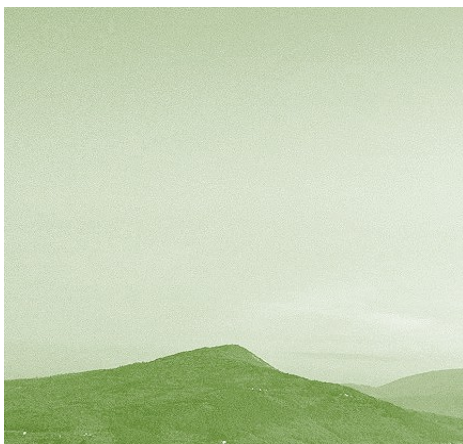
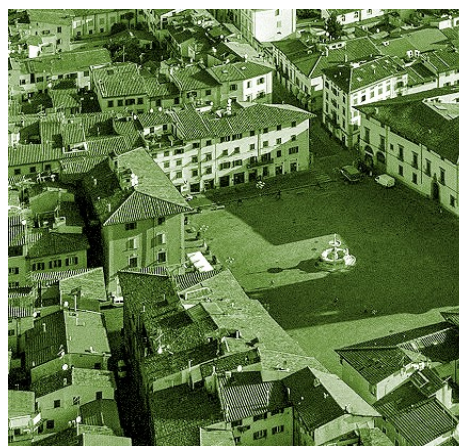
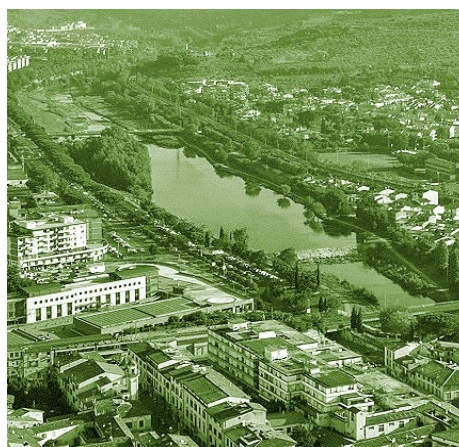


ELABORATO **T**



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

OSSERVAZIONI 201 - 300



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecci

Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

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

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 201 - 300				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
201	P.G. 222338 del 29/11/2018	Perini Nicola	Legale rappresentante della società Consiag spa	Parzialmente accolta
202	P.G. 222344 del 29/11/2018	Perini Nicola	Legale rappresentante della società Consiag spa	Parzialmente accolta
203	P.G. 222345 del 29/11/2018	Perri Carmine	Privato cittadino	Non accolta
		Perri Barbara		
		Perri Claudia		
204	P.G. 222354 del 29/11/2018	Perini Nicola	Legale rappresentante della società CONSIAG SPA	Accolta
205	P.G. 222356 del 29/11/2018	La Torre Ugo	Privato cittadino	Non accolta
206	P.G. 222366 del 29/11/2018	Mennini Maurizio	Privato cittadino	Accolta
207	P.G. 222372 del 29/11/2018	Gori Alberto	Legale rappresentante della società Galtex srl - Viale Italia 13 - La Spezia	Non accolta
208	P.G. 222378 del 29/11/2018	Mennini Mario Bernardo	Privato cittadino	Non accolta
209	P.G. 222381 del 29/11/2018	Colonna Rolando	Privato cittadino	Non accolta
210	P.G. 222383 del 29/11/2018	Casarini Roberto Fabrizio	Privato cittadino	Non accolta
		Casarini Riccardo		
		Ciardi Luca David		
		Ciardi Francesca		
		Mannucci Marco		
211	P.G. 222384 del 29/11/2018	Colonna Rolando	Privato cittadino	Accolta
212	P.G. 222389 del 29/11/2018	Pelagatti Mario	Privato cittadino	Accolta
		Pelagatti Rodolfo		
213	P.G. 222393 del 29/11/2018	Fratini Rolando	Privato cittadino	Non accolta
214	P.G. 222504 del 29/11/2018	Biagioli Silvia	Legale rappresentante della società Panziera srl - Arezzo / Structura sas - Milano / Industrie Biagioli spa - Prato / Ibico srl - Prato	Parzialmente accolta
		Biagioli Aldo		
215	P.G. 222514 del 29/11/2018	Biagioli Silvia	Privato cittadino	Non accolta
216	P.G. 222527 del 29/11/2018	Falini Monica	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
217	P.G. 222531 del 29/11/2018	Limberty Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
218	P.G. 222535 del 29/11/2018	Freschi Maria Antonietta	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 201 - 300				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
219	P.G. 222544 del 29/11/2018	Freschi Marta	Privato cittadino	Non accolta
220	P.G. 222554 del 29/11/2018	Fantini Alfredo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
221	P.G. 222557 del 29/11/2018	Nunziati Gianfranco	Privato cittadino	Parzialmente accolta
222	P.G. 222572 del 29/11/2018	Bini Claudia	Amministratore Unico della Società Zanieri Group srl - via E.Mattei, 18 - Montale (PT)	Non accolta
223	P.G. 222575 del 29/11/2018	Miliotti Massimo	Privato cittadino	Non accolta
224	P.G. 222587 del 29/11/2018	Campani Carlo	Privato cittadino	Non accolta
		Campani Maria Cristina		
		Franchi Mauro		
		Menici Patrizia		
		Menici Patrizio		
		Miliotti Romeo		
		Miliotti Massimo		
		Abeti Lucia		
		Abeti Caterina		
225	P.G. 222604 del 29/12/2018	Cobuzzi Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
226	P.G. 222605 del 29/11/2018	Pacini Alessio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
227	P.G. 222612 del 29/11/2018	Bellandi Lelio Gianni	Privato cittadino	Non accolta
228	P.G. 222616 del 29/11/2018	Bianchi Roberto	Privato cittadino	Parzialmente accolta
229	P.G. 222630 del 29/11/2018	Polidori Fedora	Privato cittadino	Accolta
230	P.G. 222653 del 29/11/2018	Innocenti Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
231	P.G. 224143 del 03/12/2018	Bottino Pasquale	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
232	P.G. 222693 del 29/11/2018	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
233	P.G. 222697 del 29/11/2018	Limberty Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
234	P.G. 222702 del 29/11/2018	Faggi Alessandro	Legale rappresentante della società Società Costruzioni Civili e Industriali Faggi Franco e C. sas - vial Montegrappa, 120 - Prato	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 201 - 300				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
235	P.G. 222711 del 29/11/2018	Gori Marta Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
236	P.G. 222721 del 29/11/2018	Anzilotti Piera	Privato cittadino	Accolta
		Magnolfi Massimo		
		Magnolfi Michele		
237	P.G. 222746 del 29/11/2018	Mari Masco Raffaello	Privato cittadino	Accolta
238	P.G. 222762 del 29/11/2018	Iannelli Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
239	P.G. 224944 del 03/12/2018	Scarpi Aldo	Privato cittadino	Non accolta
240	P.G. 223091 del 30/11/2018	Gori Fabio	Privato cittadino	Non accolta
241	P.G. 223101 del 30/11/2018	Baldi Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
242	P.G. 223108 del 30/11/2018	Baldi Armida	Legale rappresentante della società Società Mogan SRL	Non accolta
243	P.G. 223111 del 30/11/2018	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
244	P.G. 223118 del 30/11/2018	Malinconi Massimo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Parrocchia di San Pietro a Mezzana	Accolta
245	P.G. 223126 del 30/11/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
246	P.G. 223130 del 30/11/2018	Mordini Maria	Privato cittadino	Non accolta
		Guarducci Roberta		
		Guarducci Stefano		
247	P.G. 223131 del 30/11/2018	Macelli Fiorenza	Privato cittadino	Non accolta
248	P.G. 223137 del 30/11/2018	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
249	P.G. 223143 del 30/11/2018	Loreto Leonardo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
250	P.G. 223154 del 30/11/2018	Loreto Leonardo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
251	P.G. 223156 del 30/11/2018	Bruni Enrico	Rappresentante dell'Associazione o Ente Sporting Club Prato	Accolta
252	P.G. 224867 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
253	P.G. 223162 del 30/11/2018	Pieraccini Brunero	Privato cittadino	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 201 - 300				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
254	P.G. 223168 del 30/11/2018	Cecchi Cesarino	Privato cittadino	Parzialmente accolta
255	P.G. 223172 del 30/11/2018	Puccetti Sergio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
256	P.G. 223186 del 30/11/2018	Puccetti Mattia	Privato cittadino	Parzialmente accolta
257	P.G. 223191 del 30/11/2018	Puccetti Pierangelo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
258	P.G. 223219 del 30/11/2018	Bersanetti Saverio	Legale rappresentante della società Andromeda 1947 Srl	Parzialmente accolta
259	P.G. 223248 del 30/11/2018	Sonetti Cristiano	Privato cittadino	Accolta
260	P.G. 223250 del 30/11/2018	Salvadori Ester	Privato cittadino	Parzialmente accolta
261	P.G. 223251 del 30/11/2018	Fantaccini Laura	Privato cittadino	Non accolta
262	P.G. 223254 del 30/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
263	P.G. 223255 del 30/11/2018	Bocci Paola Maria Gemma	Privato cittadino	Non accolta
		Bocci Franca Maria		
		Bocci Marcella Maria		
264	P.G. 223258 del 30/11/2018	Bini Franco	Legale rappresentante della società INGHIRAMI S.R.L.	Accolta
265	P.G. 223260 del 30/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
266	P.G. 223261 del 30/11/2018	Tradii Maria	Privato cittadino	Accolta
267	P.G. 223262 del 30/11/2018	Bocci Paola Maria Gemma	Privato cittadino	Accolta
		Bocci Franca Maria		
		Bocci Marcella Maria		
268	P.G. 223263 del 30/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
269	P.G. 223265 del 30/11/2018	Bocci Paola Maria Gemma	Privato cittadino	Non accolta
		Bocci Franca Maria		
		Bocci Marcella Maria		
270	P.G. 223266 del 30/11/2018	Migliori Paola Piera	Privato cittadino	Non accolta
271	P.G. 223271 del 30/11/2018	Gargini Paola	Privato cittadino	Parzialmente accolta
272	P.G. 223273 del 30/11/2018	Rinaldi Marco	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 201 - 300				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
273	P.G. 223276 del 30/11/2018	Zitelli Vincenzo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
274	P.G. 223277 del 30/11/2018	Nenciarini Pietro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
275	P.G. 223280 del 30/11/2018	Mannucci Don Nedo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Parrocchia San Michele a Cerreto	Parzialmente accolta
276	P.G. 223281 del 30/11/2018	Piccini Lorenzo	Privato cittadino	Accolta
277	P.G. 223282 del 30/11/2018	Chiti Giorgio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
278	P.G. 223287 del 30/11/2018	Becucci Fabrizio	Privato cittadino	Non accolta
279	P.G. 223288 del 30/11/2018	Nenciarini Pietro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
280	P.G. 223290 del 30/11/2018	Giorgi Teo Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
281	P.G. 223291 del 30/11/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
282	P.G. 223293 del 30/11/2018	Coveri Renza	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Coveri Rossana		
283	P.G. 223294 del 30/11/2018	Stefanini Marosella	Privato cittadino	Non accolta
284	P.G. 223296 del 30/11/2018	Vanni Corrado	Legale rappresentante della società IMMOBIL FREE srl	Non accolta
285	P.G. 223299 del 30/11/2018	Giusti Maria	Privato cittadino	Non accolta
		Cartei Samuele		
286	P.G. 223300 del 30/11/2018	Pratesi Alberto	Amministratore della IREFRA SRL e Socio Accomandatario e Amministratore della DMG DI DALLA	Parzialmente accolta
		Dalla Porta Marco		
287	P.G. 223303 del 30/11/2018	Spagnesi Ferruccio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Spagnesi Gianni		
288	P.G. 223308 del 30/11/2018	Chiesa Loretta	Privato cittadino	Non accolta
289	P.G. 223314 del 30/11/2018	De Cotiis Antonio	Privato cittadino	Accolta
290	P.G. 223316 del 30/11/2018	Coveri Carlo	Privato cittadino	Accolta
		Coveri Riccardo Claudio		
291	P.G. 223322 del 30/11/2018	Giusti Antonella	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Giusti Annalisa		

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 201 - 300				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
292	P.G. 223323 del 30/11/2018	Sanesi Monica	Rappresentante dell'Associazione o Ente Millenaria srl via del Cavalluccio - Firenze	Parzialmente accolta
		Gori Anna Maria		
		Sanesi Maria Pia		
		Sanesi Carlo Antonio		
		Sanesi Alessandro		
		Coppi Alessandro		
293	P.G. 223324 del 30/11/2018	Spagnesi Ferruccio	Privato cittadino	Accolta
294	P.G. 223325 del 30/11/2018	Colella Giuseppina	Privato cittadino	Parzialmente accolta
295	P.G. 223328 del 30/11/2018	Martini Deanna	Privato cittadino	Non accolta
296	P.G. 223332 del 30/11/2018	Bianchi Emanuele	Privato cittadino	Non accolta
297	P.G. 223333 del 30/11/2018	Rosati Alessio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Martini Deanna		
		Rosati Nello		
298	P.G. 223335 del 30/11/2018	Cafissi Alessandro	Privato cittadino	Non accolta
299	P.G. 223336 del 30/11/2018	Benassai Brunella Maria	Privato cittadino	Non accolta
		Benassai Giuseppe		
		Boldrini Pier Luigi		
300	P.G. 223338 del 30/11/2018	Donatini Enrico	Tecnico incaricato dall'Associazione Volontari del CSN	Già soddisfatta



**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: 201

P.G.: 222338 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Perini Nicola

In qualità di: Legale rappresentante della società Consiag spa

Individuazione aree:

- via Leonardo da Vinci, n. s
 Terreno : foglio 76 , particella 108
- **Terreno** : foglio 76 , particella 129
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1332
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1333
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1334
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1335
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1336
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1337
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1338
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1340
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1341
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1343
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1346
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1348
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1349
- **Terreno** : foglio 76 , particella 137
- **Terreno** : foglio 76 , particella 140
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1411
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1412
- **Terreno** : foglio 76 , particella 142
- **Terreno** : foglio 76 , particella 143
- **Terreno** : foglio 76 , particella 144
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1514

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante relativamente all'area di trasformazione AT6_11 Recupero ex Banci e conseguentemente al complesso PT_25 Ex Banci - viale Leonardo Da Vinci, allegando una proposta progettuale, propone quanto segue.

- 1 - per una migliore accessibilità: pur rimandando in sede di piano attuativo lo studio del traffico richiede la possibilità di accesso da via delle Ripalte, ricomprendendo nel perimetro anche due edifici diruti di cui all'osservazione 202;
- 2 - l'introduzione di mix funzionale: la possibilità di sfruttare il 15% della SUL esistente con destinazione residenziale pura e/o sottoforma di foresteria annessa a servizi e/o studentato e artigianato leggero e a piccola scala (cd. casa bottega);
- 3 - per le attività artigianali compatibili con la residenza introdurre un tetto massimo di 250 mq complessivi;
- 4 - approccio con l'esistente: cambio di categoria di intervento da RIC a RNF, la demolizione dei manufatti secondo tre ipotesi prospettate nel dossier progettuale che consentirebbero di perseguire al meglio gli obiettivi della scheda di trasformazione;
- 5 - il raggiungimento dell'altezza max di 10 mt dei capannoni da sottoporre ad RNF;
- 6 - il mantenimento del verde: si richiede la sostituzione del "mantenimento dell'area alberata posta tra via Copernico e via delle Ripalte" con la prescrizione di un adeguato e dettagliato studio della sistemazione a verde da redigere contestualmente con il piano attuativo;
- 7 - connessione Parco delle Fonti: è richiesto un chiarimento sul tipo di connessione;
- 8 - oneri: è richiesto che la cessione e la realizzazione di spazi pubblici sia effettuata a "scomputo oneri" sia di urbanizzazione primaria che secondaria;
- 9 - rapporto di copertura: precisare a cosa si riferisce il rapporto di copertura del 50% (in seguito è dettagliato se ST o Sf)

Controdeduzione tecnica:

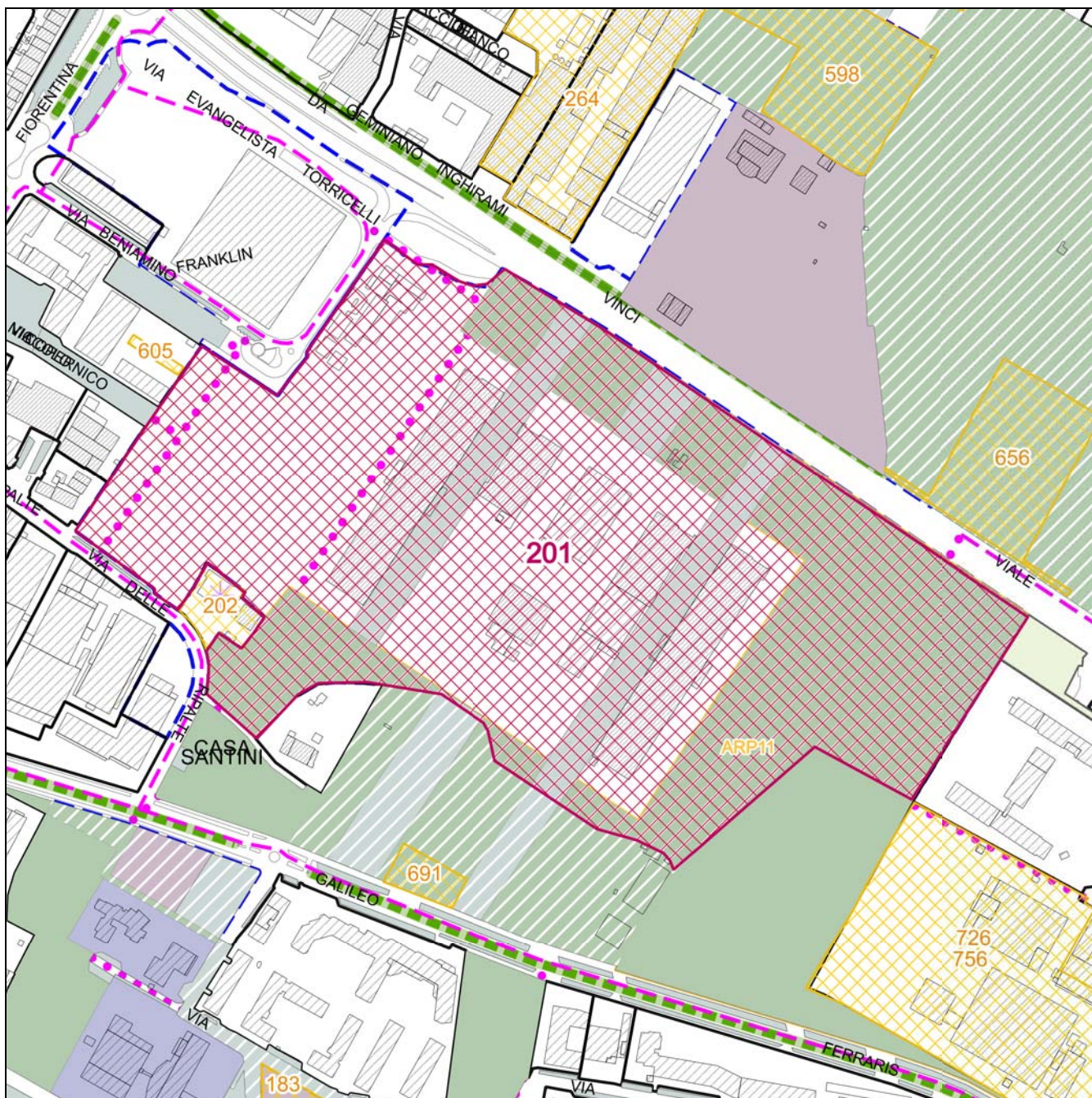
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - consentire l'accesso esclusivo e di servizio da via delle Ripalte e pertanto di modificare il perimetro, la superficie territoriale e la SUL esistente dell'area di trasformazione AT6_11, integrando con i due edifici diruti di cui all'osservazione n. 202;
- 2 - di accogliere parzialmente l'introduzione di un mix funzionale al fine di rendere il complesso fruibile nell'intero arco della giornata prevedendo il mantenimento della destinazione direzionale e servizi al 100% e introducendo fino al 50% industriale/artigianale e fino al 20% commercio al dettaglio negli edifici esistenti. Per la nuova edificazione si conferma il 100% direzionale.
- 3 - di non accogliere la richiesta di dimensione minima delle attività artigianali compatibili con la residenza a 250 mq, indicando i 500 mq quale limite ottimale, dimensione indicata anche dal Regolamento Edilizio, dimensione minima ai fini della realizzazione dell'alloggio di servizio;
- 4 - al fine di preservare la caratterizzazione formale e i caratteri compositivi del complesso e al tempo stesso favorire una sua rifunionalizzazione attraverso azioni dettate dalle condizioni di precarietà dei manufatti, si ritiene di modificare la categoria di intervento ammessa, da RIC ad RNF con specifiche prescrizioni: mantenimento di sedime, di elementi caratterizzanti i padiglioni, mantenimento della ciminiera, di morfologia di alcune coperture, di individuare altresì il padiglione in cui recuperare la superficie degli edifici diruti declassificati di cui all'osservazione n. 202, con specifiche prescrizioni, l'osservazione è parzialmente accoglibile;
- 5 - consentire un'altezza superiore all'esistente non oltre i 12 mt per porzioni limitate e puntuali dei padiglioni, l'osservazione è parzialmente accoglibile;
- 6 - accogliere la richiesta di ulteriori prescrizioni riguardo al verde precisando la necessità di uno studio paesaggistico/ambientale e botanico da prevedersi in sede di piano attuativo;
- 7 - all'art. 45 delle NTA sono indicate le possibili soluzioni per la realizzazione della connessione con il Parco delle Fonti, si ritiene pertanto l'osservazione già soddisfatta;
- 8 - la cessione delle aree è indipendente dalla realizzazione degli spazi pubblici e non è scomputabile, gli oneri scomputabili sono quelli relativi alle opere di urbanizzazione, l'osservazione non è accoglibile;
- 9 - si precisa che il rapporto di copertura si intende rispetto alla superficie fondiaria.

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: 202

P.G.: 222344 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Perini Nicola

In qualità di: Legale rappresentante della società Consiag spa

Individuazione aree:

- Via delle Ripalte
Fabbricato : foglio 76 , particella 138
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1345

Descrizione dell'osservazione:

A seguito del contributo di cui al PG 98285 del 16.06.2016 in cui si chiedeva di stralciare due edifici diruti dal progetto norma PN 11.3 e accolto nella redazione dell'area di trasformazione AT6_11 Recupero ex Banci, gli osservanti chiedono di:

- 1 - inserire gli stessi nuovamente nel progetto complessivo (area di trasformazione) al fine di prevedere un più agevole accesso all'area ex-Banci da via delle Ripalte;
- 2 - prevedere per i due edifici, secondo la norma di cui all'art. 146 delle NTA, la destinazione residenziale o foresteria o casa-bottega in nome di un mix funzionale già sollecitato con l'osservazione n. 201 PG 222338 del 29.11.2018;
- 3 - estendere la tipologia di intervento RNF all'intero complesso ex - Banci (PT_25).

Controdeduzione tecnica:

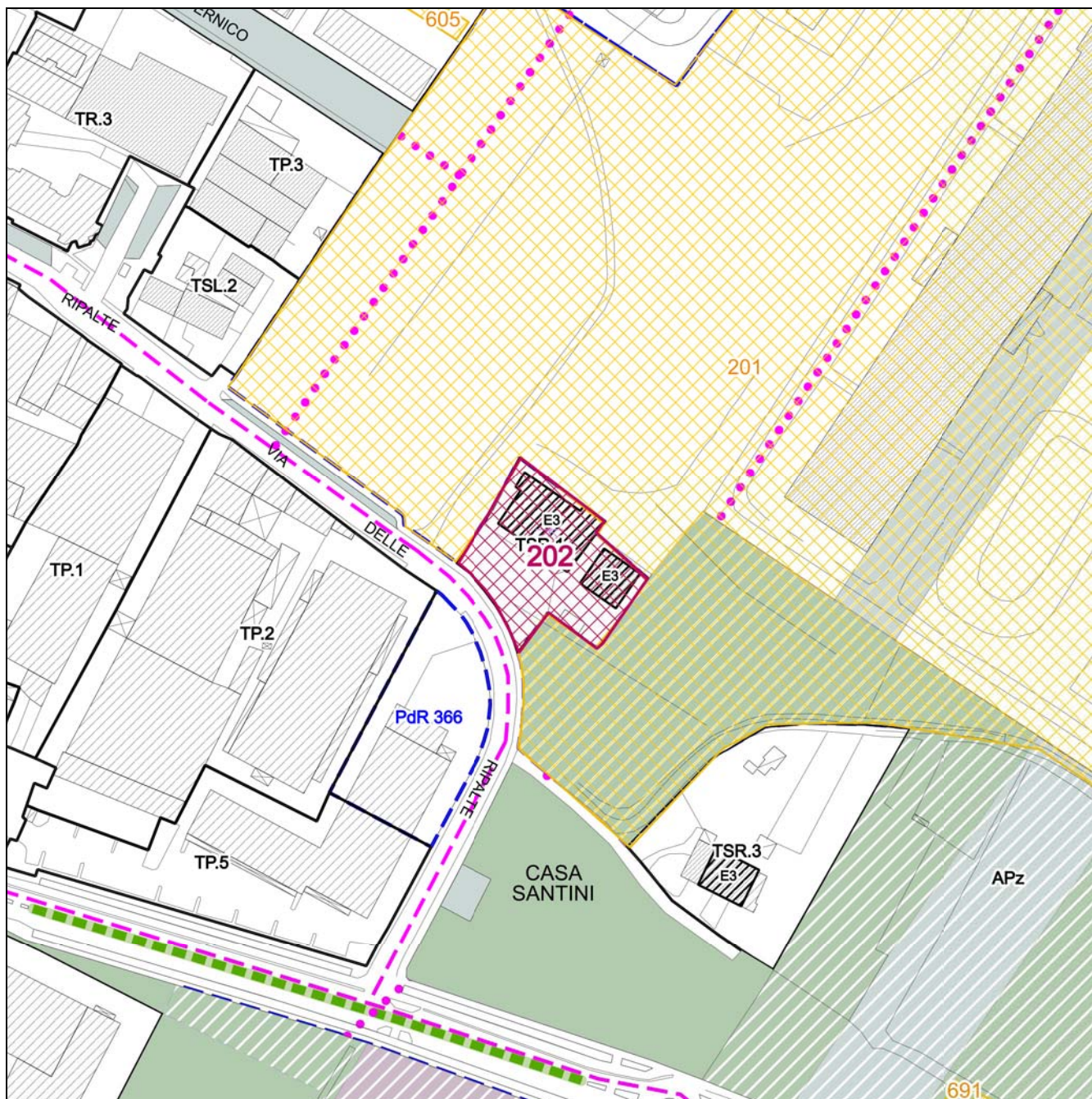
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - accogliere l'inserimento dei due edifici e pertanto di modificare il perimetro, la superficie territoriale e la SUL esistente dell'area di trasformazione AT6_11, di cui all'osservazione n. 201, consentendo l'accesso esclusivo di servizio all'area ex Banci, al fine di migliorarne la fruizione;
- 2 - alla luce di ulteriori approfondimenti riguardanti la caratterizzazione formale e la permanenza dei caratteri storici degli edifici si ritiene di non mantenere la classificazione E3 agli edifici posti su via delle Ripalte, con la conseguente perdita del bonus volumetrico di cui all'art. 148 delle NTA, consentendo l'intervento di SE. La superficie edificabile dovrà essere ricollocata in uno dei padiglioni del complesso PT_25. Le disposizioni riguardo al mix funzionale indicate nell'osservazione n. 201, non prevedono la residenza. L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile;
- 3 - al fine di preservare la caratterizzazione formale e i caratteri compositivi del complesso e al tempo stesso favorire una sua rifunzionalizzazione attraverso azioni dettate dalle condizioni di precarietà dei manufatti, si ritiene di modificare la categoria di intervento ammessa, da RIC ad RNF con specifiche prescrizioni: mantenimento di sedime, di elementi caratterizzanti i padiglioni, la ciminiera, la morfologia di alcune coperture, di individuare altresì il padiglione in cui recuperare la superficie degli edifici diruti declassificati di cui alla presente osservazione, l'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 203

P.G.: 222345 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Perri Carmine

Perri Barbara

Perri Claudia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via de Purgatorio, n. 110/b - Prato
Terreno : foglio 77 , particella 1796

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un complesso in cui si svolge da oltre 30 anni attività di depositaria auto. Gli osservanti ritengono che l'inserimento dell'area in territorio rurale (PR.8, AR.2) sia in contrasto con l'attività esistente, legittimamente autorizzata, e chiedono che nel nuovo PO le sia attribuita una destinazione più pertinente, con riferimento alle previsioni V3 destinate a deposito merci.

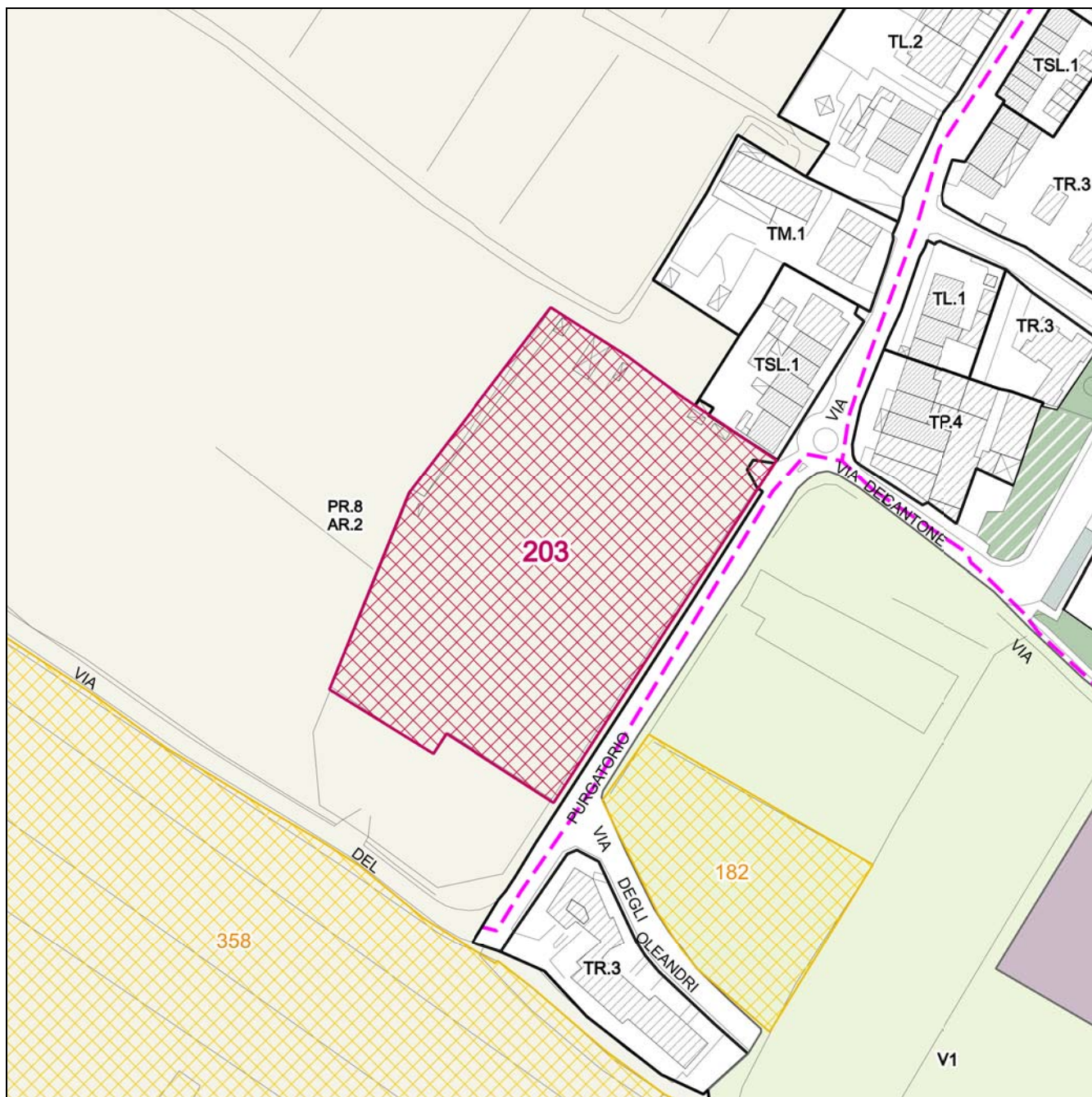
Riferiscono inoltre la necessità di riqualificazione dell'assetto complessivo del deposito con un intervento di miglioramento che prevede un aumento di SUL di circa 300 mq.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la richiesta di inserire la porzione di territorio attualmente in PR.8 AR.2 destinandolo a V3 "spazi aperti con basso indice di naturalità", implica 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 n. 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile. Resta salvo ogni utilizzo dell'area, con finalità differenti da quelle agricole, legittimamente autorizzato.

Accoglibilità: 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: 204

P.G.: 222354 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Perini Nicola

In qualità di: Legale rappresentante della società CONSIAG SPA

Individuazione aree:

- Via Ugo Panziera, n. 14-20 - Prato
Fabbricato : foglio 76 , particella 1658
- Via di Grignano, n. 15-35 - Prato
Fabbricato : foglio 76 , particella 1648

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante ritiene che debba essere rivista ed ampliata la formulazione dell'art. 152, comma 1.2 (Categoria funzionale industriale e artigianale) delle NTA, dettagliando la descrizione di quanto deve essere considerato artigianale, includendo anche le attività caratterizzanti le Start-up innovative di produzione di beni e servizi da svolgersi anche nella forma associata del coworking.

A questo proposito, viene portato l'esempio del gruppo Consiag/Estra che, in tessuto TP.5, ha un edificio a destinazione produttiva e un edificio a destinazione direzionale. All'interno di un magazzino dell'edificio produttivo era stato ipotizzato di accogliere le attività delle migliori Start-up innovative partecipanti al progetto E-Qube di Estra dello scorso anno. In questo particolare caso risulterebbe impossibile reperire i necessari standard (considerando anche le limitazioni alla eventuale monetizzazione - Art. 26 comma 3 delle NTA) se la destinazione della Start-up venisse considerata direzionale o commerciale e, di conseguenza, la relativa impossibilità di insediamento, mentre questo sarebbe possibile nel caso in cui venisse considerata come attività artigianale.

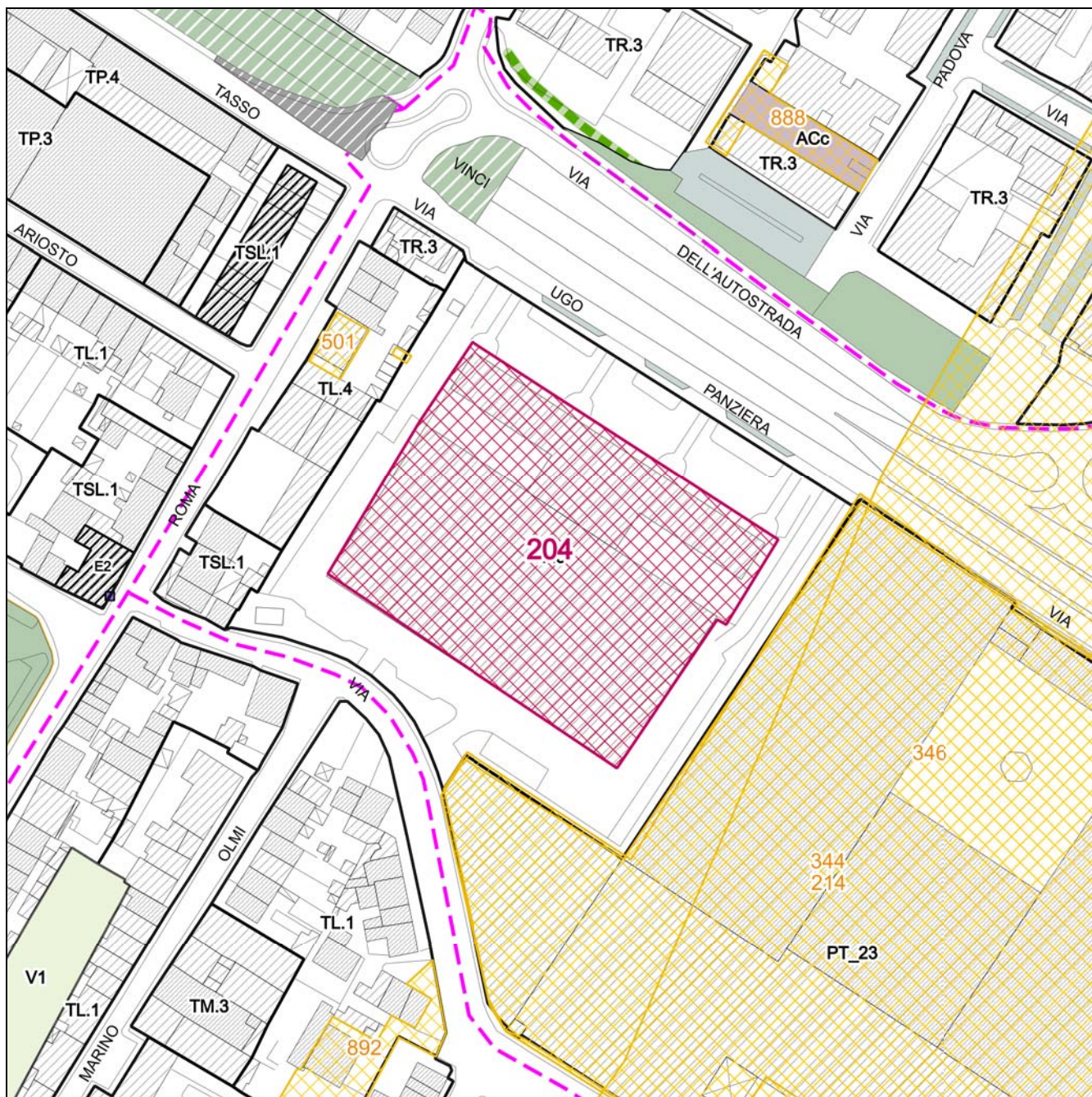
Controdeduzione tecnica:

La categoria "I.2" di cui all'art. 152, comma 1.2 delle NTA, nella sostanza, contempla già le attività citate dall'osservante, in quanto è ben definita la "produzione di beni e servizi". In ogni caso, per meglio specificare gli obiettivi del Piano Operativo, la categoria "I.2" verrà così ridefinita: "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, 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: 205

P.G.: 222356 **del:** 29/11/2018

Presentata da: La Torre Ugo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Paronese
Terreno : foglio 91 , particella 976

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante fa presente che la particella catastale di sua proprietà si trova a cavallo del confine tra il territorio rurale e quello urbanizzato, in particolare tra il paesaggio rurale PR.6, Ambito Rurale AR.3 (Aree agricole testimoniali), e un'area a destinazione V1 (Spazi aperti con alto indice di naturalità).

Ciò considerato richiede:

1 - lo spostamento del confine e l'inserimento di tutta la proprietà in territorio urbanizzato, ipotizzando la connessione lungo via Vigna Bassa come nuovo limite.

In seconda istanza, nel caso in cui la richiesta venga accolta, chiede altresì:

2 - che alla proprietà dell'osservante venga attribuita la destinazione V3 per consentire l'attività di esposizione e vendita di materiali edili o affini.

Controdeduzione tecnica:

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

1 - la richiesta di variazione proposta 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 modificabile in sede di Piano Operativo, si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile in questa parte;

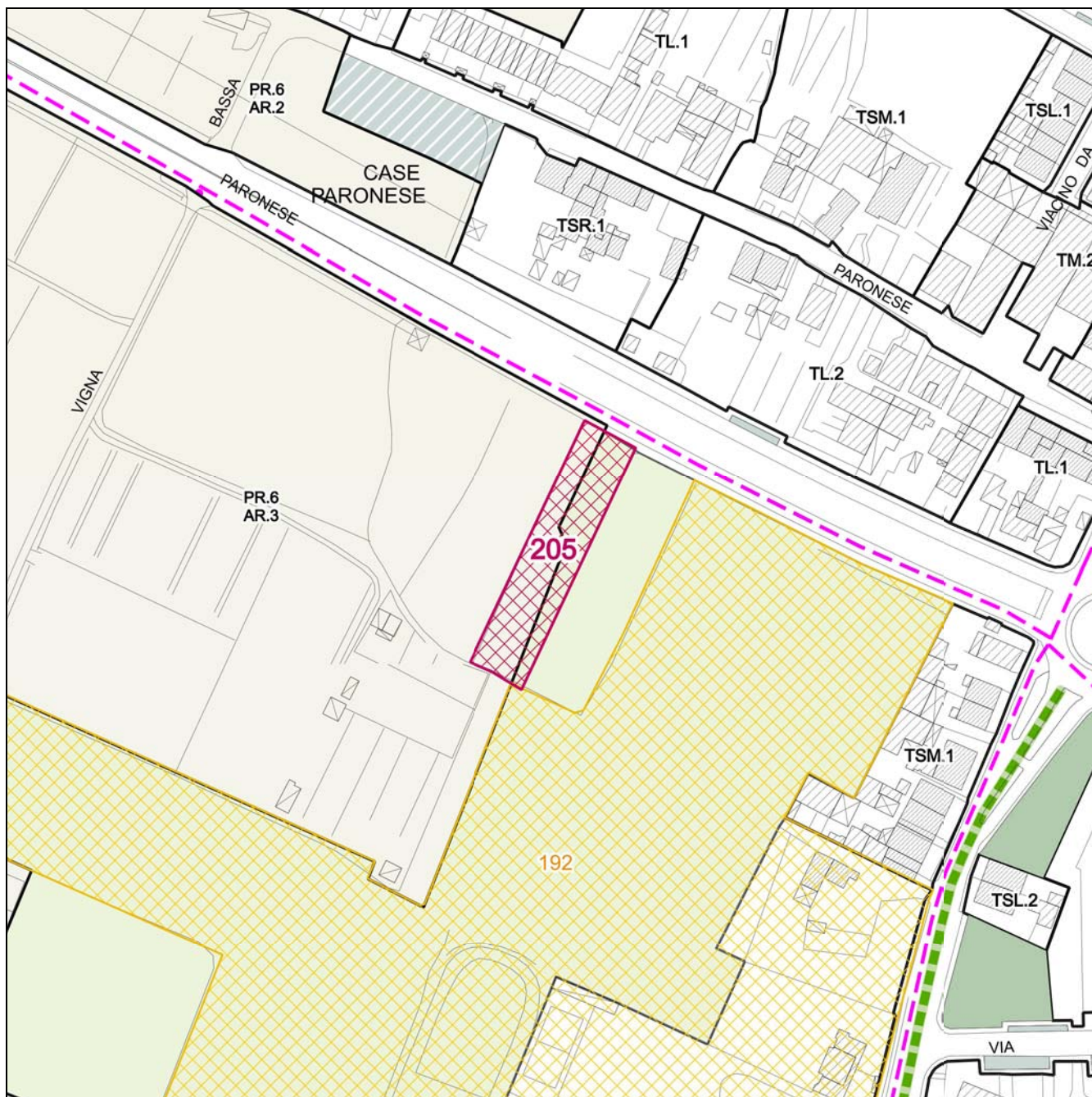
2 - la richiesta di modifica di attribuzione della residua porzione, da V1 a V3, non è ugualmente accoglibile. L'area infatti si pone in stretta continuità con il territorio rurale, rafforzando il suo ruolo di connessione ecologica e di fascia di contenimento del contesto urbano, ormai compromesso da un punto di vista ambientale e di consumo di suolo.

Per tali ragioni si confermano le destinazioni indicate dal Piano e l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 206

P.G.: 222366 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Mennini Maurizio

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un edificio all'interno del tessuto TSL.3 e classificato come E2 che si presenta con struttura in muratura, pietrame faccia vista e in parte intonacato (scheda conoscitiva 4_25 - allegato 02-20).
Al fine di poter riaprire finestre tamponate sul lato strada, pur salvaguardando di fatto l'aspetto originario del fabbricato, il proponente chiede che l'edificio non venga classificato come E2, dal momento che, essendo inserito in un contesto recente, non presenta elementi di pregio storico architettonico.

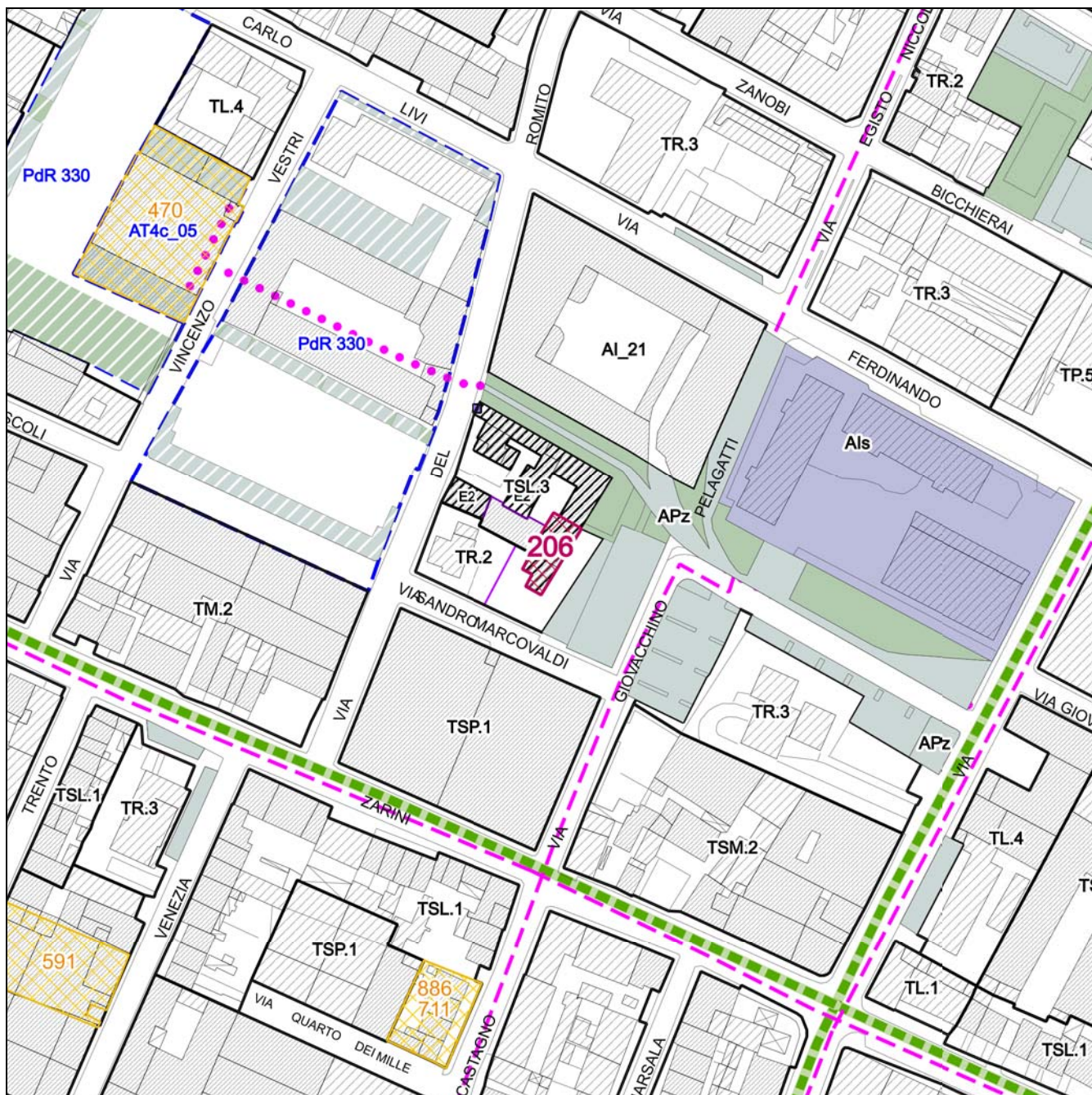
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute considerazioni si ritiene l'osservazione accoglibile, pertanto nello specifico viene inserito tra gli interventi ammessi dell'art. 143 quanto già previsto all'art. 144 comma 3 lettera h).

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: 207

P.G.: 222372 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Gori Alberto

In qualità di: Legale rappresentante della società Galtex srl - Viale Italia 13 - La Spezia

Individuazione aree:

- Via Alfredo Menichetti, n. 10
Fabbricato : foglio 73 , particella 1265 , subalterno 9
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1265 , subalterno 10
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1265 , subalterno 11
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1265 , subalterno 12
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1266 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1266 , subalterno 4

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che per gli edifici industriali esistenti classificati in TP.2 le addizioni volumetriche AV.2 (come normate dall'art. 64 delle NTA e declinate dall'art. 77 delle NTA) possano essere realizzate distaccate dall'edificio esistente pur non costituendo nuove unità immobiliari.

A giudizio dell'osservante la questione è di carattere generale perché spesso un ampliamento può comportare notevoli difficoltà di raccordo con l'esistente: per la verifica dei rapporti aeroilluminanti, per l'adeguamento degli impianti alle normative, etc.

Inoltre vi è spesso l'esigenza di realizzare una serie di servizi che è più opportuno collocare in edifici staccati dalla parte produttiva vera e propria, uniti eventualmente all'esistente da percorsi di collegamento coperti.

Viene portato come esempio un edificio di proprietà dell'osservante (Galtex SpA) di cui si forniscono gli allegati cartografici.

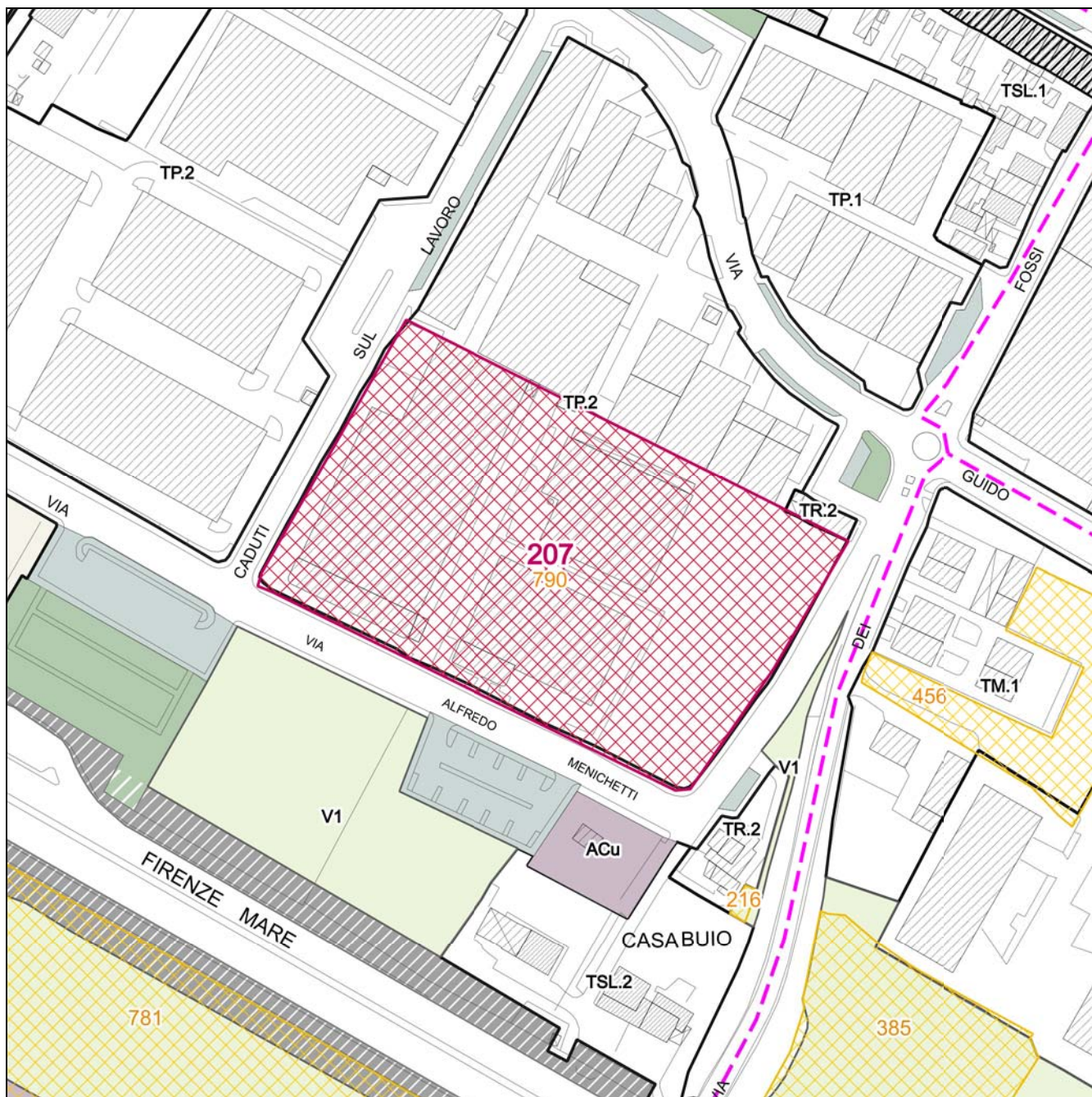
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene la richiesta non accoglibile, in quanto l'intervento AV.2 è definito come addizione volumetrica fuori sagoma dell'edificio esistente e quindi la nuova porzione deve essere realizzata in stretta connessione e in addossato allo stesso fabbricato oggetto dell'ampliamento.

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: 208

P.G.: 222378 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Mennini Mario Bernardo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- SAN PAOLO, n. 31 - SAN PAOLO
Fabbricato : foglio 60 , particella 11

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un edificio [identificato nell'elaborato 02.20 come "4_14 - Casa Calamai"] all'interno di un tessuto TSR.1 e classificato come E2, che si presenta in pietrame misto faccia a vista ed in parte intonacato. Al fine di poter riaprire finestre tamponate sul fronte lato strada, pur salvaguardando di fatto l'aspetto originario del fabbricato, il proponente chiede che il grado di tutela passi da E2 ad E3, in quanto il manufatto, benché "storicizzato e di matrice rurale", si inserisce in un contesto urbano misto e di recente realizzazione.

Controdeduzione tecnica:

Premesso che il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell'edificio antico. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il complesso immobiliare in istanza risulta ancora ben conservato, sono leggibili gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria, la permanenza dei segni caratteristici e la configurazione originaria dell'aggregato. La richiesta di declassamento non può essere accolta.

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: 209

P.G.: 222381 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Colonna Rolando

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Traversa Via Visiana , n. 183
 Terreno : foglio 33 , particella 1697

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un lotto di terreno in località Sant'Ippolito.

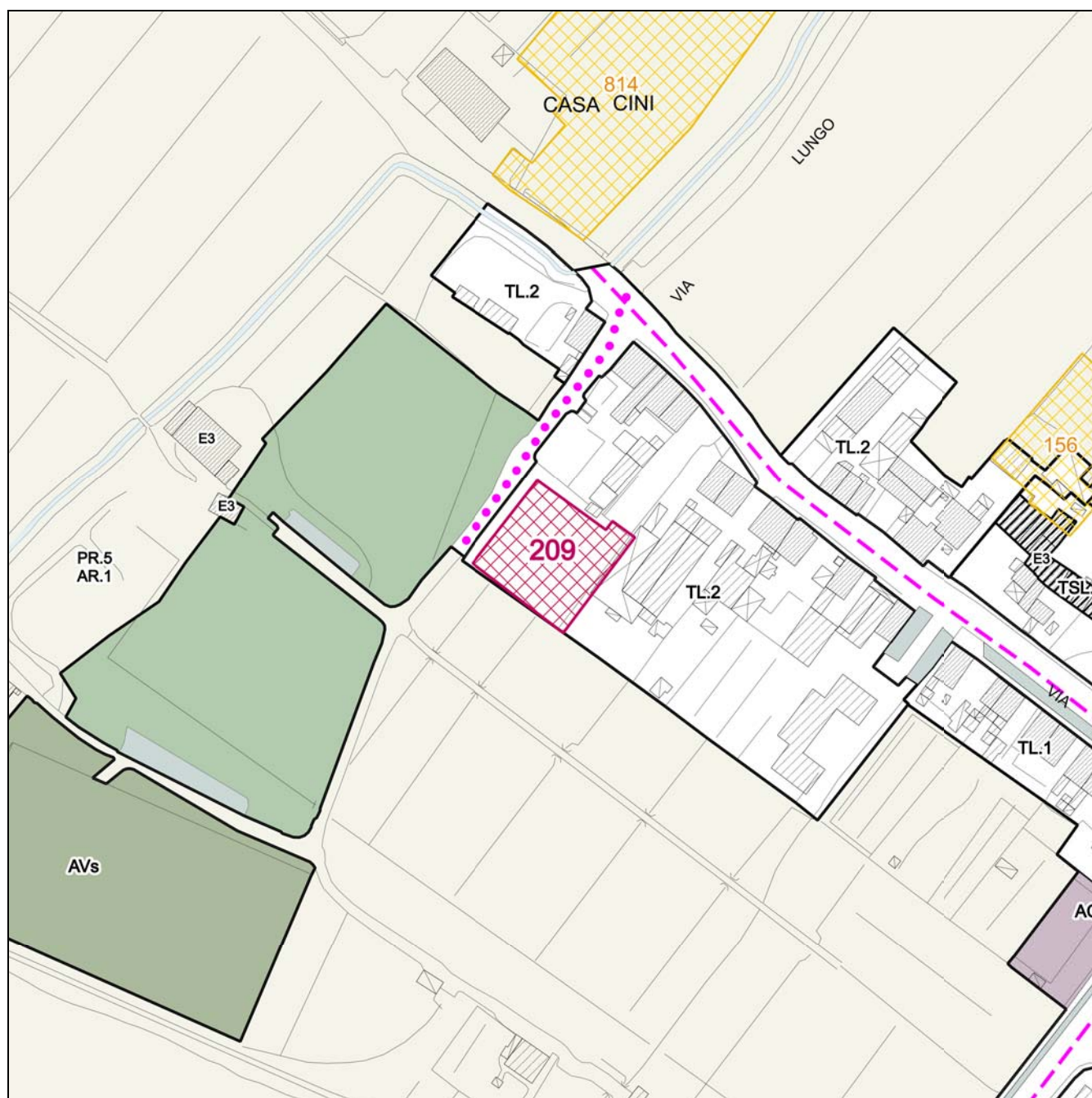
L'osservante, riproponendo il contributo al Piano Operativo PG.113502 del 29/06/2017, propone l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per il tratto di strada compreso tra l'intersezione con Via Visiana fino a tutto il fronte della particella di proprietà (che risolverebbe le attuali carenze di connessione con le aree a Verde pubblico e Sportivo esistenti) a fronte della individuazione di una nuova Area di Trasformazione in detta particella.

Controdeduzione tecnica:

Il terreno risulta inserito nel tessuto TL.2 ed è posto al limite del territorio rurale ed aree a verde pubblico, lo stesso svolge il ruolo di ricucitura tra i tessuti lineari attestati sulla via Visiana e il tessuto agricolo periurbano, rafforzandone il ruolo paesaggistico, di qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che legano il sistema insediativo esistente a quello della Piana agricola. Pertanto non si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accoglibilità: 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: 210

P.G.: 222383 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Casarini Roberto Fabrizio

Casarini Riccardo

Ciardi Luca David

Ciardi Francesca

Mannucci Marco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Bruno Zucca

Terreno : foglio 36 , particella 54

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono che nell'area soggetta a esproprio di 7.034 mq venga loro riservata una parte per consentire la realizzazione di piccoli edifici a schiera per una SUL di circa 1500 mq complessivi, il tutto a fronte della cessione dei restanti 5500 mq di terreno da adibirsi a strada di collegamento tra via Galeotti e via Bruno Zucca e alla realizzazione di verde e parcheggi pubblici.

Per questa proposta, gli osservanti hanno depositato precedentemente contributo al Piano Operativo.

Viene allegato schema planimetrico della configurazione della nuova Area di Trasformazione proposta.

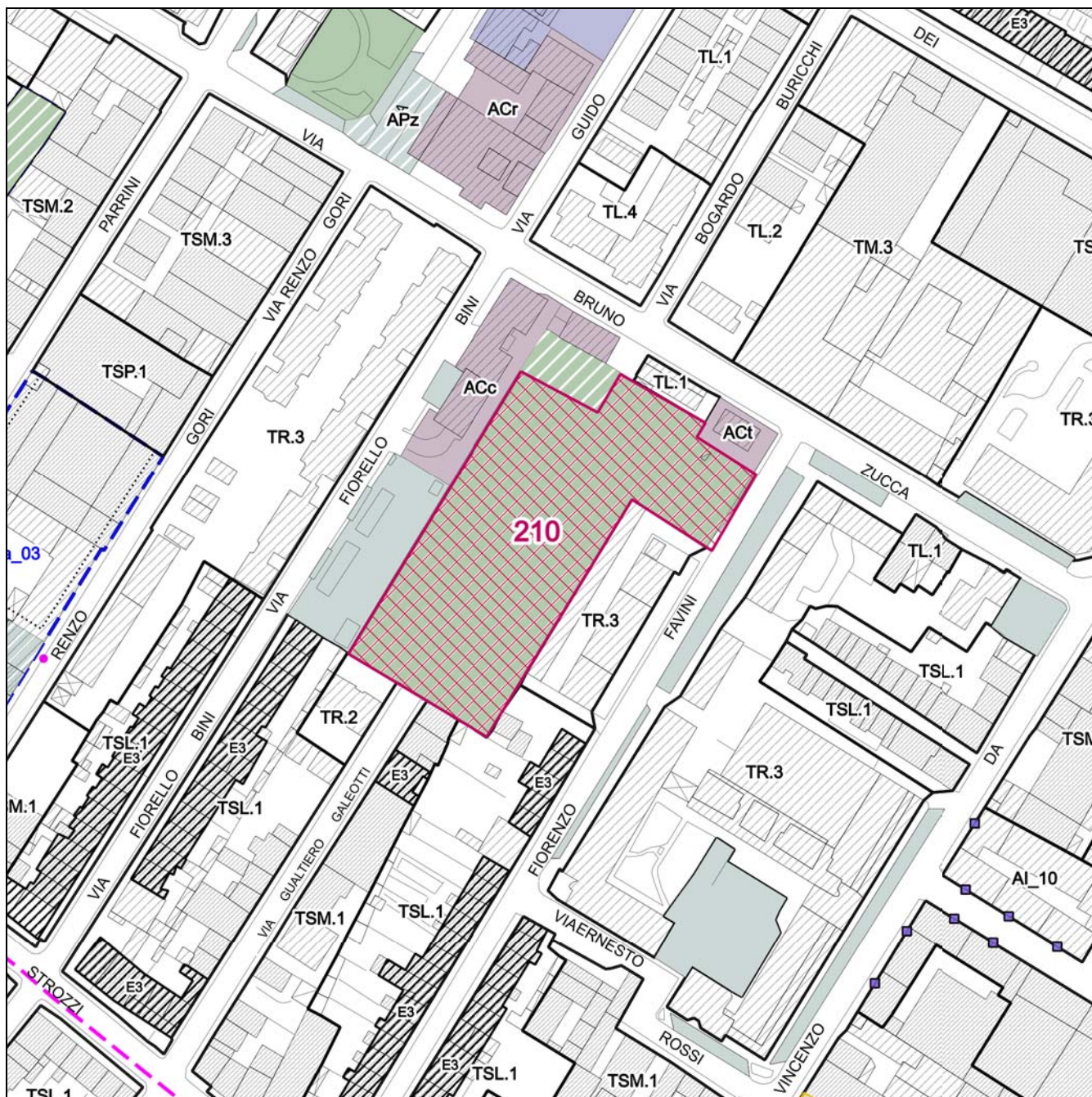
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, non si ritiene l'osservazione accoglibile, poiché quanto previsto dal Piano concorre alla realizzazione di aree pubbliche in particolare verde di cui la zona densa posta nei pressi di via Strozzi/via Filicaia, risulta carente.

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: 211

P.G.: 222384 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Colonna Rolando

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via di Reggiana, n. 101 - San Giusto
 Terreno : foglio 59 , particella 1668
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1291
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1670

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che i terreni posti sulla via Reggiana in località San Giusto, classificati dal Piano Operativo come Tessuto TR.2, siano resi edificabili con potenzialità edificatoria proporzionata alla superficie del lotto a carattere residenziale e/o commerciale con contestuale cessione della parte sud del lotto prospiciente via Reggiana all'Amministrazione comunale.

Controdeduzione tecnica:

Ritendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dell'isolato identificato come TR.2 Tessuto Residenziale con isolati aperti di villine e palazzine, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

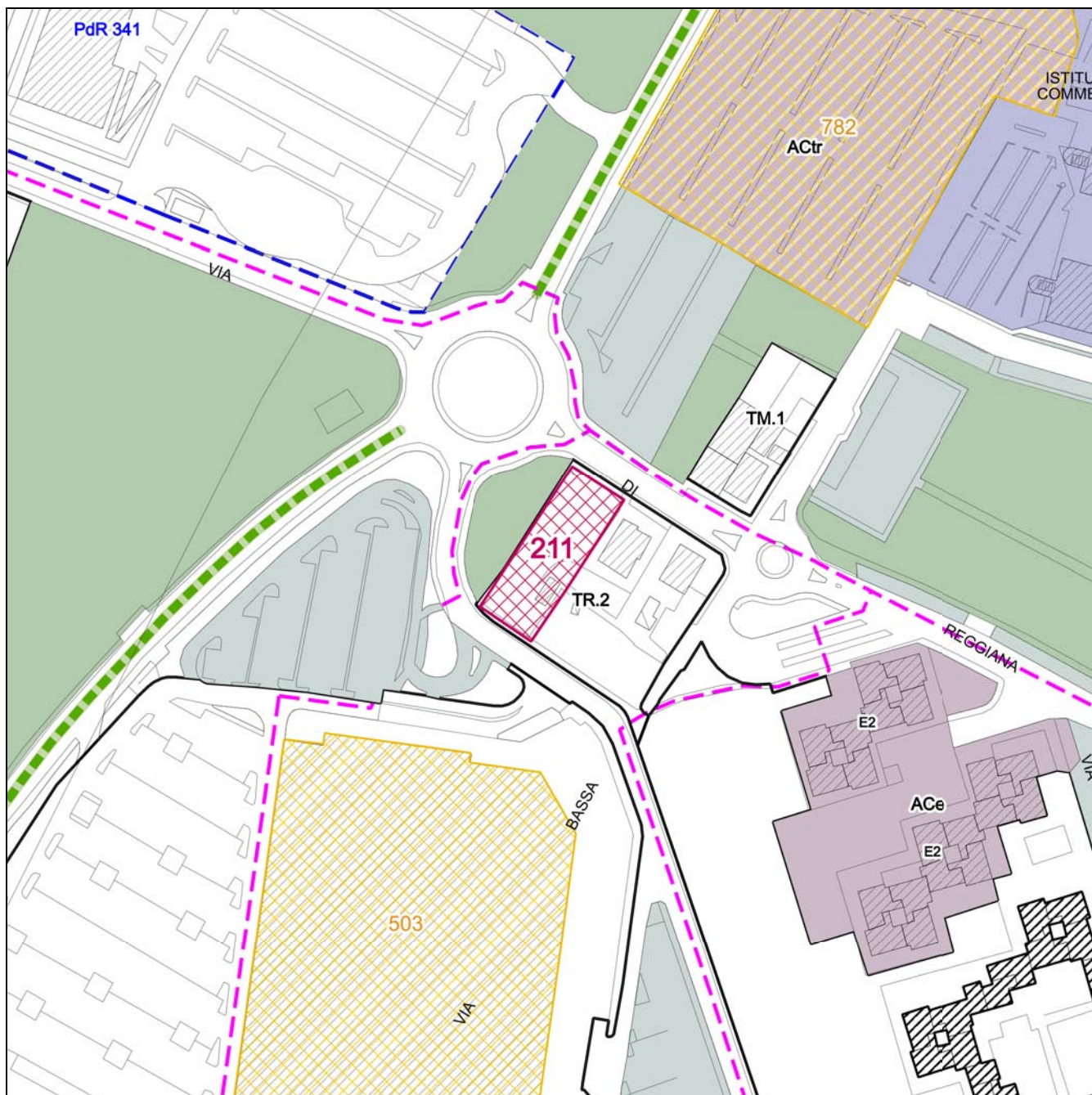
NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi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

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

Accogliibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 212

P.G.: 222389 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Pelagatti Mario
Pelagatti Rodolfo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via dell'Alberaccio, n. 176 - Galciana
Fabbricato : foglio 43 , particella 100
- **Terreno** : foglio 43 , particella 1522

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono che venga consentito nel tessuto TSR.1, nel quale l'edificio di proprietà classificato E3 ricade, anche l'intervento IP.3 al fine di realizzare autorimessa pertinenziale alla residenza.

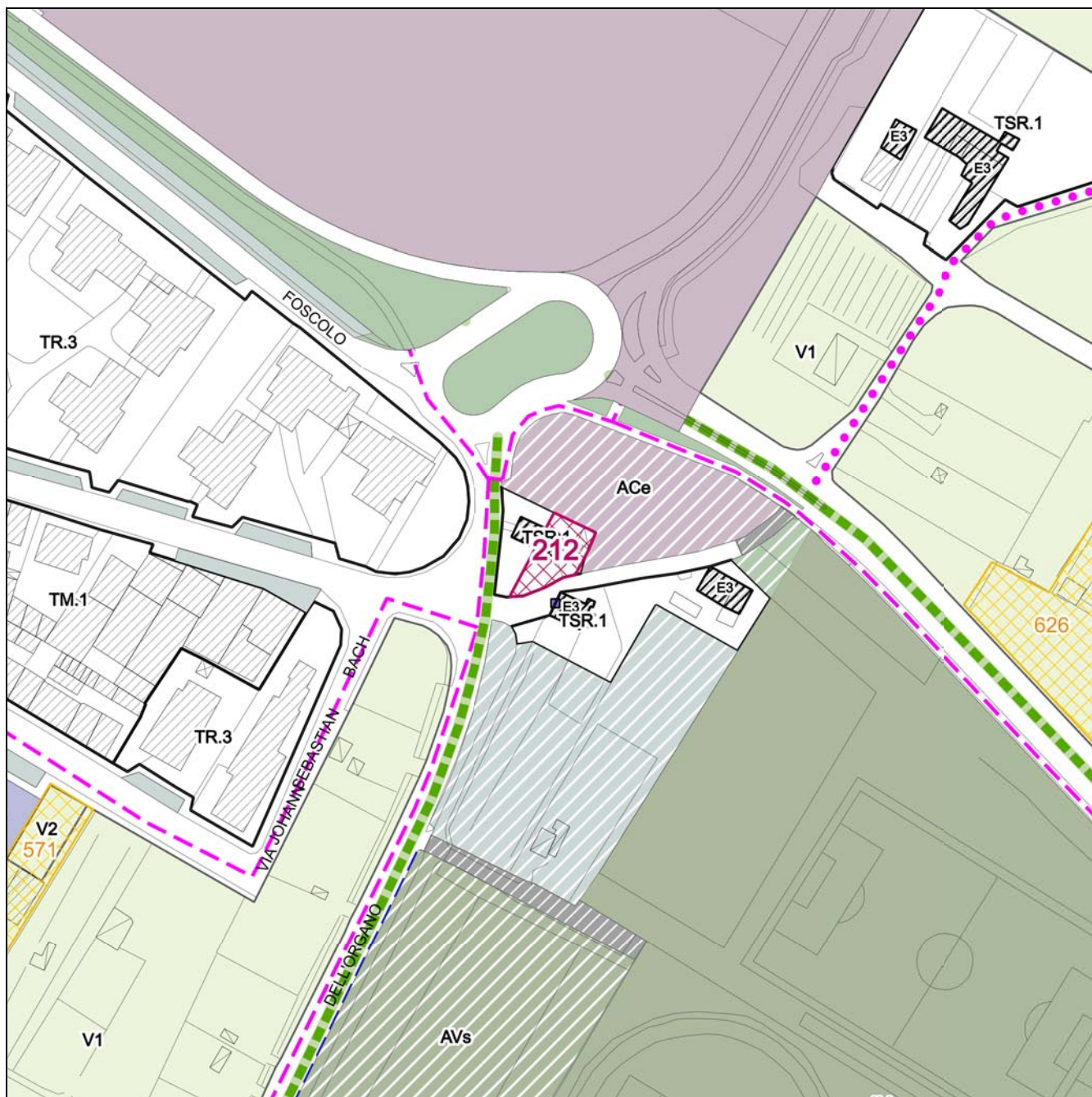
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta di inserimento dell'intervento IP.3 al fine di realizzare l'autorimessa pertinenziale. Pertanto verrà modificato l'art. 69 comma 2.

Accogliibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 213

P.G.: 222393 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Fratini Rolando

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via del Ferro/via fosso dei Masi - Paperino
 Terreno : foglio 93 , particella 991
- **Terreno** : foglio 93 , particella 1047
- **Terreno** : foglio 93 , particella 1199
- **Terreno** : foglio 93 , particella 1200

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede una nuova area di trasformazione composta da due aree poste lungo la via del Ferro, una di circa 2200 mq nella quale si chiede l'edificazione residenziale ed un'altra nella quale il proponente a proprie spese intende realizzare un verde pubblico attrezzato con aree ludiche da cedere all'amministrazione per complessiva superfici di intervento di 5000 mq. Sul lotto edificabile viene chiesto un indice di 0,3 SUL/Sf pari quindi a circa 660 mq di SUL residenziale da nuova edificazione.

Controdeduzione tecnica:

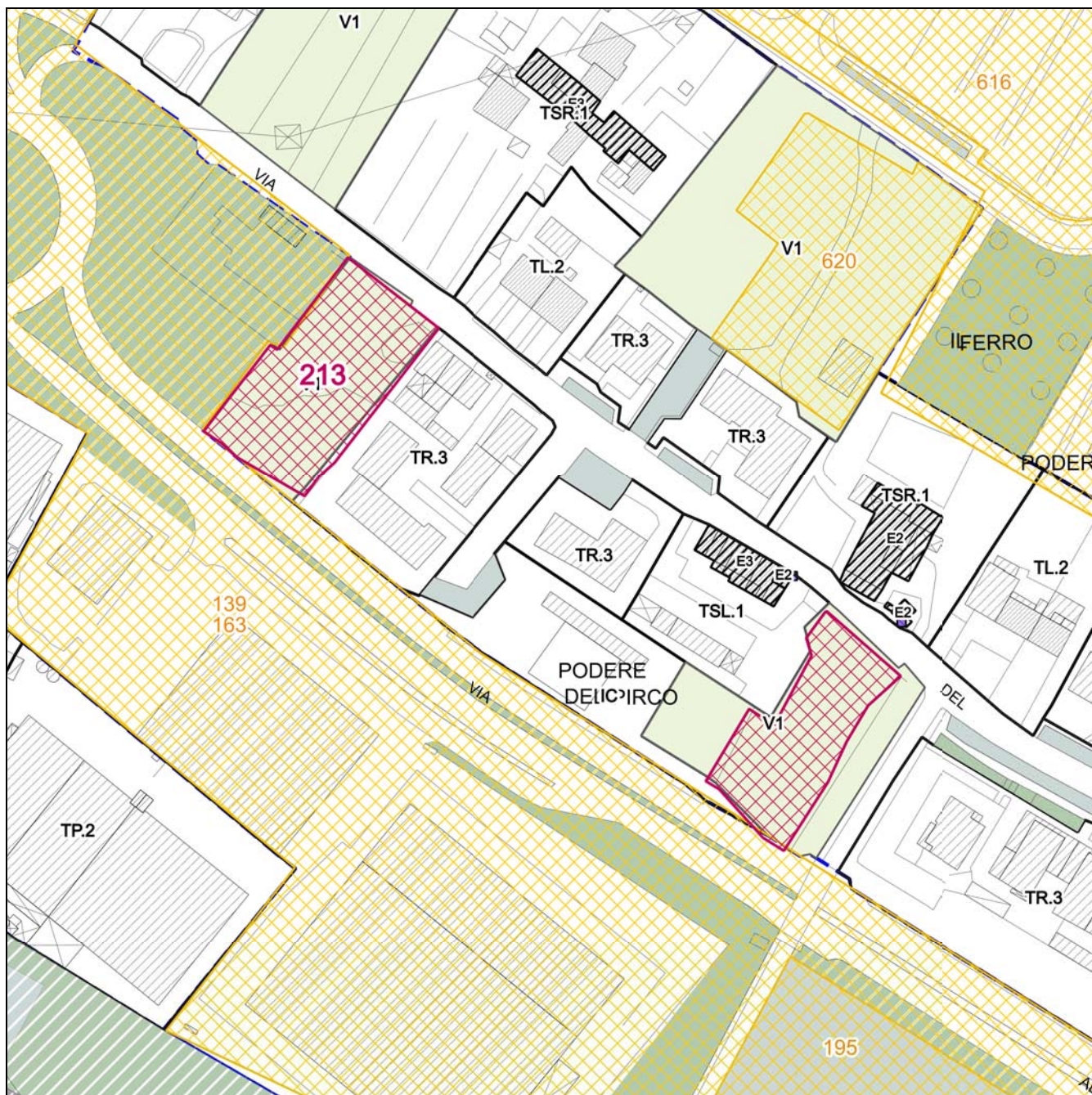
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta in oggetto si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. La 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.

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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: 214

P.G.: 222504 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Biagioli Silvia
Biagioli Aldo

In qualità di: Legale rappresentante della società Panziera srl - Arezzo / Structura sas - Milano / Industrie Biagioli spa
- Prato / Ibico srl - Prato

Individuazione aree:

- Via Panziera
- Fabbricato** : foglio 76 , particella 259

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante riguardo al complesso individuato come PT_23 Biagioli, via Leonardo da Vinci - chiede:

- 1 - di consentire una maggiore flessibilità d'uso per il contenimento dei costi d'intervento, estendendo la categoria di intervento RNF all'intero complesso e non solo alla porzione di recente impianto;
- 2 - in alternativa sono richiesti alcuni gradi di libertà alla norma ritenuta rigida: quale la possibilità di recupero della SUL delle porzioni demolite non solo all'interno dei rimanenti corpi ma anche fuori sagoma;
- 3 - la possibilità di arretrare il fronte su viale da Vinci;
- 4 - eliminare la prescrizione di mantenimento delle finestre a nastro lungo la viabilità di accesso in quanto attinente alla disciplina edilizia e non urbanistica.

Controdeduzione tecnica:

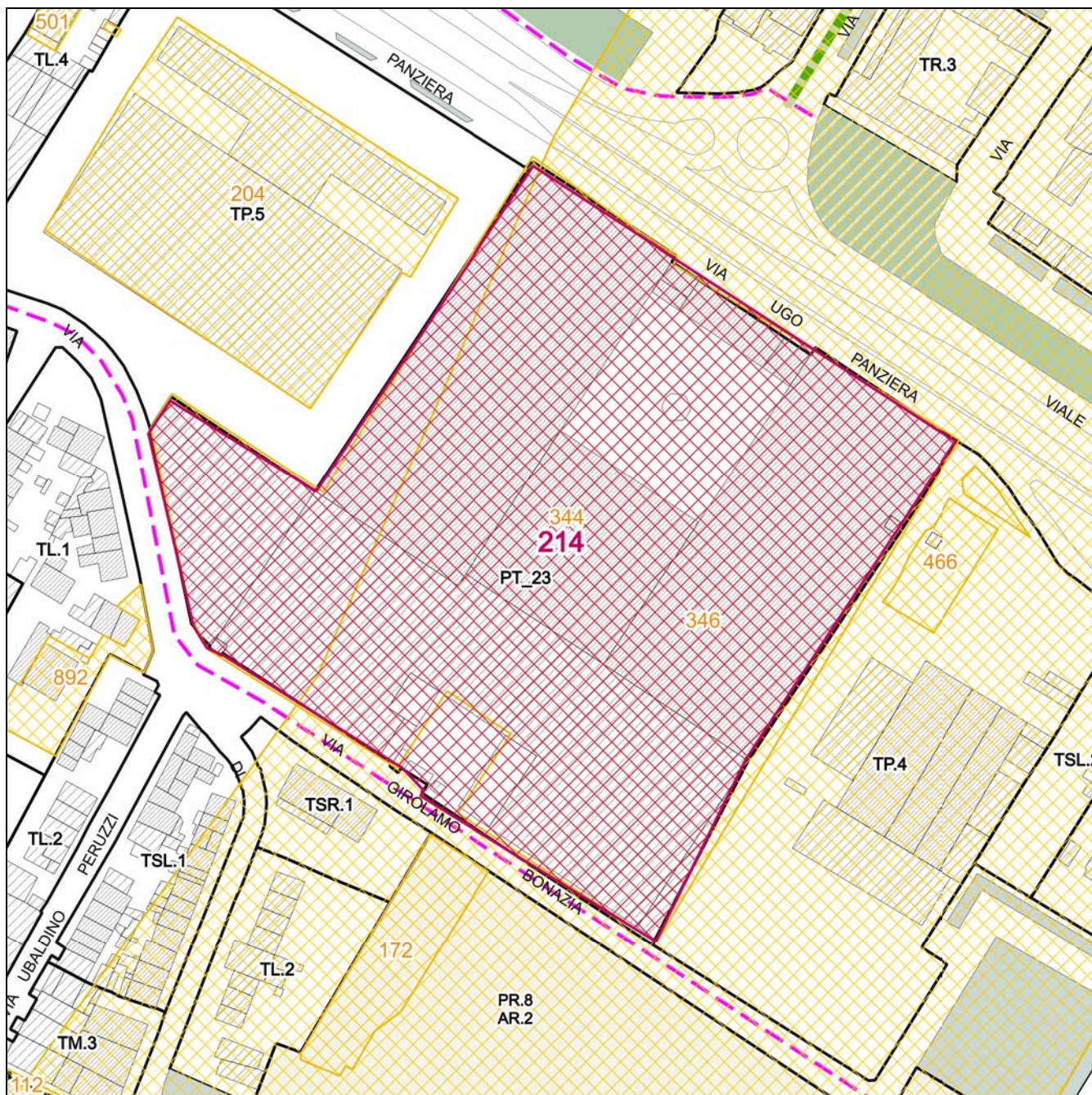
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - 2 - poter ammettere la categoria di intervento RNF con prescrizioni riguardanti il mantenimento del sedime, di recuperare la SUL anche fuori sagoma in altezza, massimo di 18 mt, in porzioni non attestanti la pubblica via;
- 3 - non accogliere la richiesta di poter arretrare il fronte su via da Vinci ritenuto elemento connotante del complesso e quindi da preservare;
- 4 - premesso che il Piano Strutturale demanda all'atto di governo del territorio l'individuazione degli elementi di invarianza compositiva, caratteri architettonici e tipologici, si fa presente che la prescrizione inserita si riferisce all'alternanza dei pieni/vuoti e la continuità delle aperture. Per meglio specificare l'obiettivo della Disciplina di Piano verrà riformulata la prescrizione specifica facendo riferimento alla composizione del prospetto e non alle finestre a nastro. 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: 215

P.G.: 222514 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Biagioli Silvia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via del guado a santa lucia - Canneto
 Terreno : foglio 17 , particella 246
- **Terreno** : foglio 17 , particella 140
- **Terreno** : foglio 17 , particella 229
- **Terreno** : foglio 17 , particella 229
- **Terreno** : foglio 17 , particella 230
- **Terreno** : foglio 17 , particella 231
- **Terreno** : foglio 17 , particella 232
- **Terreno** : foglio 17 , particella 233
- **Terreno** : foglio 17 , particella 236
- **Terreno** : foglio 17 , particella 236
- **Terreno** : foglio 17 , particella 244
- **Terreno** : foglio 17 , particella 245
- **Terreno** : foglio 17 , particella 247
- **Terreno** : foglio 17 , particella 249
- **Terreno** : foglio 17 , particella 61
- **Terreno** : foglio 17 , particella 62
- **Terreno** : foglio 17 , particella 63
- **Terreno** : foglio 17 , particella 64
- **Terreno** : foglio 17 , particella 65
- **Terreno** : foglio 17 , particella 66
- **Terreno** : foglio 17 , particella 67
- **Terreno** : foglio 17 , particella 68
- **Terreno** : foglio 17 , particella 69
- **Terreno** : foglio 17 , particella 70

- **Terreno** : foglio 17 , particella 71
- **Terreno** : foglio 17 , particella 72
- **Terreno** : foglio 17 , particella 73
- **Terreno** : foglio 17 , particella 76
- **Terreno** : foglio 17 , particella 85

Descrizione dell'osservazione:

L'area agricola ha un'estensione di circa 15 Ha ed è classificata come PR.4 - AR.5 "aree agricole perfluviali". La disciplina del territorio rurale non prevede in questo ambito la realizzazione di elementi accessori all'attività agricola pertanto si rende difficile mantenere e valorizzare la qualità del paesaggio. Si ritiene che oltre 20-30 m dalla sponda del fiume la tutela debba avere effetti mitigati e che dovrebbero essere consentiti gli interventi ammessi nelle aree AR.3 "aree agricole storico testimoniali".

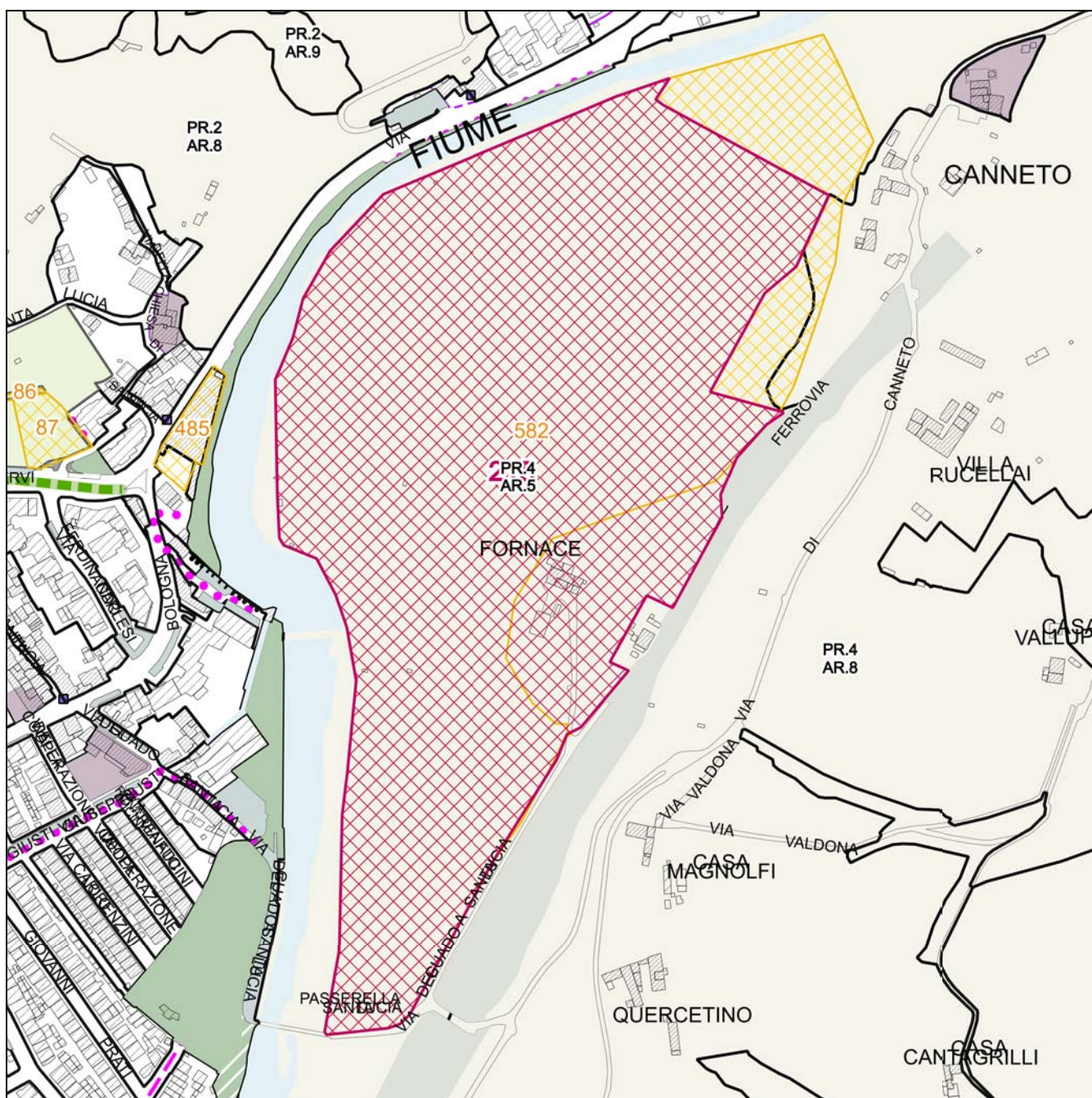
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva che:
 - per l'individuazione di queste aree e per la redazione della disciplina di uso sono state seguite le disposizioni dell'art.16 della disciplina di piano del PIT/PPR. Pertanto queste aree, pur essendo di matrice agricola, rappresentano fasce di territorio in ambito rurale che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con i corpi idrici. Le disposizioni normative indicate dal Piano Operativo sono orientate verso la loro tutela ambientale, riconoscendo quanto emerso negli studi sulla funzionalità ecologica. Per la salvaguardia del territorio da un punto di vista idrogeologico, inoltre, non viene preclusa l'attività agricola, ma si limita ogni ulteriore consumo di suolo. Per le scelte di pianificazione suindicate non si ritiene accoglibile l'osservazione

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: 216

P.G.: 222527 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Falini Monica

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA A. MENICHETTI, n. 1/B - S. GIUSTO
Fabbricato : foglio 81 , particella 1239

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione segnala un errore cartografico in riferimento ad una porzione di terreno destinato dal Piano Operativo a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" ed in realtà facente parte della pertinenza di un lotto residenziale edificato.

La proprietà, posta in fregio alla via A. Menchetti, ricade in parte in zona "TR.2 Tessuto residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine", mentre la porzione di terreno in V1 è tergale all'edificio ed è in fregio a via dei Fossi. Si chiede di riunire quest'ultima porzione di terreno al sopra indicato tessuto TR.2.

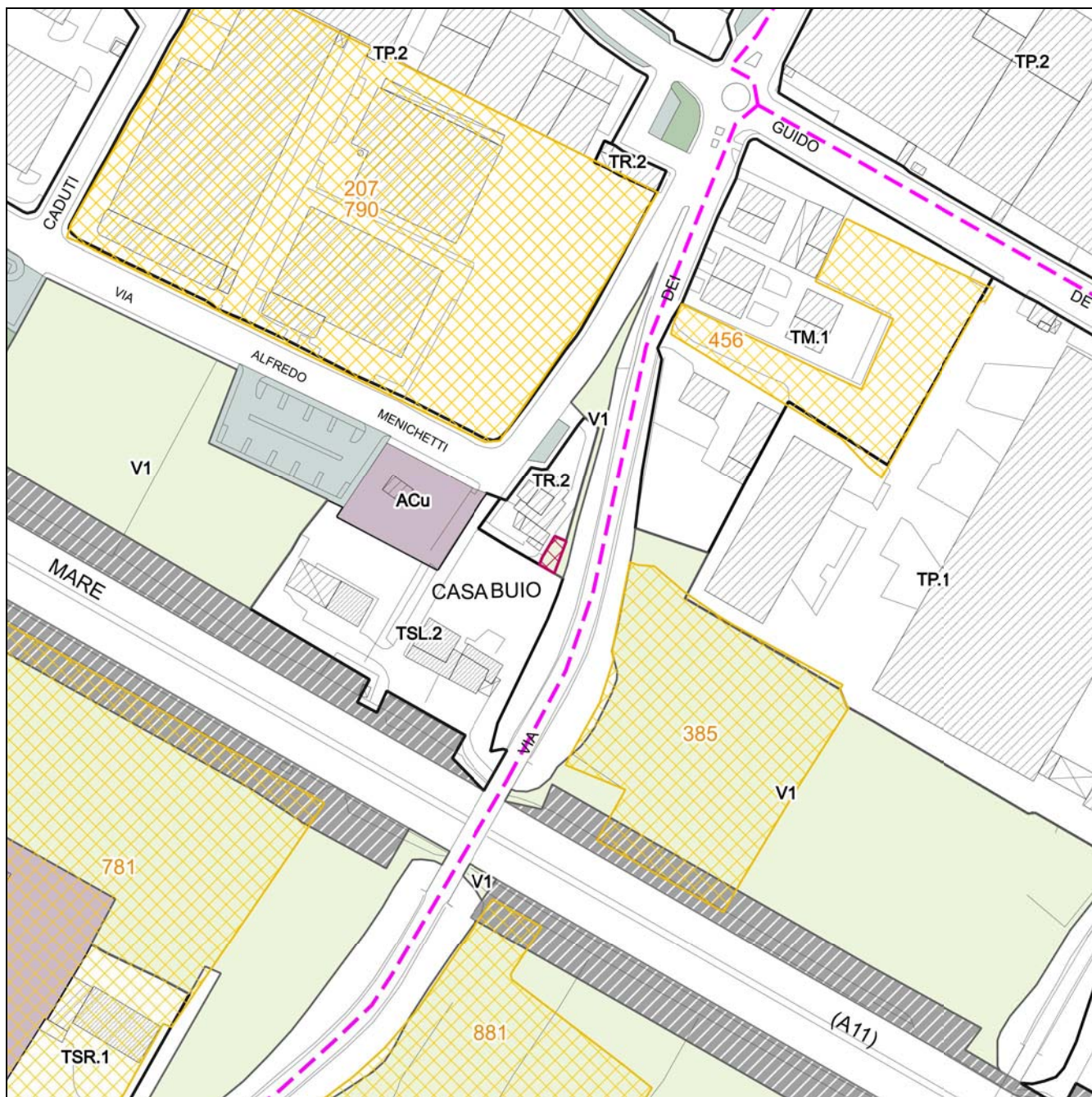
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene che l'area in oggetto possa essere ricompresa nel tessuto "TR.2 Tessuto residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine", come richiesto; pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 217

P.G.: 222531 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Limberti Luca

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Tofani, n. 10
Fabbricato : foglio 46 , particella 151

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terratetto a schiera situato in un diramazione interna di via Tofani. Il Piano Operativo classifica l'intera schiera di edifici come Tessuto Storico Lineare TSL.1 e come edifici di valore storico testimoniale E3 - 3° grado di tutela.

Si richiede di ampliare l'elenco degli interventi previsti per gli edifici classificati "E3", per consentire l'addizione volumetrica del 20% nel resede tergaie come consentita nel tessuto TSL.1.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute riflessioni e verifiche, relativamente agli edifici E3 verrà ammessa la possibilità di realizzare nuovi ampliamenti volumetrici nelle accezioni dell' AV2 con le relative prescrizioni, per garantire la congruità degli interventi e il rispetto degli elementi identitari e di interesse dell'edificio principale. L'osservazione è accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

[illegible]



**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: 218

P.G.: 222535 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Freschi Maria Antonietta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Melis - Maliseti
Fabbricato : foglio 31 , particella 125
- **Terreno** : foglio 31 , particella 126
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2178
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2182
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2255

Descrizione dell'osservazione:

Osservazione 1)

L'osservazione ha per oggetto le due particelle 125 e 126 del foglio 31, poste lungo via Melis: la prima destinata a servizio carburanti IC e la seconda a verde AV di progetto. L'osservante ritiene inappropriata la destinazione a verde pubblico della porzione indicata di soli 1000 mq delimitata fra la viabilità, l'edificato e l'area carburanti e per lo più interessata da traliccio Enel. Segnala, inoltre, che tale particella è in parte di pertinenza del distributore carburanti, in quanto vi è la corsia per l'immissione nella viabilità. Richiede quindi che la particella 126 venga accorpata alla 125, dandogli la stessa destinazione. Ritiene inoltre oramai incongrua la destinazione di solo distributore carburanti a seguito della modifica della viabilità avvenuta negli anni passati, non essendo più quel tratto di strada un'arteria di traffico principale. Nel 2015 la Esso ha dovuto chiudere il distributore. E' quindi richiesto che non venga confermata la destinazione di IC presente nel Piano Operativo. Tutto ciò premesso, la scrivente richiede che le due particelle 125 e 126 vengano accorpate in un'unica destinazione, confermando sia i servizi all'automobile, attualmente presenti e funzionanti, che i servizi di ristoro per l'automobilista e per i fruitori degli impianti sportivi, senza che sia previsto un distributore di carburante come attività prevalente o necessaria. Vengono allegati alla osservazione i due contributi al piano presentati che riportano le richieste effettuate.

E' richiesto che:

- in primis, venga realizzata una scheda norma per l'area unificata contenente le indicazioni presentate in data 30.05.2017 prot. 0093514;
- in subordine, senza la realizzazione di scheda norma, l'Amministrazione disciplini l'area in maniera da consentire quanto esposto anche in termini edificatori nel contributo inviato ed allegato;
- in ulteriore subordine, che nel lotto unitario sia consentita la realizzazione di volumi (Rc 0,20 mq di Sc/Sf), altezza massima 7 m, destinazioni ad attività di servizio (vendita al dettaglio, somministrazione di alimenti e bevande, ristorazione, vendita tabacchi, ecc.) e/o a servizi integrativi all'automobile e all'automobilista (officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi informativi di interesse generale e turistico, aree attrezzate per camper, servizi igienici pubblici, ecc.), e/o ad impianti di distribuzione carburanti. Si chiede che ciascuna di queste tre tipologie di attività possa essere svolta anche in via esclusiva e/o prevalente.

Nel caso in cui l'Amministrazione ritenga di non accorpare le due particelle in un'unica disciplina chiede che la disciplina sopra esposta venga in subordine assegnata alla particella 125.

Osservazione 2)

E' richiesto che venga inserito il nuovo tracciato della strada vicinale della Vella modificato successivamente alla realizzazione del pattinodromo con G.C. 320 del 26/04/2000, come da allegato grafico, essendo un accesso all'area

della particella 125 ex distributore di carburanti.

Controdeduzione tecnica:

1- Effettuate le dovute verifiche e valutazioni si rileva che le attività accessorie di cui si richiede sia modificata la destinazione urbanistica sono state realizzare in forza del Piano Comunale di distribuzione carburanti in cui, all'art. 6 delle proprie NTA, consente agli impianti di carburanti di "dotarsi di locali per lo svolgimento di attività accessorie [...] ove esercitare attività accessorie" di vario genere, precisando, appunto, che l'area di insediamento dell'impianto non può essere oggetto di frazionamento immobiliare anche in seguito alla realizzazione delle diverse attività e servizi accessori, la cui permanenza è comunque correlata a quella dell'impianto.

Il Piano Operativo, all'art. 2 comma 2, richiama tra gli altri piani e programmi di settore comunale anche il Piano di distribuzione carburanti e recepisce le localizzazione degli impianti realizzati in forza di detto piano non introducendo nessuna prescrizione specifica differente in merito alle attività accessorie assentite. Pertanto non è accoglibile la richiesta dell'osservante in riferimento all'inserimento di un capacità edificatoria autonoma dall'impianto stesso.

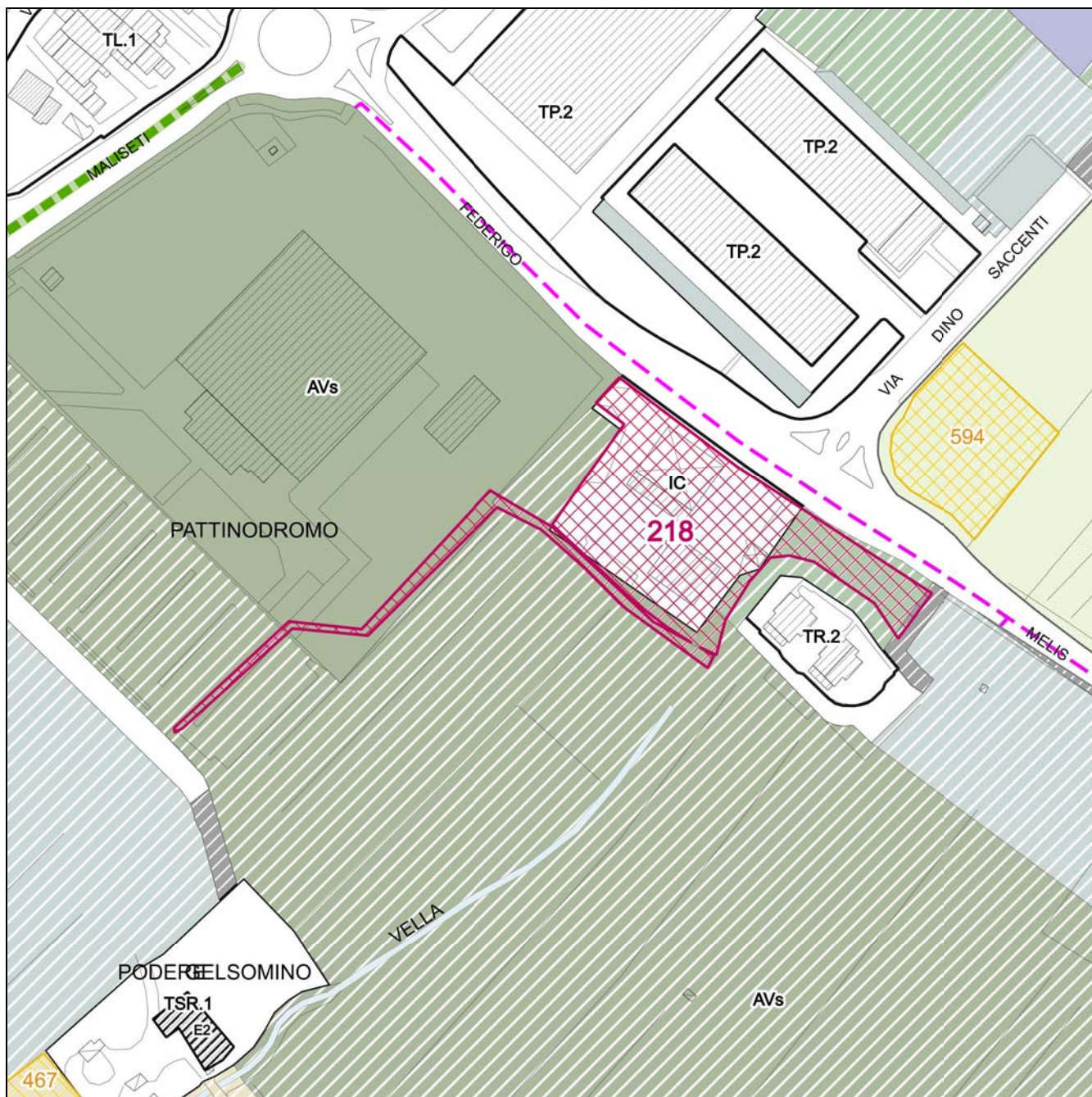
In merito alla destinazione a verde pubblico di progetto per la particella 126 si ritiene coerente con il progetto complessivo che il Piano Operativo prevede per la zona compresa tra via Melis, via dell'Artigianato e via della Pace attraverso il potenziamento delle aree pubbliche attorno al palazzetto dello sport.

2- La richiesta di individuare una nuova viabilità di progetto coincidente con strada vicinale della Vella come proposta non è accoglibile in quanto non coerente con il progetto complessivo che il Piano Operativo prevede per la zona finalizzata al potenziamento delle aree pubbliche attorno al palazzetto dello sport.

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: 219

P.G.: 222544 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Freschi Marta

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto i terreni residuali all'esproprio avvenuto per la realizzazione della tangenziale in località Chiesanuova, destinati nel Piano Operativo ad "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco". La richiedente fa presente che, nel caso di mantenimento dell'area soggetta ad esproprio, l'Amministrazione comunale dovrà adempiere a quanto disposto dalla Giunta Regionale n. 355 del 16/07/1973 per la realizzazione della tangenziale.

L'osservante, per evitare un ulteriore processo di contenzioso, chiede:

1 - che la realizzazione della viabilità sia attuata, portando a compimento il collegamento del viale Nam Dinh al parcheggio scambiatore della stazione di Borgonuovo;

2 - una nuova area di trasformazione da individuarsi nelle porzioni rimanenti dal frazionamento, nella quale (in riferimento al contributo inviato in data 06/07/2017 PG 118981) viene proposta la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale su due piani con una SUL complessiva di 600 mq.

Controdeduzione tecnica:

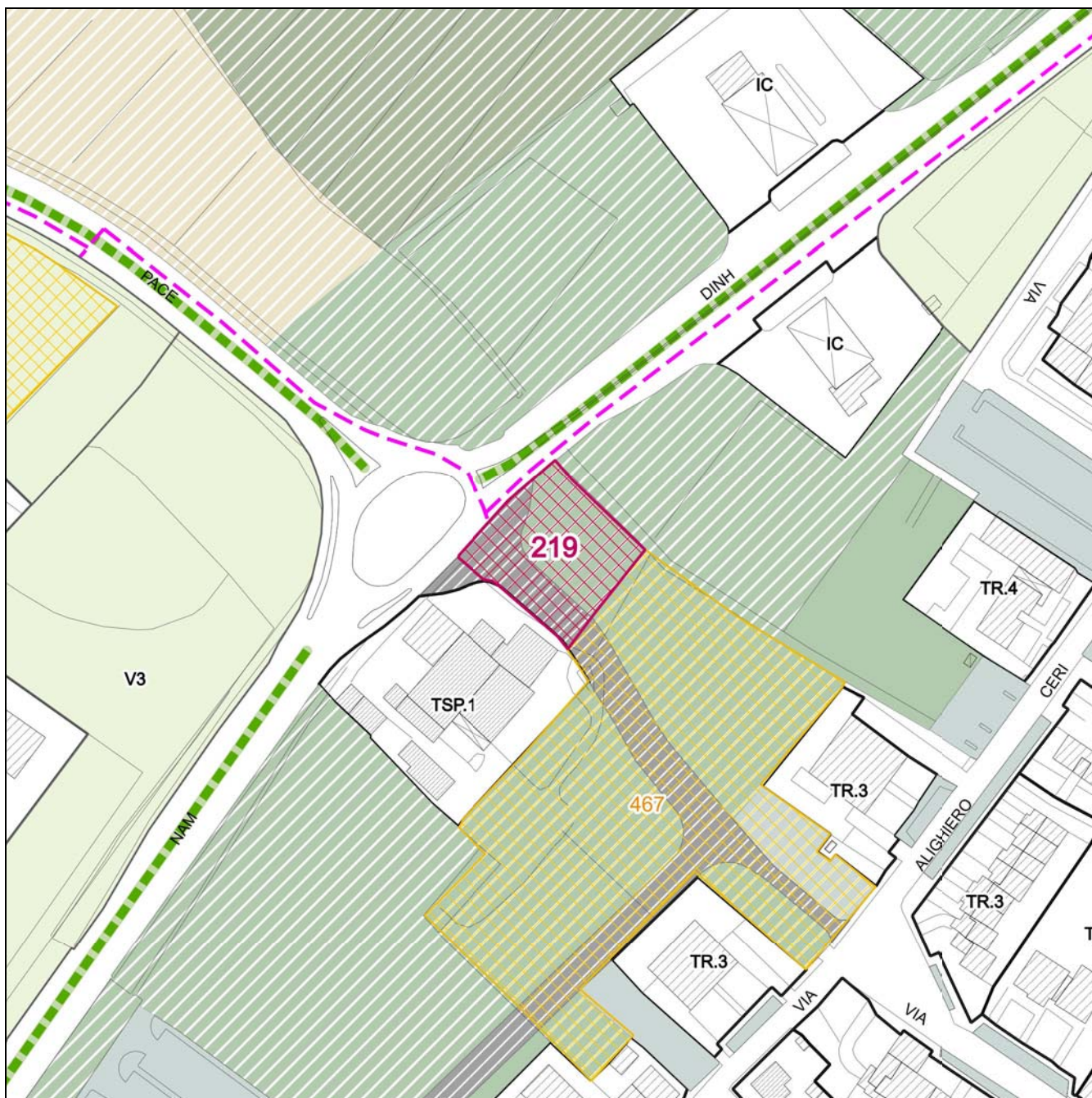
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - la richiesta di realizzazione della viabilità prevista non pertinente, in quanto le competenze del Piano Operativo riguardano esclusivamente la destinazione urbanistica e non la successiva progettazione - e determinazione della relativa tempistica di realizzazione - delle specifiche opere pubbliche;

2 - non accoglibile la proposta di individuazione di una nuova area di trasformazione, poiché la realizzazione dell'area prevista a standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" nel suo complesso (costituita, quindi, dal terreno in questione e da quelli limitrofi con medesima destinazione di progetto) contribuisce all'obiettivo del Piano Operativo di potenziare la fascia di spazi aperti lungo la tangenziale, sia per implementare la dotazione di verde pubblico dell'abitato di Borgonuovo, sia per mitigare gli effetti derivanti dal traffico dell'asse di scorrimento citato.

Accoglibilità: 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: 220

P.G.: 222554 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Fantini Alfredo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Cordoba d'Argentina, n. 11 - Coiano
Fabbricato : foglio 23 , particella 1356

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo all'AT5_05_Parco dei Ciliani, l'osservante chiede:

1 - di eliminare la previsione edificatoria nella UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, o di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aumento di densità abitativa dovuto anche alle aree di trasformazione limitrofe, i cui circa 780 nuovi abitanti porteranno conseguenze negative sulla viabilità ed i parcheggi con forte incremento del traffico veicolare su via San Martino per Galceti.

All'osservante risulta poi incomprensibile il trasferimento dei diritti edificatori dall'UMI 1a alla UMI 1b, che invece avrebbe permesso di spalmare gli interventi su un'area maggiore, diminuendo la densità.

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

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

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;

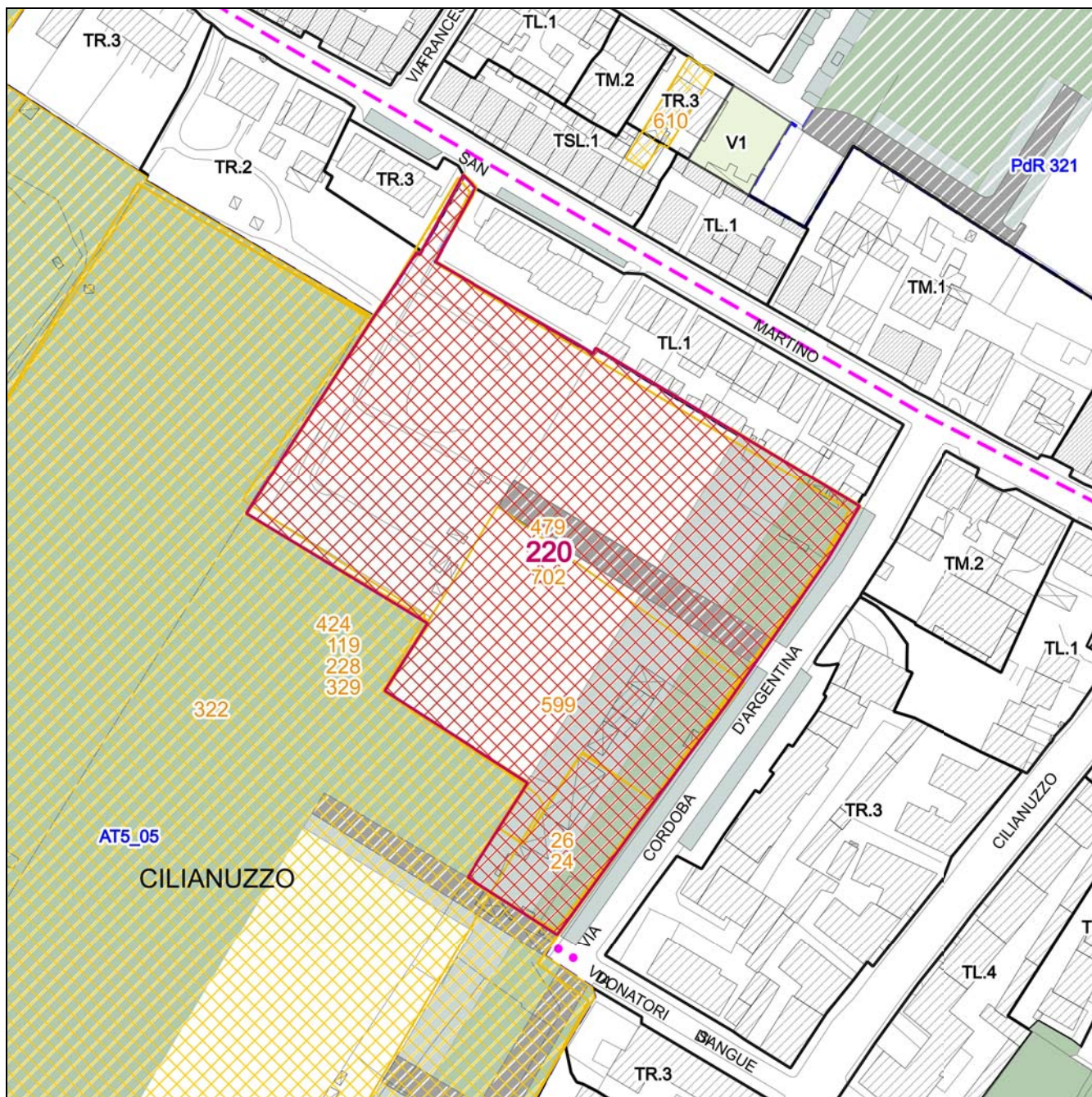
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, 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.

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: 221

P.G.: 222557 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Nunziati Gianfranco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Cordoba d'Argentina, n. 11 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1356

Descrizione dell'osservazione:

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a spazio aperto con alto indice di naturalità V1.

2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, chiede che venga interposta una fascia intermedia tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificato esistente.

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri anziché di 16,50 per la UMI 1b e di 20 metri per la UMI 2.

Le richieste sono motivate dalle conseguenze derivanti dall'aumento della densità abitativa legato alle nuove edificazioni:

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

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.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



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

Osservazione numero: 222

P.G.: 222572 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Bini Claudia

In qualità di: Amministratore Unico della Società Zanieri Group srl - via E.Mattei, 18 - Montale (PT)

Individuazione aree:

- Via Francesco Ferrucci, n. 371 - A
 Terreno : foglio 86 , particella 1381
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1569
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1571

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un'area sulla quale, dai primi anni Ottanta e fino al 2012, esisteva il punto vendita di una concessionaria di auto.

Con Autorizzazione Sindacale del 02/09/1991 è stato consentito in loco l'esercizio di attività di esposizione e vendita di veicoli usati.

Il 03/07/1986 è stata richiesta sanatoria di manufatto ad uso ufficio e commerciale. Il condono è stato rigettato ed il diniego impugnato con ricorso al TAR, attualmente ancora pendente.

L'osservante ha presentato in data 20/12/2017, con prot. 220815, un contributo al Piano Operativo in cui si proponeva la cessione gratuita di una parte dell'area per la realizzazione di pista ciclopedonale, oltre a quella necessaria per l'ampliamento del ponte Lama e la sistemazione a verde di una porzione di terreno lungo via Ferrucci, il tutto al fine di mantenere una superficie più contenuta per il deposito e l'esposizione di automezzi.

Si richiede quindi:

- che il terreno di proprietà, ricadente in territorio rurale (PR.8, AR.2) sia portato in V2 "Spazi aperti con medio indice di naturalità", in maniera da poter esercitare l'attività di deposito e stoccaggio a cielo aperto ed adeguarsi all'art. 52 comma 3 e 4 delle NTA.

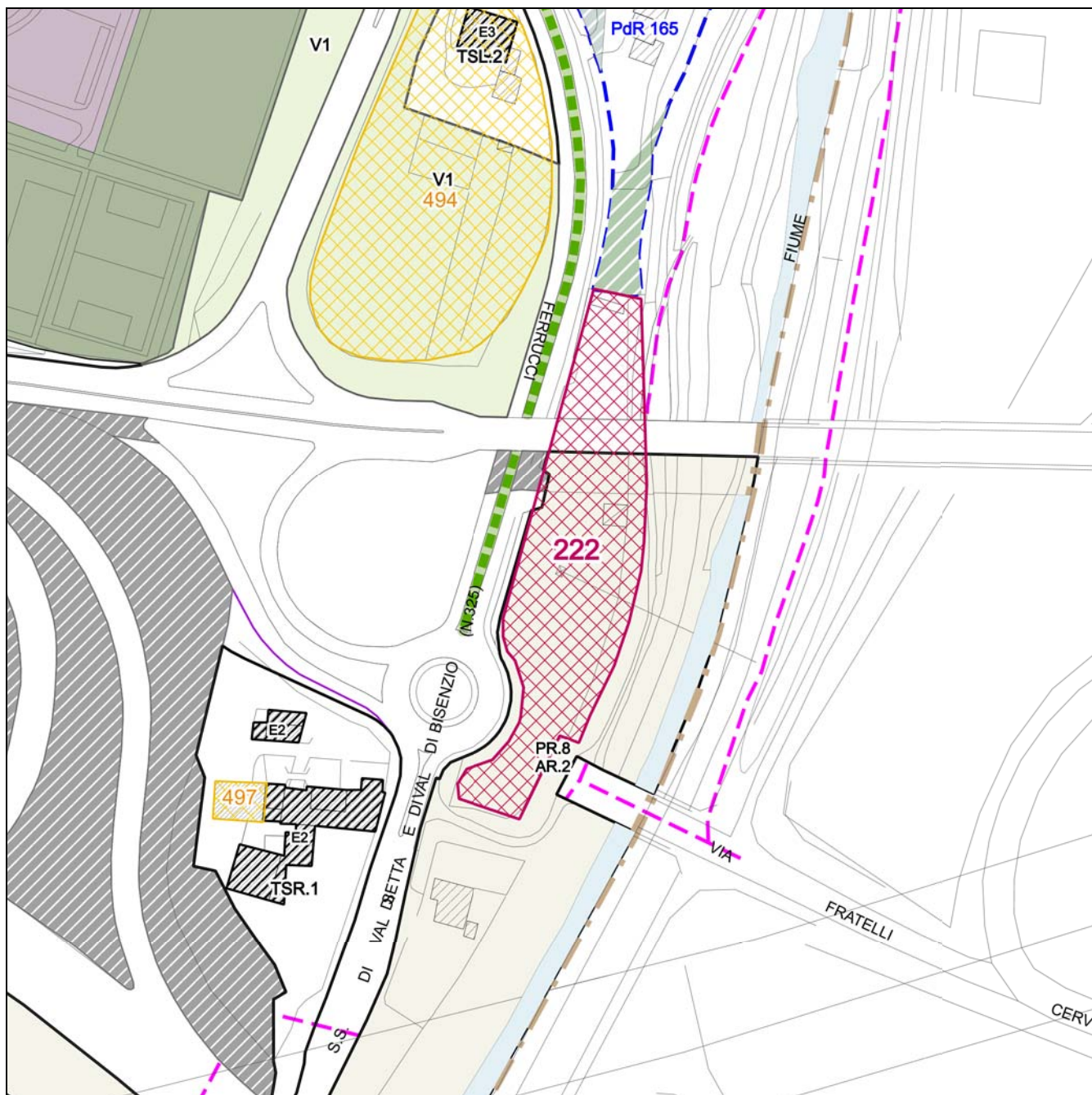
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la richiesta di inserire la porzione di territorio attualmente in PR.8 AR.2, destinandolo a V2 "spazi aperti con medio indice di naturalità", trattandosi di destinazione urbana, implica la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Poiché l'individuazione discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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





**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: 223

P.G.: 222575 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Miliotti Massimo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via del Capannaccio, n. snc
Terreno : foglio 33 , particella 1492

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che nell'area di sua proprietà sia pianificata una destinazione a servizi che consenta la realizzazione di un edificio a destinazione pubblica per implementare la dotazione di standard dell'UTOE, con funzioni sinergiche all'attività del nuovo Ospedale Santo Stefano di Prato. In particolare si propongono strutture di ospitalità per i familiari dei pazienti lungodegenti e conseguenti funzioni commerciali e di servizi di assistenza sociosanitaria: case di riposo e di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici e ambulatori polispecialistici, laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie.

La richiesta viene motivata con le seguenti argomentazioni:

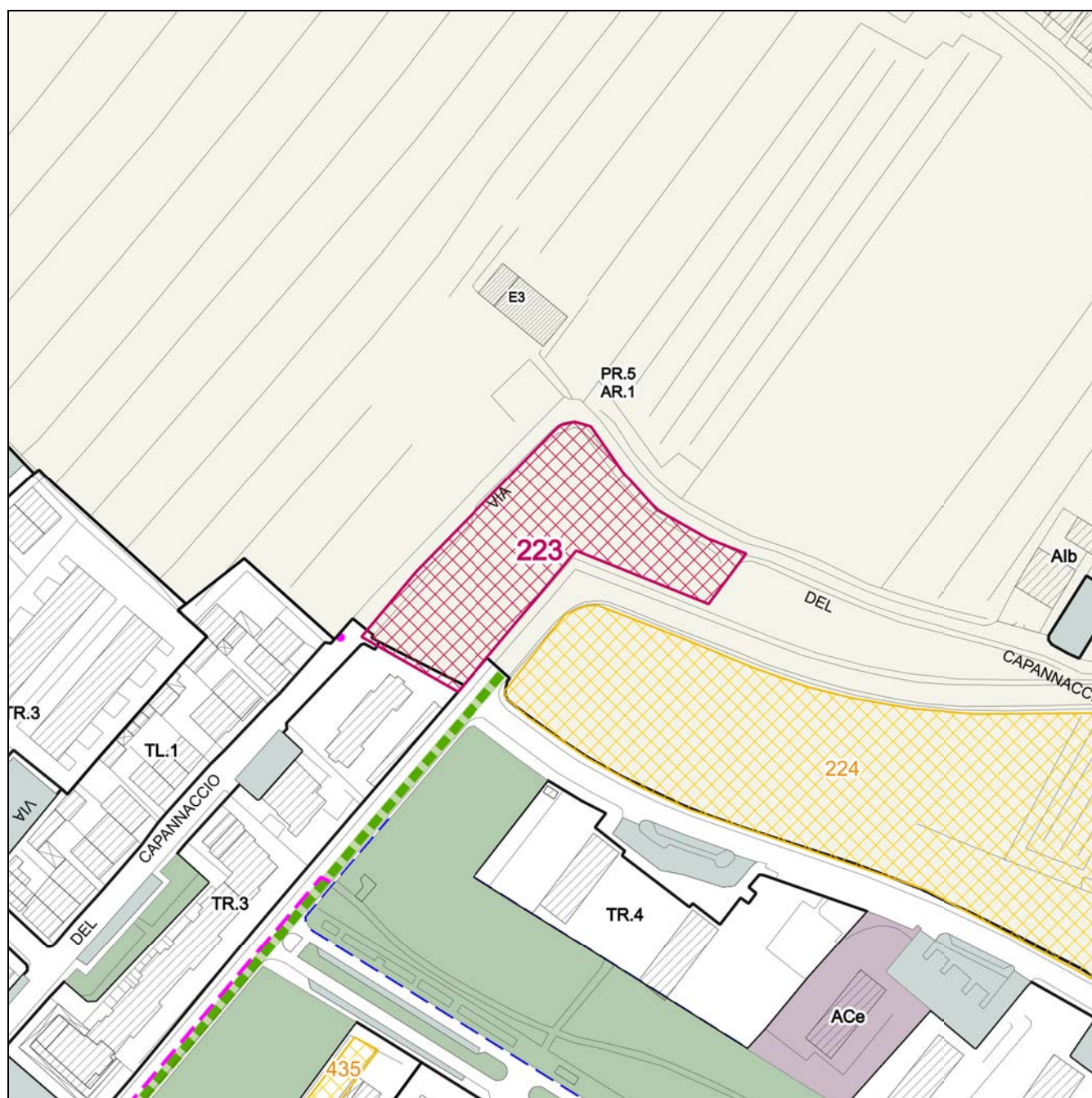
- l'area ha un'ottima accessibilità ed è inserita in un contesto urbano residenziale consolidato;
- l'area è in posizione di estrema vicinanza con l'Ospedale di Prato;
- i media locali hanno evidenziato la carenza dei servizi territoriali necessari al completamento della struttura organizzativa dell'Ospedale;
- si rileva la necessità di strutture ricettive per l'ospitalità dei familiari dei pazienti lungodegenti e conseguente necessità di strutture a destinazione commerciale e/o servizi integrativi.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il terreno individuato risulta compreso all'interno del territorio rurale (PR.5 - AR.1); dal momento che il confine territorio urbano/rurale non è modificabile - in quanto deriva dal Piano Strutturale - e che la nuova edificazione in ambito rurale, non preordinata all'attività agricola, non è ammessa dalla L.R. 65/2014, l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: 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: 224

P.G.: 222587 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Campani Carlo

Campani Maria Cristina

Franchi Mauro

Menici Patrizia

Menici Patrizio

Miliotti Romeo

Miliotti Massimo

Abeti Lucia

Abeti Caterina

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono che nell'area di loro proprietà sia variata la destinazione da Area Agricola periurbana di margine AR.1 a area edificabile con destinazione Servizi di assistenza sociosanitaria come centri di assistenza, case di riposo e case di cura, residenze protette, cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie.

Inoltre si richiedono ulteriori funzioni connesse con la precedente, ovvero le funzioni "TR" Turistico Ricettive - Accoglienza di tipo alberghiero ed extra alberghiero necessarie per alloggiare i familiari di pazienti provenienti da località distanti da Prato.

La richiesta viene motivata con le seguenti argomentazioni:

- l'area è in posizione di estrema vicinanza con l'Ospedale di Prato;
 - la stampa locale ha evidenziato la carenza dei servizi territoriali necessari al completamento della struttura organizzativa dell'Ospedale;
 - si rileva la necessità di strutture ricettive per l'ospitalità dei familiari dei pazienti lungodegenti e conseguente necessità di strutture a destinazione commerciale e/o servizi integrativi.
- A supporto di questa richiesta esiste uno studio commissionato dai proprietari da cui è emersa una valutazione positiva sia funzionale che economica.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il terreno individuato risulta compreso all'interno del territorio rurale "PR.5 - Il paesaggio delle acque" - "AR.1 - Aree agricole periurbane di margine"; dal momento che il confine territorio urbano/rurale non è modificabile - in quanto deriva dal Piano Strutturale - e che la nuova edificazione in ambito rurale non è ammessa dalla L.R. 65/2014, l'osservazione risulta non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

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



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

Osservazione numero: 225

P.G.: 222604 **del:** 29/12/2018

Presentata da: Cobuzzi Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Isola di Lero - Narnali
 Terreno : foglio 31 , particella 1155
- **Terreno :** foglio 31 , particella 2060

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che l'area, di cui è comproprietaria con fratelli e nipoti e per la quale è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico, sia invece destinata a terreno edificabile per soddisfare le esigenze abitative della famiglia, essendo l'unico terreno di proprietà, acquistato con innumerevoli sacrifici.

Controdeduzione tecnica:

Il terreno oggetto dell'osservazione rientra nel perimetro dell'area di trasformazione AT5_06, compresa tra via Isola di Lero e via Anna Kuliscioff, sulla quale si prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della scuola e dell'impianto sportivo scolastico in previsione.

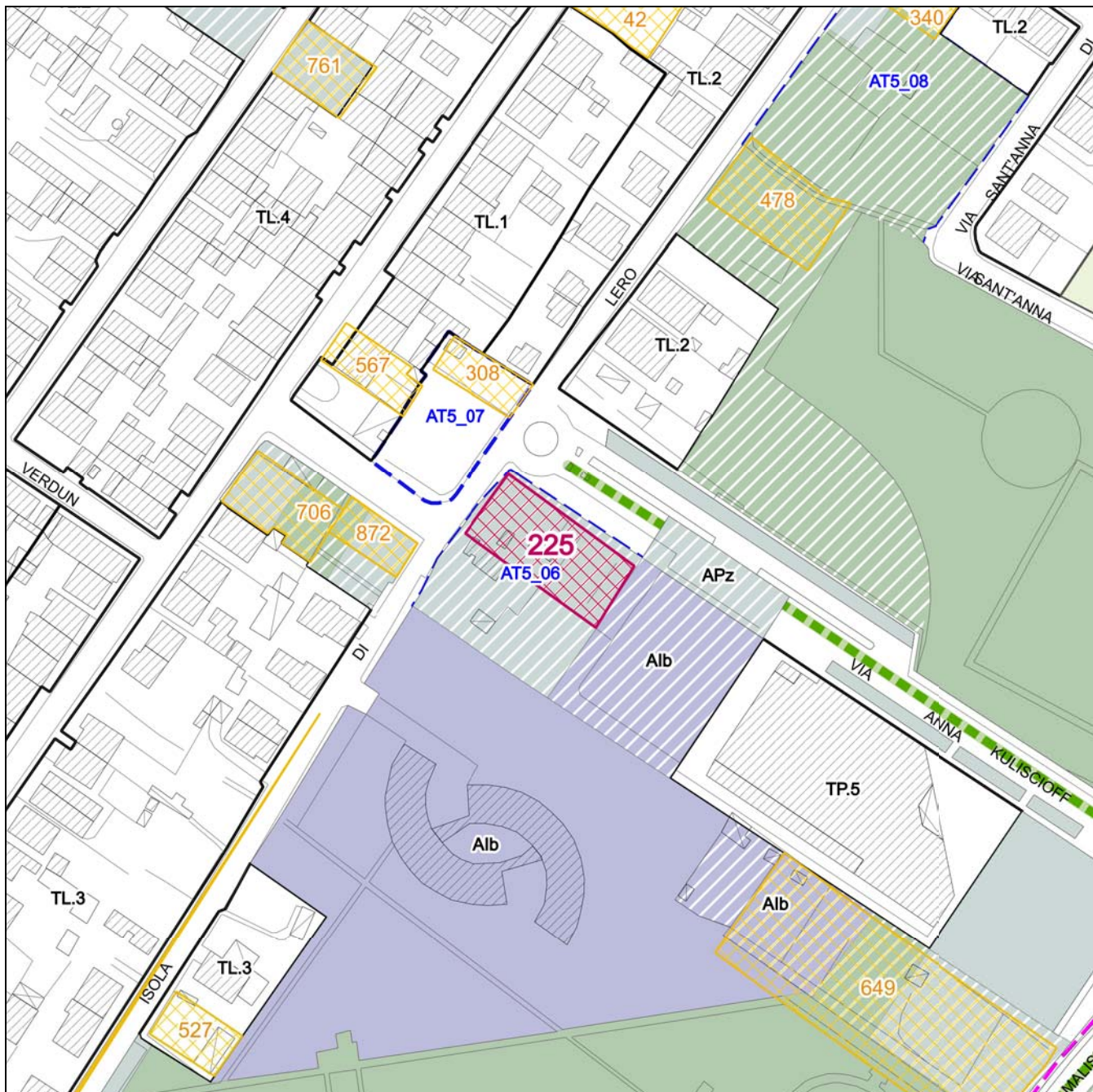
Ad ogni modo, la cessione dell'area in questione genera facoltà edificatorie nella misura di 890 mq a funzione residenziale da attuarsi nell'antistante area di trasformazione AT5_07.

Pertanto, l'osservazione 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: 226

P.G.: 222605 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Pacini Alessio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'art. 39 Impianti sportivi (AVs) 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 attrezzature della Federazione Italiana Tennis, che un campo da gioco regolamentare per il tennis ha di 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 pertanto si ritiene accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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



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

Osservazione numero: 227

P.G.: 222612 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Bellandi Lelio Gianni

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Sebastiano del Buono - Tavola
 Terreno : foglio 90 , particella 1861
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1857
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1859
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1862

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto alcuni terreni rientranti nel territorio rurale (PR.6, AR.3). Si richiede per essi l'inserimento nel tessuto urbanizzato con assegnazione del tessuto TR.2.

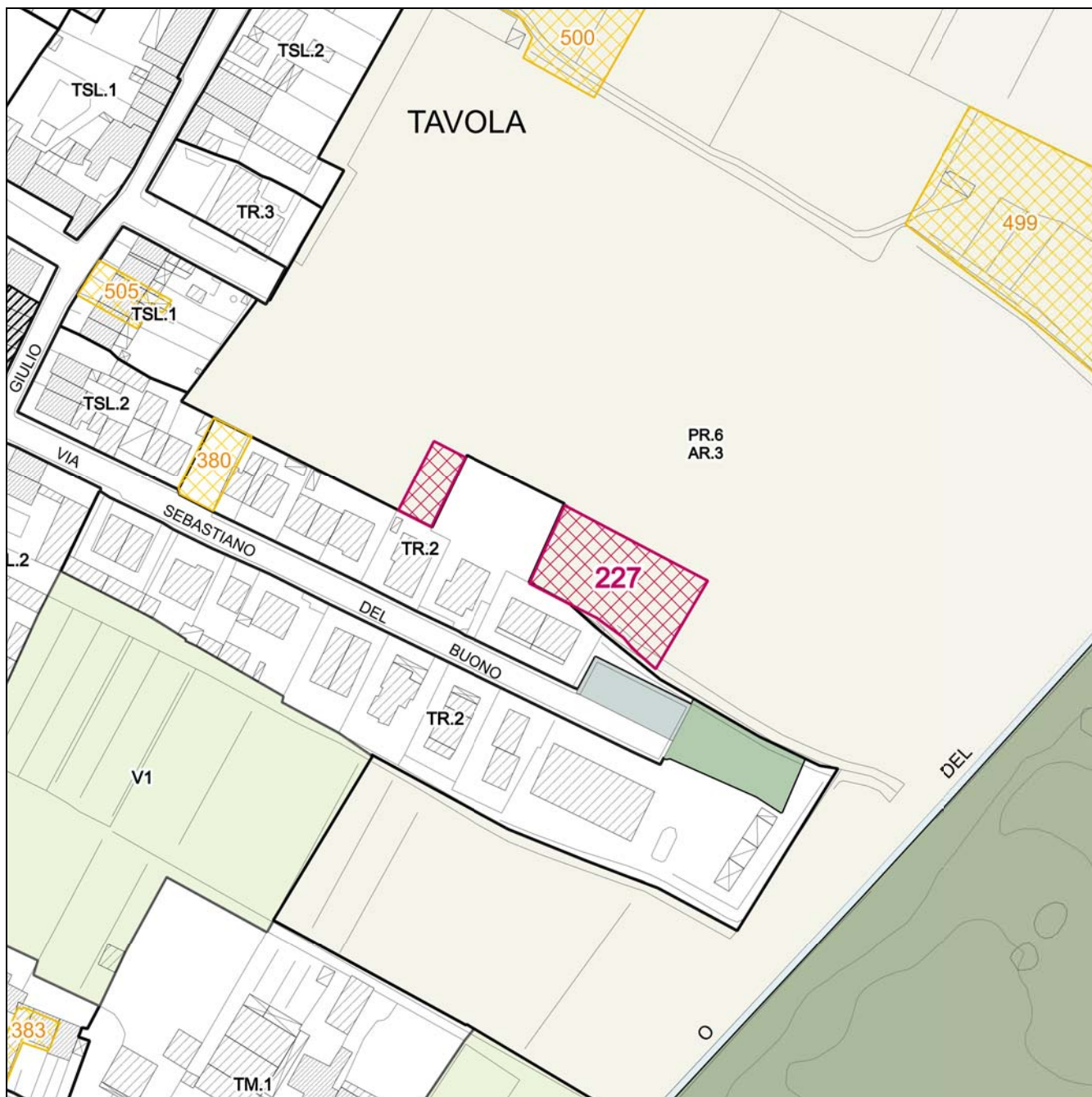
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta 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 modificabile in sede di Piano Operativo, si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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: 228

P.G.: 222616 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Bianchi Roberto

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT5_05_Parco dei Ciliani.

L'osservante chiede:

1 - che le nuove edificazioni siano poste tutte lungo via Cordoba d'Argentina e che gli edifici destinati a residenza popolare siano posti tutti lungo via Liliana Rossi, in modo da mantenere il parco unico e senza edificazioni a ridosso di via San Martino per Galceti, le quali costituirebbero un grave danno patrimoniale.

L'osservante evidenzia, inoltre, che il viottolo di accesso fra il civico 71/I ed il civico 71/L non è assolutamente adatto al traffico veicolare perché retto da muretti di contenimento a servizio dei garage dei condomini.

Chiede, infine:

2 - che il parco e gli edifici siano consegnati contemporaneamente.

Controdeduzione tecnica:

1 – non sia accoglibile il trasferimento di tutte le facoltà edificatorie lungo via Cordoba d'Argentina e lungo via Liliana Rossi in considerazione del mantenimento delle visuali da sud a nord verso la quinta collinare. Le previsioni edificatorie della UMI 1b della AT5_05, risultano necessarie all'attuazione del progetto complessivo del Parco dei Ciliani. Comunque a maggior tutela dell'edificato su via San Martino per Galceti viene proposto l'inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente 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. Il viottolo indicato fra i numeri civici 71/I e 71/L su via San Martino per Galceti non sarà più l'accesso all'area fondiaria ma accesso pedonale al verde pubblico.

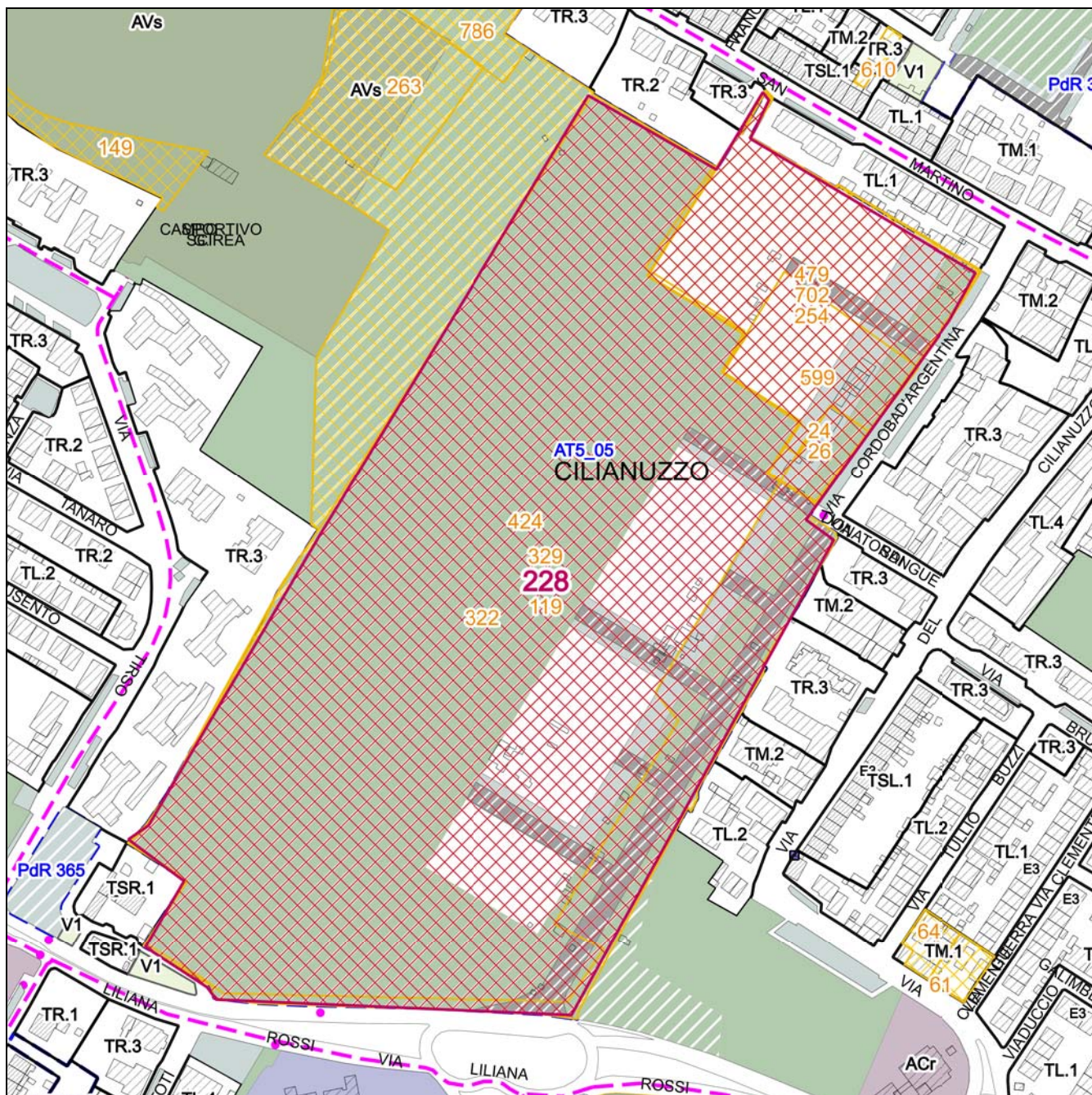
2 – in riferimento alla consegna del parco contestualmente agli edifici si tiene a precisare che la cessione delle aree indicate nella scheda di trasformazione all'Amministrazione Comunale, sono elemento imprescindibile per l'attuazione dell'intervento. Altre indicazioni sulle tempistiche esulano dal presente Piano Operativo demandando ad un progetto di opera pubblica.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 229

P.G.: 222630 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Polidori Fedora

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Cava, n. 156 - Tobbiana
- Terreno :** foglio 58 , particella 1515

Descrizione dell'osservazione:

L'area di proprietà oggetto di osservazione è stata identificata nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo come "AV - aree per spazi pubblici attrezzate a parco": l'osservante fa notare che l'area non risulta né ceduta né espropriata, trattandosi del giardino privato di pertinenza della sua abitazione. Inoltre, anche una porzione dell'abitazione, occupata dal bagno regolarmente autorizzato, è stata cartografata nella medesima area a verde pubblico. L'osservante chiede, pertanto, che l'area AV venga inserita nel tessuto di riferimento dell'abitazione principale, ovvero TL.3.

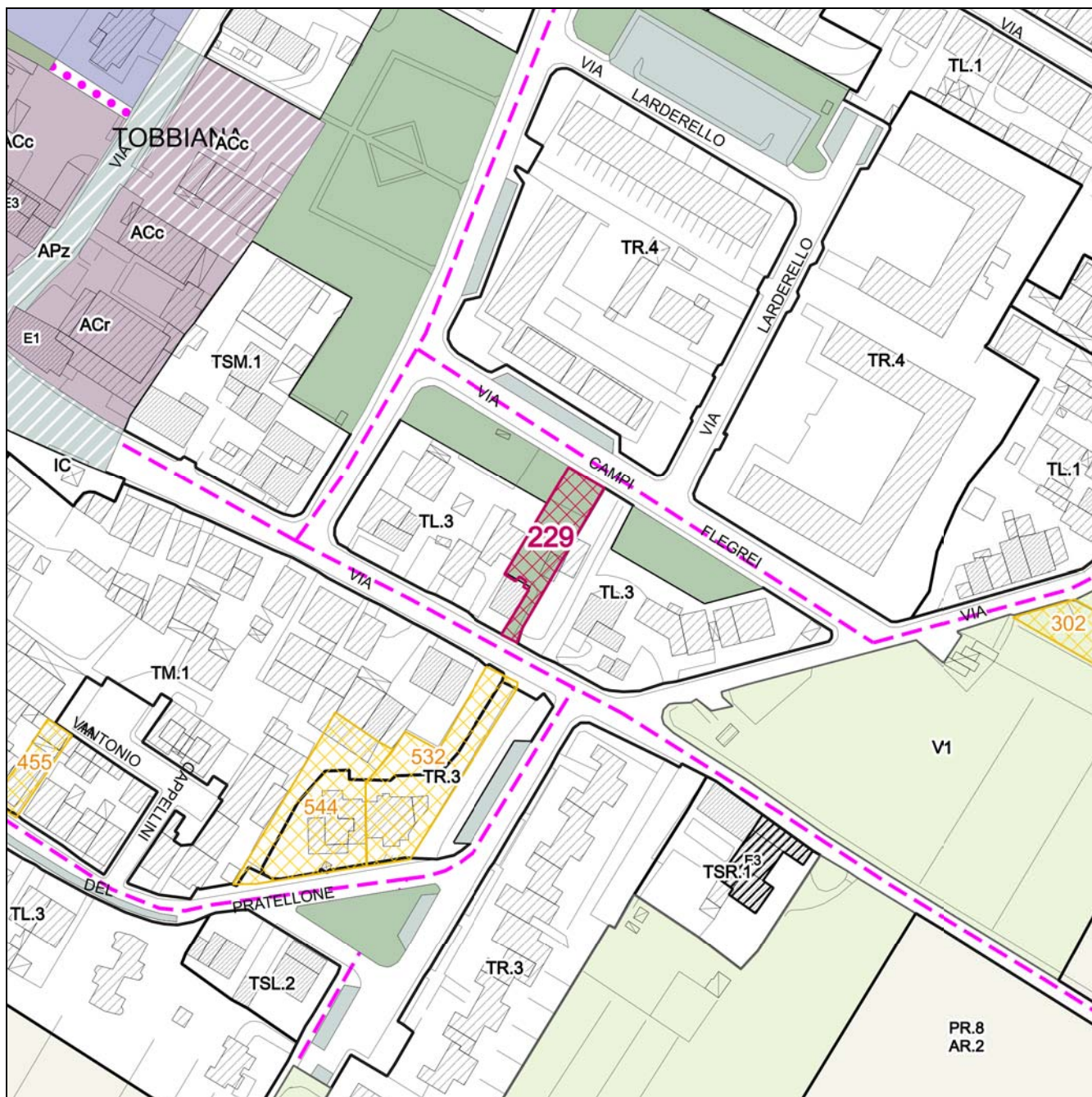
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene opportuno rimuovere la classificazione di standard attribuita all'area dal Piano Operativo. Poiché si rileva che il terreno è pertinenza effettiva dell'abitazione dell'osservante, è ritenuto consono l'inserimento di questo nel tessuto "TL.3 Tessuto lineare, continuo non penetrabile", come il relativo fabbricato. Pertanto, l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 230

P.G.: 222653 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Innocenti Roberto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

La Parrocchia di Chiesanuova necessita di spazio per ulteriori attività parrocchiali e non ha aree disponibili all'interno della proprietà. La zona in cui si trova è carente di parcheggi e il problema si evidenzia in occasione delle funzioni religiose e degli eventi della vicina Misericordia.

Confermando come "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" la destinazione della parte limitrofa alla tangenziale, si chiede di modificare la parte del terreno vicino a via Vella o Lungo la Bardena con la destinazione Ac per consentirne l'uso a parcheggio e per attività collegate all'oratorio estivo, agli scout e ai servizi sociali (Caritas). Questa porzione di terreno dista oltre 100 m dal cimitero della Chiesanuova ma è sottoposta comunque a vincolo cimiteriale. La destinazione richiesta non ostacola l'ampliamento del cimitero e non ne compromette la tutela sanitaria dell'area, nè la sacralità del plesso cimiteriale.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva che l'area interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva lungo il tracciato viario della tangenziale rispetto ad un contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

Per tali ragioni si conferma la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: 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: 231

P.G.: 224143 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bottino Pasquale

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DI CASALE, n. 45 - CASALE
Fabbricato : foglio 72 , particella 585
- **Fabbricato** : foglio 72 , particella 1012
- **Fabbricato** : foglio 72 , particella 1014
- **Fabbricato** : foglio 72 , particella 276

Descrizione dell'osservazione:

L'OSSERVAZIONE SOSTITUISCE LA n. 231 P.G. 222687 del 29/11/18.

La proprietà composta da edifici e resede si trova suddivisa in due tessuti diversi: gli edifici in TSL.1.1 e il resede in TSM.1.

Si chiede:

- 1 - di ricomprendere gli edifici nel tessuto del resede TSM.1, in quanto l'intervento da realizzare contempla il cambio di destinazione degli edifici da produttivi a residenziali e la sostituzione edilizia ammessa nel TSM.1 garantisce un miglior risultato in termini di vivibilità e di sicurezza;
- 2 - di rendere fattibile l'intervento oggetto del parere di massima favorevole (PM-35-2017 del 18/04/18) allegato;
- 3 - di consentire l'aumento di superficie del 20%, fermo restando l'inserimento dell'area totale nel TSM.1.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

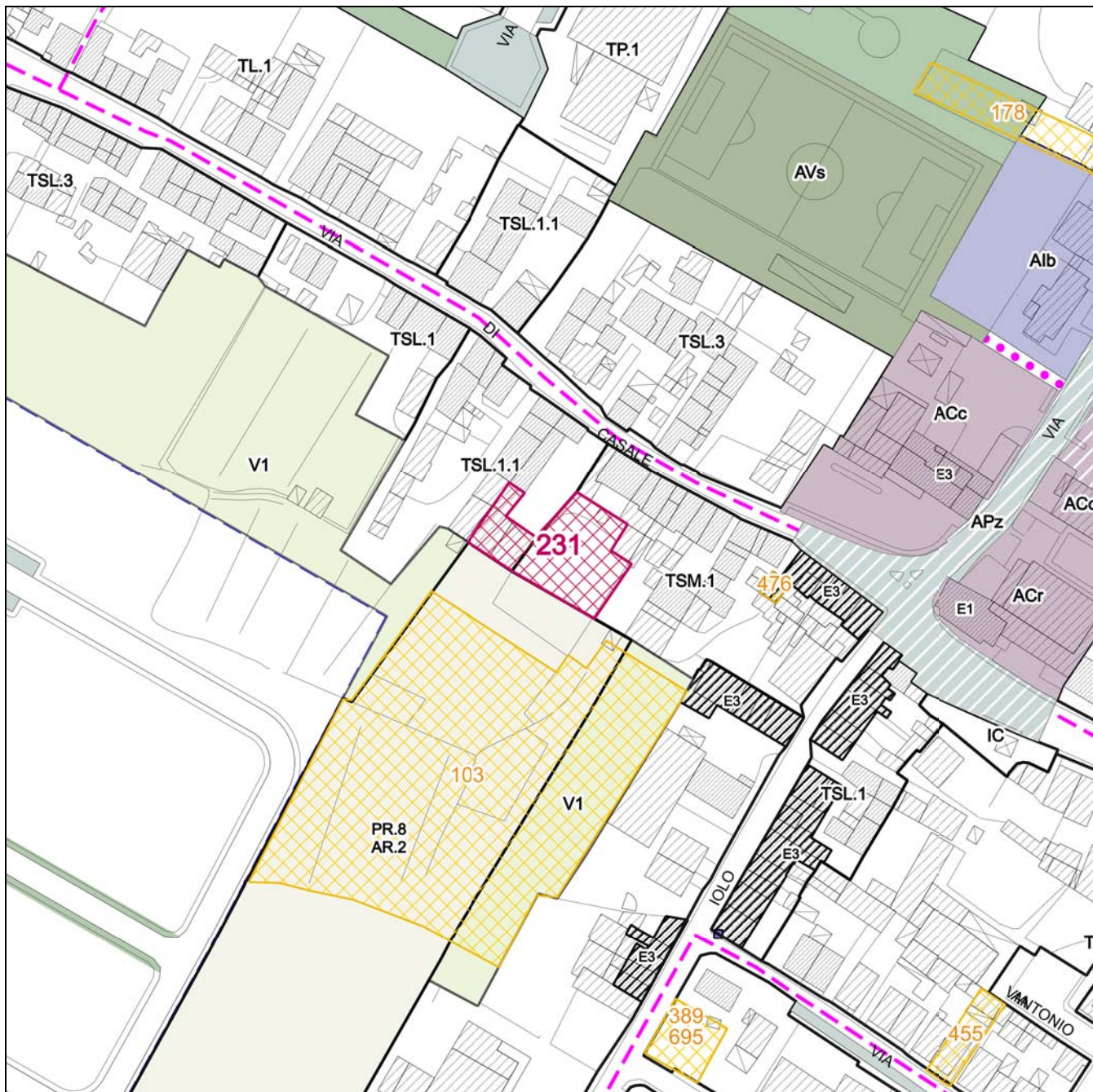
- 1 - l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto è coerente comprendere in un unico tessuto le due porzioni di proprietà; l'area individuata sarà tuttavia inserita nel tessuto "TSL.1.1 Tessuto Storico Lineare, con diramazioni", a cui già appartiene il fabbricato, il quale comunque va incontro all'esigenza di vivibilità e sicurezza richiesta;
- 2 - l'osservazione non pertinente, in quanto la richiesta non compete allo strumento in osservazione;
- 3 - l'osservazione già soddisfatta, in quanto l'ampliamento richiesto è già previsto ai sensi dell'art. 67 delle NTA che regola i tessuti TSL.1.1.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 232

P.G.: 222693 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA D. ZIPOLI, n. 41 - SAN PAOLO
 Fabbricato : foglio 44 , particella 325
- VIA D. ZIPOLI, n. 43 - SAN PAOLO

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, riguardo al complesso produttivo individuato come edificio storico/storicizzato nel tessuto TSP.1, ricorda che i fabbricati sono stati oggetto di condono (di cui alla L. 47/85) e di successive modifiche per cui l'attuale aspetto è quello di un edificio di recente formazione; chiede pertanto la sua riclassificazione, al fine di consentire gli interventi relativi.

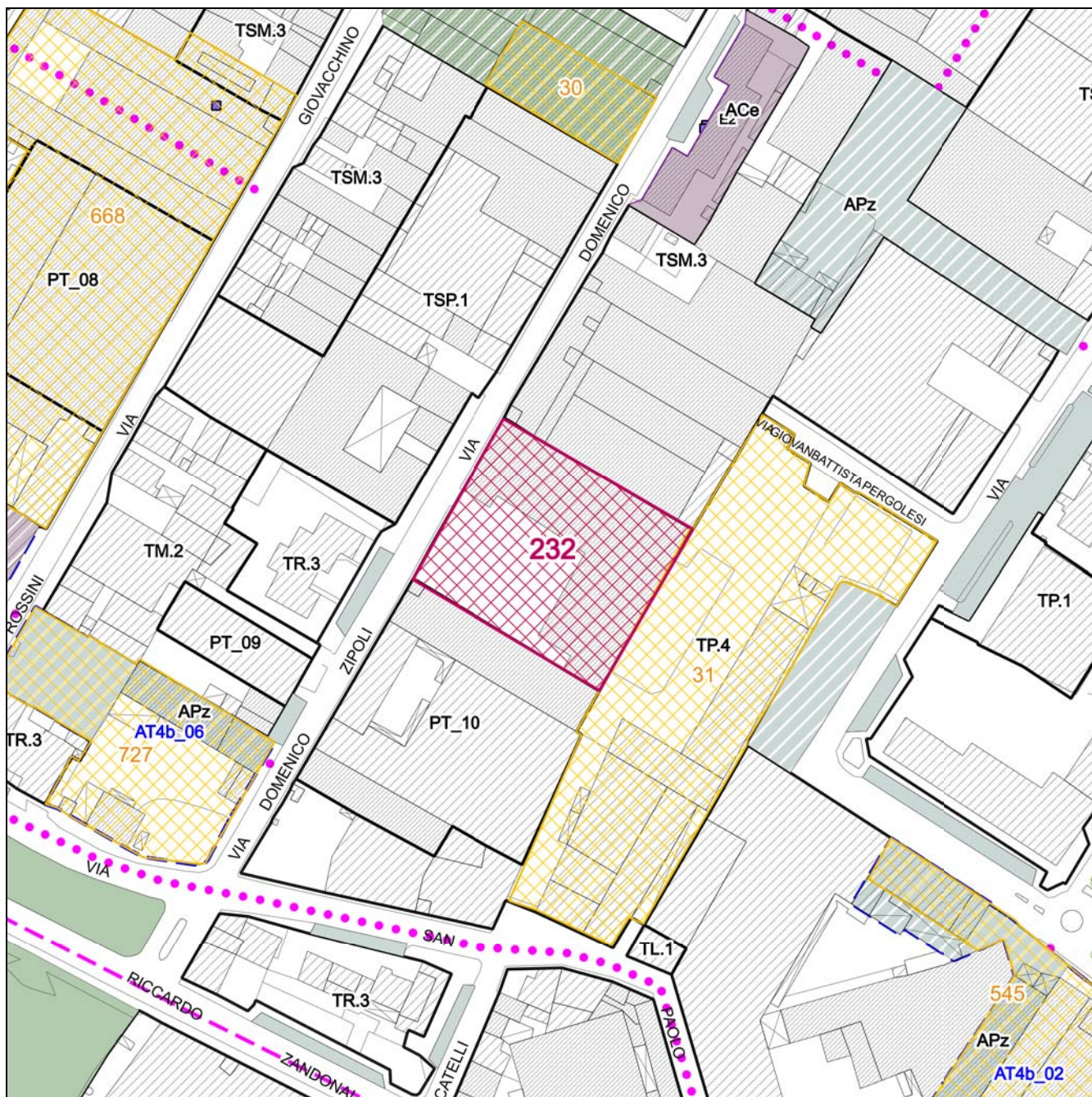
Controdeduzione tecnica:

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'edificio 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'edificio di recente formazione.

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: 233

P.G.: 222697 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Limberti Luca

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Tofani, n. 10
Fabbricato : foglio 46 , particella 151

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un terratetto a schiera situato in una diramazione interna di via Tofani, già oggetto dell'osservazione n. 217 PG 222531 del 29/11/2018. Il Piano Operativo classifica l'intera schiera di edifici come tessuto TSL.1 e come Edifici di valore storico-testimoniale E3.

Il tecnico chiede di togliere la classificazione "E3" dal fabbricato o dall'intero aggregato di cui fa parte per consentire l'addizione volumetrica nel resede tergale, affermando che l'edificio in oggetto non presenta caratteristiche architettoniche di pregio e si trova comunque in posizione "defilata" rispetto alla viabilità principale di via Fabio Filzi.

Controdeduzione tecnica:

Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell'edificato antico. Sebbene il singolo edificio non presenti particolari valori architettonici, risulta all'interno di un tessuto seriale della prima metà del Novecento ancora ben conservato e leggibile, deve essere pertanto mantenuta la configurazione originaria. La richiesta non è accoglibile

Accoglibilità: 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: 234

P.G.: 222702 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Faggi Alessandro

In qualità di: Legale rappresentante della società Società Costruzioni Civili e Industriali Faggi Franco e C. sas - vial Montegrappa, 120 - Prato

Individuazione aree:

- Via del Malfante, n. snc - Prato
Terreno : foglio 74 , particella 1646

Descrizione dell'osservazione:

Per l'osservazione è stato presentato un contributo al Piano che viene riproposto con l'osservazione.

Si premette che l'area in oggetto è stata inclusa in un tessuto TL.2 accogliendo parzialmente quanto proposto nel contributo.

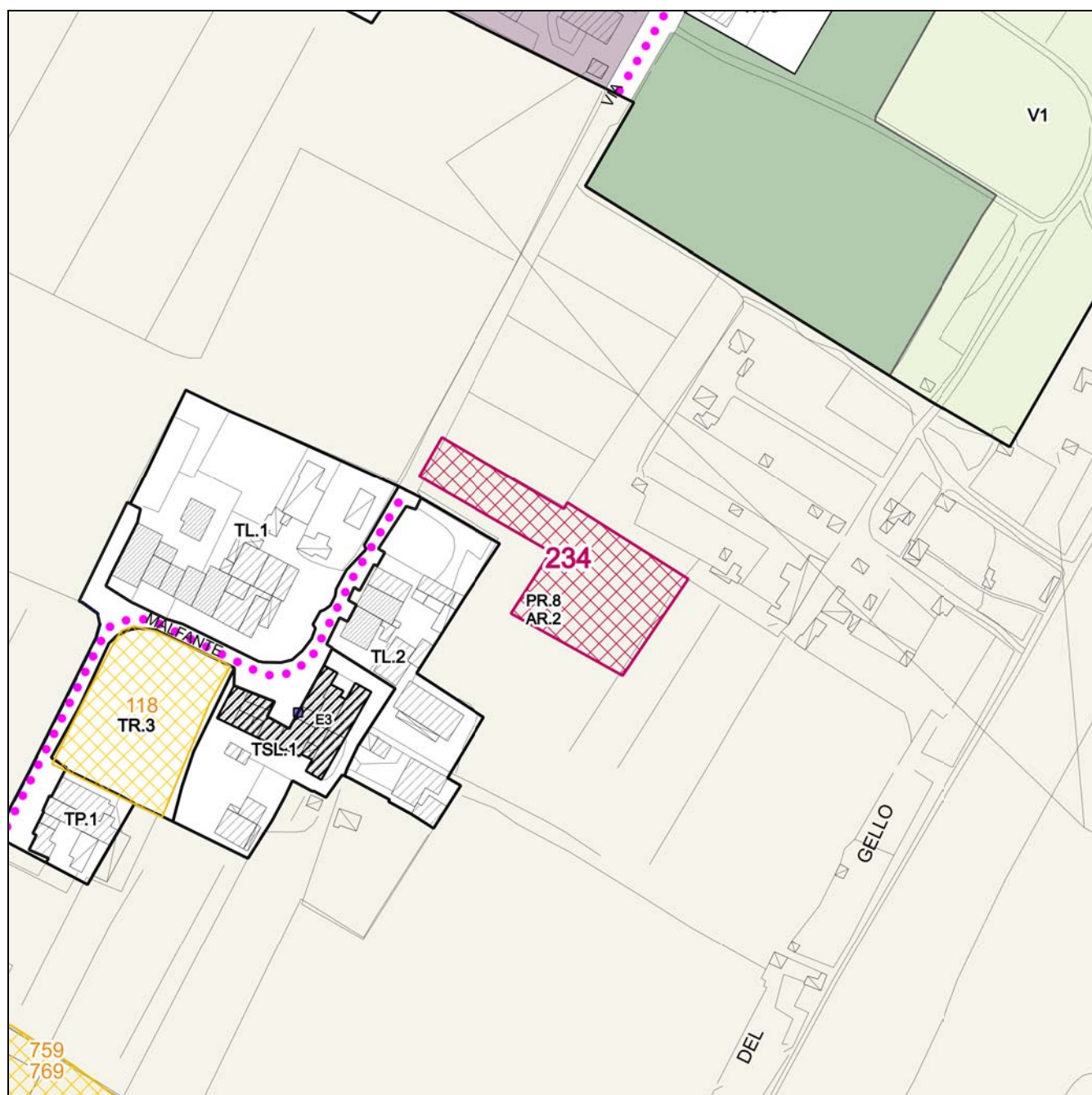
Siccome il tessuto TL.2 non prevede nuova edificazione, il lotto non è pertinenza dei fabbricati esistenti ed è di proprietà distinta, si chiede che sia ammessa la nuova edificazione. In generale si richiede di voler ammettere sui lotti liberi di conveniente estensione, indipendenti dai fabbricati circostanti, sia sotto il profilo della proprietà che urbanistico, compresi nei tessuti residenziali delle tipologie non storiche, una edificazione residenziale coerente con la tipologia prevalente nell'area, rispettando le caratteristiche fissate per gli interventi consentiti sugli immobili principali.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che l'area in oggetto non è inserita in tessuto TL.2 ma in territorio rurale PR.8 AR.2 pertanto la richiesta di edificazione, 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.

Accoglibilità: 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: 235

P.G.: 222711 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Gori Marta Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Roma
- Via Guinizelli
 Terreno : foglio 82 , particella 1132
- **Terreno** : foglio 82 , particella 1133
- **Terreno** : foglio 82 , particella 1254
- **Terreno** : foglio 82 , particella 1255

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti sono proprietari del terreno oggetto di osservazione sul quale era stato presentato in data 28/10/2013 con PG 122187 il PARU 7/2013 per la cessione di aree per ampliamento di strutture scolastiche del complesso "Laura Poli", che aveva ottenuto parere favorevole della Commissione Urbanistica.

Nel Piano Operativo adottato le aree di proprietà sono state destinate in parte a "Alb - servizi per istruzione di base", in parte a "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" e "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici", ed in parte assegnate a "TL.1 - tessuto lineare con fronte continuo penetrabile". Si rileva che quest'ultima destinazione non è adeguata alla perimetrazione del terreno in oggetto, in quanto non è pertinenza delle residenze in TL.1.

Nel confermare la volontà alla cessione al Comune di Prato delle porzioni necessarie all'ampliamento delle strutture scolastiche gli osservanti chiedono l'applicazione dello strumento perequativo con riconoscimento dei diritti edificatori sulla residua porzione di proprietà:

1 - in prima istanza, con destinazione residenziale per una SUL di mq 1779 comprendente l'inserimento di una nuova area di trasformazione con i parametri riportati in schema allegato (A);

OPPURE

2 - in seconda istanza, con destinazione residenziale e servizi privati per una SUL di mq 2458 comprendente l'inserimento di nuova area di trasformazione con i parametri riportati in schema allegato (B);

3 - l'eliminazione del tessuto TL.1 per la porzione di proprietà con accorpamento alla destinazione di cui sopra.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritengono:

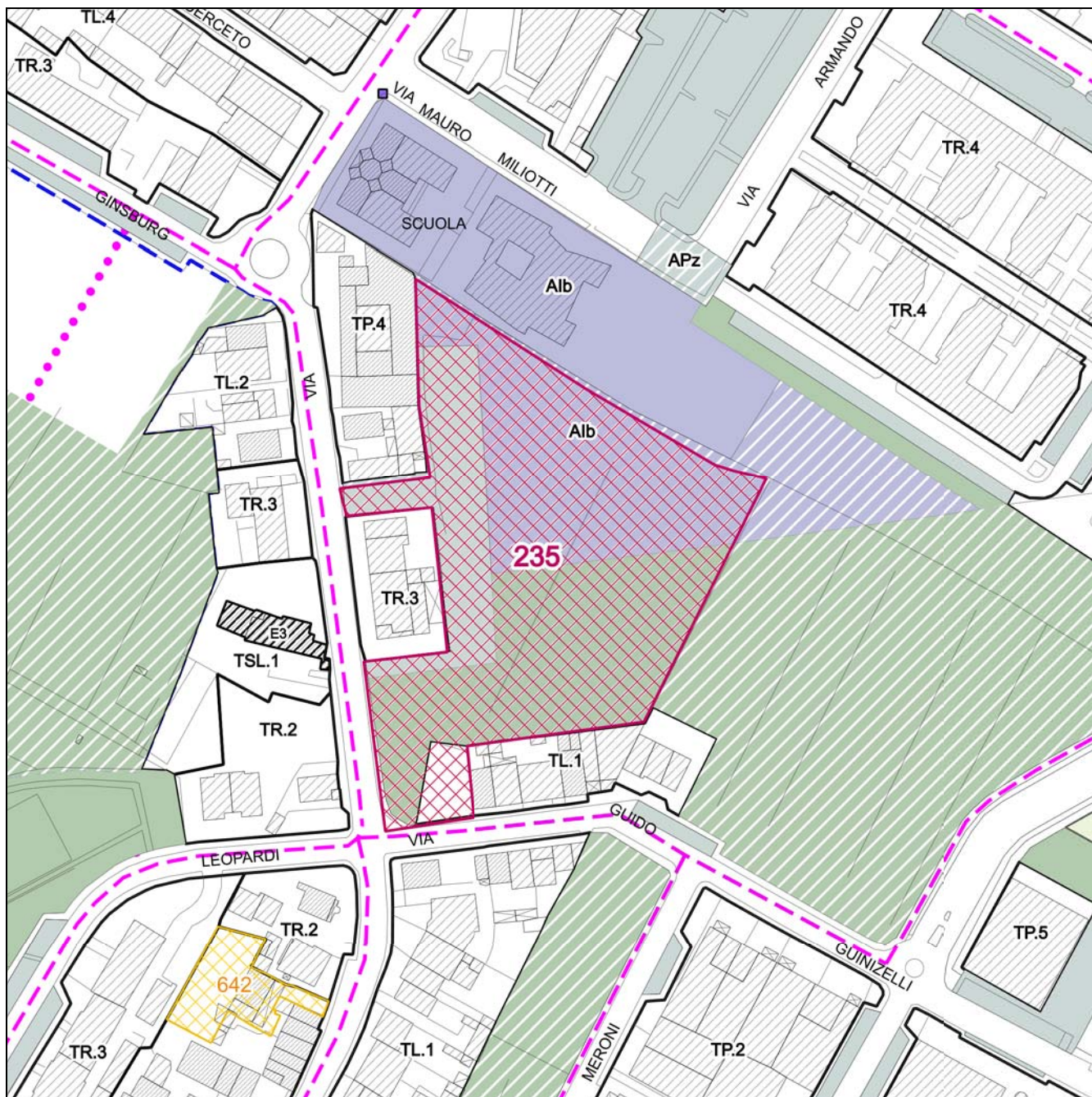
1 e 2 - non accoglibili le trasformazioni proposte, in quanto le aree indicate come "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" di progetto concorrono al mantenimento della corona verde interna, obiettivo che il Piano Operativo persegue attraverso la disciplina dei suoli;

3 - accoglibile la richiesta di modifica del perimetro del "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile", poiché si rileva che quanto segnalato corrisponde all'effettivo stato dei luoghi e, pertanto, la porzione della particella 1254 sarà rimossa dal tessuto ed assegnata allo standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzate a parco" di progetto.

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: 236

P.G.: 222721 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Anzilotti Piera

Magnolfi Massimo

Magnolfi Michele

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Leonardo da Vinci
 Terreno : foglio 60 , particella 103
- Via della Solidarietà
- **Terreno** : foglio 60 , particella 111
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1446
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1587
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1589

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione AT5_19, prevista a fronte della cessione da parte dei proprietari degli immobili ricadenti nell'area di trasformazione AT4b_07, di complessiva superficie coperta di 5.600 mq.

Viene richiesto:

- 1 - la modifica del perimetro in base all'effettivo assetto dei confini di proprietà, poiché la striscia di terreno lungo la strada è già stata espropriata dal Comune di Prato;
- 2 - che la SUL del previsto fabbricato commerciale sia riportato a 4.000 mq, come già richiesto, invece dei 3.500 mq previsti attualmente dal Piano Operativo adottato.

Controdeduzione tecnica:

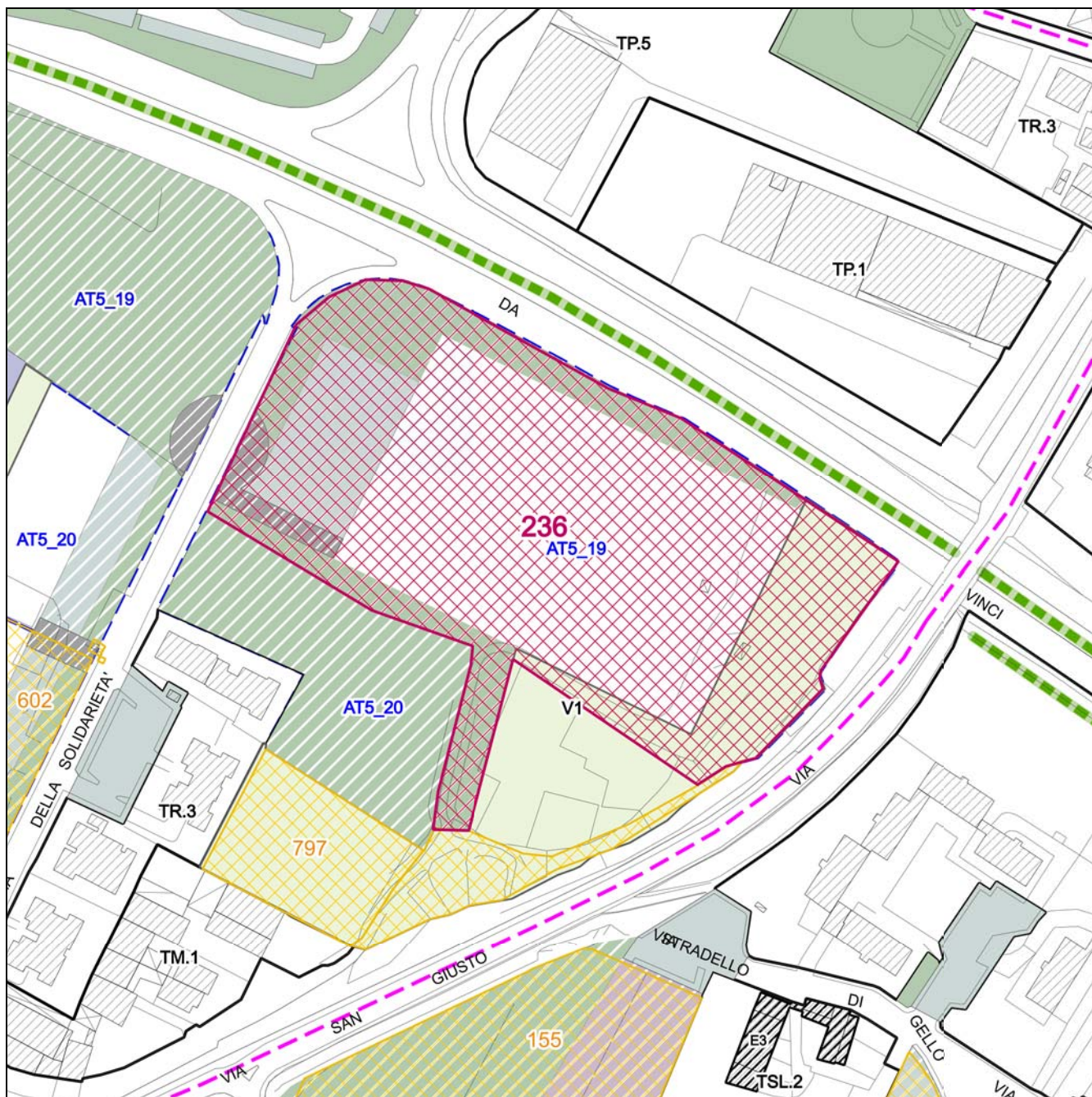
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta riguardante la ripermimetrazione dell'area, escludendo le particelle lungo strada - già a suo tempo espropriate - togliendo la fascia di verde pubblico lungo la declassata e mantenendo invariati gli altri parametri progettuali;
 - 2 - accoglibile la richiesta di aumento della SUL, passando da 3.500 mq a 4.000 mq di SUL commerciale, in seguito alla verifica delle capacità edificatorie generate dalla cessione del fabbricato.
- Pertanto, l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 237

P.G.: 222746 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Mari Masco Raffaello

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Borgo di Casale, n. 4
Fabbricato : foglio 56 , particella 1267
- **Terreno** : foglio 56 , particella 1296
- **Terreno** : foglio 56 , particella 1299

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che il perimetro del tessuto TSL.2, nel quale è inserito il terreno di sua proprietà, sia modificato fino a comprendere anche la porzione con destinazione V1 immediatamente retrostante, fino al limite con il perimetro del Territorio Urbanizzato, così come già previsto nel R.U.

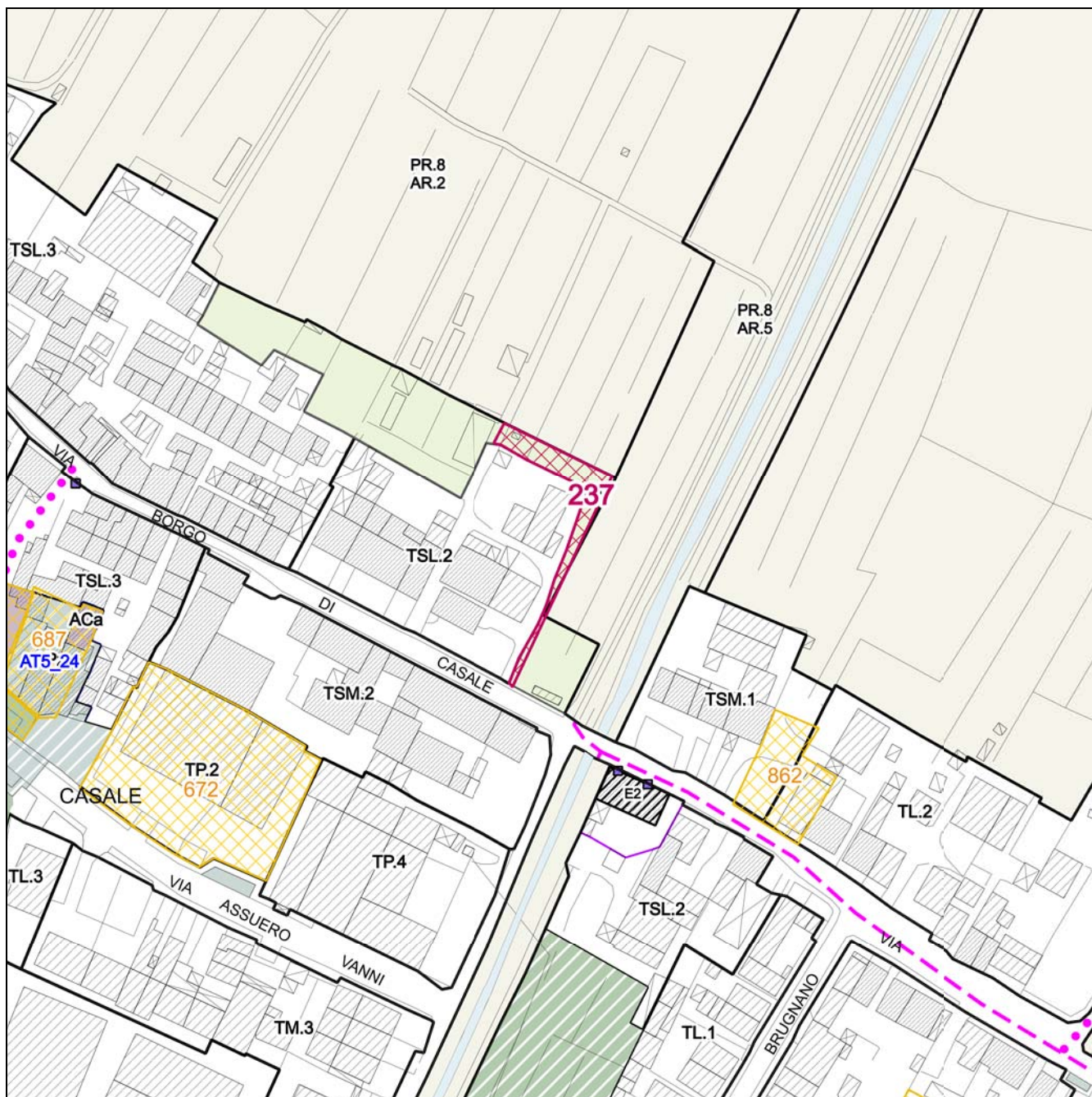
Motiva ipotizzando un errore cartografico proveniente dal vecchio PRG, per il quale sono già state presentate istanze di correzione, con P.G. 126156 del 31/10/2011 e P.G. 22429 del 02/02/2018.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile; pertanto l'area sarà ripерimetrata, comprendendo la porzione indicata nel tessuto "TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile".

Accoglibilità: Accoglibile

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





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

Osservazione numero: 238

P.G.: 222762 **del:** 29/11/2018

Presentata da: Iannelli Massimo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Viale Fratelli Cervi
Terreno : foglio 22 , particella 2425

Descrizione dell'osservazione:

Nell'osservazione si richiede che per le aree di proprietà (F.22 p. 2425) e per l'area confinante (F.22 p. 2424), destinate nel Piano Operativo a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", sia invece attribuita la destinazione a "ACr servizi religiosi", così come richiesto con PARU 13-2013 depositato in data 11/11/2013 PG 127974. La Commissione Permanente n. 4 ha infatti espresso parere favorevole alla proposta di Variante Urbanistica da "SA a SD1" in data 20/03/2014 con comunicazione trasmessa ai proprietari il 27/03/2014 prot. 2014/0043652 (allegata alla osservazione).

Controdeduzione tecnica:

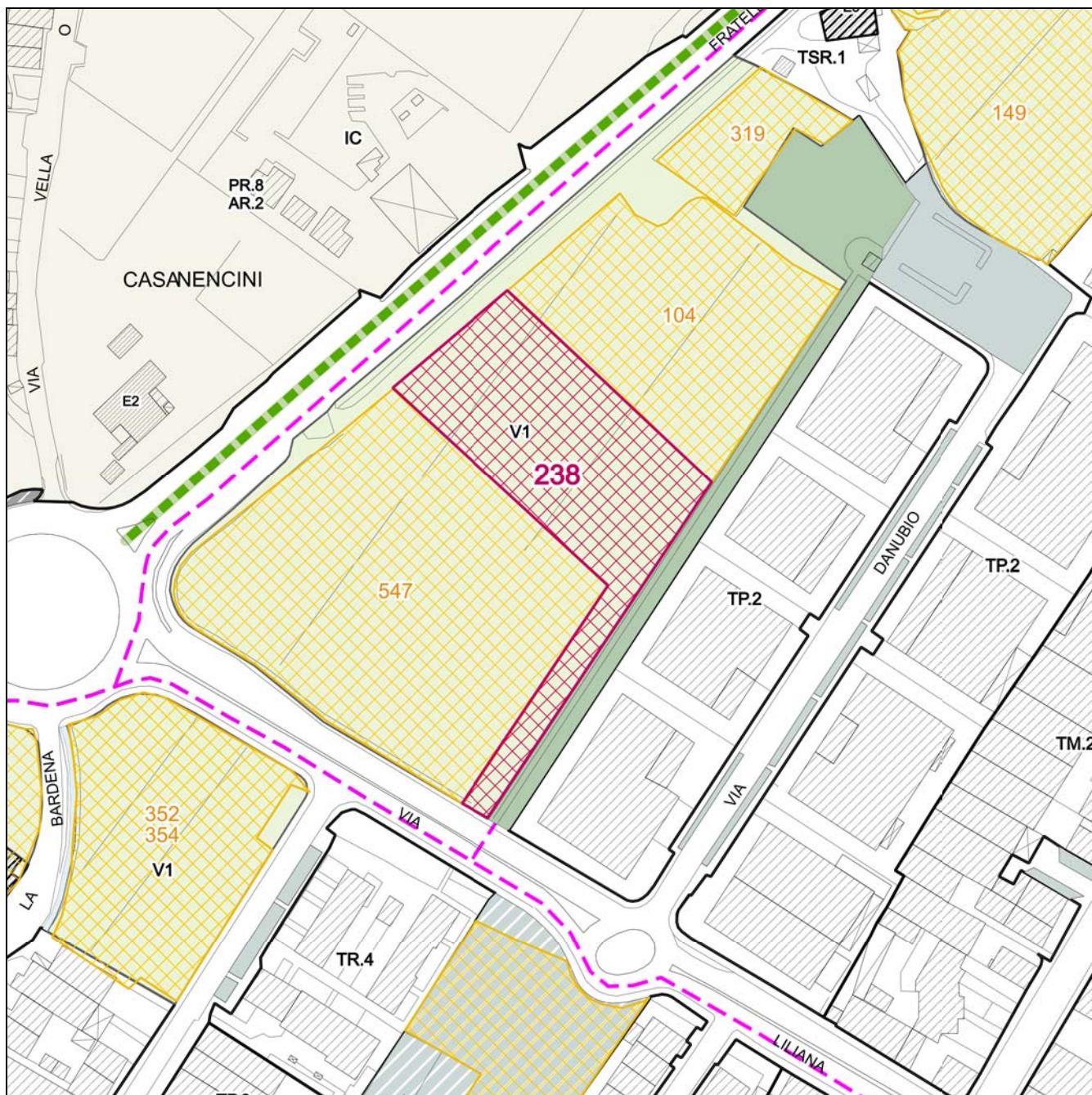
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene confermato il parere favorevole citato, espresso dalla Commissione Permanente, all'interesse per la realizzazione di attrezzature pubbliche come indicato nell'osservazione e si procederà ad assegnare la destinazione "ACr servizi religiosi" per l'area indicata ad esclusione di una fascia di rispetto che manterrà destinazione a "V1 Spazi aperti 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.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 239

P.G.: 224944 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Scarpi Aldo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- MOZZA DEI GELLI, n. SNC
 Terreno : foglio 31 , particella 2252

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante è proprietario di un terreno in territorio rurale individuato in PR. 8, AR. 2, dove sono presenti piccoli annessi per ricovero attrezzi ai fini rurali. Chiede che sia concessa la possibilità edificatoria o che sia riconosciuta come area di "atterraggio" in una nuova area di trasformazione.

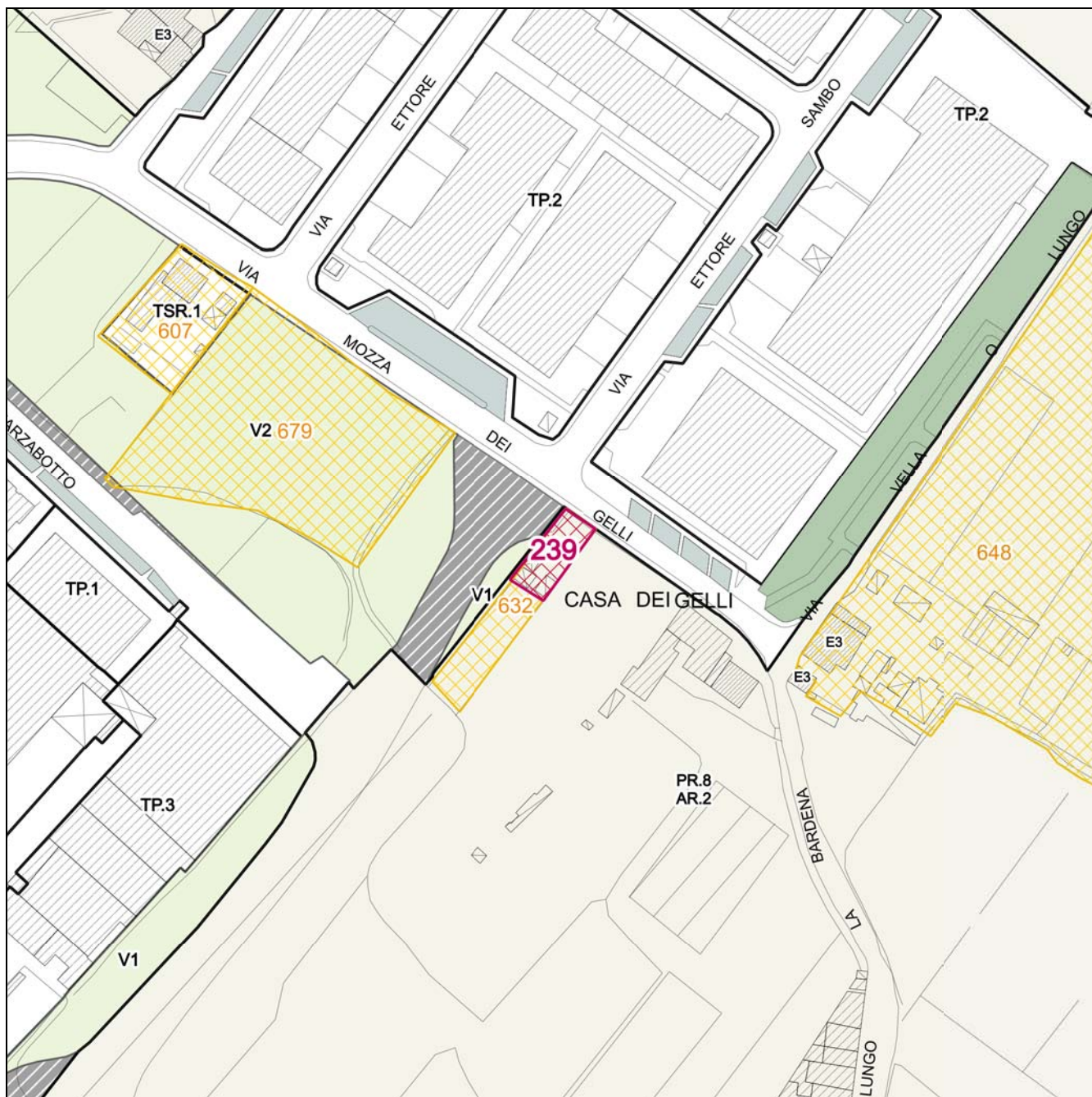
Controdeduzione tecnica:

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 e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile. L'osservazione non è dunque accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 240

P.G.: 223091 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Gori Fabio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via di Vergaio , n. 46 - Vergaio
- Terreno :** foglio 57 , particella 1831

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede la modifica del perimetro del territorio urbanizzato al fine di far rientrare una porzione rurale (collocata in PR.08, AR.02) in ambito urbano, all'interno di un tessuto.

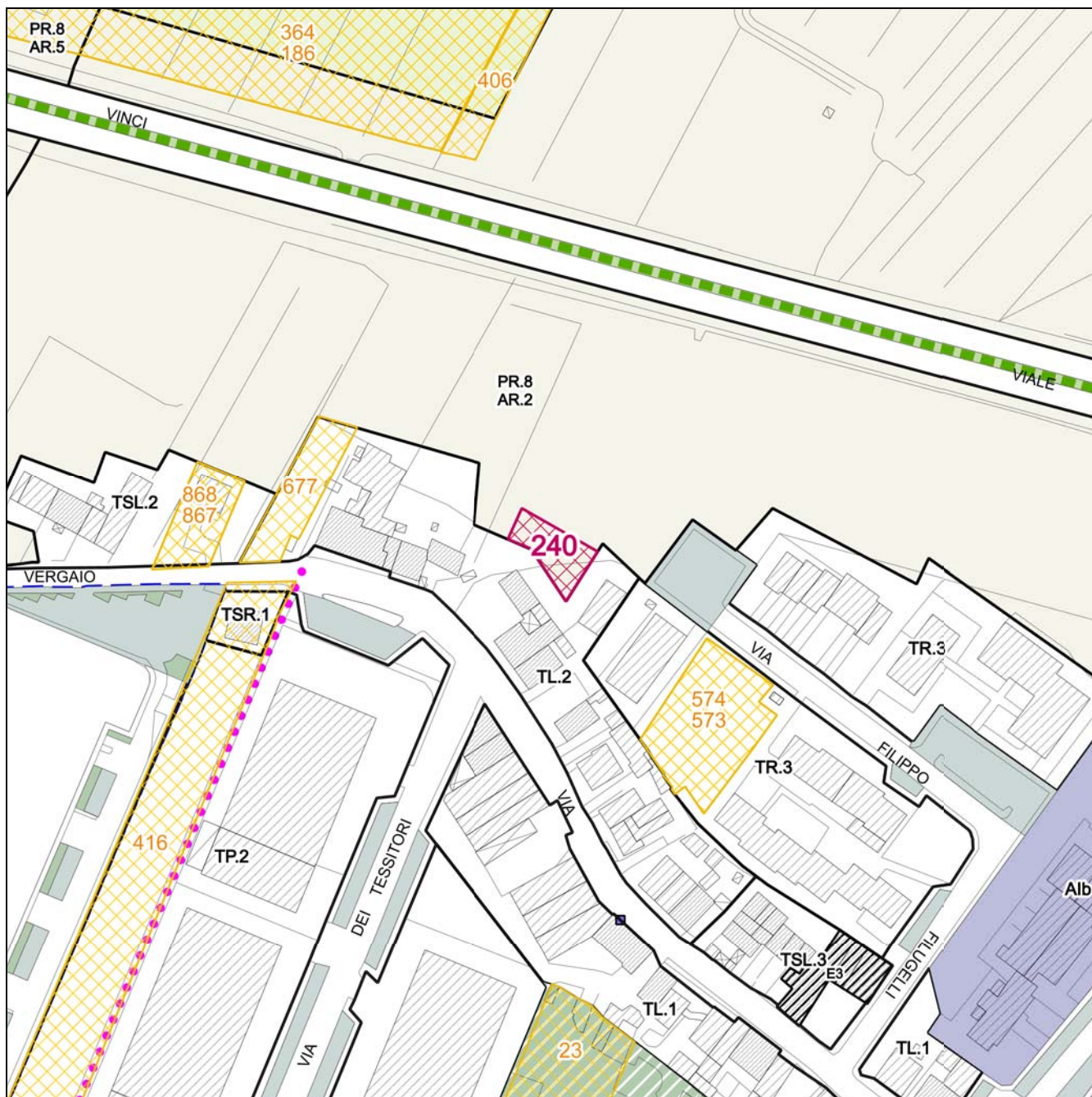
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta 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 modificabile in sede di Piano Operativo, si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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: 241

P.G.: 223101 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Baldi Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Viale Galilei, n. 15/20 - Prato
Fabbricato : foglio 37 , particella 115
- Viale Galilei, n. 15/20 - Prato
Fabbricato : foglio 37 , particella 96 , subalterno 501

Descrizione dell'osservazione:

I tre comproprietari delle citate particelle, inizialmente non interessati ad aderire al programma di rigenerazione urbana, con la presente osservazione fanno notare, a mezzo del tecnico, che le loro proprietà ricadono nell'UMI 2 della Scheda di Trasformazione AT4a_01 Recupero di complesso tra viale Galilei e via Protche e che si dicono favorevoli a dare attuazione alla scheda predisposta dall'A.C.

Vista la complessità e la frammentazione delle proprietà immobiliari che costituiscono il complesso, al fine di raggiungere gli obiettivi individuati, richiedono la suddivisione in n. 3 UMI anziché 2, come all'attualità, con possibilità di intervento diretto, in modo da accelerare le tempistiche rendendo indipendente ogni UMI.

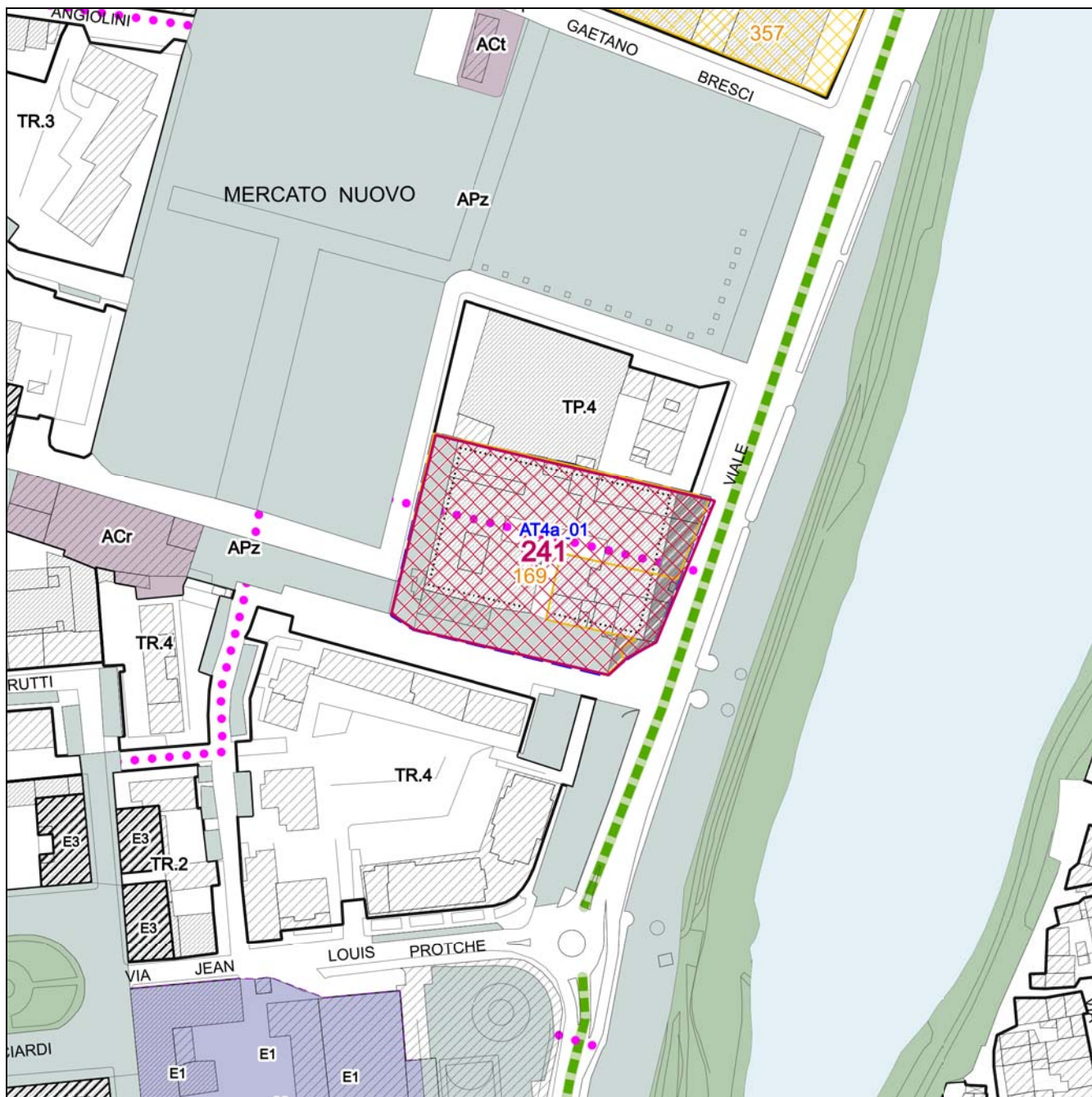
Controdeduzione tecnica:

Eseguite le verifiche necessarie, in riferimento alla richiesta di suddividere la UMI 2 in due UMI, per un totale di 3 UMI, al fine di raggiungere l'obiettivo della trasformazione senza interessare altrui proprietà, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 242

P.G.: 223108 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Baldi Armida

In qualità di: Legale rappresentante della società Società Mogan SRL

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 84 , particella 1320
- **Terreno** : foglio 84 , particella 1577

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede che le due particelle, in fregio alla autostrada Firenze Mare, ricadenti in "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" possano essere modificate a "V3 Spazi aperti con basso indice di naturalità" con la motivazione che tali terreni hanno avuto da sempre una funzione di aree aperte di rispetto dell'autostrada senza particolari funzioni di schermatura o riferimenti di importanza paesaggistica o naturalistica.

Controdeduzione tecnica:

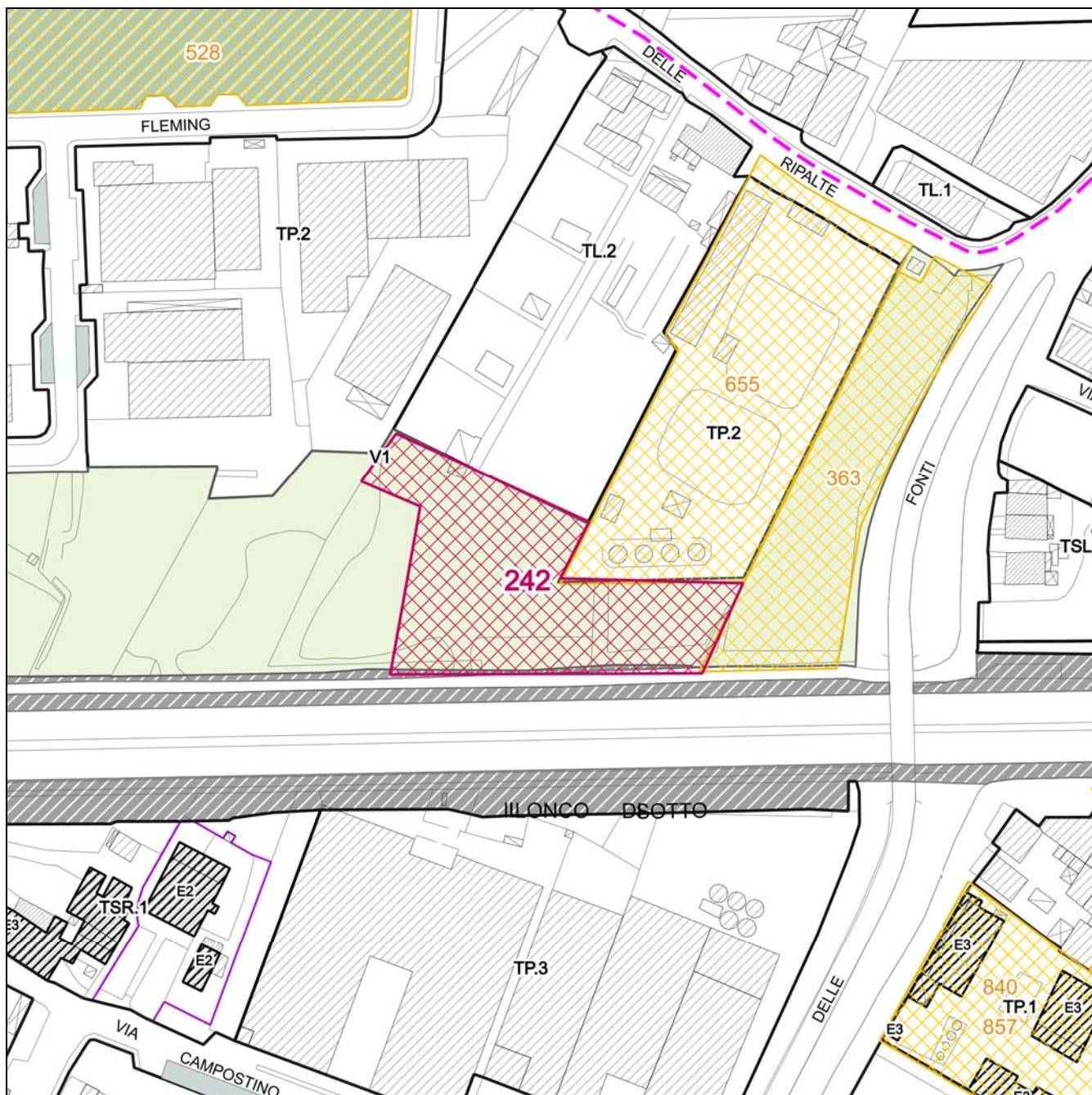
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva che la richiesta oggetto della presente osservazione, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. 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. In buona sostanza, la scelta del Piano operativo, ostativa all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree residue libere intorno ad aree già densamente insediate.

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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: 243

P.G.: 223111 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Fratosi Fabio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 98 , particella 577
- **Terreno** : foglio 98 , particella 579

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che un piccolo appezzamento di terreno, suddiviso in due particelle catastali, destinato ad esproprio con previsione di progetto di "AV - Aree per spazi pubblici attrezzati e parchi" sia portato in destinazione agricola PR.7-AR.1 come le porzioni di territorio circostanti di cui si allega cartografia di piano.

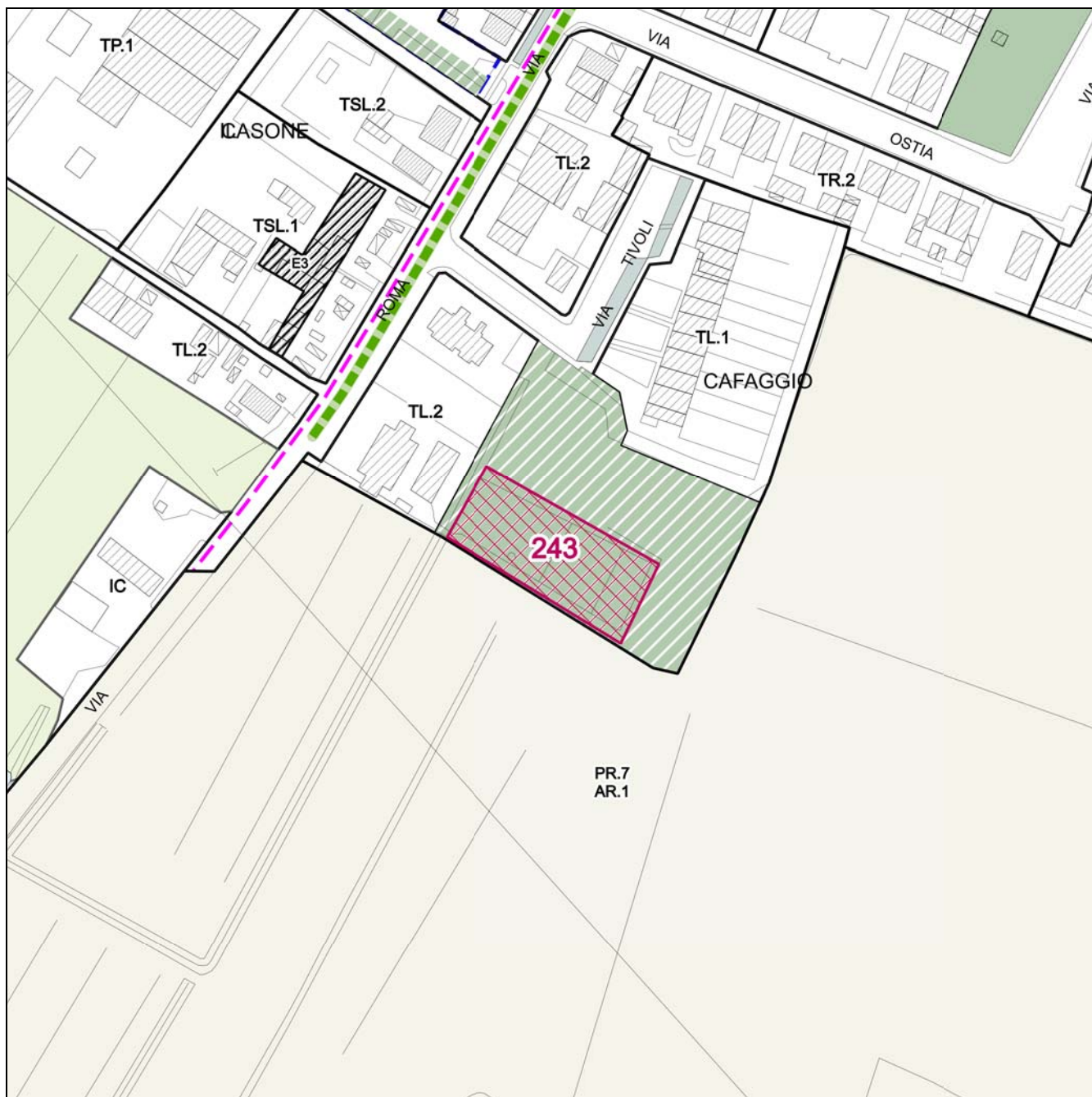
Controdeduzione tecnica:

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 244

P.G.: 223118 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Malinconi Massimo

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Parrocchia di San Pietro a Mezzana

Individuazione aree:

- Via Chiarugi , n. 6 - Mezzana
Fabbricato : foglio 86 , particella 1049 , subalterno 501
- Via Chiarugi , n. 6 - Mezzana
Fabbricato : foglio 86 , particella 1049 , subalterno 502
- Via Chiarugi , n. 6 - Mezzana
Fabbricato : foglio 86 , particella 1049 , subalterno 506
- **Fabbricato** : foglio 86 , particella 1076
- **Fabbricato** : foglio 86 , particella 1077
- **Fabbricato** : foglio 86 , particella 1078
- **Fabbricato** : foglio 86 , particella 1116

Descrizione dell'osservazione:

Si osserva, da parte della Parrocchia di San Pietro a Mezzana, proprietaria dell'immobile, che la perimetrazione della campitura con destinazione ACa - servizi sociali e assistenziali non corrisponda all'esatto immobile interessato da detta destinazione. La porzione dell'attuale struttura sanitaria risulta infatti ricadere nell'attiguo tessuto classificato TR.3.

Se ne chiede dunque la corretta ripermetrazione.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione, comportante il passaggio della porzione di edificato individuata da "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" ad "ACa servizi sociali e assistenziali", è ammissibile; dunque l'osservazione risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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



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

Osservazione numero: 245

P.G.: 223126 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Leone Pierfrancesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Silvio Ceccatelli
 Terreno : foglio 60 , particella 527
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 476

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede che la scheda AT4b_09 sia modificata prevedendo:

- 1 - che le attuazioni delle porzioni 1 e 2 siano indipendenti l'una dall'altra, sempre assolvendo gli standard richiesti;
- 2 - relativamente alla porzione 1, che il piano terra (ovvero circa il 53% del totale) possa essere destinato ad artigianale/industriale, mentre il piano primo (circa il 47% del totale) possa essere destinato ad alloggi di servizio (asserviti alle attività artigianale/industriale).

Controdeduzione tecnica:

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

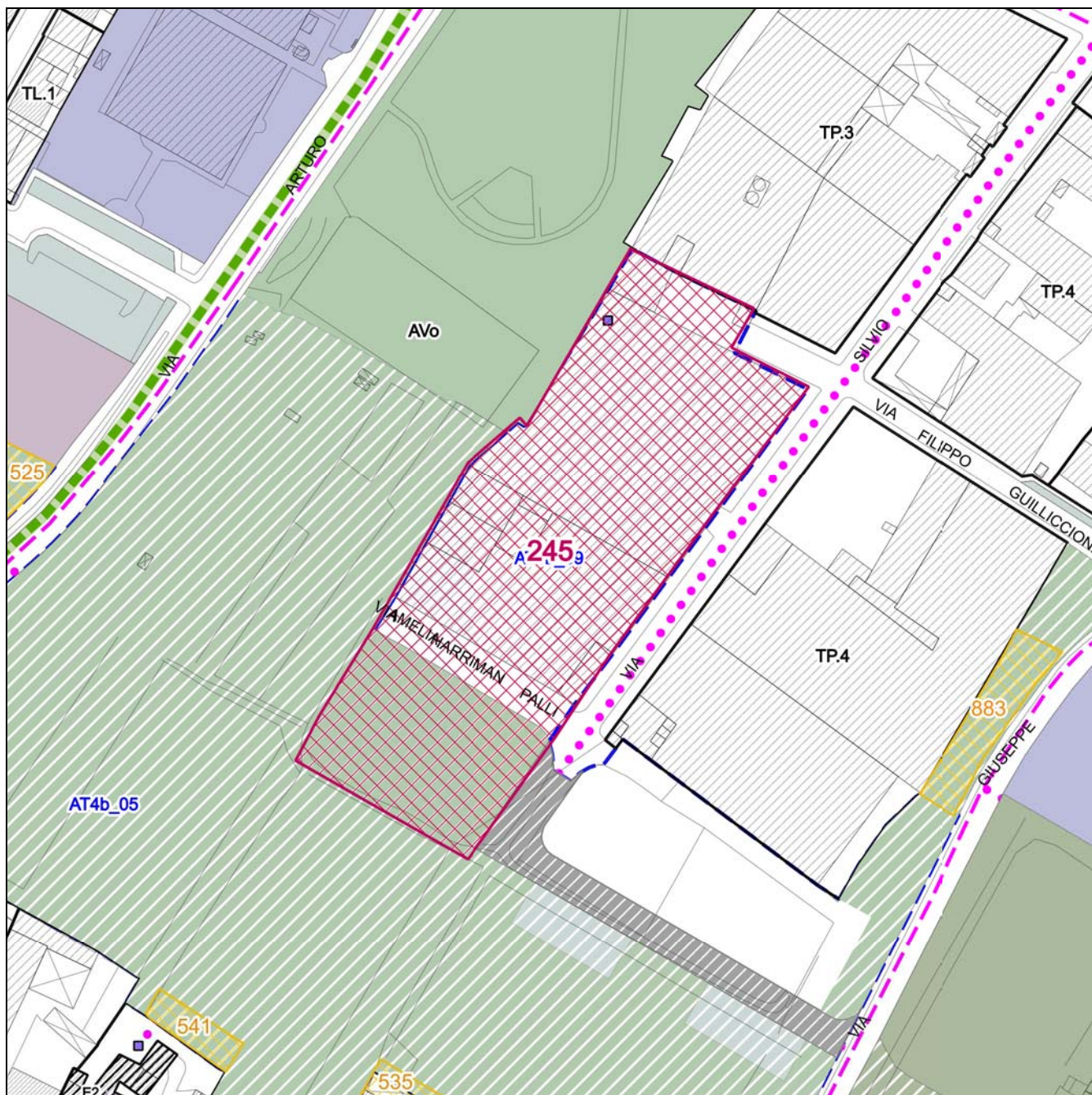
- 1 - in riferimento alla richiesta di attuazione delle due porzioni in maniera indipendente fermi restando gli standard richiesti, si ritiene di accogliere la divisione del Piano Attuativo in 2 UMI distinte, che potranno essere attuate anche in momenti diversi a fronte della prioritaria realizzazione e cessione degli spazi pubblici, come identificate nel progetto di suolo;
- 2 - in riferimento alla richiesta di variazione delle destinazioni d'uso progettuale nella porzione 1, si ritiene che le destinazioni richieste di produttivo al piano terra e di alloggi di servizio alla produzione al piano primo, non sia accoglibile in quanto corrispondente (secondo il piano delle funzioni) al 100% di destinazione produttiva, in contrasto con gli obiettivi del Piano di attuare un mix funzionale. Ritenendo comunque di andare incontro alle esigenze di maggiore flessibilità, si ritiene di modificare le percentuali delle funzioni ammesse portandole a massimo 25% di Residenza, massimo 40% di Industriale/artigianale, massimo 30% di Commercio al dettaglio e massimo 50% di Direzionale e servizi.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 246

P.G.: 223130 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Mordini Maria

Guarducci Roberta

Guarducci Stefano

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 15 , particella 1127
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1128
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1129
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1130

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un lotto ineditato con accesso da via delle Lastre. Il Piano Operativo lo inserisce in territorio rurale (PR.2, AR.8).

Si richiede la possibilità di edificare come lotto di completamento alle seguenti condizioni:

- realizzazione del parcheggio antistante via delle Lastre;
- realizzazione di passaggio pedonale dal parcheggio alle pendici del Monteferrato;
- cessione di un'area;
- possibilità di edificare a civile abitazione con impegno a realizzare un'area a verde pubblico, con piantumazione di essenze vegetali sul terreno in cessione e accesso carrabile al parcheggio oggetto di cessione.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione si riferisce ad un lotto ineditato con accesso da Via delle Lastre che il Piano Operativo inserisce in territorio rurale PR2 - AR6.

La proposta non è accoglibile in quanto l'appezzamento è situato nel territorio identificato come "rurale" preordinato unicamente all'attività agricola, che il PO ha inteso preservare.

Accoglibilità: 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: 247

P.G.: 223131 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Maccelli Fiorenza

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Bielli, n. SNC
Terreno : foglio 41 , particella 1866

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante ribadisce la proposta al Piano Operativo presentata il 28/06/2017 (prot. 112411). Richiede la possibilità di edificazione, in una particella di terreno agricolo situato tra via Cecilia Belli e la Declassata, inserito dal Piano Operativo in area rurale PR.8 - AR.2., di un fabbricato ad uso residenziale bifamiliare, di contenute dimensioni, con cessione gratuita di un'area della profondità di ml 5,00 parallela al viale Leonardo da Vinci.

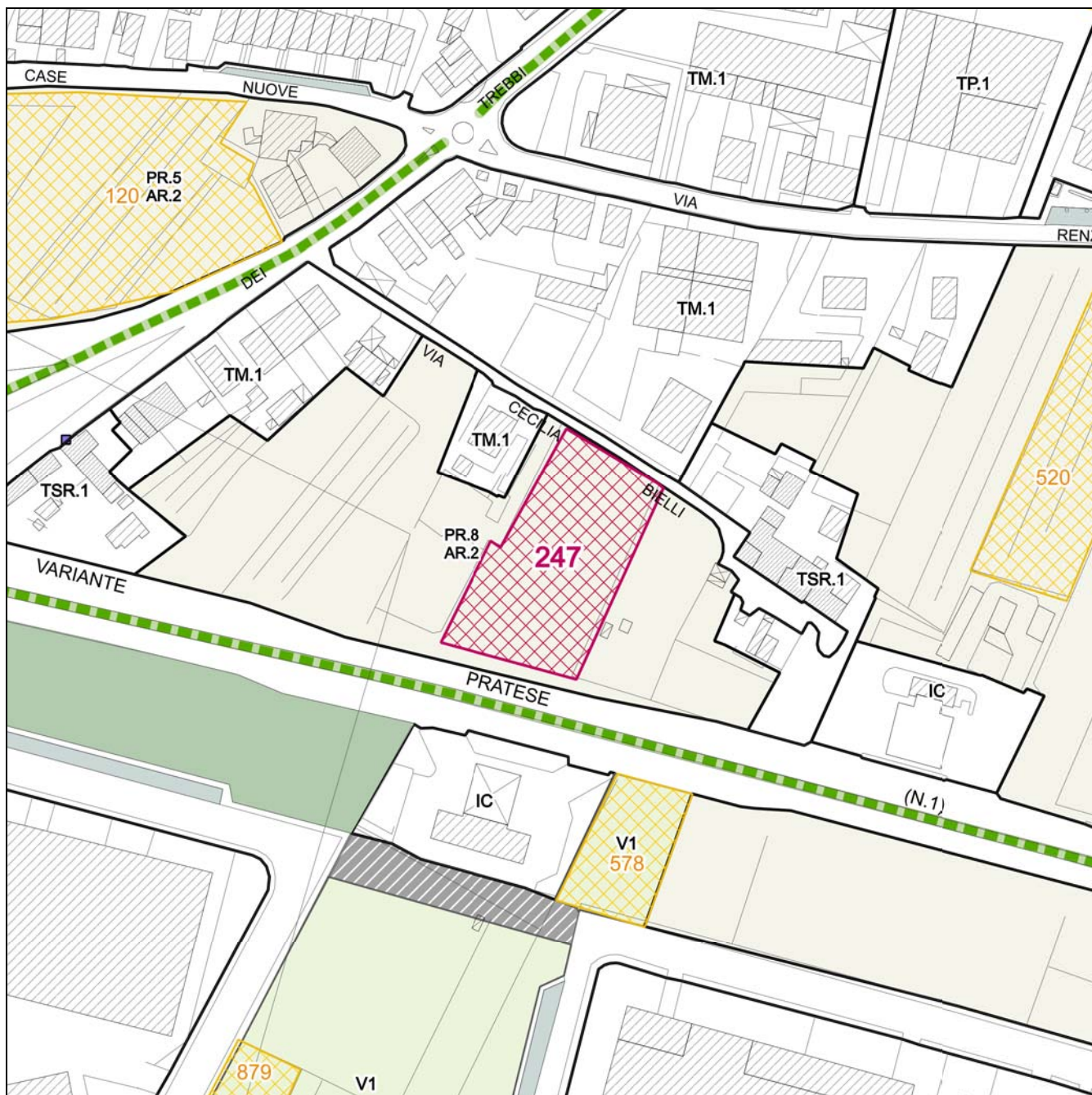
Controdeduzione tecnica:

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 e che comunque il Piano ha inteso preservare come area non edificabile. L'osservazione non è dunque accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 248

P.G.: 223137 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Fratosi Fabio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DI CASALE E FATTICCI - CASALE
 Terreno : foglio 55 , particella 713
- **Terreno** : foglio 55 , particella 714

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di variare il perimetro della pertinenza "C1", allineandolo a quello del fabbricato confinante (come da disegno allegato). L'area individuata dal Piano infatti comprende un manufatto regolarmente legittimato e utilizzato come rimessa dal proprietario coltivatore diretto; la ripermimetrazione richiesta permetterebbe a quest'ultimo di eseguire le modifiche necessarie all'annesso, compresa quella di ricostruzione in posizione più agevole all'interno della particella di sua proprietà.

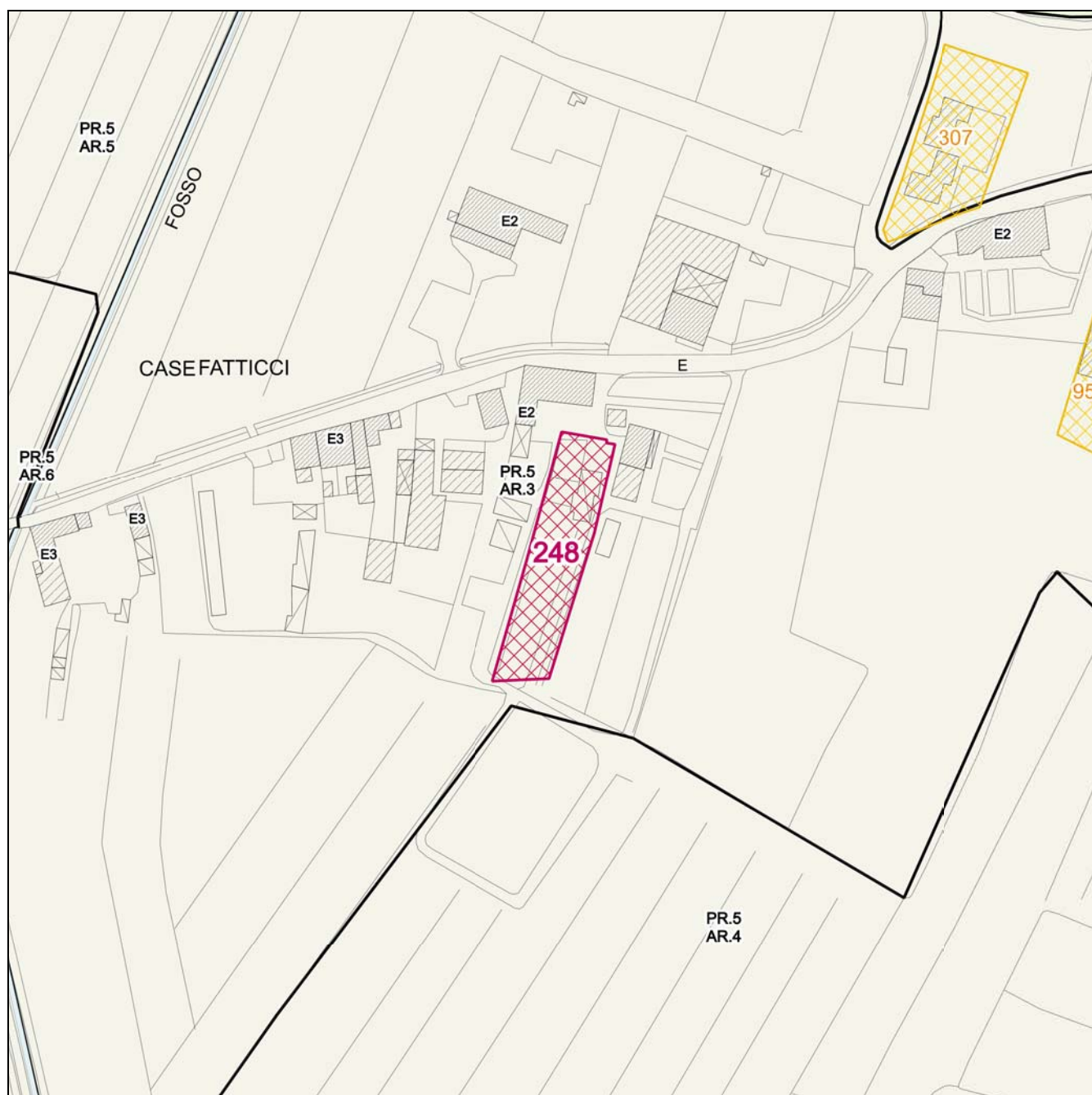
Controdeduzione tecnica:

Vista la documentazione fotografica allegata e tenuto conto dello stato dell'arte nell'area di tutela C1 si ritiene accoglibile la richiesta di modifica del perimetro.

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: 249

P.G.: 223143 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Loreto Leonardo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Pomeria, n. 26-28
Fabbricato : foglio 63 , particella 31

Descrizione dell'osservazione:

L'OSSERVAZIONE E' UGUALE ALLA N. 411 - P.G. 224165 DEL 03/12/2018 - presentata da CIPRIANI DUCCIO in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare di Duccio Cipriani & C. s.n.c.

L'osservazione ha per oggetto l'immobile posto in aderenza alle mura urbane lungo via Pomeria e individuato graficamente dal Piano Operativo in parte in tessuto TSP.1 ed in parte in TSR.2 e interno ad area di tutela degli edifici di valore. L'osservante chiede che l'intero complesso edilizio, ricadente all'interno della stessa particella catastale 31 del foglio 63, sia inserito interamente nel tessuto TSP.1.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene il cambio di attribuzione proposto dall'osservante coerente con lo stato dei luoghi, in quanto l'immobile in oggetto risulta collegato all'intero complesso artigianale - in cui ha sede anche l'Archivio Comunale - e non all'immobile residenziale. Pertanto l'osservazione risulta accoglibile e la porzioni individuata sarà inserita all'interno del tessuto "TSP.1 Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale storico".

Accoglibilità: Accoglibile

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



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

Osservazione numero: 250

P.G.: 223154 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Loreto Leonardo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Galcianese, n. 93/b
Fabbricato : foglio 60 , particella 890 , subalterno 1
- Via Galcianese, n. 93/C
Fabbricato : foglio 60 , particella 890 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede:

- 1 - la correzione della perimetrazione del tessuto, poiché la proprietà pubblica è traslata all'interno della proprietà privata, nella zona del passo carrabile per l'accesso al civico 93/A;
- 2 - in caso di un eventuale cambio di destinazione d'uso dell'edificio, nell'utote 4b, di consentire la monetizzazione al 100% delle aree a standard, in modo che si possano realizzare parcheggi anche all'interno della stessa utote in zone che ne hanno più necessità;
- 3 - di introdurre nell'utote 4b come funzione ammessa la categoria "C1- commerciale all'ingrosso e depositi", dal momento che gli immobili ad uso artigianali già presenti si presterebbero bene alla funzione;
- 4 - contesta gli interventi consentiti nel tessuto TP.4, perché si vorrebbero effettuare ampliamenti anche connessi ad un cambio di destinazione d'uso commerciale;
- 5 - di poter realizzare nel tessuto TP.4 una unità residenziale a servizio degli immobili produttivi, anche con aumento di SUL rispetto all'edificio originario.

Controdeduzione tecnica:

In base alle verifiche e alle valutazioni effettuate, si ritiene:

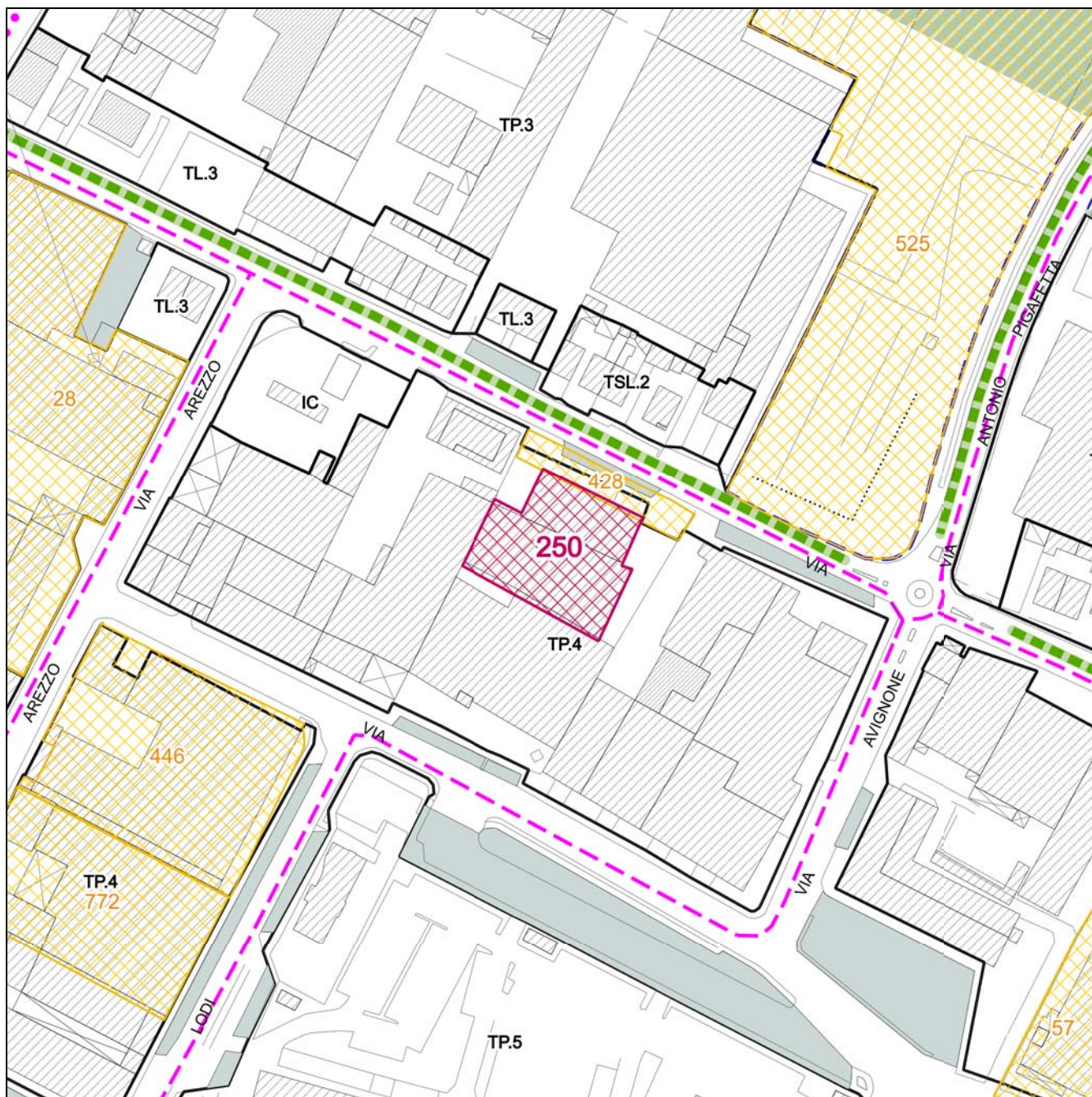
- 1 - accoglibile la richiesta di ripermetrazione del tessuto sulla base della proprietà privata;
- 2 - non accoglibile la richiesta, in quanto il Piano ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard; ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano: pertanto appare meritevole di conferma la disciplina adottata;
- 3 - non accoglibile la richiesta, in quanto l'introduzione della categoria "C1- commerciale all'ingrosso e depositi" si pone in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione urbana previsti nell'UTOE;
- 4 - non accoglibile la richiesta, in quanto l'introduzione dell'ampliamento con contestuale modifica della destinazione contrasta con l'obiettivo del miglioramento delle capacità produttive dei tessuti produttivi;
- 5 - già soddisfatta la richiesta, in quanto l'incremento di SUL interna e la realizzazione dell'alloggio di servizio sono già ammessi dalle norme.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 251

P.G.: 223156 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bruni Enrico

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Sporting Club Prato

Descrizione dell'osservazione:

A seguito di un Permesso di Costruire del 2004, l'impianto sportivo in oggetto fu ampliato e come onere di urbanizzazione fu realizzato un giardino, poi ceduto all'Amministrazione. L'osservazione chiede:

- 1 - che l'area ceduta a suo tempo venga scorporata dalla proprietà e che quindi lo standard vari da AVs ad AV;
- 2 - la modifica dell'art. 39, comma 6, delle NTA, che limita a 500 mq di superficie coperta le strutture stagionali, poiché un campo da tennis ha quasi 600 mq di superficie e le attività dei soci necessitano di molto più spazio (quattro palloni aerostatici e uno doppio vengono montati nelle stagioni più fredde); gli interventi stagionali dovrebbero essere regolati stipulando una convenzione entro cui stabilire eventuali limiti;
- 3 - la modifica dell'art. 143, comma 4, lettera c), delle NTA, aggiungendo la dizione "salvo obblighi derivanti da norme antincendio e di sicurezza", permettendo così la realizzazione e/o modifica delle aperture degli edifici E2.

Controdeduzione tecnica:

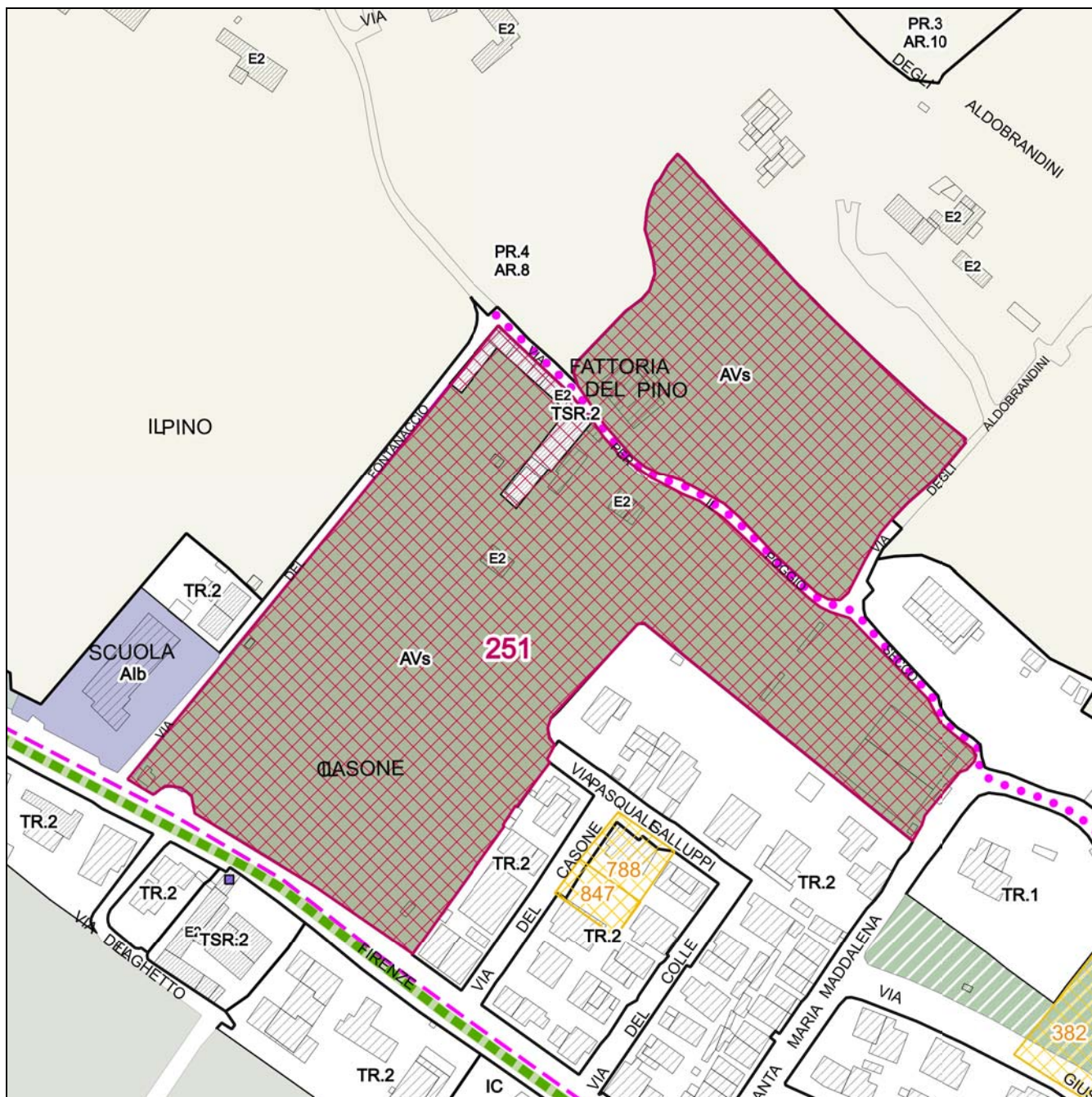
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di separazione dell'area ceduta (particella 1105, foglio 65) dalla proprietà dello Sporting Club Prato: si rileva, infatti, che l'attribuzione di standard proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto l'area ospita verde attrezzato per cui è consona l'attribuzione allo standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco";
 - 2 - accoglibile la richiesta: sarà permesso 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;
 - 3 - la richiesta già soddisfatta, in quanto l'art. 143, comma 2 delle NTA riporta già esplicitamente gli interventi non consentiti, specificando la condizione "ad esclusione degli adeguamenti alla normativa sismica e antincendio".
- L'osservazione dunque risulta nel complesso accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 252

P.G.: 224867 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bignami Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Pistoiese - Mazzone
 Terreno : foglio 32 , particella 972
- **Terreno** : foglio 32 , particella 973

Descrizione dell'osservazione:

Si chiede l'inserimento di una nuova area di trasformazione con cessione dell'area rappresentata dalla particella 973 e con completamento di insediamento artigianale-residenziale per la restante area su fronte strada; la nuova edificazione si inserirebbe nel contesto edificato circostante senza limitare le vaste dimensioni dell'area a verde "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità".

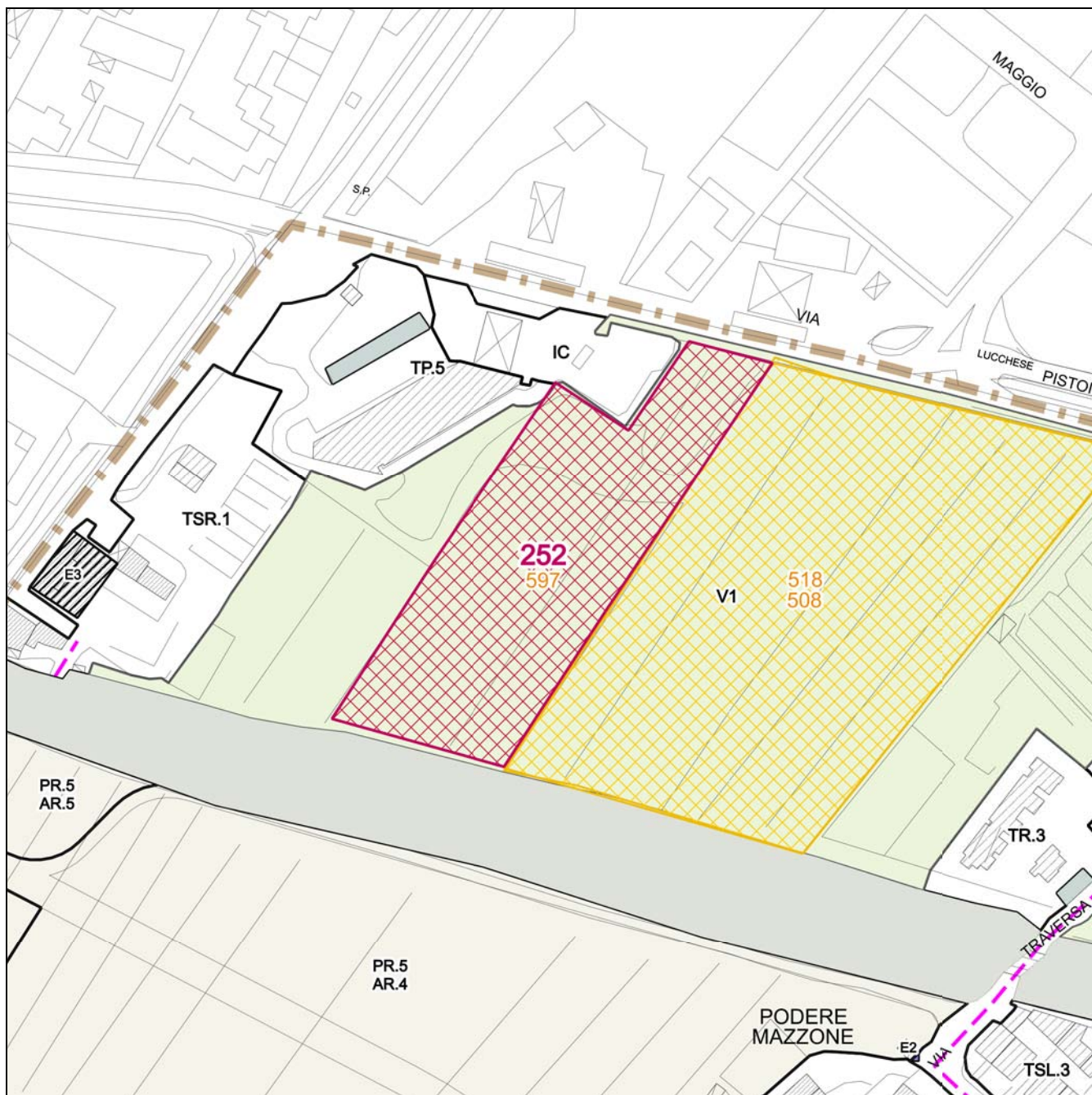
Controdeduzione tecnica:

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 limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento degli spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.4 assolve in questo particolare contesto paesaggistico. Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 253

P.G.: 223162 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Pieraccini Brunero

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Glaceti, n. 69 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1007

Descrizione dell'osservazione:

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aggravio di densità abitativa apportato dalle nuove edificazioni, con ripercussioni negative sul traffico veicolare.

All'osservante risulta poi incomprensibile la trasferibilità edificatoria tra l'UMI 1a e la UMI 1b;

2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, chiede che venga interposta una fascia intermedia di almeno 30 metri di larghezza tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificato esistente.

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri o di 10,50 metri per i nuovi fabbricati previsti nell'area di trasformazione

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;

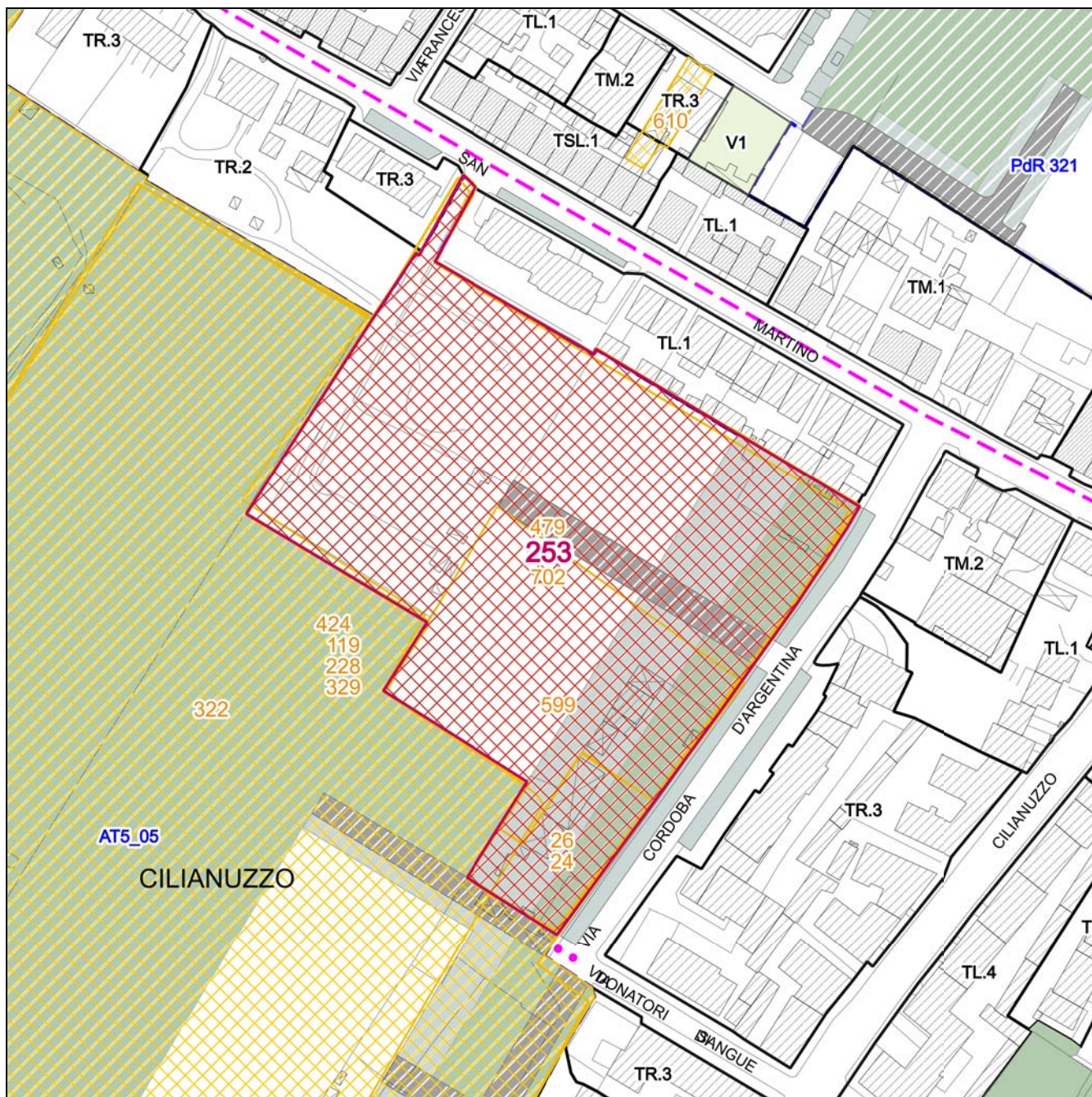
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Glaceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, 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.

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: 254

P.G.: 223168 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Cecchi Cesarino

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti, n. 63 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1008

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo all'AT5_05_Parco dei Ciliani, l'osservante chiede:

- 1 - di eliminare la previsione edificatoria nella UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, o di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aumento di densità abitativa dovuto ai nuovi insediamenti previsti, con conseguenze negative sulla viabilità ed i parcheggi, nonché della qualità abitativa della zona, considerando che l'elevata altezza delle nuove edificazioni comporterà una notevole riduzione del soleggiamento dei fabbricati esistenti. All'osservante risulta poi incomprensibile il trasferimento dei diritti edificatori dall'UMI 1a alla UMI 1b, che invece avrebbe permesso di spalmare gli interventi su un'area maggiore, diminuendo la densità;
- 2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, che venga interposta una fascia di separazione profonda almeno 30 metri tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificio esistente;
- 3 - che, viste le tipologie edilizie dei fabbricati circostanti, la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 10,50 metri e 12 metri, in base ai tessuti di riferimento.

Controdeduzione tecnica:

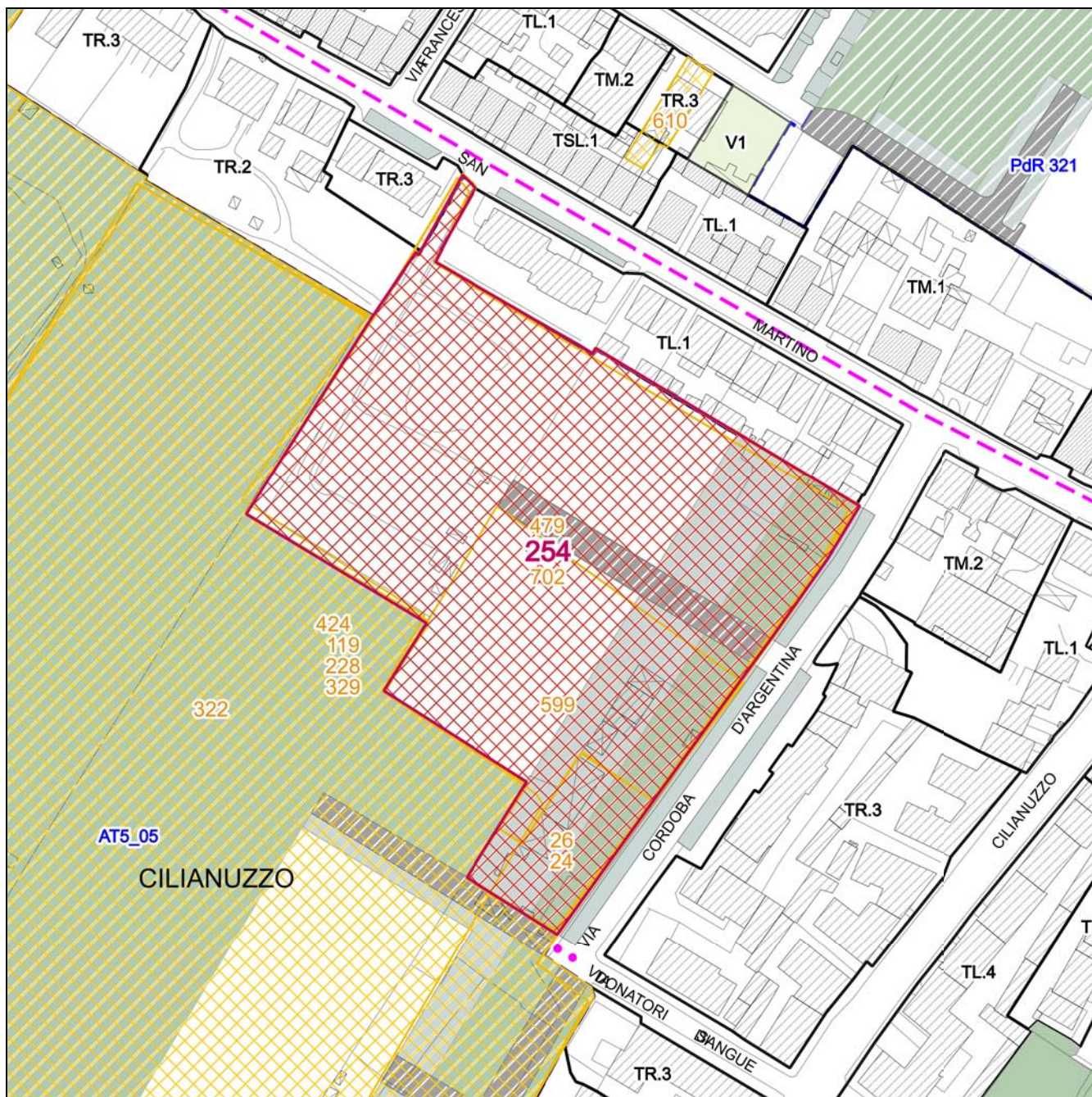
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

- 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.

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: 255

P.G.: 223172 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Puccetti Sergio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1009

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo all'AT5_05_Parco dei Ciliani, l'osservante chiede:

- 1 - di eliminare la previsione edificatoria nella UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, o di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aumento di densità abitativa dovuto ai nuovi insediamenti previsti, con conseguenze negative sulla viabilità ed i parcheggi, nonché della qualità abitativa della zona, considerando che l'elevata altezza delle nuove edificazioni comporterà una notevole riduzione del soleggiamento dei fabbricati esistenti. All'osservante risulta poi incomprensibile il trasferimento dei diritti edificatori dall'UMI 1a alla UMI 1b, che invece avrebbe permesso di spalmare gli interventi su un'area maggiore, diminuendo la densità;
- 2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, che venga interposta una fascia di separazione profonda almeno 30 metri tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificio esistente;
- 3 - che, viste le tipologie edilizie dei fabbricati circostanti, la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 10,50 metri e 12 metri, in base ai tessuti di riferimento.

Controdeduzione tecnica:

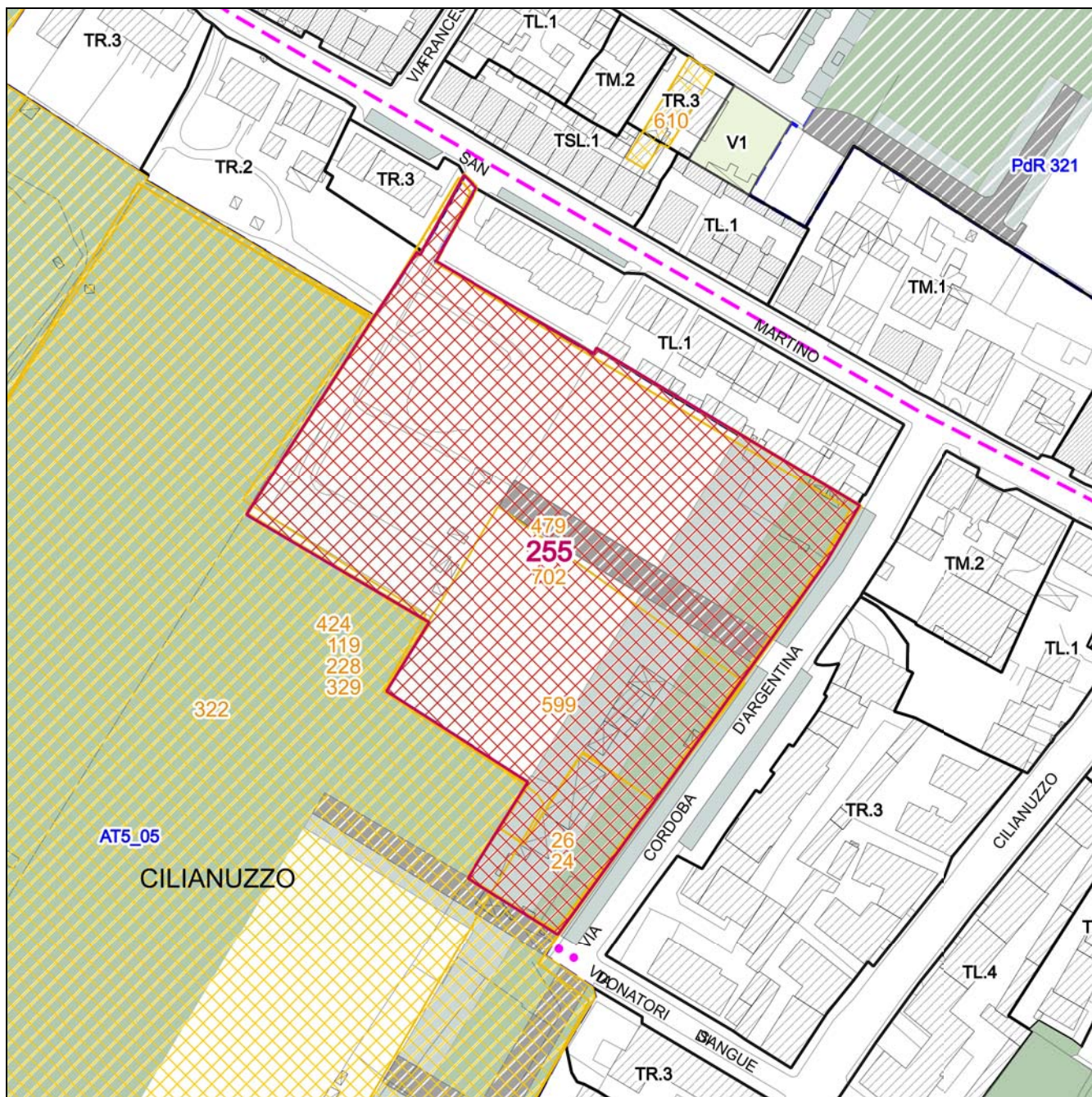
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

- 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.

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: 256

P.G.: 223186 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Puccetti Mattia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1009

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo all'AT5_05_Parco dei Ciliani, l'osservante chiede:

- 1 - di eliminare la previsione edificatoria nella UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, o di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aumento di densità abitativa dovuto ai nuovi insediamenti previsti, con conseguenze negative sulla viabilità ed i parcheggi, nonché della qualità abitativa della zona, considerando che l'elevata altezza delle nuove edificazioni comporterà una notevole riduzione del soleggiamento dei fabbricati esistenti. All'osservante risulta poi incomprensibile il trasferimento dei diritti edificatori dall'UMI 1a alla UMI 1b, che invece avrebbe permesso di spalmare gli interventi su un'area maggiore, diminuendo la densità;
- 2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, che venga interposta una fascia di separazione profonda almeno 30 metri tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificio esistente;
- 3 - che, viste le tipologie edilizie dei fabbricati circostanti, la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 10,50 metri e 12 metri, in base ai tessuti di riferimento.

Controdeduzione tecnica:

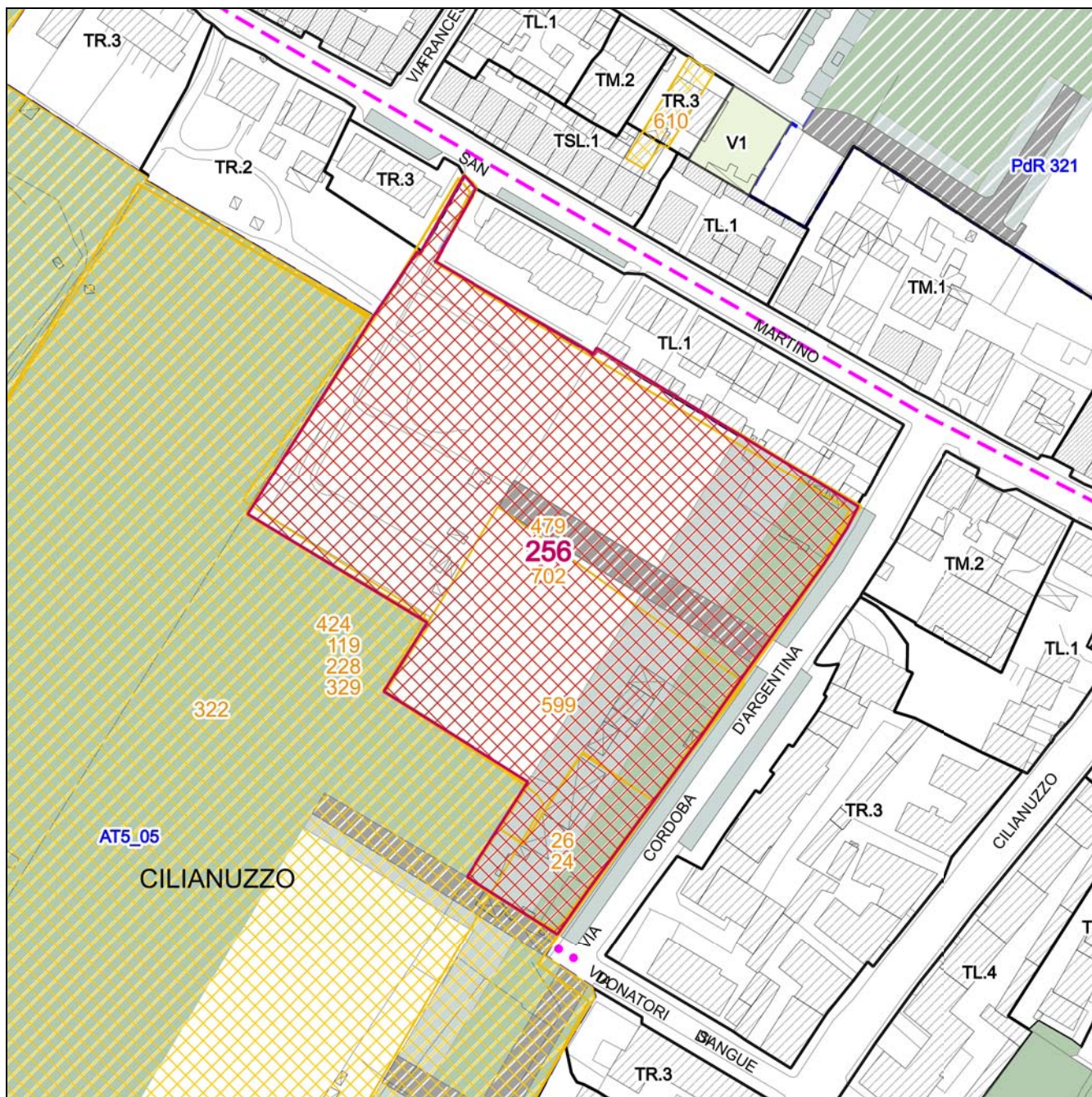
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

- 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.

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: 257

P.G.: 223191 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Puccetti Pierangelo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1009
- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1009

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo all'AT5_05_Parco dei Ciliani, l'osservante chiede:

- 1 - di eliminare la previsione edificatoria nella UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, o di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aumento di densità abitativa dovuto ai nuovi insediamenti previsti, con conseguenze negative sulla viabilità ed i parcheggi, nonché della qualità abitativa della zona, considerando che l'elevata altezza delle nuove edificazioni comporterà una notevole riduzione del soleggiamento dei fabbricati esistenti. All'osservante risulta poi incomprensibile il trasferimento dei diritti edificatori dall'UMI 1a alla UMI 1b, che invece avrebbe permesso di spalmare gli interventi su un'area maggiore, diminuendo la densità;
- 2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, che venga interposta una fascia di separazione profonda almeno 30 metri tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificio esistente;
- 3 - che, viste le tipologie edilizie dei fabbricati circostanti, la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 10,50 metri e 12 metri, in base ai tessuti di riferimento.

Controdeduzione tecnica:

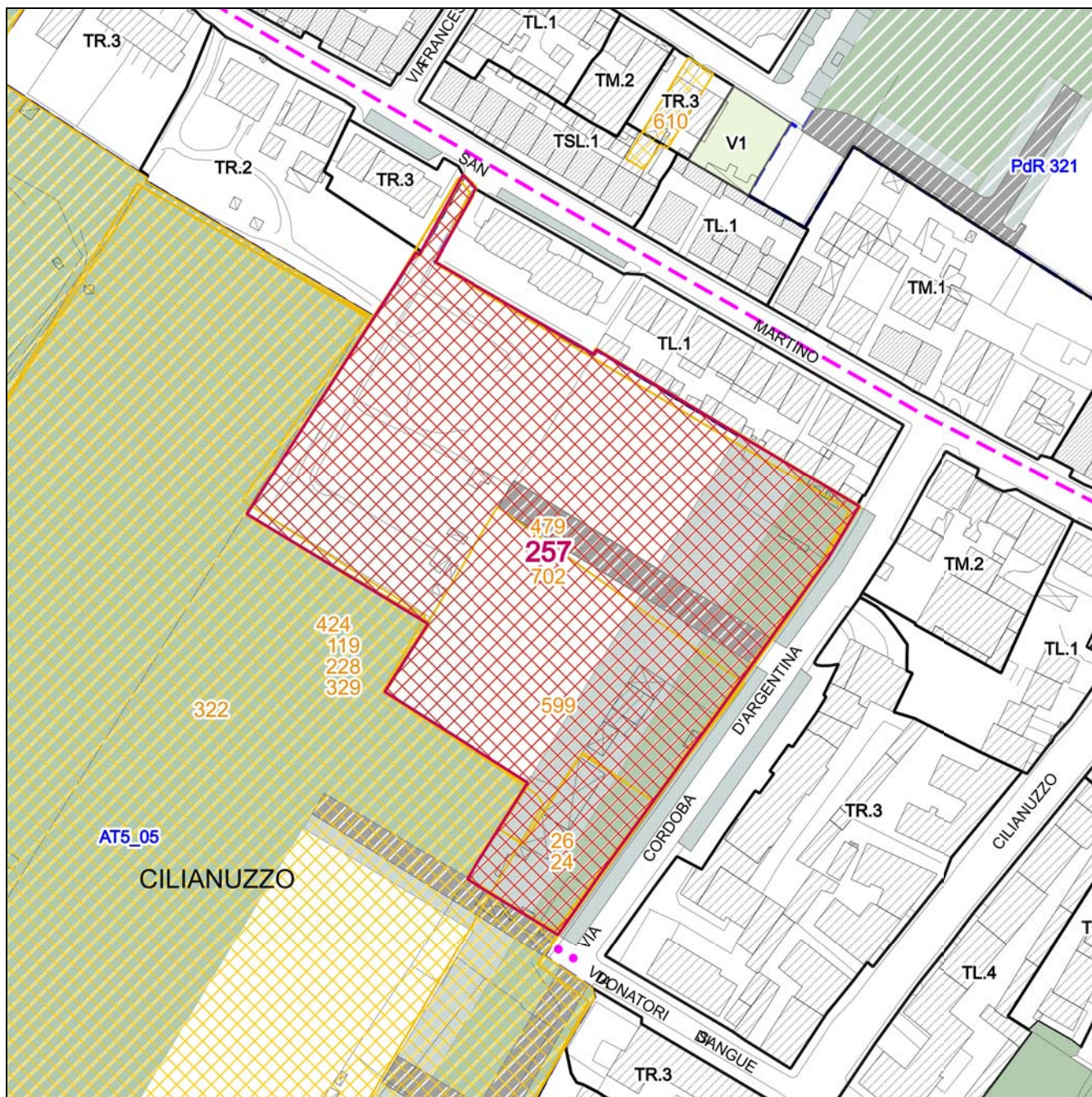
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

- 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.

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: 258

P.G.: 223219 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bersanetti Saverio

In qualità di: Legale rappresentante della società Andromeda 1947 Srl

Individuazione aree:

- via del Laghetto - I Lecci
 Terreno : foglio 65 , particella 139
- **Terreno** : foglio 65 , particella 140
- **Terreno** : foglio 65 , particella 141
- **Terreno** : foglio 65 , particella 146
- **Terreno** : foglio 65 , particella 1493
- **Terreno** : foglio 65 , particella 1494
- **Terreno** : foglio 65 , particella 1495
- **Terreno** : foglio 65 , particella 1496
- **Terreno** : foglio 65 , particella 362
- **Terreno** : foglio 65 , particella 363
- **Terreno** : foglio 65 , particella 364
- **Terreno** : foglio 65 , particella 397

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ai terreni sui quali insiste il Laghetto delgi Alkali e per i quali la proprietà ha già presentato anche osservazione all'avvio del procedimento preordinato all'esproprio con il num. 108.

Con l'osservazione viene chiesto:

1_ in prima istanza, che i suoli soggetti ad esproprio vengano equiparati a quelli confinanti interessati da un'area di trasformazione o includendoli in una nuova area oppure inserendoli in una di quelle già previste.

L'osservante individua due lotti edificabili che non ricadono nel vincolo ferroviario e che rientrano nell'area soggetta a vincolo paesaggistico di tutela dei laghi per i quali vigono esclusivamente prescrizioni ma non vincoli di inedificabilità assoluta. Sui 28.000 mq di superficie territoriale disponibile (escluso il lago) viene chiesto di applicare un indice perequativo di 0,15 mq SUL/mq St (applicato anche alle aree di trasformazione limitrofe) e quindi una capacità edificatoria di 4200 mq di SUL. L'area di trasformazione dovrebbe prevedere la cessione della residua superficie, al netto della Superficie Fondiaria e delle superfici da destinare a standard;

2_ in seconda istanza viene ribadita la richiesta di ritiro del vincolo preordinato all'esproprio;

3_ di specificare, nell'art. 39 delle NTA, il numero dei chioschi realizzabili, e di esplicitare se le club house debbano essere una per ogni impianto sportivo o diverse per ogni soggetto utilizzatore di una stessa area molto ampia. Anche con finalità sportiva viene richiesto comunque di integrare la capacità edificatoria dell'area, altrimenti scarsamente sostenibile a livello economico.

Controdeduzione tecnica:

1_Non è condivisa la richiesta di eliminazione del vincolo preablatorio, funzionale alla realizzazione di un verde sportivo, a fronte della individuazione di un indice di edificabilità: i lotti limitrofi interessati dall'ambito perequato sono già ampiamente saturati con la previsione adottata (la quale – anzi – a seguito dell'osservazione della Regione Toscana n. 905 dovrà essere corredata di maggiori spazi verdi): per tale motivo, i terreni dell'osservante non possono essere ricompresi in tale ambito. Gli ulteriori lotti indicati nell'osservazione, che si collocano nella fascia periferiale del Bisenzio, non possono essere interessati da edificazioni private, che si porrebbero in contrasto con gli obiettivi del PIT/PPR, che ha inteso assicurare tutela ambientale alla fascia periferiale. Vedi in proposito anche l'osservazione della Regione Toscana n. 905. L'osservazione non è accoglibile.

2_Poiché la creazione di un'area sportiva è ritenuta strategica, l'impossibilità di individuare un ambito perequato (per le ragioni di cui al punto 1) rende ineluttabile il ricorso all'apposizione del vincolo preespropriativo. L'osservazione non è accoglibile.

3_Nelle NTA (art. 39) verrà precisato che ogni impianto sportivo può dotarsi di un singolo chiosco e di una singola club house. Le dimensioni indicate all'art. 39 così come formulato all'adozione del Piano sono ritenute congrue ed in linea con quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 259

P.G.: 223248 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Sonetti Cristiano

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Lunga - Mezzana
Terreno : foglio 86 , particella 1782

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

- 1 - di non includere la particella nelle aree soggette ad esproprio, poiché è intenzione del richiedente eseguire privatamente un ampliamento del centro sportivo con una nuova scuola calcio per bambini. Questo sarebbe oltremodo vantaggioso per la Pubblica Amministrazione, data anche la difficoltà di riunire tutti i proprietari del lotto per la realizzazione del complesso sportivo;
- 2 - la modifica dell'art. 39, comma 6, delle NTA, che limita a 500 mq la superficie coperta per le strutture stagionali, dal momento che risultano del tutto insufficienti per le attività svolte e per soddisfare le esigenze dei numerosi soci. Si fa presente che un campo di calcio a 5 misura circa 850 mq.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 101 PG 205219 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

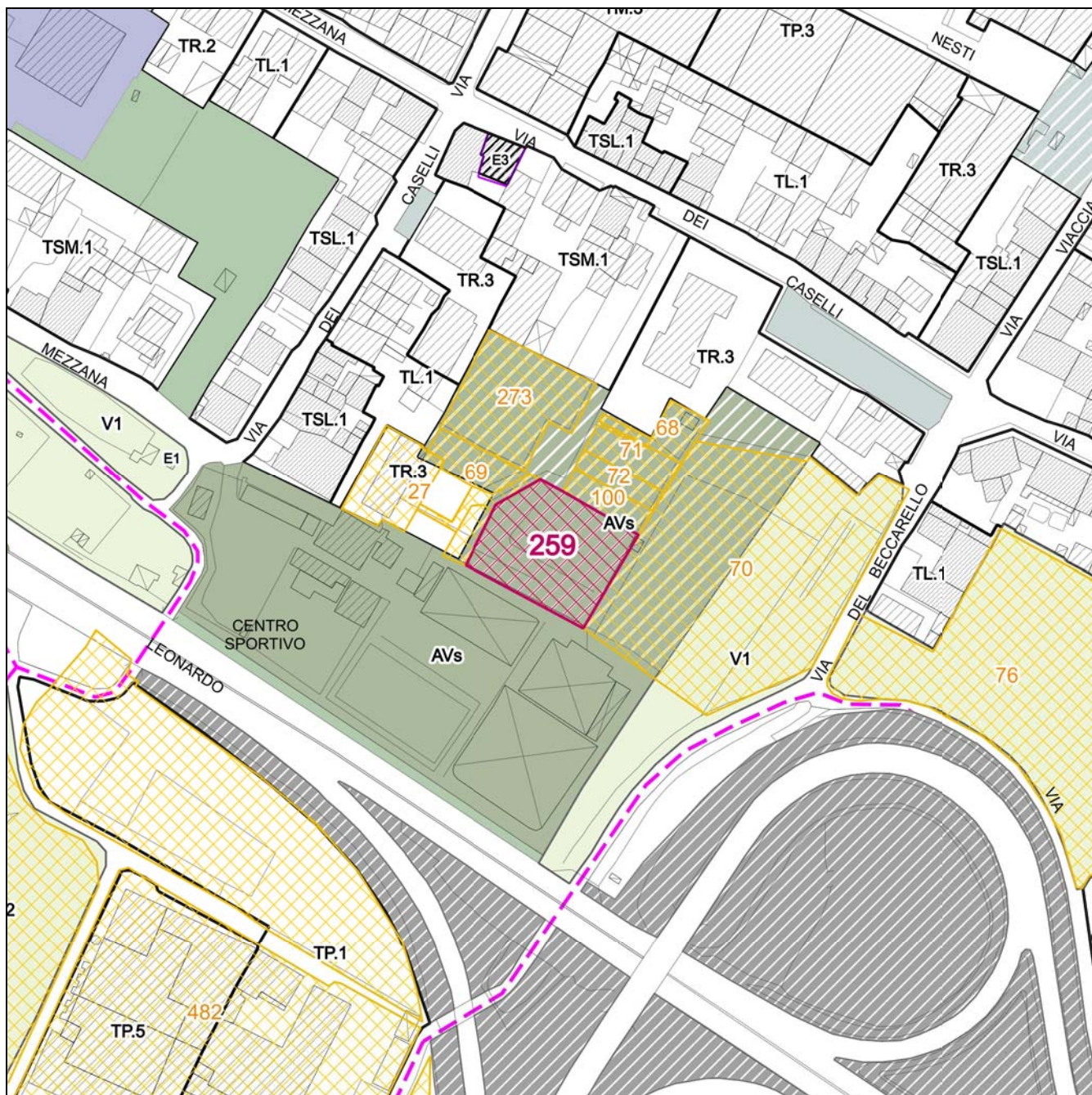
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta è già soddisfatta in quanto la Disciplina dei Suoli del Piano Operativo prevede per l'area in oggetto, la destinazione "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport", la quale, come precisato all'art. 24, comma 6, lettera b delle NTA, non preclude la possibilità di attuazione della previsione da parte del privato, previo convenzionamento che assicuri il perseguimento degli interessi generali;
- 2 - accoglibile la richiesta: sarà possibile 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.

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: 260

P.G.: 223250 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Salvadori Ester

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- **Terreno** : foglio 67 , particella 1078
- **Terreno** : foglio 67 , particella 1084
- **Terreno** : foglio 67 , particella 1619
- **Terreno** : foglio 67 , particella 1620
- **Terreno** : foglio 67 , particella 1621
- **Terreno** : foglio 67 , particella 1623

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede:

- 1 - la rettifica dell'errore cartografico per cui l'area a sud di via Firenze viene individuata come viabilità e non come parte del tessuto;
 - 2 - come prima ipotesi di intervento: l'inserimento dello spazio di cui sopra e dell'area, vicino al distributore Q8 (particella 1084) in una nuova area di trasformazione che preveda lo sfruttamento edificatorio dell'area già destinata a "esposizione e vendita di automobili usate" e la cessione gratuita della particella 1084;
 - 3 - come seconda ipotesi di intervento, l'inserimento dell'area di cui al punto 1 all'interno del V3, con la possibilità di realizzare tettoie e/o manufatti ad uso deposito, ufficio, vendita preposti all'attività di "esposizione e vendita di autoveicoli, motoveicoli, autocaravan e macchine agricole e consimili", che ad oggi risultano in generale sottodimensionate, per una superficie coperta massima di almeno il doppio di quella ora prevista.
- In caso di accoglimento della seconda proposta, vengono inoltre richiesti:
- la possibilità di diminuire la profondità della fascia di rispetto lungo la viabilità pubblica, vista la modesta profondità del lotto;
 - la possibilità di utilizzare la particella 1084 per realizzare le opere di mitigazione ambientale richieste dalle NTA.

Controdeduzione tecnica:

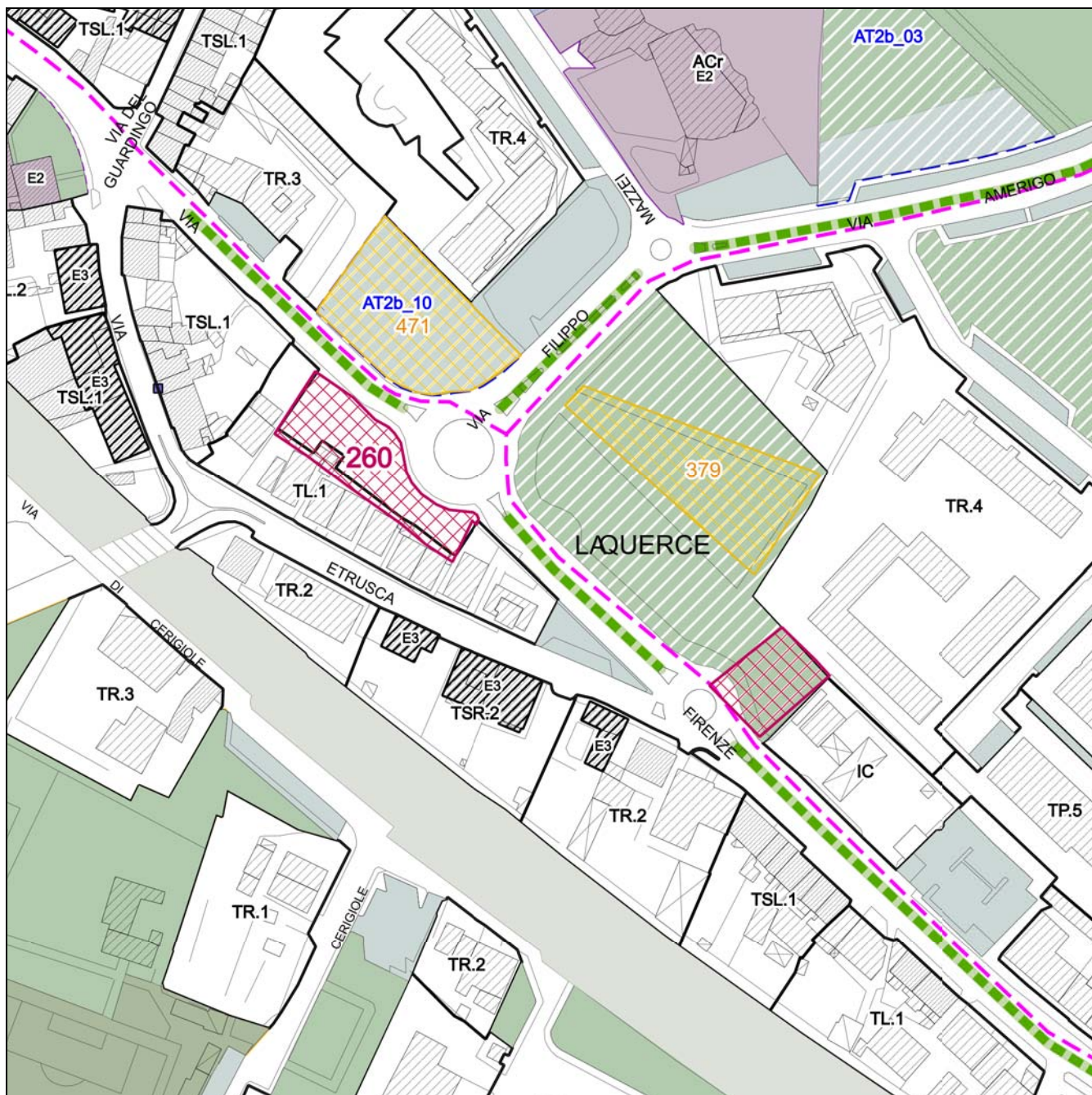
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:

- 1 - verificato lo stato dei luoghi e dell'attività in essere è accoglibile la richiesta di modifica cartografica sia dell'area inserita erroneamente nella viabilità che del manufatto inserito nel TL.1, inserendole nel tessuto "TP.5 - Tessuti Produttivi, commerciale/direzionale/turistico ricettivo";
- 2 - di non accogliere la richiesta di nuova edificazione al fine di mantenere la continuità dello standard pubblico a verde a ridosso della viabilità;
- 3 - l'area risulta di modeste dimensioni e la richiesta di operare con le opere di mitigazione in un'area non contigua e la riduzione della fascia di rispetto sono in contrasto con l'art. 53 delle NTA ritenuto meritevole di conferma, si ritiene pertanto la proposta 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: 261

P.G.: 223251 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Fantaccini Laura

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via sulla Gora di Grignano - Grignano
Terreno : foglio 82 , particella 1456
- Via sulla Gora di Grignano - Grignano
Terreno : foglio 82 , particella 1458
- Via sulla Gora di Grignano - Grignano
Terreno : foglio 82 , particella 1460
- Via sulla Gora di Grignano - Grignano
Terreno : foglio 82 , particella 1464
- Via sulla Gora di Grignano - Grignano
Terreno : foglio 82 , particella 1466

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno in oggetto appartiene a vari proprietari rappresentati dalla richiedente, la quale è autrice anche del contributo 345 p.g. 115797 del 03/07/2017. La proprietà richiede che il lotto, a cui il Piano Operativo ha assegnato l'indice di naturalità V1, sia reso edificabile per la realizzazione di un nuovo fabbricato con funzione residenziale "con attribuzione di indice", dichiarandosi disponibile alla cessione della parte restante dell'area all'Amministrazione Comunale e per un eventuale ampliamento dell'impianto sportivo esistente sul confine ovest e per l'allargamento della sede stradale previsto già dal RU del Piano Secchi. Inoltre, per la aree cedute, "in ragione dell'attribuzione dell'indice territoriale di cui all'art. 82 delle NTA", viene richiesto che nella parte di lotto residua siano costruiti edifici con destinazione "residenziale convenzionato di co-housing" per anziani e servizi di assistenza sociale, in linea con la vicina area di trasformazione AT6_12 tra via Borselli e via della Gora di Grignano.

Controdeduzione tecnica:

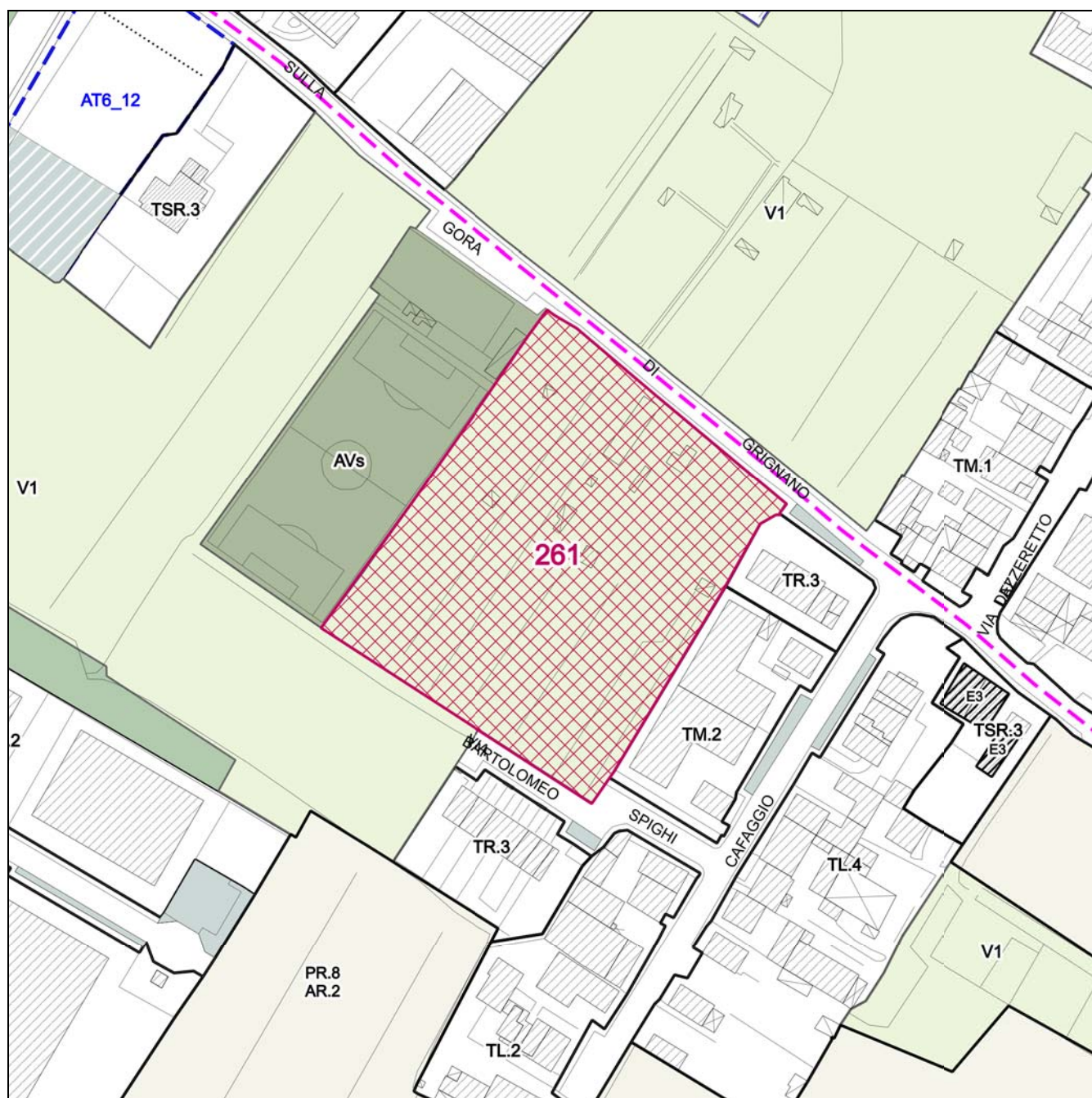
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta in oggetto si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. La 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. Né si può assimilare l'area in questione con l'area di trasformazione AT6_12, soprattutto per la posizione centrale che l'area osservata ha rispetto agli spazi aperti a nord e a sud della Via delle gora di Grignano.

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**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: 262

P.G.: 223254 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DI CARTEANO - CARTEANO
Fabbricato : foglio 26 , particella 181
- **Fabbricato** : foglio 26 , particella 184

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede:

- 1 - di modificare e ampliare le NTA in relazione agli edifici di valore storico-testimoniale (art. 140 e ss.); in particolare, evidenzia come sia necessario individuare un ulteriore grado di tutela "E4" in cui inserire i molti edifici totalmente ristrutturati e recuperati che sono stati inseriti dal Piano nelle categorie E2/E3; tale nuovo grado dovrebbe permettere interventi fino alla ristrutturazione conservativa, togliendo i vincoli o le prescrizioni elencati negli artt. 143 e 144;
- 2 - di eliminare nell'art. 147 l'obbligo di sottoporre la demolizione e ricostruzione dei volumi secondari all'approvazione di Piano di Recupero esteso all'intera area di tutela, ritenendo tale prescrizione molto penalizzante per un intervento di tale semplicità;
- 3 - per gli edifici individuati (ristrutturati nel 2004), di modificare la classificazione "E" assegnata, per rendere possibile la realizzazione di puntuali piccoli ampliamenti con tamponature leggere trasparenti.

Controdeduzione tecnica:

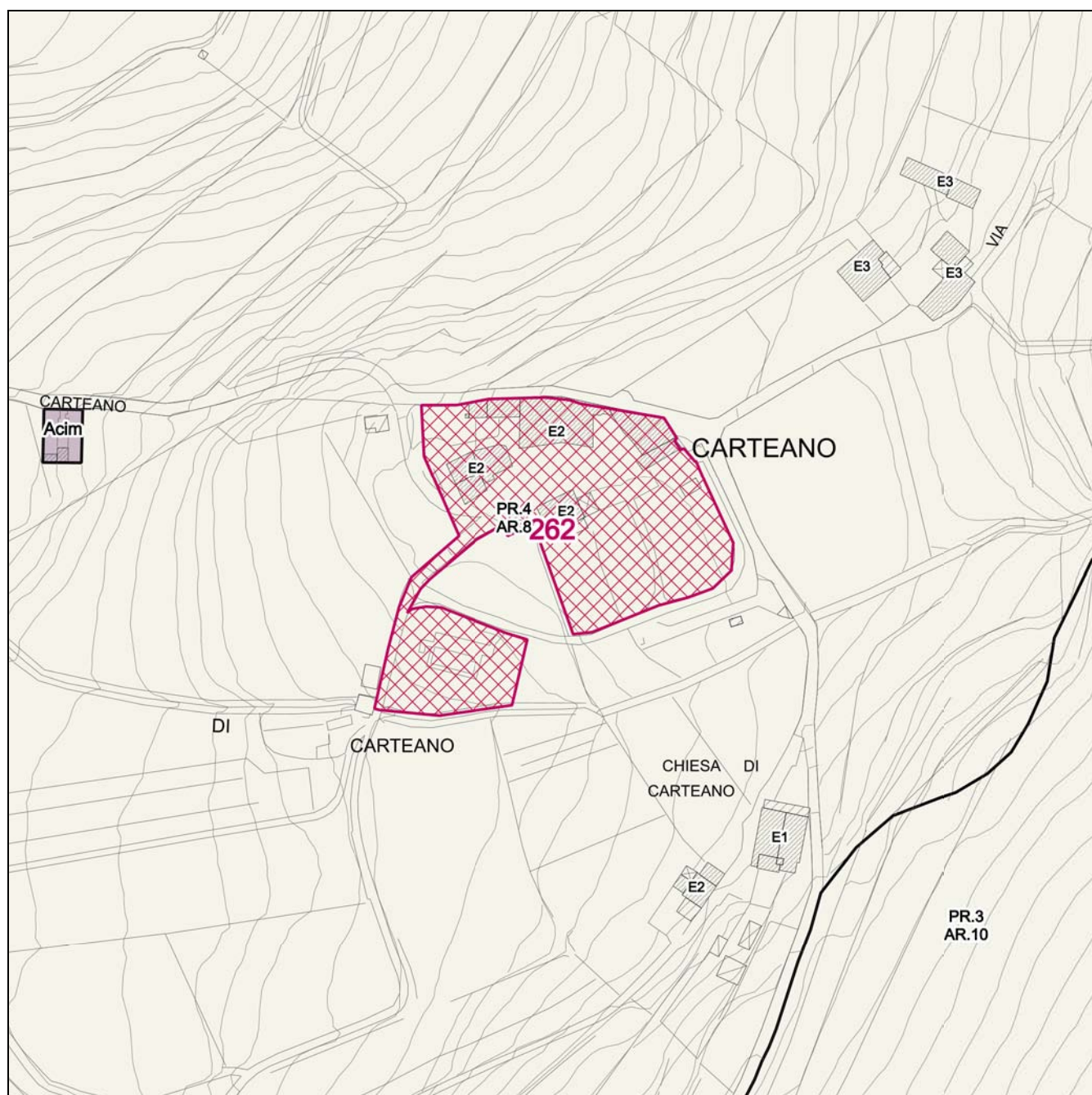
Effettuate le dovute riflessioni, in merito al punto 1 e 2 si ritiene necessario confermare e perseguire l'impostazione delle salvaguardie sul patrimonio di valore storico-architettonico-testimoniale così come già previste dal Piano Operativo. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

In merito al punto 3, effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile pertanto verrà modificato l'art. 144 comma 4 lett. d) riferito agli edifici E3 e nello specifico sarà ammessa l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura per il tamponamento di logge o porticati, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

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: 263

P.G.: 223255 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bocci Paola Maria Gemma

Bocci Franca Maria

Bocci Marcella Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti - Galceti

Terreno : foglio 22 , particella 2318

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno in oggetto rientra nell'area di trasformazione AT5_05 - Parco dei Ciliani, all'interno della UMI 1a, per la quale è prevista la cessione integrale ma non l'edificazione. La proprietà chiede che tra i parametri di progetto indicati nelle tabelle di dimensionamento della scheda relativa all'area di trasformazione sia espresso l'indice di edificabilità territoriale, quale atto di trasparenza e chiarezza.

La richiesta vuole allinearsi a quanto riportato ai paragrafi 1 e 1.1 dell'allegato 03 sulla perequazione, a proposito del "comparto continuo" ed è diretta esclusivamente a chiarire le previsioni già adottate.

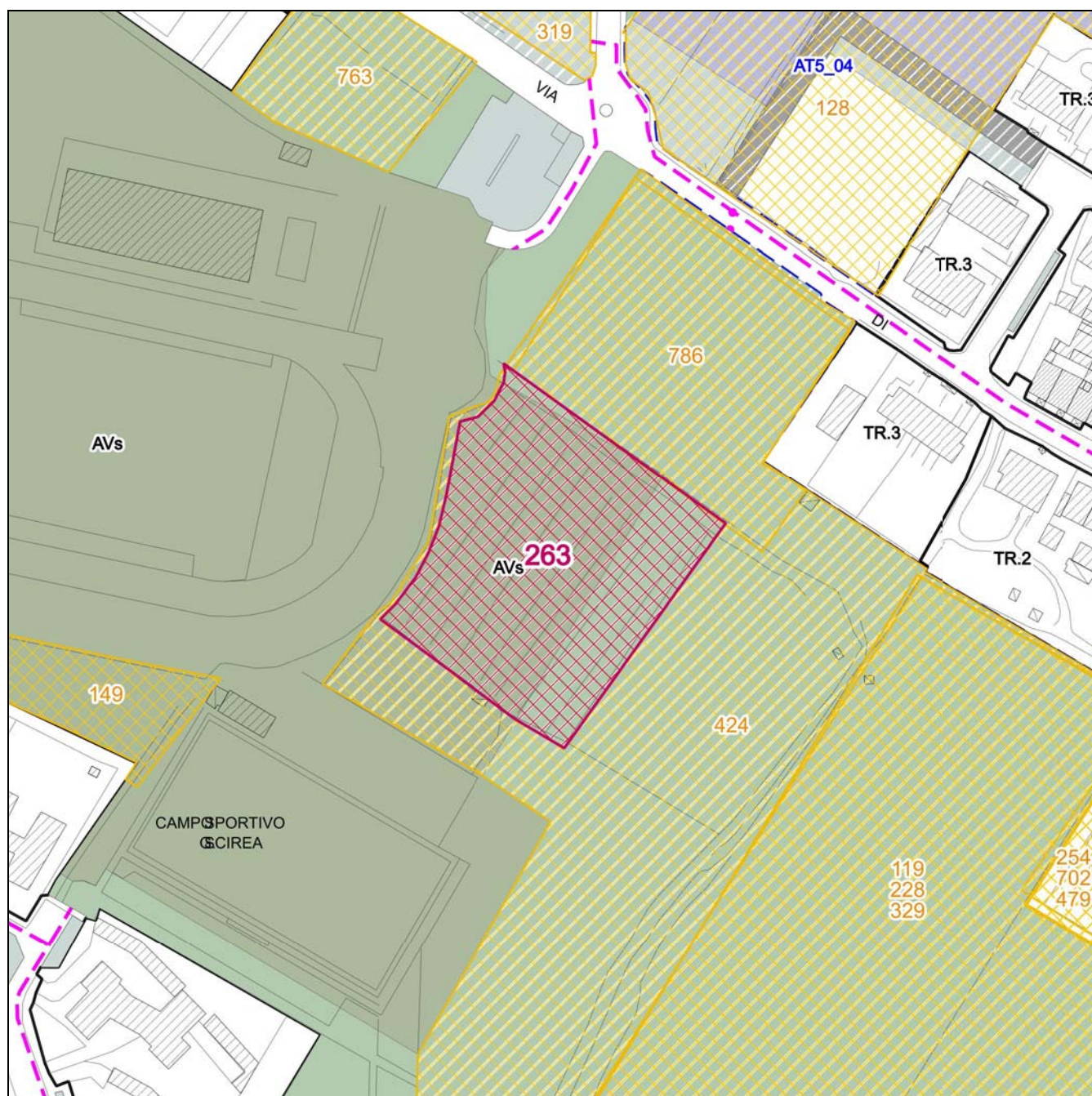
Controdeduzione tecnica:

In riferimento alla richiesta effettuata, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile in quanto i parametri delle facoltà edificatorie generate dalla UMI 1b sono già ampiamente espressi all'interno della tabella delle facoltà edificatorie generate all'interno del paragrafo esplicativo della UMI 1 internamente alla scheda AT5_05. La classe di suolo individuata ai fini dell'applicazione è la numero 4 "Suoli urbani non edificati la cui trasformazione richiede una consistente estensione della capacità di servizio delle opere di urbanizzazione di interesse generale" con indice 0,10 mq SUL/mq St a cui si somma una quota di indice 0,05 mq SUL/mq St per l'attuazione dell'Housing sociale distinto fra ERS di tipo A e ERS di tipo B.

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: 264

P.G.: 223258 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bini Franco

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

Individuazione aree:

- Via Geminiano Inghirami, n. 11-13-15
Fabbricato : foglio 75 , particella 167

Descrizione dell'osservazione:

Il rappresentante della ditta Inghirami r.r.l. articola l'osservazione in due punti.

1 - L'intero complesso industriale dovrebbe essere riunito all'interno di un solo tessuto, in quanto il Piano Operativo ha diviso l'impianto in due parti distinte a cui ha assegnato rispettivamente i tessuti TP.3 e TP.4. Pertanto viene richiesto che il tessuto di destinazione sia il TP.4, per consentire interventi di addizione volumetrica necessari ad evitare una "obsolescenza tecnologica per insufficienza degli spazi".

2 - Si richiede la correzione della perimetrazione dei tessuti in cui è inserito il complesso, che esclude due aree carrabili pertinenziali su via Inghirami e via Baccio del Bianco, in aderenza agli effettivi confini catastali.

[Come riferimenti catastali, l'osservazione riporta foglio 65 e particella 167, mentre quelli corretti sono foglio 75 e particella 167]

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, risulta che:

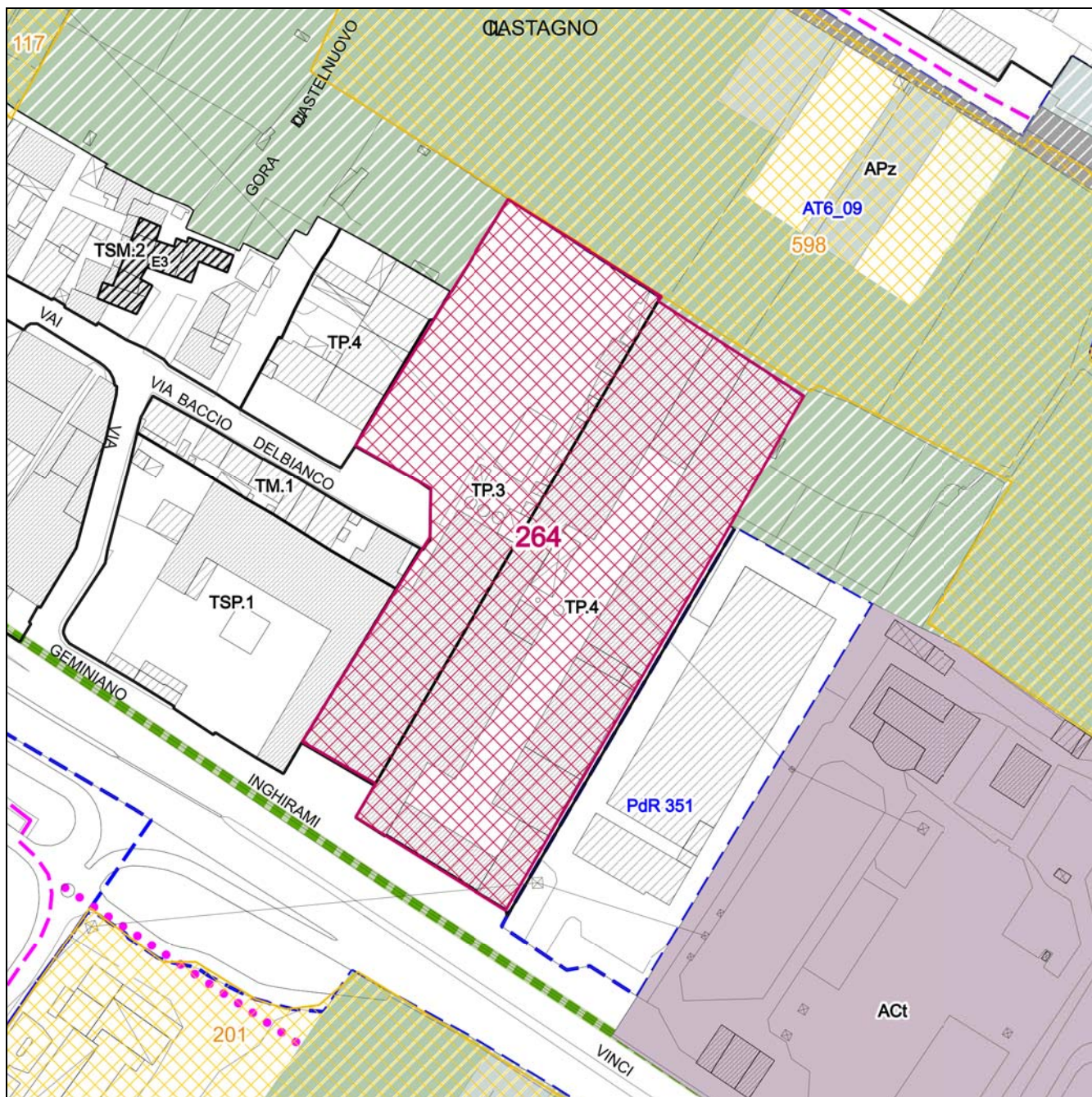
1 - l'osservazione è accoglibile: si ritiene infatti coerente con lo stato dei luoghi la classificazione dell'intera area individuata come tessuto "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale, non omogeneo", in quanto i due tessuti afferiscono alla stessa attività industriale;

2 - l'osservazione è accoglibile: si ritiene coerente con lo stato dei luoghi la ripermimetrazione proposta dall'osservante. Pertanto l'osservazione risulta nel suo complesso accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 265

P.G.: 223260 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Attilio Nuti - San Paolo
Terreno : foglio 44 , particella 127
- Via Attilio Nuti - San Paolo
Terreno : foglio 44 , particella 132
- Via Attilio Nuti - San Paolo
Terreno : foglio 44 , particella 2309
- Via Attilio Nuti - San Paolo
Terreno : foglio 44 , particella 2310
- Via Attilio Nuti - San Paolo
Terreno : foglio 44 , particella 2440

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto ricalca la quasi totalità della UMI 2a dell'area di trasformazione AT4b_05 - Parco di San Paolo. Il tecnico, rilevando che le facoltà edificatorie della UMI 2a atterrano sulla UMI 2b, area di altra proprietà, chiede una riconfigurazione dell'unità minima d'intervento con i terreni d'interesse - suggerita dallo schema allegato - in cui sia prevista un'autonoma potenzialità di SUL con destinazione abitativa sulle particelle 132, 2440, 2309 e 2310 che altrimenti non sarebbero cedute.

Viene anche richiesta l'adozione di Sostituzione Edilizia con incremento di SUL - al pari della UMI 4 - per la demolizione dei fabbricati attuali con funzione di deposito (annessi).

La motivazione dell'istanza risiede nell'apposizione di un vincolo di inedificabilità sulle aree in oggetto già da parte del Piano Secchi, con la conseguenza che il terreno è rimasto "congelato" per circa vent'anni.

Controdeduzione tecnica:

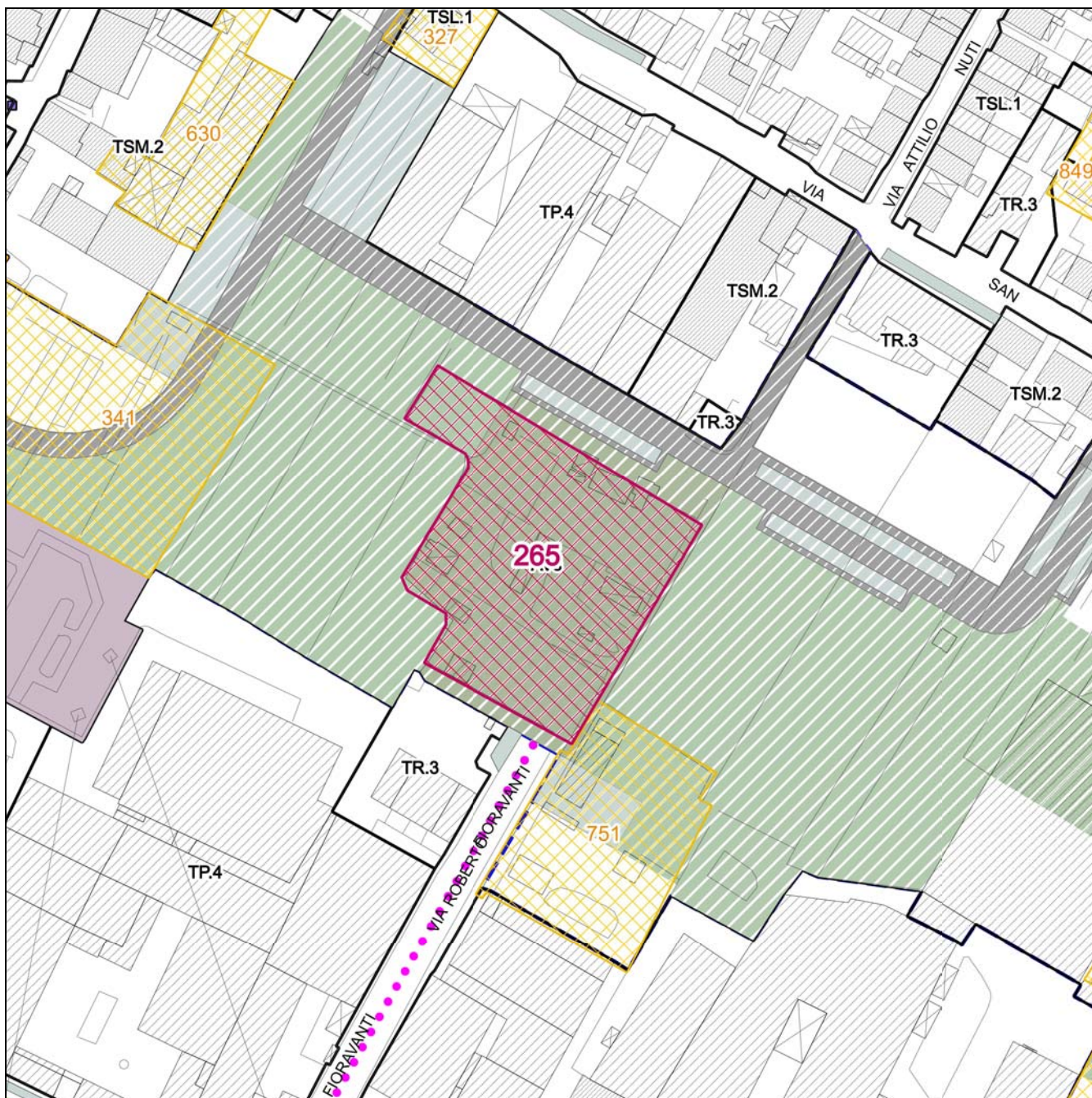
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene:

- 1 - non accoglibile la richiesta di riconfigurazione della UMI 2a con l'attribuzione di potenzialità autonoma indipendente dalla UMI 2b, da realizzare nei terreni ricadenti nella UMI 2a medesima, in relazione al disegno complessivo del parco;
 - 2 - non accoglibile la richiesta di incremento di SUL, in quanto i parametri perequativi utilizzati per le UMI sono in coerenza con le linee guida della perequazione e risultano i massimi realizzabili e sostenibili nella zona.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 266

P.G.: 223261 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Tradii Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Firenze
Fabbricato : foglio 65 , particella 342

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede la correzione del perimetro della viabilità esistente, in quanto l'area in questione è da tempo adibita a parcheggio privato di pertinenza delle unità immobiliari a destinazione mista presenti nell'edificio adiacente.

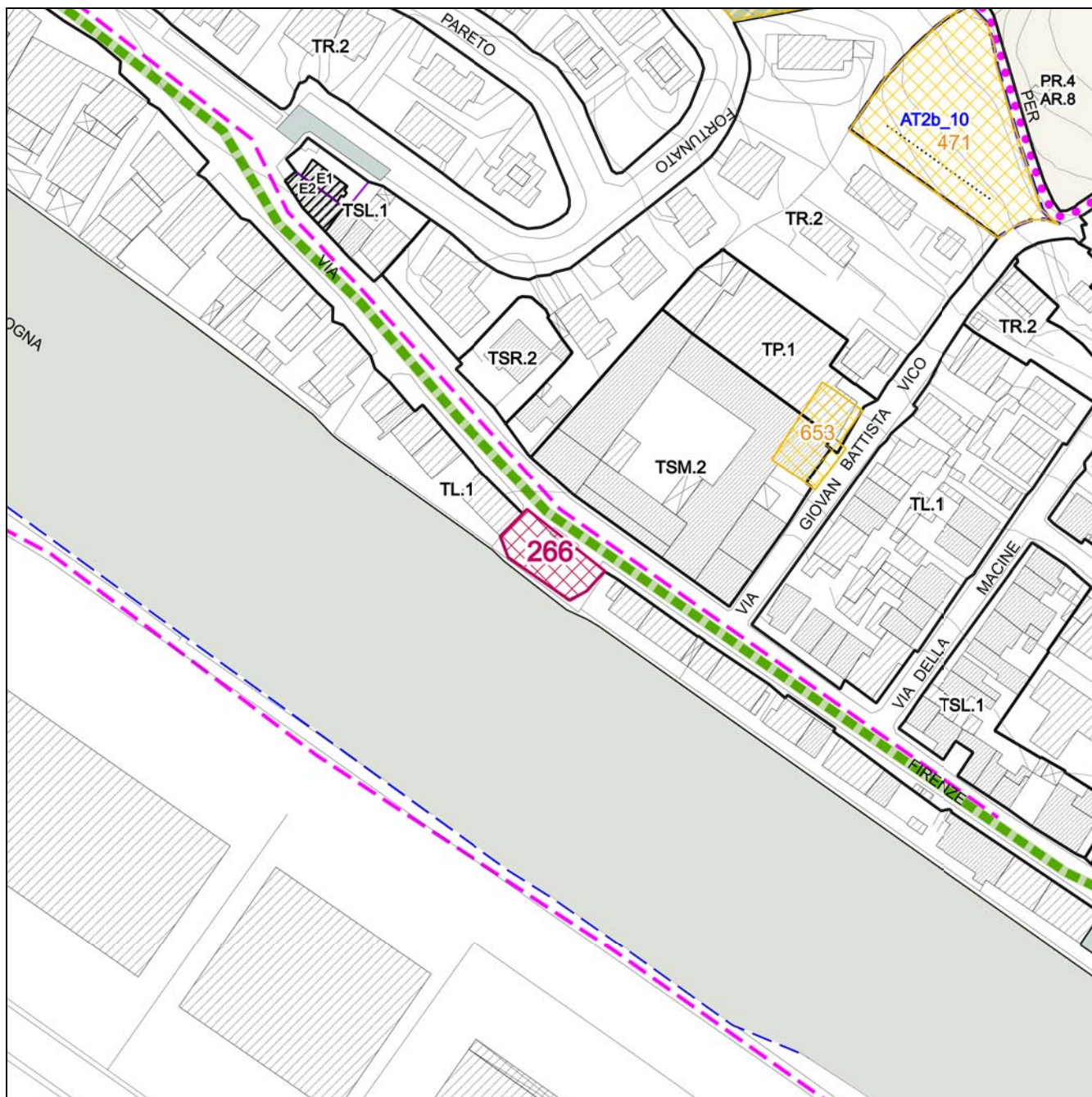
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'Ufficio ritiene l'osservazione accoglibile e provvederà a rappresentare correttamente l'area in oggetto nella Disciplina dei Suoli nel tessuto TL.1.

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: 267

P.G.: 223262 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bocci Paola Maria Gemma

Bocci Franca Maria

Bocci Marcella Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti
Terreno : foglio 22 , particella 2374

Descrizione dell'osservazione:

Le richiedenti sono proprietarie degli edifici del TSR.1 su via San Martino per Galceti e del terreno in oggetto, al quale il Piano Operativo adottato ha assegnato lo standard "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" di progetto, come all'intera area in cui questo si inserisce. Viene chiesto che il terreno sia inserito tra gli spazi aperti con medio indice di naturalità V2 o, in alternativa, V1 o V2.

Le richiedenti si appellano alla "Dichiarazione di disponibilità alla cessione volontaria" stipulata nel 2004 con l'Ufficio Area Opere Pubbliche ed Ambiente del Comune di Prato, nella quale, a fronte della cessione dell'area tra viale Fratelli Cervi e via San Martino per Galceti, viene dichiarato che il terreno oggetto dell'osservazione rimaneva nelle disponibilità della proprietà.

Inoltre, le proprietarie richiamano il fatto che il proprio patrimonio fondiario sia stato più volte oggetto di esproprio per opere di pubblica utilità.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 52 PG 203632 del 31/10/2018

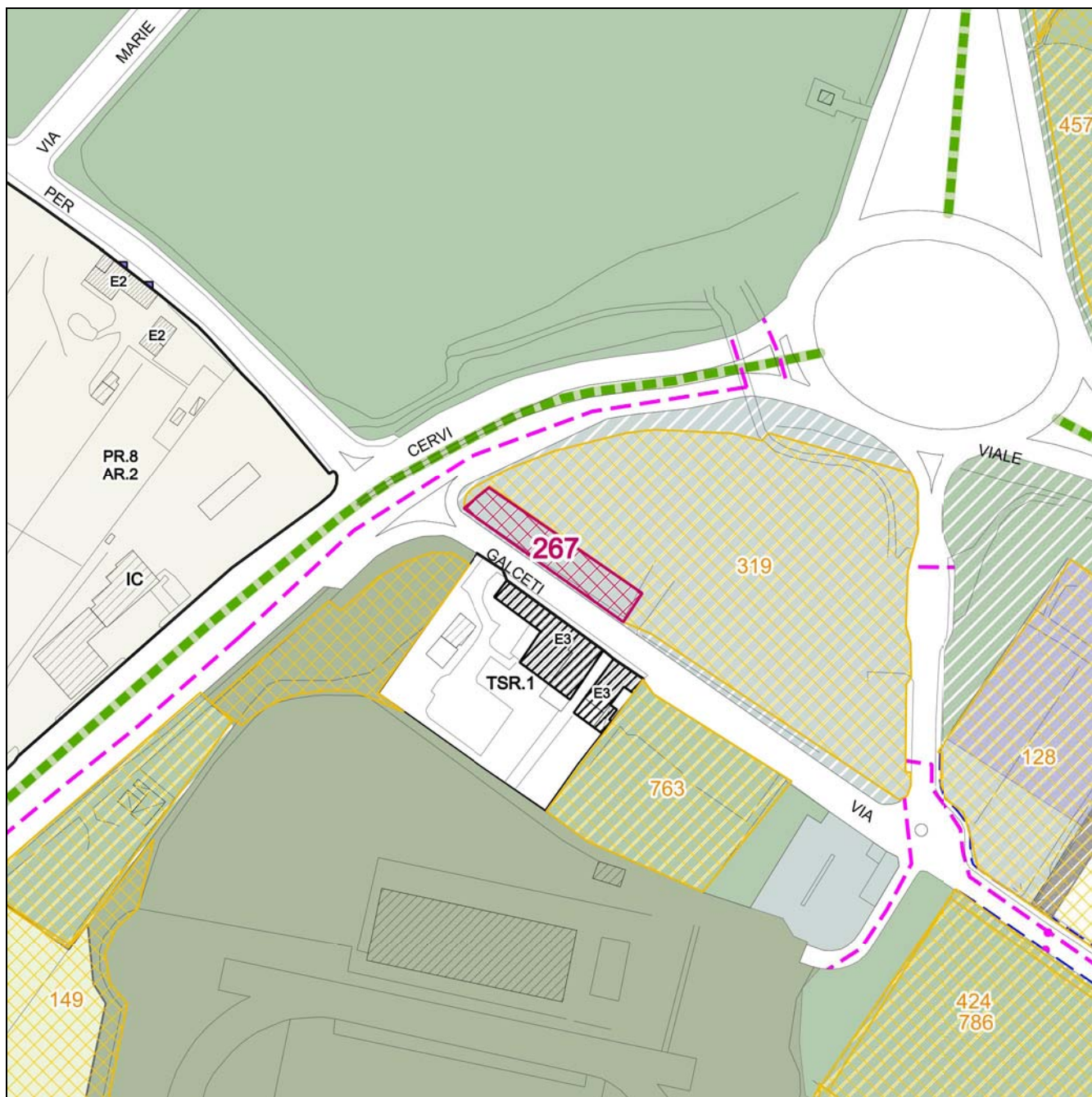
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto l'estensione dell'area prevista a standard "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici", al netto del terreno in questione, è comunque reputata sufficiente. Pertanto, il terreno oggetto della richiesta sarà classificato come "V1 - Verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 268

P.G.: 223263 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Labriola
Fabbricato : foglio 53 , particella 1457
- Via Labriola
Terreno : foglio 53 , particella 1526
- Via Labriola
Terreno : foglio 53 , particella 1527
- Via Labriola
Terreno : foglio 53 , particella 1528
- Via Labriola
Fabbricato : foglio 53 , particella 687
- Via Labriola
Terreno : foglio 53 , particella 783

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione, che integra il contributo p.g. 115762 del 30/06/2017, richiede l'edificazione di un lotto interstiziale. L'area in questione, su via Labriola, presenta già due fabbricati esistenti: la nuova costruzione dovrebbe inserirsi tra questi e gli edifici della proprietà confinante, anche questi nel tessuto TR.2.

Secondo quanto riportato dal tecnico, l'area appartenenza alla lottizzazione Salvi Cristiani per poi essere inserita nella sottozona C di espansione residenziale della variante al PRG del 1985 e nella successiva variante organica al PRG del 1990. Nel 1992 viene richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di un nuovo fabbricato, con istanza p.g. 36943 PE 591/92 del 07/08/1992 rilasciata poi il 22/08/1997, a cui però non fece seguito alcuna edificazione, nonostante il pagamento degli oneri concessori.

Controdeduzione tecnica:

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TR.2 Tessuto Residenziale con isolati aperti di villini e palazzine", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

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

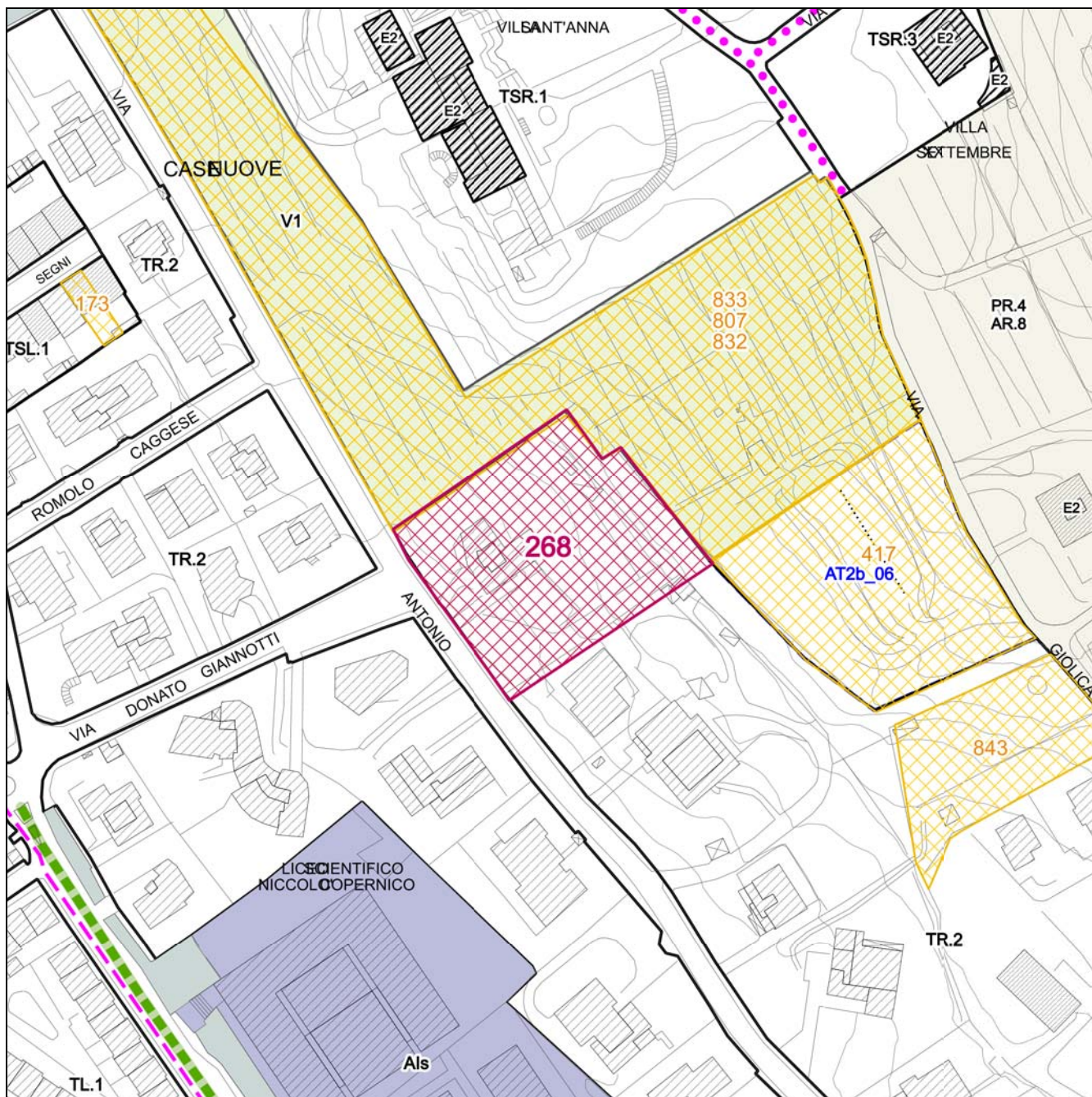
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento,
- SE massima 280 mq,
- RC massimo 50%.

L'osservazione è pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 269

P.G.: 223265 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bocci Paola Maria Gemma

Bocci Franca Maria

Bocci Marcella Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Ofelia Giugni
Terreno : foglio 22 , particella 37

Descrizione dell'osservazione:

Il Piano Operativo adottato prevede per l'area in questione una destinazione a parco, assegnandole lo standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" di progetto. La proprietà chiede che questa sia invece inserita tra le aree di trasformazione, dichiarandosi disponibile all'eventuale cessione di porzioni della stessa per opere di pubblica utilità. In alternativa, viene chiesta l'assegnazione dell'indice V3 (oppure, in seconda ipotesi, V2 o V1).

Le richiedenti motivano le loro richieste richiamando la presenza già consistente di aree verdi nelle immediate vicinanze della loro area, come il parco di Galcetello dall'altra parte di via Ofelia Giugni, e la vasta porzione di terreno che tra viale Fratelli Cervi e via Giugni è stata destinata a parco come la propria: in base a questo, prevedere a verde anche il terreno in oggetto viene ritenuto "esuberante" e "non necessario". Inoltre, le richiedenti ritengono che la loro area, per ubicazione e morfologia, si presti maggiormente al completamento del tessuto edilizio esistente lungo via Arnaldo Billi.

Infine, citano i vari procedimenti espropriativi di cui il proprio patrimonio fondiario è stato oggetto dagli anni Settanta ad oggi.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 51 PG 203628 del 31/10/2018

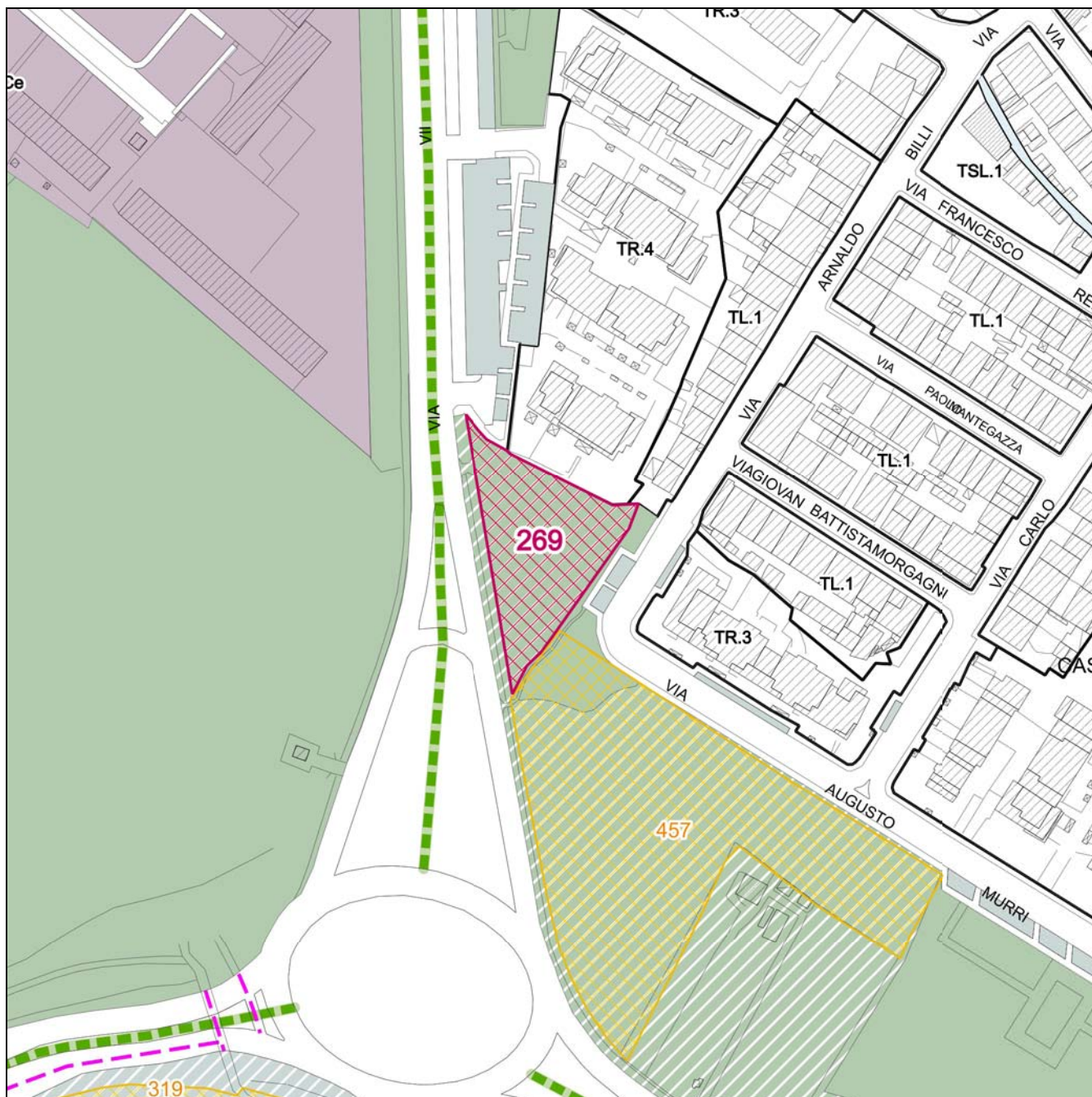
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che, benché la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione comunale, si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal Piano Operativo, ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano di Galcetello. Pertanto, l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 270

P.G.: 223266 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Migliori Paola Piera

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via dell'Alloro - Paperino
Terreno : foglio 100 , particella 74

Descrizione dell'osservazione:

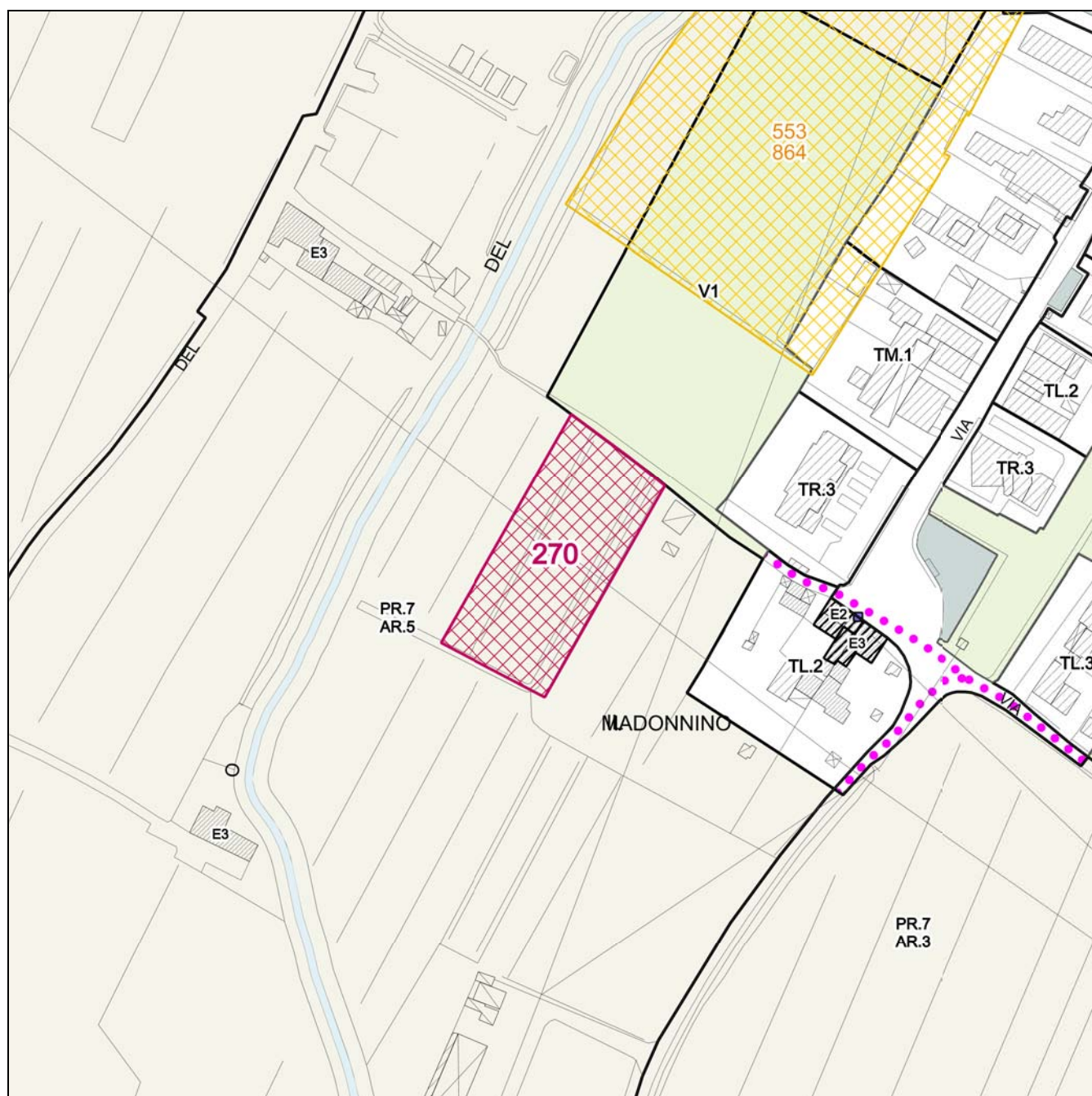
Il terreno in oggetto si trova presso il Madonnino in località Paperino, all'interno del PR.7 AR.5.
La proprietà richiede che parte dell'area venga resa edificabile.

Controdeduzione tecnica:

L'area oggetto dell'osservazione si colloca nel territorio rurale. 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.

Accoglibilità: 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: 271

P.G.: 223271 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Gargini Paola

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via dei Muracci, n. 9
Fabbricato : foglio 63 , particella 1994

Descrizione dell'osservazione:

La proprietà chiede la modifica dell'articolo 75 delle NTA per poter avere la possibilità di realizzare verande chiuse vetrate sui balconi. Nello specifico, viene fatto riferimento all'edificio di via dei Muracci 9, nel tessuto TR.4, in cui tale intervento non andrebbe a modificare sostanzialmente il fronte del fabbricato residenziale.

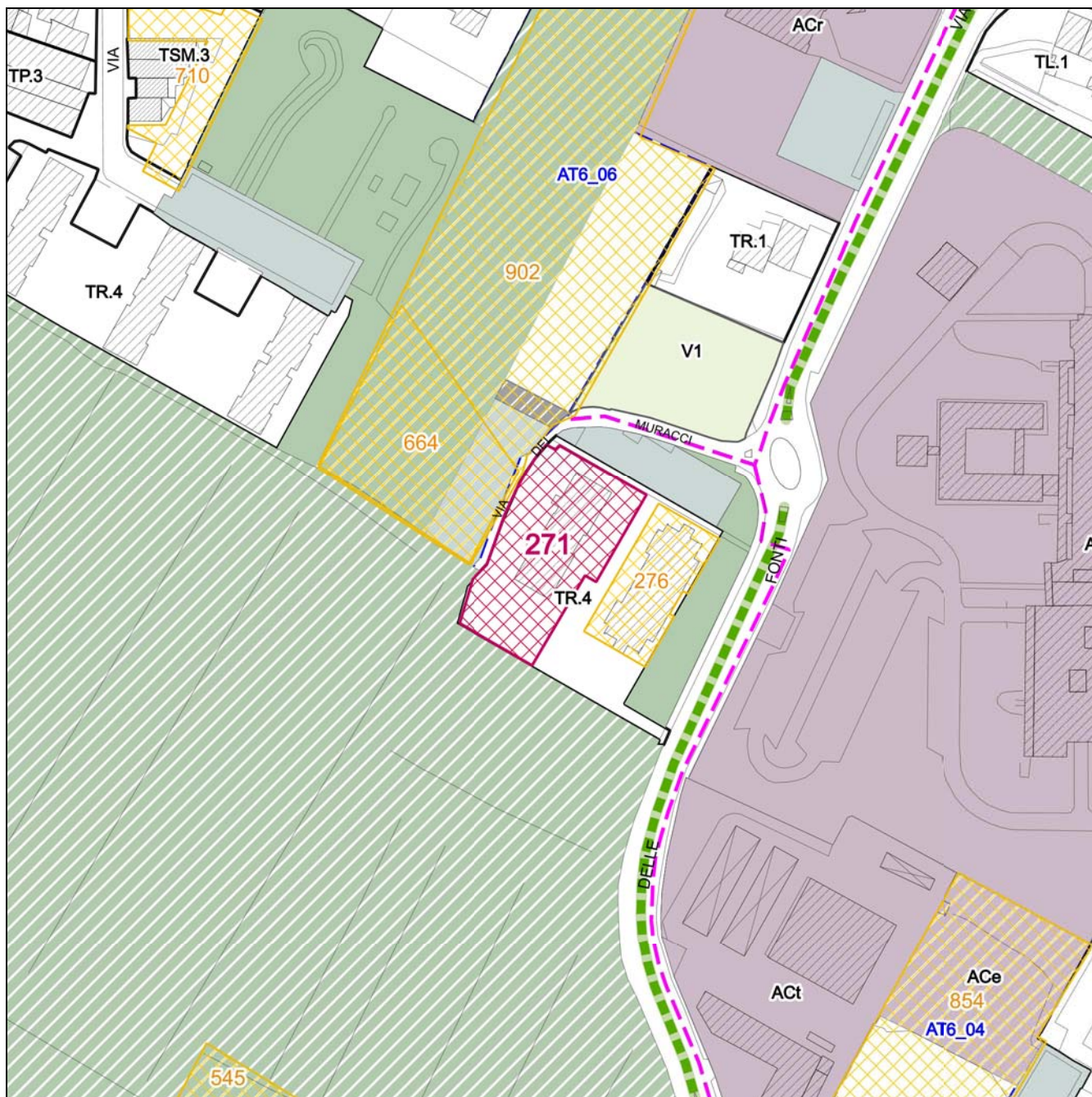
Controdeduzione tecnica:

Essendo il tessuto TR.4 caratterizzato da interventi unitari, si ammette l'ampliamento fino al 10% della SUL esistente di ogni unità immobiliare tramite la chiusura di logge e/o porticati con interventi unitari che coinvolgono l'intera facciata dell'edificio se per intervento isolato o gruppo di edifici che definiscono l'intervento unitario.
L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 272

P.G.: 223273 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Rinaldi Marco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA PIAZZANESE
Fabbricato : foglio 77 , particella 960

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 143 delle NTA inserendo la possibilità di recuperare vecchi volumi inserendo anche strutture orizzontali, nel caso di notevoli altezze interne.
L'edificio individuato nella porzione ovest della sua proprietà presenta un porticato a tutta altezza (inizialmente furono fatti lavori con Autorizzazione Edilizia P.E. n. 2177/2001, poi è stato frazionato nel 2004 fino alle recenti ristrutturazioni) e, poiché si pensa che esso costituisse lo storico fienile della colonica, si chiede di modificare la norma affinché sia possibile costruire un solaio e creare nuovi vani abitabili.

Controdeduzione tecnica:

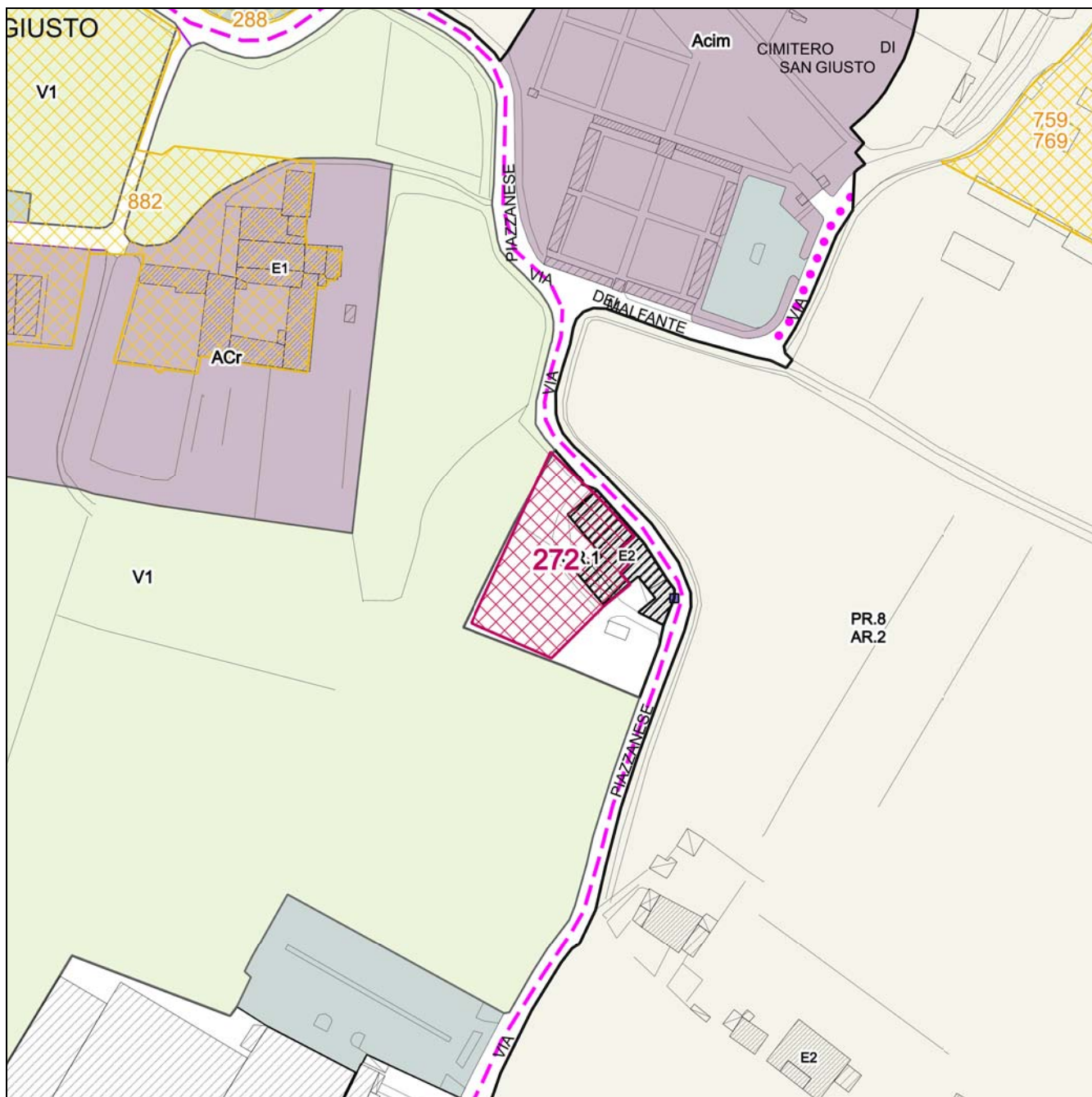
Gli edifici ed i complessi E2 sono immobili di alta valenza testimoniale o di particolare rilevanza storica, architettonica, documentale. Questi edifici pur rappresentando una categoria inferiore rispetto al 1° grado di tutela E1 (edifici vincolati con decreto dalla S.B.A.A.) ne condividono in vario modo i caratteri distintivi, qualificandoli come significativi esempi e elementi degni di tutela e particolare attenzione; per tale motivazioni deve essere preservato non solo l'aspetto esteriore di questi edifici ma anche gli interni, gli elementi costitutivi e identitari caratterizzanti e originari, la configurazione generale degli spazi etc.

Il Piano Operativo pertanto ritiene necessario confermare e perseguire le salvaguardie attuali che già prevedono l'esclusione di questo tipo di intervento in edifici di particolare valore storico-architettonico-testimoniale.
L'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 273

P.G.: 223276 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Zitelli Vincenzo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via dei Caselli - Mezzana
 Terreno : foglio 86 , particella 1683
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1684
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1799

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda l'area a verde sportivo AVs di progetto. Lo scrivente chiede che tale porzione dei terreni di proprietà venga stralciata dallo standard in previsione per essere inserita come pertinenza del tessuto TSM.1 a cui appartiene l'abitazione di proprietà.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 56 PG 203929 del 31/10/2018

Controdeduzione tecnica:

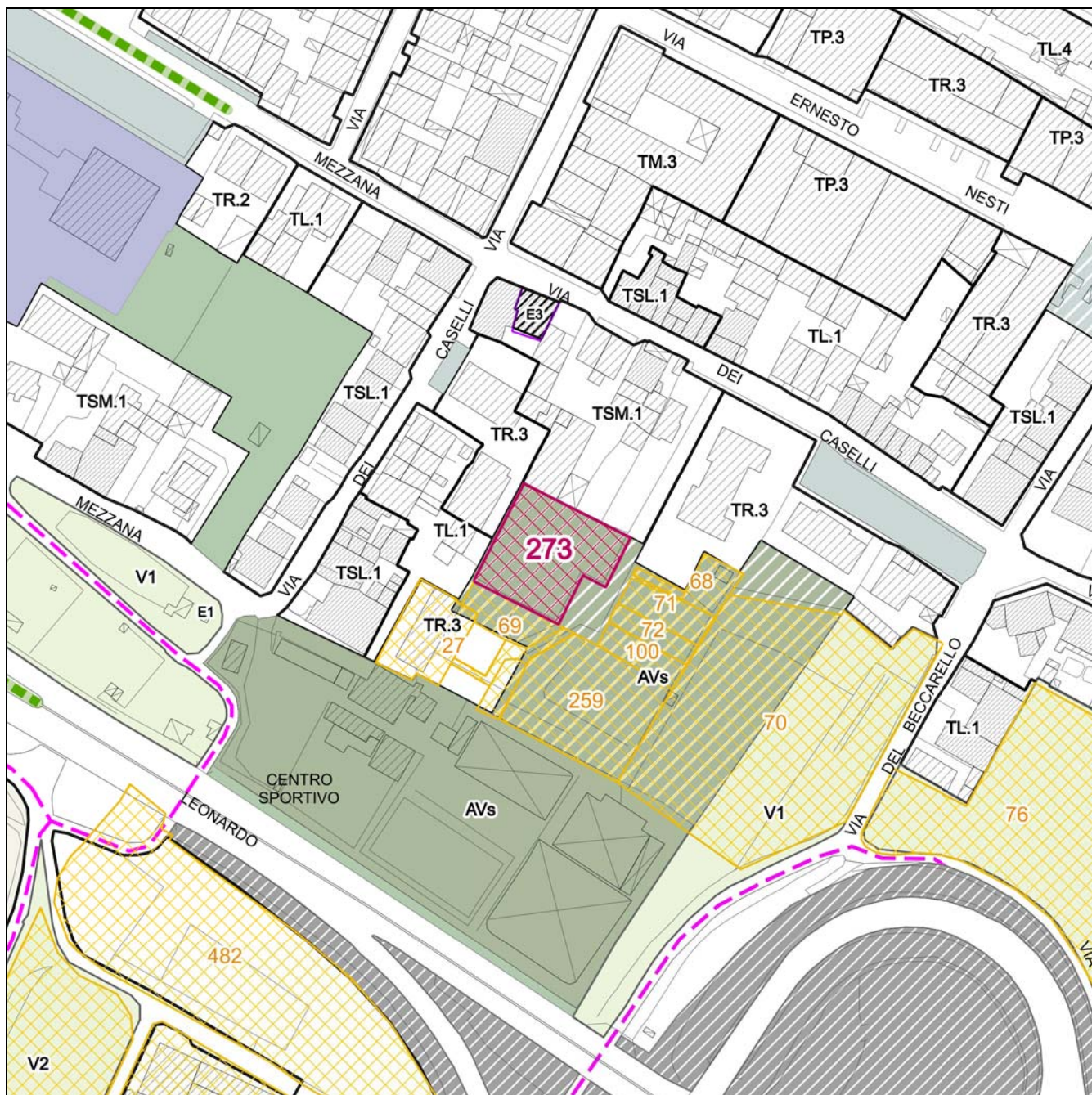
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile e, pertanto, l'area in oggetto verrà stralciata dalla previsione a standard "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport".

Per quanto riguarda la richiesta di inserimento nel "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione", verificati lo stato dei luoghi e la mancata coerenza delle caratteristiche del terreno con il tessuto proposto, si ritiene più consona l'attribuzione del "V1 verde con alto indice di naturalità".

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: 274

P.G.: 223277 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Nenciarini Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via del Cardato, n. snc - Casale
- Terreno :** foglio 72 , particella 982

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è uguale alla n. 279 P.G. 223288 del 30/11/2018.

L'osservazione ha per oggetto un terreno interno al tessuto TL.1, senza affaccio diretto sulla pubblica via, sul quale nel R.U. era previsto ri/R5 ed in parte R5 con NE, con If 2,5 mc/mq, Rc 30% e Altezza 7,50 m. L'osservante chiede che vengano reinseriti i precedenti indici del R.U. o, in subordine, sia considerato il lotto come lotto interstiziale o comunque come area idonea ad accogliere, in atterraggio, diritti edificatori.

Controdeduzione tecnica:

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

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

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

Pertanto l'osservazione 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: 275

P.G.: 223280 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Mannucci Don Nedo

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Parrocchia San Michele a Cerreto

Individuazione aree:

- via di Cerreto e Solano - via di Tofanaia e di But - Cerreto
Fabbricato : foglio 4 , particella 47
- **Terreno** : foglio 4 , particella 364
- **Terreno** : foglio 4 , particella 46
- **Fabbricato** : foglio 4 , particella 48
- **Fabbricato** : foglio 4 , particella A

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto gli edifici facenti parte della Parrocchia di San Michele a Cerreto e si struttura in due richieste:

1 - la parte dei fabbricati inseriti nella pertinenza di alto valore storico C1, viene chiesto che venga identificata come "ACr - servizi religiosi" esistente;

2 - viene inoltre richiesto che sia perimetrata un'area esterna alla pertinenza di alto valore storico C1 e ricadente in area agricola PR.2-AR.8, di proprietà della Parrocchia, da destinare anch'essa a Servizio religioso e nello specifico a Sagrato della Chiesa e parcheggio di supporto da realizzare secondo le prescrizioni dell'art. 55 delle NTA.

Controdeduzione tecnica:

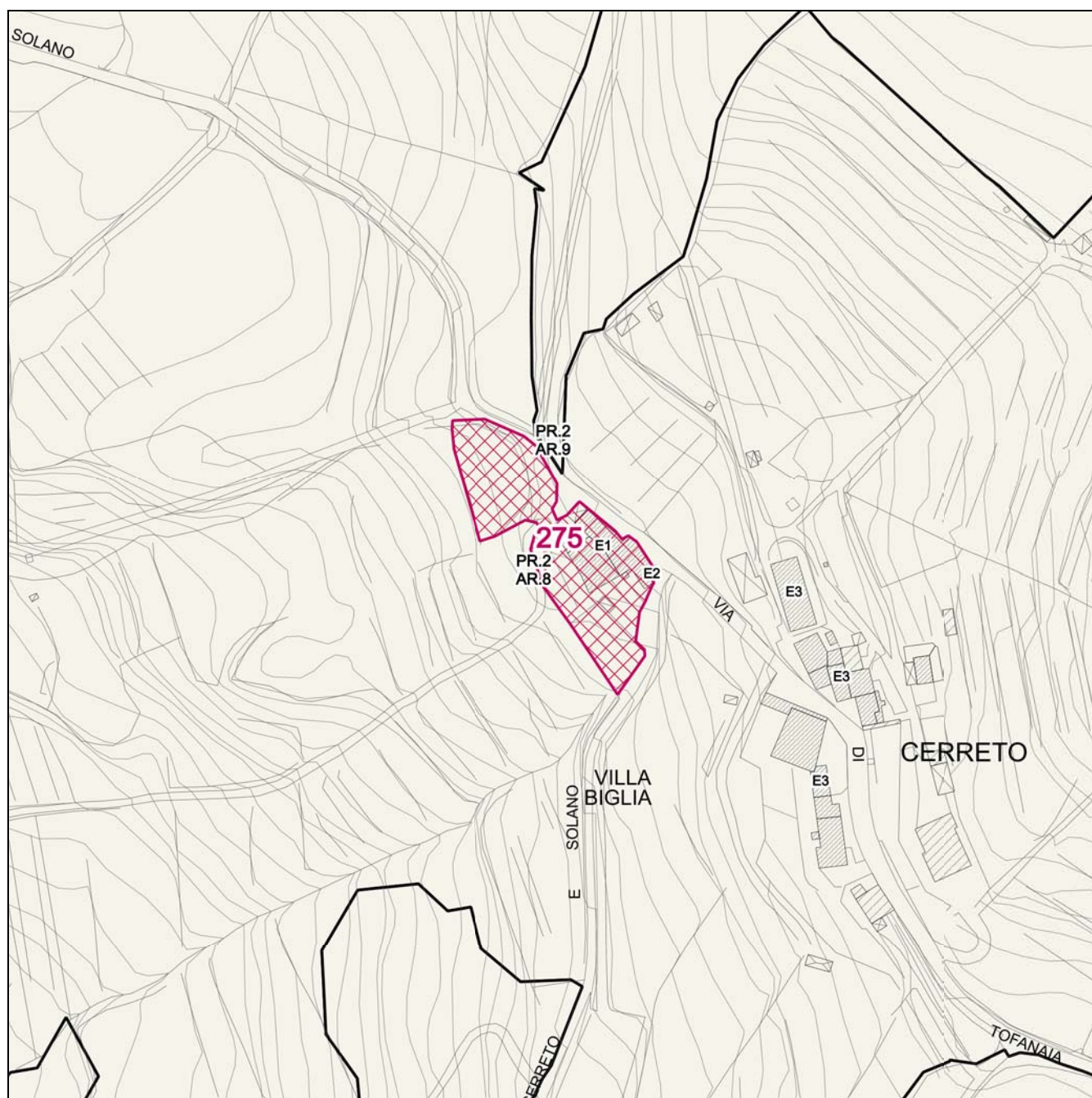
Effettuate le opportune valutazioni e e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di inserimento dello standard "ACr - servizi religiosi" esistente all'interno della pertinenza C1;
 - 2 - non accoglibile la richiesta di estensione dello standard "ACr - servizi religiosi" a porzioni di PR.2-AR.8, in quanto la richiesta di variazione proposta comporterebbe la modifica del confine tra il territorio urbanizzato e quello rurale.
- Trattandosi di una individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

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: 276

P.G.: 223281 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Piccini Lorenzo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via delle Fonti, n. 90
Fabbricato : foglio 63 , particella 1974

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica dell'art. 75 delle NTA per consentire gli ampliamenti volumetrici con chiusura di parti loggiate già schermate sul prospetto a favore di verande, anche sul tessuto nel quale il proprio appartamento ricade (TR.4), previo parere preventivo comunale che verifichi la tutela del fabbricato rispetto all'intervento proposto.

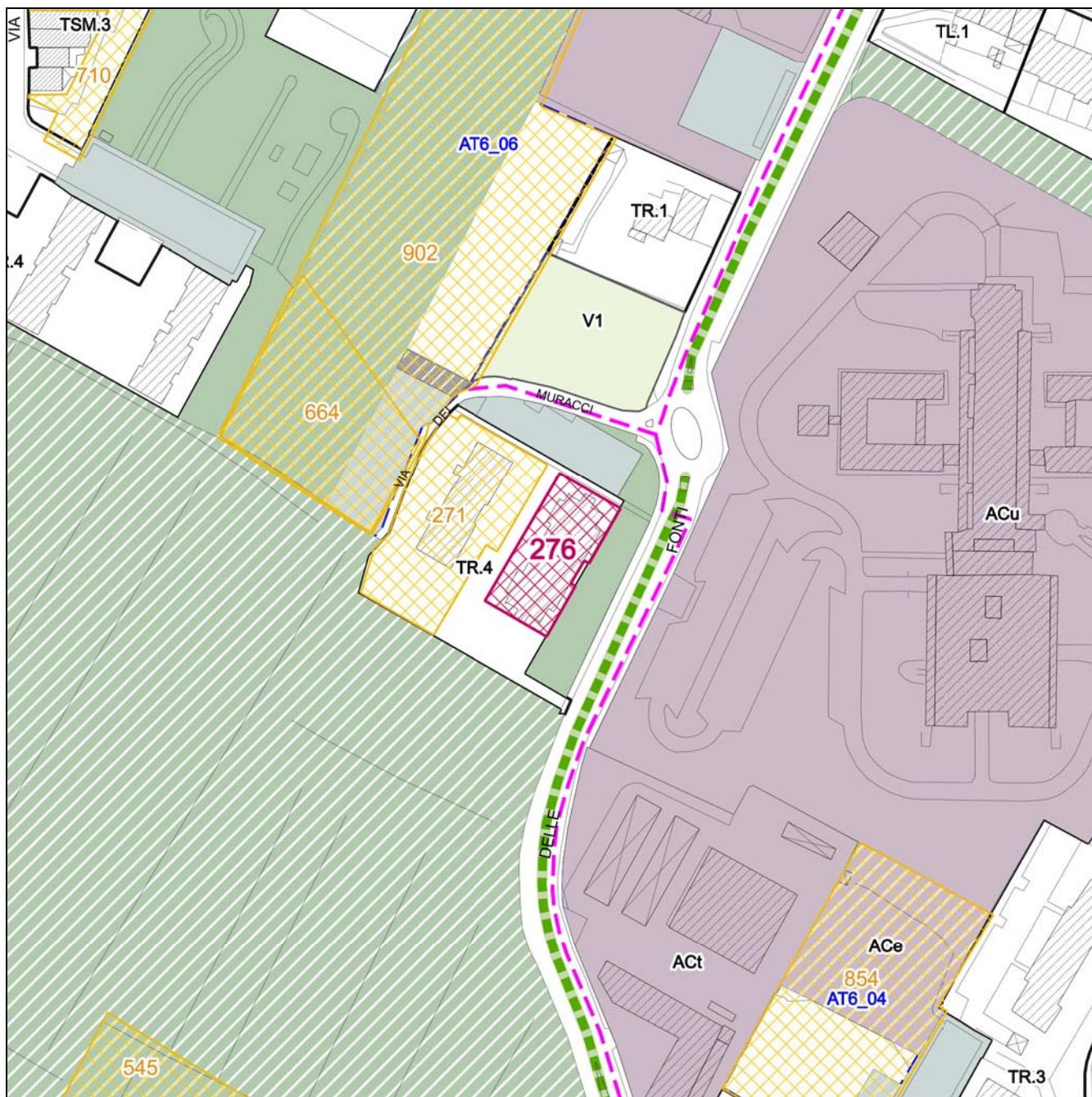
Controdeduzione tecnica:

Essendo il tessuto TR.4 caratterizzato da interventi unitari, si ammette l'ampliamento fino al 10% della SUL esistente di ogni unità immobiliare tramite la chiusura di logge e/o porticati con interventi unitari che coinvolgano l'intera facciata dell'edificio se per intervento isolato o gruppo di edifici che definiscono l'intervento unitario.
L'osservazione è 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: 277

P.G.: 223282 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Chiti Giorgio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via dei Cavalieri - San Giorgio a Colonica
 Terreno : foglio 101 , particella 400
- **Terreno** : foglio 101 , particella 1088
- **Terreno** : foglio 101 , particella 309

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto alcuni terreni di proprietà in località San Giorgio a Colonica ricadenti nel tessuto TL.2 posti su via dei Cavalieri. Su tali aree l'osservante fa presente che era stata presentato contributo al P.O. P.G. 92538 del 22/05/2018 nel quale si chiedeva l'attribuzione di capacità edificatoria. Nello specifico viene chiesto che:

- 1 - per la particella 309 costituita dall'edificio e dal suo resede e per la particella 1088 (ex area distributore carburanti in fase di bonifica) venga mantenuta l'attribuzione nel tessuto TL.2 specificando nell'art.72 comma 2 lettera A3) delle NTA che l'addizione volumetrica AV.1 e AV.2 possa essere realizzata anche per gli edifici misti residenziali ed artigianali
- 2 - che per questa area venga data la possibilità di realizzare l'intervento IP.2 consentendo però la modifica della destinazione d'uso variando quindi il comma 3 dell'art. 64 delle NTA;
- 3 - che la restante porzione corrispondente alla particella 400 diventi un lotto edificabile con potenzialità edificatoria di 500 mq di SUL (eccedente i 500 mc previsti nel lotto interstiziale ai sensi del R.U. vigente) suddivisi in 150 mq di SUL al piano terra, 175 mq di SUL al piano primo e 175 mq di SUL al secondo piano. Tale assetto secondo lo scrivente permetterebbe di assolvere alle condizioni per realizzare i parcheggi pertinenziali e la permeabilità. Tale previsione consentirebbe di dare alla proprietà un maggior agio economico per affrontare i costi di bonifica dell'area ex carburanti;
- 4 - che non sia richiesta la realizzazione e cessione di standard pubblici in analogia agli interventi fino a 1500 mc del RU vigente.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 e 2 - le richieste non accoglibili in quanto gli interventi ammessi sono coerenti con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano Operativo;
- 3 - la richiesta parzialmente accoglibile; ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

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

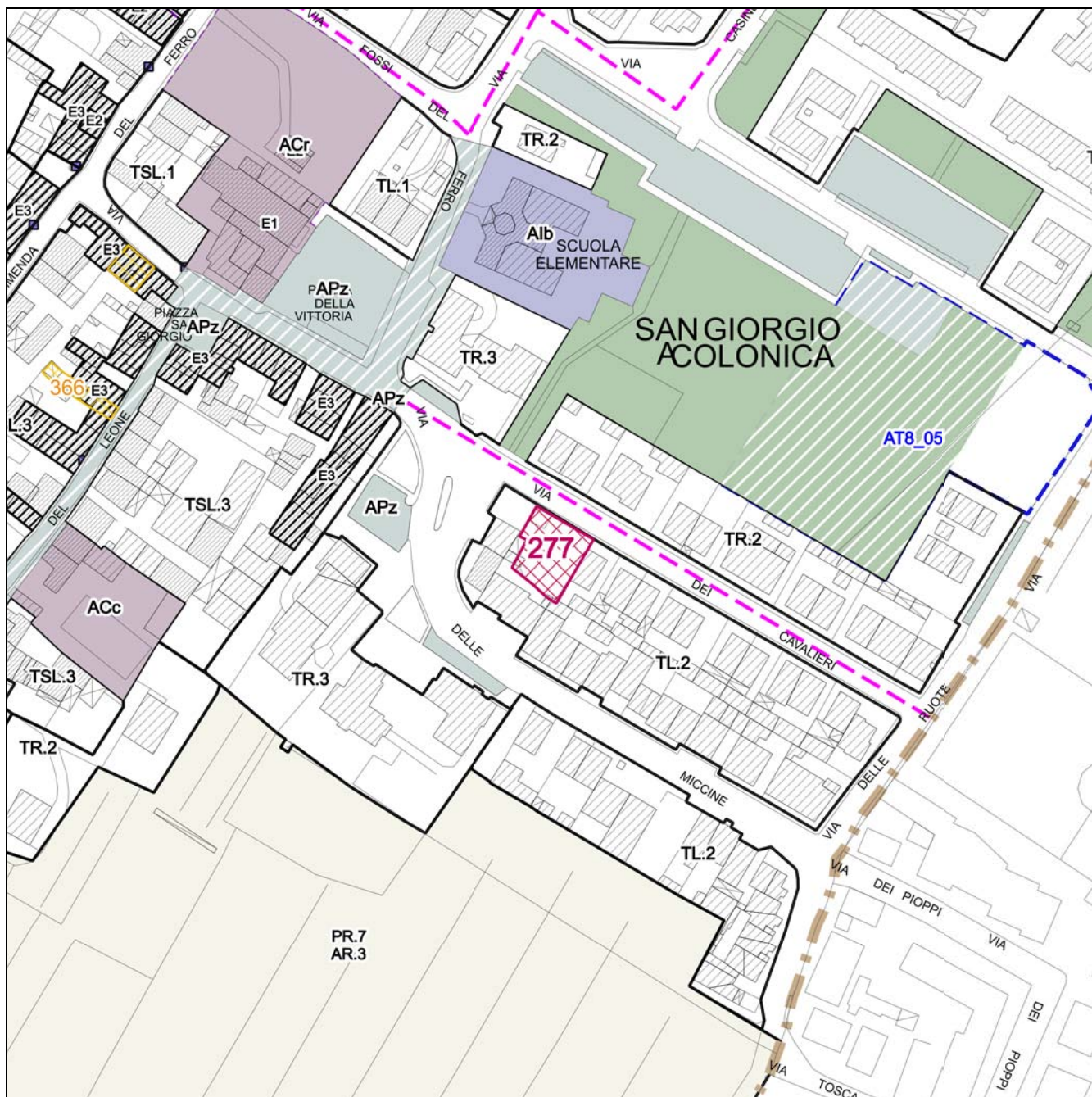
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

- 4 - il Piano Operativo ha già definito le fattispecie di intervento e i limiti in cui gli standard non sono dovuti e/o monetizzati. Tali scelte non possono essere parametrize alle previsioni del Piano precedente.

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: 278

P.G.: 223287 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Becucci Fabrizio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DI CASTELNUOVO, n. 1/Z/3 - CASTELNUOVO
Fabbricato : foglio 92 , particella 104 , subalterno 8-9

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede di togliere la categoria "E3" alle unità immobiliari individuate, affermando che il fabbricato, anche se di vecchia costruzione, non presenta caratteri di rilevanza storica (archi, volte, capriate, elementi di finitura o decorativi particolari).

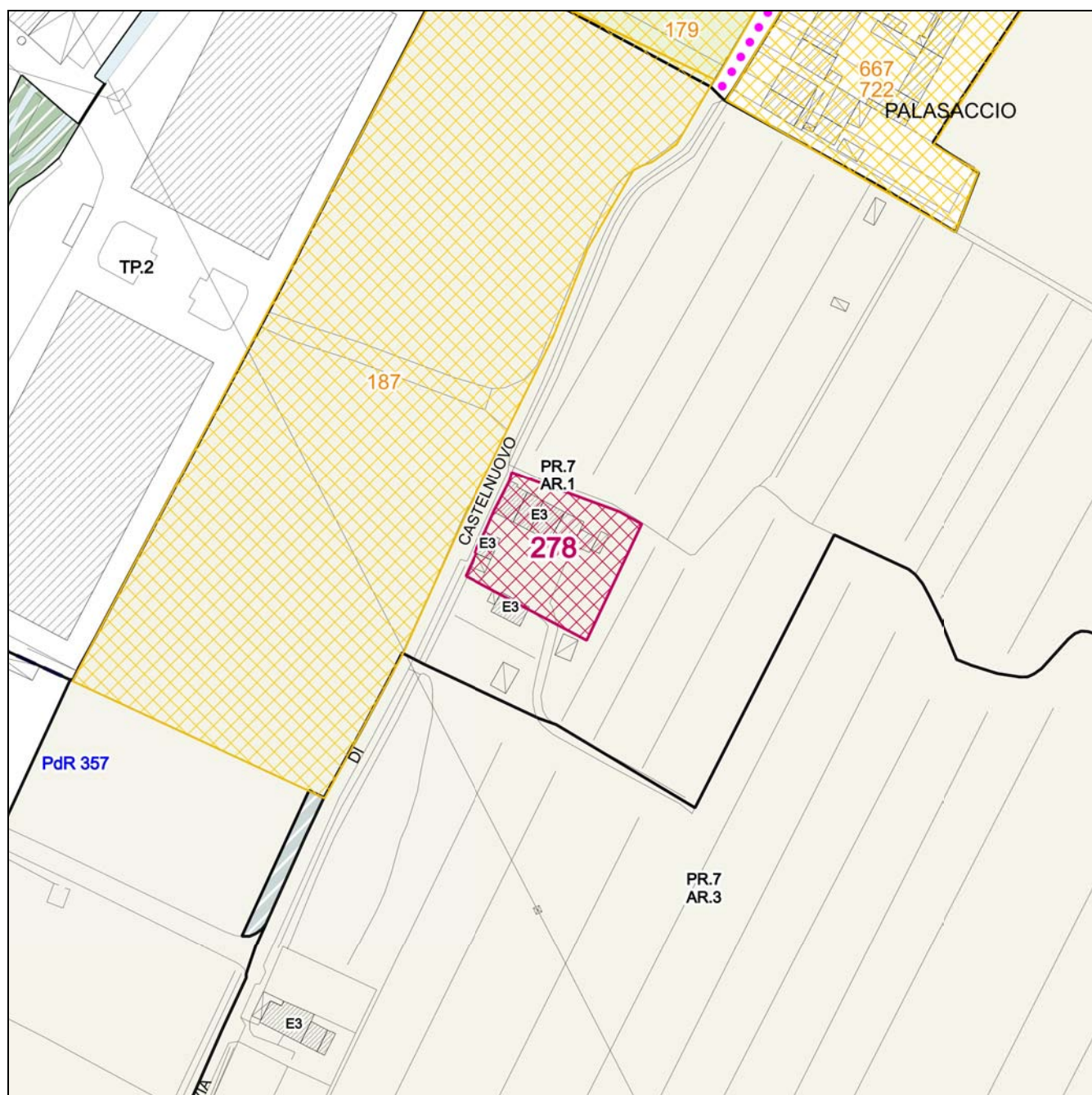
Controdeduzione tecnica:

L'edificio è classificato come edificio di rilevante valore ai sensi dell'art.120 del R.U. Il quadro di aggiornamento conoscitivo del P.O. e la nuova classificazione degli edifici di valore storico-testimoniale, oltre alla valutazione dello stato dell'arte dell'immobile, hanno comportato già una riduzione del grado di tutela da E2 a E3, tenuto conto anche del valore testimoniale che permane per l'immobile e della sua posizione in un ambito di valore AR.3 "aree agricole storico testimoniali". Si ritiene pertanto che l'immobile debba essere conservato nella sua classificazione.

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: 279

P.G.: 223288 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Nenciarini Pietro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via del Cardato, n. snc - Casale
Terreno : foglio 72 , particella 920

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è uguale alla n. 274 P.G. 223277 del 30/11/2018.

Per la sintesi si veda tale osservazione.

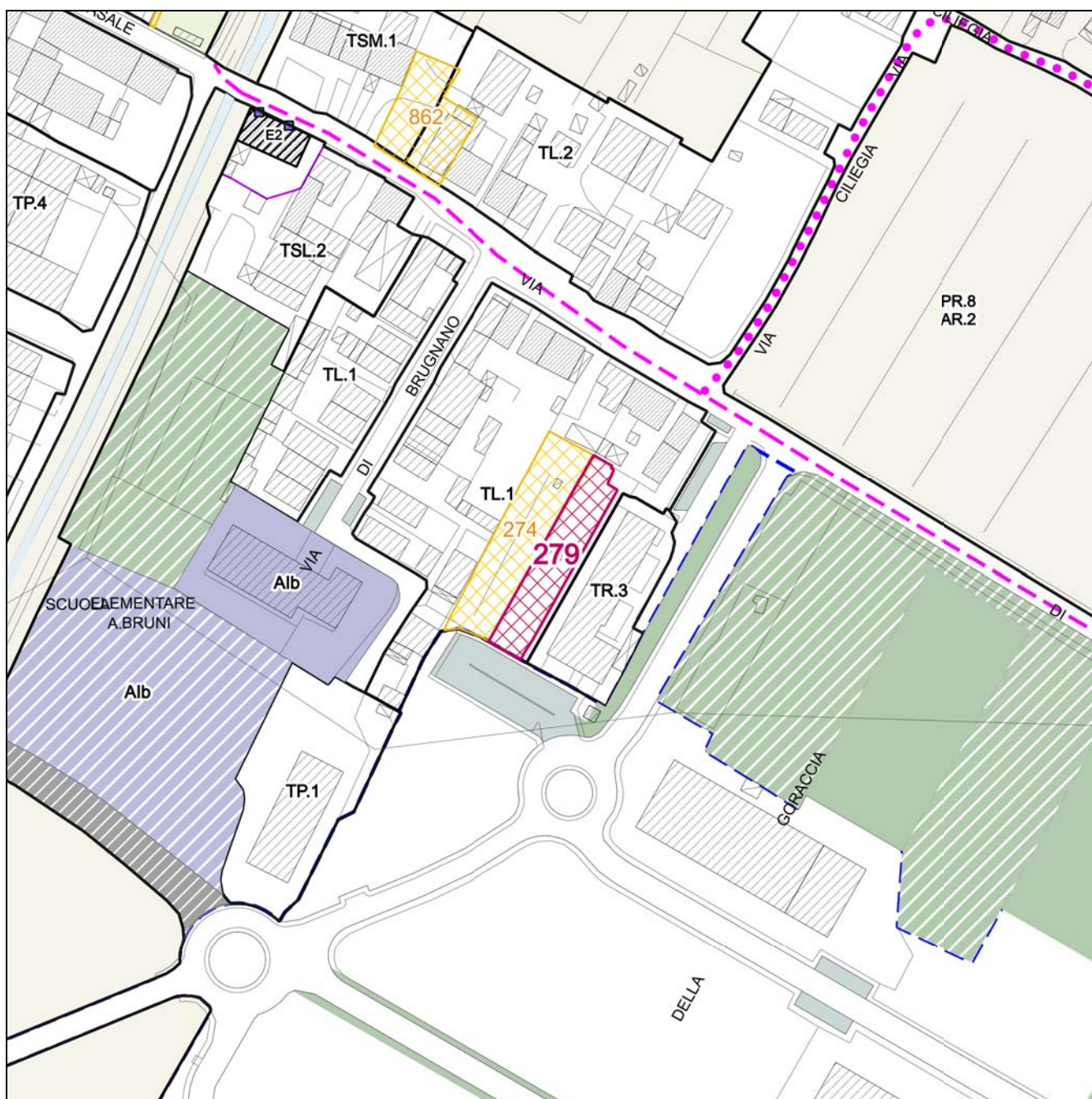
Controdeduzione tecnica:

Per la controdeduzione si veda l'osservazione n. 274.

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: 280

P.G.: 223290 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Giorgi Teo Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Torcicoda, n. snc
Fabbricato : foglio 58 , particella 2501
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 30 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 30 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 30 , subalterno 3

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un fabbricato del primo ventennio del XX secolo, derivato da un ampliamento di un antico edificio rurale. Venuta meno l'attività agricola, i locali - un tempo adibiti a canile, porcilaia, fienile ecc - oggi sono sottoutilizzati come depositi, soprattutto alla luce del contesto essenzialmente urbano in cui è inserito l'immobile.

In particolare l'osservante chiede che:

1 - il comma 1 dell'art. 63 delle NTA sia modificato come segue: "per gli edifici ricompresi nell'edificato storico o storicizzato, l'interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione che l'immobile successivamente al 1954 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Ove i competenti Uffici dell'Amministrazione riscontrino tale circostanza, sono consentiti sull'immobile gli interventi ammessi per l'edificato di recente formazione. Per gli edifici ricompresi nell'edificato storico o storicizzato, l'interessato, in sede di progettazione edilizia può comunque richiedere dai suddetti Uffici l'espressione di un preventivo parere favorevole all'intervento proposto";

2 - il comma 2 dell'art. 144 sia modificato come segue: "sono consentiti gli interventi che tendono a conservare e recuperare i caratteri storici o tipologici e gli elementi complementari esterni e di finitura originari. Non sono ammesse trasformazioni tipologiche, alterazioni della composizione architettonica dei prospetti principali sul fronte strada, ove questi non preventivamente assentiti, modifiche di sagoma e volume ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio e ad interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alle norme antisismiche, non devono comportare alterazioni sostanziali degli elementi complementari esterni e di finitura come decorazioni, cornici ecc.";

3 - la lettera g del comma 3 dell'art. 144 sia modificato come segue: "interventi necessari al miglioramento delle prestazioni energetiche, tecnologiche, ed impiantistiche ED IGIENICHE, condotte nel rispetto delle caratteristiche architettoniche degli immobili in modo tale da non alterare sostanzialmente ed in modo irreversibile gli elementi costitutivi degli edifici;

4 - che l'area sede dell'immobile venga inserita nell'ambito rurale AR.1, poiché risulta confinata su due lati da aree agricole aperte.

Controdeduzione tecnica:

1 - e 2- La classificazione degli interventi ammessi per edifici di pregio E1, E2 E3 e la relativa disciplina di piano costituiscono una norma generale derivante da approfondimenti specifici effettuati in sede di redazione del Piano Operativo secondo criteri di valutazione coerenti ed indistinti.

All'art. 140 co.3 è già previsto che per tali edifici nel corso dell'istruttoria propedeutica al permesso di costruire o successiva alla proposizione della SCIA sia acquisito il parere del Nucleo di Valutazione del servizio Urbanistica ai soli fini della verifica della conformità urbanistica degli interventi proposti alle norme del piano.

La richiesta di espressione di un parere preventivo che metta in discussione la valutazione di merito degli edifici di

pregio in una fase successiva alla pianificazione generale non si ritiene accoglibile.

3 - Come ribadito recentemente dalla Azienda Asl Toscana Centro, è sempre necessario l'adeguamento del progetto alle condizioni igienico sanitarie necessarie per l'abitabilità degli immobili oggetto di intervento. Non è tuttavia ammissibile la richiesta di inserire di deroghe alla normativa urbanistica di cui all'art. 144 del Piano Operativo.

Deroghe particolari ai requisiti igienico sanitari possono essere concesse caso per caso, specificatamente in riferimento alla tutela degli aspetti architettonici degli edifici, previo parere positivo della Azienda Sanitaria Locale.

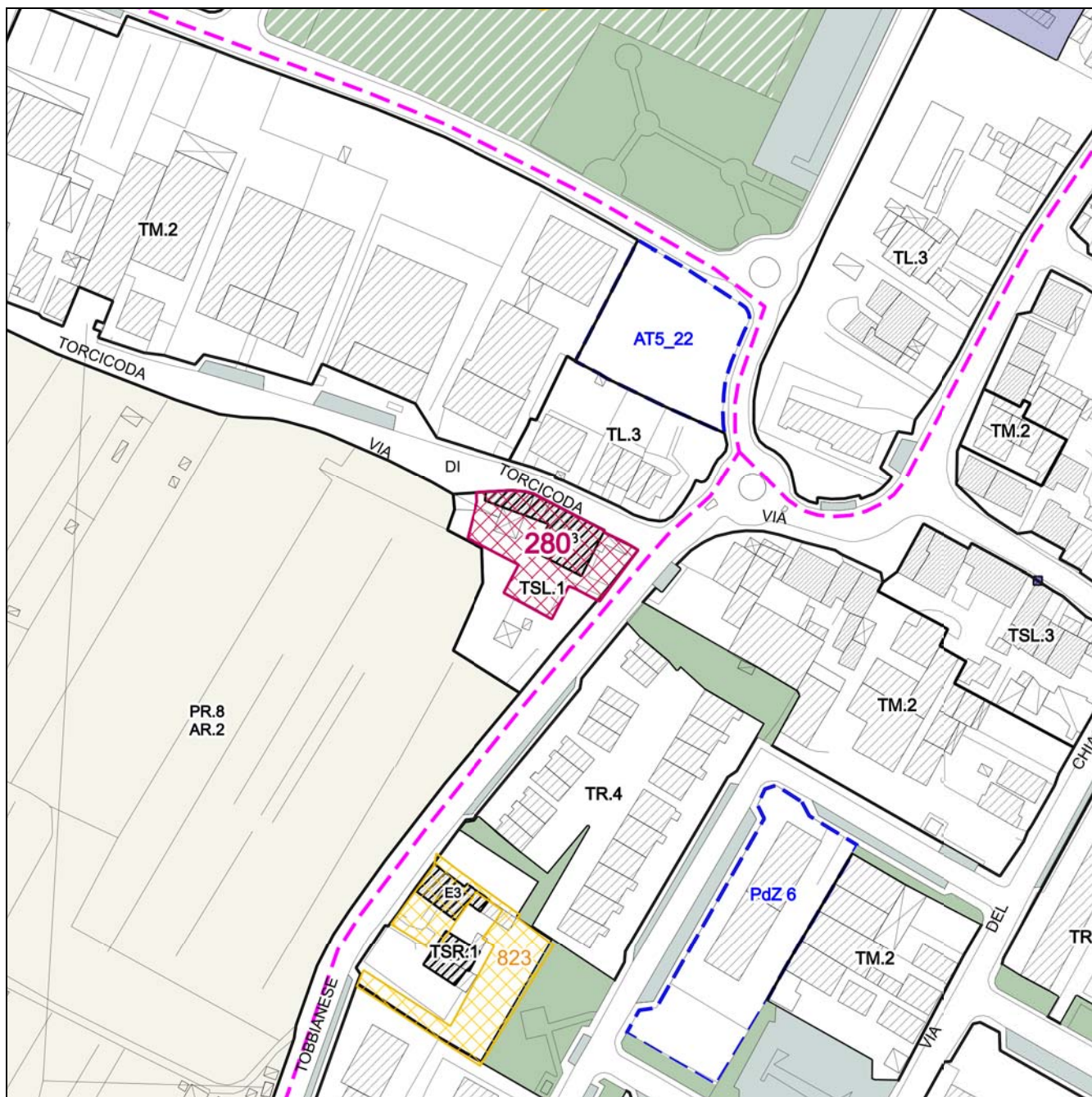
4 -la richiesta di variazione proposta comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale.

Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non modificabile in sede di Piano Operativo, ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 281

P.G.: 223291 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Fabio Filzi, n. 46-50
Fabbricato : foglio 46 , particella 627

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante relativamente al complesso PT_05 via Filzi angolo via Tofani, premettendo che:

- l'intero fabbricato è stato interamente ristrutturato (PE 1671 del 2013) per la trasformazione da industriale a commerciale, con demolizione di oltre il 50 % dell'immobile per la costruzione di un ampo parcheggio privato convenzionato con il Comune;
- il prospetto ha mantenuto la sua conformazione originaria eccetto l'inserimento di nuove vetrine mantenendo la simmetria delle finestre esistenti;
- il nuovo PO per gli interventi come quello effettuato nel 2013 prevede il recupero della SUL legittima.

Chiede che l'area comprendente il fabbricato sia stralciata dal PT_05 in cui è stata inserita e le sia assegnata la destinazione TP.5, in analogia al fabbricato di fronte in via F.Filzi, in modo da consentire eventuali ampliamenti in sopraelevazione per ragioni strettamente funzionali all'attività, e per permettere il recupero parziale della SUL demolita pari a 1200 mq circa.

Controdeduzione tecnica:

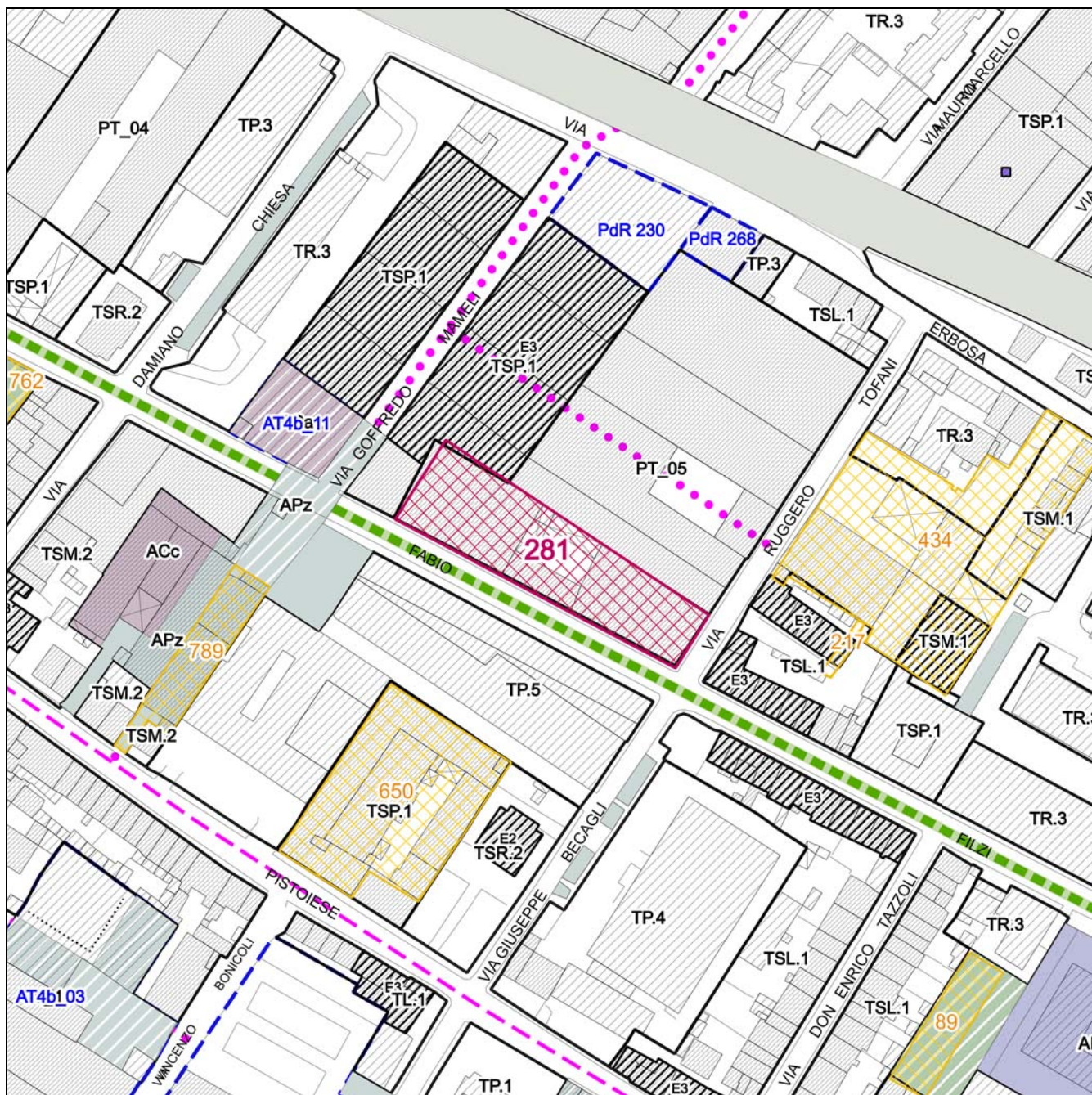
L'ufficio riguardo alle richieste formulate fa presente che i complessi produttivi di valore tipologico, individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, sono aggregati edilizi di interesse tipologico e architettonico nel loro complesso, la riduzione della perimetrazione o l'eliminazione della stessa non sono praticabili in quanto in contrasto con lo strumento sovraordinato. Si precisa inoltre che la categoria d'uso commerciale non è esclusa per l'ambito osservato.

Riguardo alla superficie non recuperata con l'intervento di cui alla pratica edilizia del 2013, si sottolinea che il Piano Operativo consente il recupero esclusivamente per le SUL legittime presenti alla data di adozione dello strumento, ovvero al 17 settembre 2018. L'osservazione non è pertanto accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 282

P.G.: 223293 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Coveri Renza
Coveri Rossana

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Guazzalotri - lolo
- Terreno :** foglio 71 , particella 1430

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto un terreno in località lolo su via Guazzalotri per il quale le scriventi avevano inoltrato un primo contributo al Piano Operativo (PG 112605 / 2017) ed un secondo, congiuntamente ai proprietari delle particelle limitrofe (66039 del 11/04/2018). Con tali contributi, i proprietari chiedevano di realizzare un nuovo edificio da adibire a servizi, con la contestuale cessione delle aree attestata sulla viabilità per la realizzazione di parcheggio pubblico e la possibilità di cambiare uso agli edifici produttivi esistenti, a cui si accede dalla medesima via.

Con la presente osservazione chiedono:

- 1 - che la previsione a parcheggio pubblico di progetto con vincolo espropriativo venga stralciata, in quanto mai attuata e inficiante l'unico accesso alla particella di terreno di proprietà;
- 2 - che venga lasciato, nel caso che l'Amministrazione comunale voglia mantenere la previsione di parcheggio pubblico, un varco di 10 m sulla strada in adiacenza al tessuto TSL.1, in maniera da poter accedere alla proprietà senza creare una servitù a carico della particella 244 limitrofa;
- 3 - che, dal momento dell'approvazione del Piano Operativo, nel caso di conferma del parcheggio pubblico di progetto, venga immediatamente dato il via al procedimento espropriativo con riconoscimento del giusto indennizzo;
- 4 - che, a seguito di quanto sopra espresso, venga individuata una nuova area di trasformazione, prevedendo per l'intera area la possibilità di realizzare un intervento edificatorio a destinazione servizi (privati o da convenzionare con l'Amministrazione comunale o con altri Enti deputati) e proponendo al contempo la realizzazione e cessione (a scomputo di oneri) del parcheggio pubblico previsto. Tale intervento comporterebbe un incremento della qualità urbana e dei servizi presenti nella zona, senza spese per l'Amministrazione comunale. Le osservanti tengono a precisare che la presenza del vicino cimitero non inficia la realizzazione di interventi di rilevanza pubblica, destinati a soddisfare esigenze di natura pubblicistica.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 71 PG 204556 del 02/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

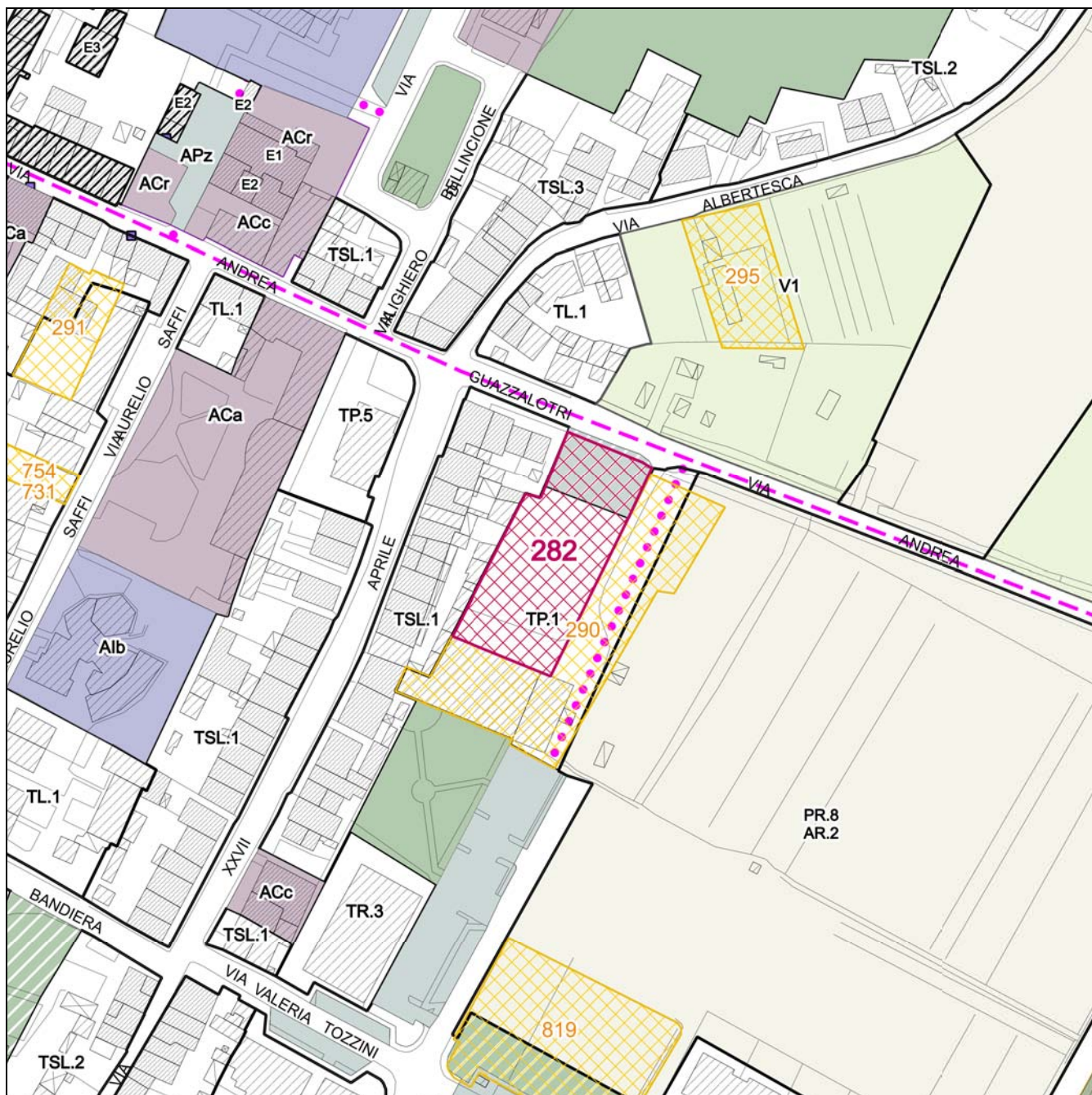
- 1 - non accoglibile la richiesta di stralcio della previsione "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" e del relativo vincolo espropriativo per l'area in oggetto, in quanto inserita nel Piano Operativo per assolvere alla mancanza di posti auto pubblici in questa parte dell'abitato di lolo;
- 2 - accoglibile la richiesta di revisione del perimetro di progetto per il mantenimento del varco di accesso alla proprietà delle osservanti, in virtù della necessità espressa al punto 1;
- 3 - non accoglibile la richiesta sulle tempistiche, in quanto l'opera pubblica ha cinque anni - corrispondenti alla durata del vincolo - per essere avviata, pertanto il procedimento sarà attuato in concomitanza di questa; in riferimento alla richiesta di indennizzo per il reitro del vincolo espropriativo si precisa che la richiesta non è accoglibile , poiché non trattandosi di vincoli pre-espropriativi, in quanto attuabili anche dal privato titolare a mezzo di convenzionamento, senza ablazione del diritto (sentenza della Corte Costituzionale 179/1999), la relativa reiterazione non dà luogo a indennizzo ex art. 39 Testo Unico dell'Edilizia, come esplicitato anche in relazione e all'art. 25, comma 5, lettera b, delle NTA.

4 - non accoglibile la proposta di inserimento di una nuova area di trasformazione, in quanto non si ritiene adeguata al contesto l'introduzione di nuove edificazioni, seppur adibite a servizi privati, dal momento che le aree in oggetto ricadono per la maggior parte all'interno del vincolo cimiteriale. Inoltre, non si riscontra la rilevanza pubblica dell'intervento proposto.

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: 283

P.G.: 223294 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Stefanini Marosella

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è volta a chiedere per l'area in oggetto posta lungo la tangenziale nord-sud in località Tobbiana, ricadente per la quasi totalità in area agricola PR.8 ambito AR.2 ed in piccolissima parte in V1, interventi di riqualificazione con previsione di destinazioni commerciali, servizi e residenza qualificata per lo sviluppo del quartiere di Tobbiana.

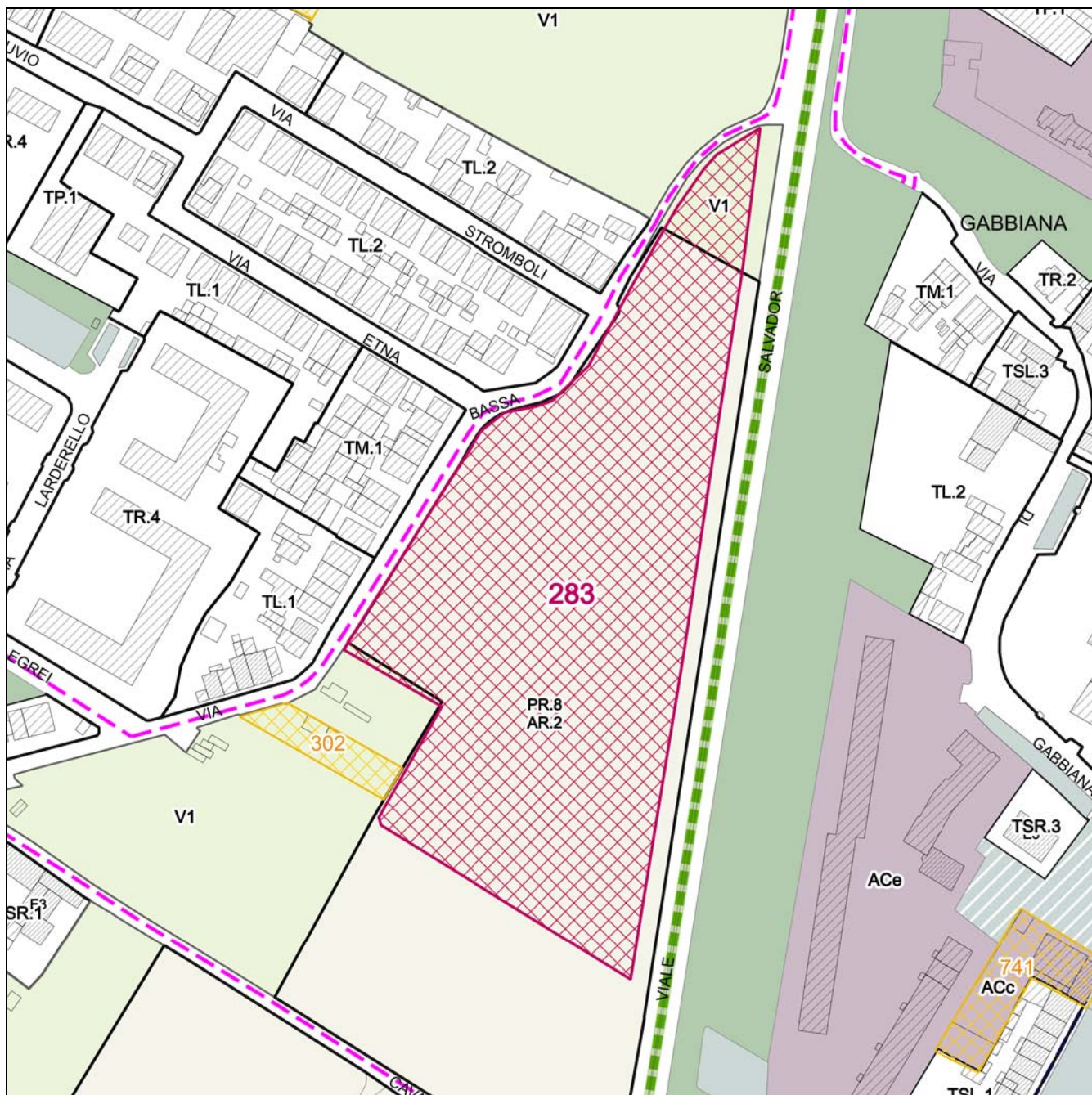
Controdeduzione tecnica:

L'area oggetto dell'osservazione si colloca per la maggior parte nel territorio rurale. 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.

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: 284

P.G.: 223296 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Vanni Corrado

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBIL FREE srl

Individuazione aree:

- via Pollative, n. 58/D - Tavola
Fabbricato : foglio 80 , particella 1238
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 1308

Descrizione dell'osservazione:

La presente osservazione è volta a chiedere il cambio di classificazione dell'edificio da area carburanti IC e porzione a spazi V3 in tessuto TP.5 tessuti urbani monofunzionali commerciale/direzionale/turistico ricettivo. L'attuale classificazione risulta penalizzante per l'osservante in quanto sono consentite le sole attività connesse all'area IC, mentre la modifica richiederebbe una più ampia scelta fra le funzioni ammesse, considerando anche la posizione strategica dell'immobile e le sue ampie dimensioni.

Controdeduzione tecnica:

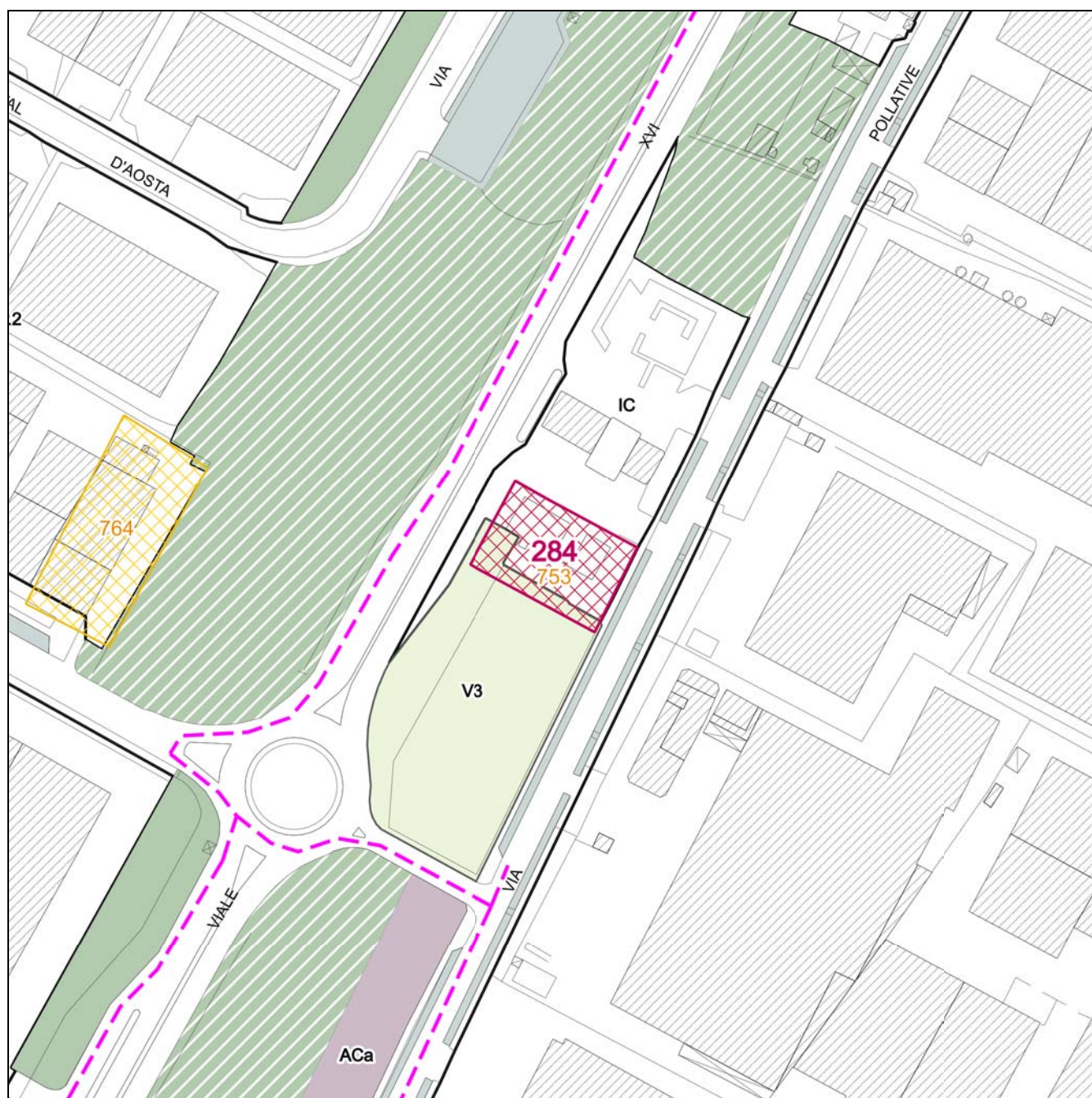
L'edificio in oggetto risulta afferente all'area carburanti ed è stato realizzato come attività complementare a tale distribuzione, in forza dell'art. 6 delle NTA del Piano Comunale di distribuzione carburanti, il quale consente a tali impianti di "dotarsi di locali per lo svolgimento di attività accessorie [...] ove esercitare attività accessorie" di vario genere, precisando appunto che l'area di insediamento dell'impianto non può essere oggetto di frazionamento immobiliare, anche in seguito alla realizzazione delle diverse attività e servizi accessori, la cui permanenza è comunque correlata a quella dell'impianto.

Il Piano Operativo all'art. 2 comma 2 richiama, tra gli altri piani e programmi di settore comunale, anche il Piano di distribuzione carburanti e recepisce le localizzazioni degli impianti realizzati in forza di detto piano mentre all'art. 44 non introduce nessuna prescrizione specifica differente in merito alle attività accessorie assentite. Pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 285

P.G.: 223299 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Giusti Maria
Cartei Samuele

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via dei Fossi - Macrolotto I
Fabbricato : foglio 80 , particella 24 , subalterno 502
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 1263 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 24 , subalterno 505
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 24 , subalterno 504
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 24 , subalterno 503
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 709

Descrizione dell'osservazione:

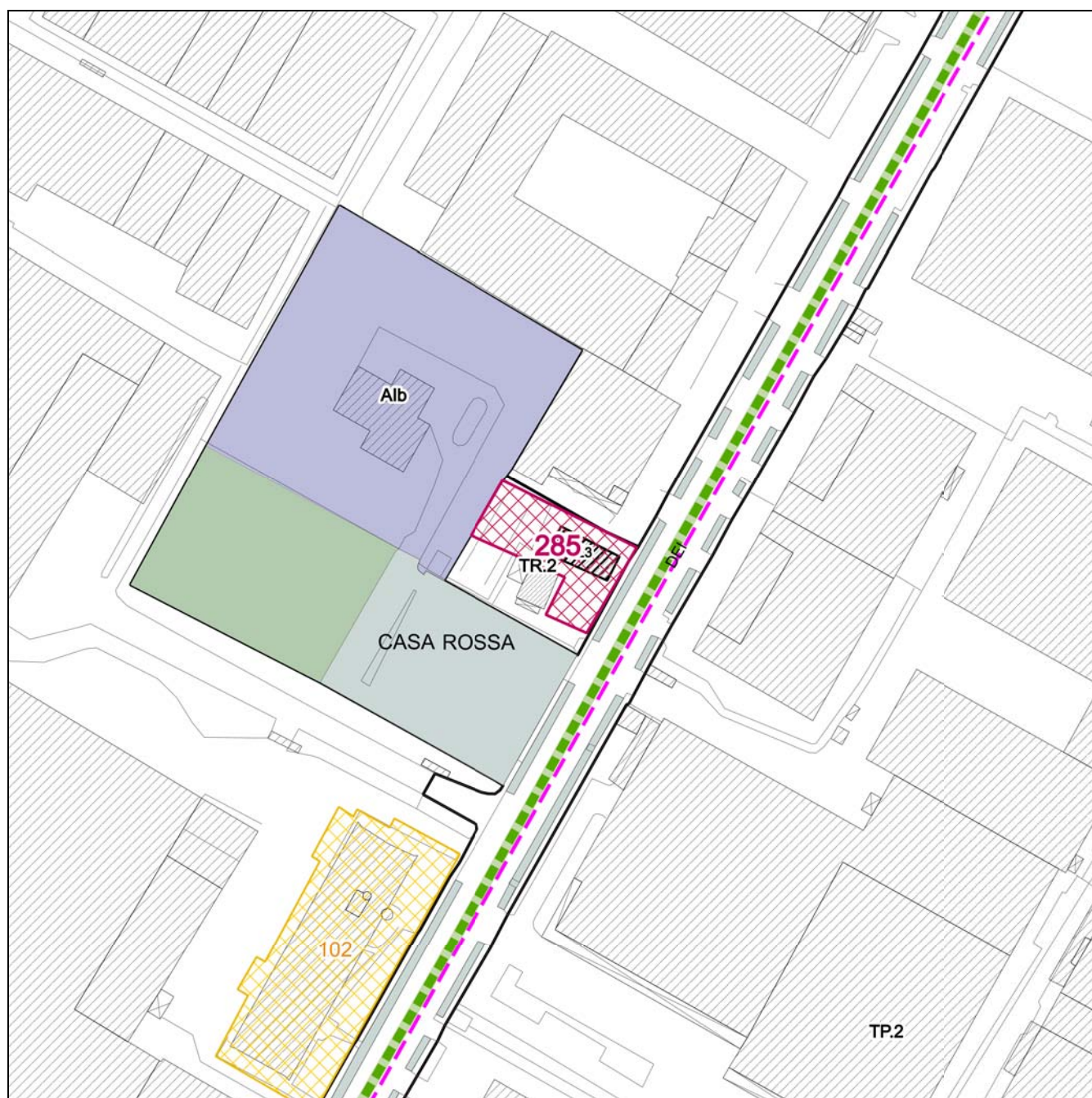
Gli osservanti chiedono che vengano modificate le NTA per consentire all'immobile classificato in TR.2 con grado di tutela E3 interno all'area del macrolotto le destinazioni d'uso compatibili con la zona in cui ricade ovvero commerciale, turistico-ricettivo e/o produttivo.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni non si ritiene opportuno modificare la disciplina delle funzioni per rimanere coerenti con gli obiettivi di Piano per i tessuti TR.2. L'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: 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: 286

P.G.: 223300 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Pratesi Alberto

Dalla Porta Marco

In qualità di: Amministratore della IREFRA SRL e Socio Accomandatario e Amministratore della DMG DI DALLA
PORTA LORENZO e C. SAS

Individuazione aree:

- Via Franco Vannetti Donnini - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 1360
- Via Franco Vannetti Donnini - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 376

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti sono proprietari di un'area compresa tra via Franco Vannetti Donnini e via del Pancolone a cui il Piano Operativo adottato ha assegnato in parte il tessuto TL.3 ed in parte l'indice V2, impedendo qualsiasi intervento di nuova edificazione. La proprietà chiede quindi che l'area in questione sia resa nuovamente edificabile a destinazione produttiva, con gli indici pianificati nel 2001 dal Piano Secchi e con i parametri urbanistici del Regolamento Urbanistico (a cui si accompagnerebbe la cessione di parte del lotto). La richiesta è legata al fatto che i proprietari, vigente il precedente strumento urbanistico, non sono riusciti ad accordarsi con le proprietà delle aree confinanti per redigere il necessario Piano Attuativo richiesto per un intervento unitario di comparto. Alla luce di questo, viene richiesto anche che la nuova edificazione sia limitata all'area di proprietà. Viene inoltre sottolineato che non vi sono vincoli sovraordinati derivanti dal Piano Strutturale e che le opere di urbanizzazione di impianto generale del Piano di Lottizzazione 33 e successivo PdL 236 (strade e fognature) risultano completate.

Controdeduzione tecnica:

Il Piano ha inserito l'area in oggetto nel tessuto TL.3 ed in parte classificato come V2 che risulta congruo con l'effettivo stato dei luoghi.

La previsione del Regolamento Urbanistico previgente, come anche dichiarato dall'osservante, non ha mai trovato nel tempo concreta attuazione e 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.

In ogni caso, ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dell'isolato identificato come "TL.3 Tessuto Lineare continuo penetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

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

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

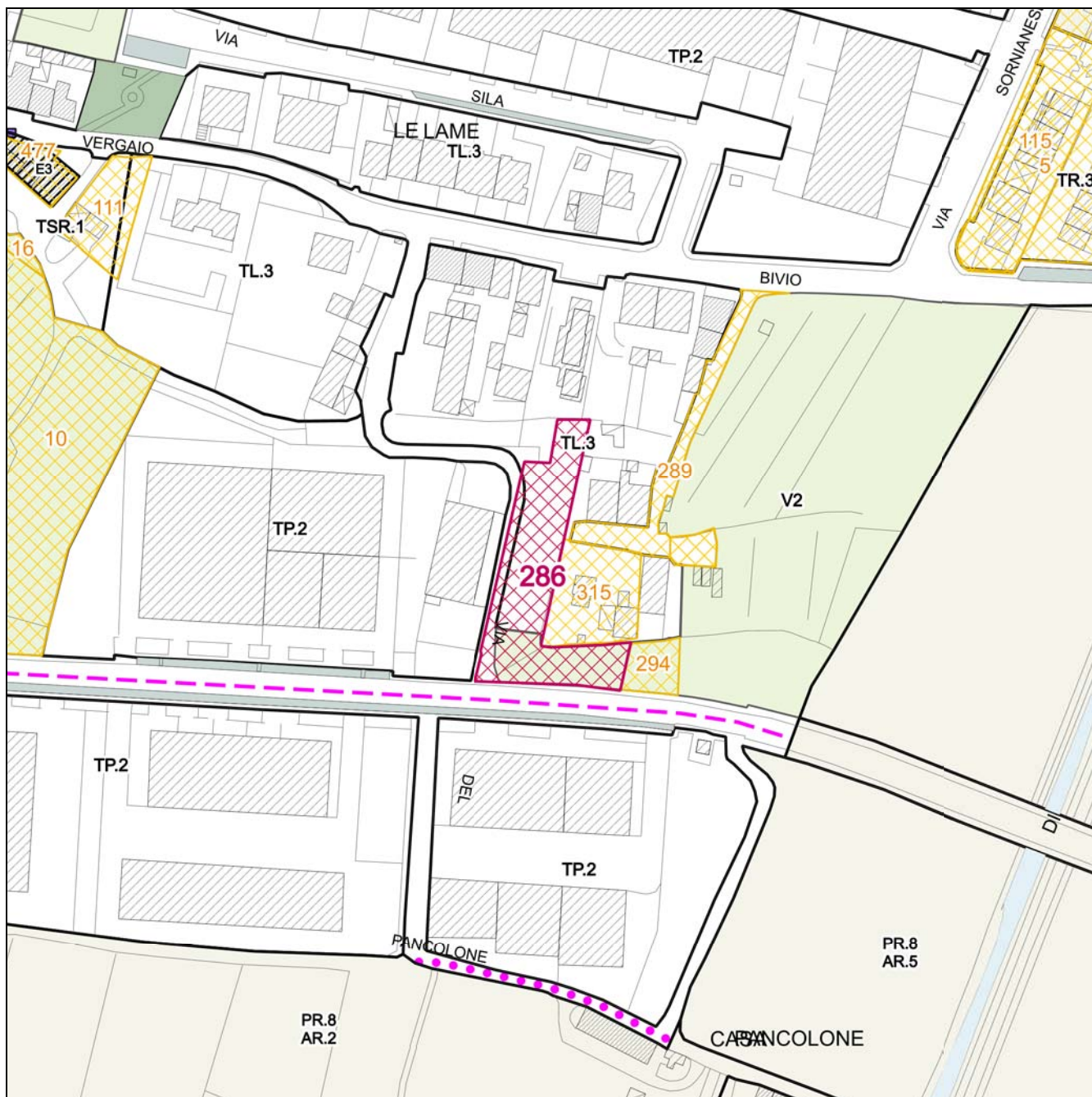
Inoltre appare meritevole di conferma la previsione del PO adottata che destina l'area a V2, consentendone, per inciso, anche un ragionevole sfruttamento economico in ragione delle attività consentite dall'art. 52 NTA.

Per quanto sopra esposto l'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 287

P.G.: 223303 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Spagnesi Ferruccio
Spagnesi Gianni

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Traversa Pratese, n. 71 - 73 - Tobbiana
Terreno : foglio 59 , particella 572

Descrizione dell'osservazione:

I proprietari del lotto in questione, che il Piano Operativo ha inserito nel tessuto TL.1, in riferimento al contributo P.G. 112625 del 28/06/2017, chiedono che a quota parte dei magazzini esistenti venga concesso un incremento di 300 mq per ampliare i fabbricati esistenti su una porzione di proprietà attualmente pavimentata. Di conseguenza, viene richiesta:

- 1 - la modifica dell'art. 72 delle NTA, affinché sia consentita l'addizione volumetrica anche per edifici non residenziali;
- 2 - la modifica dell'art. 155 delle NTA, in modo da consentire l'inserimento di medie strutture di vendita nei tessuti TL.1.

Controdeduzione tecnica:

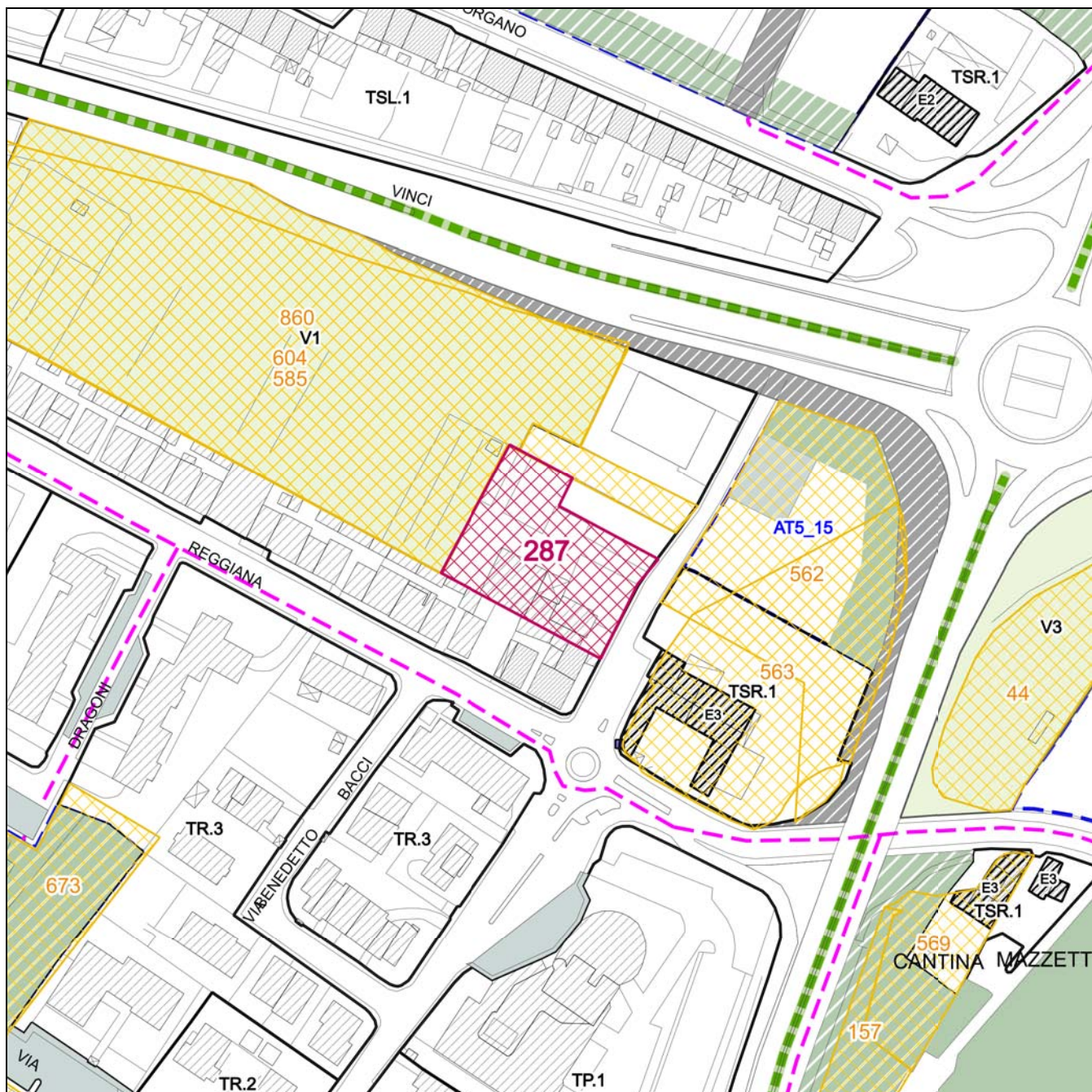
Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta, conseguentemente verrà introdotta la modifica all'art. 72 comma 2 punto A.3 delle NTA, al fine di consentire l'intervento a prescindere dalla destinazione d'uso attuale, pur mantenendo il limite stabilito di 70 mq, al fine di preservare dalla saturazione i lotti che comunque sono in tessuto residenziale;
 - 2 - non accoglibile la richiesta, in quanto non compatibile con gli obiettivi di qualità del tessuto.
- L'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 288

P.G.: 223308 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Chiesa Loretta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Stradellino - San Giusto
 Terreno : foglio 59 , particella 1524
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1027
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1258
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1375
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1475
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1516
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1517
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1677
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1679
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1833

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto la richiesta di una nuova area di trasformazione in località San Giusto.

L'area è ricadente attualmente nella parte sud in area AVs esistente ed in parte in AVs di progetto, mentre la parte nord in area agricola PR.8 AR.2. L'area complessivamente interessata dall'osservazione riguarda sia terreni di proprietà della osservante, di proprietà comunale e di proprietà di terzi; nello specifico:

- i terreni di proprietà della scrivente identificati al foglio 59 particelle 1524, 1679, 1677 e 1475;
- i terreni di proprietà del Comune di Prato identificati al foglio 59 particelle 1027, 1258, 1375 e 1833;
- i terreni di proprietà terza identificati al foglio 59 particelle 1516 e 1517.

La proposta prevede la permuta di aree fra la scrivente ed il Comune di Prato, nello specifico viene proposta in permuta al Comune di Prato l'area di cui alla particella 1524 di 35.647 mq chiedendo in cambio l'area delle particelle 1207 e 1258 della superficie complessiva di 20.409 mq.

La scrivente ha calcolato la SUL potenziale Residenziale con indice dello 0,10 con riduzione nella porzione soggetta a vincolo cimiteriale che trasformate in SUL commerciale portano a mq 6.276 di SUL. Dal calcolo delle aree da cedere e delle aree a standard risulterebbero da cedere complessivamente un minimo di 22.920 mq di aree, la proposta prevede di cederne 29.126 mq di aree pubbliche e destinare 21.750 mq ad aree private.

In conclusione chiede una nuova AT denominata parco di San Giusto nella quale venga accolta la proposta di permuta dei terreni con l'A.C. nella quale venga individuata una superficie fondiaria di 21.750 mq destinata alla realizzazione di 6.276 mq di edificazione commerciale/terziaria/servizi ed accompagnata dalla realizzazione a carico della scrivente a scomputo di oneri complessivi 64.773 mq di Parco realizzati e ceduti senza costi per la collettività. La realizzazione del parco lineare che collega la chiesa di San Giusto in Piazzanese col Parco Prato costituirebbe secondo la scrivente un potenziale incremento del sistema sportivo adiacente già esistente che potrebbe trovare nell'area pubblica un ulteriore sviluppo.

L'osservante ha presentato anche osservazione all'avvio del procedimento di apposizione del vincolo di esproprio n. 134.

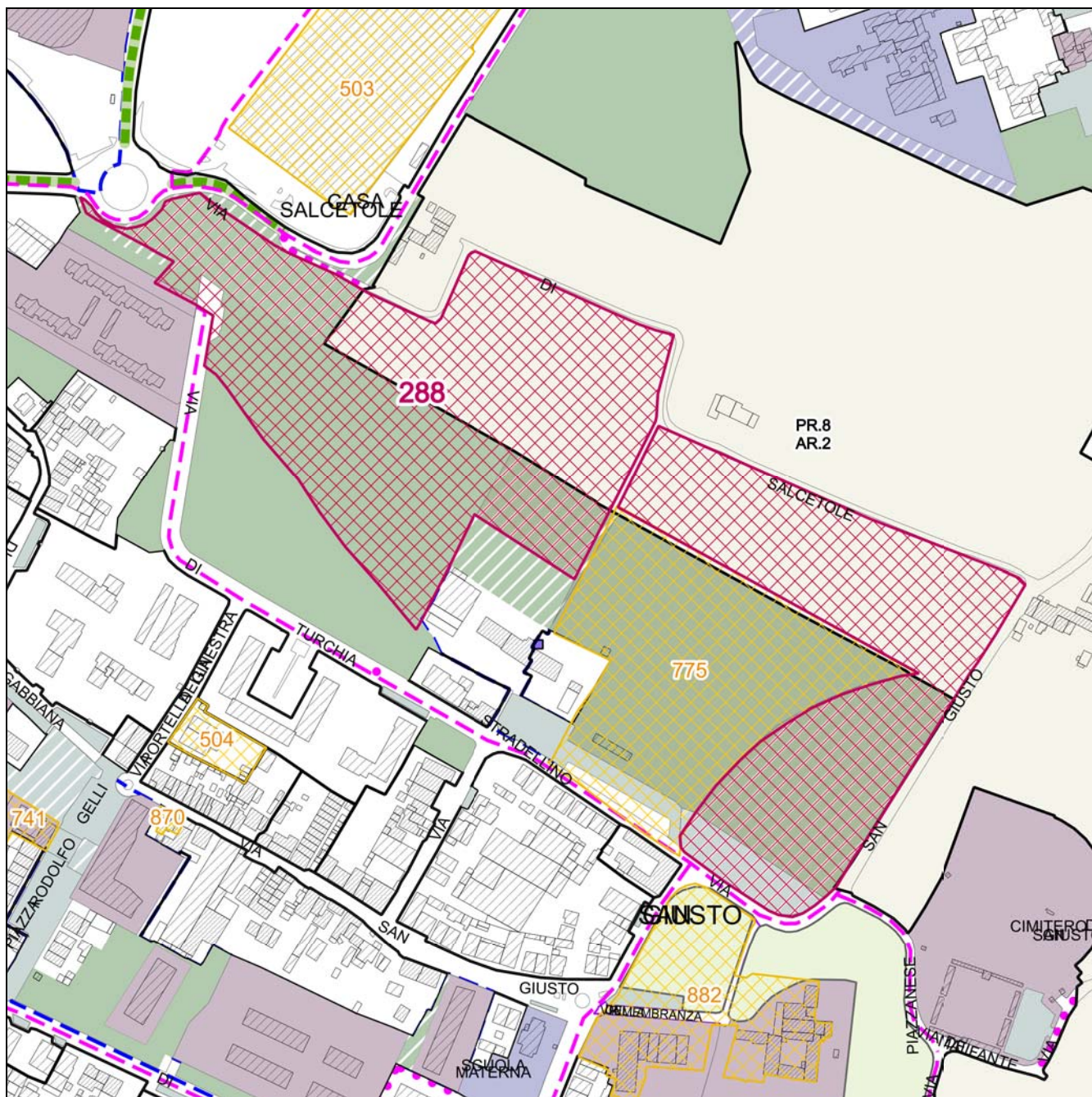
Controdeduzione tecnica:

Si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto soprattutto per le finalità strategiche del Piano di mantenere il rapporto di continuità visuale e di usi tra le aree verdi pubbliche e le aree agricole circostanti. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 289

P.G.: 223314 **del:** 30/11/2018

Presentata da: De Cotiis Antonio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Vergaio Bivio - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 316
- Via Vergaio Bivio - Vergaio
Fabbricato : foglio 56 , particella 317
- Via Vergaio Bivio - Vergaio
Fabbricato : foglio 56 , particella 444
- Via Vergaio Bivio - Vergaio
Terreno : foglio 56 , particella 79

Descrizione dell'osservazione:

Il richiedente avanza osservazione affinché venga modificata la cartografia del piano che rappresenta una strada privata, su via Vergaio Bivio, come fosse una viabilità pubblica. Se ne chiede l'inserimento all'interno del tessuto TL.3, limitrofo all'edificato.

Controdeduzione tecnica:

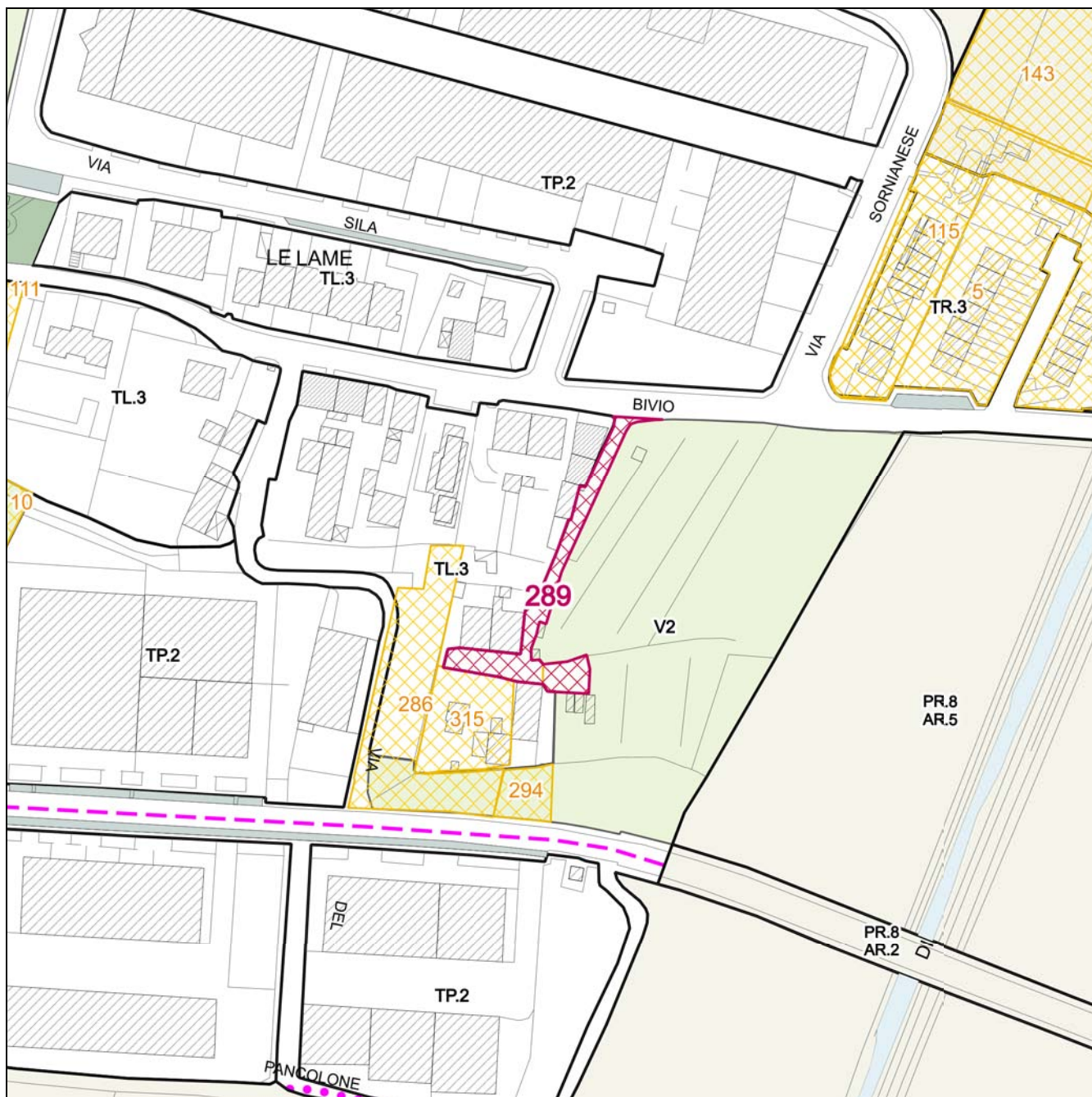
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta, comportante il passaggio di una viabilità da pubblica a privata, sia ammissibile: per cui si provvederà ad assegnarla al tessuto contermine (TL.3).

Pertanto, l'osservazione è 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: 290

P.G.: 223316 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Coveri Carlo
Coveri Riccardo Claudio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Guazzalotri - Iolo
Terreno : foglio 71 , particella 1431
- Via Guazzalotri - Iolo
Terreno : foglio 71 , particella 1432
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 244
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 514

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante rappresenta di disporre di un fabbricato adibito ad attività produttiva, con antistante piazzale per carico e scarico delle merci, a cui si accede da via Guazzalotri, inserito dal Piano Operativo nel tessuto TP.1.

Viene chiesto che sia tolta la connessione, rappresentata nella tavola 35 della Disciplina, che passa dalla pertinenza della ditta per collegare il parcheggio di via Giorgi a via Guazzalotri.

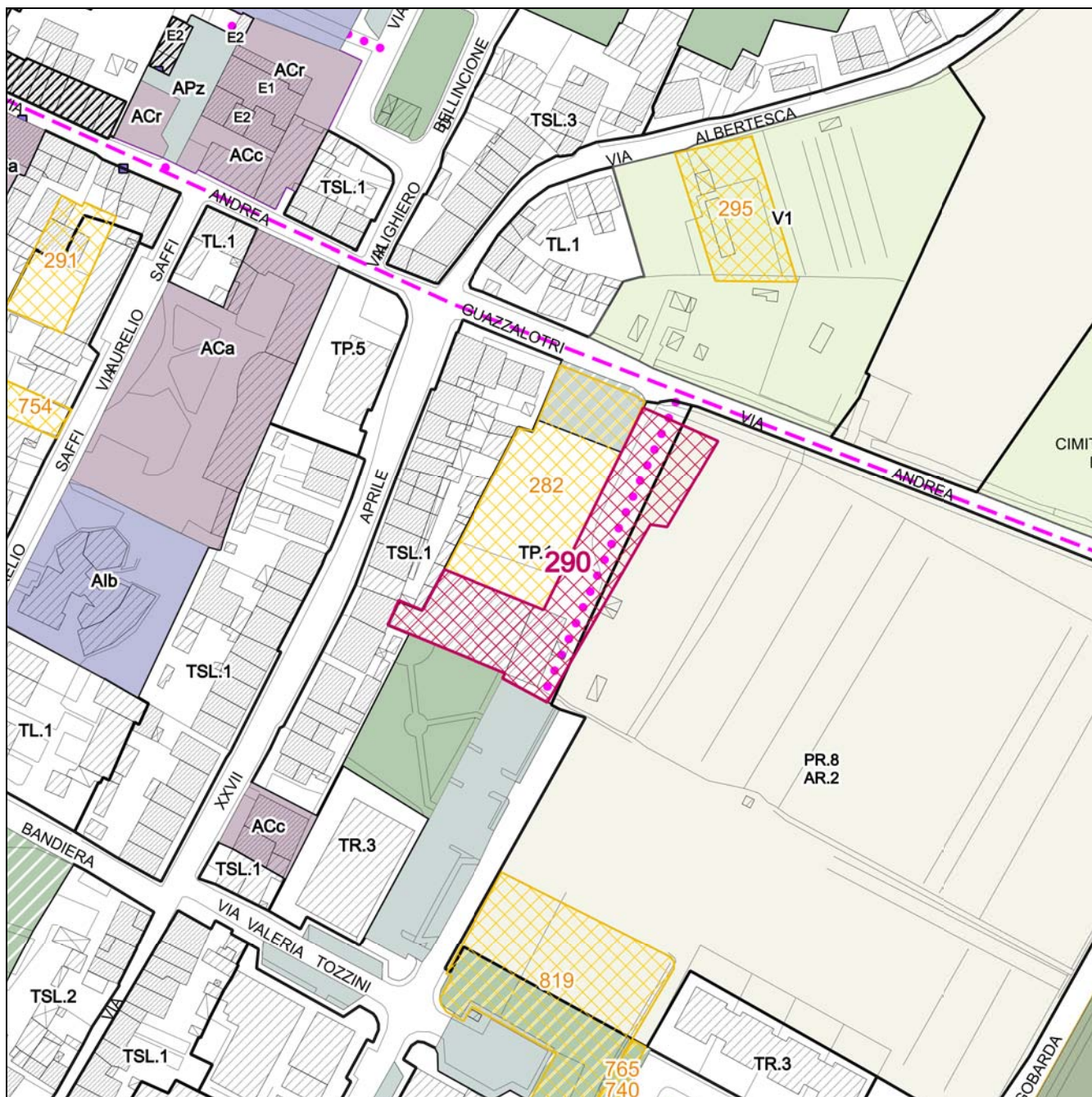
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene quanto segnalato dall'osservante coerente con lo stato dei luoghi; pertanto l'osservazione risulta accoglibile e l'area in questione verrà correttamente rappresentato nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo.

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: 291

P.G.: 223322 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Giusti Antonella
Giusti Annalisa

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 218 , subalterno 502
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 224 , subalterno 501
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 224 , subalterno 500
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 249 , subalterno 501
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 249 , subalterno 500
- Via Guazzalotri - Iolo
Fabbricato : foglio 71 , particella 249 , subalterno 502

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante dispone di fabbricati, sia residenziali che artigianali, e dei relativi spazi pertinenziali, situati in seconda schiera rispetto all'edificato affacciato su via Guazzalotri. I beni in questione, benché intestati a soggetti diversi, hanno "sempre avuto un carattere di unitarietà nell'utilizzazione e nella gestione dell'area e dei capannoncini", ma il Piano Operativo adottato ha assegnato ad una quota parte di questi il tessuto TSL.1 e all'altra, compresa l'area pertinenziale, il tessuto TL.1.

Per quanto sopra chiede:

- 1 - che tutti gli immobili a loro appartenenti siano inseriti all'interno del medesimo tessuto TSL.1 per non dover differenziare gli interventi su aree e fabbricati con carattere unitario;
- 2 - che l'articolo 67 delle NTA consenta, per il tessuto TSL.1, la sostituzione delle coperture esistenti senza obbligo di mantenimento degli elementi formali (nello specifico le volte dei piccoli capannoni attualmente con funzione artigianale) per una conversione ad uso residenziale dei fabbricati;
- 3 - che l'articolo 67 delle NTA consenta, per il tessuto TSL.1 e per gli edifici con altezze compatibili, di utilizzare l'ampliamento del 20% della SUL all'interno dei fabbricati e non solo nel resede tergaie;
- 4 - la possibilità di convertire sempre a funzione residenziale gli ex edifici artigianali presenti in seconda schiera.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - l'osservazione accoglibile, in quanto la modifica di attribuzione proposta è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto l'area individuata sarà inserita nel tessuto TSL.1;
- 2 - l'osservazione non accoglibile, in quanto gli interventi ammessi e le relative prescrizioni specifiche sono strettamente legati alla "storicità" riconosciuta del tessuto e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, pertanto si ritiene meritevole di conferma la disciplina adottata;
- 3 - l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto si condivide la richiesta e si ammette nel tessuto TSL.1 l'intervento di realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio, anche con la creazione di nuovi

orizzontamenti nei limiti del 15% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso;
4 - l'osservazione già accolta, in quanto, in base alle categorie d'uso escluse di cui all'art. 155, il cambio di destinazione citato è ammesso.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

Osservazione numero: 292

P.G.: 223323 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Sanesi Monica

Gori Anna Maria

Sanesi Maria Pia

Sanesi Carlo Antonio

Sanesi Alessandro

Coppi Alessandro

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Millenaria srl via del Cavalluccio - Firenze

Individuazione aree:

- Via Ferrucci, n. 146
Fabbricato : foglio 63 , particella 105
- Via Ferrucci, n. 146
Terreno : foglio 63 , particella 1548
- **Fabbricato** : foglio 63 , particella 105 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 63 , particella 781 , subalterno 501

Descrizione dell'osservazione:

Riguardo al complesso PT_19 via Ferrucci angolo via Masaccio, l'osservante riscontra la contraddizione tra quanto previsto e approvato con il PdR 310 e quanto il Piano prevede per il restante complesso, e chiede di operare con le medesime modalità del Piano di recupero per potersi uniformare anche nel linguaggio. Due le ipotesi di intervento:
1 - demolizione e ricostruzione dell'intero complesso con altra conformazione al fine di ricucire i percorsi pendonali;
2 - parziale mantenimento del manufatto operando tagli delle facciate e aggiunte volumetriche.

Controdeduzione tecnica:

L'ufficio ricorda che il PdR 310 è stato approvato ai sensi dell'art. 111 della LR 65/2014 pertanto conforme al Regolamento Urbanistico vigente. La porzione non interessata dal PdR ricadendo tra i complessi produttivi di valore tipologico del Piano Strutturale è stata analizzata e valutata dal Piano operativo e soggetta a specifica disciplina di tutela.

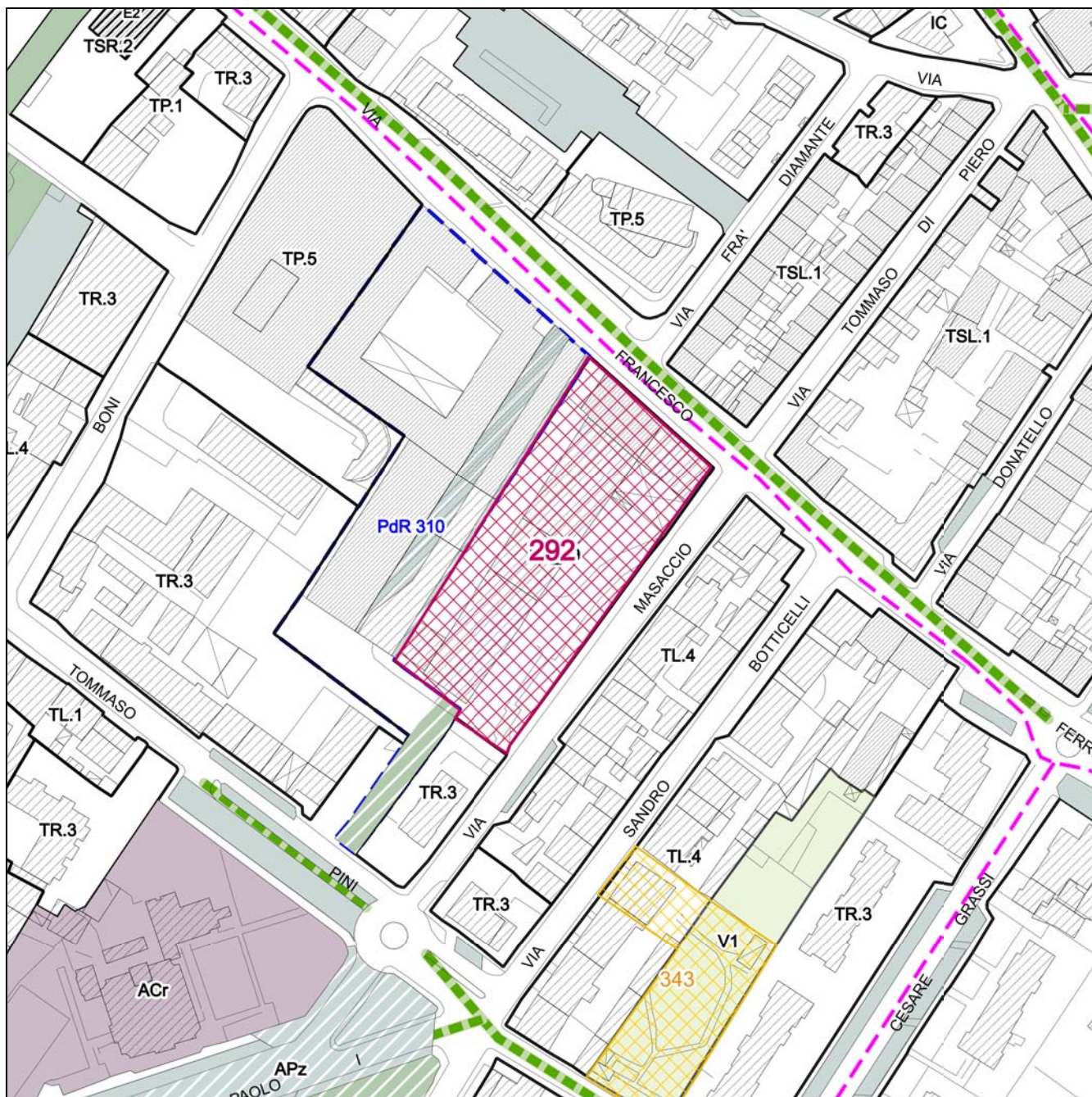
Riguardo le due ipotesi di intervento proposte si fanno le seguenti considerazioni:

- 1 - gli stessi osservanti affermano che l'ipotesi non è praticabile in quanto in contrasto con i vincoli di invarianza posti dal Piano Strutturale, pertanto non è accoglibile;
- 2 - la seconda ipotesi pur mantenendo memoria del complesso agisce in maniera decisa anche sulla curvatura di alcune facciate, pertanto alla luce di ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di dover implementare l'art. 138 comma 2.19 indicando diverse categorie di intervento: confermando per l'edificio prospettante la via Ferrucci l'intervento di RIC, al fine di mantenere la caratterizzazione storicizzata del fronte strada. Riguardo ai padiglioni retrostanti, date le caratteristiche precarie di alcune murature si ritiene di poter ammettere la tipologia di intervento RNF con prescrizioni riguardanti il mantenimento del sedime, le altezze massime degli edifici esistenti e la geometria delle coperture. 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: 293

P.G.: 223324 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Spagnesi Ferruccio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA TRAVERSA PISTOIESE , n. 8/Z6 - TOBBIANA
Fabbricato : foglio 58 , particella 824

Descrizione dell'osservazione:

Su questa area è stato presentato un contributo P.G. 112597 del 28/06/17 non accolto.

L'area scoperta è molto grande rispetto alla dotazione minima richiesta per le aree permeabili e la zona risulta adeguatamente dotata di standard pubblici. La nuova edificazione andrebbe a soddisfare una esigenza familiare e nessuna operazione speculativa ed inoltre non comporterebbe stravolgimenti nell'impianto generale dell'edificato esistente.

Pertanto l'osservante chiede:

- 1 - di riconoscere il lotto interstiziale e la potenzialità edificatoria di 500 mc al resede dell'abitazione esistente.
- 2 - di modificare l'art. 75 delle NTA prevedendo l'AV.2 anche nel tessuto TR.3.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche si ritiene quanto segue.

1 - l'osservazione accoglibile: ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali realizzabili nel tessuto in oggetto, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

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

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

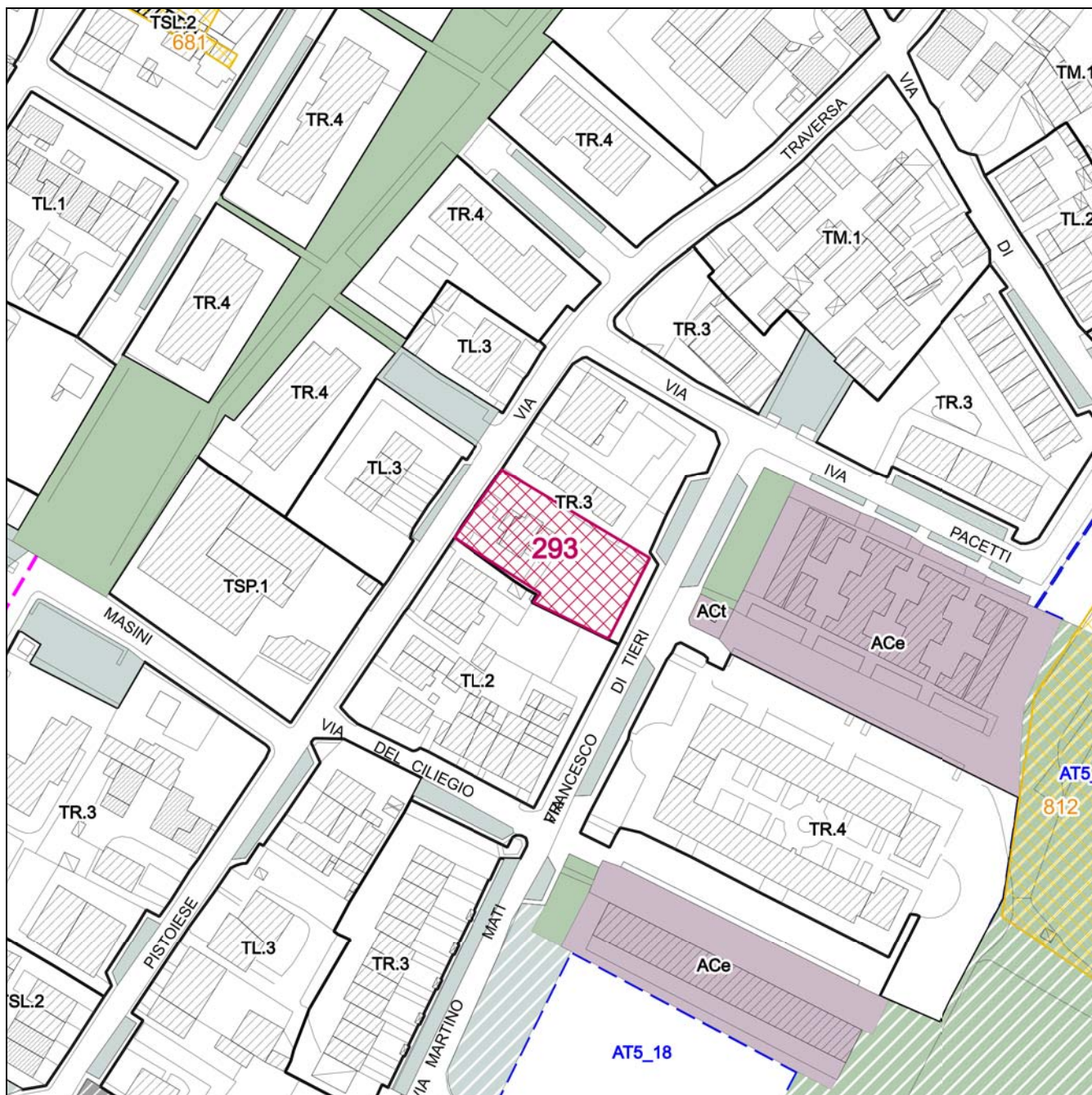
2 - la richiesta accoglibile e sarà quindi modificato l'art. 75 delle NTA introducendo l'intervento AV.2.

L'osservazione è pertanto accoglibile in entrambe le richieste.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 294

P.G.: 223325 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Colella Giuseppina

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA VERGAIO BIVIO
Fabbricato : foglio 56 , particella 444
- VIA FRANCO VANNETTI DONNINI
Terreno : foglio 56 , particella 1519
- **Fabbricato** : foglio 56 , particella 79

Descrizione dell'osservazione:

Con la presente osservazione si richiede:

- 1 - che vengano modificate le destinazioni di porzione della particella 444 e porzione della particella 79, in quanto proprietà private ed indicate dal Piano Operativo come viabilità pubblica;
- 2 - che la porzione della particella 1519 con destinazione da Piano Operativo a "V2 Spazi aperti con medio indice di naturalità", venga inserita nel tessuto "TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile" per consentire di avere un accesso carrabile al fabbricato artigianale che insiste sulla particella 444 ed appartenente alla stessa proprietà.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1- di rettificare l'attribuzione di parte della particella 444, indicata come viabilità pubblica e di integrarla al tessuto "TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile"; attribuire all'intera particella 79, la destinazione "V2 Spazi aperti con medio indice di naturalità" in quanto coerente con lo stato dei luoghi.

In tale occasione viene escluso dal tessuto "TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile" la porzione della particella 79 che risulta non facente parte della pertinenza dell'edificio ed accatastata a terreni. Date tali considerazioni la richiesta risulta accoglibile.

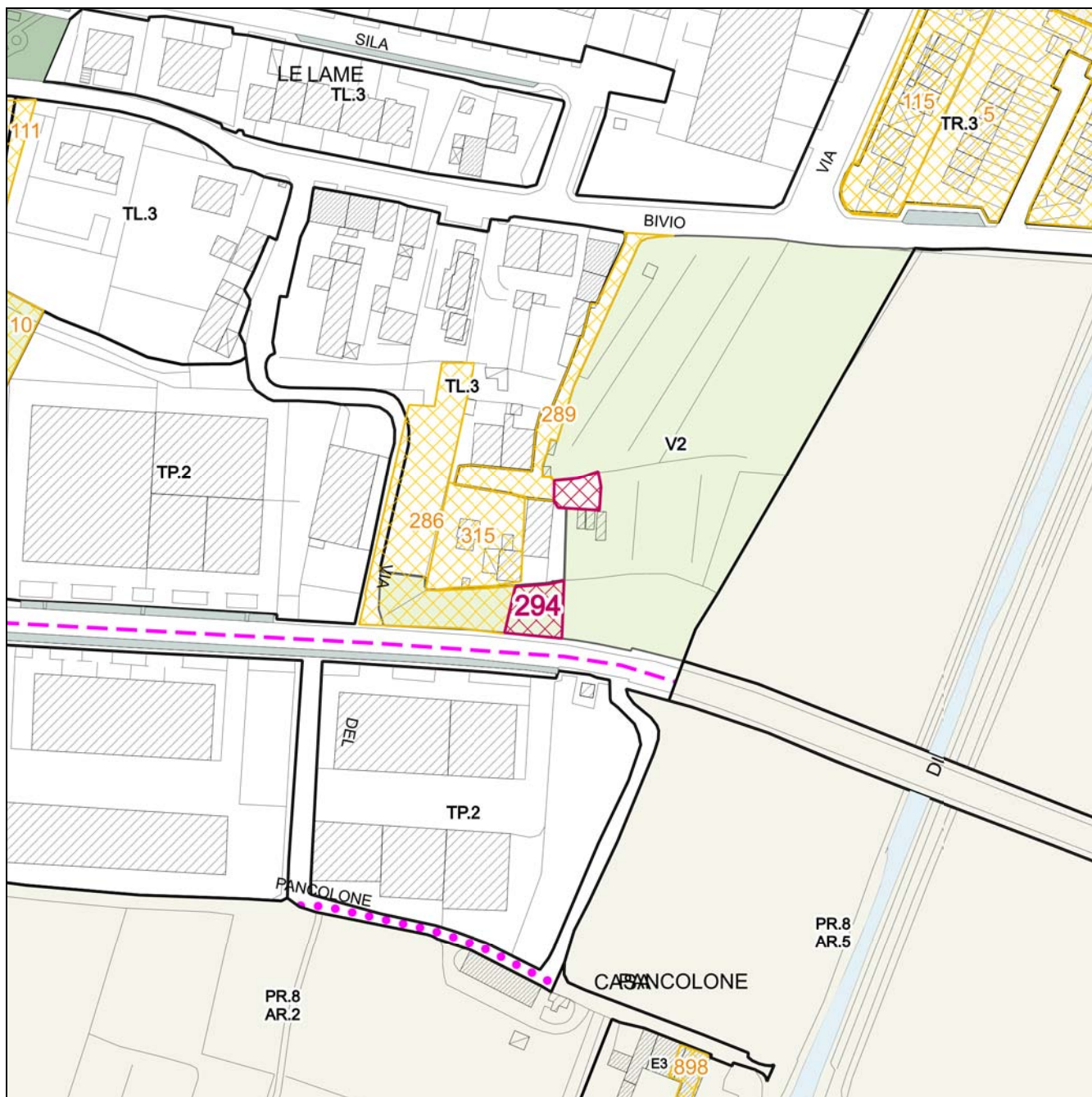
2 - In merito alla seconda richiesta, il fabbricato in oggetto, ricadente nella particella 444, risulta già munito di una viabilità di accesso da via di Vergaio, pertanto l'istanza non risulta accoglibile.

Complessivamente l'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 295

P.G.: 223328 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Martini Deanna

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA ALBERTESCA - IOLO
 Terreno : foglio 72 , particella 598
- **Terreno** : foglio 72 , particella 1040

Descrizione dell'osservazione:

Con P.G. 112584 del 28/06/17 è stato presentato un contributo al Piano con le stesse richieste dell'osservazione.
1 - Si chiede che l'area di proprietà e le aree limitrofi vengano escluse dal vincolo cimiteriale come altre aree vicine che hanno usufruito di facoltà edificatorie a destinazione residenziale pur ricadendo nella fascia di 200 m dal cimitero.
2 - Si chiede anche che venga riconosciuta una facoltà edificatoria di 500 mc come ai lotti interstiziali.
3 - Se non accoglibili le richieste precedenti si attribuisca una potenzialità edificatoria in una nuova Area di Trasformazione, associandola ad aree di atterraggio e destinando l'area di proprietà alla realizzazione degli standard pubblici necessari all'intervento perequativo ipotizzato.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

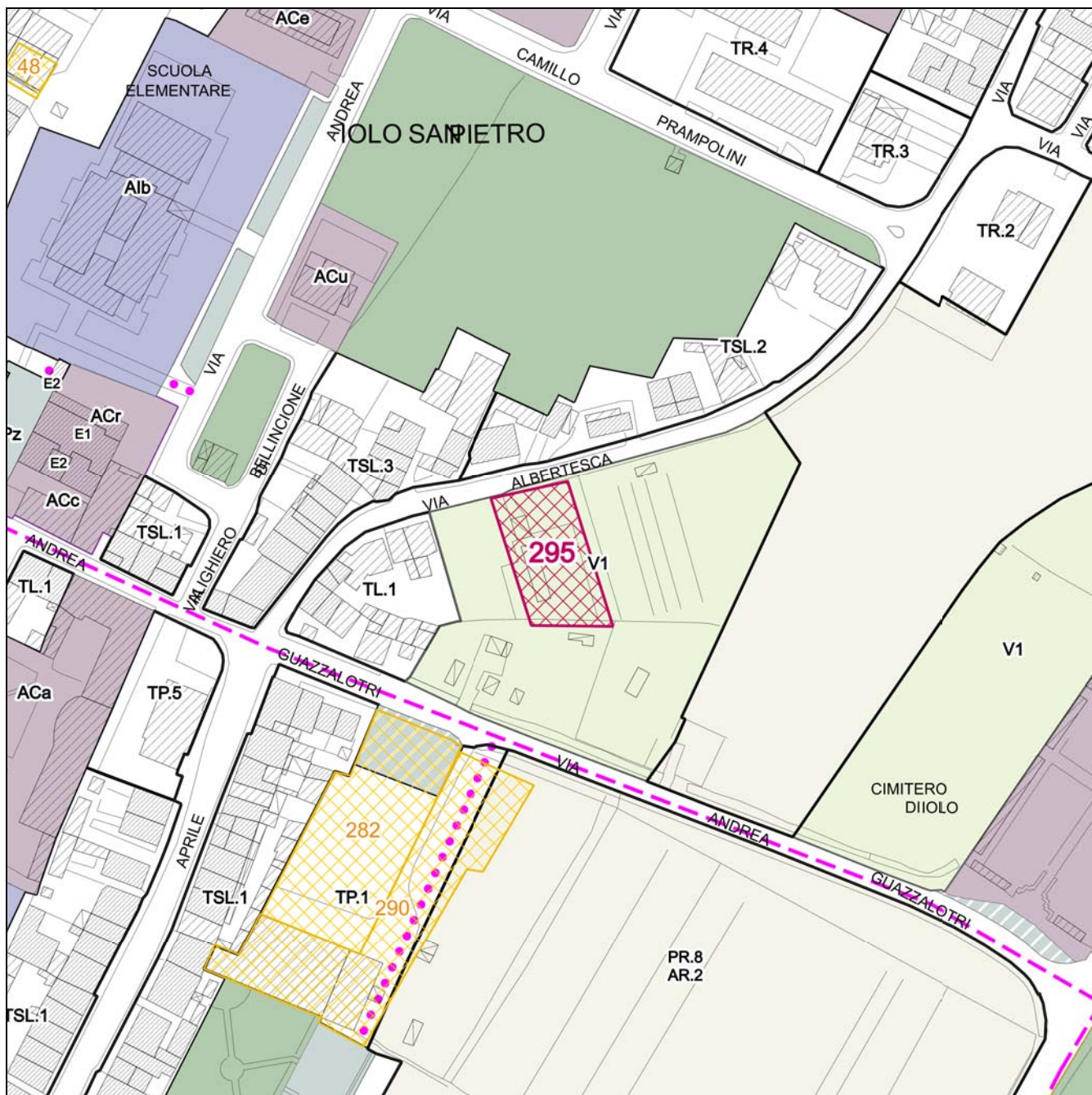
- 1 - la richiesta non pertinente, in quanto l'esclusione dal vincolo di rispetto cimiteriale è dettata da normativa statale sulla quale il Piano Operativo non ha possibilità di apporre modifiche;
- 2 - per i motivi sopra citati legati alla presenza del vincolo cimiteriale, la richiesta non accoglibile;
- 3 - non rilevando, per le aree in oggetto, una valenza pubblica tale da realizzare quanto proposto, la richiesta non è accoglibile.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 296

P.G.: 223332 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Bianchi Emanuele

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DEI TREBBI
 Terreno : foglio 55 , particella 849
- **Terreno** : foglio 55 , particella 851

Descrizione dell'osservazione:

Si richiede che l'area attualmente in territorio rurale possa diventare edificabile a completamento dell'isolato esistente. Nello schema allegato si propone lo schema della nuova viabilità, dell'area edificabile e della superficie da cedere al Comune come giardino pubblico.

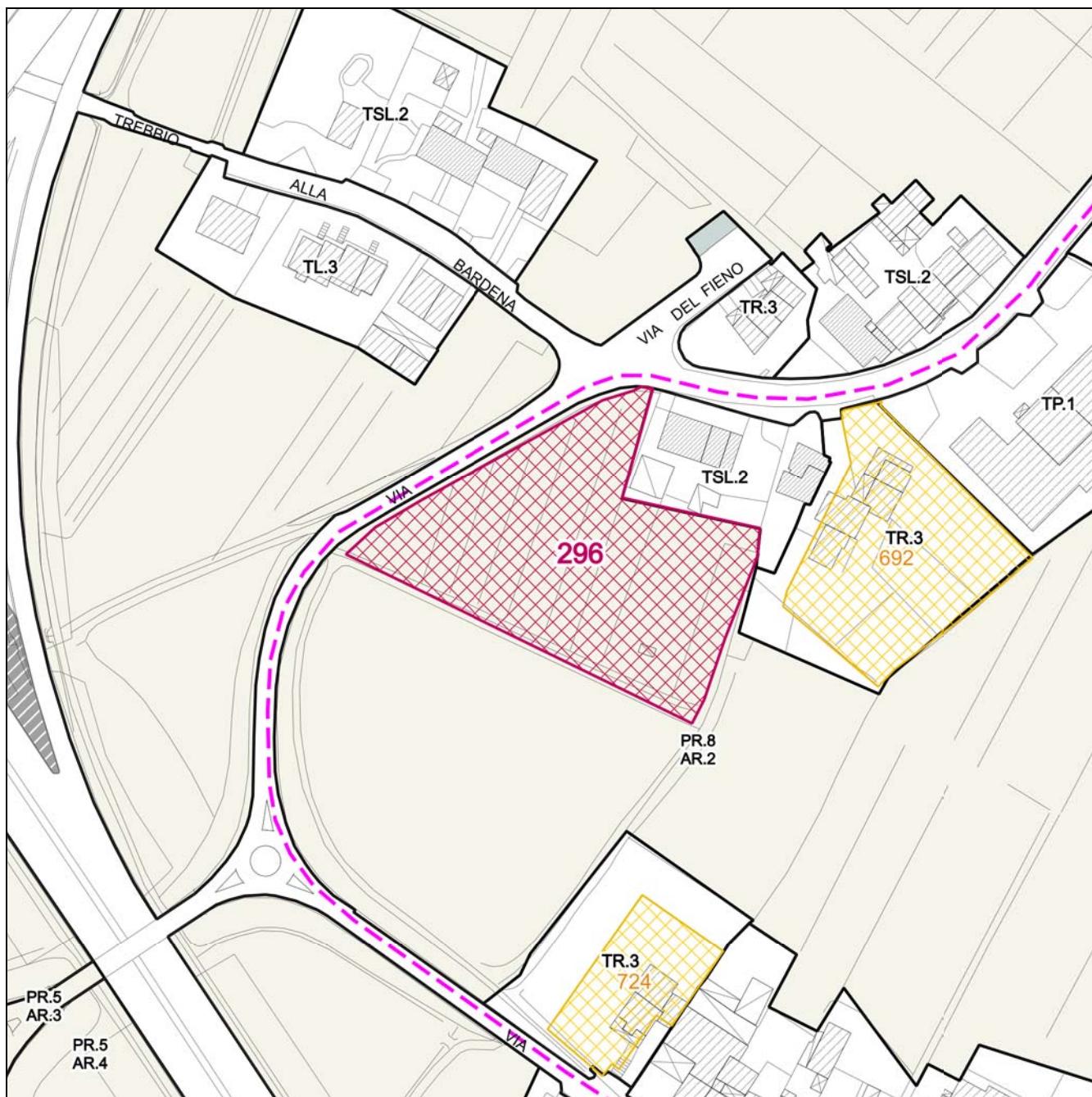
Controdeduzione tecnica:

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.

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: 297

P.G.: 223333 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Rosati Alessio
Martini Deanna
Rosati Nello

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- PIAZZA VERZONI - IOLO
Terreno : foglio 72 , particella 598
- Terreno : foglio 72 , particella 1040

Descrizione dell'osservazione:

La proprietà in oggetto è composta da unità immobiliari a destinazione residenziale e artigianale e da aree scoperte rappresentate dal piazzale frontale e dal giardino tergale.

1 - Si chiede che l'intera proprietà sia inserita nel tessuto TSL.3 mentre adesso il giardino tergale è stato configurato all'interno del TR.3 per cui è stata compromessa la possibilità di ampliamento concessa nel tessuto TSL.3.

2 - Si chiede la seguente modifica dell'art. 68 (TSL.3):

2.1 - che sia ammessa la sostituzione delle coperture esistenti senza l'obbligo di mantenimento degli elementi formali caratterizzanti (le volte a botte non sembrano adatte al riuso residenziale) e si possa rialzare la copertura per garantire altezze interne più idonee;

2.2 - che sia consentito, dove gli edifici hanno altezze interne che lo consentano, utilizzare l'ampliamento del 20% anche all'interno della sagoma;

2.3 - che siano ammessi AV.1 e AV.2 su tutti gli edifici indipendentemente dalla loro destinazione.

Controdeduzione tecnica:

In base alle verifiche e alle valutazioni effettuate, si ritiene:

1 - accoglibile la richiesta di ripermimetrazione del tessuto TSL.3 con l'inclusione del giardino tergale;

2.1 - non accoglibile la richiesta, in quanto non coerente con gli obiettivi prefissati di salvaguardia del patrimonio storico/storicizzato che il Piano esprime;

2.2 - parzialmente accoglibile la richiesta, in quanto si condivide quanto proposto e nel tessuto TSL.3 (art. 68) si ammette l'intervento di realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso;

2.3 - parzialmente accoglibile la richiesta in quanto:

- si precisa che l'intervento AV.1 è stato pensato per fattispecie particolari di sopraelevazione che il Piano ha voluto definire e per le quali ha dato particolari parametri e prescrizioni di fattibilità, che non si ritiene opportuno modificare al fine di rimanere coerenti con gli obiettivi prefissati;

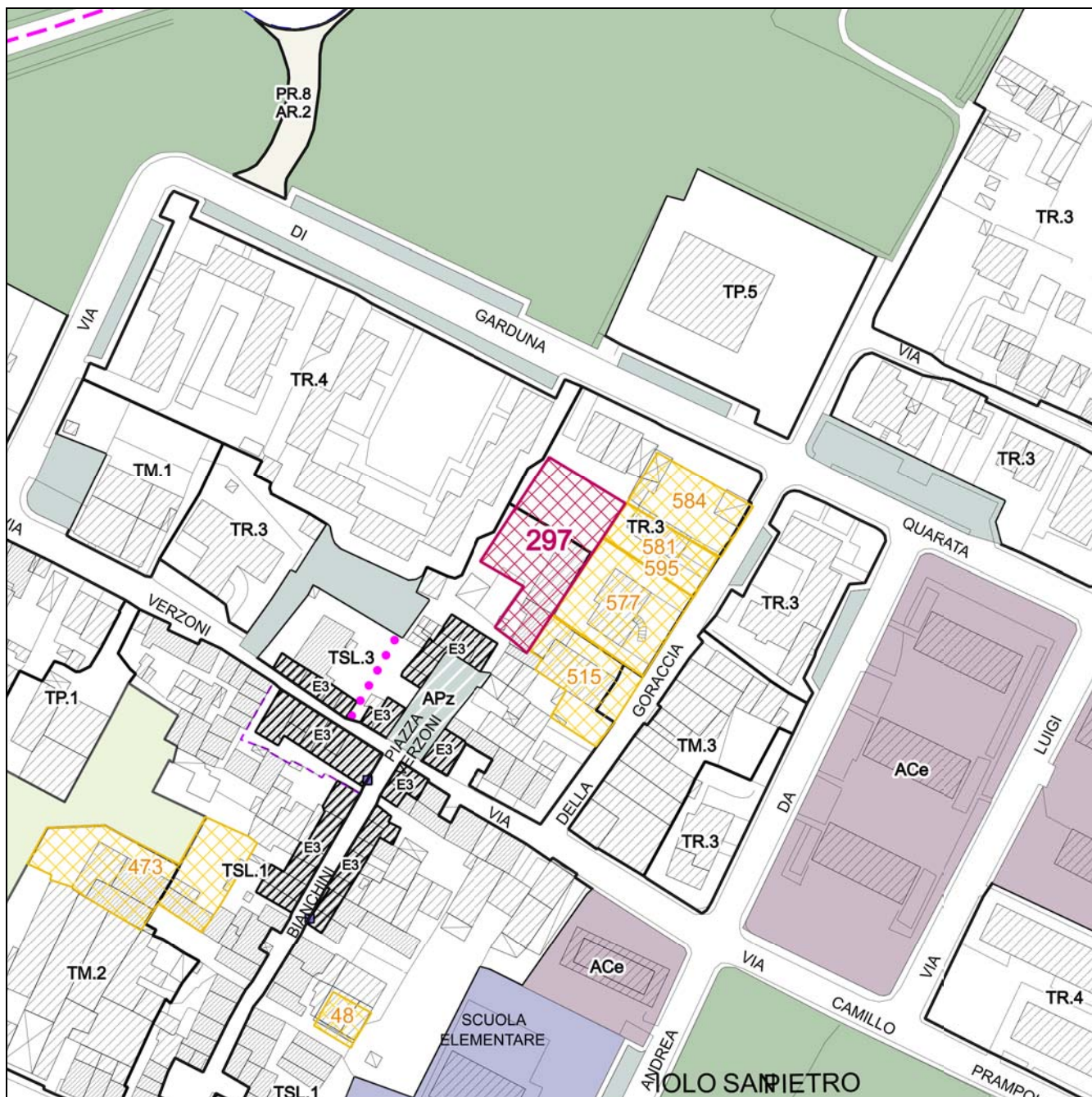
- l'intervento consentito di AV.2 è indipendente dalla destinazione d'uso.

L'osservazione nel sul complesso risulta quindi 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: 298

P.G.: 223335 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Cafissi Alessandro

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA GUILIANTI
 Terreno : foglio 69 , particella 626

Descrizione dell'osservazione:

L'area è identificata nel territorio rurale come PR.5 - AR.6.

Si chiede possa essere edificata (con i parametri suggeriti) a completamento dell'isolato esistente perchè già provvista di viabilità pubblica su più lati e sembra più logico e corretto inserirla nel territorio urbanizzato piuttosto che nell'area agricola.

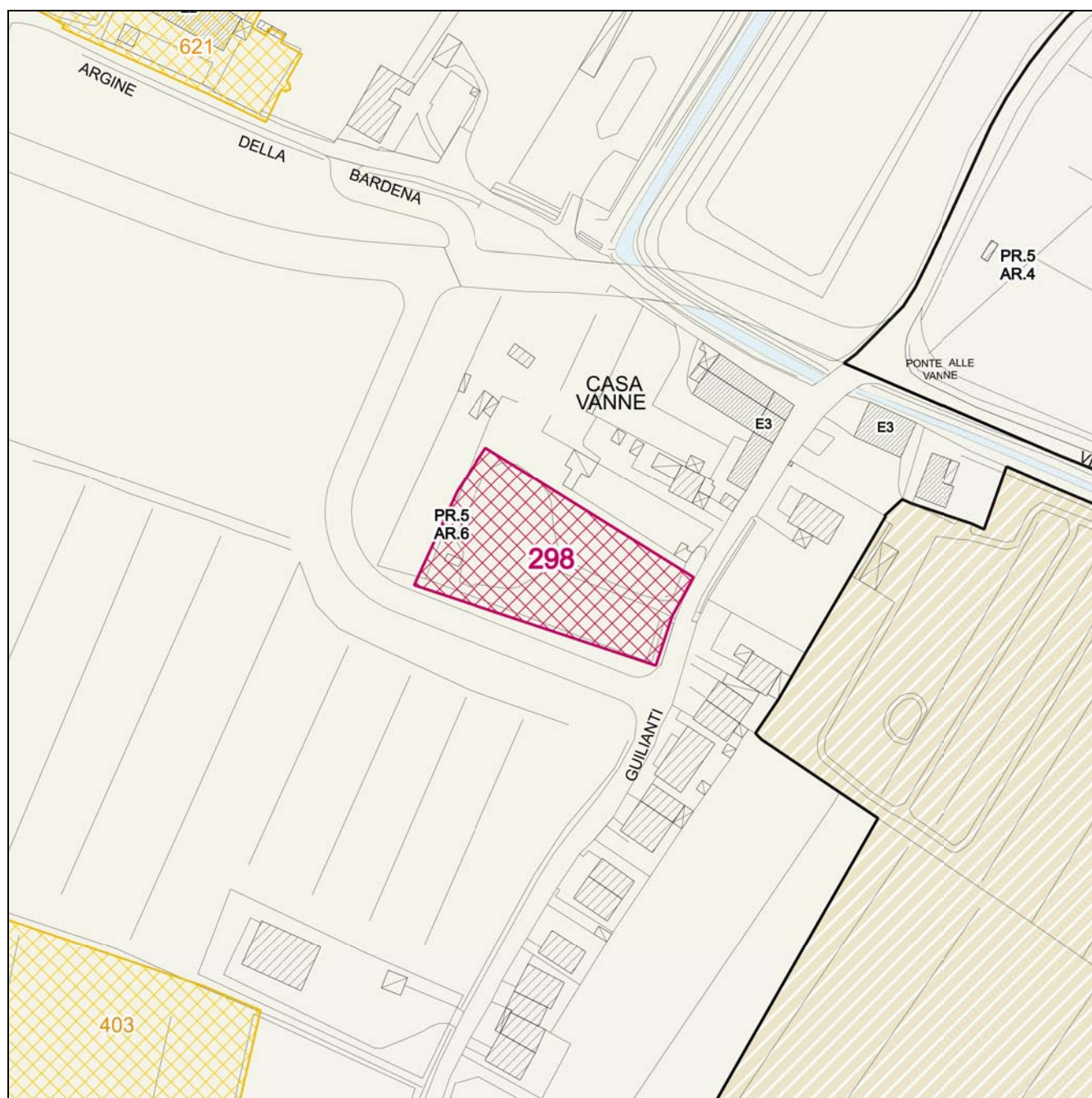
Controdeduzione tecnica:

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.

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: 299

P.G.: 223336 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Benassai Brunella Maria
Benassai Giuseppe
Boldrini Pier Luigi

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DELL'ALBERACCIO - SAN PAOLO
Terreno : foglio 43 , particella 161

Descrizione dell'osservazione:

Le richieste esplicitate anche nel contributo P.G. 112618 del 28/06/2017, sono le seguenti:

- 1 - che all'area, attualmente in V1, sia assegnata una capacità edificatoria a destinazione commerciale o turistico-ricettiva;
 - 2 - che sia possibile intervenire sulla singola proprietà (senza l'uso di UMI con altri proprietari);
 - 3 - che siano accolti i parametri suggeriti.
 - 4 - In subordine anziché la destinazione commerciale e turistico-ricettiva, si propone la destinazione a Servizi nell'accezione più ampia.
 - 5 - In alternativa l'area venga identificata come V3 come l'area adiacente che ha caratteristiche analoghe.
- Le motivazioni risiedono nel fatto che il RU vigente prevede una potenzialità edificatoria per servizi sportivi non utilizzata che potrebbe essere utile da integrare con il sistema ospedaliero e con il Parco Agricolo della Piana inserendo funzioni aperte al pubblico.

Controdeduzione tecnica:

L'area interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti che garantiscono continuità ecologica con il paesaggio rurale e permeabilità visiva all'interno del sistema insediativo. Le destinazioni richieste implicherebbero l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il Piano intende salvaguardare. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

The map illustrates a residential development in San Paolo, IC. Key features include:

- Land Parcels:** Several parcels are highlighted with grid patterns. Yellow parcels are labeled V1 (626), V3 (716), and TR.3 (737). A red parcel is labeled 299. Other parcels are labeled with codes like TSR.1, TR.2, and TP.1.
- Streets:** The map shows Via dell'Alberaccio and Viale. A road with a green dashed line and a pink dashed line runs through the area.
- Buildings:** Various building footprints are shown, some with specific codes like TSR.1, TR.2, and TP.1.
- Scale and Orientation:** A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 100 meters. A north arrow is located in the bottom right corner.



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: 300

P.G.: 223338 **del:** 30/11/2018

Presentata da: Donatini Enrico

In qualità di: TECNICO INCARICATO DALL'ASSOCIAZIONE VOLONTARI DEL CSN

Individuazione aree:

- VIA DI GALTETI, n. 90/F - GALTETI
Terreno : foglio 13 , particella 63

Descrizione dell'osservazione:

Attualmente l'area in oggetto è stata presa in carico dall'Associazione Volontari del CSN (DGC e convenzione citati) per l'allestimento e la gestione di strutture operative finalizzate allo svolgimento del servizio di protezione civile.

Il terreno assegnato è corredato da un magazzino di circa 400 mq in legno, realizzato nel 2012 in forza del nuovo progetto, approvato con delibera della Giunta Comunale del 26/7/2011 n. 317 e successiva variante giusta la Determinazione del Servizio Ambiente e Qualità dei Luoghi di lavoro n. 1002 del 27/4/2012.

Il progetto realizzato si rifaceva al progetto di sistemazione dell'area approvato dalla G.C. con delibera del 21/11/2001 n. 798 e successivo nuovo progetto, approvato dalla G.C. con deliberazione del 12/12/2006 n. 834, che prevedeva la realizzazione di tre fabbricati, una struttura in legno ad uso antincendio e protezione civile di circa mq 300 (realizzato), una rimessa mezzi antincendio in acciaio di circa mq 330 e un blocco servizi; di questi fabbricati è stato realizzato solo il primo.

Al fine di utilizzare l'area secondo quanto stabilito negli atti di assegnazione citati, si rende necessaria la possibilità di realizzare coperture da adibire a rimessaggio automezzi antincendio e di protezione civile in uso alla medesima Associazione.

Le coperture potrebbero essere eventualmente strutture leggere, quindi avere una pavimentazione in stabilizzato (permeabile) escludendo massetti di cemento e/o conglomerato bituminoso, essere stabilmente infisse al suolo per ragioni di staticità (resistenza alle intemperie) ed avere una struttura in elementi a traliccio o tubolari con copertura in telonato, quindi facilmente rimovibili e realizzabili senza la trasformazione del terreno.

Si sottolinea che in base alla delibera della Giunta Comunale del 26/7/2011 n. 317 e successiva variante giusta la Determinazione del Servizio Ambiente e Qualità dei Luoghi di lavoro n. 1002 del 27/4/2012, era prevista la realizzazione di una tettoia in acciaio con platea in c.a. di mq 330 circa, appartenente ad un secondo lotto non realizzato.

L'Associazione svolge fino dal 1967 attività di antincendio boschivo e protezione civile supportando l'Amministrazione Comunale in tutte le emergenze cittadine ed estendendo la propria attività per emergenze anche sul territorio regionale e nazionale per cui adesso dispone di un notevole parco mezzi e attrezzature specializzate, che necessitano di idoneo e adeguato spazio per il rimessaggio e la manutenzione. L'area assegnata dall'Amministrazione Comunale permette all'Associazione di sviluppare al meglio le proprie potenzialità di pubblica utilità con la presenza di spazi adeguati per le attrezzature e di una sede stabile, ma necessita di una copertura per i mezzi.

Per quanto sopra esposto chiede che la norma ammetta la possibilità di realizzare le opere citate in quanto non sono realizzabili secondo l'attuale previsione di piano.

Controdeduzione tecnica:

Come indicato all'art. 38 comma 4, manufatti di dimensione maggiore a quanto indicato dal medesimo articolo al comma 3, possono essere autorizzati dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo, pertanto si ritiene l'osservazione già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

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

Estratto di mappa cartografica

