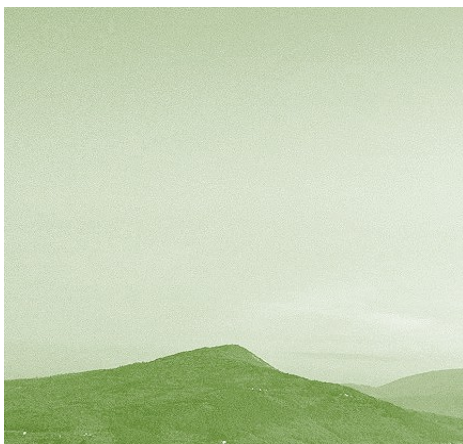
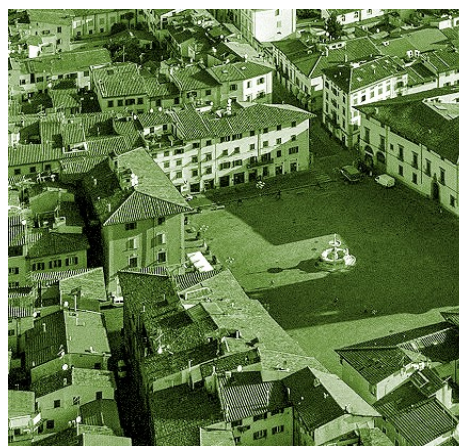
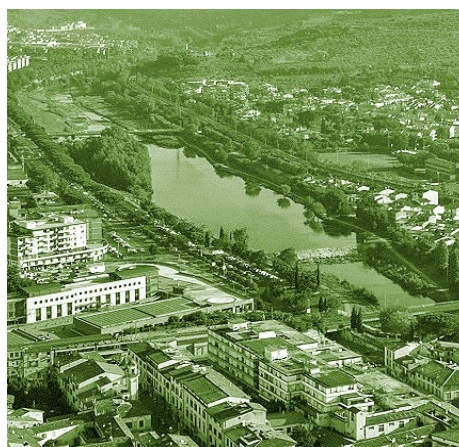


ELABORATO **T**



## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

OSSERVAZIONI 301 - 400



**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 301 - 400				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
301	P.G. 223343 del 30/11/2018	Melani Alessandro	Legale rappresentante della società VIACCORI S.R.L.	Non accolta
302	P.G. 223344 del 30/11/2018	Bellini Mario	Privato cittadino	Non accolta
		Gori Mila Maria		
303	P.G. 223346 del 30/11/2018	Bertini Stefano	Privato cittadino	Non accolta
304	P.G. 223355 del 30/11/2018	Mori Mariateresa	Privato cittadino	Parzialmente accolta
305	P.G. 223359 del 30/11/2018	Lascialfari Franco	Privato cittadino	Parzialmente accolta
306	P.G. 223361 del 30/11/2018	Barontini Maurizio	Privato cittadino	Non accolta
307	P.G. 223362 del 30/11/2018	Giannini Marco	Procuratore della società GRETA IMMOBILIARE S.A.S. di Bagni Elena & C.	Non accolta
308	P.G. 223367 del 30/11/2018	Lepore Rocco	Privato cittadino	Non accolta
309	P.G. 223368 del 30/11/2018	Lombardi Barbara	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Lombardi Irene		
310	P.G. 223370 del 30/11/2018	Giannini Marco	Legale rappresentante della società AGRICOLA PEGASO di Giannini Marco & C.	Già soddisfatta
311	P.G. 223374 del 30/11/2018	Lombardi Barbara	Privato cittadino	Non accolta
		Lombardi Irene		
312	P.G. 223381 del 30/11/2018	Fantugini Roberto Mario	Privato cittadino	Accolta
313	P.G. 223382 del 30/11/2018	Cafissi Alessandro	Legale rappresentante della società CAFISSI Spa	Non accolta
314	P.G. 223383 del 30/11/2018	Alberelli Cristiano	Legale rappresentante della società UNIEDIL Srl	Non accolta
315	P.G. 223391 del 30/11/2018	De Cotiis Antonio	Privato cittadino	Accolta
316	P.G. 223398 del 30/11/2018	Castagna Giuseppe	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
317	P.G. 223409 del 30/11/2018	Fiorenzoni Luigi	Privato cittadino	Già soddisfatta
318	P.G. 223413 del 30/11/2018	Mati Giovanni	Privato cittadino	Non accolta
		Mati Daniela		
319	P.G. 223418 del 30/11/2018	Fiorenzoni Luigi	Privato cittadino	Parzialmente accolta
320	P.G. 223424 del 30/11/2018	Moretti Fabrizio	Privato cittadino	Non accolta



Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 301 - 400				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
321	P.G. 223433 del 30/11/2018	Petrosino Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
322	P.G. 223437 del 30/11/2018	Benelli Berardi Jacopo	Privato cittadino	Non accolta
323	P.G. 223441 del 30/11/2018	Moretti Fabrizio	Privato cittadino	Non accolta
324	P.G. 223443 del 30/11/2018	Fiaschi Paola	Privato cittadino	Accolta
325	P.G. 223444 del 30/11/2018	Puccioni Silvio	Privato cittadino	Accolta
326	P.G. 223445 del 30/11/2018	Puccioni Silvio	Privato cittadino	Accolta
327	P.G. 223448 del 30/11/2018	Marchi Manuela	Privato cittadino	Non accolta
328	P.G. 223452 del 30/11/2018	Tiradritti Paola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
329	P.G. 223453 del 30/11/2018	Paoli Paolo Alfredo	Privato cittadino	Non accolta
330	P.G. 223456 del 30/11/2018	Tiradritti Paola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
331	P.G. 223460 del 30/11/2018	Cutini Loredana	Privato cittadino	Già soddisfatta
332	P.G. 223461 del 30/11/2018	Nerini Giovanni	Privato cittadino	Già soddisfatta
333	P.G. 223463 del 30/11/2018	Gorini Alessio	Privato cittadino	Accolta
334	P.G. 223465 del 30/11/2018	Mellace Vincenzo	Legale rappresentante della società Conser - Consorzio Servizi del Primo Macrolotto industriale di Prato	Parzialmente accolta
335	P.G. 223467 del 30/11/2018	Bresci Silvano	Privato cittadino	Accolta
336	P.G. 223468 del 30/11/2018	Giusti Paolo	Legale rappresentante della società Circolo Arci Giuseppe Verdi via Borgo di Casale 83	Accolta
337	P.G. 223475 del 30/11/2018	Marchettini Ivonne	Privato cittadino	Non accolta
338	P.G. 223478 del 30/11/2018	Zani Lucia	Legale rappresentante della società Fiducia Immobiliare srl	Non accolta
339	P.G. 223482 del 30/11/2018	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
340	P.G. 223484 del 30/11/2018	Puccio Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 301 - 400				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
341	P.G. 223487 del 30/11/2018	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
342	P.G. 223491 del 30/11/2018	Pieraccini Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
343	P.G. 223493 del 30/11/2018	Yike Jiang	Privato cittadino	Accolta
		Kewei Jiang		
344	P.G. 223494 del 30/11/2018	Biagioli Silvia	Legale rappresentante della società Panziera Srl e Structura SaS	Parzialmente accolta
345	P.G. 223498 del 30/11/2018	Pieraccini Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
346	P.G. 223507 del 30/11/2018	Biagioli Silvia	Legale rappresentante della società PANZIERA SRL e STRUCTURA SAS	Non pertinente
347	P.G. 223515 del 30/11/2018	Janniello Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
348	P.G. 223516 del 30/11/2018	Cafissi Mariella	Privato cittadino	Non accolta
		Cafissi Deanna		
349	P.G. 223519 del 30/11/2018	Antal Aniko	Privato cittadino	Accolta
350	P.G. 223521 del 30/11/2018	Ciacchi Letizia	Legale rappresentante della società EDILCIACCI SRL	Non accolta
351	P.G. 223522 del 30/11/2018	Rossi Anna Maria Pia	Privato cittadino	Non accolta
352	P.G. 223527 del 30/11/2018	Barontini Mariella Ida	Privato cittadino	Non accolta
		Barontini Maurizio		
353	P.G. 223532 del 30/11/2018	Ciuoffo Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
354	Osservazione VAS			
355	P.G. 223555 del 30/11/2018	Borelli Andrea	Privato cittadino	Non accolta
		Borelli Raffaella		
356	P.G. 223556 del 30/11/2018	Cecconi Riccardo	Privato cittadino	Accolta
357	P.G. 223571 del 30/11/2018	Calamai Andrea	Privato cittadino	Parzialmente accolta
358	P.G. 223579 del 30/11/2018	Toccafondi Niccolo'	Legale rappresentante della società TOCCAFONDI NICCOLO' ditta individuale	Non accolta
359	P.G. 223584 del 30/11/2018	Pretolani Sauro	Privato cittadino	Accolta
360	P.G. 223586 del 30/11/2018	Toccafondi Alessandro	Privato cittadino	Parzialmente accolta
361	P.G. 223592 del 30/11/2018	Toccafondi Alessandro	Privato cittadino	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 301 - 400				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
362	P.G. 223593 del 30/11/2018	Giusto Maria Rosa	Privato cittadino	Non accolta
363	P.G. 223594 del 30/11/2018	Guasti Divaldo	Privato cittadino	Non accolta
364	P.G. 223607 del 30/11/2018	Galli Massimiliano	COMMISSARIO LIQUIDATORE DI ABITCOOP S.C. IN LCA	Non accolta
365	P.G. 223610 del 30/11/2018	Procopio Vincenzo	Privato cittadino	Non accolta
		Procopio Gioacchino		
		Procopio Rodolfo		
		Pagnotta Filomena		
366	P.G. 223621 del 30/11/2018	Stefani Stefano Emanuele	Privato cittadino	Già soddisfatta
367	P.G. 223627 del 30/11/2018	Pratesi Luciano	Privato cittadino	Non accolta
368	P.G. 223630 del 30/12/2018	Cecconi Luca	Privato cittadino	Non accolta
369	P.G. 223633 del 30/11/2018	Casini Maria	Privato cittadino	Accolta
370	P.G. 223634 del 30/11/2018	Corsini Consilia Ilia	Privato cittadino	Parzialmente accolta
371	P.G. 223636 del 30/11/2018	Bruschetini Laura	Privato cittadino	Non accolta
		Ballerini Maria Luisa		
		Bruschetini Elena		
372	P.G. 223637 del 30/11/2018	Bonechi Fabrizio	Privato cittadino	Non accolta
373	P.G. 223638 del 30/11/2018	Gori Annamaria	Privato cittadino	Non accolta
		Sanesi Alessandro		
		Sanesi Carlo		
		Sanesi Filippo		
		Sanesi Franco		
		Sanesi Giuliano		
		Sanesi Maria Pia		
		Sanesi Monica		
		Sanesi Paola		
		Sanesi Paolo		
374	P.G. 223639 del 30/11/2018	Tempestini Anna	Privato cittadino	Non accolta
375	P.G. 223646 del 30/11/2018	Gozzoli Claudia	Privato cittadino	Accolta
376	P.G. 223648 del 30/11/2018	Nizzi Donatello	Legale rappresentante della società Baroncelli Giulia S.p.a.	Accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 301 - 400				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
377	P.G. 223650 del 30/11/2018	Mazzoni Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
378	P.G. 223654 del 30/11/2018	Mazzoni Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
379	P.G. 223665 del 30/11/2018	Pedrini Loris	Legale rappresentante della società Cooperativa Pizzidimonte	Accolta
380	P.G. 223666 del 30/11/2018	Bettazzi Maurizio	esecutore testamentario di Galli Lina Maria deceduta il 16/07/2017	Parzialmente accolta
381	P.G. 223673 del 30/11/2018	Luconi Daniele	Legale rappresentante della società TRA-FIL S.r.l.	Già soddisfatta
382	P.G. 223676 del 30/11/2018	Paci Luciano	Privato cittadino	Non accolta
383	P.G. 223678 del 30/11/2018	Cafissi Alessandro	Legale rappresentante della società SEFFEC SPA	Già soddisfatta
384	P.G. 223682 del 30/11/2018	Caterina Cappelli	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
385	P.G. 223683 del 30/11/2018	Mancini Massimiliano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
386	P.G. 223688 del 30/11/2018	Bettazzi Maurizio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
387	P.G. 223690 del 30/11/2018	Selleri Leonardo	Privato cittadino	Non accolta
388	P.G. 223692 del 30/11/2018	Palmucci Roberto Andrea	Legale rappresentante della società "DOTT. MANLIO PALMUCCI" SPA	Accolta
389	P.G. 223693 del 30/11/2018	Bigagli Roberto	Legale rappresentante della società ERIKA B S.R.L.	Accolta
390	P.G. 223697 del 30/11/2018	D'ascenzi Ettore	Legale rappresentante della società CTP soc. coop.	Accolta
391	P.G. 223700 del 30/11/2018	Melani Alessandro	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Lucchesi Antonia		
		Soldi Iolanda		
		Lucchesi Laura		
392	P.G. 223704 del 30/11/2018	Mocali Giancarlo	Legale rappresentante della società EMMEGI SAS	Accolta
393	P.G. 223707 del 30/11/2018	Cafissi Alessandro	Legale rappresentante della società SEFFEC SPA	Accolta
394	P.G. 223709 del 30/11/2018	Sanesi Renza	Privato cittadino	Accolta
395	P.G. 223711 del 30/11/2018	D'ascenzi Ettore	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 301 - 400				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
396	P.G. 223716 del 30/11/2018	Leonardo Pasquale	Legale rappresentante della società SOC. EOLO SRL	Non accolta
397	P.G. 223721 del 30/11/2018	Sanesi Renza	Legale rappresentante della società Opera Santa Rita da Cascia con sede a Prato	Non accolta
398	P.G. 223727 del 30/11/2018	Rocchi Rossano	Rappresentante dell'Associazione o Ente Servizio Mobilità e Infrastrutture - Comune di Prato	Parzialmente accolta
399	P.G. 223739 del 30/11/2018	Rocchi Rossano	Rappresentante dell'Associazione o Ente Comune di Prato	Non accolta
400	P.G. 223789 del 30/11/2018	Maragno Manuela Domenica	Legale rappresentante della società Art Hotel Museo srl	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:** 301

**P.G.:** 223343      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Melani Alessandro

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

### **Individuazione aree:**

- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno** : foglio 100 , particella 120
- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno** : foglio 100 , particella 318
- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno** : foglio 100 , particella 349
- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno** : foglio 100 , particella 759
- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno** : foglio 100 , particella 769
- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno** : foglio 100 , particella 922

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

I terreni in oggetto appartengono dagli anni Ottanta alla Viaccori SRL, che ha visto, col succedersi degli strumenti urbanistici, mutare le possibilità di intervento sulle aree di proprietà, passando da "zona industriale facente parte di un costituendo macrolotto" a "aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per impianti sportivi all'aperto" (Sozzi-Somigli) e quindi aree agricole col Piano Secchi. Il Piano Operativo ha assegnato il paesaggio rurale PR.7 e l'ambito rurale AR.1.

Il legale rappresentante della proprietà chiede che i terreni in questione vengano inseriti in una nuova area di trasformazione su via del Ferro (proponendo in allegato uno schema di lottizzazione), in quanto:

- posta in prossimità del territorio urbanizzato di Paperino e San Giorgio a Colonica e presso viabilità di alto scorrimento;
- la destinazione agricola non risulterebbe più idonea, in quanto il terreno sarebbe stato compromesso da inquinanti (da documentazione ARPAT allegata sulla Valutazione d'Impatto Ambientale della Varvarito Lavori SRL, ditta confinante [e non rappresentata in cartografia] che quindi, con la sua ubicazione, contravviene alle prescrizioni urbanistiche;
- contraddittorietà delle previsioni urbanistiche, che nel corso degli anni hanno privato i terreni di potenzialità edificatoria.

### **Controdeduzione tecnica:**

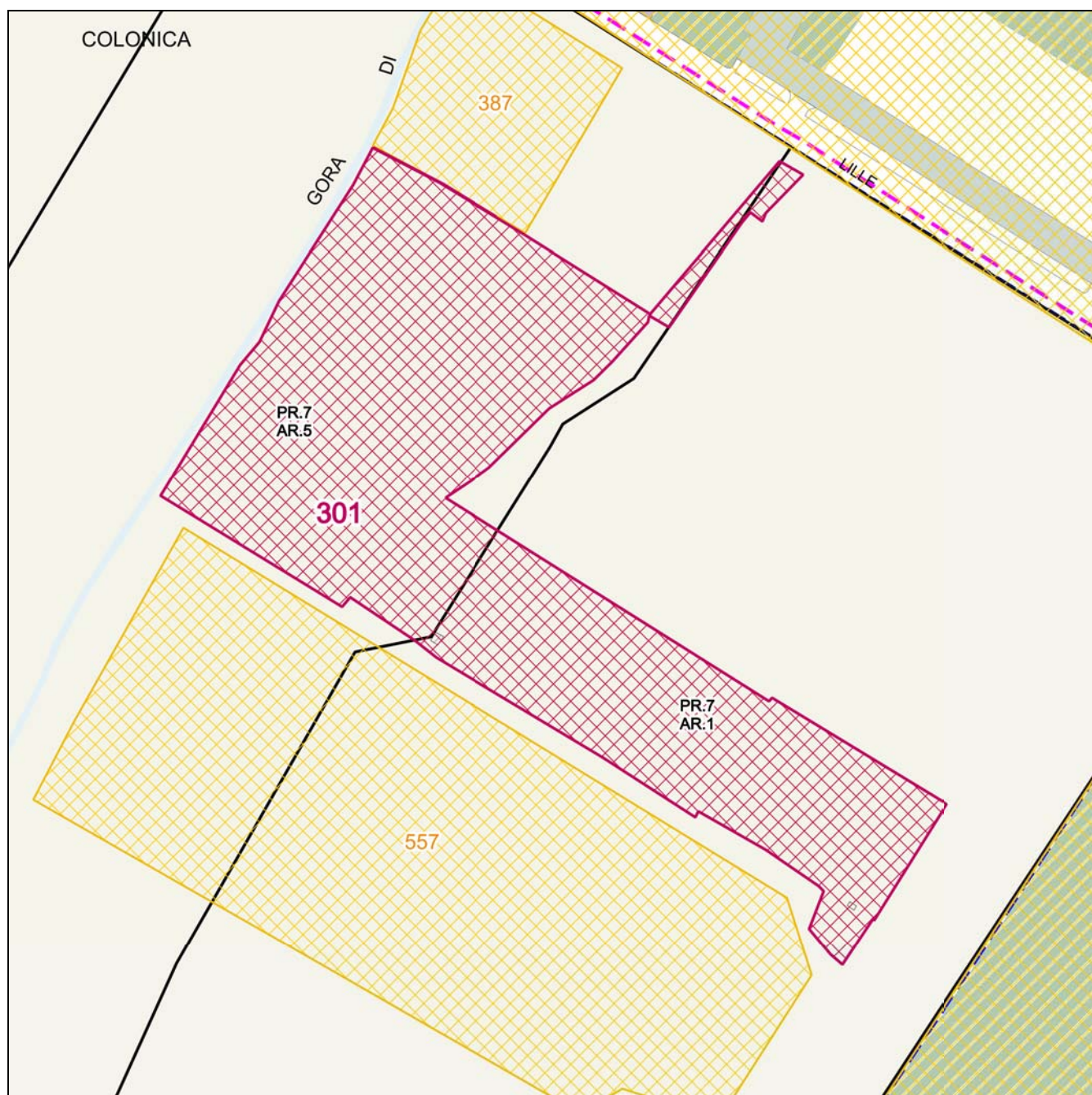
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha inteso preservare 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:** 302

**P.G.:** 223344      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bellini Mario  
Gori Mila Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Bassa - Tobbiana  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 923 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto faceva parte del PdZ 8 del Regolamento Urbanistico, che limitava di fatto gli interventi sui fabbricati (annessi legittimati con pratiche riportate nel testo dell'osservazione) alla sola manutenzione ordinaria. Terminati ormai da anni gli interventi previsti dal PdZ, l'area non è stata interessata né da edificazione né da esproprio.

Accogliendo parzialmente il contributo p.g. 113615 del 29/06/2017, il Piano Operativo ha riportato l'area fuori da un'area di piano attuativo e lo ha collocato in "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" dove però sono consentiti solo interventi di MO, MS e RCC. La proprietà quindi chiede che l'articolo 51 delle NTA consenta la RNF ed il cambio di destinazione d'uso a residenziale.

**Controdeduzione tecnica:**

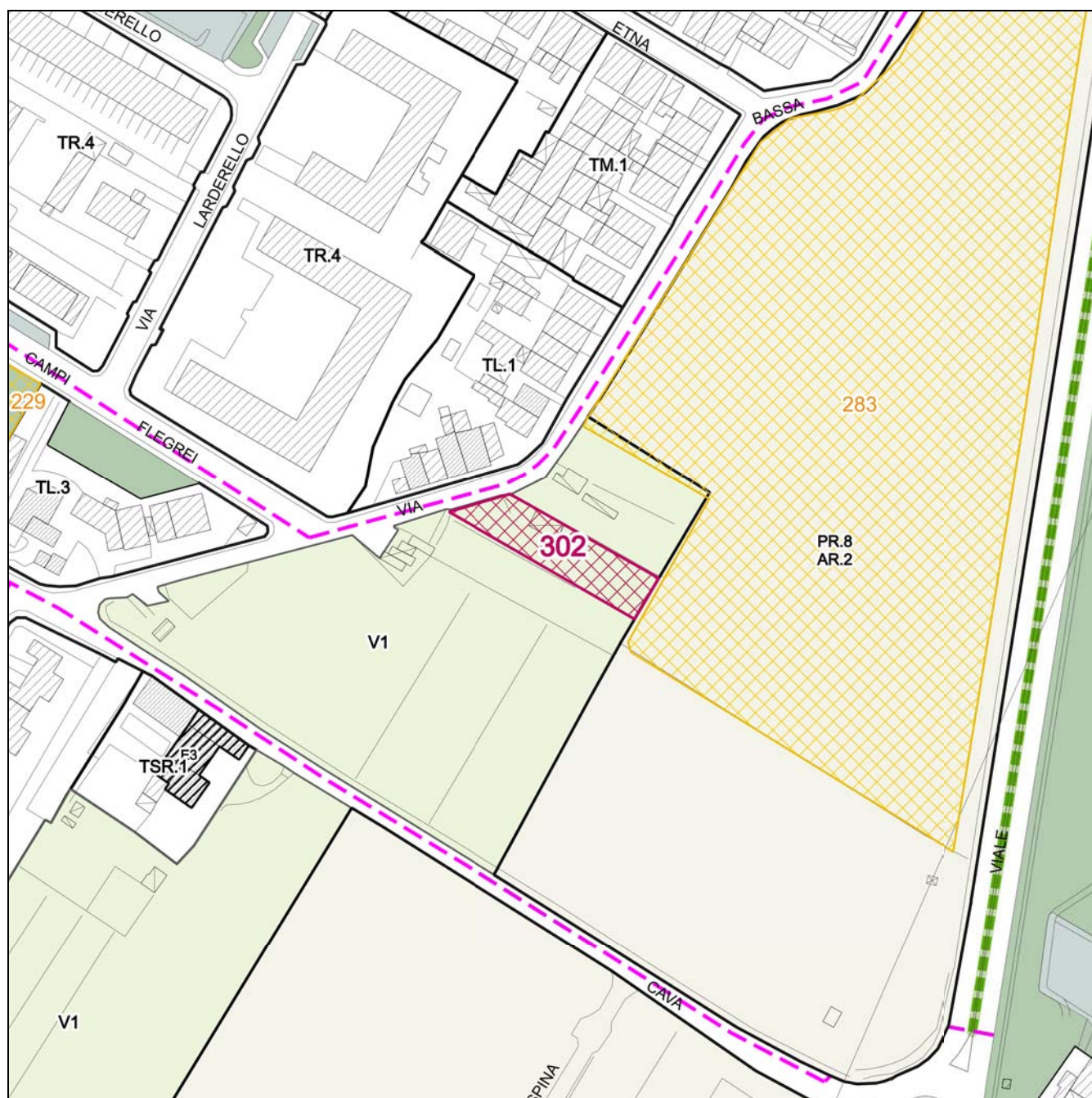
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta oggetto di osservazione, ovvero di consentire interventi edilizi fino alla RNF per i manufatti ricadenti in "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", risulta in contrasto con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni edilizie del Piano Operativo, pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 303

**P.G.:** 223346      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bertini Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Viale Fratelli Cervi, n. 73  
**Terreno** : foglio 23 , particella 2758
- Viale Fratelli Cervi, n. 73  
**Terreno** : foglio 23 , particella 3262
- Viale Fratelli Cervi, n. 73  
**Terreno** : foglio 23 , particella 3264

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo ha assegnato al terreno in oggetto la classificazione V1. L'osservante richiede:

- 1- che il terreno venga classificato in V3, in modo da consentire l'esposizione, il deposito e la vendita dei veicoli su viale Fratelli Cervi.
- 2- la modifica dell'articolo 53 delle NTA, comma 5, in quanto le condizioni dei punti a e c (cessione del 20% dell'area e fascia di rispetto di 5 metri) insieme, ridurrebbero eccessivamente l'area di vendita. Per questo viene proposta una riduzione della cessione al 5%.

**Controdeduzione tecnica:**

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

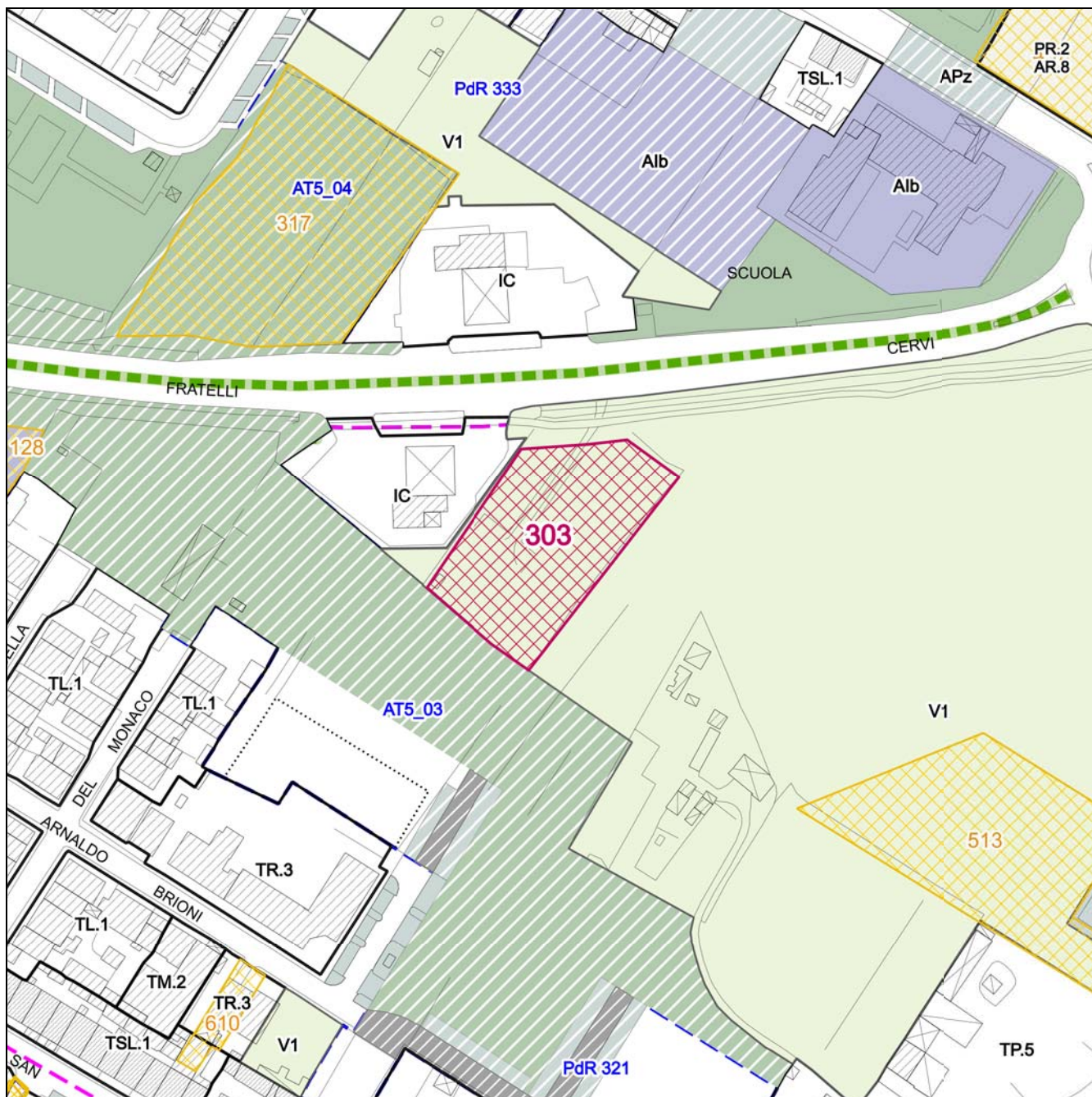
- 1 - La particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di aree agricole che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento di nuovi usi, pur non comportando nuova edificazione, implica l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il Piano intende salvaguardare. Questo tratto di viale F.lli Cervi, pur ricadendo in ambito urbano, mantiene ancora un forte rapporto con il paesaggio rurale che sarebbe compromesso con l'inserimento di tale destinazione. Per queste ragioni si conferma la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.
- 2 - I parametri di cui all'art. 53 delle NTA sono ritenuti dal Piano Operativo necessari a garantire misure di mitigazione per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dell'uso consentito rispetto al contesto urbano.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 304

**P.G.:** 223355      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mori Mariateresa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Gianni Rodari - Paperino  
    **Terreno :** foglio 93 , particella 1054
- Via Gianni Rodari - Paperino  
    **Terreno :** foglio 93 , particella 815

**Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà richiede che l'area in oggetto, identificata come lotto interstiziale ed inserita dal Piano Operativo in TL.3, sia resa edificabile nella porzione rivolta su via Gianni Rodari (come illustrato dall'allegato) con i seguenti parametri:

- i.f. 3 mc/mq
- Hmax non superiore all'edificio vicino
- R.C. 50%

**Controdeduzione tecnica:**

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

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

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

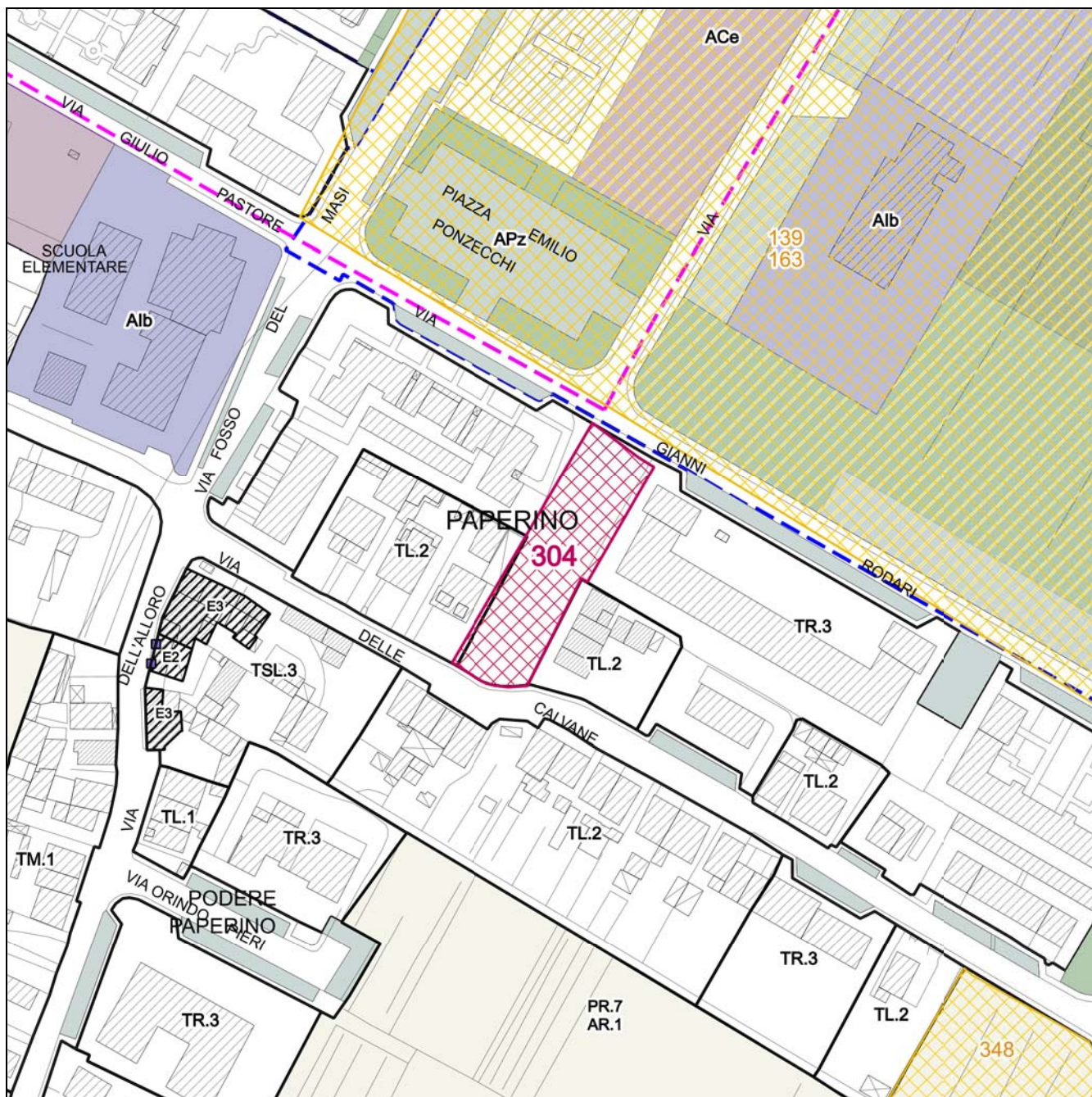
Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**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:** 305

**P.G.:** 223359      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Lascialfari Franco

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 23 , particella 1279
- **Terreno** : foglio 23 , particella 1357
- **Terreno** : foglio 23 , particella 2574
- **Terreno** : foglio 23 , particella 2670
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3380
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3494
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3495
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3496
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3497
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3498

### **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, a favore di una totale destinazione a parco pubblico attrezzato o a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La motivazione è legata alle negative conseguenze dell'aumento degli abitanti che si insedieranno nelle nuove edificazioni previste per le aree di trasformazione AT5\_05 ed AT5\_04, ossia aumento del traffico veicolare, peggioramento della qualità dell'aria, difficoltà di parcheggio, ombreggiatura degli edifici esistenti dovuta all'elevata altezza dei nuovi fabbricati previsti.

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

2 - in subordine, nel caso l'Amministrazione comunale intenda procedere con la previsione, chiede che venga interposta una fascia verde profonda almeno 30 metri tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificio esistente su via San Martino per Galceti e appartenente al tessuto TL.1.

3 - Chiede inoltre che i nuovi edifici abbiano un'altezza massima di 12 metri (anziché di 16,50 m per la UMI 1b e di 20 m per la UMI 2), quota corrispondente alla massima altezza dei fabbricati del tessuto circostante, per un impatto minore sia a livello di densità abitativa che di vivibilità per i residenti vicini.

### **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;

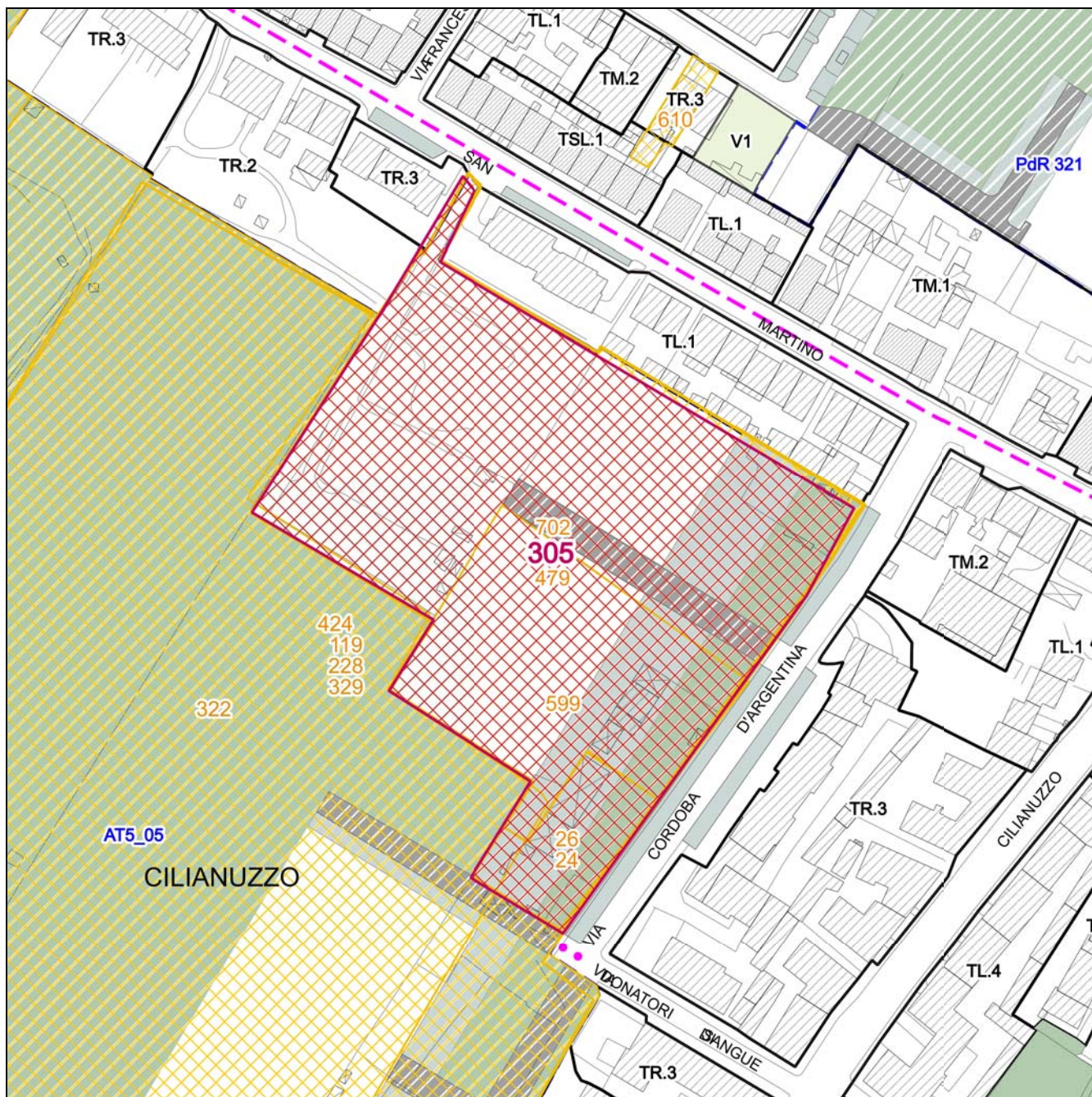
3 - la richiesta non sia accoglibile, anche in conseguenza della riduzione delle superfici fondiarie in seguito all'accoglimento delle richieste del contributo della Regione Toscana n. 905 punto 12.1.

**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:** 306

**P.G.:** 223361      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Barontini Maurizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Ciro Menotti - Chiesanuova  
**Terreno :** foglio 35 , particella 85

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione, redatta dal rappresentante dei proprietari dell'area in oggetto che il Piano Operativo ha previsto con standard AV di progetto, chiede la rimozione del vincolo espropriativo a favore dell'istituzione di una nuova area di trasformazione in cui (come da planimetria allegata) sono previsti 705 mq di SLP residenziale e 3.043 mq ceduti per parco e parcheggio pubblici.

Il richiedente motiva con la volontà di valorizzare l'area e con la convenienza economica per l'Amministrazione Comunale, che si vedrebbe ceduta gratuitamente la quasi totalità di un'area.

L'osservante ha presentato anche osservazione all'avvio del procedimento di apposizione del vincolo di esproprio n.5.

**Controdeduzione tecnica:**

E' ritenuta meritevole di conferma la previsione adottata che intende concorrere alla dotazione di verde pubblico in un'area già densamente edificata, limitrofa al tracciato ferroviario. L'edificazione proposta non appare congrua con gli obiettivi perseguiti dal Piano Operativo, inteso a non appesantire i carichi insediativi esistenti.

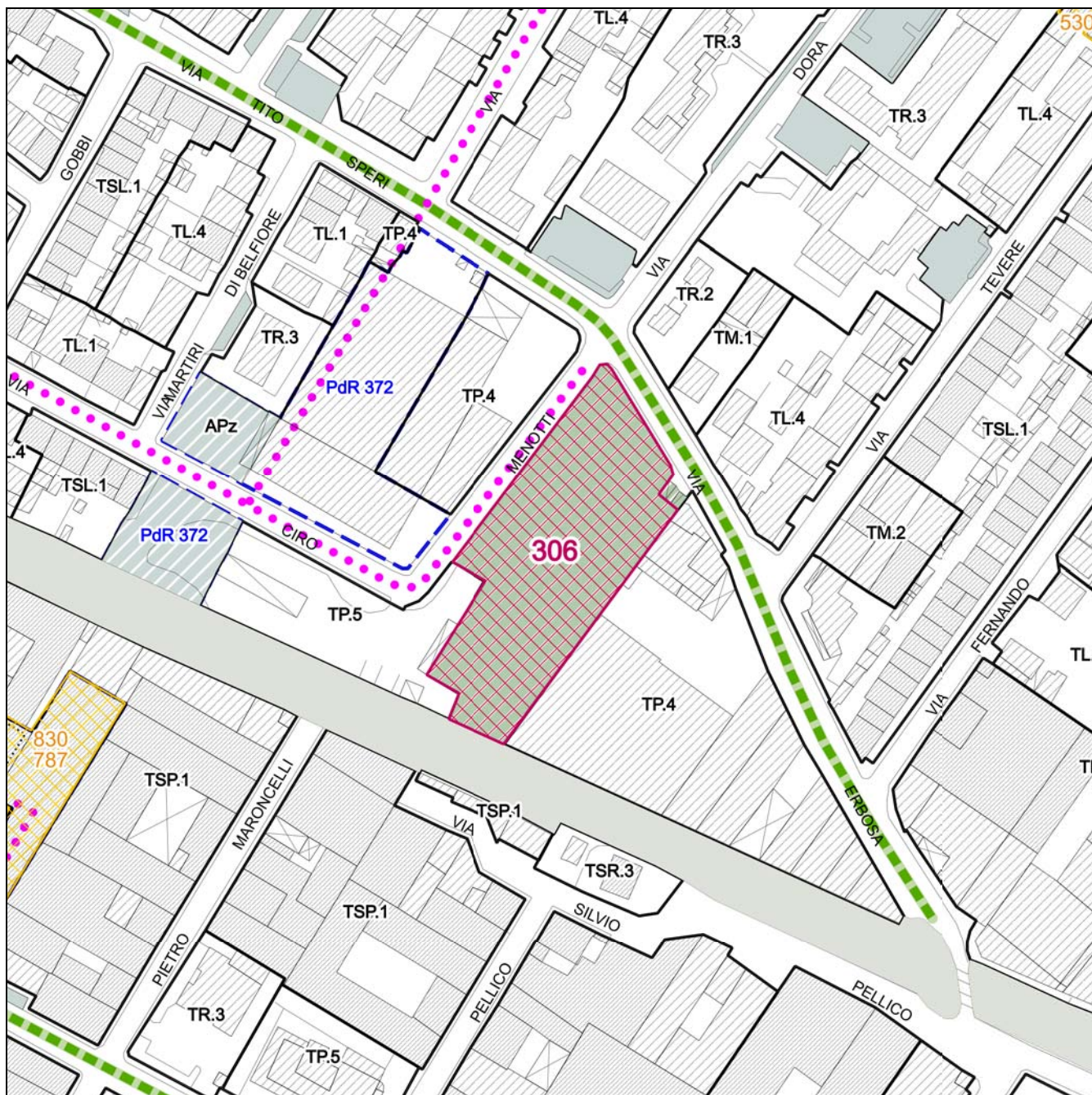
L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 307

**P.G.:** 223362      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Giannini Marco

**In qualità di:** Procuratore della società GRETA IMMOBILIARE S.A.S. di Bagni Elena & C.

**Individuazione aree:**

- Via Casale e Fatticci  
**Terreno** : foglio 55 , particella 768
- Via Casale e Fatticci  
**Terreno** : foglio 55 , particella 769
- Via Casale e Fatticci  
**Terreno** : foglio 55 , particella 770
- Via Casale e Fatticci  
**Terreno** : foglio 55 , particella 771

**Descrizione dell'osservazione:**

Sul lotto in oggetto è in costruzione un edificio residenziale, anche se attualmente con lavori fermi e con permessi chiusi. L'intervento, eseguito con concessione PG 44675/2007 e variante PG 71611/2008, si era interrotto a causa di contrasti - poi vinti [non viene citata la sentenza] - con Autostrade SPA. Per poter portare a termine la realizzazione, viene richiesto un ripristino dell'edificabilità dell'area (a cui il Piano Operativo ha assegnato PR.5 - AR.4) con i parametri stabiliti dal precedente strumento urbanistico (i.f. 1,3; Hmax 7,5 m; R.C. 20%).

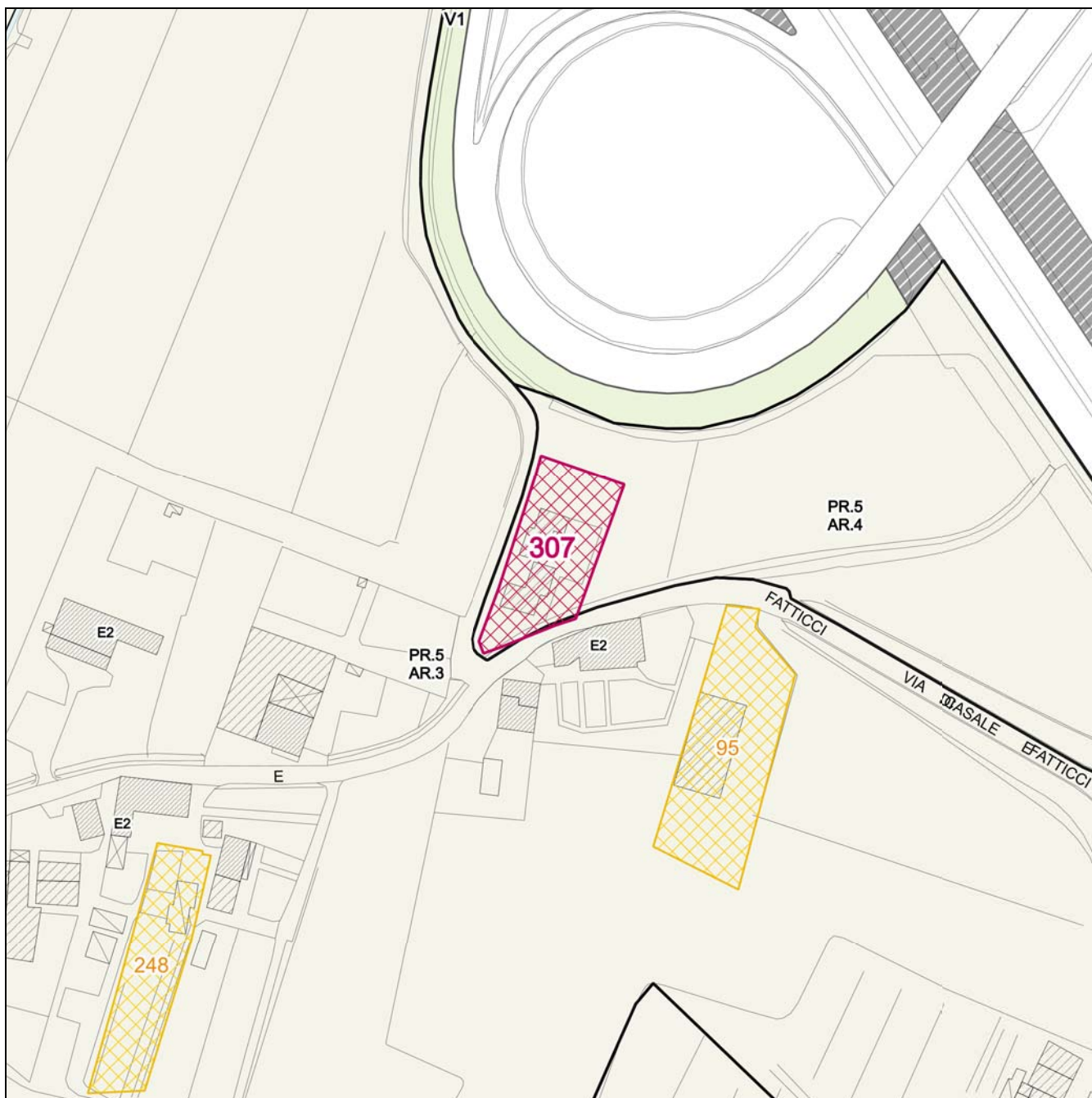
**Controdeduzione tecnica:**

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:** 308

**P.G.:** 223367      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Lepore Rocco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Isola di Lero  
**Fabbricato** : foglio 31 , particella 1149

**Descrizione dell'osservazione:**

Il lotto in questione fa parte dell'area di trasformazione AT5\_07 - Nuova edificazione via Isola di Lero, la cui facoltà edificatoria è legata alla cessione dei terreni della vicina AT5\_06. Poiché i due lotti delle aree di trasformazione sono composti da diverse particelle catastali e diversi proprietari che renderanno complicato tale intervento, viene richiesto di scorporare la particella 1149 del foglio 31 e di assegnarle un'autonoma facoltà edificatoria, con i seguenti parametri urbanistici:

- i.f. 3 mc/mq
- Hmax 10 m
- R.C. 50%

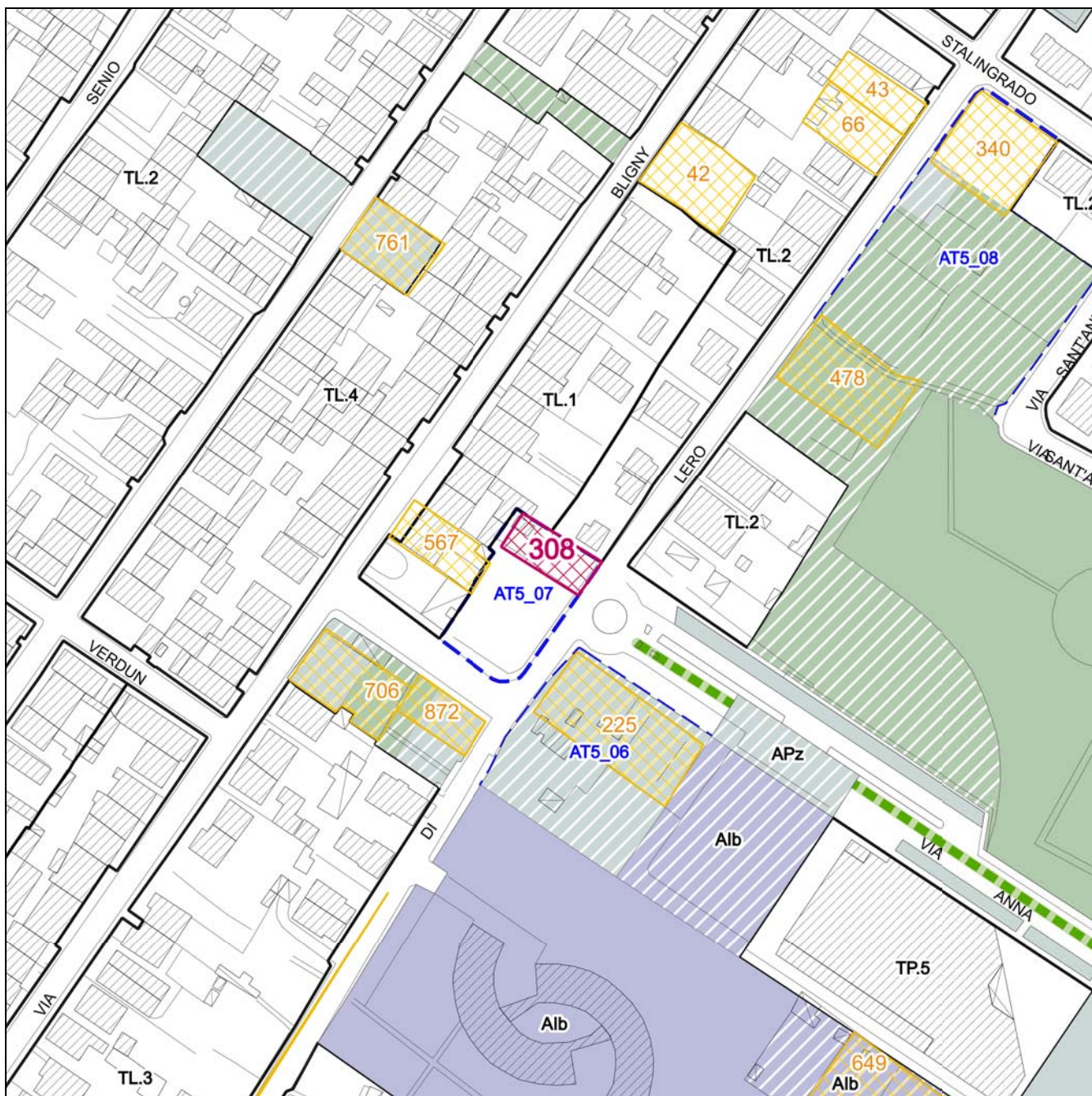
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile la richiesta di scorporo di parte dell'area di atterraggio per identificare un lotto con autonoma potenzialità edificatoria, poiché in contrasto con la scelta del Piano Operativo di attuazione dei principi perequativi per acquisizione di aree da destinare a spazi pubblici.

**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:** 309

**P.G.:** 223368      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Lombardi Barbara  
Lombardi Irene

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Gherardacci - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 1710

**Descrizione dell'osservazione:**

Le proprietarie dell'area in oggetto, a cui è stato assegnato il tessuto TSM.2, hanno nelle loro disponibilità un magazzino artigianale su via Gherardacci ed uno spazio pertinenziale accessibile esclusivamente dal fabbricato. Chiedono la modifica dell'art. 70 delle NTA sui tessuti urbani a funzione mista con i seguenti cambiamenti:

1- la possibilità di ampliamento dell'edificio produttivo fino al 50% della SUL esistente, quando dotato di spazi pertinenziali scoperti, con un rapporto di copertura del 50%;

2 - in subordine, la possibilità di interventi di addizione volumetrica fino al 20% della SUL esistente per edifici non residenziali da realizzarsi nel resede tergale.

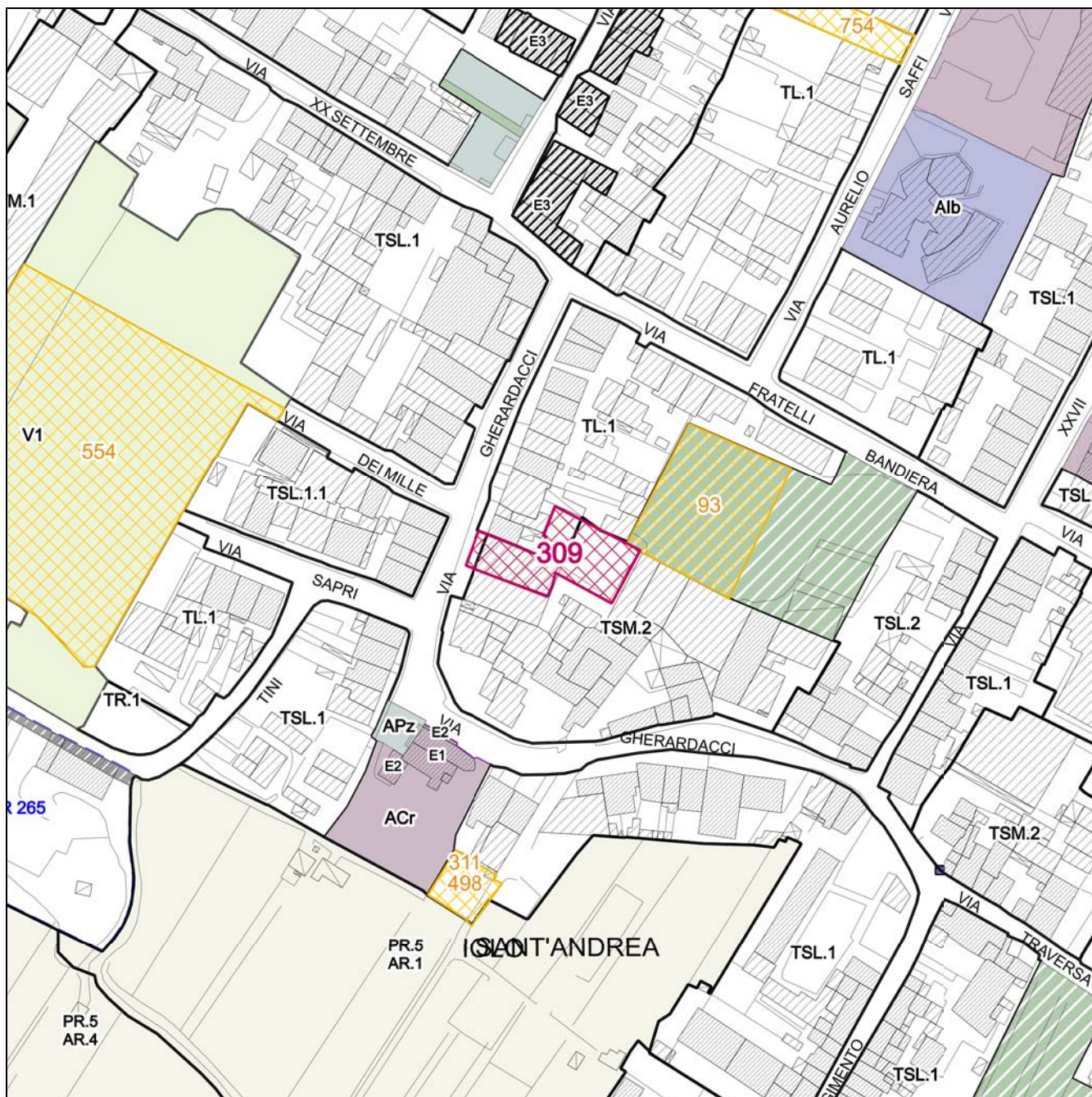
**Controdeduzione tecnica:**

Premesso che tra gli obiettivi del Piano Operativo vi è quello di non saturare i tessuti misti, si ritiene di non accogliere ampliamenti fuori sagoma; tuttavia, 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. L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 310

**P.G.:** 223370      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Giannini Marco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società AGRICOLA PEGASO di Giannini Marco & C.

**Individuazione aree:**

- Via Bigoli  
    **Terreno :** foglio 70 , particella 217

**Descrizione dell'osservazione:**

Il richiedente è proprietario di un'area rurale che il Piano Operativo ha connotato con PR.5 - AR.3 in cui svolge attività di allevamento, addestramento e custodia di animali.

L'osservazione richiede la modifica dell'articolo 152, comma 1.8, punto A.3 delle NTA affinché venga ammesso, tra le funzioni dell'AR.3, l'allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile.

**Controdeduzione tecnica:**

Il richiedente ha erroneamente interpretato la suddivisione delle attività agricole elencate nelle "Categorie funzionali e loro articolazioni" all'articolo 152 con le funzioni escluse nell'ambito in questione, ossia AR.3.

Quanto da lui citato, ossia il punto A.3 del comma 1.8 dell'art. 152, è solo una sottocategoria delle attività agricole "A", nello specifico "A.3 - Attività connesse alla produzione agricola aziendale" e non indica le funzioni non ammesse nell'AR.3, per le quali è necessario invece consultare la tabella all'articolo 156 "Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli ambiti rurali nel territorio rurale". Qui, infatti, nell'ambito rurale AR.3, non è esclusa alcuna funzione della categoria "A", quindi né A.1, A.2 e A.3.

Il richiedente, sulla base della sua interpretazione, rileva pertanto una inesistente contraddizione dell'articolo 152 con l'articolo 91 "Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime": in quest'ultimo, infatti, sono indicati gli ambiti in cui non è consentito edificare annessi funzionali a varie attività, e per questo quelli legati all'allevamento a) e) f) g) sono realizzabili nell'ambito rurale AR.3.

In conclusione, la richiesta di permettere l'attività di "allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, pollame, conigli e altri animali da cortile", dovuta ad una errata lettura delle NTA, è già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 311

**P.G.:** 223374      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Lombardi Barbara  
Lombardi Irene

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Gherardacci - lolo Sant'Andrea  
**Terreno** : foglio 79 , particella 728

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che per la porzione a nord della particella sia consentita una nuova edificazione a destinazione residenziale, dal momento che è nel tessuto TSL.1.

La particella, sebbene unica, risulta divisa fisicamente e morfologicamente divisa in due parti: una porzione minore, a nord, parte integrante dell'abitato e caratterizzata da un uso non agricolo, ed una porzione più ampia destinata e qualificata ad uso agricolo.

Lo stesso PS e l'avvio del procedimento del PO (All. B) avevano inserito questa area in territorio urbanizzato. Era stato presentato un contributo alla redazione del PO, che prevedeva una potenzialità edificatoria residenziale di 165 mq di Sul, pari alla potenzialità edificatoria dei cosiddetti "lotti interstiziali" come definiti dal RU vigente, per il quale inoltre, vista la limitatezza del volume richiesto (500 mc) non comporta dotazioni di standard pubblici.

**Controdeduzione tecnica:**

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

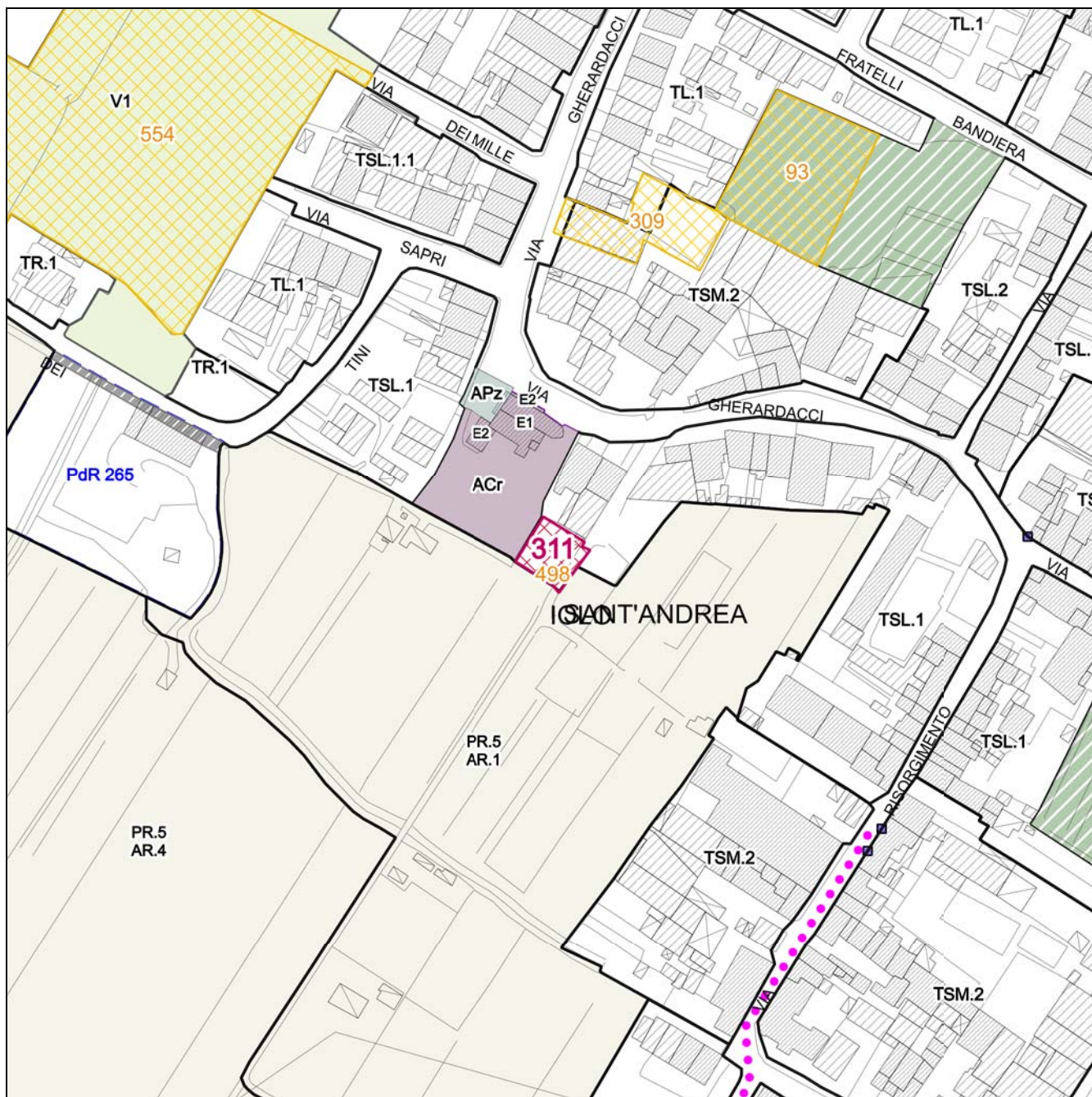
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica
- evitare la saturazione degli spazi aperti attraverso nuove edificazioni.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**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:** 312

**P.G.:** 223381      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Fantugini Roberto Mario

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Montegrappa, n. 22  
    **Fabbricato** : foglio 52 , particella 41 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 41 , subalterno 8

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede la modifica dell'art. 75 delle NTA per quanto concerne il tessuto TR.3, al fine di poter realizzare piccoli ampliamenti volumetrici di necessità e la chiusura di logge, portici, terrazzi.

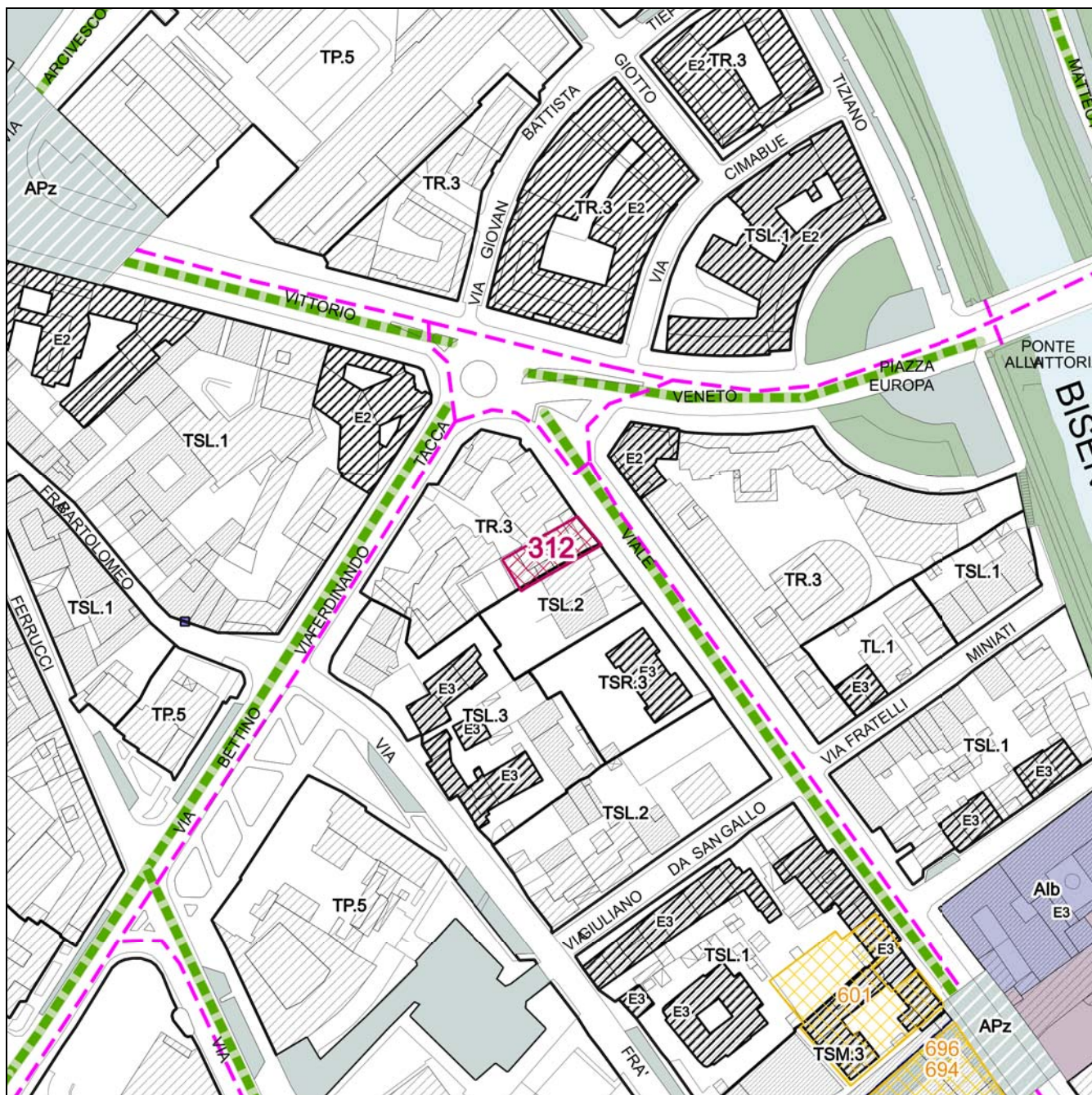
**Controdeduzione tecnica:**

L'intervento AV.2, con le stesse limitazioni, viene esteso anche al tessuto TR.3, specificando che, vista la tipologia degli edifici presenti nei tessuti TR.2 e TR.3, può essere realizzata anche attraverso la chiusura di logge e porticati presenti nei prospetti non prospicienti la pubblica via. L'osservazione pertanto 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:** 313

**P.G.:** 223382      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Cafissi Alessandro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società CAFISSI Spa

**Individuazione aree:**

- Via della Fattoria, n. 4  
    **Terreno** : foglio 102 , particella 531
- **Terreno** : foglio 102 , particella 547

**Descrizione dell'osservazione:**

Per la necessità di ampliare lo stabilimento, l'osservazione chiede di estendere il tessuto TP.1 alla fascia confinante ad est della stessa proprietà, configurata come V1.

Nel Piano quadro per la conservazione e la valorizzazione delle Cascine di Tavola il lotto fu accorpato all'interno del Parco, ma in evidente contrasto con esso, perchè rappresenta l'estrema porzione esterna al perimetro storico, fuori del muro di recinzione e della gora Mazzoni e con diverso impianto culturale.

Il nuovo PS prevede all'art. 47 la classificazione dell'area nelle Aree urbane, e pertanto utilizzabile, anche se con modalità da definire con il nuovo PO.

Nell'Avvio del procedimento approvato nel 2016 inoltre, il Comune di Prato ha fatto rientrare tale area all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi della LR 65/2014.

**Controdeduzione tecnica:**

In merito alla richiesta di cambio di destinazione a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità" prevista dal Piano Operativo per l'area in oggetto sono state effettuate le dovute verifiche tecniche nonché le seguenti valutazioni ovvero:

- che l'area, se pure individuata all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato è stata oggetto della Conferenza Paritetica Interistituzionale per contrasto tra il Piano Strutturale ed il Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Prato. Si fa per altro presente che tale area è oggetto di ricorso al TAR in attesa di giudizio.
- che l'area nelle accezioni esplicitate dall'art.51 delle NTA, se pure in ambito urbano, concorre in stretta relazione con il territorio rurale, al mantenimento del contesto paesaggistico legato all'ambito rurale AR.7.

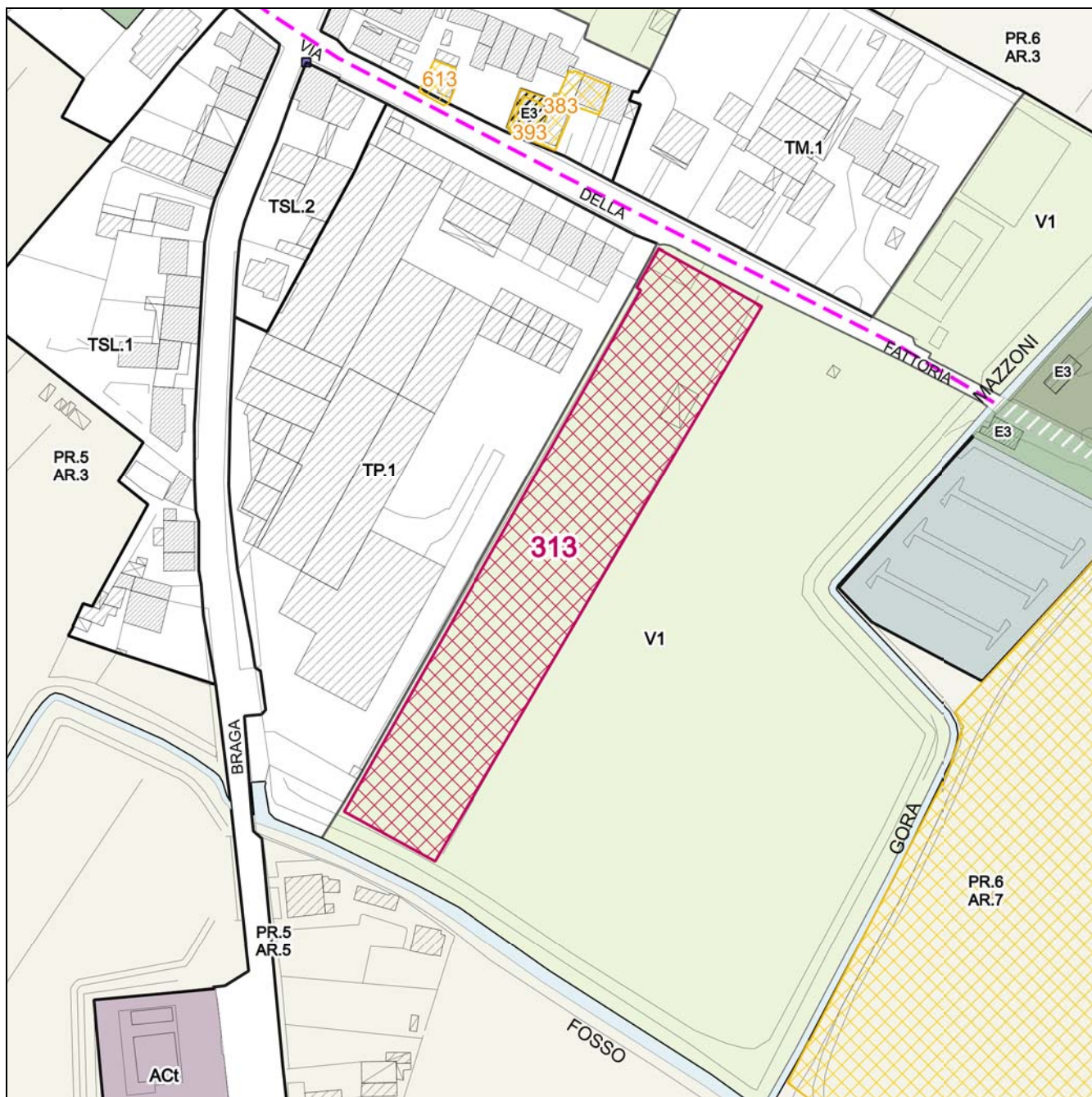
Pertanto alla luce dei fatti, si considera la destinazione attribuita dal Piano Operativo compatibile con lo stato dei luoghi, di conseguenza l'osservazione non è accoglibile.

**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:** 314

**P.G.:** 223383      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Alberelli Cristiano

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

**Individuazione aree:**

- Via Mugellese - Pizzidimonte  
**Terreno :** foglio 67 , particella 87

**Descrizione dell'osservazione:**

Per l'area in oggetto, inserita dal Piano in ambito V1 e in parte in territorio rurale PR.4 - AR.8, era stato presentato un contributo per la redazione al PO, evidenziando l'assenza di vincoli o salvaguardie del PIT. L'area risulta tra quelle contestate nel ricorso alla conferenza paritetica da parte della Provincia e il PS non presenta impedimenti alla trasformazione dell'area, in quanto il progetto di edificazione residenziale rientra tra le aree urbane e fuori dal vincolo cimiteriale. La proposta prevede anche la cessione di una importante porzione di standard la cui realizzazione sarebbe garantita a scomputo degli oneri concessori.

Si chiede quindi:

- 1) che il Comune provveda a ridiscutere con la Provincia i contenuti del ricorso a suo tempo presentato dalla Provincia, facendo presente che altrimenti verrebbe resa impossibile la realizzazione e la cessione di standard pubblici spesso necessari nelle porzioni di margine urbano poste a stretto contatto con le aree agricole, in quanto tali frange sono spesso prive di standard a sostegno dell'edificazione consolidata.
- 2) una nuova area di trasformazione, considerando che l'area ricade in parte nelle Aree Urbane del PS vigente e che per un'area limitrofa, molto simile, è stata redatta una specifica AT;
- 3) che in subordine al punto 2 l'area venga inserita in una nuova scheda di trasformazione insieme ai proprietari di aree sottoposte ad esproprio, al fine di utilizzare parametri e diritti edificatori congiunti con la cessione dell'area di interesse pubblico e la realizzazione dei diritti edificatori maturati da entrambe le aree sull'area in oggetto.

**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione concerne un'area di frangia interna al territorio urbanizzato, ma del tutto ineditata.

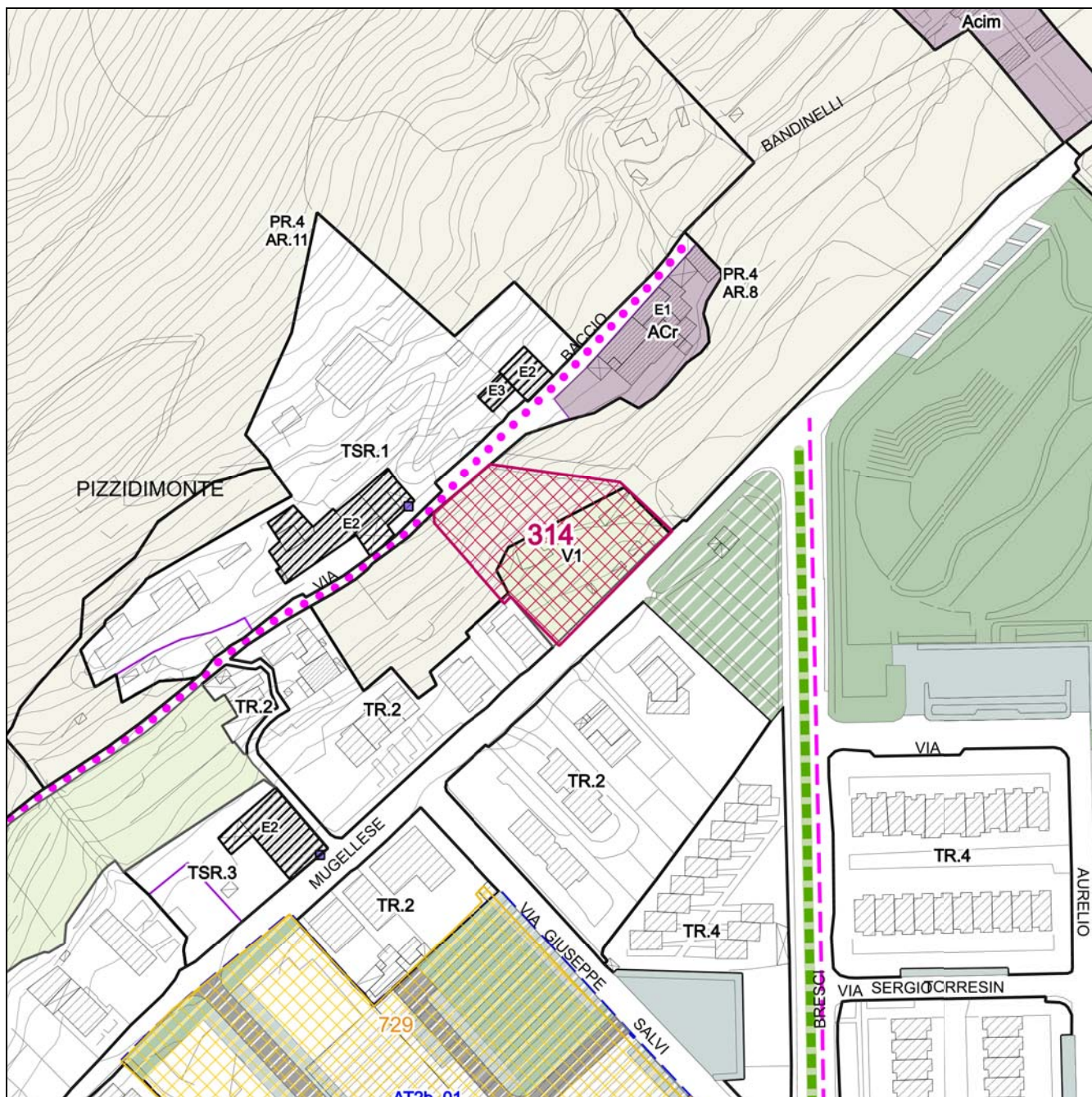
La proposta, che si caratterizza per l'ampia disponibilità alla cessione di aree, si pone tuttavia in contrasto con il PTC e con le strategie del Piano Operativo, che ha inteso salvaguardare l'inedificabilità di simili aree, anche in funzione di contenimento dell'espansione urbana.

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

L'osservazione pertanto 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:** 315

**P.G.:** 223391      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** De Cotiis Antonio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Vergaio Bivio , n. 36  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 809 , subalterno 1
- Via vergaio Bivio  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 463

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che venga modificato l'art. 72, comma 2 punto A.3 delle NTA, al fine di consentire gli interventi previsti nel punto A3 anche agli edifici con funzione non residenziale, eliminando la frase "interventi consentiti su tutti gli edifici con funzione residenziale, ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto, presenti alla data di adozione del Piano Operativo", la dizione "CON FUNZIONE RESIDENZIALE" dando così la possibilità degli interventi consentita a tutti gli edifici a prescindere dalla destinazione d'uso attuale.

La richiesta è motivata dal fatto che i tessuti dell'art. 72, pur prevalentemente residenziali, comprendono anche piccoli edifici artigianali, per i quali si potrebbe pensare a trasformazioni utili alle funzioni ma non consentendo delle sopraelevazioni.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni si ritiene 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.

**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:** 316

**P.G.:** 223398      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Castagna Giuseppe

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

**Individuazione aree:**

- VIA DELLE CAVE, n. 6 - LA QUERCE  
**Fabbricato** : foglio 67 , particella 142 , subalterno 5

**Descrizione dell'osservazione:**

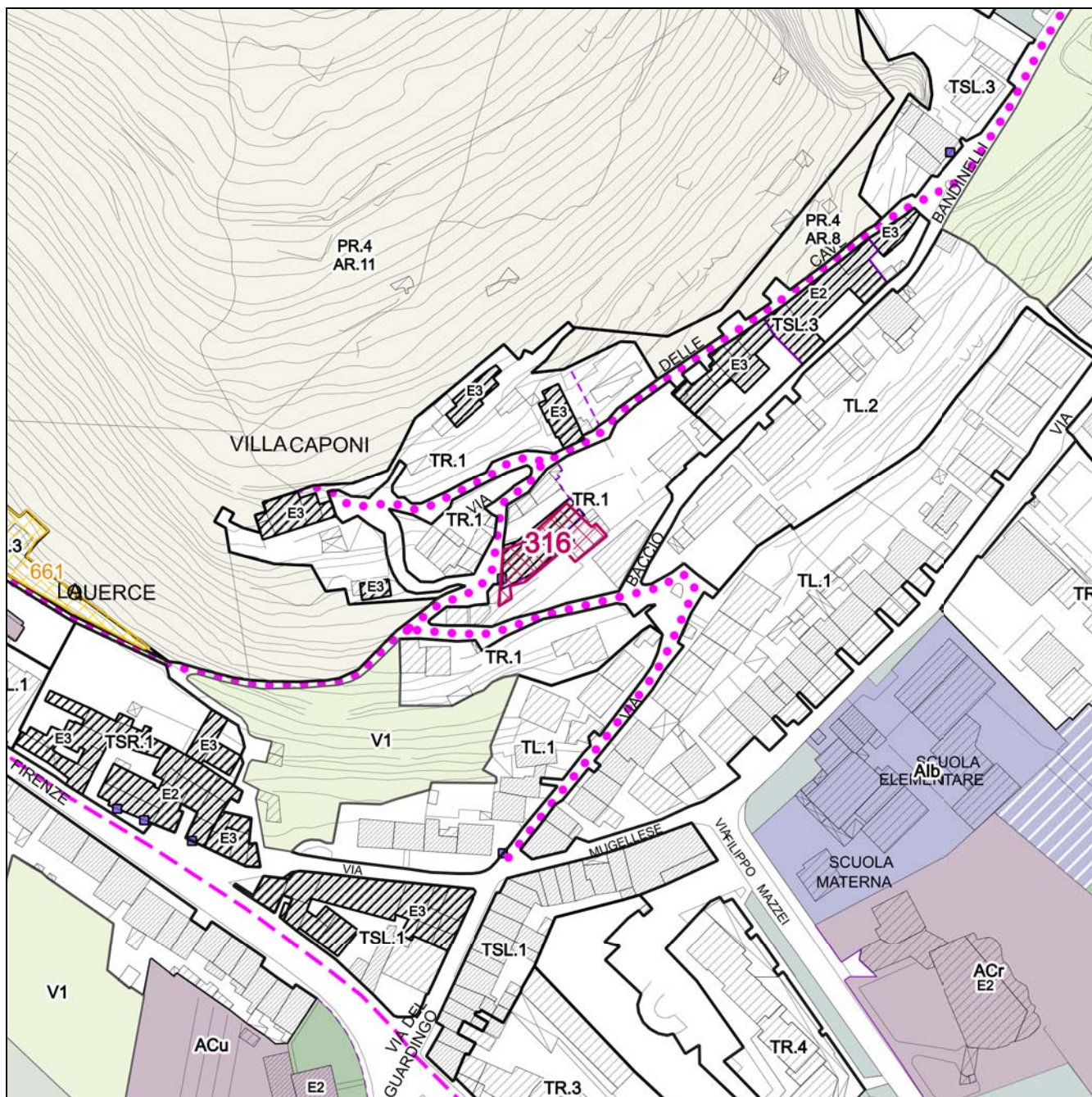
Il tecnico osservante richiede che sia modificato l'art. 144 delle NTA in relazione alla possibilità di apertura di finestre a tetto, anche per sottotetti non abitabili. L'edificio individuato infatti ha un sottotetto non abitabile ma, a causa delle disposizioni dell'art. 144 osservato, non può creare un'apertura in copertura funzionale a "idoneo passaggio tecnico", nonostante esista una normativa che obbliga ad avere un varco in copertura a fini manutentivi per il transito di sicurezza (art. 141 comma 13 della L.R. 65/2014 e art. 9 del D.P.G.R. Regione Toscana 18 dicembre 2013 n.75/R).

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile e verranno modificati gli artt.143 comma 3 lett. d) e 144 comma 3 lett. e) e verrà ammessa la possibilità di installare, con esclusione dei fronti prospicienti la pubblica via, lucernari a passo d'uomo per le operazioni manutentive. L'osservazione è 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:** 317

**P.G.:** 223409      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Fiorenzoni Luigi

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Augusto Murri Viale F.lli Cervi  
**Terreno :** foglio 23 , particella 276

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che l'area, destinata a verde pubblico di progetto, mantenga l'attuale impianto ad uliveto, anche attraverso particolari prescrizioni d'intervento in base alla progettazione dell'area.

**Controdeduzione tecnica:**

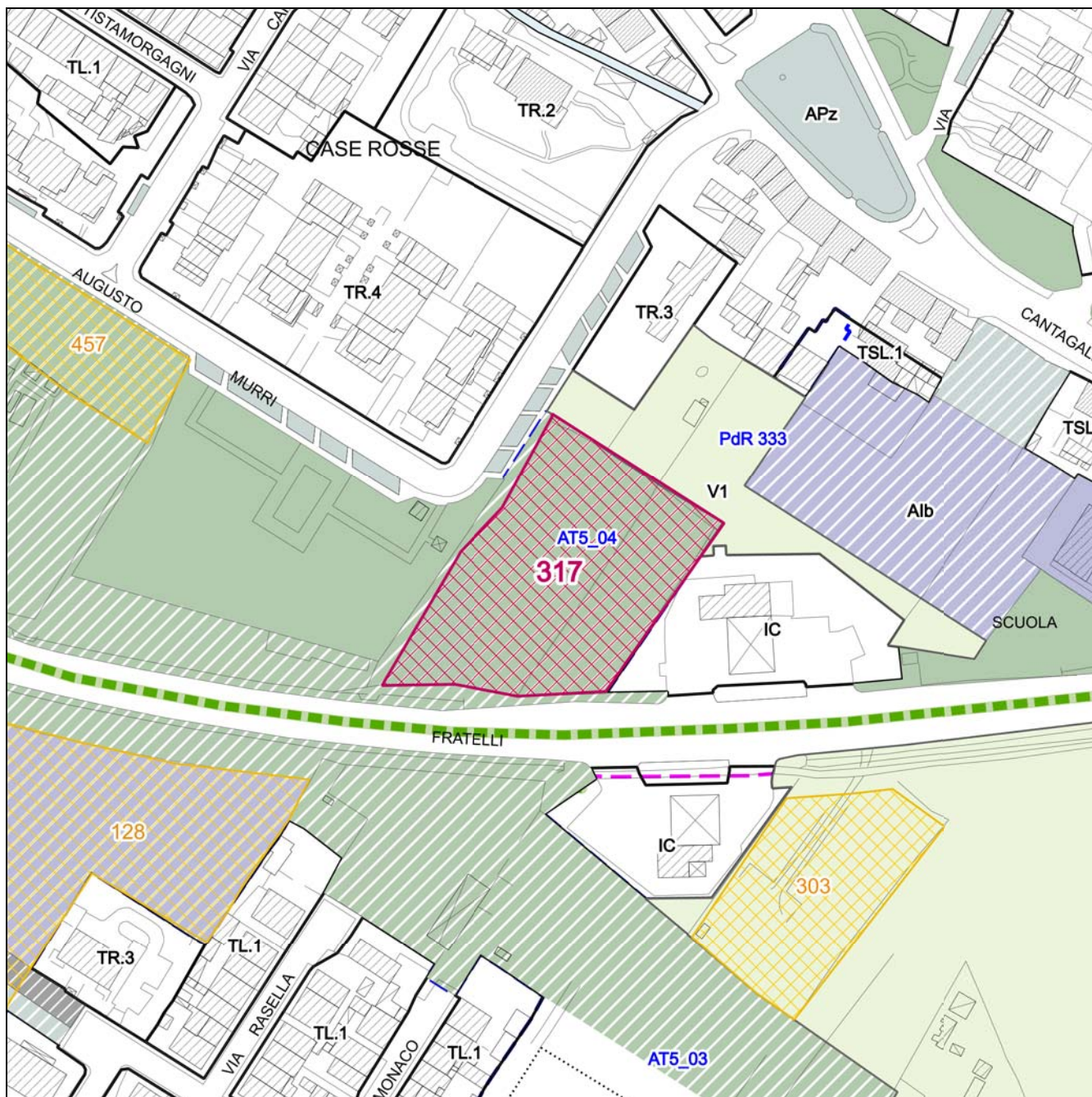
La richiesta risulta compatibile con la destinazione già prevista dal Piano Operativo, "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco", secondo quanto contenuto nell'art. 38 delle NTA. Pertanto, l'osservazione risulta già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 318

**P.G.:** 223413      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mati Giovanni  
Mati Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Tobbianese Via Allende, n. snc  
**Terreno** : foglio 58 , particella 2205
- **Terreno** : foglio 58 , particella 2206
- **Terreno** : foglio 58 , particella 2207

**Descrizione dell'osservazione:**

- 1- L'osservante chiede che venga modificata la destinazione urbanistica del lotto di proprietà da V1 ad area edificabile, per poter realizzare 3164 mq di SUL con un RC del 60% da destinarsi a residenziale e commerciale, così da porre l'area in continuità con quanto previsto nell'area adiacente di proprietà pubblica.
- 2- In subordine, propone che l'area sia inserita in V3 per motivi di completamento e di diversificazione e socialità.
- 3- Rileva inoltre come nella scheda AT5\_18 Nuova edificazione Via Mati vi sia un errore di calcolo della SUL a fronte della St e del Rc al 60%. (dovrebbe essere il 66,7 %).

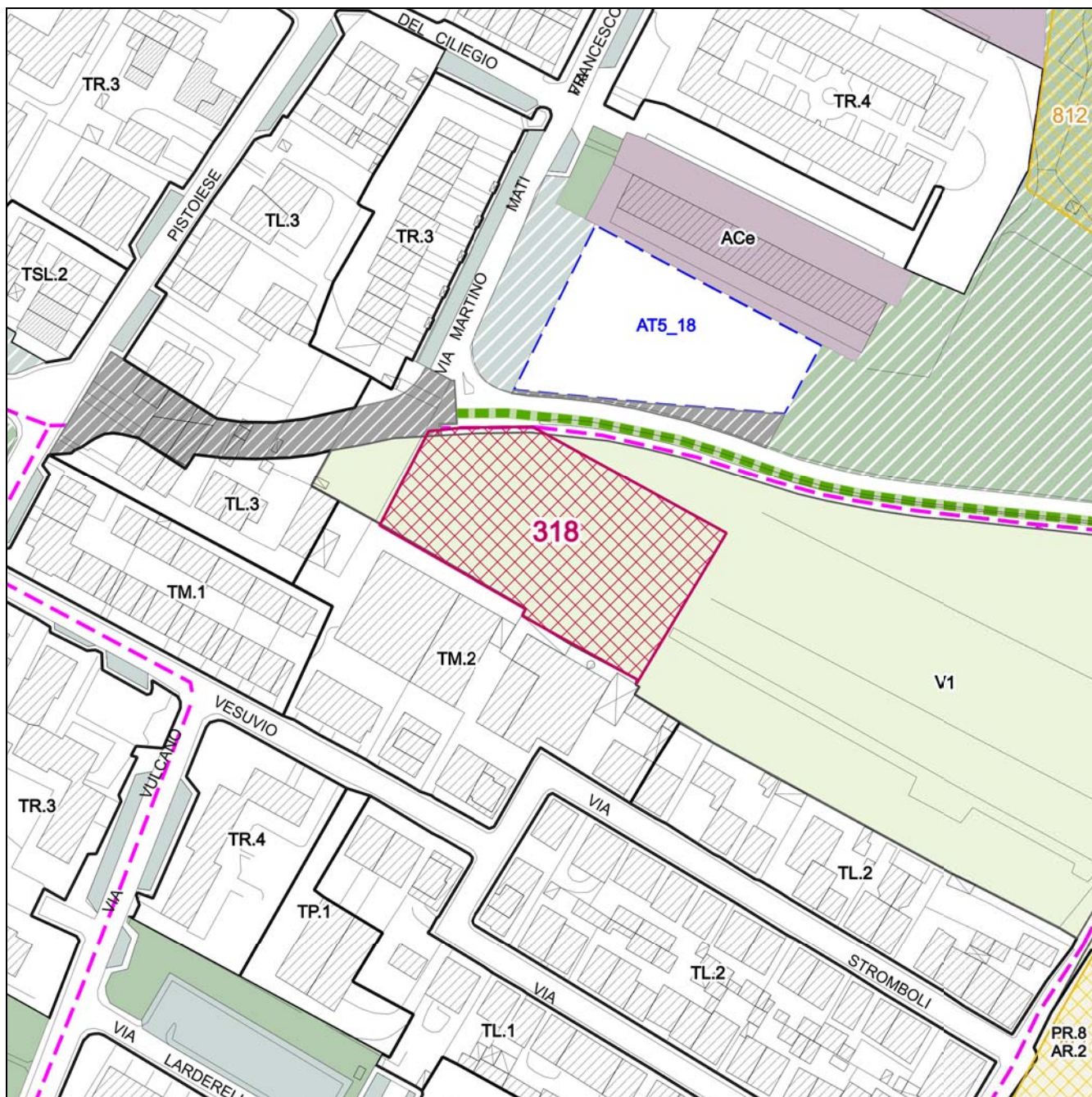
**Controdeduzione tecnica:**

- 1-2 - 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 soprattutto nell'area in questione che si pone tra un tessuto lineare consolidato ed una infrastruttura viaria di scorrimento. 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.
- 3- Effettuate le dovute verifiche tecniche si fa presente che il rapporto di copertura indicato risulta corretto. Per quanto sopra l'osservazione nel complesso non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 319

**P.G.:** 223418      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Fiorenzoni Luigi

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via F.lli Cervi Via san Martino per Galceti  
**Terreno** : foglio 22 , particella 2373
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2419
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2475
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2519
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2520
- **Terreno** : foglio 22 , particella 69

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che:

- 1 - nell'ex parcheggio LAM venga realizzato un parcheggio per le attività della pista di atletica, considerando che questa ha una capienza di circa 1.200 persone;
- 2 - nell'area a fianco della pista di atletica, dove è presente un'esposizione macchine, sia possibile ampliare la pista, tramite cessione del lotto;
- 3 - venga realizzata una rotatoria tra viale Fratelli Cervi e via Danubio per decongestionare il traffico in via Liliana Rossi e rendere la viabilità più sicura.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - già soddisfatta la richiesta, poiché compatibile con la destinazione già prevista dal Piano Operativo "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici". Si precisa che la finalità del Piano Operativo consiste esclusivamente nell'indirizzare le destinazioni urbanistiche, mentre i successivi livelli di progettazione e realizzazione delle specifiche opere pubbliche esulano dalle competenze di questo strumento pianificatorio;
- 2 - accoglibile la proposta, pertanto l'area in questione, corrispondente alle particelle 2519, 2520, 2475 del foglio 22, vedrà modificata la propria destinazione da "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" ad "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport";
- 3 - non accoglibile la proposta, in quanto non vi è spazio sufficiente alla realizzazione della sede stradale e, inoltre, la rotatoria proposta coinvolgerebbe strade di gerarchie diverse, comportando non solo il congestionamento del traffico, ma anche un aumento del grado di pericolosità complessivo dell'incrocio.

**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:** 320

**P.G.:** 223424      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Moretti Fabrizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Braga - TAVOLA
- Terreno :** foglio 90 , particella 1848

**Descrizione dell'osservazione:**

Si richiede che al terreno oggetto di osservazione posto in territorio rurale (PR.6, AR.3) sia attribuita destinazione AVs. Il motivo della richiesta dipende dal fatto che la proprietà avrebbe intenzione di ampliare gli impianti sportivi già esistenti nell'area confinante.

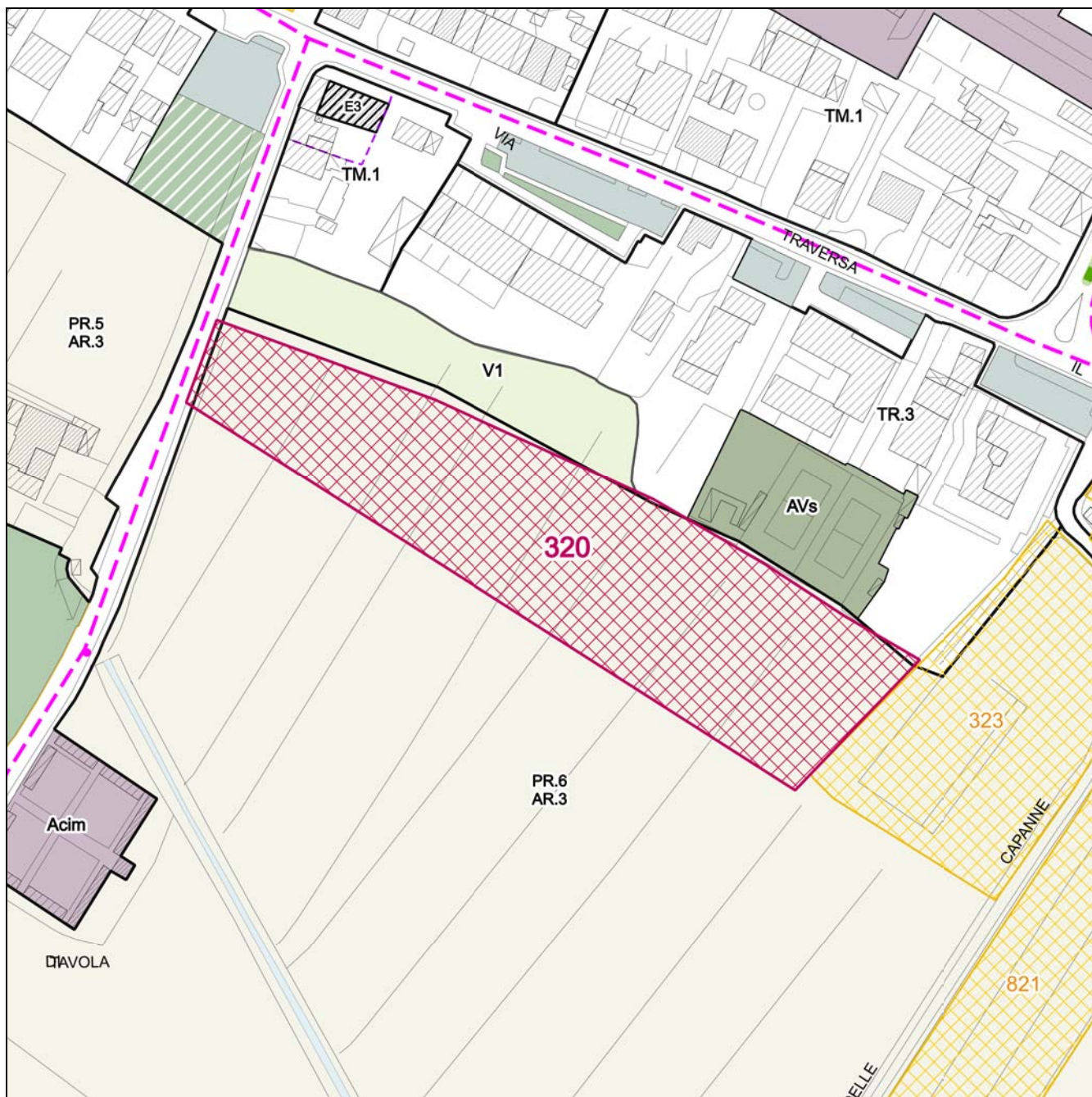
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la richiesta di inserire la porzione di territorio attualmente in PR.6 AR.3, destinandolo a AVs, 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.

**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:** 321

**P.G.:** 223433      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Petrosino Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Sedici Aprile , n. 1992 - Macrolotto 1  
    **Terreno** : foglio 73 , particella 1470
- **Terreno** : foglio 73 , particella 113

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

1 - la modifica della classificazione del terreno di proprietà da "AV - aree e spazi pubblici attrezzati a parco" a "V3 - verde a basso indice di naturalità".

In data 18/05/2017, l'osservante ha fatto richiesta (con istanza PG 85978) di poter adibire ad attività commerciale il terreno in oggetto, ottenendo parere negativo motivato con il contrasto di tale destinazione con il Regolamento Urbanistico.

Con il contributo inviato in data 29/06/2017, l'osservante sosteneva che la destinazione in realtà non era negata dal R.U., ma consentita alle condizioni di cui all'art. 85 comma 3 delle NTA e che la mancata applicazione della norma da parte dei proprietari dipendeva dall'onerosità eccessiva della stessa, auspicando che il nuovo Piano Operativo prevedesse una destinazione meno onerosa per le aree verdi a vocazione commerciale, quale in effetti quella attualmente prevista dal Piano come V3.

2 - quale sia il discrimine che abbia consentito di destinare a V3 molti terreni assimilabili al suo, ma non il terreno di chi ne aveva auspicato la previsione nel nuovo strumento urbanistico.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 69 PG 204494 del 02/11/2018

**Controdeduzione tecnica:**

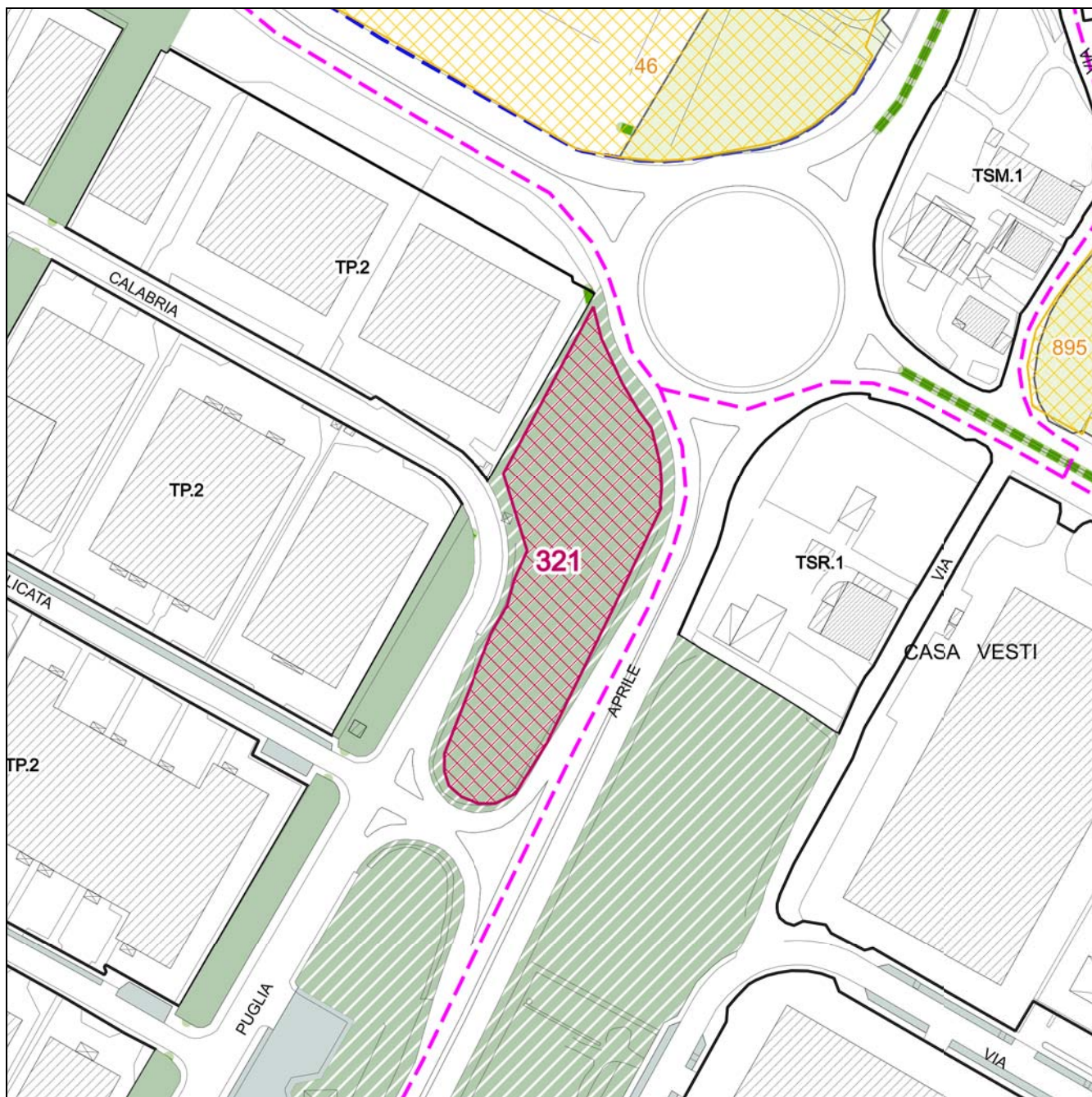
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene non accoglibile la richiesta, poiché l'area in oggetto concorre al raggiungimento degli obiettivi di compensazione ambientale del Piano Operativo, nello specifico, la realizzazione della connessione attraverso fasce di forestazione lineare lungo il viale XVI Aprile. Pertanto, la destinazione "V3 - Verde con basso indice di naturalità" si pone in contrasto con le finalità del Piano.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 322

**P.G.:** 223437      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Benelli Berardi Jacopo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Cordoba d'Argentina - Cilianuzzo  
    **Terreno** : foglio 23 , particella 2708
- **Terreno** : foglio 23 , particella 117
- **Terreno** : foglio 23 , particella 118
- **Terreno** : foglio 23 , particella 119
- **Terreno** : foglio 23 , particella 2609
- **Terreno** : foglio 23 , particella 2891
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3220
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3230
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3232
- **Terreno** : foglio 23 , particella 3312

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area è stata oggetto di contributo al PO presentato il 10/08/2017 PG 0143121, nel quale si proponeva la sistemazione a parco per la maggior parte dell'area interessata, la possibilità di destinazione residenziale su una porzione e di destinazione commerciale su un'altra porzione.

Il Piano ha inserito i terreni in questione nell'area di trasformazione "AT5\_05 Parco dei Ciliani UMI2" estendendo la UMI2 fino agli edifici lungo via Cordoba (erroneamente indicata come via del Cilianuzzo nel contributo), inglobando altre proprietà, ed ha dato all'area di trasformazione l'edificabilità per la sola destinazione residenziale.

Gli osservanti chiedono:

- 1) che venga cambiato lo schema delle UMI, introducendo una nuova UMI in cui si possano collocare le facoltà edificatorie degli altri proprietari coinvolti;
- 2) che si introduca la destinazione commerciale con una superficie lorda fino a un massimo di mq 3500; tutto come rappresentato nei disegni allegati.

Si rilevano inoltre alcuni errori materiali a pag. 174 delle schede di trasformazione (correzioni allegate).

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

1 - non sia accoglibile la richiesta di inserire una nuova UMI per collocare le facoltà edificatorie dei proprietari dei terreni lungo via Cordoba traslando di conseguenza l'edificazione della UMI 2 in posizione più interna al parco. Tale considerazione nasce dalla necessità di realizzare un intervento unico con obiettivo di parco a carattere "agro-urbano" che contempli il minor consumo di suolo possibile con la necessità di realizzare il proseguimento dell'attuale viabilità fino a via Liliana Rossi in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1. Sul prolungamento della viabilità attuale saranno da attestare i parcheggi pubblici e gli interventi edificatori lasciando

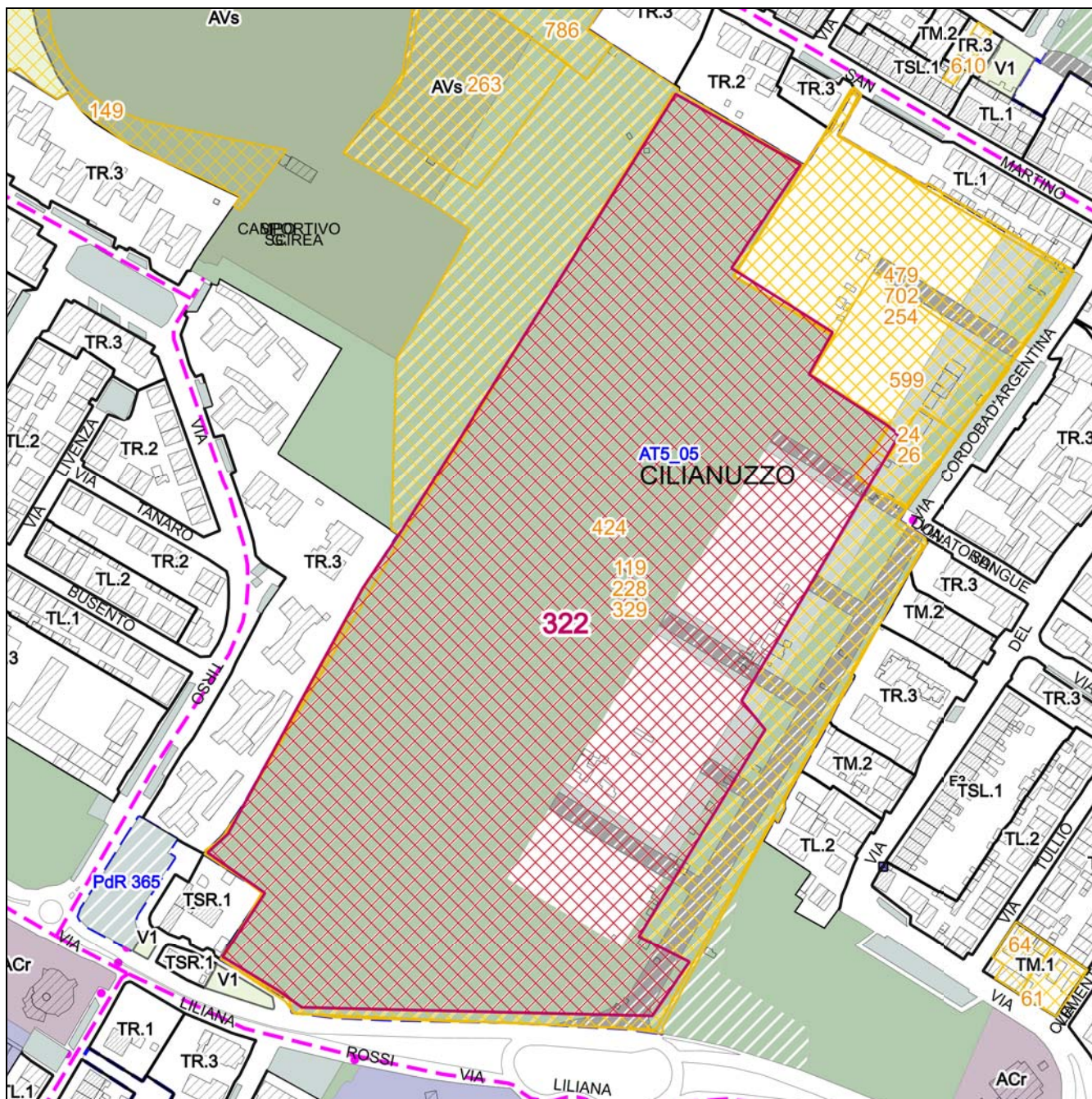
varchi a verde che introducano al parco.

2 – non sia accoglibile la richiesta di edificazione commerciale monofunzionale in considerazione sia di quanto già indicato al punto 1 in riferimento al minor consumo di suolo, sia per il contrasto con quanto indicato dalla Regione Toscana nel PIT/PPR soprattutto nella previsione di piattaforme monofunzionali commerciali in aree non urbanizzate che implicano una forte implementazione delle dotazioni infrastrutturali. Si ritiene congruo con l'intervento complessivo la possibilità di introdurre destinazione di commercio di vicinato ai piani terra degli edifici a destinazione residenziale come indicato all'art.80 delle NTA del Piano Operativo. 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:** 323

**P.G.:** 223441      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Moretti Fabrizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via delle Capanne  
    **Terreno** : foglio 90 , particella 10
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1017
- **Terreno** : foglio 90 , particella 613
- **Terreno** : foglio 90 , particella 614

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area ricade in territorio rurale ed è sottoposta alla disciplina vigente per le aree PR. 6, AR. 3. L'osservante chiede la previsione di un' Area di Trasformazione, a vocazione residenziale, secondo la tipologia prevalente in fregio a via Traversa del Crocifisso, proponendo di cedere o perequare altre superfici di proprietà a compensazione.

**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. Il Piano ha comunque inteso preservare l'area come 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:** 324

**P.G.:** 223443      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Fiaschi Paola

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Montalese , n. 443-449  
    **Fabbricato** : foglio 21 , particella 427
- **Fabbricato** : foglio 21 , particella 11

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la correzione grafica dell'errore materiale sul resede di proprietà, collocato dal Piano Operativo all'interno della sede viaria pubblica.

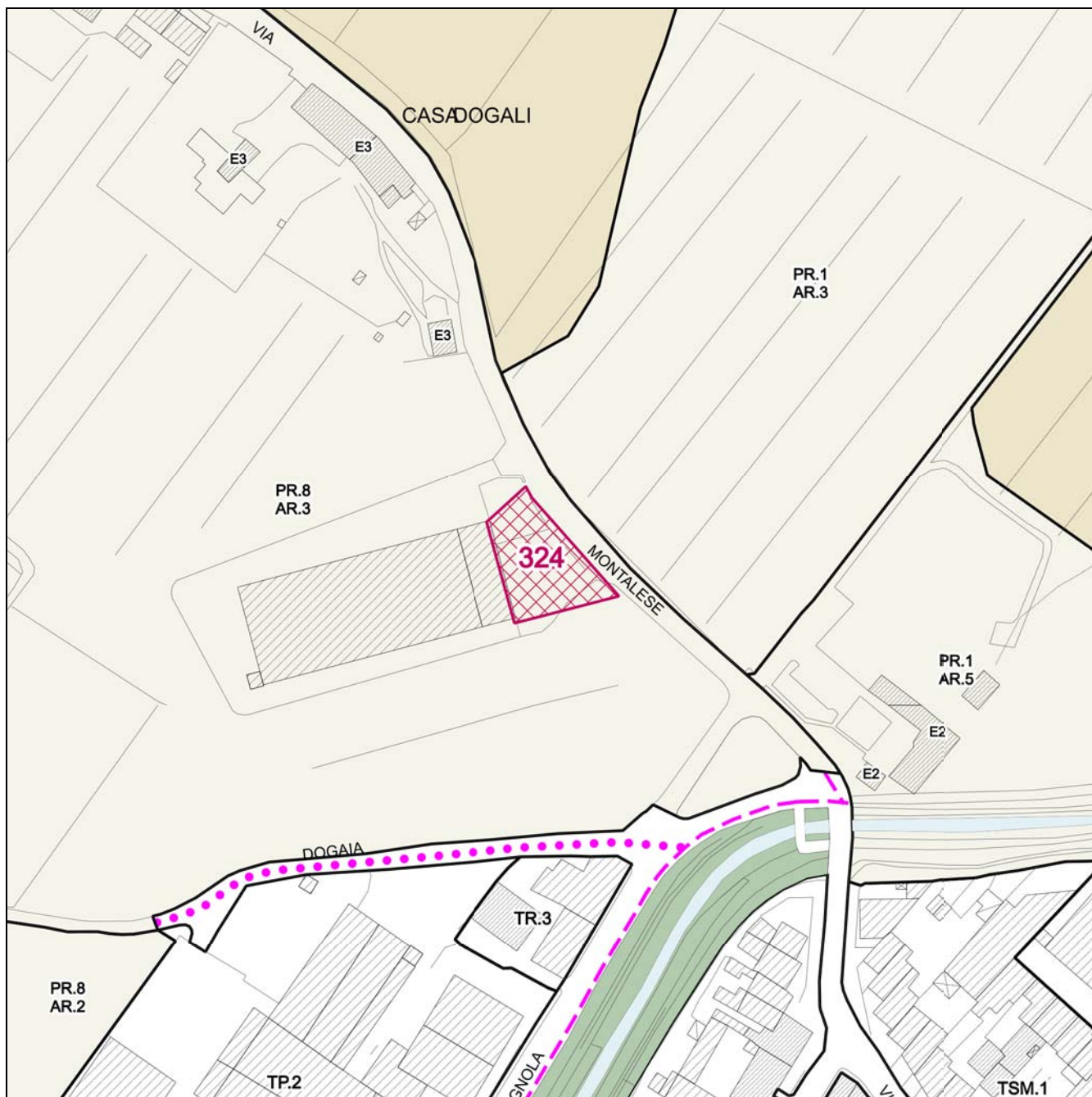
**Controdeduzione tecnica:**

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 l'area erroneamente attribuita alla "viabilità pubblica esistente" verrà rappresentata correttamente.

**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:** 325

**P.G.:** 223444      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Puccioni Silvio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Rossetti, n. 29  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 244

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la correzione dell'errore cartografico di perimetrazione del tessuto, inserendo in questo anche la porzione di proprietà, attribuita dal Piano Operativo alla sede stradale.

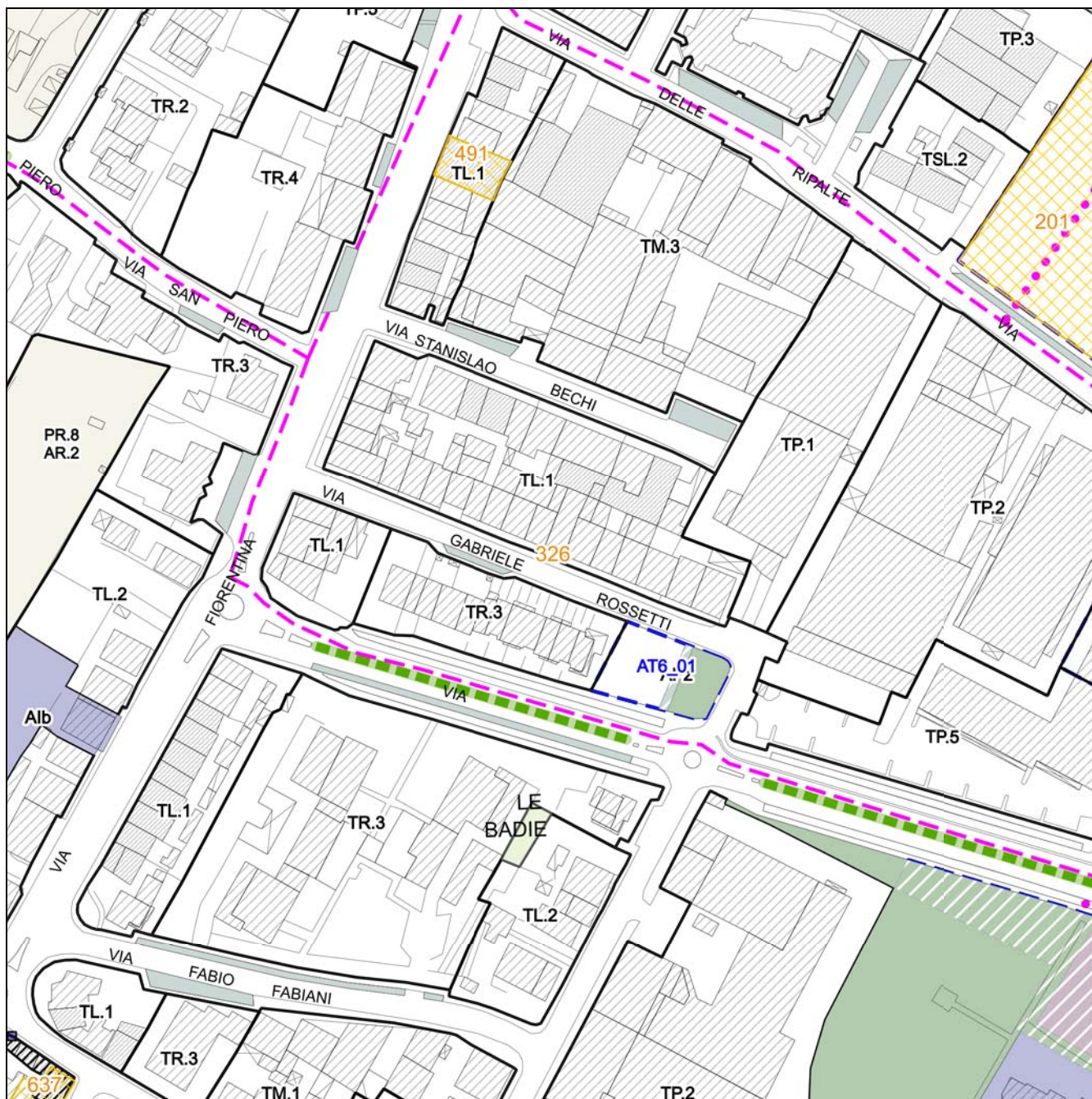
**Controdeduzione tecnica:**

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 l'area erroneamente attribuita alla "viabilità pubblica esistente" verrà rappresentata correttamente 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:** 326

**P.G.:** 223445      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Puccioni Silvio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via sulla Gora di Grignano, n. 117  
**Fabbricato** : foglio 82 , particella 472

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la correzione dell'errore cartografico di perimetrazione del tessuto, inserendo in questo anche la porzione di proprietà, attribuita dal Piano Operativo alla sede stradale.

**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 l'area erroneamente attribuita alla "viabilità pubblica esistente" verrà rappresentata correttamente nel tessuto TL.1.

**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:** 327

**P.G.:** 223448      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Marchi Manuela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di San Paolo, n. 287/a  
    **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1177
- **Terreno** : foglio 44 , particella 126

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area oggetto di esproprio per la realizzazione della strada di collegamento tra via San Paolo e via dell'Alberaccio, passante l'area di trasformazione AT4b\_05.

L'osservante si oppone all'esproprio che andrebbe a penalizzare in maniera evidente le dimensioni del resede di proprietà, aumenterebbe l'inquinamento e deprezzerebbe notevolmente il valore dell'edificio.

Inoltre, per la riduzione dello spazio a disposizione, all'attuale garage andrebbero sostituite le ante per permetterne la regolare apertura.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto la porzione di particella in oggetto è comunque necessaria per la realizzazione della nuova sede stradale secondo le normative di riferimento.

**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:** 328

**P.G.:** 223452      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Tiradritti Paola

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

**Individuazione aree:**

- Via Bellandi  
**Terreno :** foglio 90 , particella 1609

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione AT8\_04 Nuova edificazione via Egidio Bellandi, ed è articolata in 5 punti:

- 1 - La realizzazione di una palazzina così come previsto dallo schema di piano non è fattibile perché:
  - in adiacenza a un edificio a destinazione magazzino;
  - non risulta possibile reperire all'interno del lotto fondiario lo spazio per aree verdi di pertinenza esclusiva;
  - non risulta possibile reperire all'interno del lotto fondiario spazi per autorimesse o parcheggi attorno al fabbricato, creando l'obbligo di realizzare un piano interrato che aumenterebbe i costi in maniera esponenziale;
  - la costruzione dovrebbe essere realizzata a 10 metri di distanza dal magazzino che ha una parete finestrata lungo il confine con affaccio diretto sul lotto edificabile.Si richiede di conseguenza l'aumento delle dimensioni del lotto fondiario per permettere la realizzazione di villette mono/bifamiliari o schiere e relativo verde di pertinenza e posti auto, mitigando anche in questo modo l'impatto del costruito e valorizzando il parco di nuova realizzazione.
- 2 - Il 62,5% dell'area di trasformazione appartiene ai proprietari e residenti del lotto adiacente, costituito dalla loro abitazione (p. 983) e dal magazzino (p.647), che hanno manifestato la volontà di mantenere una striscia di terreno di 5 metri attigua al magazzino, in modo da non procurarsi un danno di svalutazione dell'immobile e non precludersi l'eventuale trasformazione in abitazione sprovvista di resede esclusivo. Si richiede di stralciare dall'area di trasformazione una striscia di 5 metri così come indicato nei disegni allegati.
- 3 - Si chiede di correggere il perimetro dell'area di trasformazione seguendo i corretti confini di proprietà in base al rilievo strumentale allegato, tenendo conto dello stralcio di cui al punto 2 precedente e aggiornando la quantità numerica della AT, desumibile dalle tavole allegate.
- 4 - Si chiede che come modalità di attuazione per l'intervento venga consentito il Permesso di Costruire Convenzionato anziché un Piano Attuativo di Iniziativa Privata che ne snellirebbe l'iter autorizzativo.
- 5 - Si chiede di correggere la legenda dello schema degli standard e cessioni nel Piano, nella quale risulta mancante l'area a verde e la strada.

**Controdeduzione tecnica:**

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

- 1 - In riferimento all'ampliamento della superficie fondiaria, per permettere la possibilità di realizzare l'intervento con altezze contenute in congruità con l'esistente e per mantenere le distanze di legge rispetto all'edificio a confine, si ritiene la richiesta accoglibile limitando al massimo il consumo di suolo edificato e permeabile. Mantenendo invariata la SUL realizzabile, si modifica lo schema dell'area di trasformazione diminuendo l'area in cessione dal 65% al 58% a fronte di una più grande superficie fondiaria e un leggero aumento del quantitativo di standard pubblici da realizzare.
- 2 e 3 - La richiesta di stralciare una fascia di 5 metri dall'area di trasformazione lungo il confine della particella 647 del

foglio 90 appartenente ai medesimi proprietari dell'area di trasformazione, visto il reale stato dei luoghi, si ritiene accoglibile. Di conseguenza viene modificato il perimetro dell'area di trasformazione ed il tessuto TSR.2 "Tessuto storico residenziale, con aggregazione o singoli edifici-villini" a cui l'edificio appartiene.

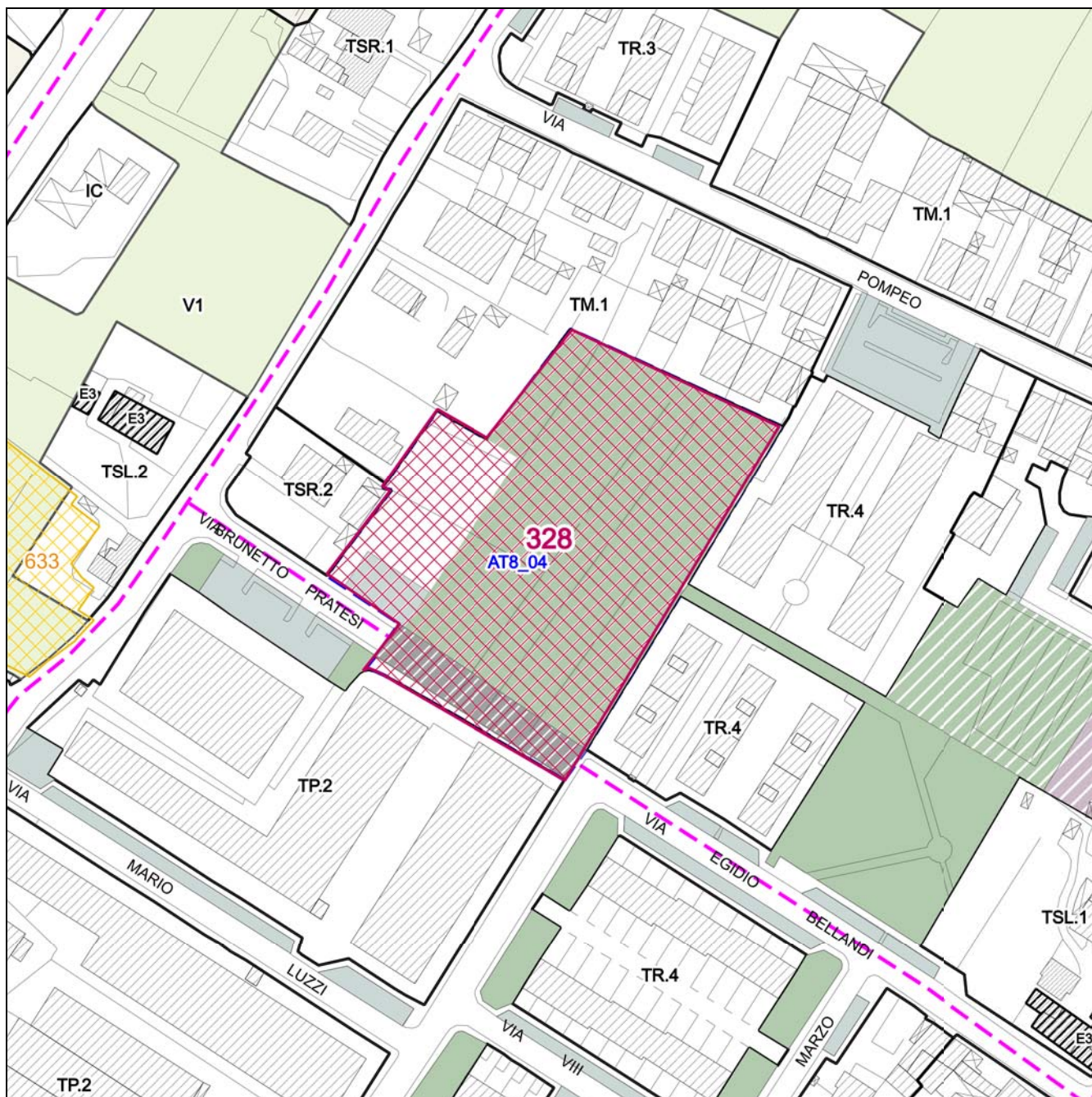
4 - La richiesta di modifica della modalità di attuazione da Piano attuativo a Permesso di costruire convenzionato si ritiene accoglibile, vista la scarsa complessità dell'intervento.

5 - In riferimento alla correzione dello schema degli standard urbanistici e cessioni nel quale risulta mancante nella legenda la strada di progetto ed il verde pubblico si ritiene accoglibile per mero errore nella redazione della legenda. 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:** 329

**P.G.:** 223453      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Paoli Paolo Alfredo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

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

**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 pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area verde con alto indice di naturalità V1.

La richiesta è motivata dalle conseguenze negative apportate dall'aggravio di densità abitativa legata alle nuove edificazioni, ossia:

- 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.

2 - Chiede inoltre che le nuove edificazioni abbiano un'altezza massima di 12 metri sia nella UMI 1b che nella UMI 2.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

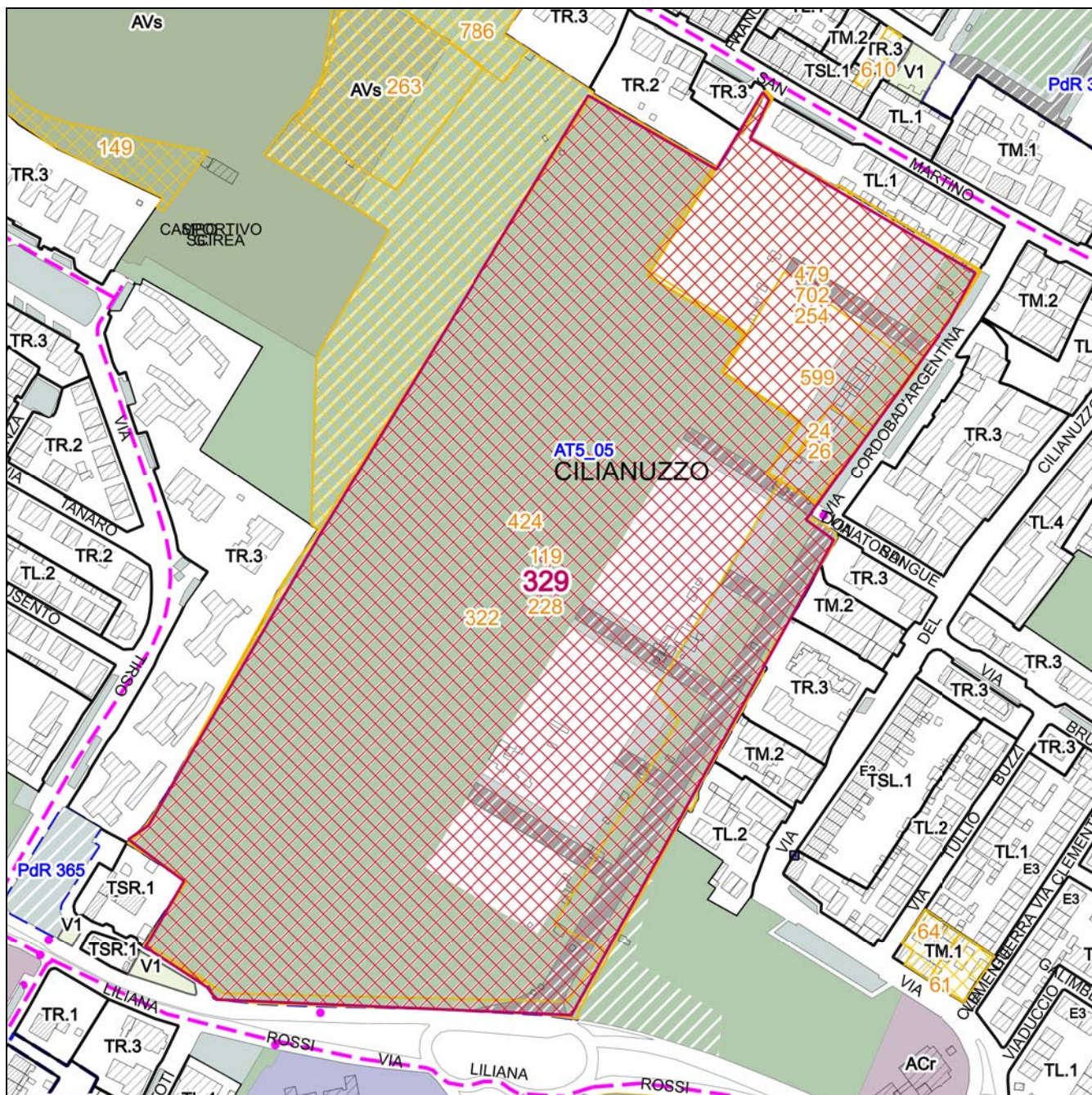
1 - non sia accoglibile la richiesta dello stralcio completo delle previsioni edificatorie della UMI 1b della AT5\_05, in quanto necessarie all'attuazione del progetto complessivo del Parco dei Ciliani;

2 - 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:** 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:** 330

**P.G.:** 223456      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Tiradritti Paola

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

**Individuazione aree:**

- VIA MONTALESE, n. 354 - MALISETI  
    **Terreno** : foglio 21 , particella 128
- **Fabbricato** : foglio 21 , particella 131

**Descrizione dell'osservazione:**

Il resede di pertinenza dell'unità immobiliare è stato identificato come porzione dell'area V1 e si chiede di includerlo invece nel tessuto TSL.3 in cui ricade l'abitazione.

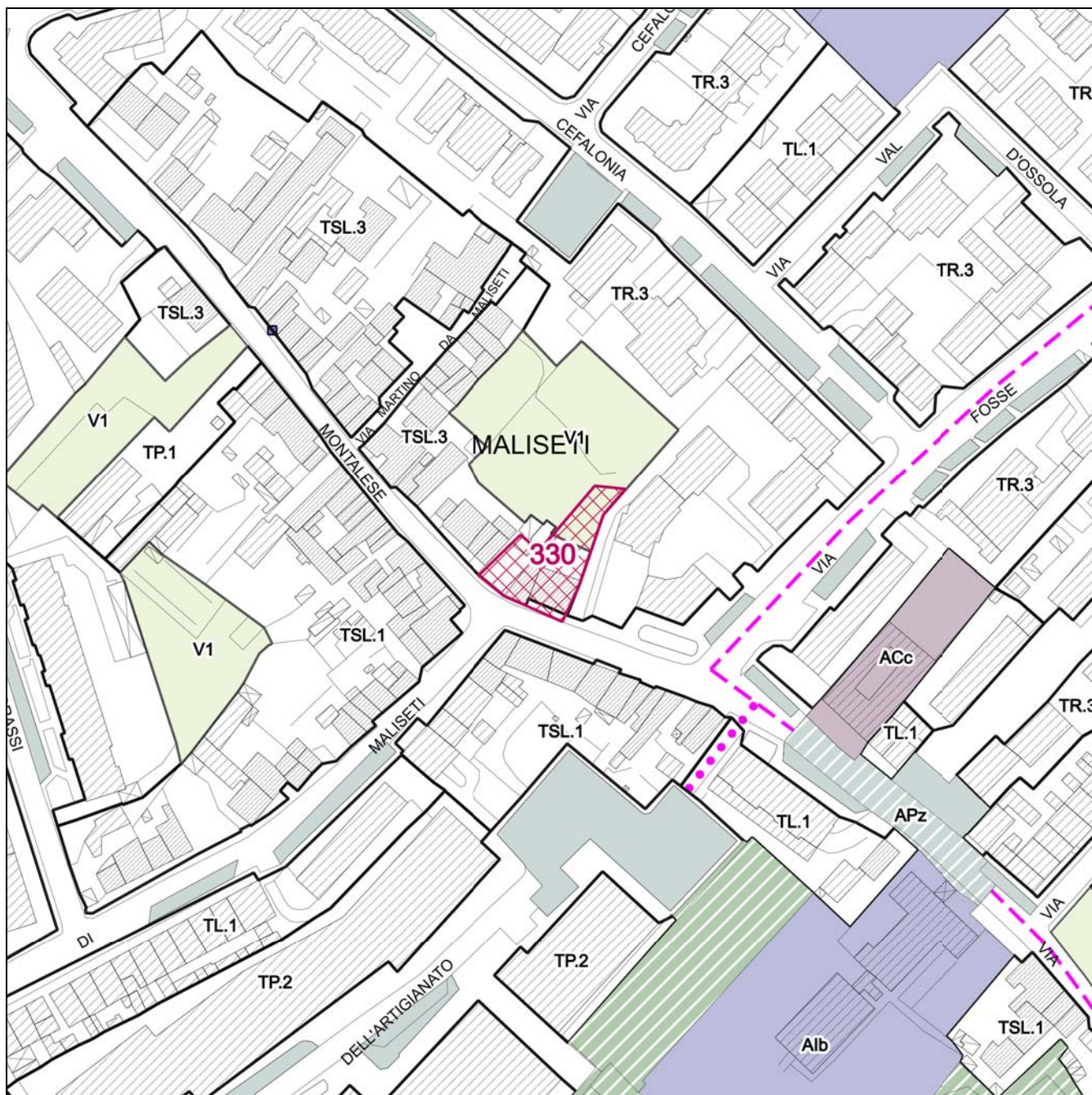
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio ritiene che la porzione della particella 131, foglio di mappa 28, oggetto dell'osservazione, sia assimilata al tessuto "TSL.3 Tessuto Storico Lineare, a corte" come richiesto, pertanto l'osservazione è 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:** 331

**P.G.:** 223460      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Cutini Loredana

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI BOGAIA - TAVOLA  
    **Fabbricato** : foglio 102 , particella 135
- **Fabbricato** : foglio 102 , particella 583

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la modifica della porzione - con inizio da via di Bogaia - individuata dal Piano Operativo come strada pubblica; essa si configura infatti come un viottolo agricolo di proprietà pubblica che taglia il resede esclusivo di proprietà privata e si conclude sul terreno agricolo.

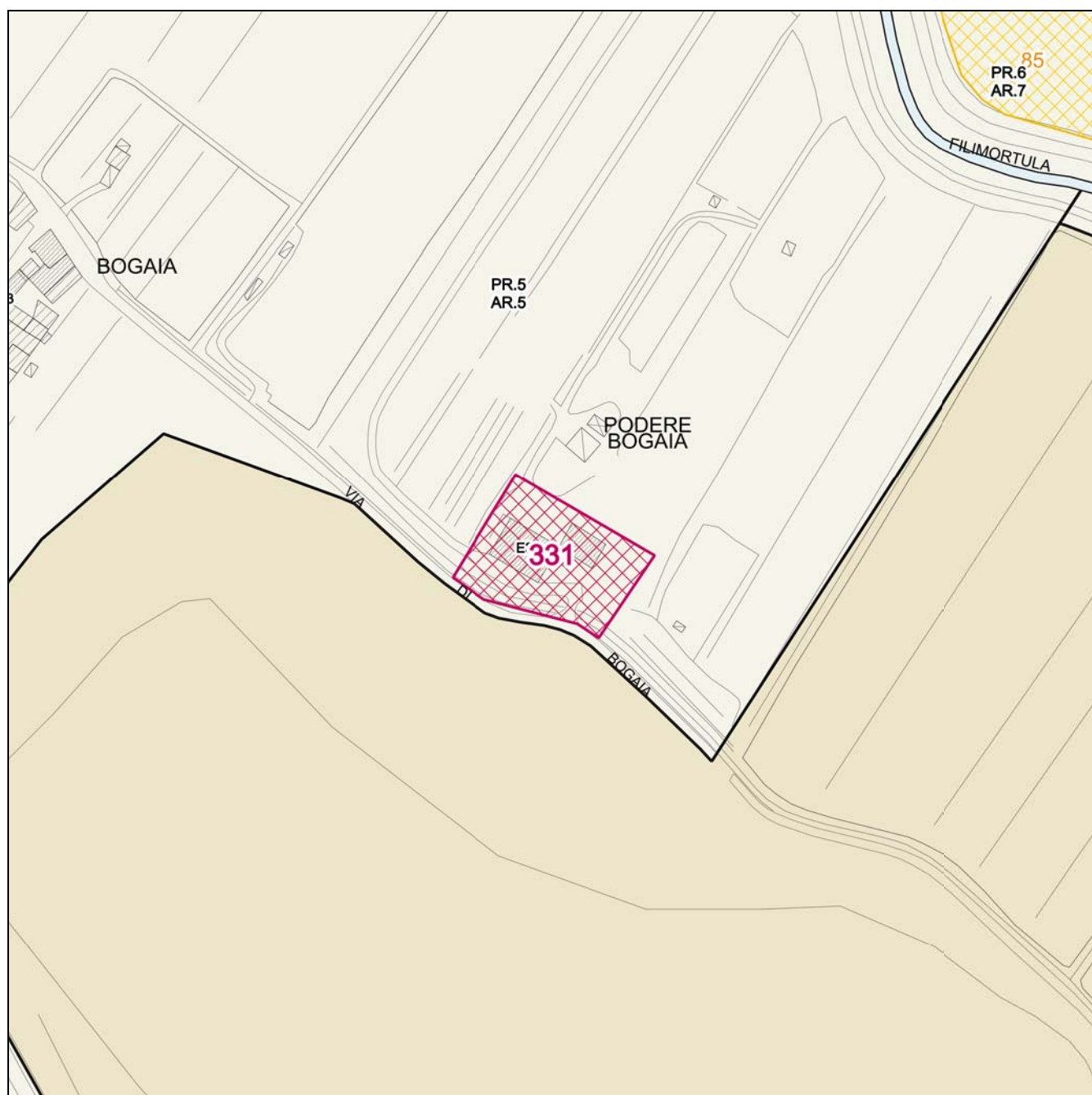
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che l'elemento oggetto dell'osservazione non rientra nella viabilità pubblica e la sua rappresentazione sulla Disciplina dei Suoli del Piano Operativo è dovuta alla collocazione sul territorio rurale. Pertanto, l'osservazione è già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 332

**P.G.:** 223461      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Nerini Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI GALCETI , n. 16 - VILLA FIORITA  
**Fabbricato** : foglio 14 , particella 221

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rileva che l'edificio costruito negli anni '50 è stato completamente ristrutturato e rinnovato, sia internamente che esternamente, ed è stato oggetto di sopraelevazione negli anni '90, in forza della concessione edilizia n. 1285/90 (rilasciata in data 1/4/1992) e successiva variante in corso d'opera n. 850/1993 (rilasciata ai sensi dell'art. 15 L. 47/85). Pertanto, potendosi configurare quello effettuato come un intervento di sostituzione edilizia, chiede la riclassificazione dell'edificio in oggetto.

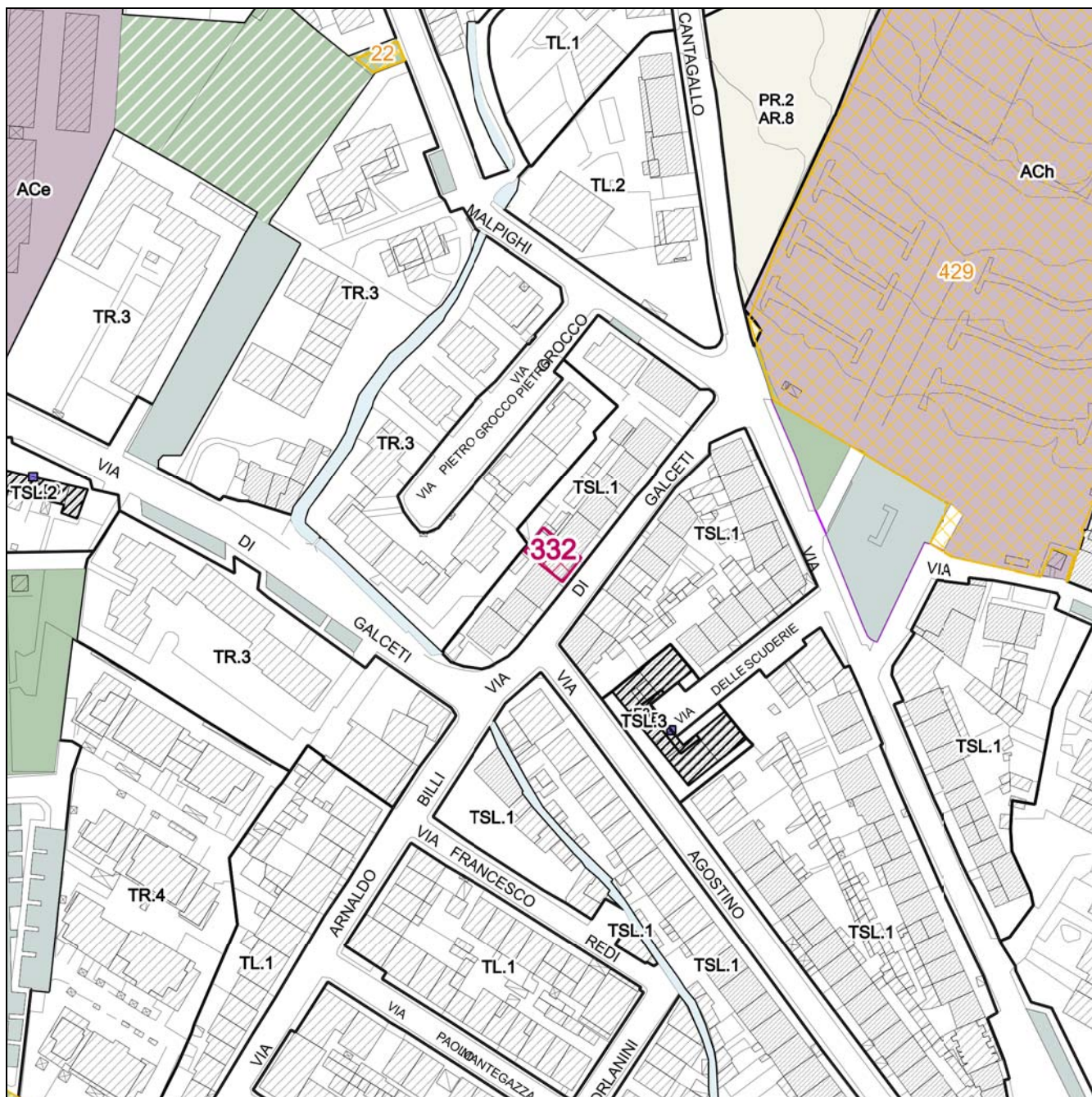
**Controdeduzione tecnica:**

L'ufficio, in sede di redazione del Piano Operativo, ha recepito gli elementi di invarianza storico-insediativa derivanti dal Piano Strutturale e ha provveduto alla sua revisione attraverso una nuova ricognizione dell'edificato storico, effettuata sulla base della foto aerea (volo GAI) del 1954; la classificazione in "edificato storico o storicizzato" non costituisce una datazione ma rileva la presenza del sedime dell'edificio al 1954 rispetto allo sviluppo urbanistico della città. Gli interventi ammessi sono stati pensati al fine di mantenere l'impianto urbano della struttura fondativa e resistente della città, indipendentemente dalle caratteristiche architettoniche dei singoli immobili. Tuttavia, con il comma 1 dell'art. 63 delle NTA, per tali edifici è stata prevista anche la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, in modo da consentire, in caso di riscontro positivo, gli interventi ammessi sull'edificato di recente formazione, compresa la Sostituzione Edilizia. Pertanto la proposta avanzata dall'osservante si ritiene già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 333

**P.G.:** 223463      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Gorini Alessio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA IL CROCIFISSO , n. 44  
    **Fabbricato** : foglio 80 , particella 1146
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 79

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che l'area individuata, indicata erroneamente dal Piano Operativo come "viabilità pubblica", sia correttamente rappresentata, in quanto resede esclusivo del fabbricato artigianale in oggetto.

**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 l'area in oggetto sarà rappresentata correttamente nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo nel tessuto TSL.2.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



[illegible]



**comune di  
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 334

**P.G.:** 223465      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mellace Vincenzo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Conser - Consorzio Servizi del Primo Macrolotto industriale di Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Consorzio Servizi del Primo Macrolotto - Conser, con l'osservazione esprime delle valutazioni rispetto al Piano Operativo e fa delle richieste specifiche.

In particolare :

1- L'intera area del Macrolotto Uno è classificata come Tessuto industriale-artigianale di edilizia pianificata TP.2. Il Conser chiede che siano consentiti interventi di addizione volumetrica fino al 40% della Sul esistente da realizzare sia all'interno che all'esterno della sagoma, invece che fino al 20% attualmente previsto

2- che nell'area in oggetto siano consentiti interventi di sostituzione edilizia con ampliamento fino al 100% della Sul esistente da realizzare con le caratteristiche previsti dall'art.77, invece che fino al 40 %

3- che siano consentiti cambi di destinazione d'uso con opere con esclusione della residenza e del commercio in grande strutture di vendita.

4 - In merito alle previsioni contenute nell'area di trasformazione AT7\_01 sull'attuale Campo di tiro con l'arco, contestano che l'area è stata ceduta all'amministrazione come standard della lottizzazione anche per ottemperare alle condizioni imposte dalla Regione Toscana in seno al nullaosta per il mancato raggiungimento dei minimi standard di zona richiesti dal DM 1444 del 1968. Il consorzio, pur non contestando l'ammissibilità della riduzione dello standard chiede che la cessione dell'area avvenga con il suo reale valore di mercato, a loro parere superiore a quello dei fabbricati ottenuti gratuitamente dall'operazione, e individuando idonei strumenti atti a garantire la massima valorizzazione economica e un effettivo controllo concorrenziale.

Inoltre chiedono che il ricavato dalla cessione dell'area e gli oneri degli interventi che verranno realizzati nella AT07\_1 siano interamente destinati a reperire nuove aree da adibire a standard e per realizzare opere anche infrastrutturali all'interno e a servizio del Macrolotto Uno.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 e 2 - Le richieste non sono accoglibili in quanto la scelta dell'Amministrazione Comunale per mezzo del nuovo PO, in coerenza con le direttive del PIT/PPR regionale, è improntata al tendenziale contenimento della saturazione dell'edificato esistente. Si ritiene pertanto di confermare la disciplina del Piano adottato in quanto coerente con gli obiettivi espressi.

3 - La richiesta è già soddisfatta dalle possibilità offerte dal Piano Operativo.

4 - Ritenendo necessario chiarire più nel dettaglio i termini attuativi delle previsioni delle AT7\_01, AT4B\_12 (o nelle AT di decollo) si aggiungono le seguenti prescrizioni all'interno delle schede:

"La scheda di trasformazione del Piano Operativo, con l'indicazione della SUL di atterraggio sul terreno di proprietà pubblica, ne determina la conformazione urbanistica. L'Agenzia delle Entrate provvede a determinare il valore di mercato del terreno di proprietà pubblica, così urbanisticamente conformato, ed il valore del bene di proprietà privata che il Comune di Prato necessita di acquisire.

Il valore del bene privato è stimato dalla Agenzia delle Entrate tenendo conto della destinazione posseduta prima dell'efficacia del Piano e dei costi che il soggetto privato proprietario del bene deve sostenere per realizzare le opere indicate nella scheda di trasformazione.

La permuta tra il bene di proprietà pubblica e quello di proprietà privata deve essere effettuata a parità di valore e, comunque, senza depauperamento per l'Ente.

Pertanto l'atto di permuta definisce i termini nei quali tale parità di valore si realizza ovvero l'eventuale importo che il soggetto privato deve corrispondere al Comune come conguaglio.

La permuta non deve comportare alcun onere per il Comune di Prato, essendo conseguentemente tutti i costi della permuta stessa, inclusi gli oneri fiscali, a carico del soggetto privato.

Il Comune di Prato non può essere chiamato a versare alcun conguaglio in favore del privato.

Il Comune di Prato, trascorsi i due anni dall'efficacia del Piano Operativo verifica lo stato di avanzamento raggiunto dalla procedura funzionale alla realizzazione della scheda di trasformazione. Qualora la permuta non fosse stata realizzata o comunque non fosse pervenuta ad uno stadio di avanzamento tale da prevederne l'imminente effettuazione, il Comune verificherà l'opportunità di procedere ad una variante urbanistica che consenta di acquisire la proprietà del bene privato mediante espropriazione per pubblica utilità."

Inoltre si ritiene di integrare la Relazione Generale al paragrafo "5.5.3 La Perequazione" con le seguenti affermazioni:

"Le schede di trasformazione individuano altresì alcuni complessi immobiliari attualmente di proprietà privata che il Comune di Prato intende acquisire in quanto essenziali alla realizzazione del disegno di trasformazione della città consolidata che intende realizzare per mezzo del Piano Operativo.

In considerazione della essenzialità e non sostituibilità di tali beni ai fini della realizzazione del progetto della "città pubblica", tali beni privati sono associati, nelle schede di trasformazione, a beni di proprietà del Comune la cui proprietà pubblica non è più funzionale al perseguimento degli scopi istituzionali dell'Ente.

La scheda di trasformazione definisce un progetto in cui le caratteristiche dei beni coinvolti sono funzionali alla realizzazione di una trasformazione organicamente unitaria dal punto di vista urbanistico: per un verso, il Comune è interessato ad acquisire la proprietà di un bene privato che, per le sue caratteristiche localizzative e morfologiche, ha carattere di unicità e non sostituibilità; per l'altro verso, il Comune non ravvede più alcun interesse pubblico nella conservazione della proprietà di un terreno che, invece, attraverso la sua immissione nel mercato e la sua edificazione può provvedere a completare la morfologia insediativa del tessuto urbanistico di appartenenza."

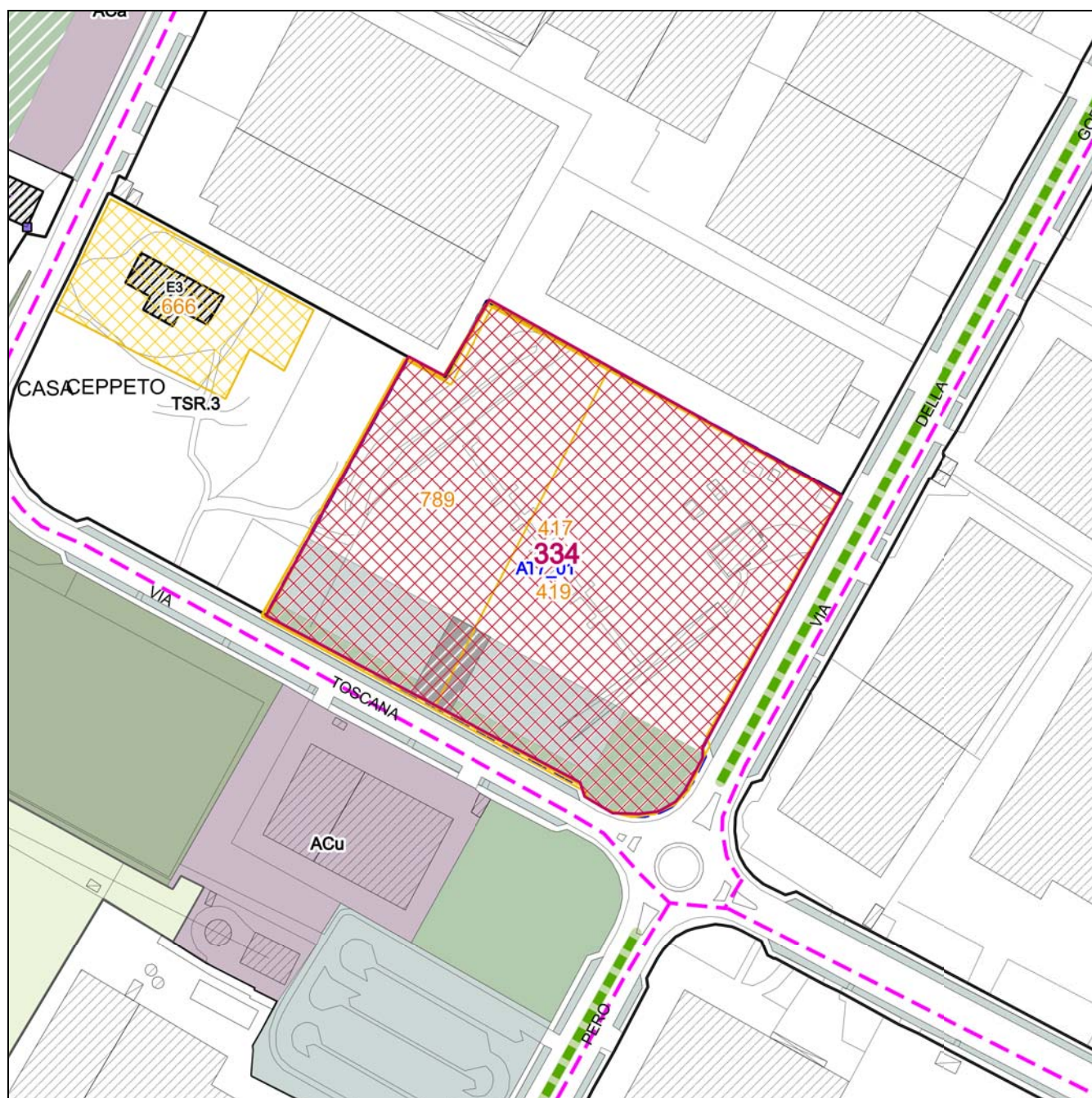
Inoltre, riguardo agli oneri, la richiesta è già soddisfatta come evidenziato all'art. 26, punto 4 delle NTA: "Le somme riscosse ai sensi del presente articolo sono destinate all'acquisizione di aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento."

**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:** 335

**P.G.:** 223467      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bresci Silvano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA IL CROCIFISSO , n. 46  
    **Fabbricato** : foglio 80 , particella 103
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 1148
- **Fabbricato** : foglio 80 , particella 849

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che l'area individuata, indicata erroneamente dal Piano Operativo come "viabilità pubblica", sia correttamente rappresentata, in quanto resede esclusivo del fabbricato artigianale in oggetto.

**Controdeduzione tecnica:**

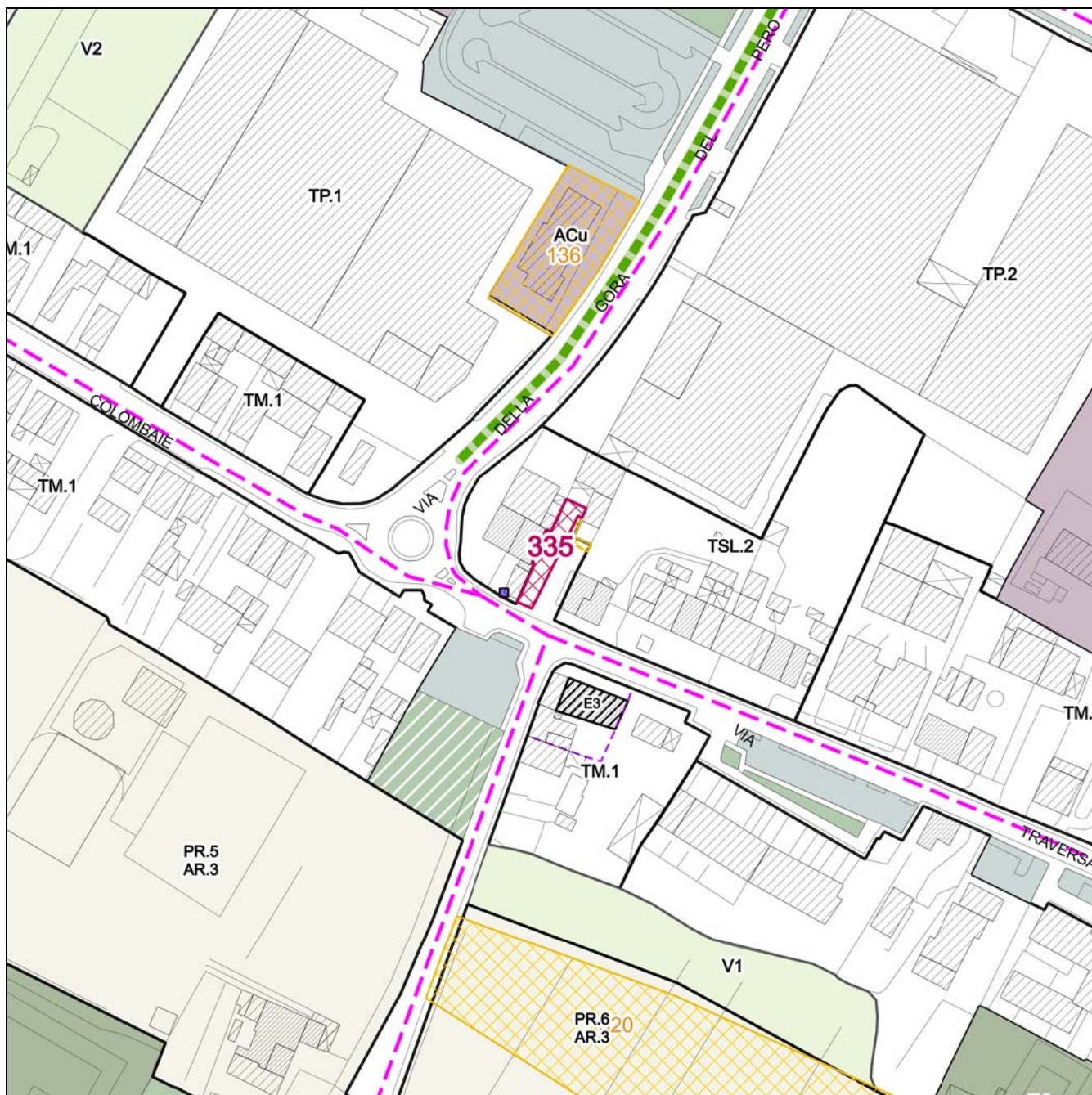
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'Ufficio ritiene l'osservazione accoglibile e l'area in oggetto sarà rappresentata correttamente nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo nel tessuto TSL.2.

**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:** 336

**P.G.:** 223468      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Giusti Paolo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Circolo Arci Giuseppe Verdi via Borgo di Casale 83

**Individuazione aree:**

- via Assuero Vanni - Casale  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 244
- **Terreno** : foglio 56 , particella 243
- **Fabbricato** : foglio 56 , particella 248

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto il circolo ricreativo Giuseppe Verdi a Casale, per il quale ci sono prospettive di rifunionalizzazione ed ampliamento.

Viene chiesto pertanto:

- 1 - l'ampliamento del perimetro dell'area "ACc servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati" anche alla parte destinata a "APz piazze e aree pedonali" esistente (da allegato grafico si evince che la richiesta riguarda l'area AV su via Assuero Vanni);
- 2 - la modifica dell'art. 28 delle NTA, inserendo quanto previsto anche all'art. 29, commi 2 e 3, in riferimento agli adeguamenti funzionali ed ampliamenti.

**Controdeduzione tecnica:**

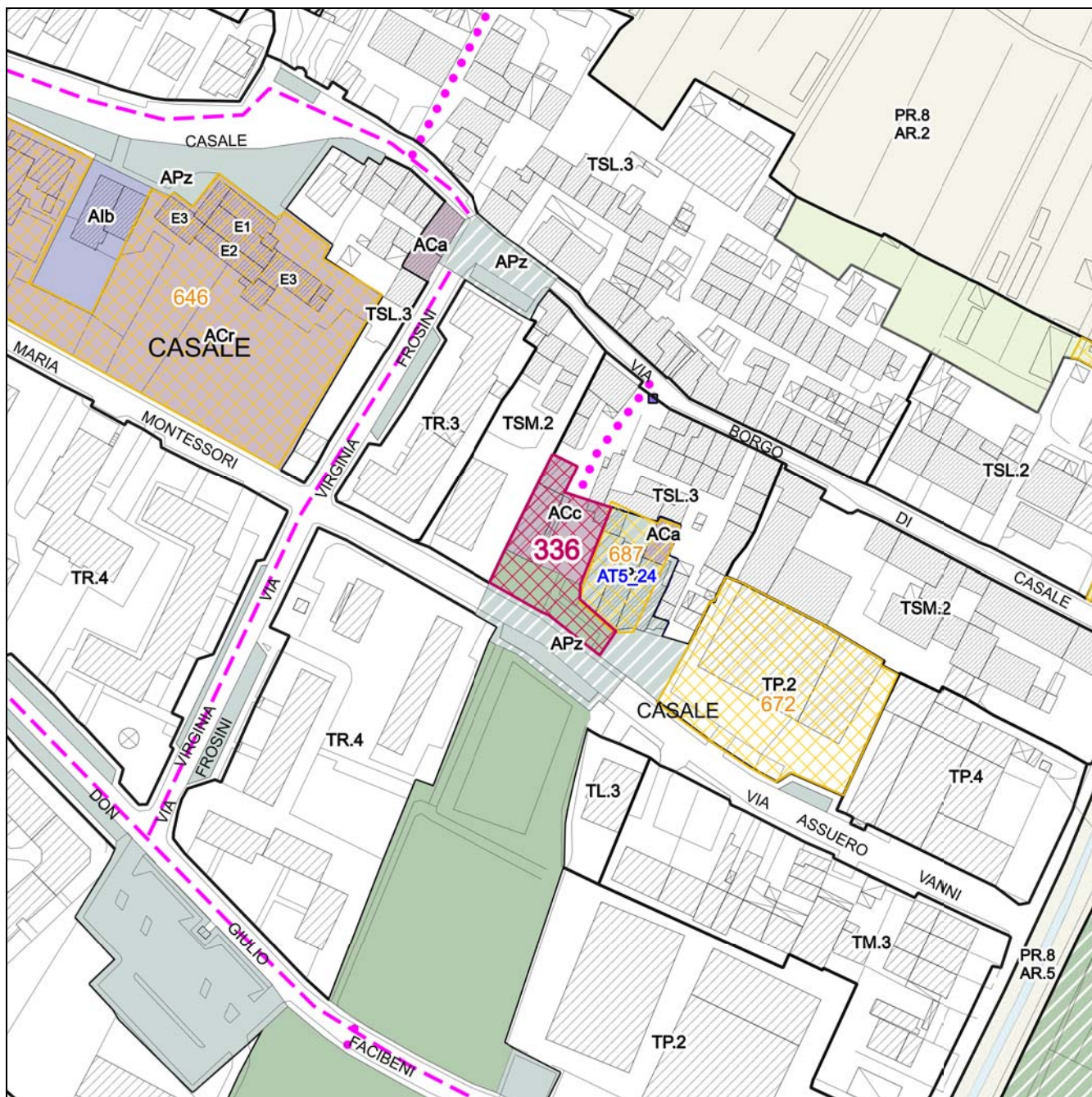
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - di accogliere la richiesta di variare la destinazione per l'area a standard "ACc servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati" anche all'area individuata dal Piano Operativo come AV su via Assuero Vanni, in quanto di proprietà del circolo Giuseppe Verdi;
- 2 - di poter accogliere la richiesta di prevedere la possibilità di ampliamento delle attrezzature collettive (AC) con le stesse modalità indicate per i servizi religiosi (ACr), ovvero ampliamento massimo di 200 mq di Superficie Edificabile con relative prescrizioni e fino al 50% della superficie coperta per ampliamento/nuova edificazione, garantendo il 30% di superficie permeabile e ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli spazi a verde e/o pavimentati. Verrà pertanto implementato con le suddette previsioni l'art. 28 delle NTA.

**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:** 337

**P.G.:** 223475      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Marchettini Ivonne

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Augusto Righi, n. 35 - Le Badie  
**Fabbricato** : foglio 84 , particella 537 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 84 , particella 537 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 84 , particella 537 , subalterno 502

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'edificio posto in via Righi ed inserito dal Piano Operativo all'interno del tessuto TR.3. L'osservante ritiene che la classificazione più appropriata per tale edificio è quella del TR.2 villini e palazzine isolati su lotto, pertanto chiede che venga variata la classificazione in modo da permettere quanto previsto per il tessuto TR.2.

**Controdeduzione tecnica:**

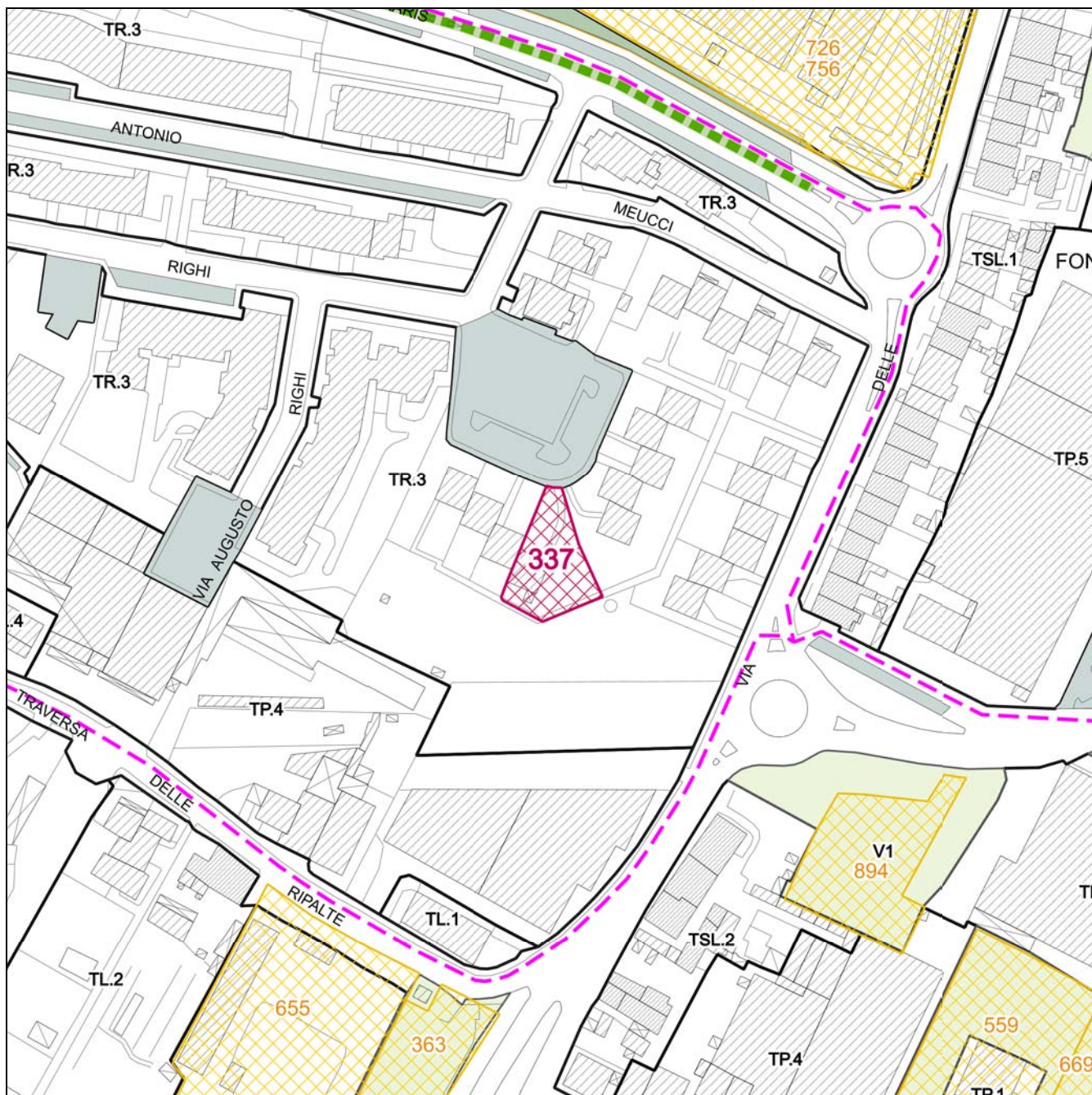
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente allo stato dei luoghi. L'area in oggetto infatti è parte di un complesso edilizio pianificato che presenta le caratteristiche del tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive". Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 338

**P.G.:** 223478      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Zani Lucia

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Fiducia Immobiliare srl

**Individuazione aree:**

- via Campo degli Spighi - San Giusto  
**Terreno :** foglio 73 , particella 727

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. n. 65/2014 con destinazione V3. L'osservazione è ad integrazione di quanto già richiesto ed evidenziato con il contributo 349 del 3 luglio 2017 PG 115830. Viene chiesto che al lotto oggetto della presente osservazione, sia data una destinazione urbanistica tale da permettere la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale. Sulla maggior parte dell'area insisteva la destinazione di Vg nel R.U. per la quale non è mai stata fatta la dichiarazione di pubblica utilità. La proprietà dell'area si renderebbe disponibile a cedere gratuitamente una porzione del lotto, per l'esecuzione sia di un tratto di nuova viabilità e parcheggio pubblico, in prosecuzione della Via Campo degli Spighi per poi raccorderla con Via Paronese o con Via Pollative (ipotesi allegate). Tale previsione è importante per gli abitanti di Via Cava, sia per la nuova superficie da destinarsi a verde pubblico, sia per risolvere il problema ben conosciuto della prossima chiusura della viabilità carrabile sul ponte di via Pollative da parte della Società Autostrade S.p.a., viabilità che in seguito avrà solo una valenza ciclo pedonale. Tale previsione, permetterebbe di avere una futura fruibilità veicolare pubblica a servizio dell'intero nucleo abitativo costituito da ben oltre 50 famiglie, oltre a recepire tutte le ulteriori funzioni delle aree a parcheggio e verde pubblico. Tutto ciò premesso viene chiesto in cambio della cessione di aree pubbliche per verde e parcheggi pubblici l'attribuzione di una potenzialità edificatoria sulla residua porzione del lotto di proprietà con destinazione residenziale derivante dall'applicazione dei parametri derivanti dalla perequazione generati dalla cessione dell'area da destinarsi ad uso pubblico, il tutto come previsto all'art. 81 e 82 delle NTA del Piano Operativo adottato e dall'art. 100 della L.R. Toscana 65 del 2014.

**Controdeduzione tecnica:**

La proposta di edificabilità nel Macrolotto 1 interessa un terreno limitrofo a tessuti residenziali (abitato del "Popolino") già attualmente intercluso tra gli snodi infrastrutturali (tangenziale e asse delle industrie) e lotti produttivi esistenti: la realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona, che il PO ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico.

La scelta del Piano operativo risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree residue libere intorno all'abitato residenziale esistente, in coerenza le direttive del PIT/PPR regionale.

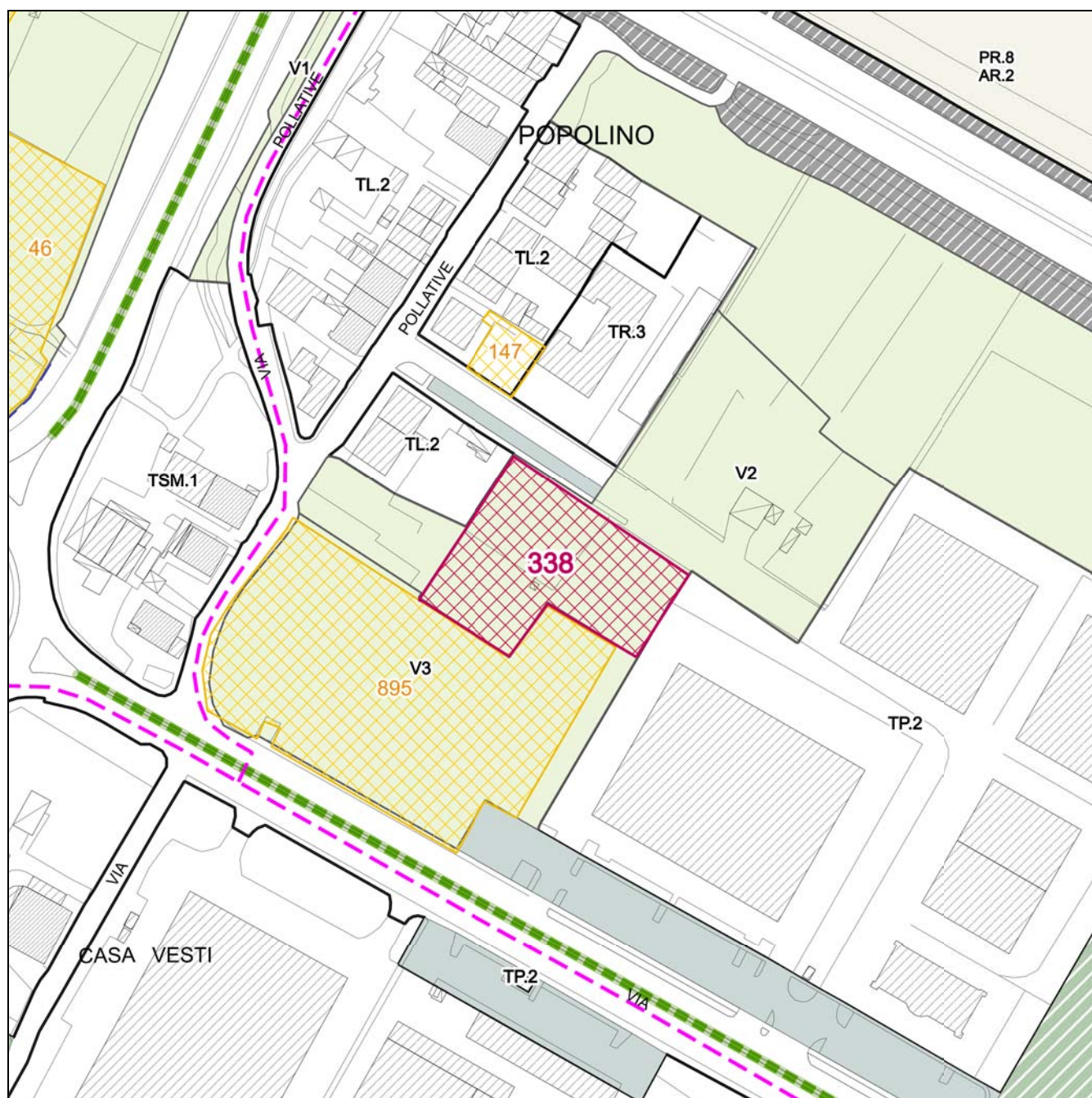
In tale prospettiva, appare meritevole di conferma la previsione del Piano Operativo adottato che destina l'area a V2, consentendone, per inciso, anche un ragionevole sfruttamento economico in ragione delle attività consentite dall'art. 52 NTA.

Per quanto sopra esposto l'osservazione 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:** 339

**P.G.:** 223482      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Fratosi Fabio

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

**Individuazione aree:**

- via Fra i Campi, n. 37/4 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 41 , particella 429

**Descrizione dell'osservazione:**

Si tratta di area inserita nelle consistenze di un fabbricato per civile abitazione, posto a Galciana in via fra i Campi 37/4, e divisa trasversalmente da due diversi tipi di destinazione urbanistica: la parte adiacente la casa ricade nelle pertinenze del fabbricato e quindi dentro il tessuto TL.2, la parte posteriore ricade nel V1.

Si richiede di uniformare la destinazione al TL.2 per l'intera area di proprietà.

Secondo l'osservante la classificazione V1 non risponde al reale stato dei luoghi, in quanto la porzione ricadente nel V1 è catastalmente rappresentata in aree urbane, beni comuni e posti auto.

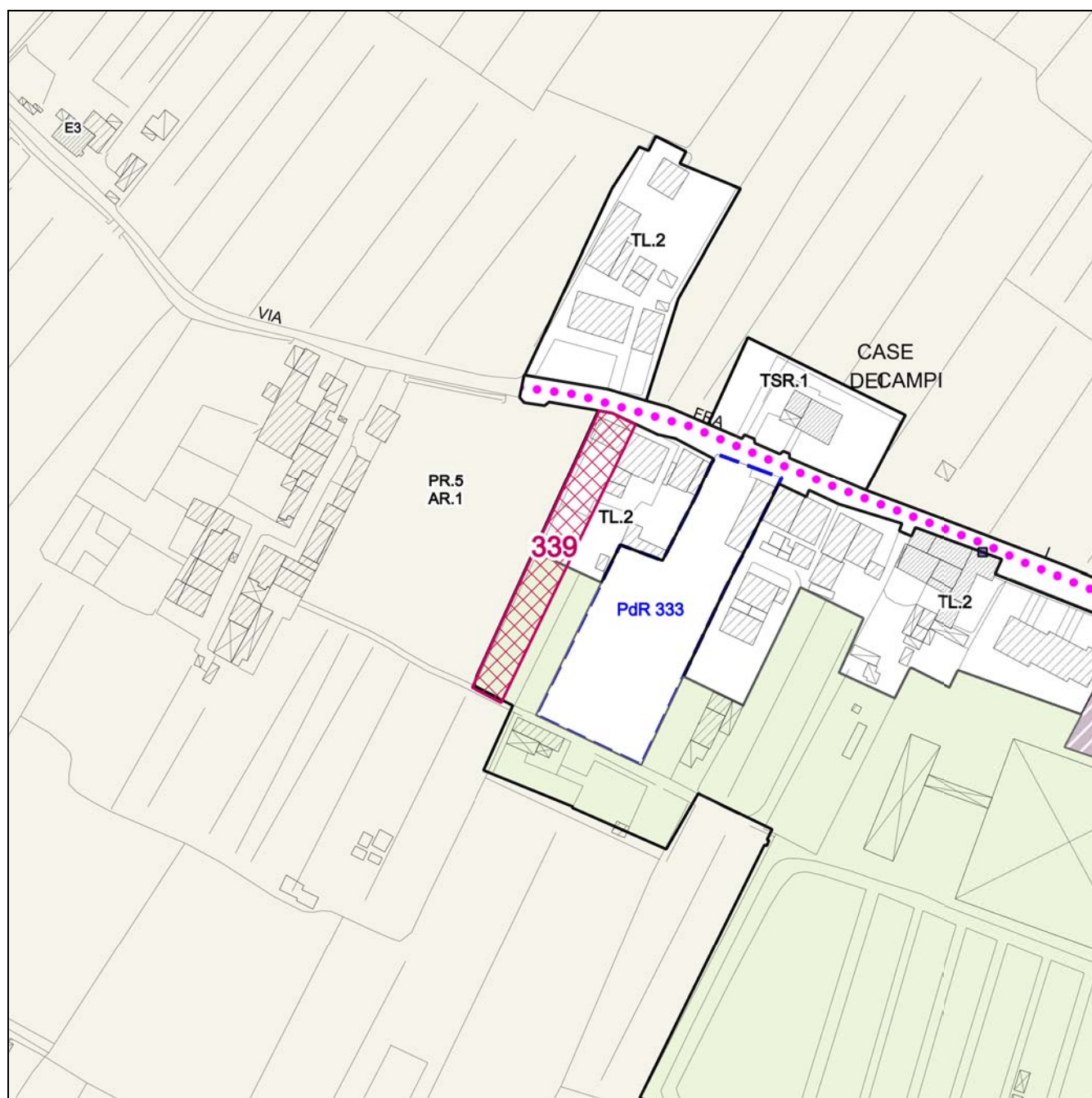
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo coerente con lo stato dei luoghi.

Pertanto 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:** 340

**P.G.:** 223484      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Puccio Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Isola di Lero / via Stalingrado  
    **Terreno** : foglio 31 , particella 2000
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2382

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT5\_08 - Nuova edificazione via Sant'Anna di Stazzema. Nello specifico, viene chiesto di stralciare la porzione di terreno individuata dall'osservazione e renderla così indipendente rispetto alla capacità edificatoria generata dalla cessione di aree a standard pubblici. La motivazione è data dal fatto che, secondo l'osservante, il terreno ha una sua capacità edificatoria indipendente storicamente consolidata e presente nei precedenti strumenti urbanistici. Viene inoltre chiesto che alle aree attigue rimanenti venga data una destinazione d'uso che non comprometta il pieno godimento della proprietà in oggetto.

**Controdeduzione tecnica:**

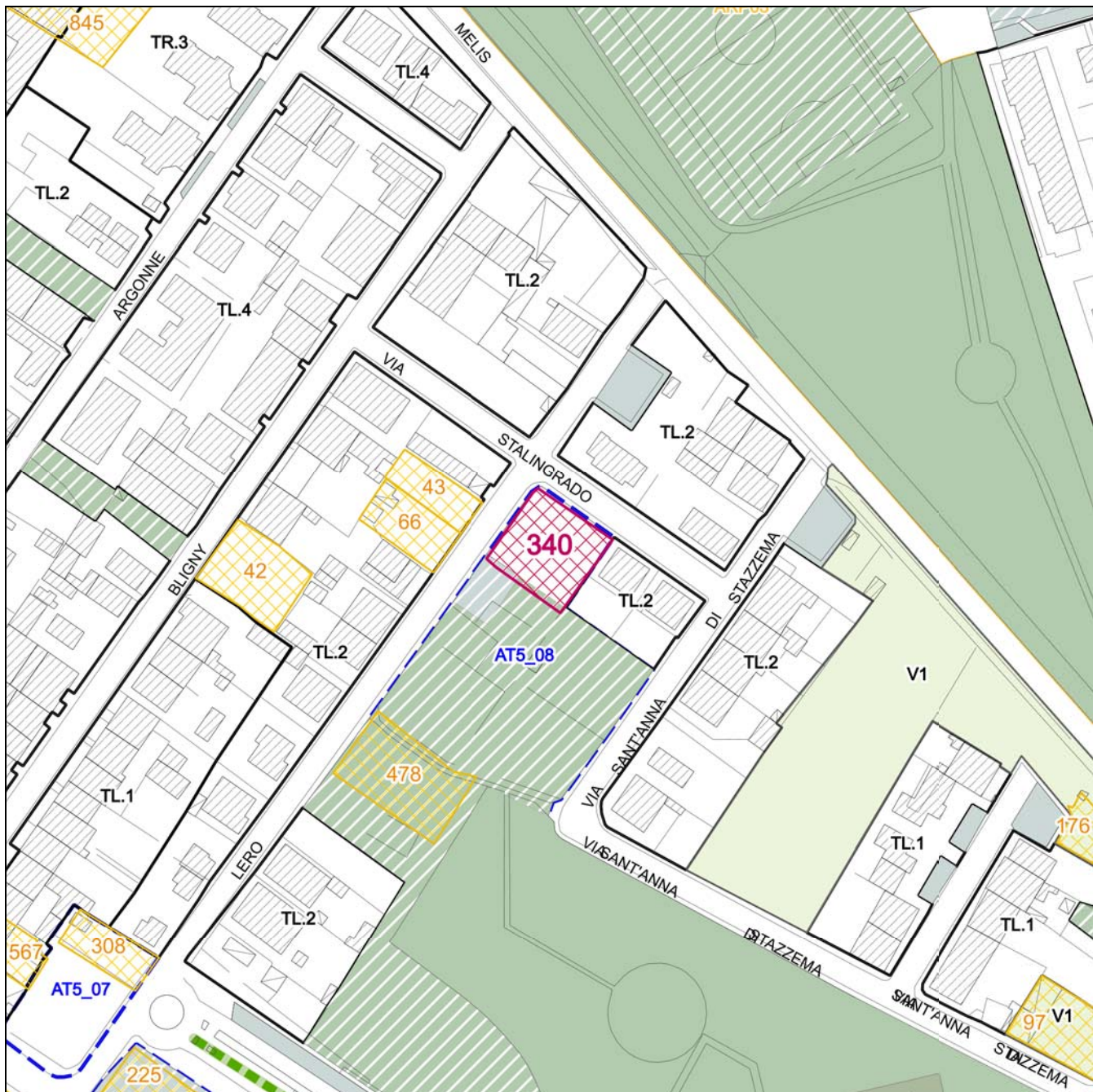
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile la richiesta di stralcio dell'area fondiaria dal resto dell'area di trasformazione, poiché tale operazione contrasterebbe con la scelta del Piano Operativo di attuazione dei principi perequativi per acquisizione di aree da destinare a spazi pubblici.

**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:** 341

**P.G.:** 223487      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Fratosi Fabio

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Per l'area di trasformazione AT4b\_05 Parco di San Paolo l'osservazione chiede la possibilità di implementare la norma per destinare una parte di SLP al direzionale e/o a servizi privati, dove attualmente si legge "possibilità di destinare il pianto terra a commercio di vicinato".

Si ritiene infatti che una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso possa agevolare le spinte di mercato e soprattutto che destinare a servizi o uffici alcune unità, vista la vicinanza con l'ospedale, possa essere appetibile per eventuali futuri investitori.

**Controdeduzione tecnica:**

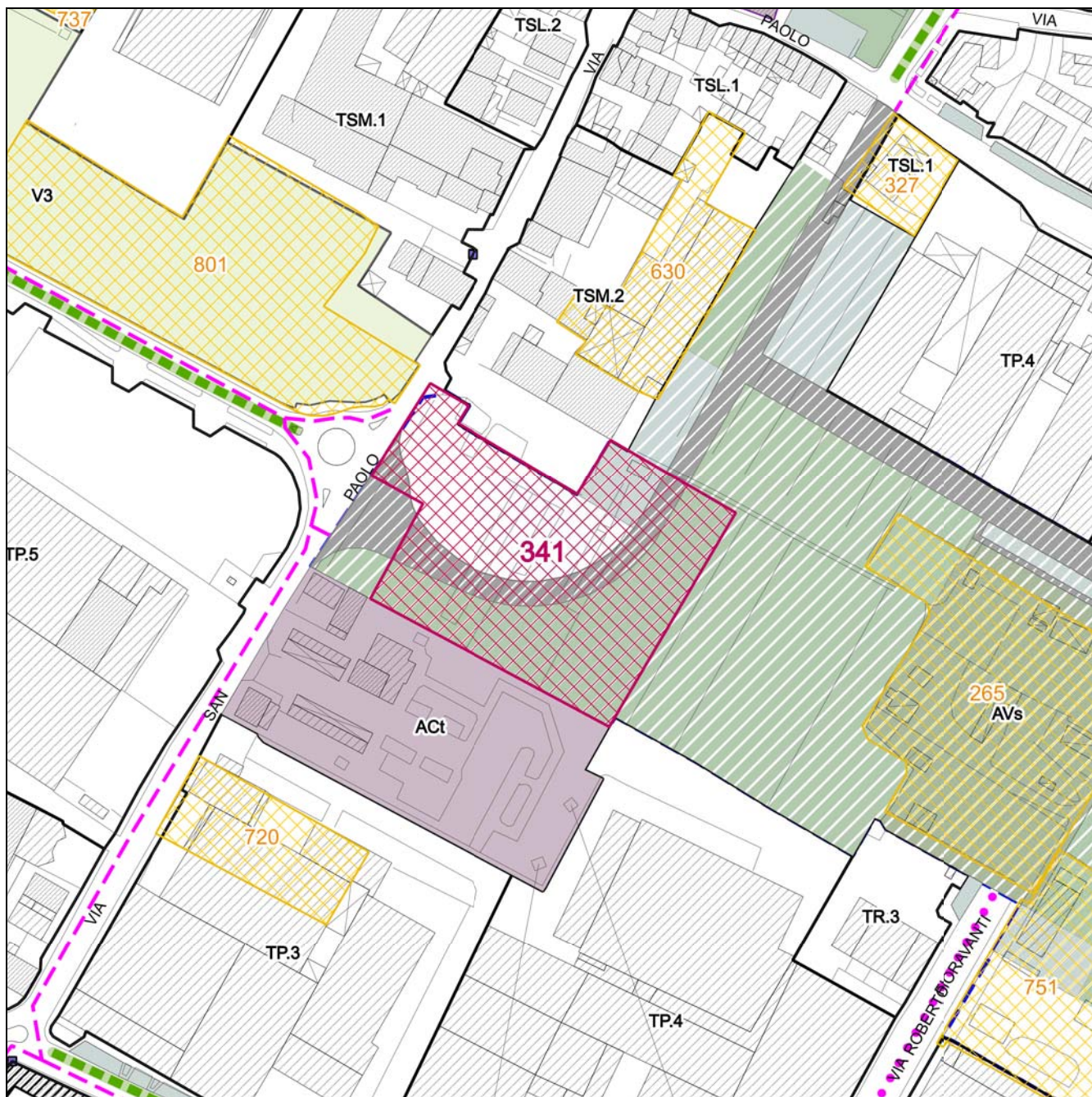
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene la richiesta di maggiore flessibilità con l'introduzione di funzioni direzionali e di servizio non accoglibile, ritenendo adeguato al contesto di riferimento quanto indicato all'art. 80 delle NTA, dove è consentita l'introduzione ai piani terra della funzione residenziale degli esercizi di vicinato (CD.3) e di servizi alla persona (D.2).

**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:** 342

**P.G.:** 223491      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Pieraccini Massimo

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

**Individuazione aree:**

- Via Brofferio, n. 25 - Coiano  
**Fabbricato** : foglio 24 , particella 992
- Via Brofferio, n. snc  
**Terreno** : foglio 24 , particella 664

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede:

- 1 - che all'art. 75 paragrafo 3 nello specchio delle prescrizioni venga tolto il divieto di chiusura delle logge e porticati per i TR.2, rilevando un errore al paragrafo 3 "ulteriori prescrizioni comuni agli interventi" laddove si indica il divieto di chiudere logge e porticati in genere, mentre all'art. 2 lettera A tale possibilità è espressamente consentita dalla tipologia di intervento AV.2 che riporta esclusivamente per i TR.2 la possibilità di ampliamenti comprensivi di chiusura di logge e/o porticati fino al limite del 20%.
- 2 - che venga corretto un mero errore materiale all'art. 75 paragrafo 2, si passa dal sottoparagrafo A al C saltando il B.
- 3 - che la particella 664 che è un giardino pubblico venga stralciata dal tessuto TL.1 e inserita tra le aree a standard a verde esistente: l'area infatti è stata realizzata dal piano attuativo con cui sono stati realizzati gli edifici residenziali lungo via Brofferio.

**Controdeduzione tecnica:**

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

- 1 e 2 - la richiesta è accoglibile, in quanto si ritiene corretta la modifica riguardante i refusi indicati;
  - 3 - la richiesta accoglibile, in quanto l'attribuzione dello standard proposto è coerente con lo stato dei luoghi.
- L'osservazione pertanto 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:** 343

**P.G.:** 223493      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Yike Jiang  
Kewei Jiang

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Botticelli / via Arrigo del Rigo  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 907

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un'area di proprietà con le caratteristiche di lotto interstiziale ai sensi dell'art.24, comma 5 delle NTA del Regolamento Urbanistico (confermato dal parere di massima del 15.12.2010 P.G. 2010/015684) e ricadente nel Piano Operativo in area con indice V1.

Gli osservanti segnalano che su tale area è stata presentata istanza di Permesso di Costruire in data 25.11.2017 e registrata al protocollo del Comune al n.2017/0206381 del 27.11.2018, con la quale si chiedeva di edificare con volume massimo di 500 mc. Gli osservanti, a seguito di sospensione da parte dell'ufficio, avvenuta in data 26.4.2018 con le motivazioni di cui all'art.228, comma 3 della L.R. 65/2014, hanno provveduto a presentare un contributo al Piano Operativo, chiedendo la proroga della capacità edificatoria dell'area al fine di garantire la realizzazione del progetto. L'area in oggetto è stata categorizzata come V1, cancellando di fatto qualsiasi possibilità di realizzazione dell'immobile richiesto col PdC.

Pertanto viene richiesto che la destinazione del lotto sia mutata in area di trasformazione con conseguente attribuzione di capacità edificatoria, o che nell'area in questione sia ripristinata, introducendo la destinazione più congrua allo scopo, la capacità edificatoria già prevista per i lotti interstiziali di cui alle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

**Controdeduzione tecnica:**

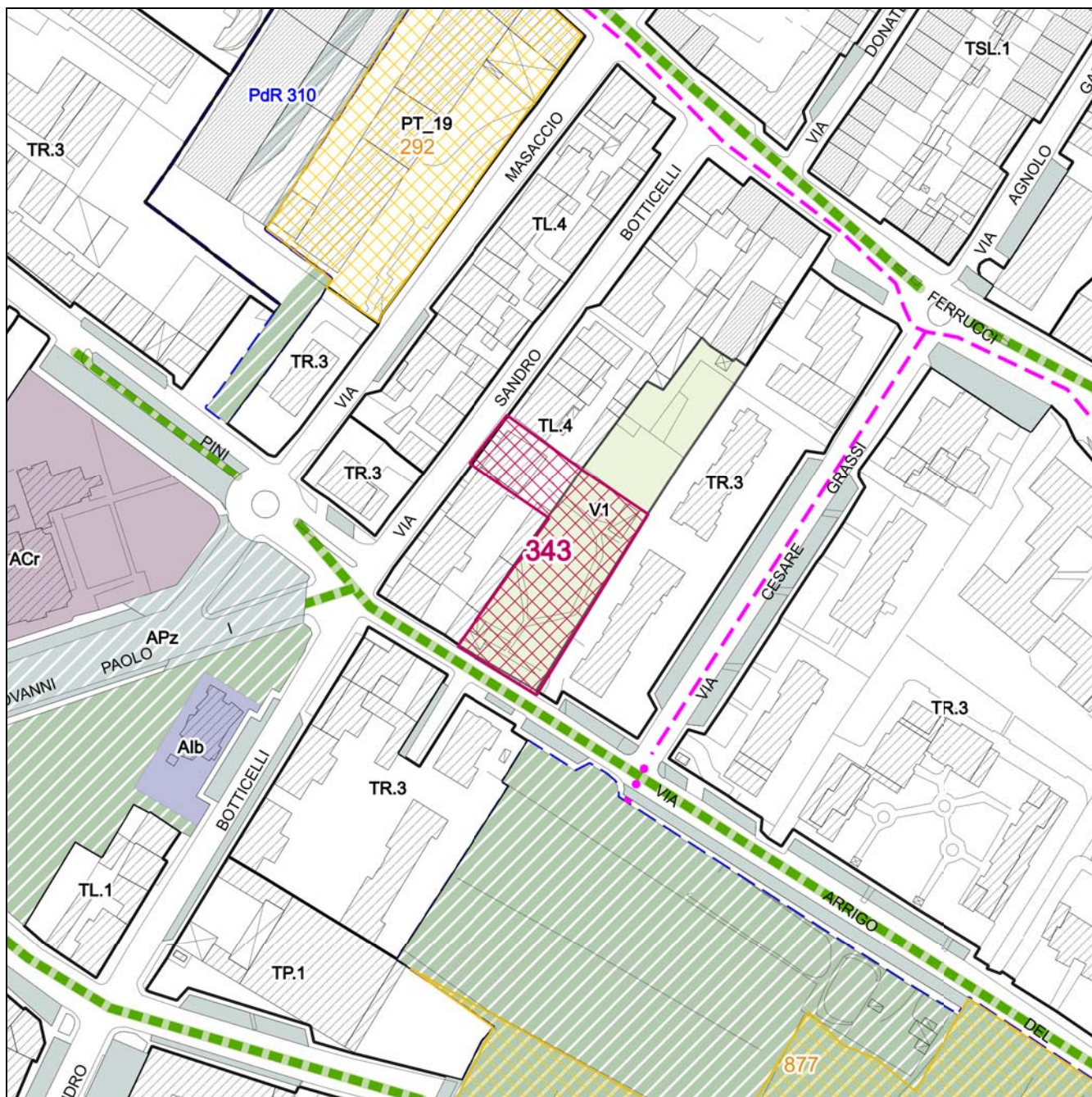
Verificato che l'istanza edilizia rientra nelle fattispecie di intervento di cui all'art. 158, comma 2 della NTA adottate che il Piano Operativo aveva già fatto salve, l'ultrattività dell'intervento è oggi assicurata dalla nuova formulazione dell'art. 158, ai sensi del quale sono fatte salve le previgenti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

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 344

**P.G.:** 223494      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Biagioli Silvia

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Panziera Srl e Structura SaS

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che:

- 1 - all'art. 152 delle NTA, in coerenza con il Piano Strutturale, venga inclusa la destinazione COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI (CI) nell'ambito della funzione industriale e artigianale, come un articolato di essa. Il Piano Operativo infatti non prevede norme che garantiscano coerenza tra le previsioni del P.O. e quelle sovraordinate del P.S.;
- 2 - all'art. 152 delle NTA venga stralciata la destinazione DEPOSITI (magazzini, deposito, spedizionieri, logistica) dalla funzione "commerciale all'ingrosso e depositi" e venga inclusa nella funzione INDUSTRIALE E ARTIGIANALE;
- 3 - nell'UTOE 6 sia previsto il prelievo di SUL anche per la funzione COMMERCIO ALL'INGROSSO E DEPOSITI, in modo da rendere effettive le possibilità di cambio di destinazione d'uso di tale funzione. Nel P.O. adottato si prevede un prelievo di SUL dedotto esclusivamente da destinazione industriale/artigianale e zero da commercio ingrosso/depositi (a differenza del dimensionamento del P.S.) e quindi nessun prelievo viene previsto per la "nuova" destinazione d'uso commercio all'ingrosso/depositi.
- 4 - nella Relazione Generale, al paragrafo 5.6 (pag. 153), e nell'art. 151 comma 3 delle NTA sia prevista la "coerenza" delle FUNZIONI NON PREVALENTI con quella PREVALENTE e non la loro "complementarietà ed accessorietà" con la FUNZIONE PREVALENTE. Questa restrizione non è presente nella L.R. 65/14, poiché la legge richiede soltanto la coerenza tra le destinazioni d'uso lasciandone la scelta al titolare della proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

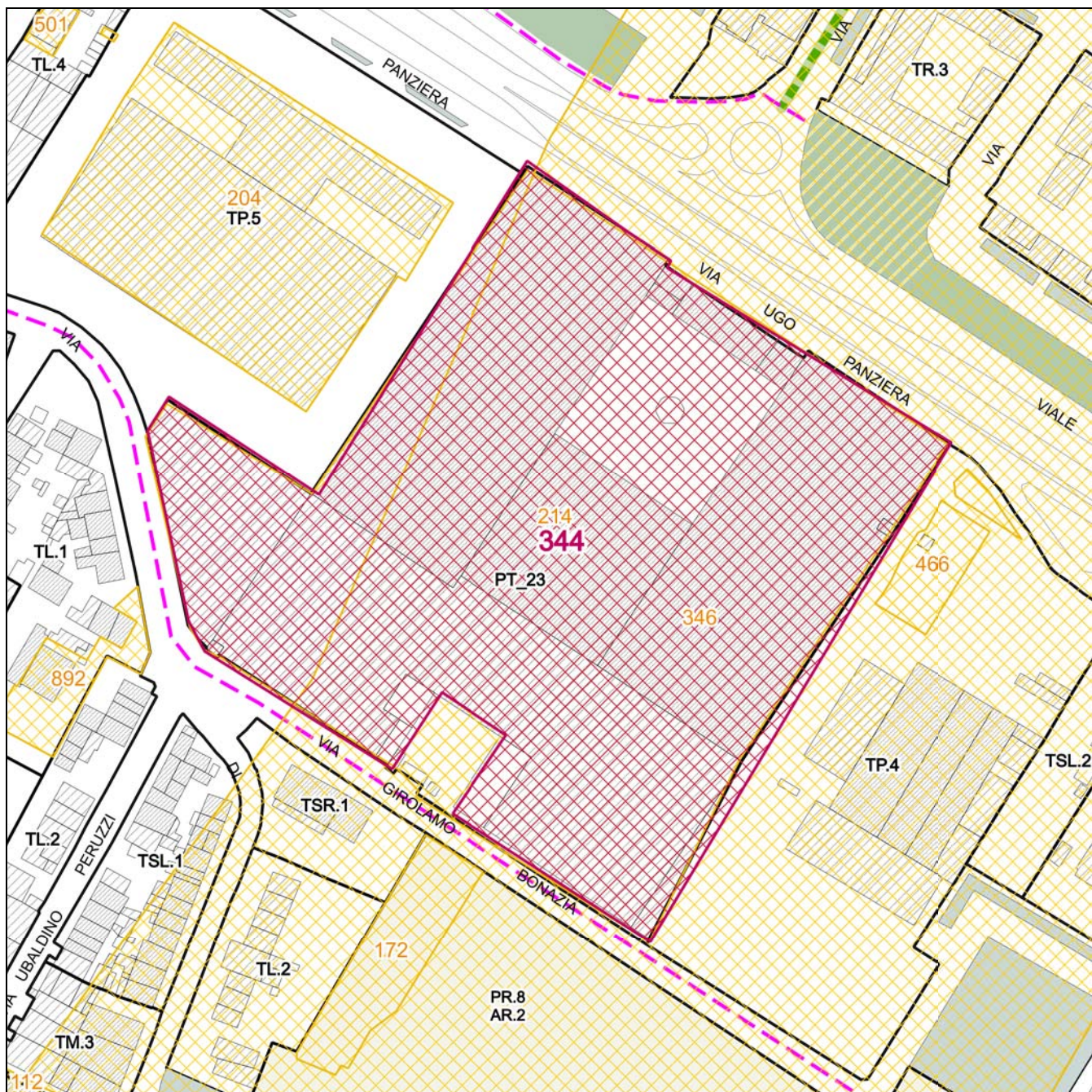
- 1 - 2 - Il Piano ha individuato le categorie funzionali in coerenza con l'art. 99 c. 1 della LR. 65/2014. La stessa legge regionale dà la possibilità, al comma 3 b) dello stesso articolo, di individuare aree ove le categorie d'uso "industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio" possono essere assimilate. Al fine di scongiurare l'insediamento di depositi e commercio all'ingrosso in tessuti produttivi senza che si configurino come mutamenti di destinazione d'uso, è stata precisa scelta del Piano non avere individuato tali zone, pertanto non si condivide la proposta dell'osservante e l'osservazione non è accoglibile.
- 3 - Le quantità prelevate dal dimensionamento del Piano Strutturale si riferiscono alle previsioni delle aree di trasformazione puntualmente individuate. I mutamenti di destinazione d'uso realizzati tramite interventi diretti, effettuati in conformità con la disciplina d'uso dei tessuti e del piano delle finzioni, non sono localizzabili pertanto neppure dimensionabili. L'osservazione non è accoglibile.
- 4 - Si condivide la richiesta di specificazione circa l'eventuale destinazione non prevalente modificando l'art. 151 comma 3 sostituendo la frase osservata con la seguente: "i restanti usi non prevalenti devono essere compatibili con le destinazioni ammesse per il tessuto". L'osservazione è accoglibile.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 345

**P.G.:** 223498      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Pieraccini Massimo

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

**Individuazione aree:**

- Via Pistoiese, n. 584 - Narnali  
**Fabbricato** : foglio 34 , particella 28 , subalterno 3

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede:

- 1 - la correzione del tessuto TSM.1 in cui è stato compreso il giardino di pertinenza dell'edificio scolastico perimetrato in Alb: l'edificio è un plesso scolastico privato parificato, oggetto di ampliamenti nel corso degli anni per sopperire alle pressanti richieste dovute all'aumento demografico di alcuni quartieri;
- 2 - l'integrazione dell'art. 24 o più specificamente dell'art 27 delle NTA, inserendo anche previsioni e norme di attuazione relative alle modalità di intervento su edifici esistenti, prevedendo anche ampliamenti che consentano di adeguarli alle esigenze del tessuto residenziale circostante. Si suggerisce di comprendere gli ampliamenti AV.1, AV. 2, IP.3 da inserire alternativamente in uno dei due articoli.

**Controdeduzione tecnica:**

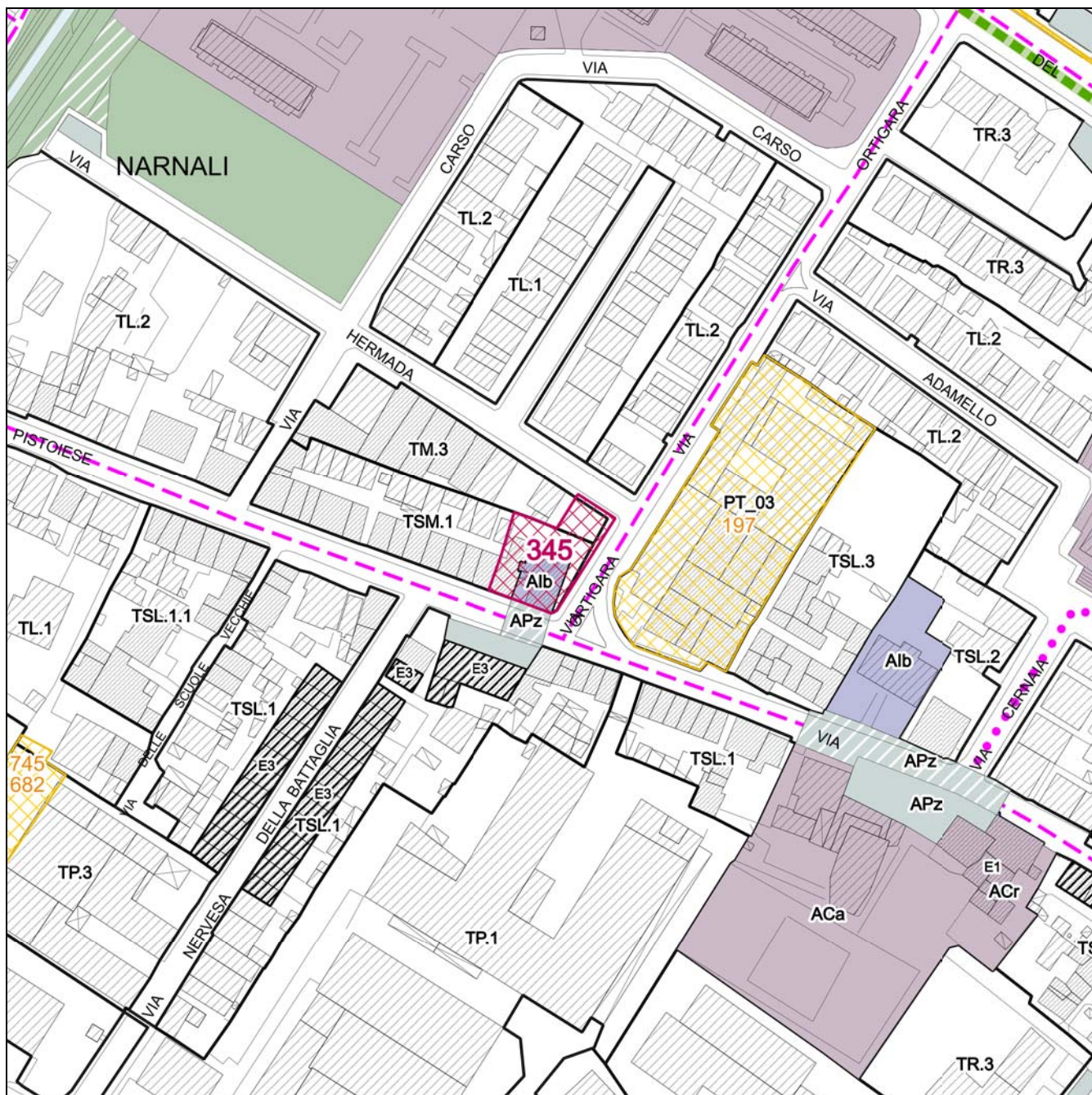
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di correzione dei perimetri del tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione" e dell'area scolastica Alb, poiché la porzione indicata è effettivamente utilizzata come giardino della scuola, della quale è pertanto spazio pertinenziale;
- 2 - accoglibile la richiesta di ampliamento dei servizi scolastici (Al) assimilando le modalità a quelle dei servizi di interesse comune (AC), in particolare ai servizi religiosi (ACr), e non a quelle dei tessuti urbani a cui fa riferimento l'osservante, ovvero ampliamento massimo di 200 mq di SUL con relative prescrizioni e fino al 50% della superficie coperta per ampliamento/nuova edificazione, garantendo il 30% di superficie permeabile e ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli spazi a verde e/o pavimentati. L'art. 27 delle NTA verrà pertanto implementato con le suddette previsioni.

**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:** 346

**P.G.:** 223507      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Biagioli Silvia

**In qualità di:** Legale rappresentante della società PANZIERA SRL e STRUCTURA SAS

**Individuazione aree:**

- VIA PANZIERA  
**Fabbricato** : foglio 76 , particella 259

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la rimozione del vincolo relativo ai Beni Paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del D.lgs. n. 42/2004 lungo il percorso della ex gora della Romita per tutto il tratto della rete fognaria.

All'art. 142, c. 1, lett. c) del Codice si citano fiumi, torrenti e corsi d'acqua, mentre la ex gora della Romita non è più classificata come corso d'acqua ai sensi della L.R. n. 79/12. Con la Del.G.R. n.135/2017 è stata approvata infatti l'ultima revisione all'individuazione del reticolo idrografico e di gestione.

La ex gora della Romita, come tutte le altre gore nei tratti della parte urbanizzata della città, era stata "declassata" da corso d'acqua a fognatura già dal Piano Secchi e questo risulta evidente anche dal fatto che le altre ex gore non sono vincolate.

**Controdeduzione tecnica:**

In merito all'osservazione proposta, il Piano Operativo prende atto e fa propri i vincoli sovraordinati derivanti da disposizioni di legge senza poterne modificare i contenuti. La gora è inserita tra i corsi d'acqua previsti dal Testo Unico sulle acque e impianti elettrici approvato con R.D. n. 1775 del 11 dicembre 1933 nel quale si riporta come limite "dallo sbocco (nella Filimortula) all'abitato di Prato". Non risulta tra i corsi d'acqua esclusi dalla tutela paesaggistica dalla DCR 1986 n.95.

Pertanto secondo il Piano Paesaggistico Regionale rientra nelle disposizioni normative dell'art. 142 "Aree tutelate per legge" del D.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

L'osservazione si ritiene non pertinente.

**Accoglibilità:** Non pertinente

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







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

**Osservazione numero:** 347

**P.G.:** 223515      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Janniello Massimo

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

**Individuazione aree:**

- VIA PACCHIANI, n. 8  
**Fabbricato** : foglio 62 , particella 188 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione fa seguito ad un contributo presentato con istanza Prot. 114628 del 30/06/2017.

Il contesto del tessuto urbano in cui si inserisce l'edificio non corrisponde alla destinazione assegnata, in quanto esso si articola in residenziale, commerciale e terziario e non si configura con la prevalente funzione industriale-artigianale. Si fa presente inoltre che si sono già manifestate molte criticità dovute alla rigida disciplina che limita le funzioni residenziali compatibili con il terziario ed i servizi. Si chiede quindi di rettificare la tipologia del tessuto attribuito per consentirne un uso legittimo e congruo.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il tessuto è stato erroneamente individuato dal Piano Operativo come "TP.1 Tessuto Produttivo con singoli edifici industriali-artigianali", in quanto non presenta le caratteristiche essenziali legate all'attività produttiva industriale-artigianale. Si ritiene quindi di modificarne l'attribuzione, inserendo l'intera area nel tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", in quanto più rispondente allo stato dei luoghi. L'osservazione è pertanto 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:** 348

**P.G.:** 223516      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Cafissi Mariella  
Cafissi Deanna

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione richiede che il terreno di proprietà, incluso nel Piano in PR.7 AR.1, per il quale è stato presentato un contributo con Prot. 192911 del 21/11/16, si configuri come nuova area di trasformazione per la realizzazione di un piccolo edificio residenziale, essendo già dotato delle opere di urbanizzazione primaria.

Fra le varie motivazioni si evidenzia il fatto che la qualificazione di strumento operativo consente al Piano di attuare modesti aggiustamenti del limite del territorio urbanizzato, che è solo delineato alla scala territoriale del sovraordinato Piano Strutturale.

L'identificazione dell'area come contesto insediativo a carattere residenziale permetterebbe di qualificare nettamente il margine fra aree agricole e urbane e consentirebbe la ricucitura e il completamento dell'isolato, come propugnato in molti elaborati del PIT; il vero margine fra territorio agricolo e urbano a parere dell'osservante sembra meglio definito dalla strada urbana a est.

**Controdeduzione tecnica:**

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

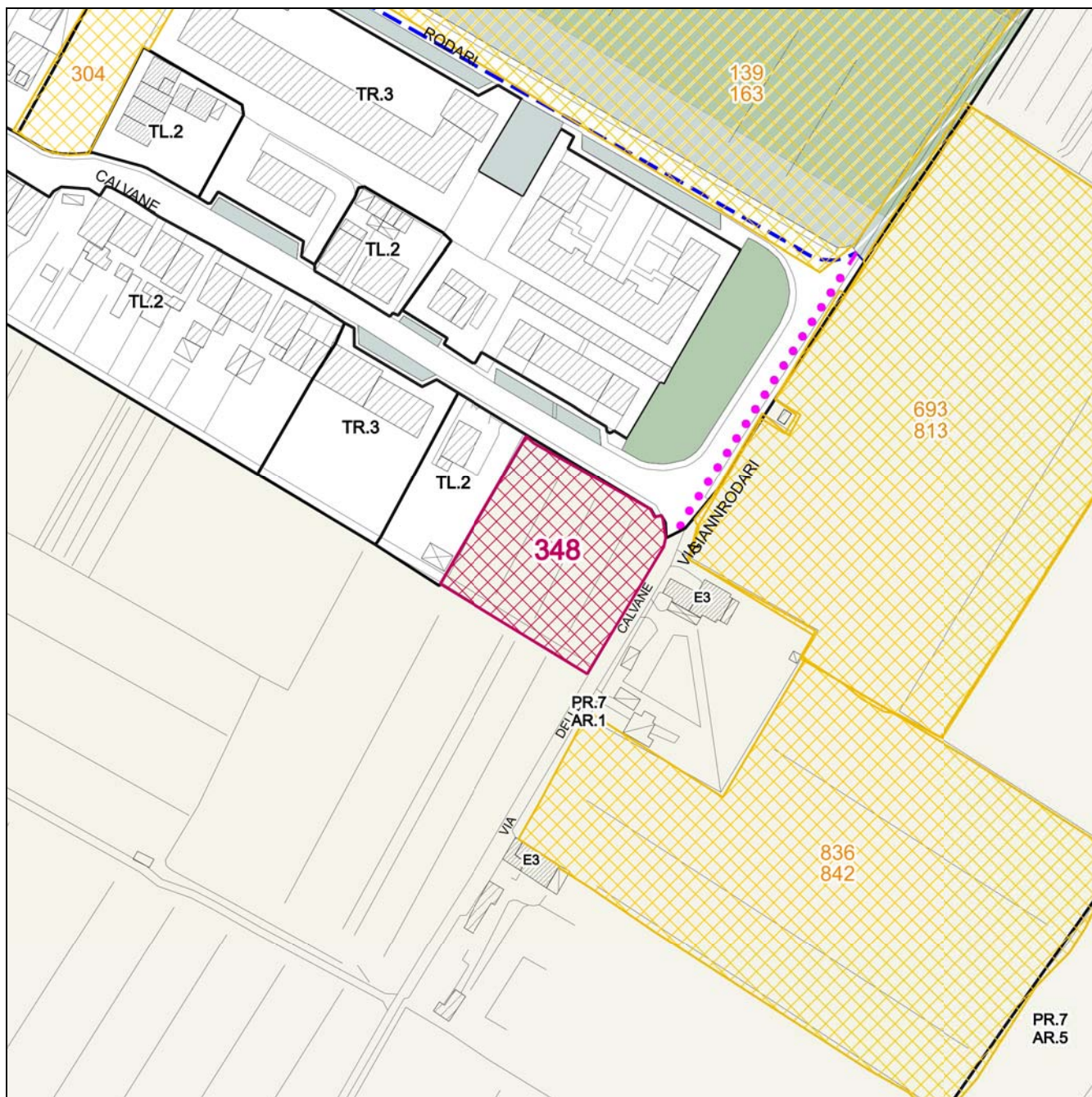
La richiesta di edificazione in territorio rurale si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. Comunque il Piano ha inteso preservare l'area in questione come non edificabile.

Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 349

**P.G.:** 223519      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Antal Aniko

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA M. RONCIONI, n. 69  
    **Fabbricato** : foglio 61 , particella 896
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 900

**Descrizione dell'osservazione:**

L'edificio ha destinazione produttiva ma l'attività manifatturiera è cessata per problemi di incompatibilità con il contesto e si prevede adesso di recuperarlo con funzione residenziale o a terziario e servizi.

Si richiede pertanto che l'area di pertinenza dell'edificio, nel piano in parte in TSL.1 e in parte TR.3, sia ricompresa in unico tessuto di appartenenza ed in particolare che sia inclusa tutta nel tessuto TSL.1 su cui insiste il fabbricato perchè non ci siano motivi ostativi alla formazione del titolo edilizio funzionale al recupero del fabbricato.

**Controdeduzione tecnica:**

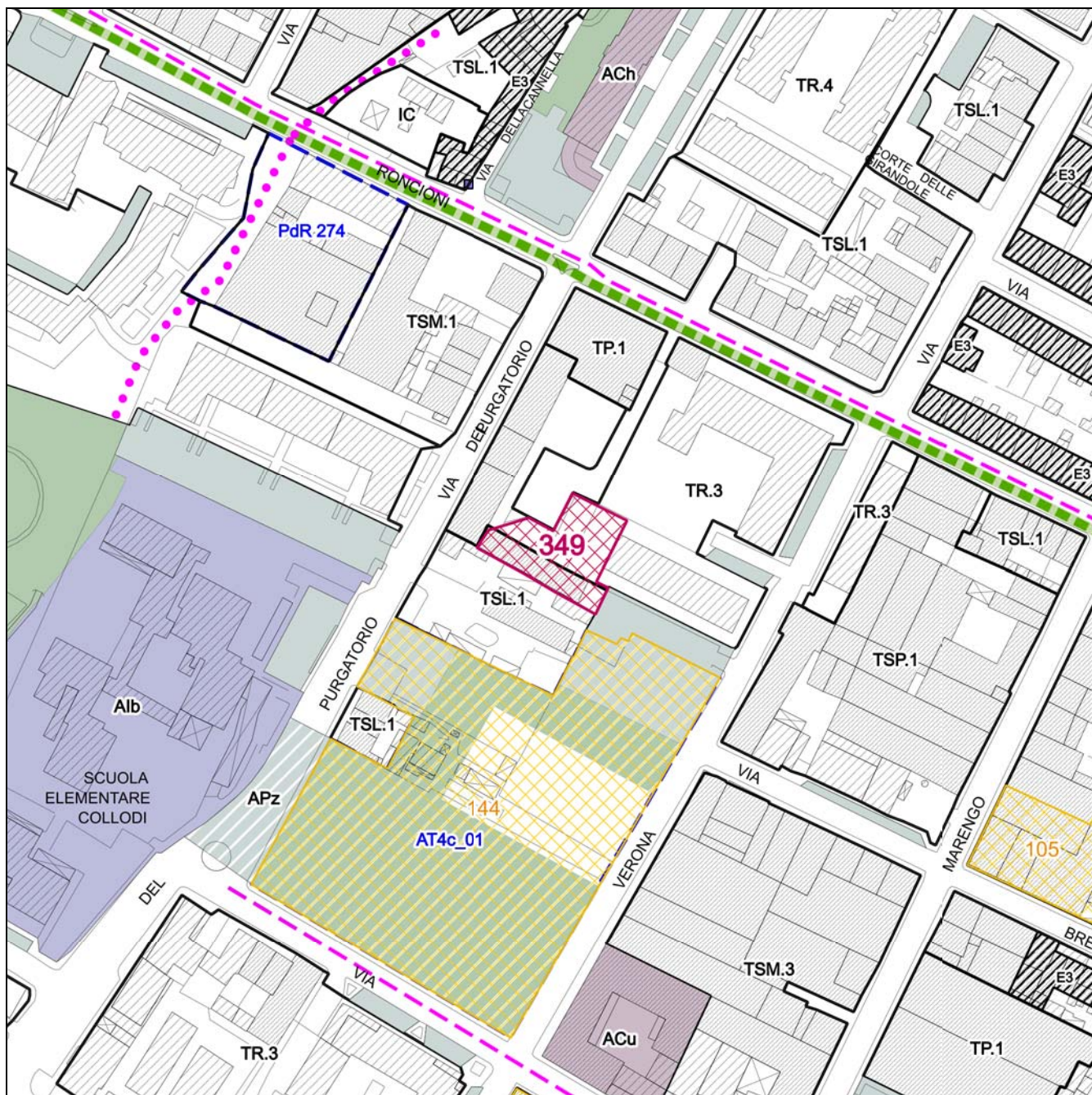
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il cambiamento proposto dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto permette di riunire in un unico tessuto omogeneo "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile" la proprietà e la sua pertinenza. 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:** 350

**P.G.:** 223521      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Ciacci Letizia

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EDILCIACCI SRL

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA DI MAIANO  
**Fabbricato** : foglio 95 , particella 961

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia tolta la classificazione E3 all'edificio in questione affermando che, da un lato, tale scelta contrasti con il contesto in cui si inserisce il fabbricato e con le scelte pianificatorie legate al Macrolotto degli ultimi trent'anni, proponendo invece di portare avanti scelte conservative non sostenibili, mentre la soluzione dovrebbe essere la sua totale sostituzione, anche con diversa sagoma; dall'altro, il fabbricato considerato risulta oggetto di un Piano Attuativo (approvato e poi decaduto) di recente progettazione, che ne prevedeva la demolizione e ricostruzione con una sagoma non uguale ma riconducibile alla originaria.

Inoltre, propone due possibili soluzioni:

- 1\_ Un intervento di demolizione e ricostruzione non fedele con integrazione di SUL almeno del 40%;
- 2\_ Qualora si ritenesse fondamentale mantenere la "testimonianza" dell'edificio esistente, consentire la demolizione e ricostruzione fedele mantenendo l'integrazione di una SUL del 40%.

**Controdeduzione tecnica:**

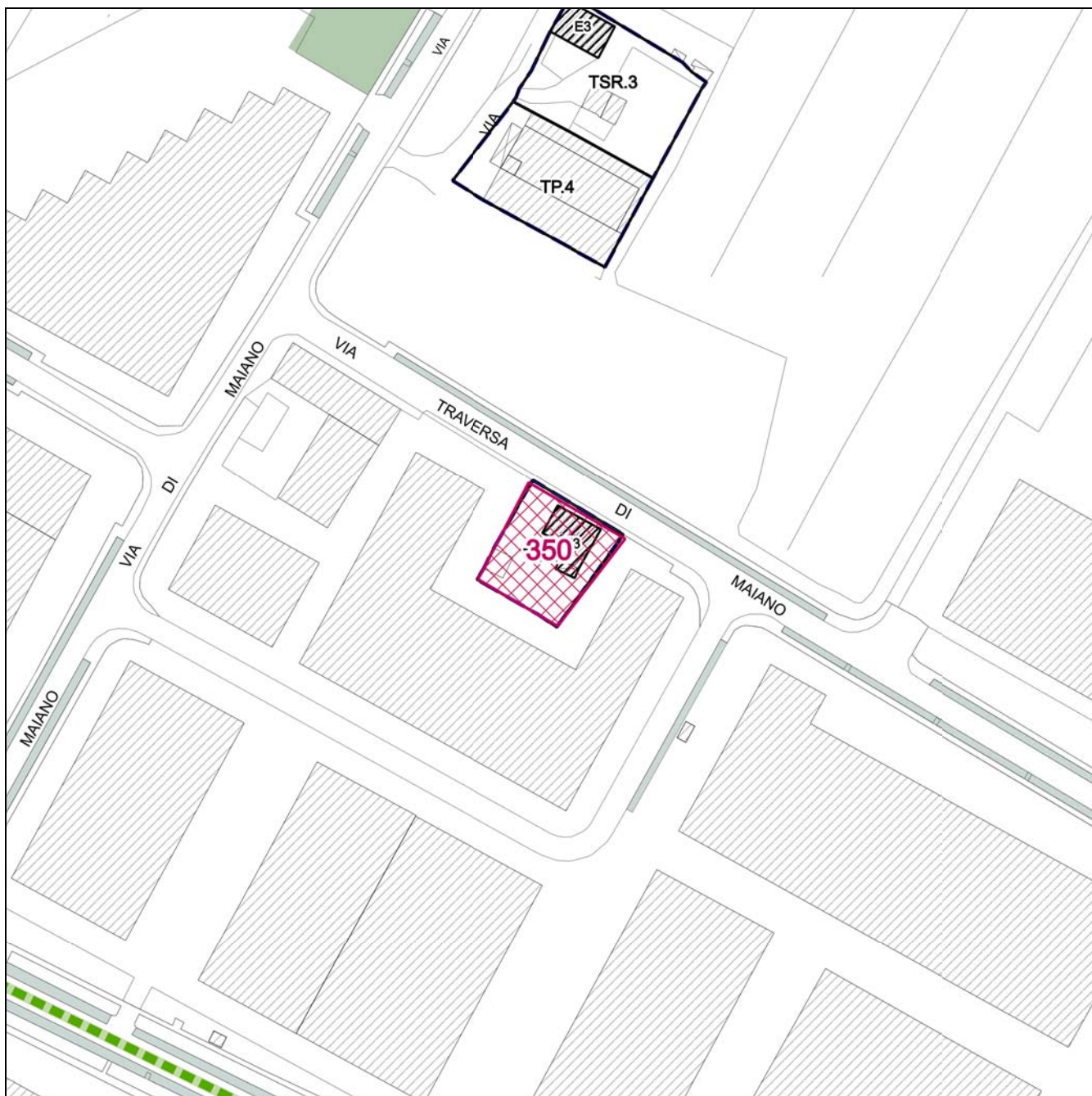
Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore storico-testimoniali e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell'edificato antico, anche laddove le aree siano state oggetto di grandi trasformazioni urbanistiche e alcuni edifici risultino decontestualizzati rispetto all'attualità. L'edificio ex colonico risulta già rappresentato nel Plantario dei Capitani di Parte Guelfa del 1584 e nelle carte successive del 1789 e del 1820: è quindi testimonianza di quello che in passato era il territorio aperto pratese. Tenuto conto dello stato di degrado, il Piano Operativo ha assegnato una classificazione E3 e la possibilità di bonus volumetrico (art. 148) al fine di promuoverne e favorirne il recupero, rendendo economicamente sostenibile l'intervento edilizio e la conservazione dei suoi caratteri architettonici originari.

**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:** 351

**P.G.:** 223522      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Rossi Anna Maria Pia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Renato Mannocci - Galciana  
    **Terreno** : foglio 42 , particella 1085
- **Terreno** : foglio 42 , particella 1086

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che sia inserito nelle NTA un articolo che consenta la nuova edificazione dei lotti liberi non in seconda schiera e dotati delle opere di urbanizzazione primaria, assegnandogli indici ridotti che non vadano ad aggravare i contesti urbani di appartenenza.

Propone:

modifica all'art. 79 bis - Interventi nuova edificazione di completamento

1. Nelle zone B di cui al DM 1444/68, ricomprese all'interno dei Tessuti Urbani, sia possibile la creazione di nuove unità immobiliari residenziali, mediante nuova edificazione di lotti interstiziali inedificati a condizione che tali aree:

- siano completamente libere da ogni tipo di manufatto o edificio anche di carattere precario;
- non derivino da frazionamenti successivi all'adozione del Piano Operativo;
- presentino una superficie minima di mq 1000;
- siano confinanti una viabilità pubblica o privata ad uso pubblico;
- siano dotabili delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie alla sua trasformazione in area edificabile, contestualmente all'attuazione dell'intervento.

2. A tali aree, nel rispetto di tutte le altre norme di carattere edilizio dettate dalla vigente normativa e degli allineamenti esistenti, sono proposti seguenti parametri:

- rapporto di copertura pari a 0,38 mq/mq;
- Indice di Edificabilità fondiaria pari a 0,30 mq/mq di SUL fino ad un massimo di 350 mq, con la possibilità comunque di realizzare al massimo un edificio bifamiliare;
- Altezza massima non superiore a quella degli edifici latitanti e comunque inferiore a ml 7,50.

Il tutto al fine di realizzare un modesto edificio residenziale di nuova costruzione, ma anche implementare le opere di urbanizzazione primaria con aree verdi, allargamento del marciapiede e pista ciclabile.

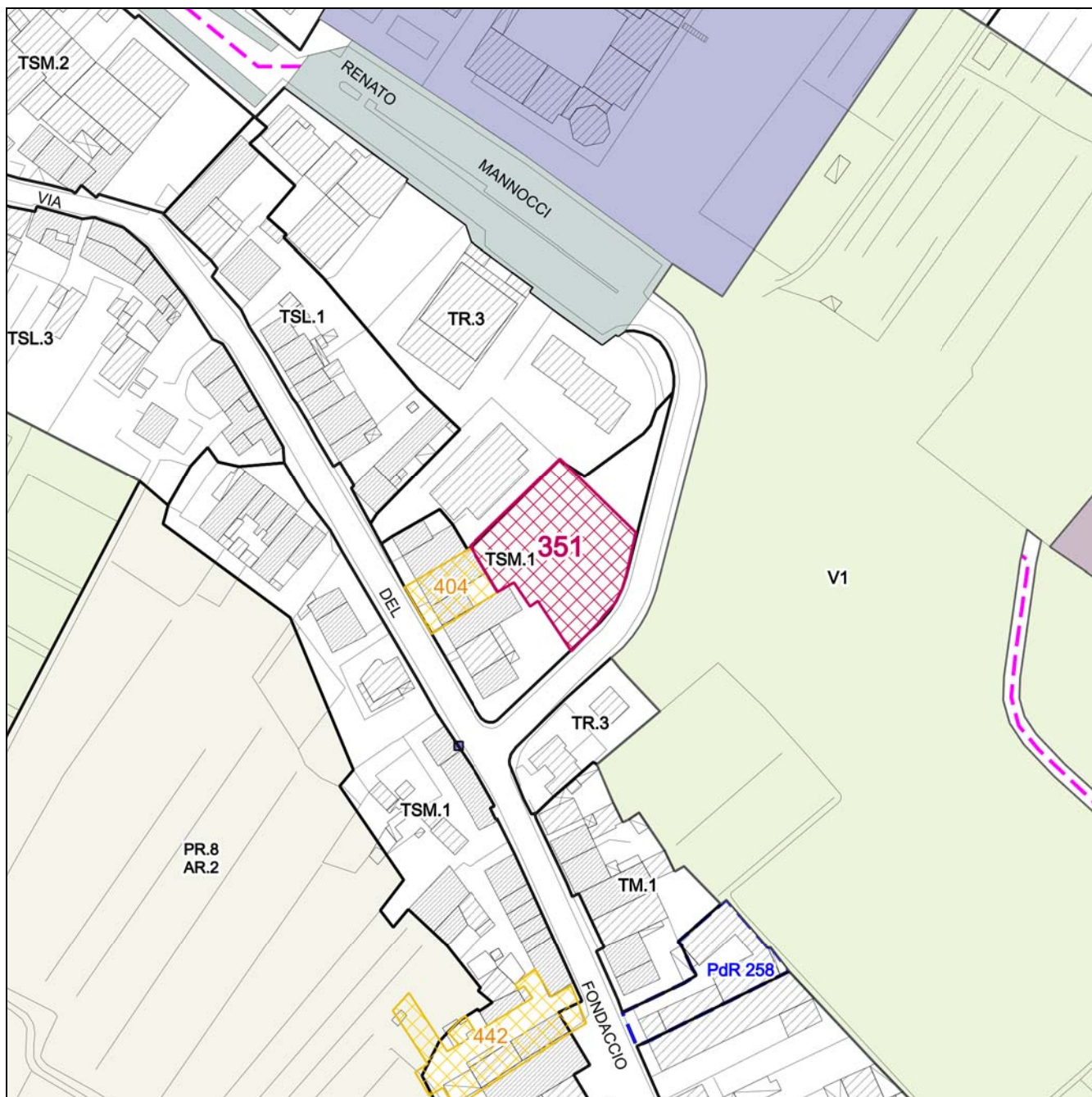
**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 352

**P.G.:** 223527      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Barontini Mariella Ida  
Barontini Maurizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Liliana Rossi  
**Fabbricato** : foglio 22 , particella 2125
- **Fabbricato** : foglio 22 , particella 2400

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono la modifica delle destinazioni previste per i terreni di loro proprietà, proponendo la realizzazione di una nuova Area di Trasformazione unitaria che preveda:

- 1 - nell'area attualmente classificata V1 (particella 2125): un'area di forestazione urbana di compensazione, con possibile funzione di parcheggio alberato a bassa strutturazione, a servizio del quartiere;
- 2 - nell'area attualmente soggetta a esproprio per la realizzazione di parcheggio pubblico (particella 2400): un accesso privilegiato al parcheggio esistente al centro dell'isolato, e il suo ampliamento, a fronte della possibilità di realizzazione di un modesto insediamento a carattere residenziale.

Vengono fornite le seguenti motivazioni:

- il fatto che l'area classificata V1 abbia una consistenza limitata (5000 mq) che impedisce efficaci investimenti di carattere rurale;
- entrambe le aree sono dotate di opere di urbanizzazione primaria atte a completare funzionalmente l'abitato del quartiere dei Ciliani;
- la loro identificazione quale contesto insediativo residenziale permetterebbe la netta qualificazione del margine urbano come richiesto dal PIT;
- il vero margine tra urbano e rurale è definito di fatto dalla tangenziale che delimita la proprietà sul confine ovest;
- in analogia alla presente osservazione è già stato presentato un contributo alla formazione del Piano Operativo.

Gli osservanti hanno presentato osservazione anche all'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo n. 139.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

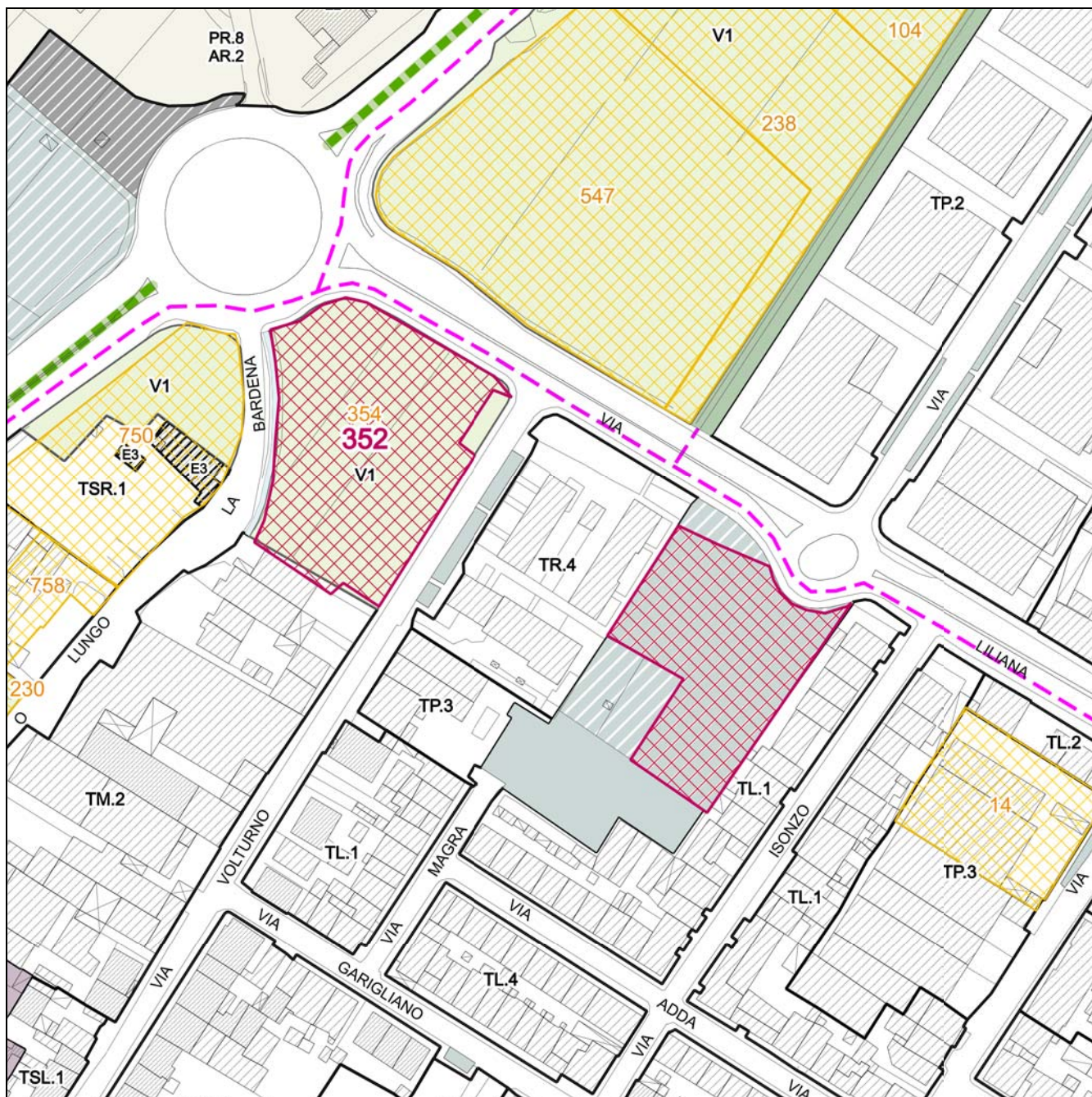
- 1 - La particella interessata fa parte di un sistema di aree agricole che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo ed il paesaggio rurale. L'inserimento di nuovi usi, pur non comportando nuova edificazione, implicherebbero l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il Piano Operativo intende salvaguardare. Si conferma, quindi, la destinazione indicata dal Piano;
  - 2 - Si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal Piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano, e la previsione di nuove aree a parcheggio siano necessarie all'incremento di dotazioni di standard nella zona di Chiesanuova.
- Nel complesso l'osservazione non è accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





## **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 353

**P.G.:** 223532      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Ciuffo Stefano

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

### **Individuazione aree:**

- Via Berlinguer  
**Terreno** : foglio 85 , particella 32
- **Terreno** : foglio 85 , particella 129
- **Terreno** : foglio 85 , particella 33
- **Terreno** : foglio 85 , particella 34
- **Terreno** : foglio 85 , particella 44
- **Terreno** : foglio 85 , particella 548
- **Terreno** : foglio 85 , particella 553
- **Terreno** : foglio 85 , particella 967
- **Terreno** : foglio 85 , particella 968
- **Terreno** : foglio 85 , particella 970

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

L'osservazione affronta il tema della consistenza dei diritti edificatori per nuova costruzione, ritenuta inadeguata ai valori attesi dei terreni di proprietà per cui la valutazione dell'area dell'AT6\_03, con 7.200 di SUL vede ridotto a meno della metà il suo originario potenziale valore, considerando anche l'abbandono dell'ipotesi iniziale di una progettazione unitaria con l'area del parcheggio scambiatore, oggi AT6\_02.

L'osservazione, finalizzata a trovare soluzioni sostenibili per la parte posseduta dai privati, è articolata in 6 punti:

- 1 - all'interno della perimetrazione sono individuate aree di proprietà comunale (F. 85 p.lle 1075, 1076, 659, 969) che potrebbero essere deperimate o non considerate ai fini della ripartizione dei diritti edificatori fra i futuri lottizzanti;
- 2 - la p.la 967 del F.85 è di proprietà comunale ma per clausola contrattuale genera diritti edificatori in favore della Polistrade SpA cedente;
- 3 - la perimetrazione dell'intervento dovrebbe essere riallineata graficamente alla effettiva consistenza catastale;
- 4 - la valutazione delle aree all'interno dell'intervento non potrà che essere uniforme e indistinta fra le diverse proprietà, senza differenziazione di ubicazione, accessibilità, orientamento o servitù, essendo la progettazione unitaria. Il principio di indifferenza dei valori unitari non può essere messo in discussione per la presenza dell'elettrodotto, prestandosi bene le aree asservite al reperimento degli standard;
- 5 - pare incongruo il valore di SF pari a 15.640 mq con una SUL di 7.200 mq, infatti secondo i consueti rapporti tra superficie edificata e parcheggi, necessiteranno circa 22.000 di SF per soddisfare quanto già previsto, per cui si ritiene che l'impostazione progettuale debba attenersi alla previsione grafizzata solo in via indicativa;
- 6 - la sostenibilità dell'intervento può essere raggiunta ragionevolmente integrando la SUL ammissibile:
  - in prima istanza, elevando a mq. 10.000/12.000 la SUL commerciale per medie strutture, compresi gli spazi a magazzino e deposito;
  - in seconda istanza, integrando l'intervento con 4.000 mq di SUL produttiva per insediamento di produzioni altamente qualificate che necessitino di una localizzazione rappresentativa per l'immagine aziendale;
  - in subordine, integrando con funzioni direzionali o ricettive che, pur non incrementando il valore del diritto edificatorio,

potrebbero col tempo trovare una soddisfacente collocazione.

#### **Controdeduzione tecnica:**

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

1, 2 e 3 - In riferimento alla ripermimetrazione con esclusione delle aree di proprietà comunale, si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto il riconoscimento delle facoltà edificatorie afferisce alle sole consistenze private, dal momento che le aree di proprietà comunale consistono in aree stradali ed in aree da riservare a parco agricolo, essendo comprese tra l'autostrada e il viale Berlinguer.

4 - In riferimento alla richiesta di considerare i terreni, anche se asserviti dalla presenza di elettrodotto, alla stregua di quelli liberi da vincoli, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto si tratta di aree inedificabili per effetto di norme di legge o di strumenti di pianificazione sovraordinata alle quali è comunque attribuito un indice di edificabilità, seppur ridotto, al solo fine di agevolare la cessione bonaria al Comune nell'ambito della realizzazione di progetti di pubblica utilità.

5 e 6 - In riferimento alla richiesta di maggiore superficie fondiaria e in riferimento all'incremento di SUL, si rimanda a quanto indicato dalla Regione Toscana nel suo contributo, che evidenzia caratteri di criticità col PIT/PPR regionale soprattutto in riferimento alla "struttura commerciale, per le sue dimensioni e la sua morfologia" che "rappresenta un volume fuoriscala all'interno di un'area libera periurbana. Tale proposta entra in contrasto con l'obiettivo della III invariante strutturale che indica il superamento dei modelli insediativi delle piattaforme monofunzionali (art. 9 c. 2 lett. d) della disciplina di Piano del PIT/PPR) nonché con le direttive e le prescrizioni del vincolo ministeriale, secondo il quale è necessario assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per "forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale" e che siano orientati "verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica".

In accoglimento del suddetto contributo si ritiene di modificare le previsioni dell'Area di Trasformazione modificando la destinazione di commerciale in media struttura di vendita con la destinazione produttiva, con conseguente ricalcolo delle facoltà edificatorie secondo i parametri delle linee guida della perequazione. Il nuovo calcolo porta ad una previsione di 11.000 mq di SUL produttiva, distinta fra il 60% di commerciale all'ingrosso ed il 40% di produttivo, con altezze congrue per realizzare due livelli fuori terra e con aree fondiarie limitate al minimo indispensabile, con conseguente riassetto dell'intera previsione anche delle aree pubbliche da realizzare, al fine di ottemperare a quanto sopra in termini di riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, della riduzione delle opere infrastrutturali al contorno, del mantenimento di maggiori aree verdi ed il mantenimento dei con visivi.

Il nuovo assetto prevede, al posto di un'unica grande area fondiaria, la realizzazione di tre fondiarie distinte, la cui somma risulta inferiore a quella originaria, intervallate da aree verdi e parcheggi pubblici. Passando dalla destinazione commerciale a quella produttiva, diminuiscono notevolmente le aree libere da infrastrutturare in termini di parcheggi di relazione e di parcheggi pubblici, con conseguente mantenimento della permeabilizzazione dei suoli.

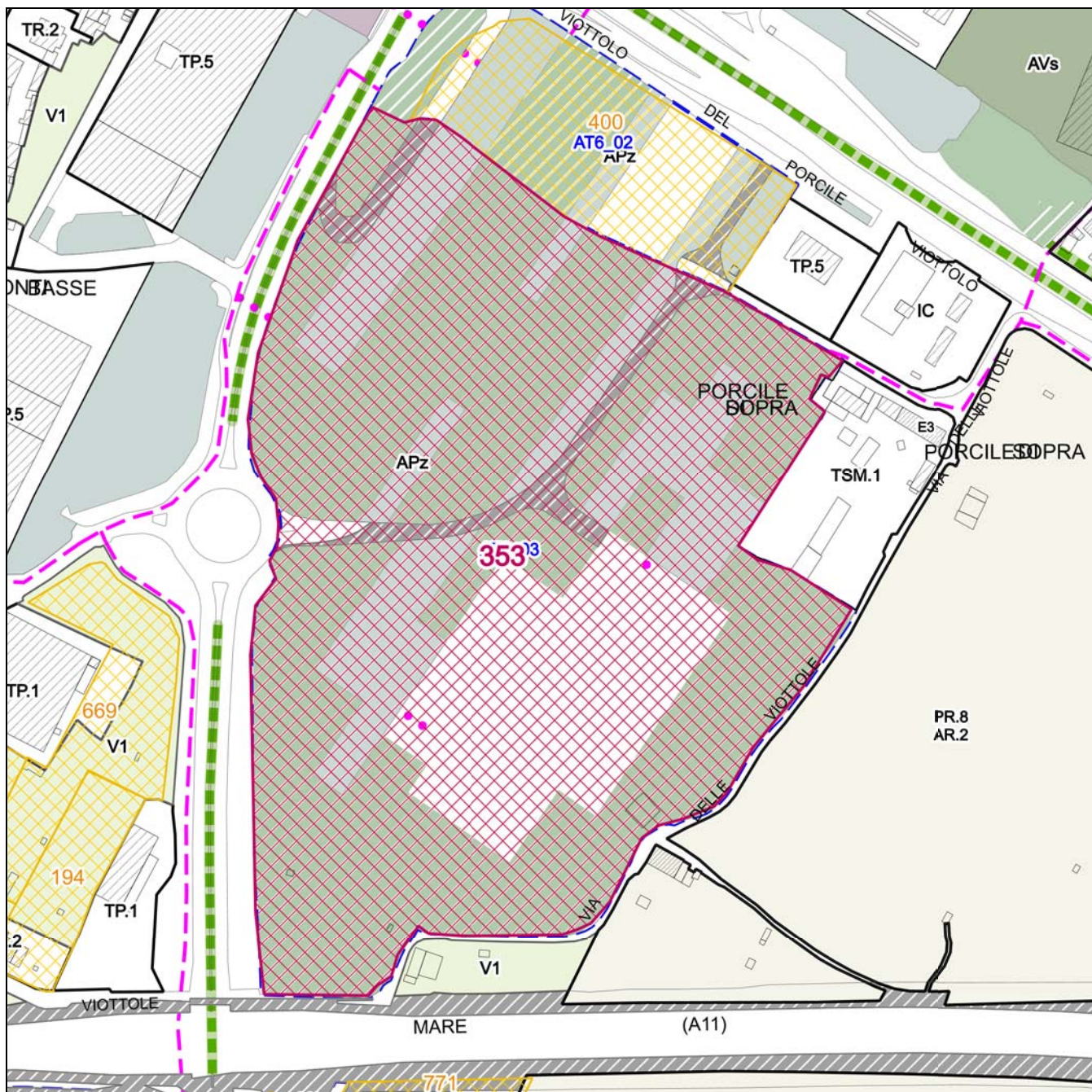
Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**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:** 354

**P.G.:** 223536      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Goti Alessandro

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

**Individuazione aree:**

- Via Liliana Rossi  
**Fabbricato** : foglio 22 , particella 2125
- **Fabbricato** : foglio 22 , particella 2400

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti nella proposta di modifica della destinazione d'uso e identificazione come ambito di trasformazione unitario con capacità edificatorie trasferite dall'area limitrofa alla tangenziale, espongono, secondo i criteri valutativi richiamati nel Rapporto Ambientale della VAS, gli elementi di compatibilità di quanto proposto

Gli osservanti chiedono la modifica delle destinazioni previste per i terreni di loro proprietà proponendo la realizzazione di una nuova Area di Trasformazione unitaria che preveda:

- 1 - nell'area attualmente classificata V1 (particella 2125): un'area di forestazione urbana di compensazione, con possibile funzione di parcheggio alberato a bassa strutturazione, a servizio del quartiere;
- 2 - nell'area attualmente soggetta a esproprio per la realizzazione di parcheggio pubblico (particella 2400): un accesso privilegiato al parcheggio esistente al centro dell'isolato, e il suo ampliamento, a fronte della possibilità di realizzazione di un modesto insediamento a carattere residenziale.

Vengono fornite le seguenti motivazioni:

- il fatto che l'area classificata V1 abbia una consistenza limitata (5000 mq) che impedisce efficaci investimenti di carattere rurale;
- entrambe le aree sono dotate di opere di urbanizzazione primaria atte a completare funzionalmente l'abitato del quartiere dei Ciliani;
- la loro identificazione quale contesto insediativo residenziale permetterebbe la netta qualificazione del margine urbano come richiesto dal PIT;
- il vero margine tra urbano e rurale è definito di fatto dalla tangenziale che delimita la proprietà sul confine ovest.
- in analogia alla presente osservazione è già stato presentato un contributo alla formazione del Piano Operativo.

**Controdeduzione tecnica:**

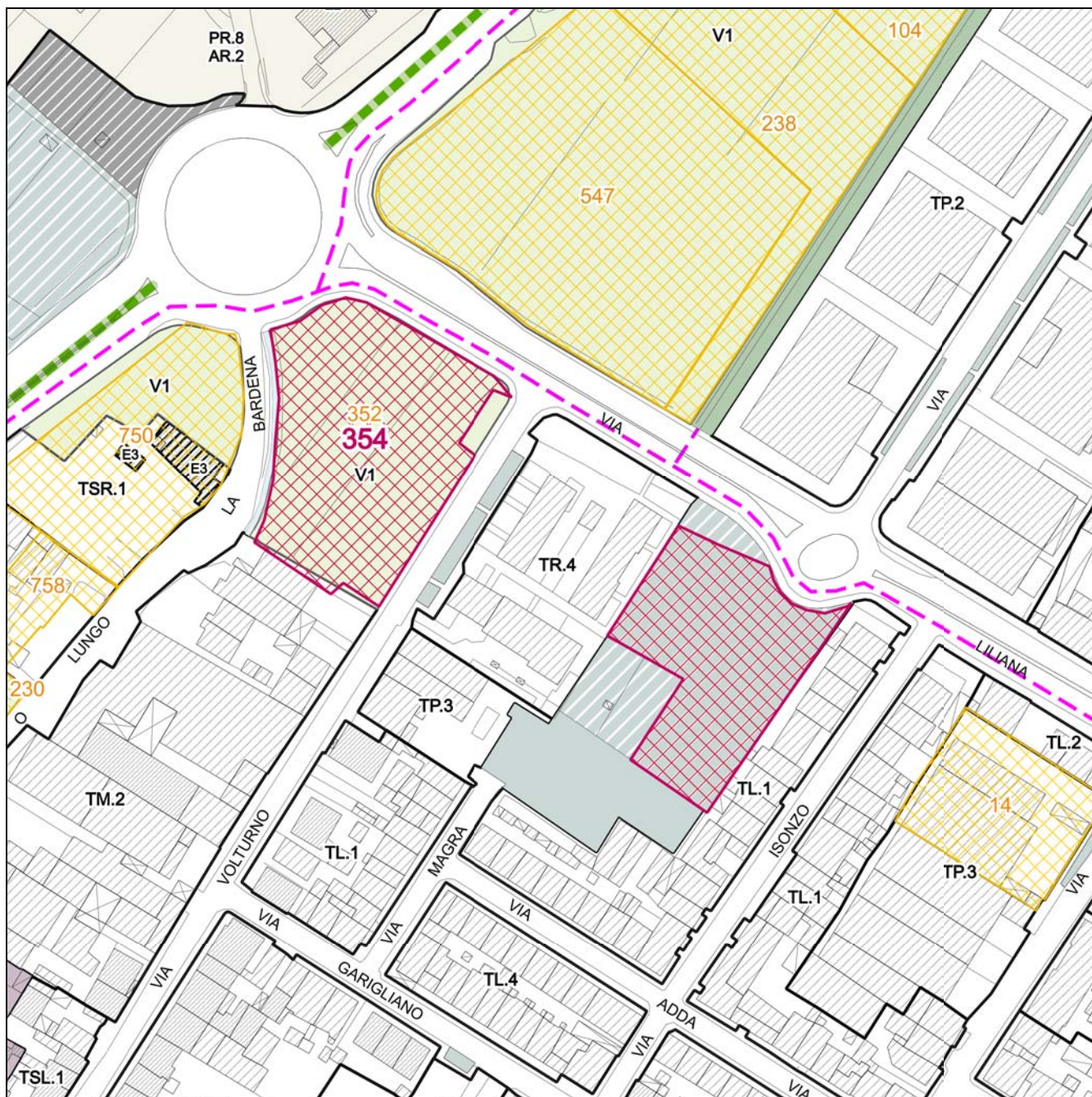
Osservazione al Rapporto Ambientale della VAS, rinviata alle controdeduzioni relative alla VAS (OSS. N. 10)

**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:** 355

**P.G.:** 223555      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Borelli Andrea  
Borelli Raffaella

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono che il terreno di loro proprietà, attualmente in territorio rurale PR. 4, AR.8 "Area agricola di versante", coltivato a oliveto terrazzato e accessibile direttamente da via della Torretta, sia classificato come area edificabile per poter realizzare tre abitazioni a schiera terratetto.

A fronte di tale cambio di destinazione viene proposta in cessione parte del terreno a monte come verde da attrezzare a percorso vita.

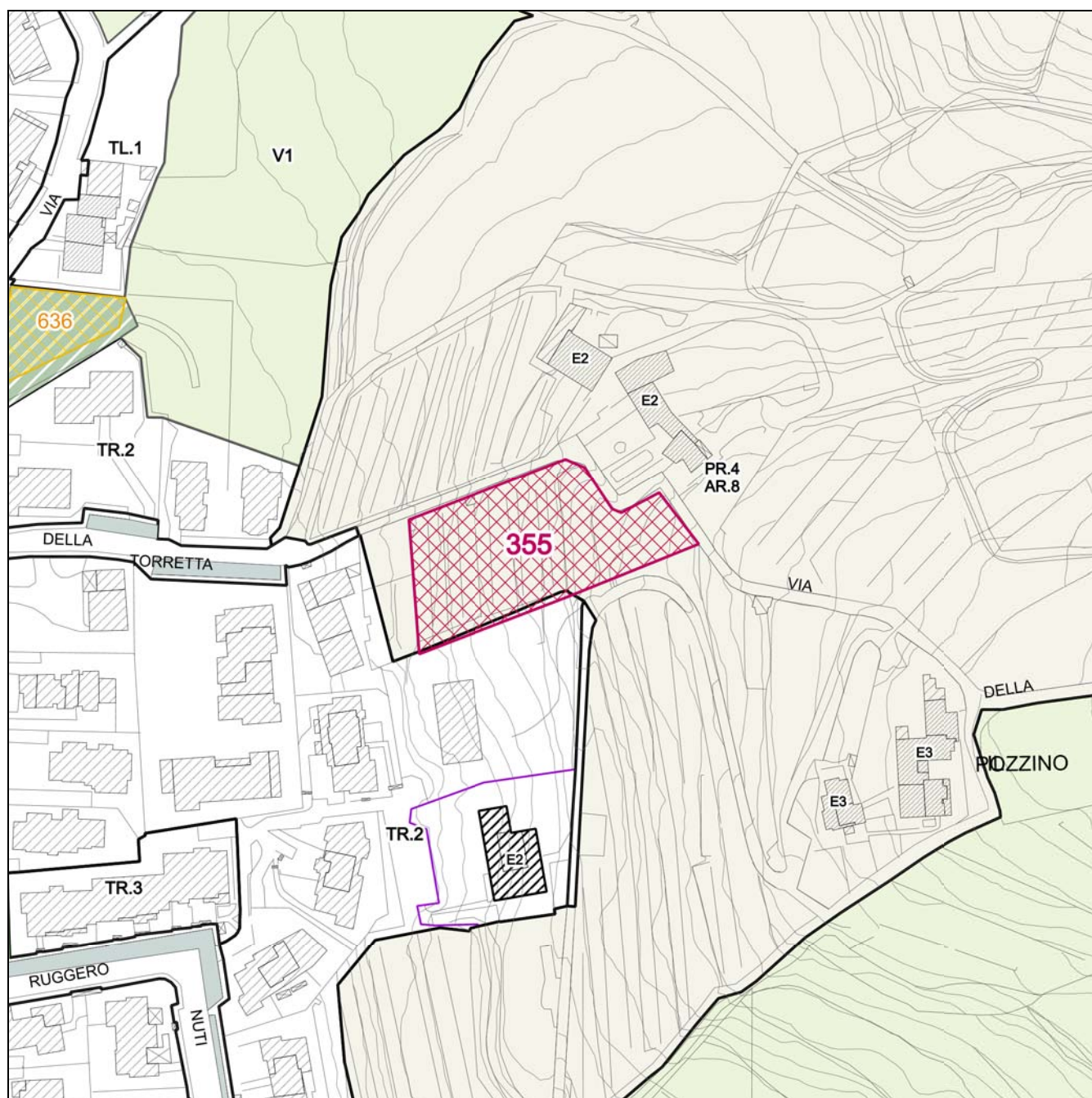
**Controdeduzione tecnica:**

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. Comunque sia il Piano ha inteso preservare l'area in questione come non edificabile. Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 356

**P.G.:** 223556      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Cecconi Riccardo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Casine del Salviati, n. 8 - San Giorgio a Colonica  
**Fabbricato** : foglio 101 , particella 614

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa riferimento all'immobile di sua proprietà, per il quale era stato previsto dall'originario piano di lottizzazione un volume di 1344 mc, ma sono stati realizzati solo 836 mc a causa dell'allora vigente vincolo per la previsione dell'aeroporto San Giorgio, oggi decaduto.  
Ritenendo che l'ampliamento AV.2 così come consentito all'art. 75 delle NTA sia inattuabile nel resede tergale del suo immobile ma anche in altri molti casi per la necessità di rispettare le distanze dai confini e dalle pareti finestrate, ma anche al fine di recuperare la volumetria mai realizzata, chiede che nell'art. 75 delle NTA per i tessuti TR.2 venga aumentato il limite massimo del 20% di SUL esistente e che l'addizione volumetrica venga ammessa anche aumentando l'altezza degli immobili.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si integra l'art. 64 delle NTA con un nuovo tipo di intervento che ammetta addizioni volumetriche fuori sagoma tramite sopraelevazioni del rialzamento del sottotetto, al fine di raggiungere le altezze minime stabilite dal Regolamento d'Igiene per realizzare vani abitabili, con relative prescrizioni, al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano.  
Tale intervento sarà ammesso all'art. 75 per i tessuti TR.2 e TR.3, limitatamente agli edifici con tipologia residenziale.  
L'osservazione è 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:** 357

**P.G.:** 223571      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Calamai Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Viale Galileo Galilei, n. 31  
**Fabbricato** : foglio 37 , particella 6

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti, relativamente all' Art. 125 Al\_09 "ex Lanificio Michelangelo Calamai", richiedono:

- 1 - nell'unità volumetrica A.2 la possibilità di modifiche al numero e alle dimensioni delle aperture sia sul fronte interno che esterno, congrue al manufatto e da concordare con gli uffici e per i quali è stato contattato l'artista Dem autore di alcune opere;
- 2 - la costruzione dei soppalchi nell'unità volumetrica A.2 sia consentita a prescindere dal recupero di SUL data dalla demolizione di C.2 e D.1;
- 3 - chiarimenti circa il significato di: "Edifici C: la demolizione degli edifici C.2 che delimitano i viali secondari, e nel viale secondario ad est funzionali alla permeabilità del complesso....";
- 4 - chiarimenti circa "edifici D: l'edificio D.1 posto in asse con l'ingresso dovrà essere caratterizzato dal rapporto visuale o fisico con la ciminiera posta alle spalle".

**Controdeduzione tecnica:**

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

- 1 - accogliere la possibilità di inserire aperture nei prospetti. In particolare nei fronti su viale Galilei saranno possibili con le seguenti prescrizioni:
  - adattare alla morfologia delle coperture,
  - evidenziare le strutture portanti;
  - coinvolgere l'artista Dem al fine di uniformare le opere edilizie con l'opera artistica.
- 2 - non accogliere la richiesta di incremento di SUL senza previa demolizione dei manufatti indicati, in quanto la norma costituisce incentivo all'eliminazione di superfetazioni;
- 3 - il periodo risulta complesso e viene così sostituito: "Edifici C: la demolizione degli edifici C.2 funzionali alla permeabilità del complesso.....", l'osservazione è pertanto accoglibile;
- 4\_ il periodo viene così sostituito: "edifici D: la ricostruzione dell'edificio D.1 posto frontalmente all'ingresso potrà essere recuperato insieme all'edificio C.2 posto in aderenza, l'osservazione è pertanto accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 358

**P.G.:** 223579      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Toccafondi Niccolo'

**In qualità di:** Legale rappresentante della società TOCCAFONDI NICCOLO' ditta individuale

**Individuazione aree:**

- VIA DEL PURGATORIO, n. 211 - CAFAGGIO-SAN GIUSTO
- VIA CAVA, n. 58/D - CAFAGGIO-SAN GIUSTO  
    **Terreno** : foglio 77 , particella 1525
- **Terreno** : foglio 77 , particella 124

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sui terreni individuati siano rimosse le categorie "PR.8 - paesaggio intercluso di pianura" e "AR.2 - aree agricole periurbane intercluse", dando all'area possibilità edificatoria.

In particolare, si chiede di poter edificare (su una superficie totale di circa 64.500 mq) il 20% di SUL, con destinazione produttiva "artigianale/industriale" o comunque qualsiasi altra destinazione terziario/residenziale/servizi, con cessione all'amministrazione comunale di porzioni di terreno necessarie per gli standard pubblici e per il miglioramento della viabilità (come da schema allegato); in alternativa, si mette l'area a disposizione per eventuali perequazioni a discrezione dell'amministrazione.

A motivazione della richiesta, afferma che essa è funzionale alla continuazione e al rinnovo dell'attività imprenditoriale qui svolta e che è giustificata dal fatto che i terreni in oggetto sono inseriti in un contesto "urbano", privo di qualsiasi tipo di "caratteristiche agricole, ambientali, faunistiche e di flora" da salvaguardare.

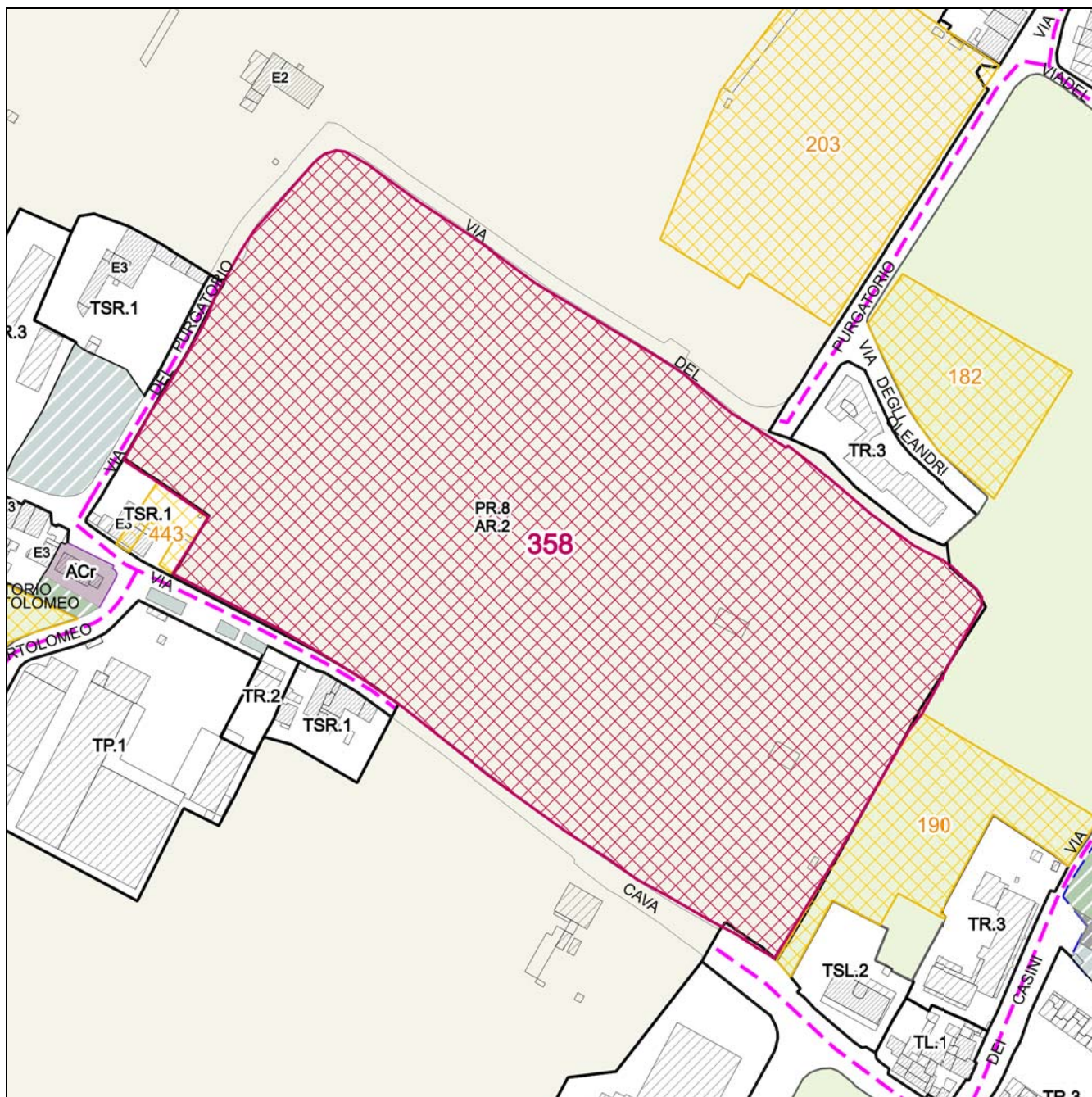
**Controdeduzione tecnica:**

Il terreno individuato risulta compreso all'interno del territorio rurale (PR.8 - AR.2); 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:** 359

**P.G.:** 223584      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Pretolani Sauro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA DELLE CALVANE, n. 18 - PAPERINO  
**Fabbricato :** foglio 100 , particella 54 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

1- L'esclusione della porzione del fabbricato in oggetto dalla categoria degli edifici di valore storico E3, affermando che non sussistono i caratteri né storici né tipologici del fabbricato, modificato nel tempo con ampliamenti e sopraelevazioni legittimati con condono edilizio; inoltre il fabbricato è attualmente in fase di ristrutturazione (con SCIA prot. 100982 del 01.06.2018) per la sopraelevazione e ridistribuzione degli spazi interni al fine di trasformare la soffitta in vani abitabili.

2- L'inserimento del fabbricato all'interno dell'area V2, come i fabbricati adiacenti, avendone le stesse caratteristiche.

**Controdeduzione tecnica:**

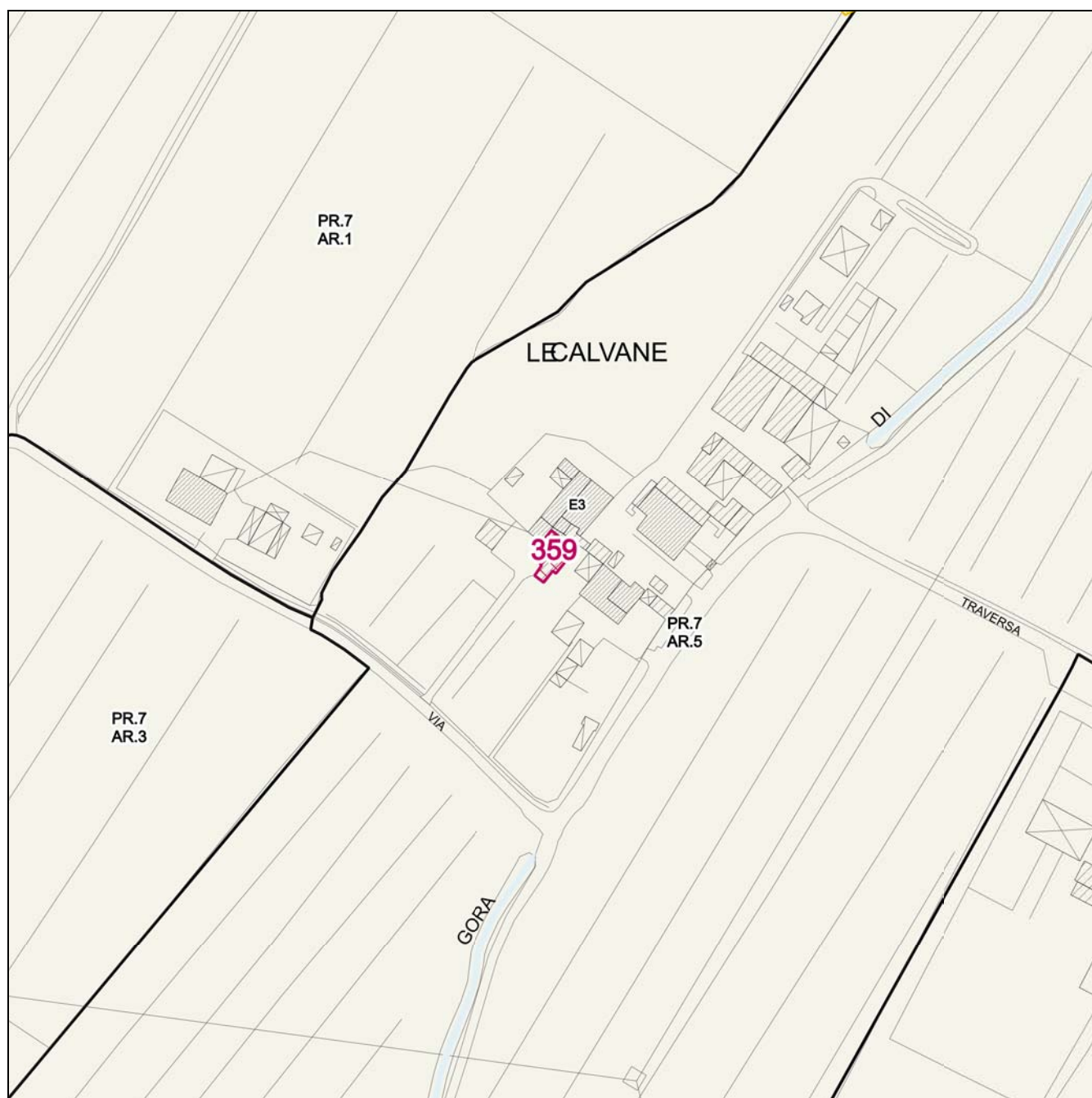
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche:

1) 2) Vista la documentazione si ritiene accoglibile la richiesta di declassamento di porzione di edificio E3 poiché l'unità immobiliare è stata recentemente oggetto di interventi edilizi che hanno modificato sostanzialmente la connotazione originaria.

**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:** 360

**P.G.:** 223586      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Toccafondi Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, in relazione all'art. 97 delle NTA, chiede:

- 1 - la modifica dell'art. 97 ritenendolo in contrasto con il regolamento d'igiene comunale e le norme del Ministero per la Salute del cavallo in quanto la superficie massima complessiva di mq 30 risulta non essere sufficiente per più equini poiché per il loro ricovero si rendono necessari anche un deposito per le attrezzature, corridoi per la pulizia etc. Si chiede dunque di specificare che per il ricovero di un equide sono necessari mq 30 e per ogni eventuale altro capo sia possibile aumentare di ulteriori 15 mq le superfici ammissibili;
- 2 - di ammettere allo stesso articolo altre caratteristiche costruttive oltre il legno, come muratura o pannelli prefabbricati, lisci o sdruciolevoli. Di ammettere che le pavimentazioni possano essere anch'esse in muratura.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, relativamente a quanto osservato sull'art. 97, si rileva che:

- 1 - la richiesta di modificare il comma 3, lett. a) risulta ammissibile, quindi si provvede ad apportare le variazioni alla norma relativamente alla superficie massima ammissibile per il ricovero di equidi, prevedendo 30 mq. per il primo animale e 15 mq per i successivi, fino ad un massimo di 60 mq;
  - 2 - tra le caratteristiche costruttive dei ricoveri, risulta ammissibile la previsione della muratura, ma non dei pannelli prefabbricati. Anche le pavimentazioni potranno essere realizzate in materiali lavabili differenti dal legno.
- L'osservazione risulta accolta in ogni punto, salvo escludere l'utilizzo di pannelli prefabbricati.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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



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

**Osservazione numero:** 361

**P.G.:** 223592      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Toccafondi Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede, relativamente all'art. 96 "Manufatti per l'agricoltura amatoriale" di cui alle NTA del Piano, le seguenti modifiche:

- 1 - la modifica dell'art. 96, comma 2.2, nel seguente modo: "in caso di colture diverse dal solito terreno la superficie massima realizzabile dell'annesso potrà essere sommata come da tabella presente nel citato articolo";
- 2 - la modifica dell'art. 96, comma 5, punti F), G), H). In particolare si richiede di modificare l'altezza massima in gronda di 2,40 m. portandola ad almeno 3,50 m. adducendo la motivazione che la lavorazione di colture diverse necessita di macchinari che ingombrano tali manufatti con altezze e dimensioni maggiorate che, se non consentite, non ne permettono il ricovero.

**Controdeduzione tecnica:**

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

- 1 - è ammessa la modifica del comma 2.2 dell'art. 96 delle NTA del Piano precisando che "le superfici dei singoli appezzamenti possono essere cumulate, ma devono essere contigue...". La contiguità tra particelle si intende raggiunta anche qualora i fondi siano interrotti da corsi d'acqua, viabilità o altro elemento, naturale o artificiale, attraversabile, per cui si apporta modifica alla norma;
- 2 - di confermare il dimensionamento previsto all'art. 96, comma 5, punti F), G), H), in quanto ritenuto sufficiente, trattandosi di esigenze di agricoltori che esercitano questa attività in maniera non professionale.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 362

**P.G.:** 223593      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Giusto Maria Rosa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Lorenzo Ciulli, n. 67 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 34 , particella 1584 , subalterno 501
- Via Lorenzo Ciulli, n. 67 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 34 , particella 1584 , subalterno 500
- Via Lorenzo Ciulli, n. 67 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 34 , particella 1977 , subalterno 501
- Via Lorenzo Ciulli, n. 67 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 34 , particella 1977 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

Si osserva che l'area in oggetto, con destinazione a V1 per il Piano Operativo, sia ricompresa all'interno del tessuto urbano a prevalente funzione residenziale come previsto all'art. 72 oppure all'art.74 (TL.3 - TR.2).

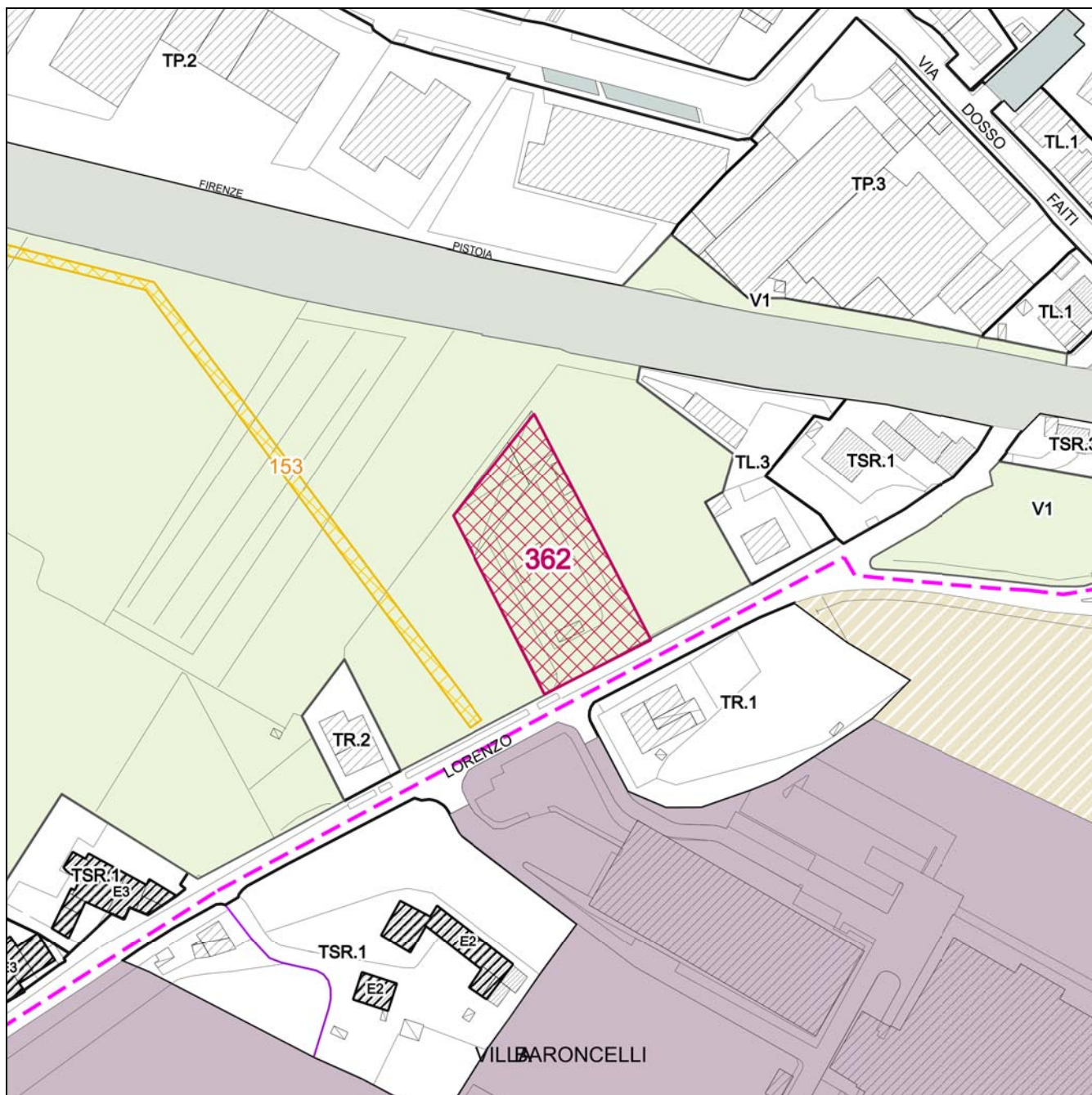
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio ritiene che la destinazione attribuita dal Piano Operativo sia compatibile con lo stato dei luoghi, pertanto l'osservazione non risulta accoglibile. Si rileva inoltre che all'art. 51, comma 4, sono indicati i tipi di intervento consentiti per i manufatti legittimi presenti nelle aree "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità".

**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:** 363

**P.G.:** 223594      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Guasti Divaldo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA DELLE RIPALTE , n. 13 - LE BADIE  
**Terreno :** foglio 84 , particella 26

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che il terreno individuato - semipermeabile, in passato usato come parcheggio dei mezzi pesanti (trasformato in un parcheggio recintato in seguito al procedimento penale per opere abusive - concluso con assoluzione degli imputati - per il quale fu richiesta Concessione Edilizia a Sanatoria con P.G. n.70536 del 23/09/1986, rilasciata il 22/07/1988) - sia tolto dalla categoria "V1" non avendo le caratteristiche di naturalità, che sia inserito all'interno del tessuto urbano a prevalente funzione produttiva, che venga valorizzato con la possibilità di intervento edificatorio o perlomeno venga confermata la destinazione attuale a parcheggio privato.

**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.

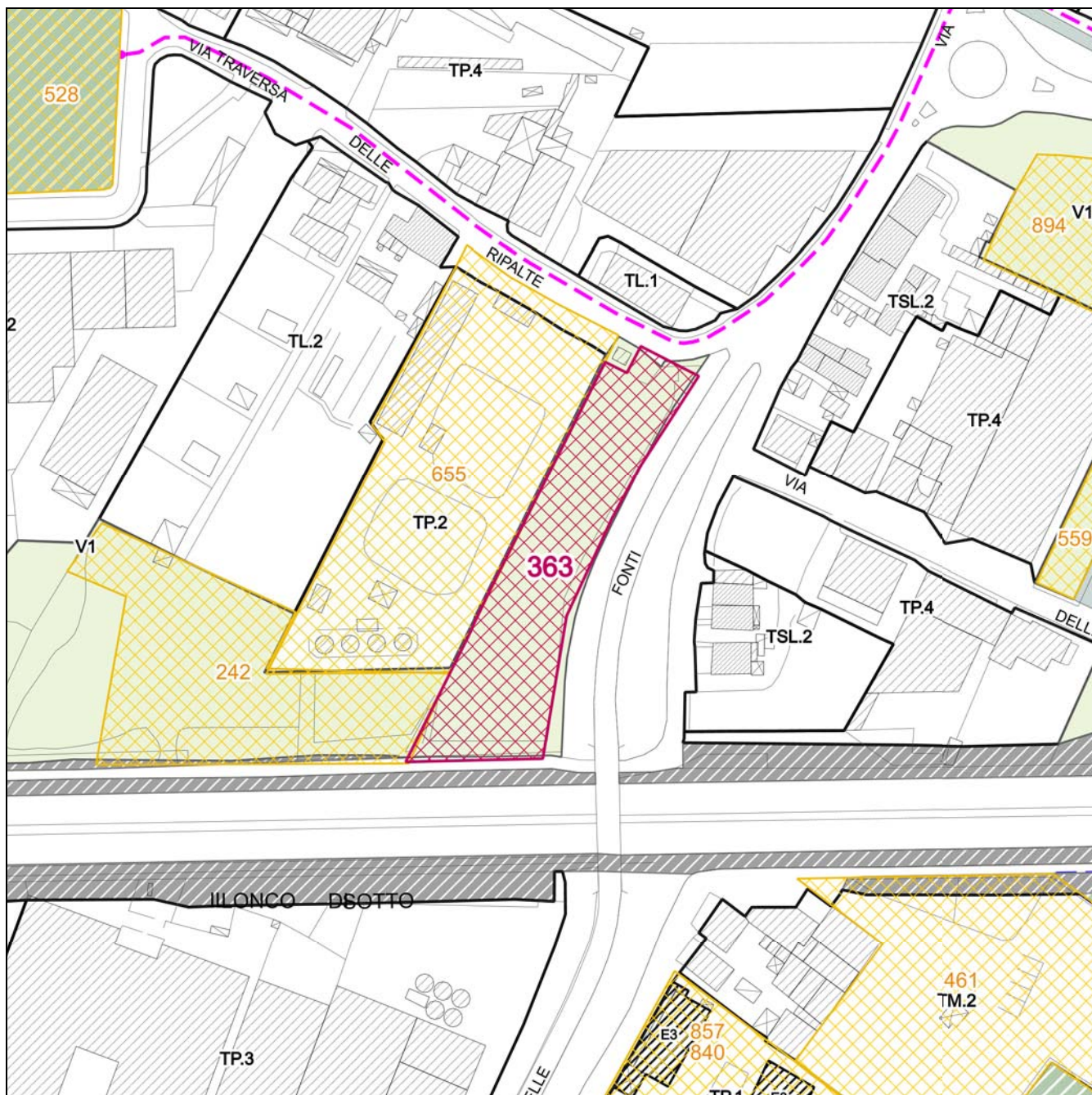
Date le suddette considerazioni si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

**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:** 364

**P.G.:** 223607      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Galli Massimiliano

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

### **Individuazione aree:**

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

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

L'osservazione corrisponde in tutte le sue parti alla osservazione n. 186 PG 225270 del 3-12-2018.

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

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

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

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

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

In generale, l'osservante ritiene la scelta del Comune la più rigida che potesse prendere, ed in contrasto con interessi pubblici e privati: interessi pubblici in quanto rinuncia alla possibilità di realizzare housing sociale e di fare realizzare da privati un'opera di messa in sicurezza idraulica anche per altre zone limitrofe, interessi privati per la tutela dei diritti di credito della massa dei creditori della cooperativa Abitcoop che è in liquidazione coatta amministrativa.

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

Per quanto sopra rappresentato, l'osservante chiede:

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

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

#### **Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione corrisponde in tutte le sue parti alla osservazione n. 186 PG 225270 del 3-12-2018.

L'osservazione richiede la conferma di una risalente previsione di zona (del 1989, oggetto di PUF nel 2009) mai attuata, in zona ineditata, interessata da pericolosità idraulica molto elevata, che il Piano adottato non ha confermato.

La richiesta è motivata in forza – tra l'altro - dell'interesse "pubblico e privato alla realizzazione delle opere e delle costruzioni", al "mantenimento dei valori dei beni" della Cooperativa in liquidazione.

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

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

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

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

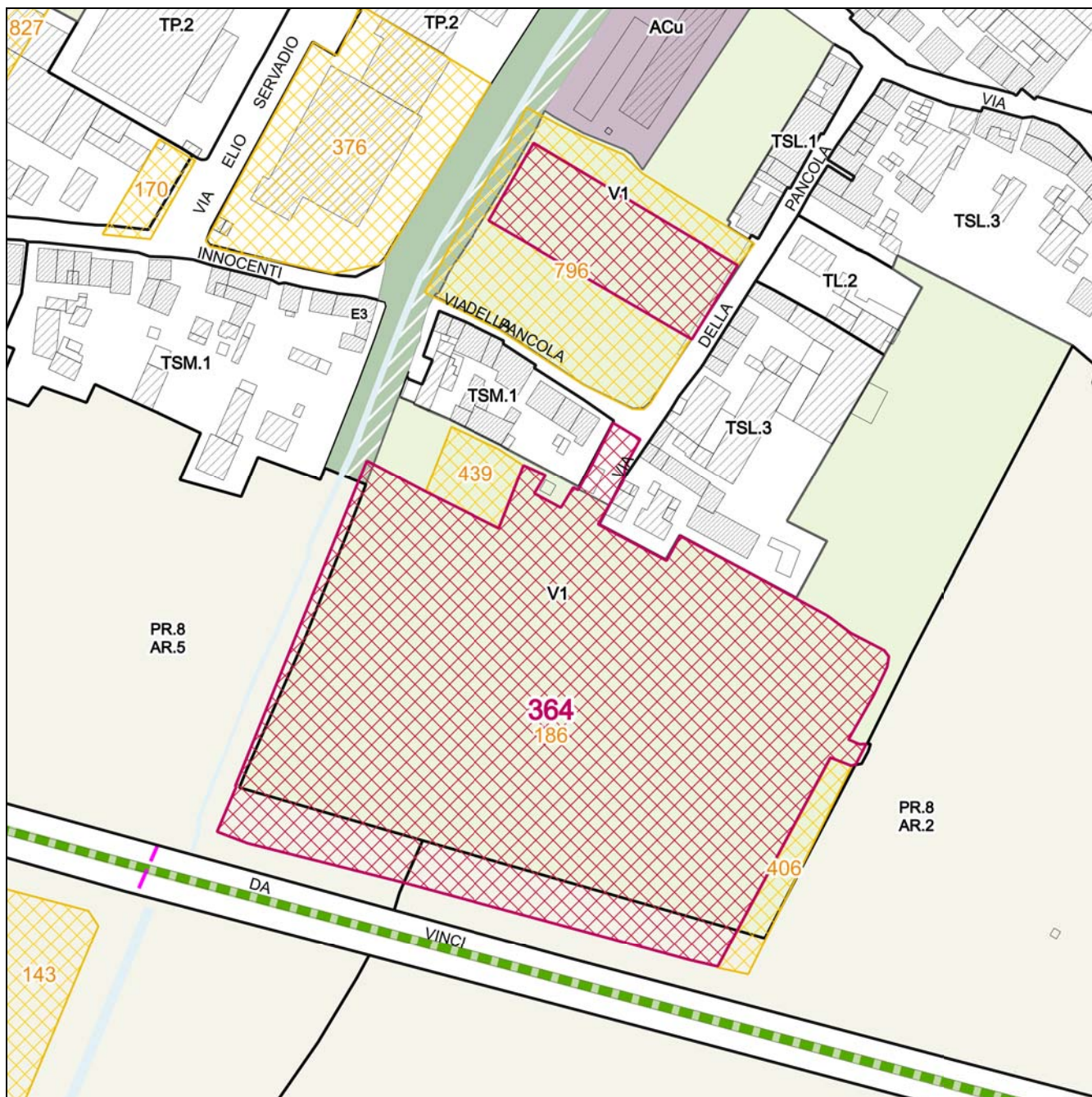
La previsione adottata merita dunque conferma e l'osservazione non è accoglibile.

**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:** 365

**P.G.:** 223610      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Procopio Vincenzo  
Procopio Gioacchino  
Procopio Rodolfo  
Pagnotta Filomena

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti fanno istanza affinché l'area di loro interesse, comprensiva dell'edificio, sia inclusa all'interno del territorio urbanizzato anziché in quello agricolo (PR.2, AR.5).

**Controdeduzione tecnica:**

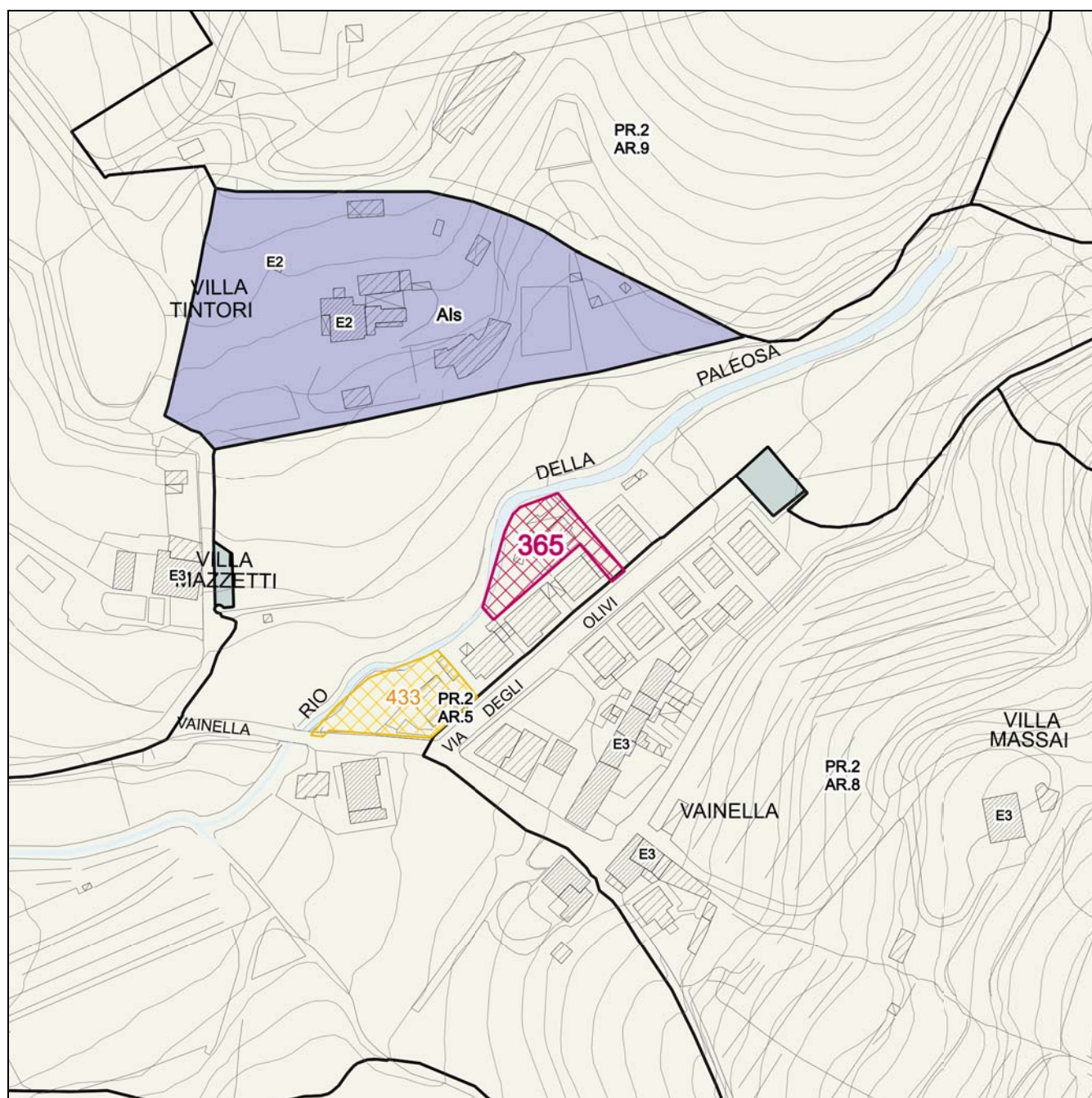
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 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:** 366

**P.G.:** 223621      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Stefani Stefano Emanuele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEL FERRO - VIA DEL LEONE - SAN GIORGIO A COLONICA  
**Fabbricato** : foglio 101 , particella 81
- **Fabbricato** : foglio 101 , particella 82
- **Fabbricato** : foglio 101 , particella 94
- **Fabbricato** : foglio 101 , particella 95

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che agli immobili contrassegnati come "E3" sia permesso il frazionamento in più unità immobiliari qualora ciò non comporti un'alterazione dell'aspetto esteriore dei prospetti, in quanto tali fabbricati risultano inadeguati alle esigenze abitative odierne, sia nelle strutture che nella conformazione e finitura.

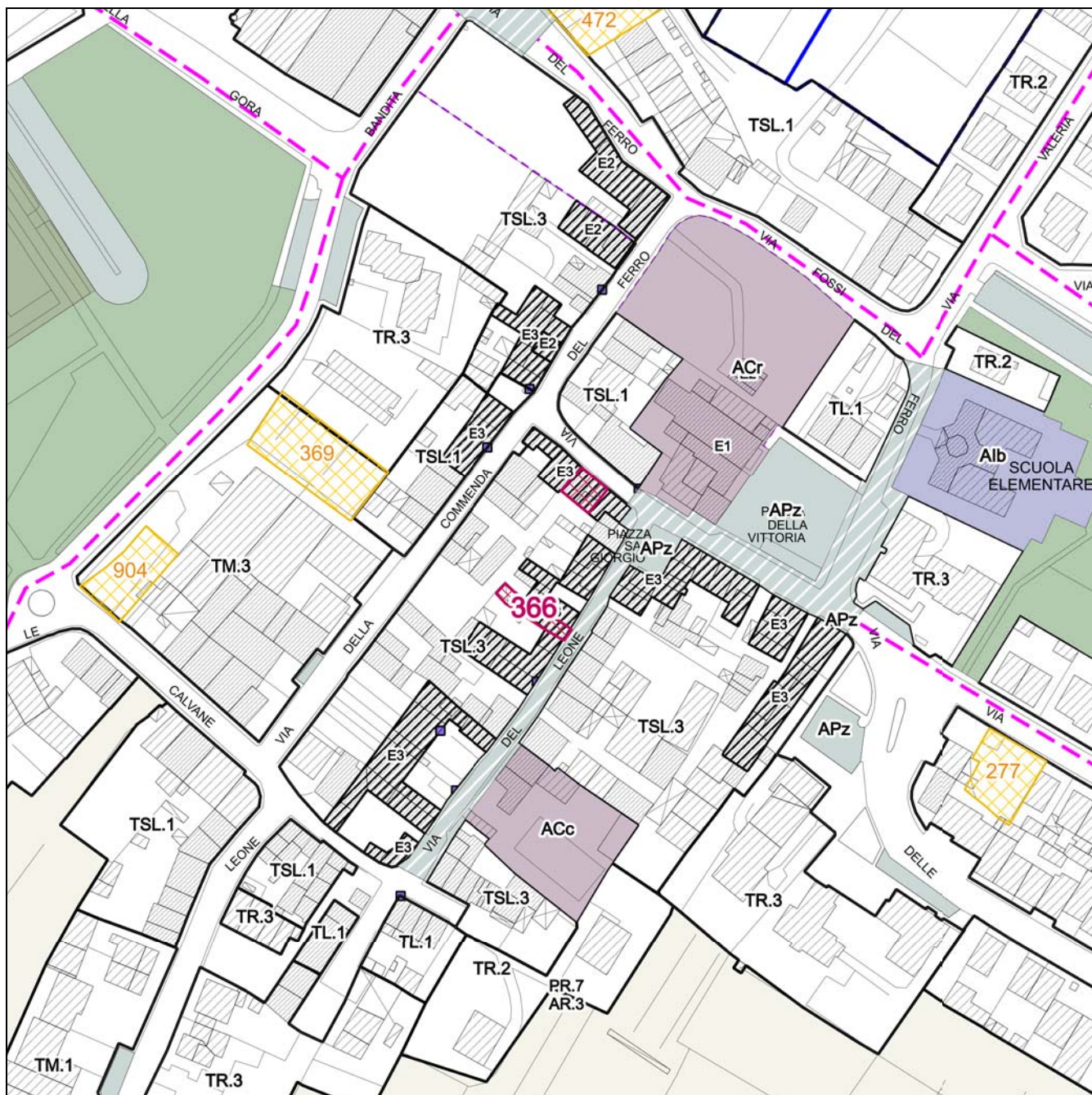
**Controdeduzione tecnica:**

La disciplina degli interventi ammessi per gli edifici di valore storico testimoniale E1, E2, E3 ricomprende la categoria di intervento "manutenzione straordinaria" ai sensi della L.65/2014, quindi è già prevista la possibilità di frazionare e accorpare unità immobiliari.

**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:** 367

**P.G.:** 223627      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Pratesi Luciano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Fabbricato** : foglio 55 , particella 852

**Descrizione dell'osservazione:**

L'edificio ed il suo intorno si trovano costretti tra l'argine della Bardena e due rilevati stradali. L'unico lato libero diviene ad oggi, in previsione, l'argine della prevista cassa d'espansione. Si nota inoltre che l'ampliamento autostradale porterà il terrapieno a meno di 15 m dalla facciata principale dell'abitazione. Si nota la differenza tra la cassa d'espansione di progetto (osservazione per pec il 05/04/2018) e la cartografia del PO. La proprietà si dice disponibile a permanere in loco, pur trovandosi, al termine dei menzionati interventi, in una depressione artificiale, ma a fronte di idonee misure compensative quali:

- valutare la permuta del fabbricato equivalente con un altro fabbricato a sud dell'autostrada, da realizzarsi;
- in alternativa prevedere altrove il trasferimento della volumetria esistente, eventualmente anche con la creazione di adeguata area di trasformazione.

**Controdeduzione tecnica:**

Il progetto della cassa di espansione citato riguarda l'attuazione della previsione urbanistica inserita nel Regolamento Urbanistico a seguito dell'approvazione della variante DCC n. 3/2016, che il Piano Operativo ha inteso confermare. Le proposte riguardanti il trasferimento della volumetria del fabbricato esistente non sono accoglibili poiché trattasi di edificio di valore storico testimoniale.

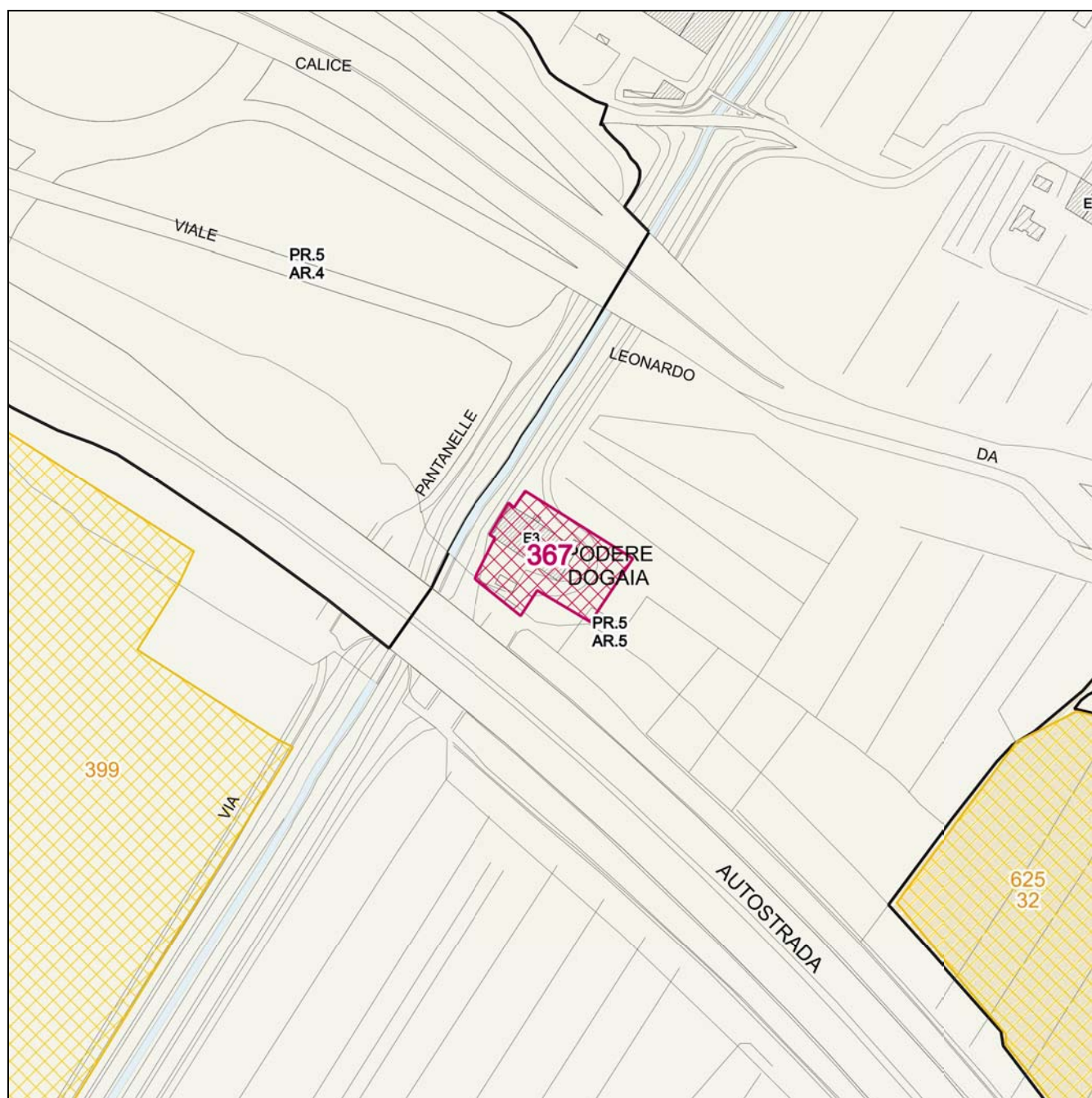
L'osservazione non è pertanto accoglibile.

**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:** 368

**P.G.:** 223630      **del:** 30/12/2018

**Presentata da:** Cecconi Luca

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via G. Marconi  
    **Terreno** : foglio 86 , particella 1541

**Descrizione dell'osservazione:**

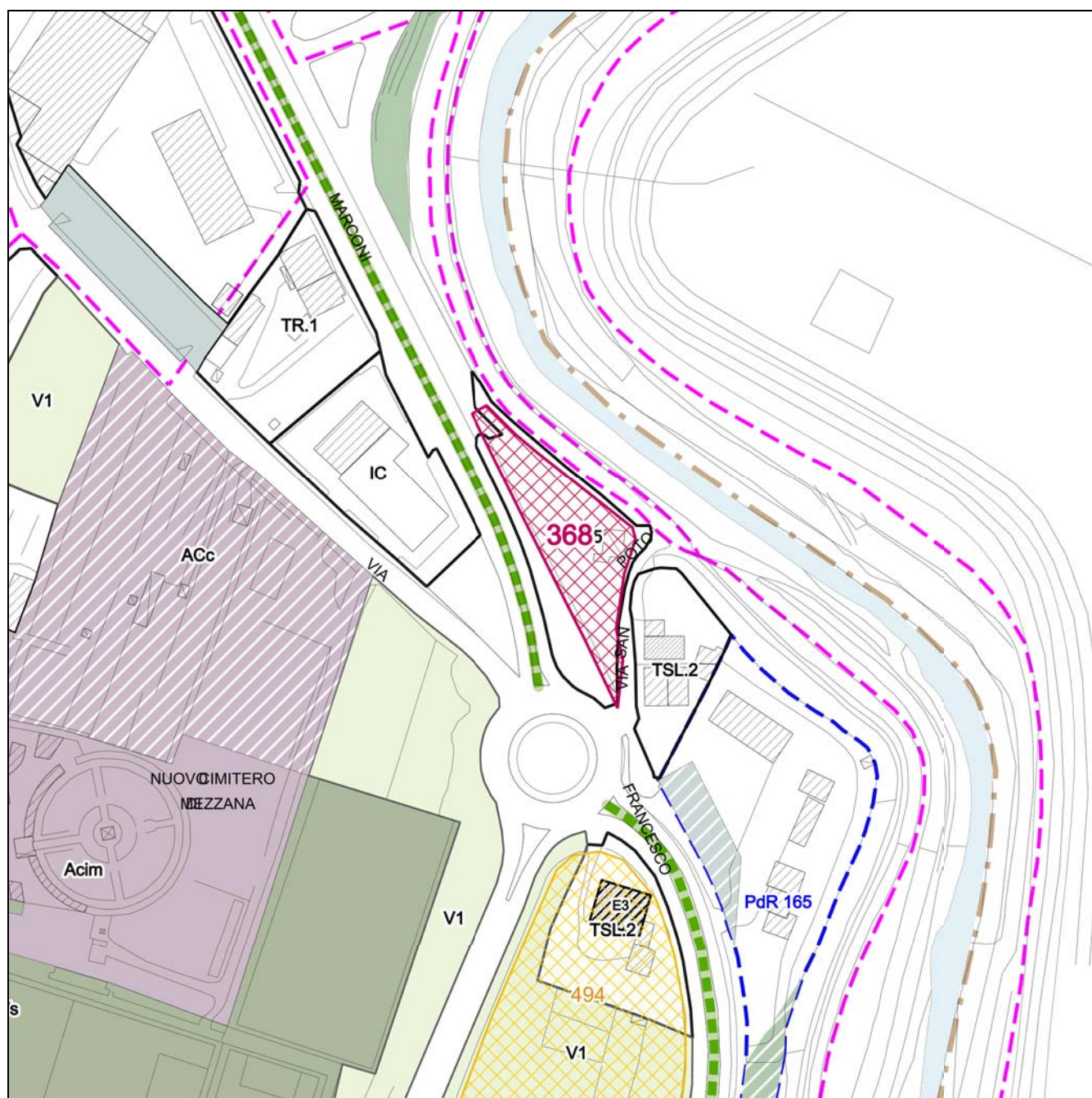
Relativamente ad un appezzamento di terreno privo di fabbricati si chiede che venga tolta l'attribuzione del tessuto TP.5 e venga data quella di V3. Il tutto al fine di permettere la possibilità di esposizione e vendita di veicoli e consimili.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene che la destinazione richiesta non sia compatibile con lo stato dei luoghi, pertanto si conferma la destinazione a "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo" attribuita dal Piano Operativo. Date tali considerazioni, l'osservazione non risulta 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:** 369

**P.G.:** 223633      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Casini Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 101 , particella 1106

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area interessata è oggetto del Permesso di Costruire P.G. 126770/2013, a nome del defunto Frati Giuseppe. Per motivazioni successive, l'opera di cui al citato permesso non è avanzata. La scrivente, quale coerede, è in attesa di risposta circa la richiesta di proroga del 28/07/2018. Viene segnalato che il Piano Operativo non recepisce i volumi oggetto del Permesso di Costruire. La scrivente, infatti, evidenzia come all'art. 158, comma 2 si chiarisca che vengono fatte salve le istanze proposte ai sensi del Regolamento Urbanistico, ma non si esprima su quelle già rilasciate. Considerando che le dette istanze non hanno influenza sulla dimensione degli standard, chiede che la disciplina transitoria faccia salvi questi titoli edilizi.

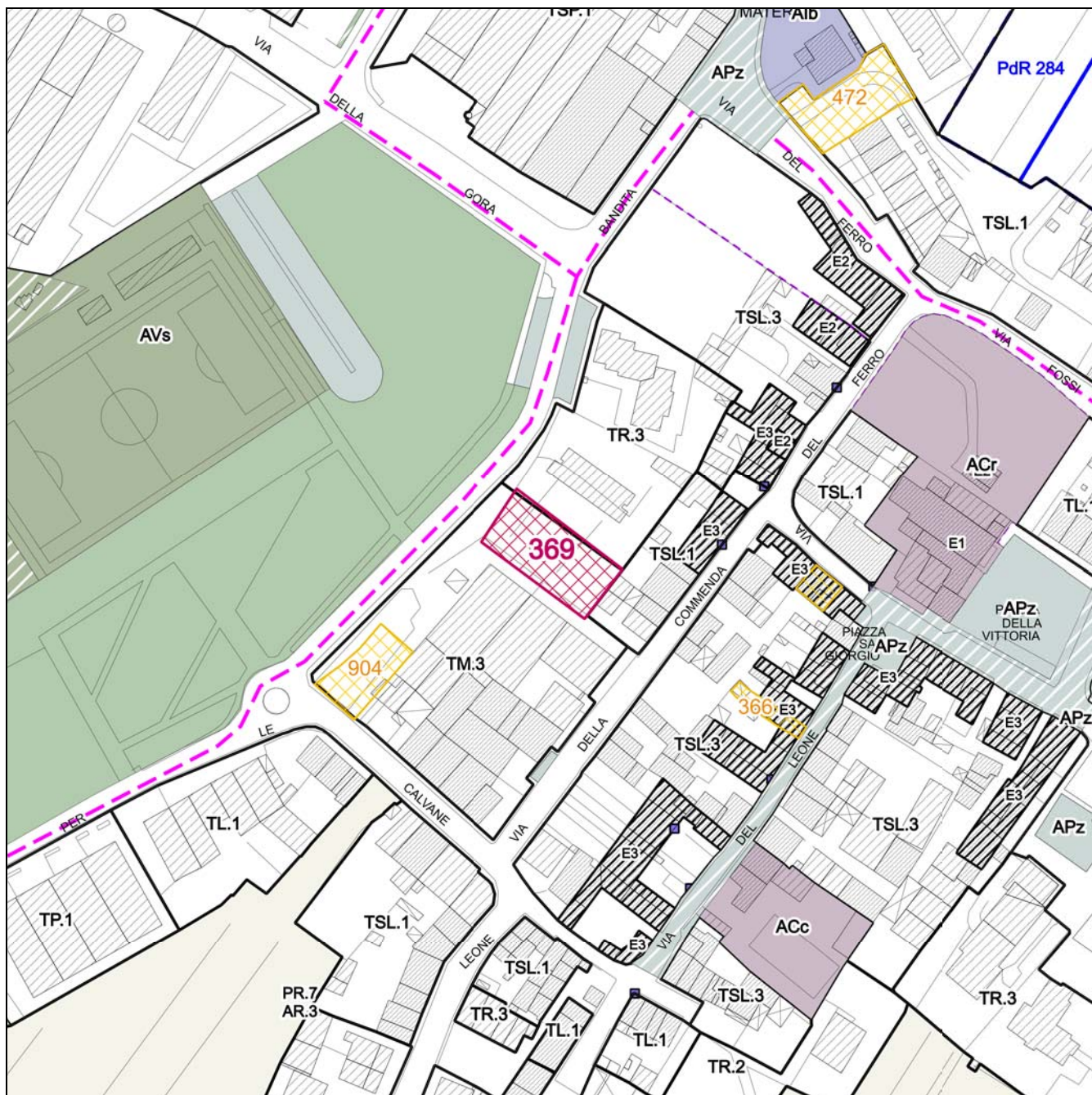
**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 370

**P.G.:** 223634      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Corsini Consilia Ilia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Alvise Cadamosto, n. snc  
**Fabbricato** : foglio 45 , particella 533

**Descrizione dell'osservazione:**

Si tratta di un lotto di terreno inedificato che ricade all'interno di un tessuto TR.3 a prevalente funzione residenziale. La proprietà richiede l'edificazione del lotto per realizzare un fabbricato su due piani a destinazione commerciale al dettaglio con categoria funzionale CD.4 - "esercizi di somministrazione di alimenti: ristoranti" con indice 0.20 mq Sul/mq St (SUL pari a 260 mq su due piani) in cambio della cessione di area da destinarsi a verde pubblico ed in ampliamento al parcheggio esistente in angolo tra la via Magellano e via Cadamosto.

**Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TR.3 Tessuto residenziale con isolato 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 parametri di seguito indicati:

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

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

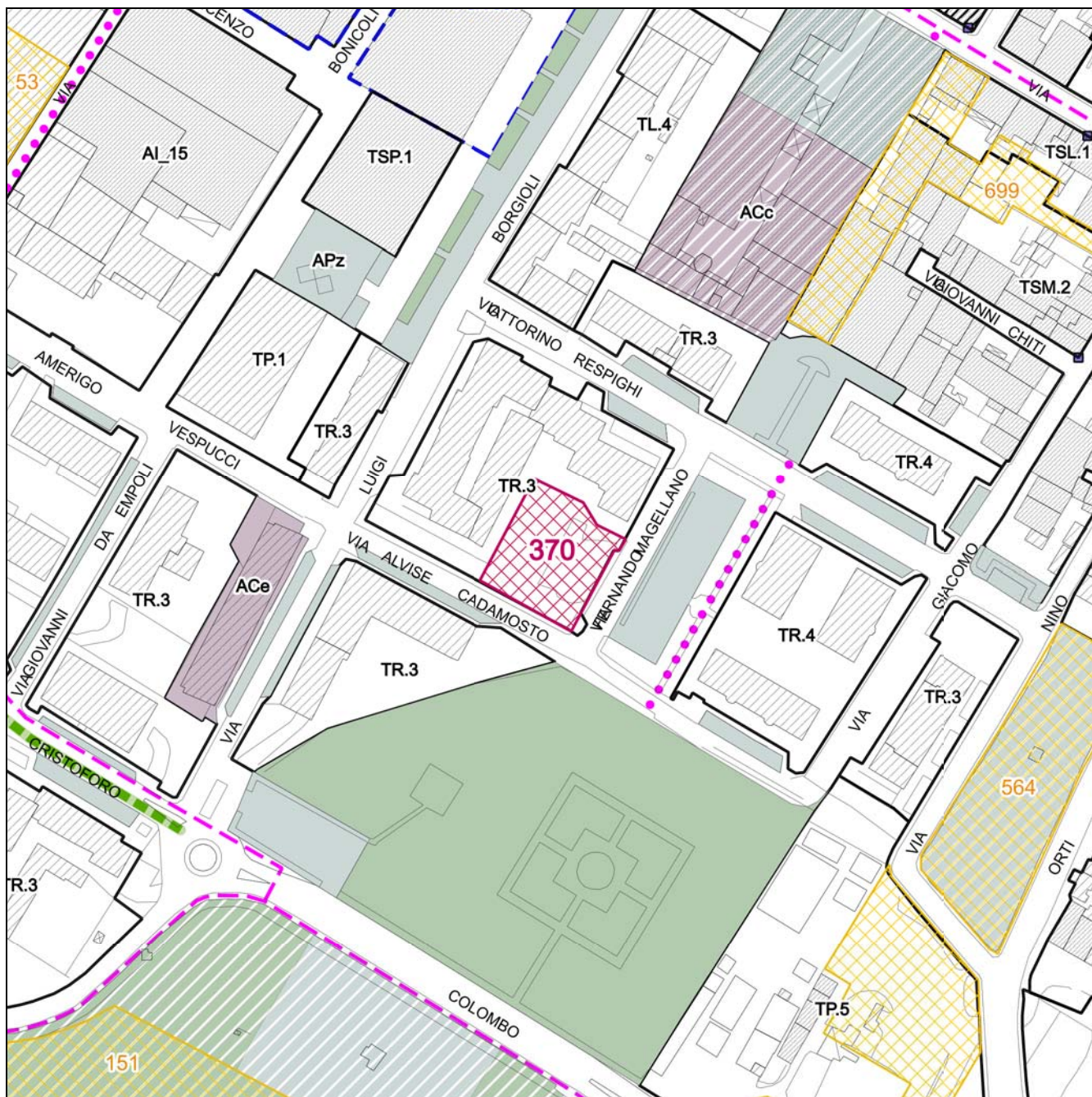
L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 371

**P.G.:** 223636      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bruschetini Laura  
Ballerini Maria Luisa  
Bruschetini Elena

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- G. di Pace, n. 20
- **Fabbricato** : foglio 78 , particella 316
- **Fabbricato** : foglio 78 , particella 323

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un immobile di proprietà ricadente nel tessuto TSL.1.

Il Regolamento Urbanistico previgente ammette il frazionamento degli immobili, ma l'intervento nel caso specifico è vanificato dalla impossibilità di realizzare scale esterne e dalla richiesta di realizzare parcheggi lungo strada.

Gli interventi ammessi nel tessuto TSL.1 sono indicati all'art. 67, che l'osservante, in merito alle prescrizioni di cui ai comma 3 e 4, ritiene più limitanti degli interventi ammessi dall'art. 144 per il grado di tutela E3.

Per le motivazioni esposte e per realizzare il frazionamento dell'immobile, l'osservante chiede:

- 1 - la possibilità di monetizzare la superficie a parcheggio, tenuto conto anche che nelle vicinanze è presente un parcheggio pubblico ampiamente sotto utilizzato già a servizio dell'insediamento;
- 2 - la possibilità di creare terrazze a tasca sui fronti sulla pubblica via, se già presenti nell'isolato;
- 3 - che le limitazioni del comma 4 dell'art. 67 non siano applicate in caso di frazionamenti e/o ampliamenti soprattutto per permettere la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via;
- 4 - che sia resa possibile la realizzazione di scale esterne per limitare interventi strutturali pesanti al fabbricato esistente.

**Controdeduzione tecnica:**

1- Le possibilità di monetizzazione degli standard dovuti in seguito agli interventi sono già disciplinate dall'art. 26 e non pare opportuno inserire tale specifica fattispecie nella norma generale. La possibilità di monetizzare potrà essere verificata in sede edilizia. pertanto l'osservazione non è accoglibile.

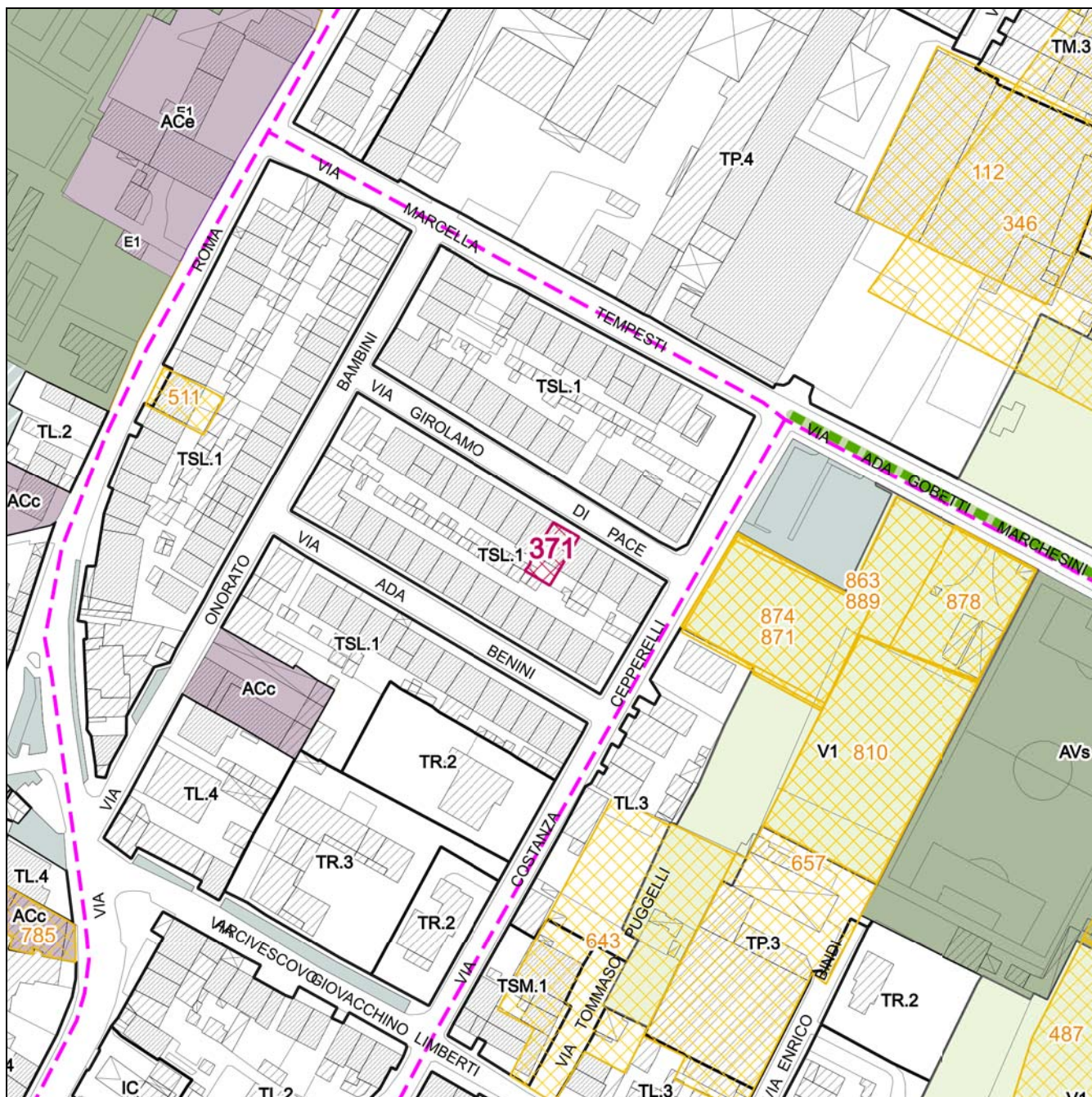
2, 3 e 4 - Gli interventi ammessi e le relative prescrizioni specifiche sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta del tessuto e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche; pertanto si ritiene meritevole di confermare la disciplina adottata e non possono essere accolte le richieste dell'osservante. L'osservazione risulta quindi 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:** 372

**P.G.:** 223637      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bonechi Fabrizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via della Polla  
**Terreno :** foglio 79 , particella 217

**Descrizione dell'osservazione:**

In relazione ad un appezzamento di terreno interstiziale di mq 240, compreso fra lotti simili già edificati sulla stessa via, si chiede l'inserimento della categoria Nuova Edificazione di cui all'art. 64 delle NTA del Piano Operativo, a scopo residenziale, nel tessuto urbano TSM.1 di cui all'art. 70 delle stesse norme, per consentire l'edificazione del lotto. Si precisa che il precedente strumento urbanistico ne consentiva l'edificazione con indici di seguito riportati: h. 7.5; if. 2,4; rc. 35%.

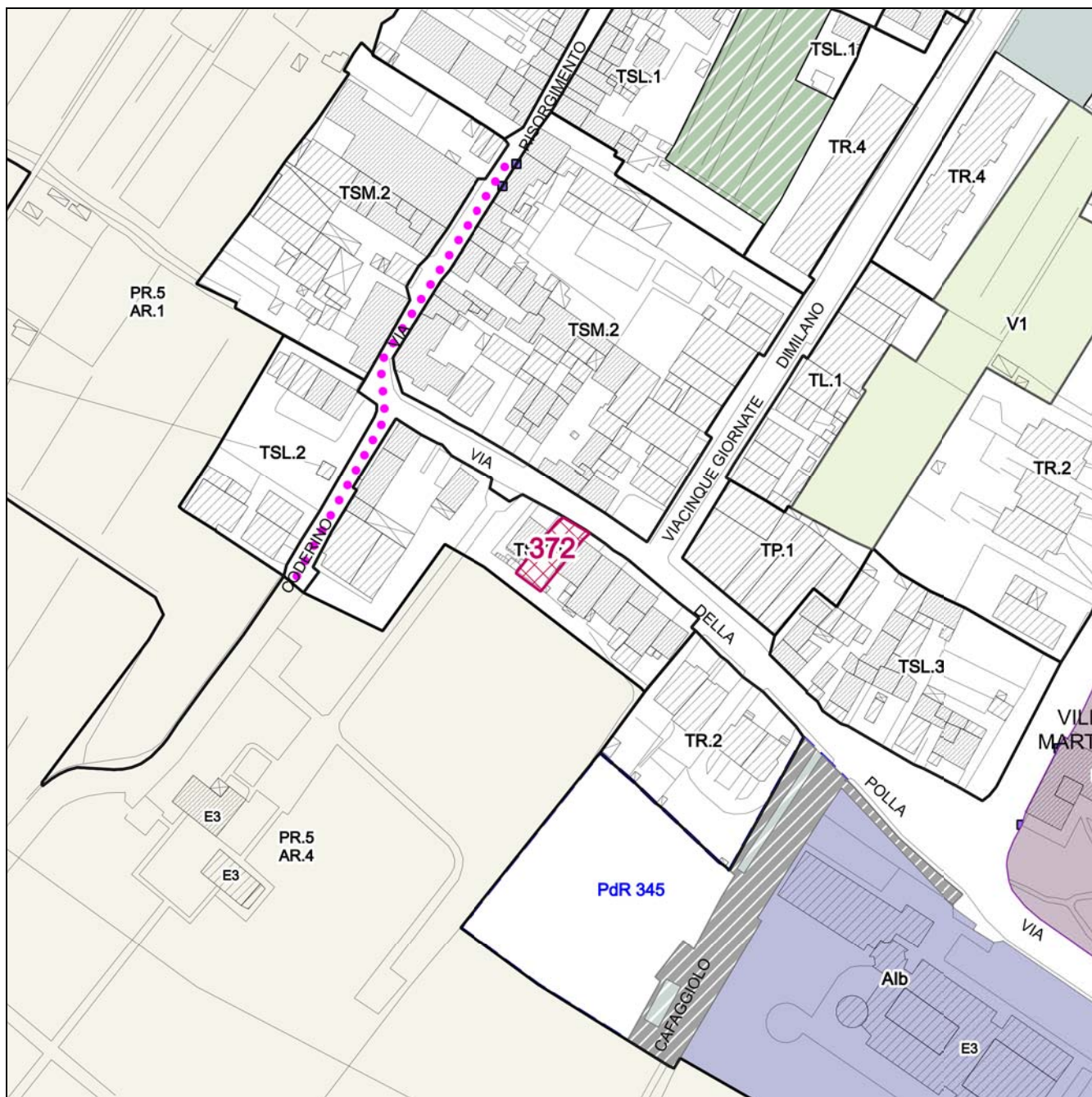
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 373

**P.G.:** 223638      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Gori Annamaria

Sanesi Alessandro

Sanesi Carlo

Sanesi Filippo

Sanesi Franco

Sanesi Giuliano

Sanesi Maria Pia

Sanesi Monica

Sanesi Paola

Sanesi Paolo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA FRA I CAMPI - CASE DEI CAMPI  
**Terreno** : foglio 41 , particella 1521

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti richiedono che il terreno di proprietà - considerato che l'accessibilità dell'area è buona, è pianeggiante, è contiguo al Piano di Zona del vecchio programma PEEP di Galciana, è adiacente ad un terreno in cui è previsto un insediamento parrocchiale - sia destinato in parte ad impianti sportivi al coperto e all'aperto, per supplire alla mancanza totale di strutture di questo tipo nell'area, e in parte a Social Housing, che ben si sposa con il vicino intervento PEEP. Si afferma inoltre che la vicinanza alla futura chiesa parrocchiale, agli agglomerati residenziali e la viabilità favorevole sostengono le previsioni richieste.

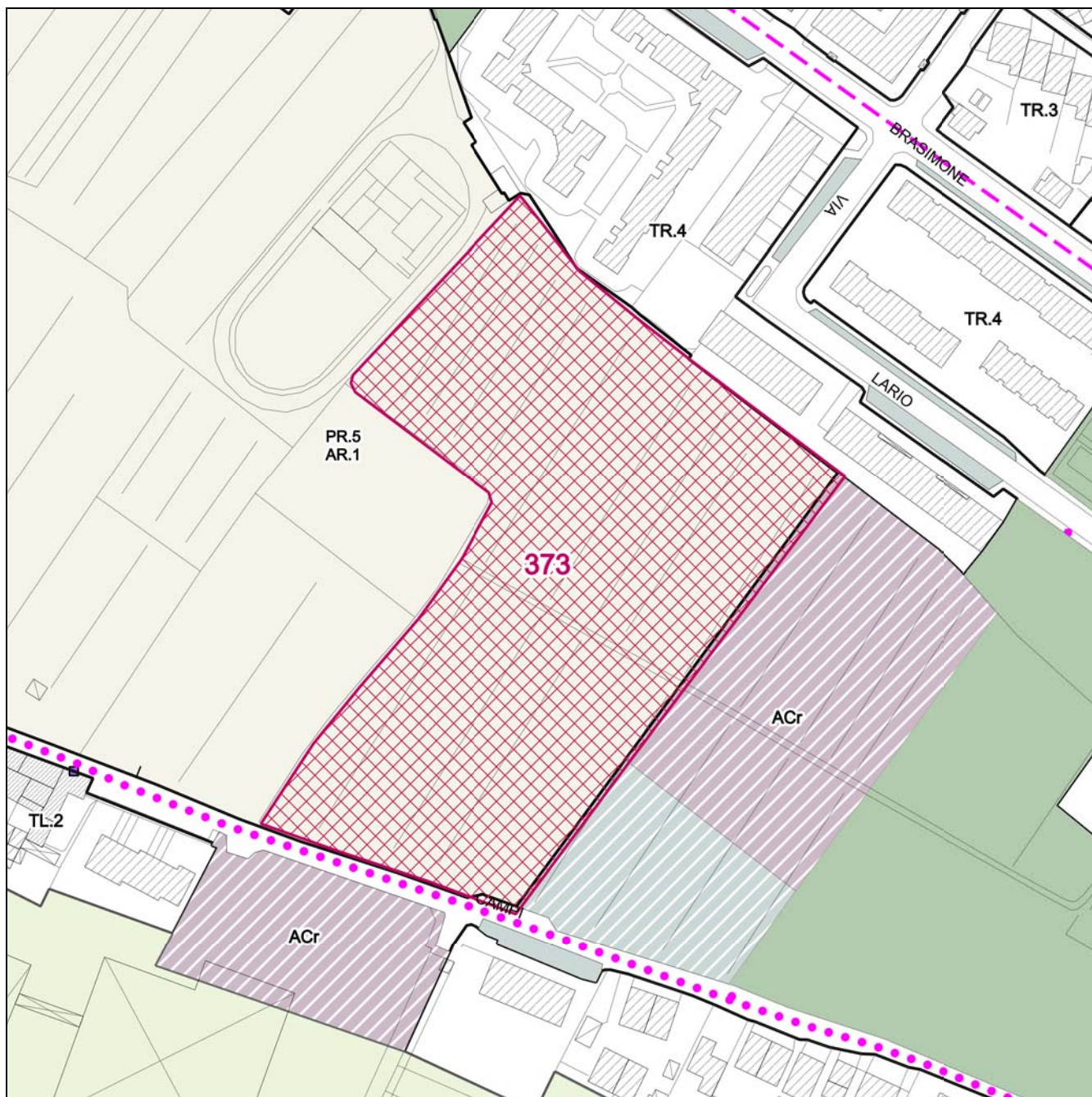
**Controdeduzione tecnica:**

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 - derivante dal Piano Strutturale - 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 per mantenerne i caratteri agricoli. 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:** 374

**P.G.:** 223639      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Tempestini Anna

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEL LAZZERETTO  
    **Terreno :** foglio 83 , particella 2210

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che, nel terreno di sua proprietà, sia consentita nuova edificazione, al fine di realizzare due fabbricati residenziali analoghi a quelli esistenti sul lato opposto della strada, con un'altezza massima di 8 metri e una SUL complessiva di 500 mq. Si afferma inoltre che tale realizzazione sarebbe funzionale al mantenimento della qualità ambientale dell'area, incrementando la presenza di residenti in una strada senza sfondo che potrebbero curare il mantenimento del verde e dell'ambiente in generale, e all'utilizzo di terreni che, essendo economicamente non appetibili, possono solo essere usati per agricoltura di tipo amatoriale, per cui si ritiene utile la vicinanza con l'abitazione.

**Controdeduzione tecnica:**

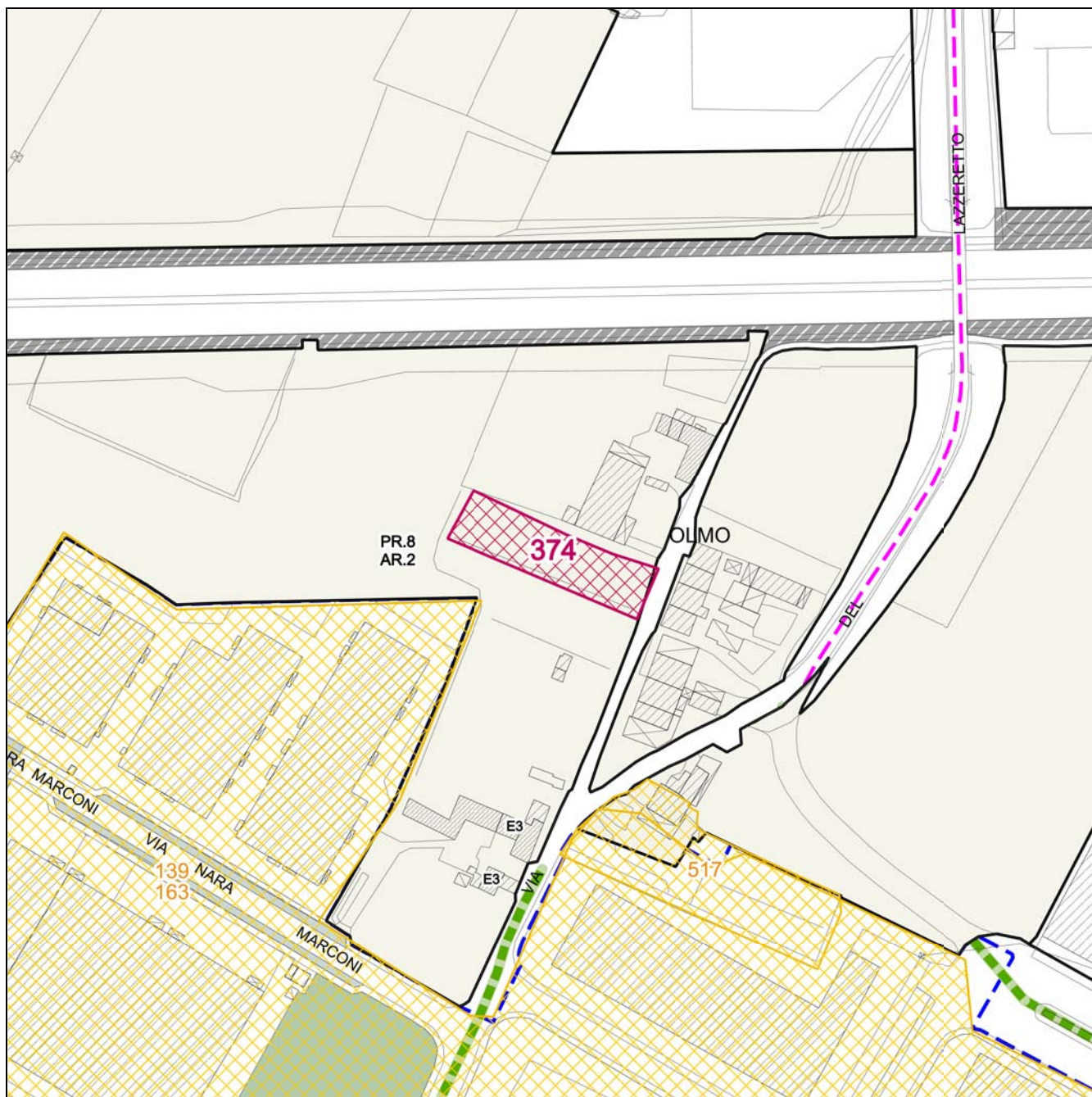
Il terreno individuato risulta compreso all'interno del territorio rurale (PR.8 - AR.2). Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. In ogni caso il Piano operativo ha inteso preservare le aree in edificate nel territorio rurale. 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:** 375

**P.G.:** 223646      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Gozzoli Claudia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA VIUCCIA DEL POZZO, n. 3-3/1 - PAPERINO  
**Fabbricato** : foglio 92 , particella 1066 , subalterno 2
- **Terreno** : foglio 92 , particella 1065
- **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1066 , subalterno 3
- **Terreno** : foglio 92 , particella 1066

**Descrizione dell'osservazione:**

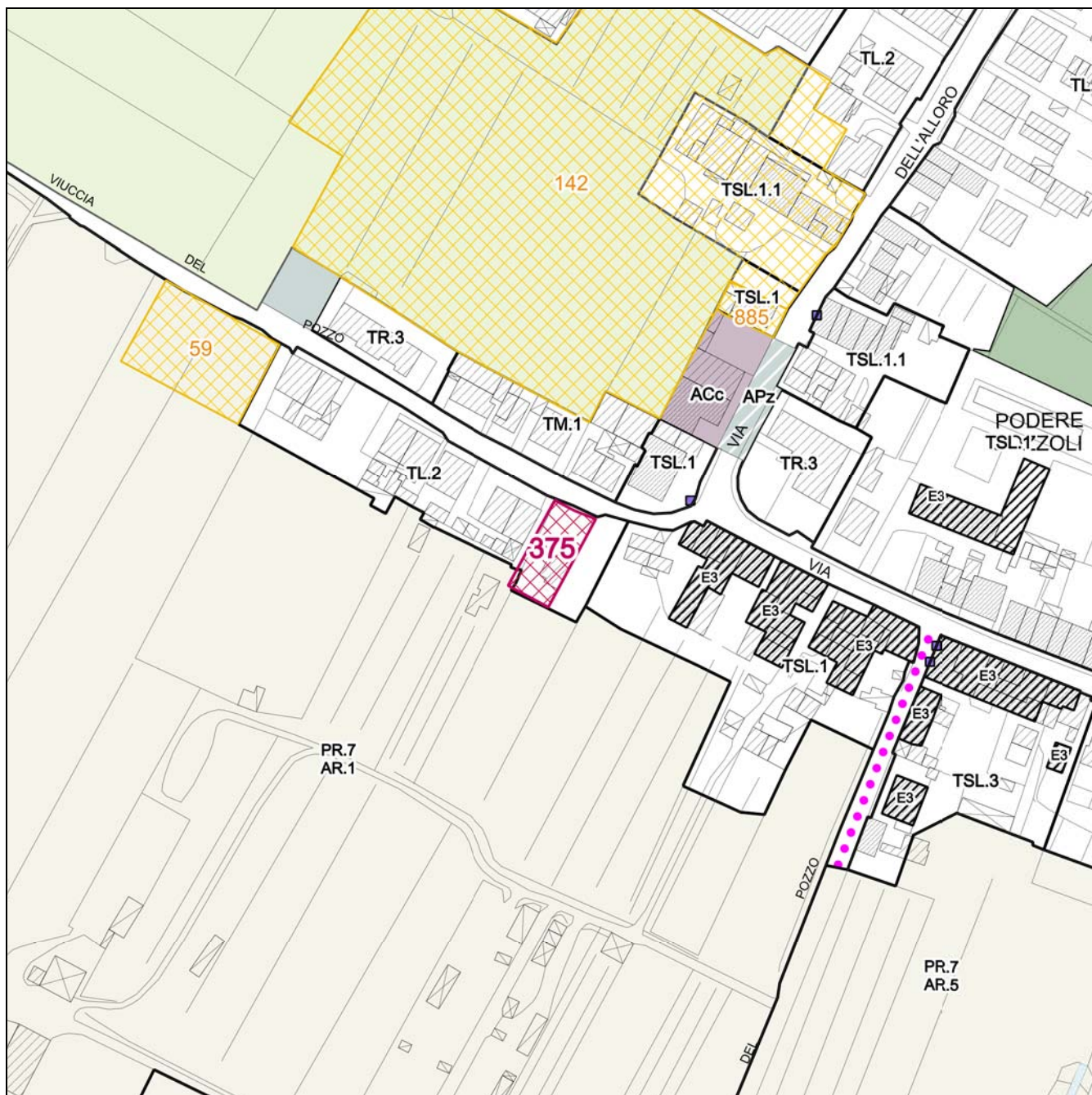
L'osservante richiede l'introduzione della categoria d'intervento "IP.3", normata all'art. 64 della NTA, nei tessuti urbani TL.2, tramite la variazione dell'art. 72 delle stesse NTA. L'osservazione è motivata dalla necessità di costruire in futuro - nell'area di proprietà individuata - un nuovo box auto di pertinenza dell'abitazione, tenendo conto della poca possibilità di parcheggio pubblico nella zona.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta e di variare conseguentemente l'art. 72 comma 2, inserendo la possibilità dell'intervento "IP.3 realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014".

**Accogliibilità:** 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:** 376

**P.G.:** 223648      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Nizzi Donatello

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Baroncelli Giulia S.p.a.

**Individuazione aree:**

- Via Servadio, n. 4 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 4 , particella 1773
- Via Servadio, n. 4 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 41 , particella 1770

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede il cambio di tessuto da TP.2 a TP.5 poiché attualmente gli immobili sono a destinazione commerciale e nel TP.5 sarebbero consentiti gli interventi su questo tipo di immobile.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il cambiamento proposto dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto nel 2014 è avvenuto il cambio di destinazione d'uso a commerciale tramite SCIA e il tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo" risulta più consono alla condizione attuale.

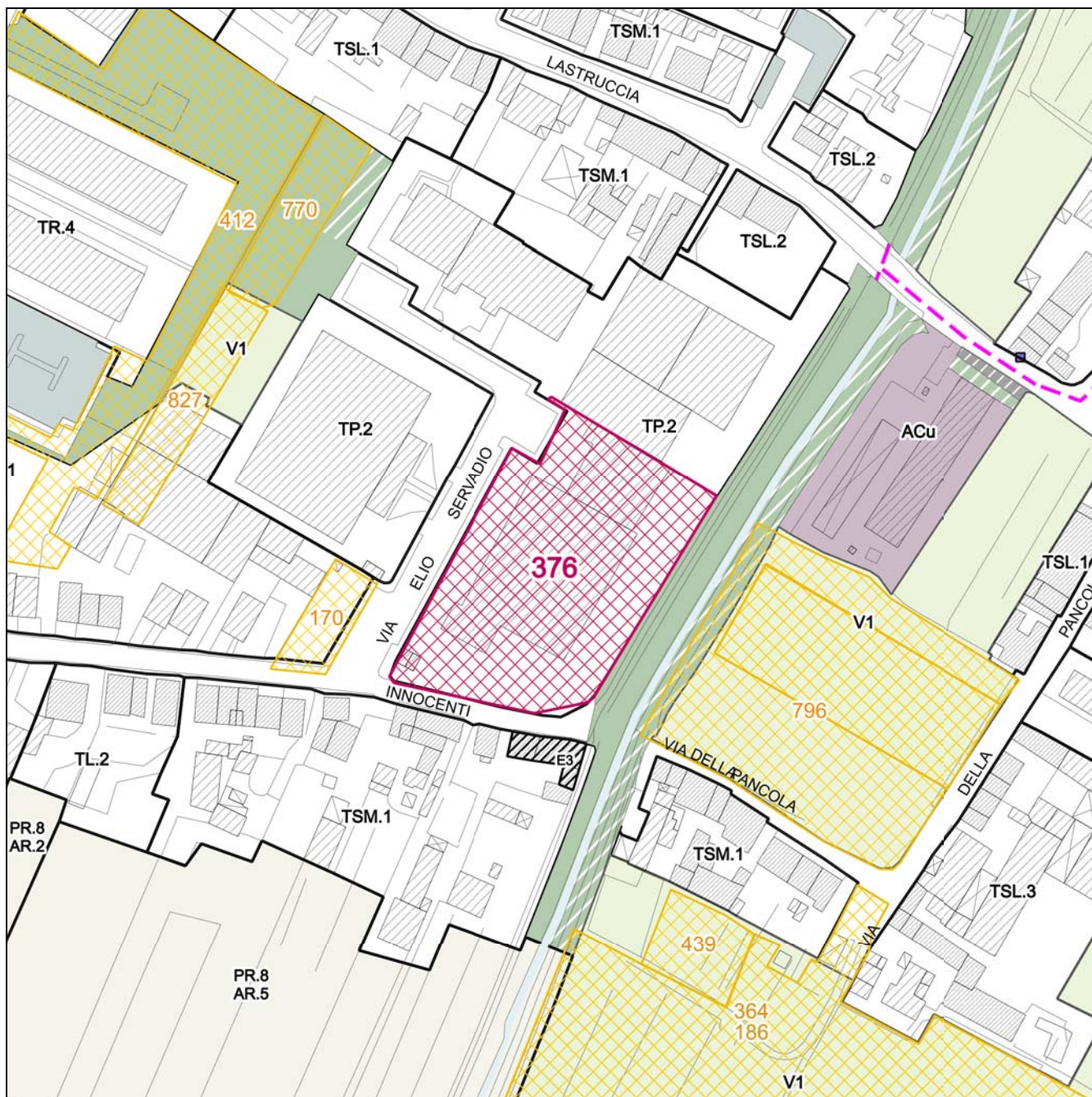
Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**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:** 377

**P.G.:** 223650      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mazzoni Luca

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede:

- 1 - l'inserimento della categoria di intervento "NE, nuova Edificazione " di cui all'art. 64 delle NTA, a scopo residenziale, nei tessuti urbani di cui al Titolo V, Sez. I e II, artt. da 66 a 79 delle stesse norme, per i lotti interstiziali e residuali rimasti ineditati, secondo criteri compatibili con le normative vigenti
- 2 - il mantenimento dei lotti aventi indice di fabbricabilità già definito dal vecchio piano ma non ancora attuati o parzialmente attuati.

Quanto richiesto muove dalle seguenti motivazioni:

- il PO ha tralasciato l'art. 95 comma 3 lettera d) della LR 65/2014, sebbene nella relazione generale al punto 5.1.3 si citano come interventi consentiti quelli previsti e disciplinati dalla LR 65/14.
- i lotti interstiziali interessano generalmente piccoli interventi di nuova edificazione per necessità di famiglie e comuni cittadini, affidati a piccole e medie imprese; pertanto la scelta del PO risulta in contrasto con l'intento di dare risposte concrete alle esigenze immediate dei cittadini e di attivare nuovi posti di lavoro.
- le previsioni del PO, per le nuove edificazioni proposte, contrastano con l'edificazione a volumi zero e soprattutto sono concentrate in grandi aree di trasformazione, sovradimensionate rispetto ad una domanda variabile e non oggettivabile. Manca del tutto un nuovo edificato riferibile ad interventi minori, che nascendo da necessità oggettive, garantiscono all'Amministrazione di beneficiare immediatamente di oneri dovuti ed eventuali opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

**Controdeduzione tecnica:**

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

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

Nei Tessuti Lineari: 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%.

Nei Tessuti Residenziali TR.2, TR.3: 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%.

Nei Tessuti Produttivi TP.1, TP.2, TP.4: NE di completamento con destinazione industriale-artigianale nei lotti

inedificati o parzialmente edificati non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, aventi superficie minima di mq 500 secondo i seguenti parametri:

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

2 - La redazione del nuovo Piano Operativo ha comportato la valutazione delle previsioni del RU non attuate; non sono state riconfermate ove non ritenute coerenti con gli obiettivi del nuovo Piano.

L'osservazione pertanto risulta 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:** 378

**P.G.:** 223654      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mazzoni Luca

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede l'introduzione della categoria di intervento IP.3 "Realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R.T. 65/2014", nei tessuti urbani di cui al titolo V sezioni I e II delle norme tecniche di attuazione.

La richiesta è motivata dalla crescente necessità di creare, all'interno del resede di riferimento, volumi destinati a box auto privati di pertinenza dell'edificio residenziale. La realizzazione di tali parcheggi consentirebbe di decogestionare il traffico, disciplinare il parcheggio nelle aree pubbliche, ed eviterebbe ai residenti di sostare in luoghi non consentiti, a causa della mancanza di spazi sufficienti sulla pubblica via.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni l'intervento IP.3 viene inserito all'art. 75.  
L'osservazione è 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:** 379

**P.G.:** 223665      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Pedrini Loris

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Cooperativa Pizzidimonte

**Individuazione aree:**

- Via Firenze - Le Querce  
    **Terreno** : foglio 67 , particella 1061
- **Terreno** : foglio 67 , particella 1062

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che, per l'area in oggetto, sia modificata la previsione a AV, o ripristinando le previsioni del Regolamento Urbanistico precedente (NE - L4 - Sr) o modificandone la destinazione urbanistica al fine di realizzare un nuovo edificio in cui collocare il nuovo circolo ricreativo ed altre attività compatibili.

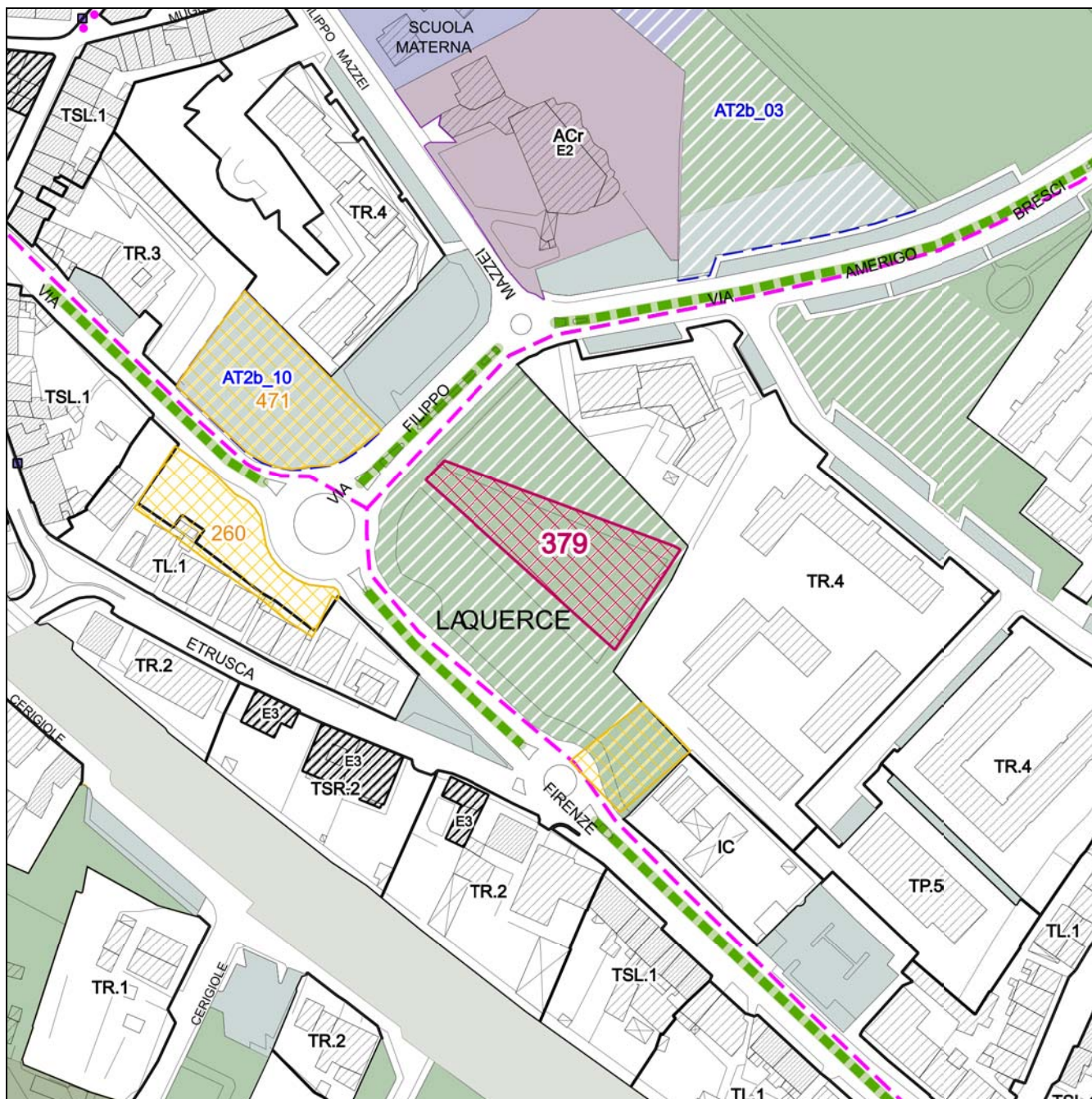
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile l'osservazione e, pertanto, verrà rimossa la previsione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" in favore dello standard "ACc - servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilabili", consentendo, quindi, l'intervento richiesto.

**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:** 380

**P.G.:** 223666      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bettazzi Maurizio

**In qualità di:** esecutore testamentario di Galli Lina Maria deceduta il 16/07/2017

### **Individuazione aree:**

- Sebastiano del Buono, n. snc  
**Terreno** : foglio 90 , particella 670

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

Al fine di consentire un'azione di completamento e ricucitura urbanistica, mediante una modesta nuova edificazione, a completamento della maglia urbana, l'osservante chiede che in tutti i tessuti urbani, individuati dagli articoli 6 e 7 delle NTA, venga introdotta la norma che preveda la creazione di nuove unità immobiliari mediante edificazione dei lotti interstiziali ineditati o parzialmente edificati posti tra edifici o tra questi e altre infrastrutture, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del PO, avente superficie minima di 200 mq e fronte sulla viabilità pubblica, con SUL massima di 170 mq e altezza massima non superiore agli edifici latitanti, in forma analoga a quella contenuta nel Piano Secchi (art. 24 comma 5).

### **Controdeduzione tecnica:**

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

Nei Tessuti Lineari: 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%.

Nei Tessuti Residenziali TR.2, TR.3: 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%.

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

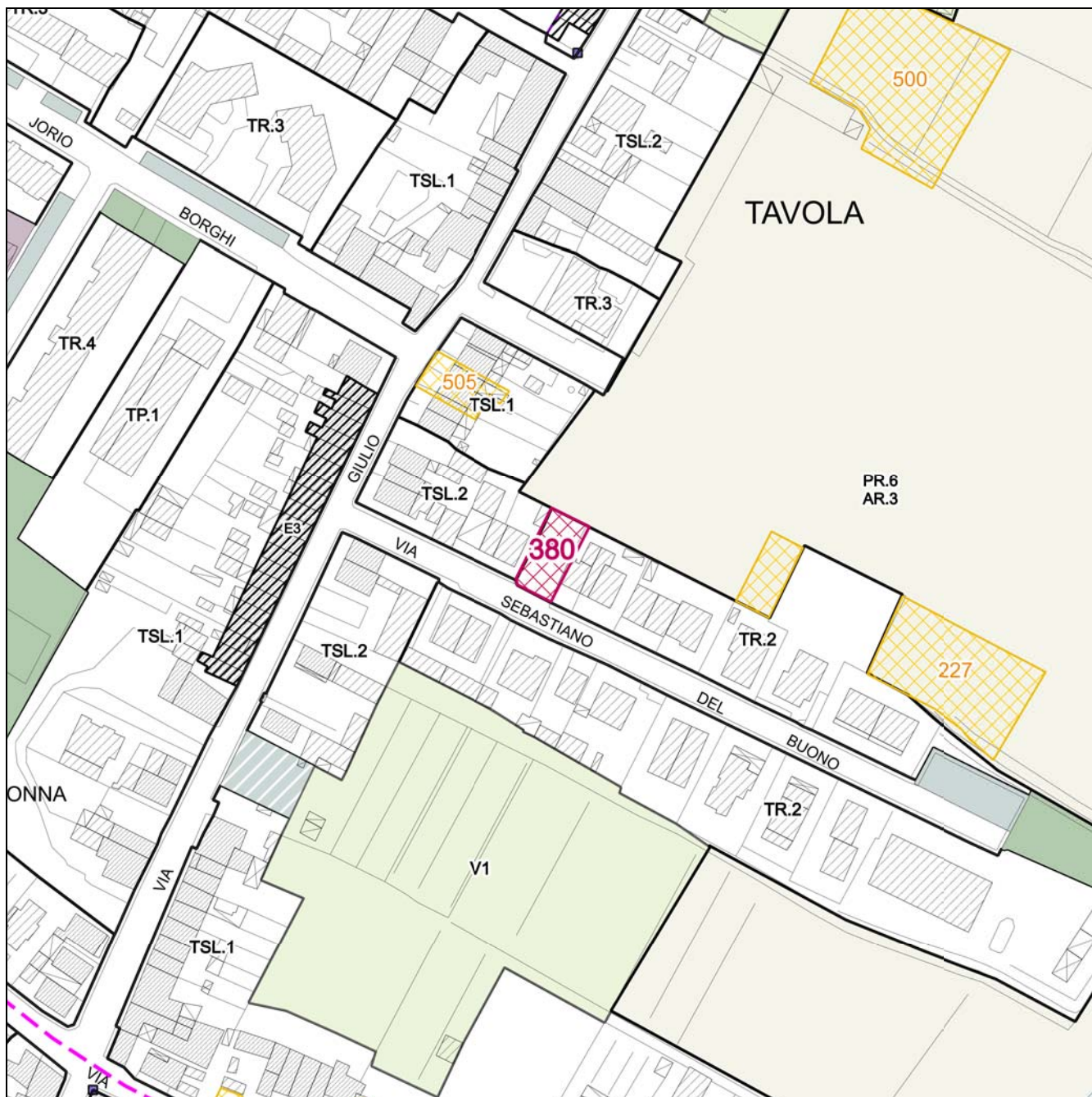
- altezza massima 7 ml e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
- SE Max 800 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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

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:** 381

**P.G.:** 223673      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Luconi Daniele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società TRA-FIL S.r.l.

**Individuazione aree:**

- Via Sergio Fiaschi - Fontanelle  
**Fabbricato** : foglio 98 , particella 71

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede la revisione dell'attribuzione della proprietà - costituita da piccolo capannone artigianale con annesso resede - al tessuto TP.4, e la definizione di una nuova area di trasformazione, in modo da poter realizzare, attraverso demolizione, ricostruzione e cambio di destinazione d'uso (come previsto dal Piano Secchi) edifici residenziali con spazio terminale destinato a verde pubblico, di relazione e connessione con i giardini pubblici di Via Ostia.

Infatti il capannone artigianale con annesso resede di cui si chiede la trasformazione era stato oggetto di concessione edilizia nel 2014 con esito favorevole, rilasciabile a condizione di integrazione tecnica, atto d'obbligo e convenzione. Mancando per difficoltà sopraggiunte parte della documentazione richiesta dall'Ufficio Patrimonio utile per il ritiro, la concessione è stata archiviata.

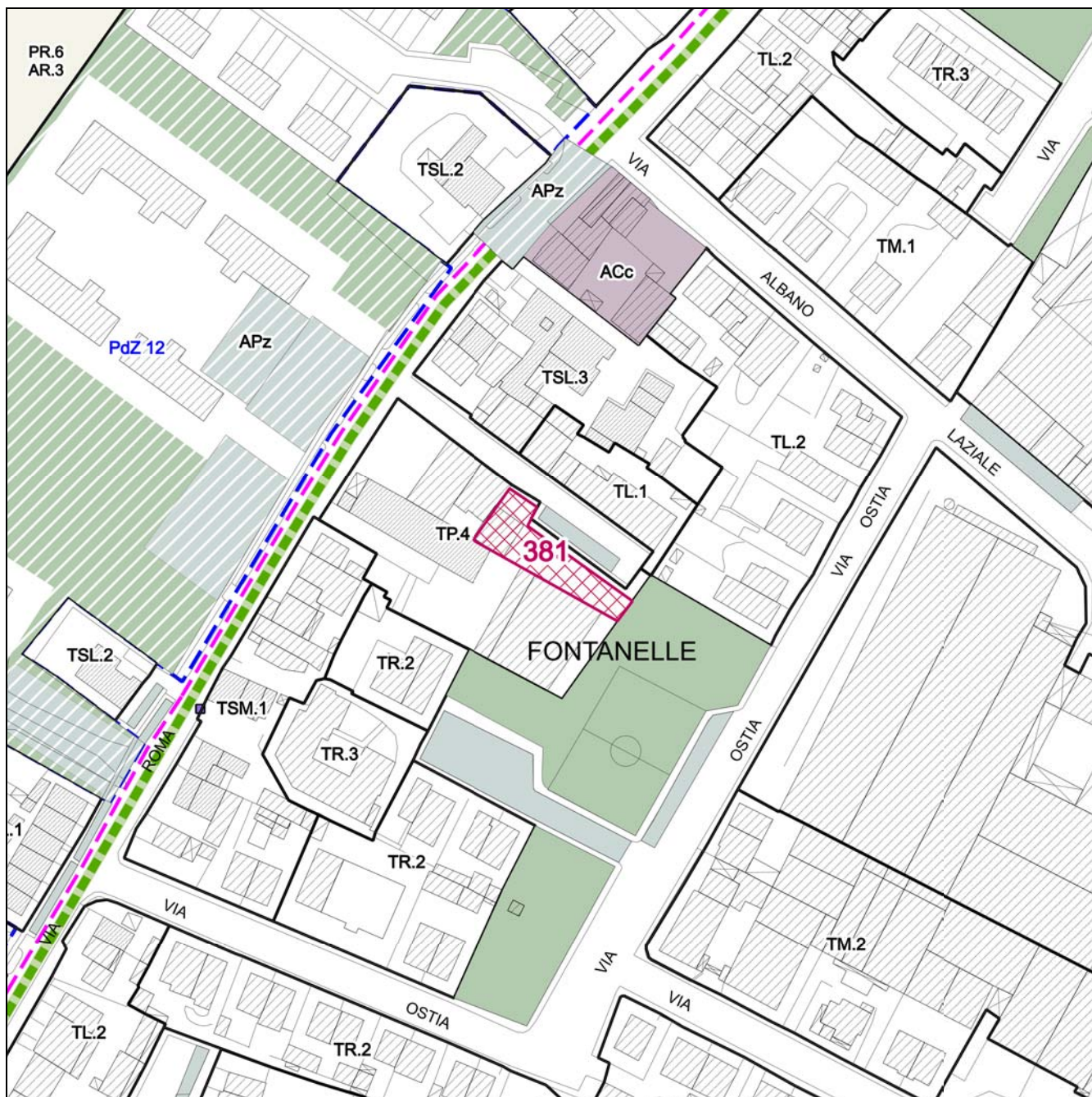
**Controdeduzione tecnica:**

Dal combinato disposto degli artt. 77 e 155 delle NTA, le trasformazioni ipotizzate dall'osservante sono ammissibili, pertanto l'osservazione è già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 382

**P.G.:** 223676      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Paci Luciano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Giustino Fortunato - Le Macine  
    **Terreno** : foglio 65 , particella 109
- **Terreno** : foglio 65 , particella 520

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la cessione di un'area in cui si prevede la realizzazione di verde pubblico e parcheggi, in cambio della possibilità di edificare in una porzione della stessa zona una residenza monofamiliare ad un piano fuori terra con 300 mq di SUL, e Sf di 1500 mq.

In cambio della cessione dell'area destinata dal PO a standard, l'osservante avrebbe la possibilità di realizzare quanto richiesto e di cedere comunque una vasta porzione rispondendo attivamente all'attuazione delle previsioni del PO.

Nello specifico si propongono percorsi pedonali, collegamenti col percorso pedecollinare esistente, recupero del sistema a verde, ripristino dei muretti a secco, fino al completamento del parapetto alla quota della strada, ipotesi di arredo con panchine e illuminazione del parco.

**Controdeduzione tecnica:**

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

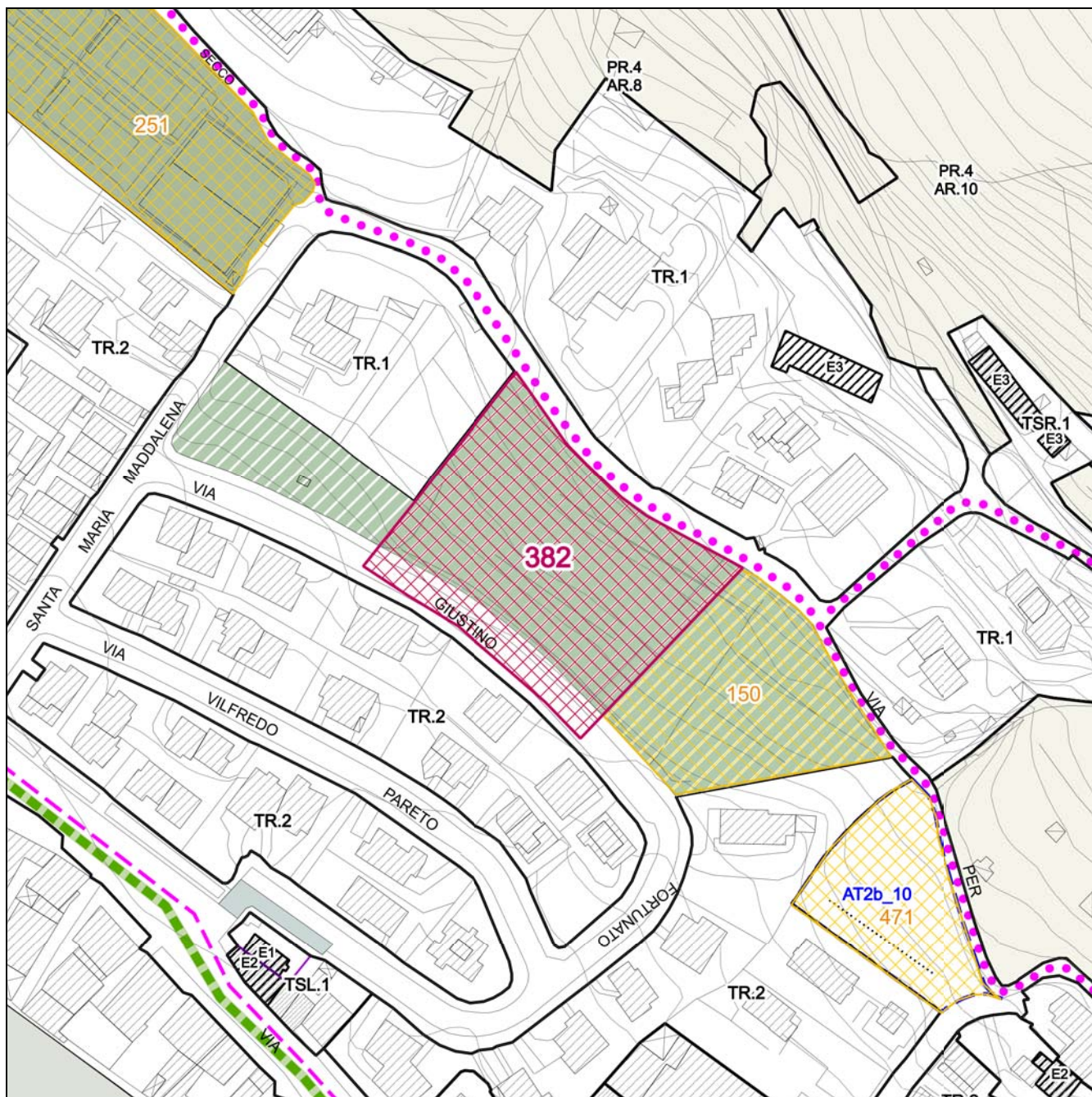
L'osservazione non è accoglibile.

**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:** 383

**P.G.:** 223678      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Cafissi Alessandro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società 5EFFEC SPA

**Individuazione aree:**

- VIA DELLA FATTORIA , n. 35/2/3 - TAVOLA  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 291 , subalterno 501

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che all'edificio - di cui al f.90 p.la 291 sub. 501 - ricadente in TSL.1 sia eliminata la classificazione di storico/storicizzato in favore della recente formazione, in quanto in esso non sussistono i caratteri e/o la valenza storica a causa delle radicali modifiche avvenute nel corso del tempo.

[Su tale edificio è stata presentata l'osservazione n.393 per eliminare porzione di edificio dalla classificazione E3]

**Controdeduzione tecnica:**

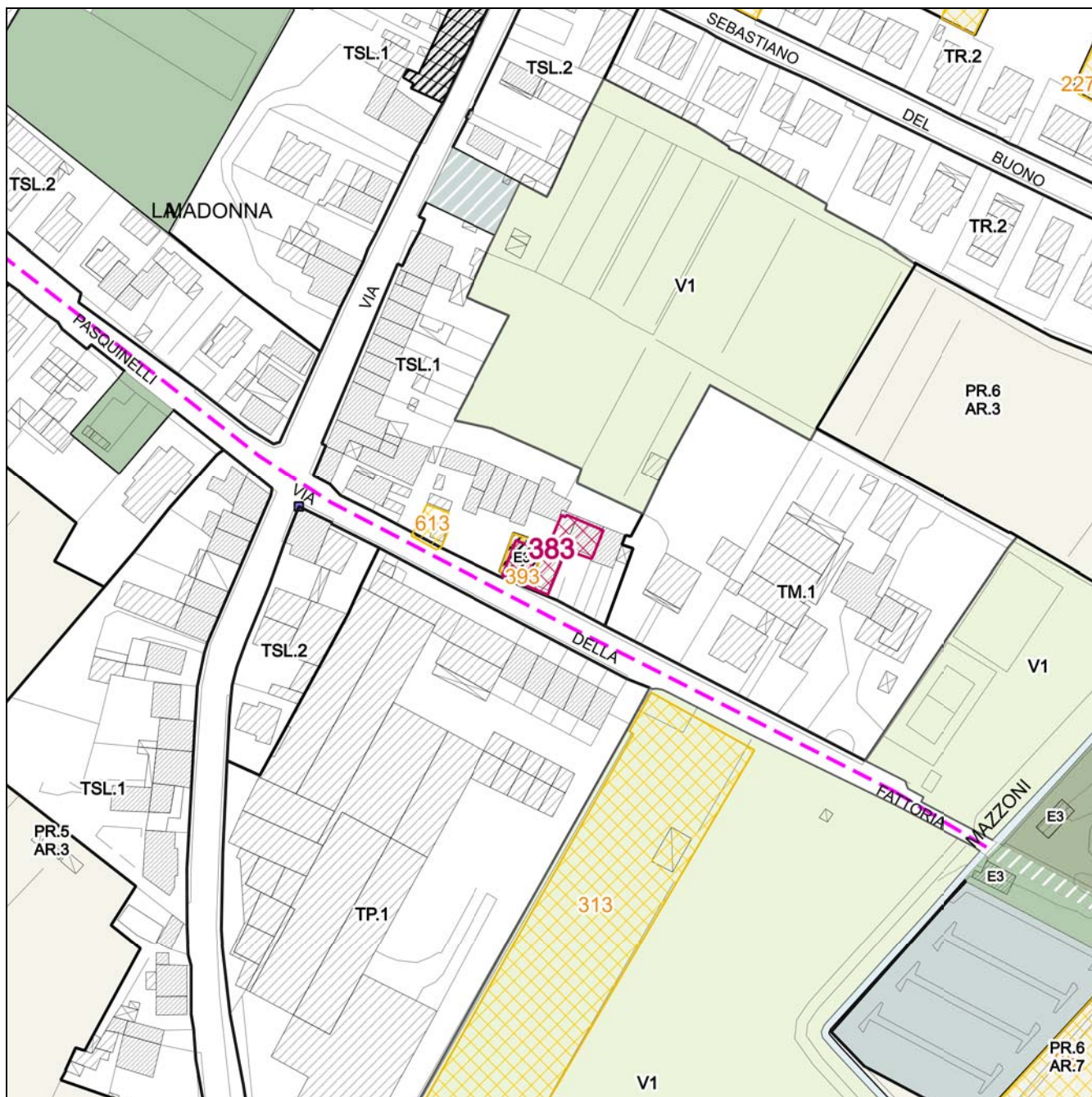
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si precisa che il Piano Operativo è elaborato sulla base dei tessuti e non dei singoli manufatti e il riconoscimento come tessuto storico dell'area appare ragionevole alla luce delle caratteristiche oggettive riscontrate. Pertanto la proposta avanzata dall'osservante risulta già soddisfatta, in quanto al comma 1 dell'art. 63 delle NTA si prevede che per edifici ricompresi nell'edificato storico o storicizzato possa essere comprovata, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, ammettendo così le tipologie di intervento consentite sull'edificato di recente formazione.

**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:** 384

**P.G.:** 223682      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Caterina Cappelli

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

**Individuazione aree:**

- Via IV Novembre, n. 41-43  
**Fabbricato** : foglio 46 , particella 103

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo adottato ha inserito il fabbricato in oggetto, presente al 1954 ed attualmente ad uso residenziale e direzionale, all'interno del tessuto TSL.1. Ad ogni modo, non presenta "elementi di pregio" e "caratteristiche rilevanti", motivo per cui l'osservante chiede una modifica dell'articolo 67 per consentire un maggior numero di interventi "anche con modifiche alle aperture poste sui prospetti del fronte principale, tali da poter esteticamente uniformare la facciata e riqualificare l'intero edificio".

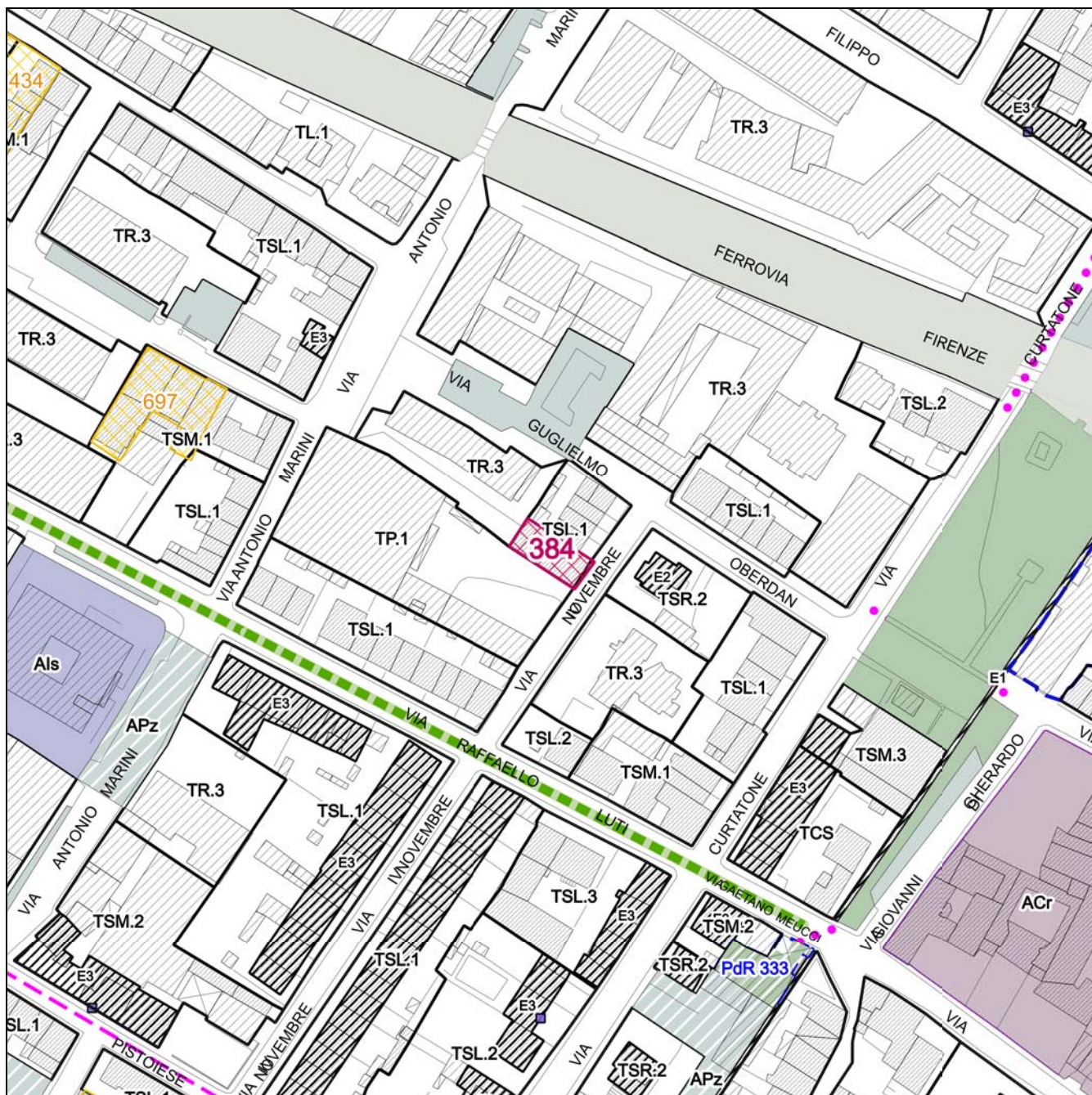
**Controdeduzione tecnica:**

Gli interventi ammessi e le relative prescrizioni specifiche sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta del tessuto e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, pertanto si ritiene meritevole di confermare la disciplina adottata. In ogni caso si ritiene di poter eliminare, dall'art. 67 comma 4 NTA il riferimento ai prospetti, in quanto il dato rilevante è rappresentato dal mantenimento della composizione architettonica. 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:** 385

**P.G.:** 223683      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mancini Massimiliano

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

**Individuazione aree:**

- Via dei Fossi - San Giusto  
    **Terreno :** foglio 81 , particella 13
- Via dei Fossi - San Giusto  
    **Terreno :** foglio 81 , particella 1455

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto si attesta sull'autostrada presso via dei Fossi a San Giusto ed è stata qualificata dal Piano Operativo come V1 nella sua quasi totalità, eccetto la fascia confinante con la Firenze Mare, prevista come Viabilità - progetto. Il tecnico della proprietà chiede, in prima istanza, un passaggio ad una destinazione che consenta l'esposizione e la vendita di autoveicoli (V3). In seconda istanza, vista l'estensione del terreno in oggetto, viene proposto di concordare con l'Amministrazione un eventuale progetto che preveda una minima porzione edificabile con uso commerciale, viabilità interna, parcheggio e/o verde pubblico.

**Controdeduzione tecnica:**

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

- la richiesta di passare alla destinazione a "V3 Spazi aperti con basso indice di naturalità", implicherebbe nuovi usi che, pur non comportando nuova edificazione, comportano l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il Piano intende salvaguardare.
- in merito alla richiesta di una nuova area di trasformazione, questa 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 come fasce di contenimento dell'abitato.

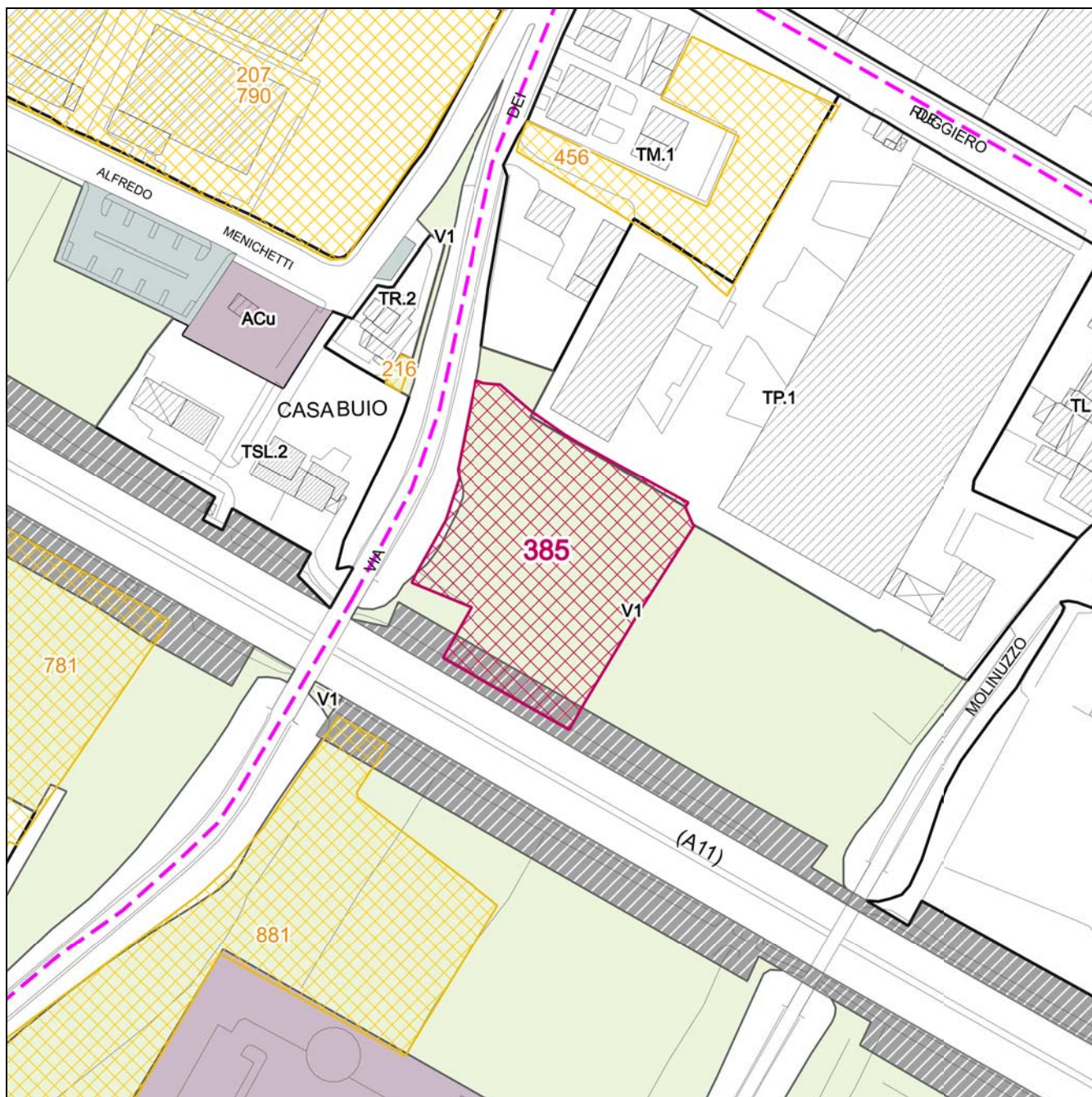
Date le suddette considerazioni si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

**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:** 386

**P.G.:** 223688      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bettazzi Maurizio

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

**Individuazione aree:**

- Viale della Repubblica, n. 88  
**Fabbricato** : foglio 64 , particella 48

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico incaricato chiede:

- 1 - di esplicitare la mancata identificazione in cartografia del tessuto per l'area dell'edificio compreso tra viale della Repubblica, viale Montegrappa e via Filippo Brunelleschi;
- 2- in caso che la dicitura omessa non fosse TR.3, di allinearla a questo tessuto, in modo da consentire il cambio di destinazione da direzionale a residenziale.

**Controdeduzione tecnica:**

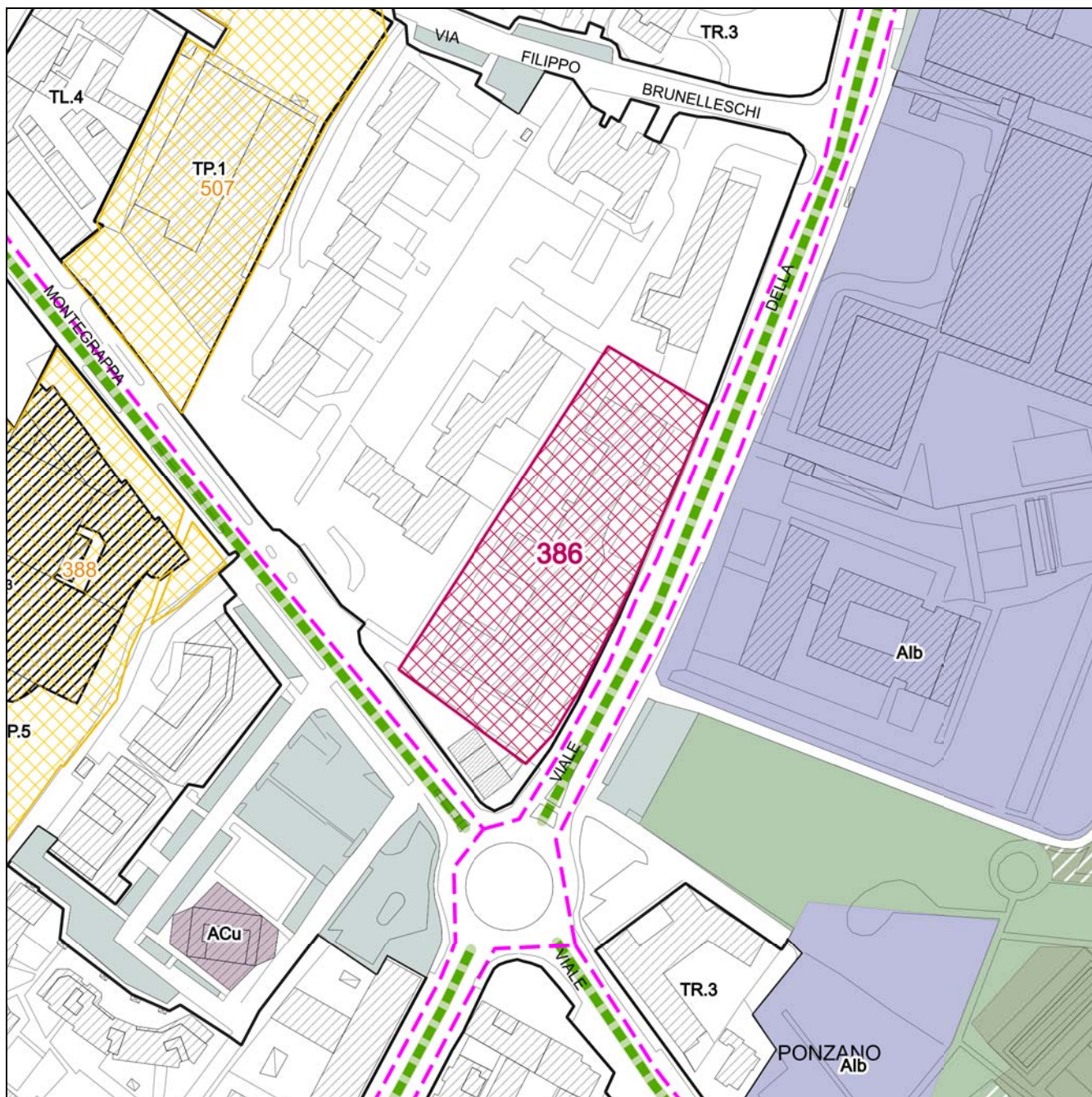
Effettuate le dovute valutazioni e verificato l'errore segnalato, si rileva che la Disciplina dei Suoli del Piano Operativo attribuisce già il tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" all'area in oggetto; pertanto l'osservazione risulta già soddisfatta e si procederà alla correzione della errore cartografico, al fine di rendere meglio leggibile la tipologia di tessuto.

**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:** 387

**P.G.:** 223690      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Selleri Leonardo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via del Ferro - San Giorgio a Colonica  
**Terreno :** foglio 100 , particella 934

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

Il terreno in oggetto, col succedersi degli strumenti urbanistici, ha perso le possibilità di intervento sull'area di proprietà, passando da "zona industriale facente parte di un costituendo macrolotto" a "aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per impianti sportivi all'aperto" (Sozzi-Somigli) e quindi ad aree prevalentemente agricole col Piano Secchi. Il Piano Operativo [ricependo le indicazione del PS, cosa non chiara all'autore dell'osservazione] ha assegnato il paesaggio rurale PR.7 AR.1.

Il legale rappresentante della proprietà chiede che i terreni in questione vengano inseriti in una nuova area di trasformazione su via del Ferro (proponendo in allegato uno schema di lottizzazione), in quanto:

- posta in prossimità del territorio urbanizzato di Paperino e San Giorgio a Colonica e presso viabilità di alto scorrimento;
- la destinazione agricola non risulterebbe più idonea, in quanto il terreno sarebbe stato compromesso da inquinanti (da documentazione ARPAT allegata sulla Valutazione d'Impatto Ambientale della Varvarito Lavori SRL, ditta confinante [e non rappresentata in cartografia] che quindi, con la sua ubicazione, contravviene alle prescrizioni urbanistiche;
- contraddittorietà delle previsioni urbanistiche, che nel corso degli anni hanno privato i terreni di potenzialità edificatoria.

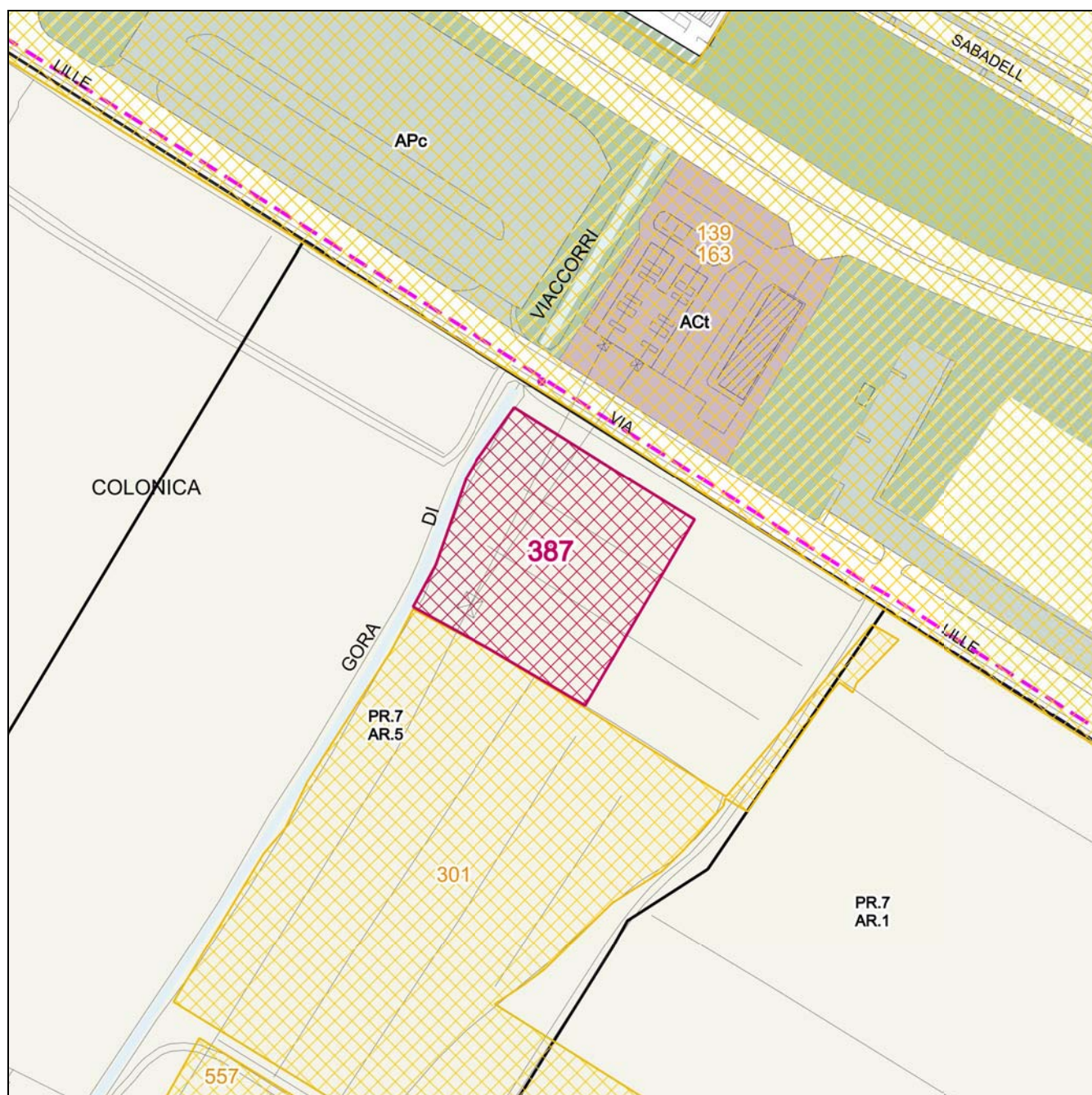
### **Controdeduzione tecnica:**

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:** 388

**P.G.:** 223692      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Palmucci Roberto Andrea

**In qualità di:** Legale rappresentante della società "DOTT. MANLIO PALMUCCI" SPA

**Individuazione aree:**

- VIALE MONTEGRAPPA, n. 268-270-272  
**Fabbricato** : foglio 64 , particella 622
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 1065
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 2076
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 2079

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

1\_ che sia eliminata dal fabbricato individuato la categorizzazione "E3"

OPPURE

2\_ che la categorizzazione "E3" sia limitata alla sola porzione dell'edificio con valenza storico testimoniale ovvero alla parte costituita dall'ampliamento del 1974 che presenta un particolare stile architettonico.

Le motivazioni di tali richieste sono supportate da una documentazione fotografica (in allegato) che mostra come la parte di edificio osservata sia caratterizzata da diverse tipologie costruttive, sviluppate in anni successivi e con caratteristiche tipologiche non rilevanti. Inoltre, si fa presente la necessità dell'impresa di eseguire opere di ristrutturazione e sostituzione edilizia con modifica della sagoma o ampliamento, funzionali allo sviluppo dell'attività commerciale e alle necessità di conformazione della stessa alle direttive delle case automobilistiche.

**Controdeduzione tecnica:**

Tenuto conto che il Piano Operativo ha identificato tra le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario anche le emergenze dell'architettura moderna e contemporanea. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, non si ammette il declassamento dell'intero complesso; tuttavia vista la documentazione allegata all'istanza, preso atto delle motivazioni proposte e delle attività che vi si svolgono si ritiene accoglibile la richiesta di declassamento di una porzione dell'organismo edilizio che andrà a ricondursi alla disciplina generica del tessuto urbanistico TP5.

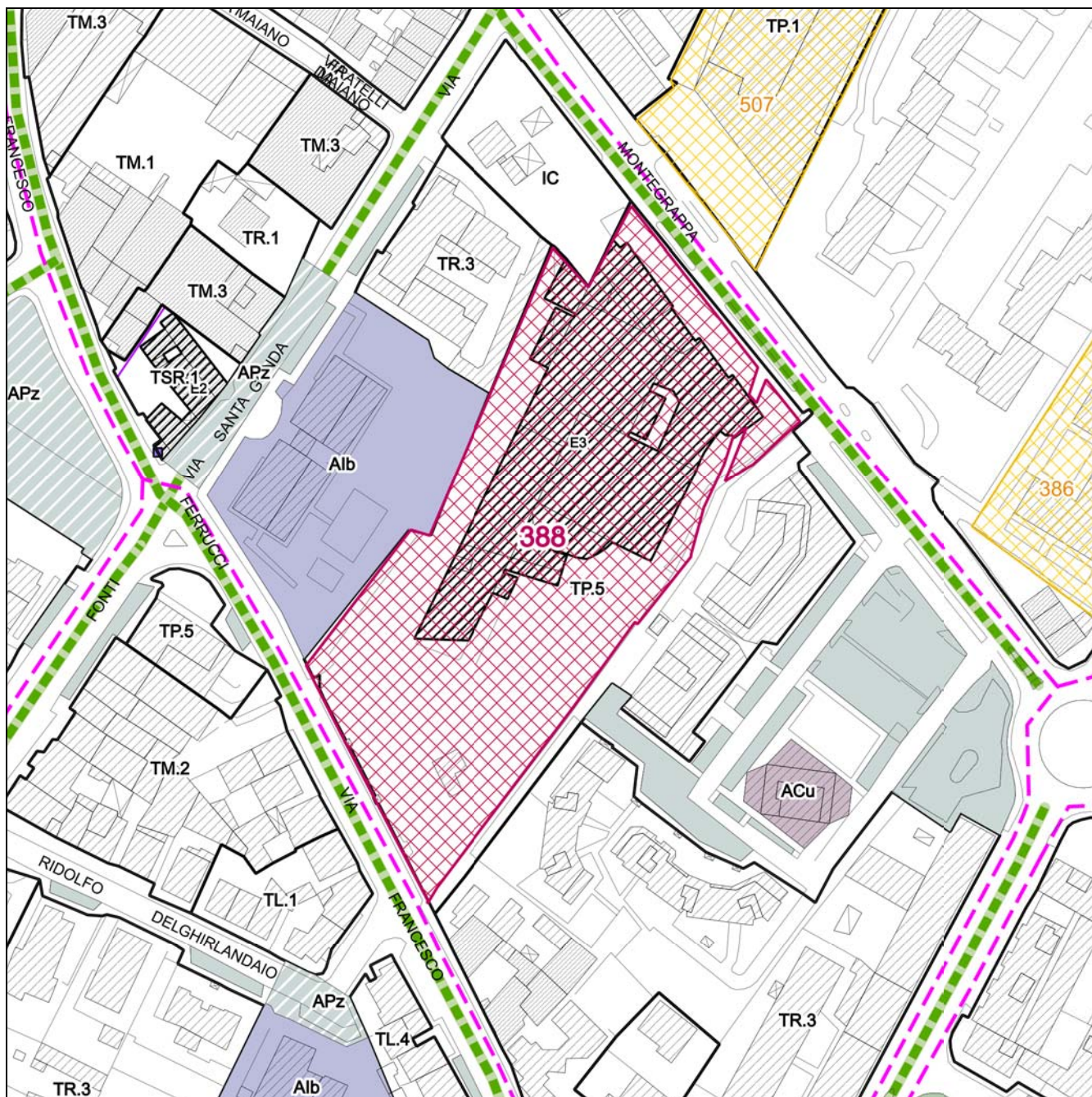
La richiesta risulta accoglibile.

**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:** 389

**P.G.:** 223693      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Bigagli Roberto

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

**Individuazione aree:**

- Via per Iolo - Tobbiana  
**Fabbricato** : foglio 73 , particella 1451
- Via per Iolo - Tobbiana  
**Fabbricato** : foglio 73 , particella 1453

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione risulta uguale alla n. 695 - P.G. 225077 del 03/12/2018 - presentata da Gestri Agostino in qualità di tecnico incaricato.

Il lotto in questione, inserito in tessuto TL.3 dal Piano Operativo adottato ma avente le caratteristiche di "lotto interstiziale [...] con una potenzialità edificatoria pari a mc 500" secondo il Regolamento Urbanistico vigente, non è stato oggetto di intervento di edificazione durante il corso di validità del R.U. a causa di una difficoltosa vicenda ereditaria risoltasi positivamente solo pochi mesi fa.

Il legale rappresentante della società, già titolare di un contratto preliminare di acquisto dell'area, chiede che venga ripristinata la potenzialità edificatoria definita dal Piano Secchi, in modo da poter redigere l'atto definitivo di acquisto.

**Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali 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 latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

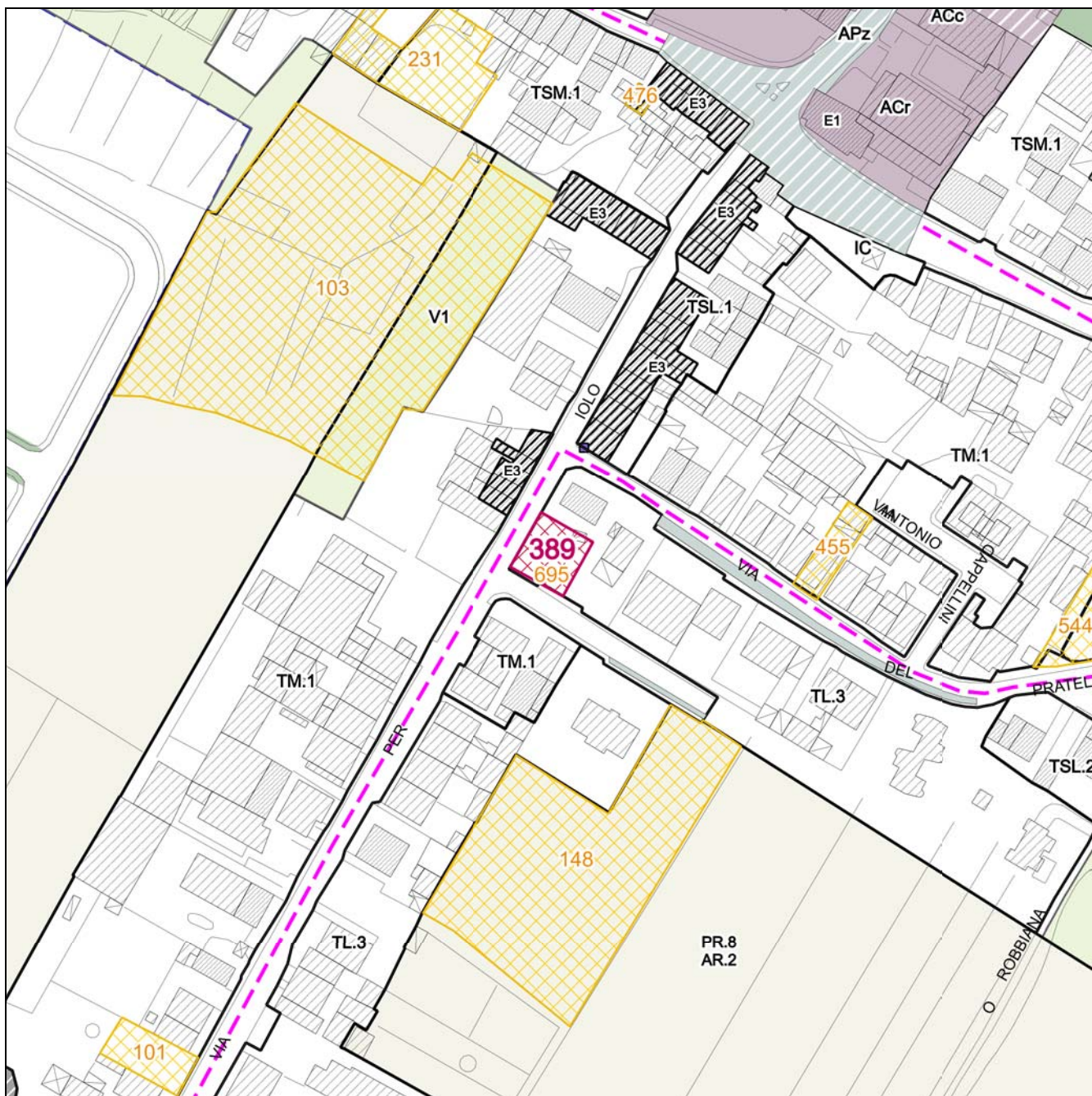
L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**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:** 390

**P.G.:** 223697      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** D'ascenzi Ettore

**In qualità di:** Legale rappresentante della società CTP soc. coop.

**Descrizione dell'osservazione:**

Poiché il Piano Operativo prevede alcuni parcheggi ad esclusivo uso di camper (APc), l'osservazione chiede che siano definite anche aree di sosta per autocarri e veicoli commerciali, per non penalizzare le attività di trasporto merci in un'area, come quella pratese, dall'alta concentrazione di attività economiche.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, l'amministrazione condivide l'opportunità di individuare un'area dedicata al parcheggio e ricovero di mezzi pesanti; pertanto tale funzione sarà collocata all'interno dell'area pubblica in via Paronese (zona Macrolotto 1) e graficizzata con apposita campitura "APt" e, conseguentemente, sarà idoneamente integrato l'art. 37 delle NTA. Oltre all'infrastrutturazione dell'area a parcheggio, verrà prevista anche una modesta capacità edificatoria per la realizzazione dei locali di servizio e guardiania strettamente necessari. L'osservazione è 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:** 391

**P.G.:** 223700      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Melani Alessandro

Lucchesi Antonia

Soldi Iolanda

Lucchesi Laura

**In qualità di:** Privato cittadino

### Individuazione aree:

- Via Cavour, n. 101  
**Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 510
- Via Cavour, n. 103  
**Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 511
- Via Cavour, n. 95  
**Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 507
- Via Cavour, n. 97  
**Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 508
- Via Cavour, n. 99  
**Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 509

### Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione, redatta dai comproprietari della porzione della ex Lucchesi II, corrispondente alla UMI 1 dell'area di trasformazione AT3\_01, presenta un'alternativa ai parametri di progetto presenti nella relativa scheda ed una proposta progettuale esposta con schemi grafici e tabelle.

Alla luce della posizione della storica fabbrica, in relazione a piazza Macelli e alla futura realizzazione del Parco Urbano nell'area dell'ex ospedale, allo stato di degrado e alla forte volontà dei proprietari di recuperare un manufatto dall'importante valore testimoniale, viene proposta l'introduzione delle Attività turistico-ricettive fino al 50% della SUL e di Attività di Commercio (e ristorazione) fino al 65% di SUL a fianco dei parametri del Piano Operativo, ossia Direzionale e servizi fino al 100% di SUL e Commercio al dettaglio fino al 50% di SUL. Inoltre viene proposta un'aggiunta del 30% di SUL per soppalcare alcuni ambienti tramite parziali demolizioni della parte tergale rivolta verso le mura.

Sulla base di questo, vengono proposti un'unica attività commerciale di media distribuzione nei capannoni in serie ad est; un servizio di ristorazione al piano terra del capannone confinante con la farmacia ed una struttura turistico-ricettiva di tipo extra-alberghiero, estesa su tutto il primo piano. Ognuna delle tre funzioni verrebbe dotata di spazi di servizio (parcheggio e deposito) in un piano interrato.

### Controdeduzione tecnica:

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

1 - In riferimento alla richiesta di inserimento di ulteriori destinazioni d'uso ammesse nei parametri di progetto, si ritiene l'osservazione accoglibile, introducendo il 50% massimo di funzione turistico/ricettiva, estendendo la destinazione commerciale fino al massimo del 65% e mantenendo anche la direzionale al massimo del 100%.

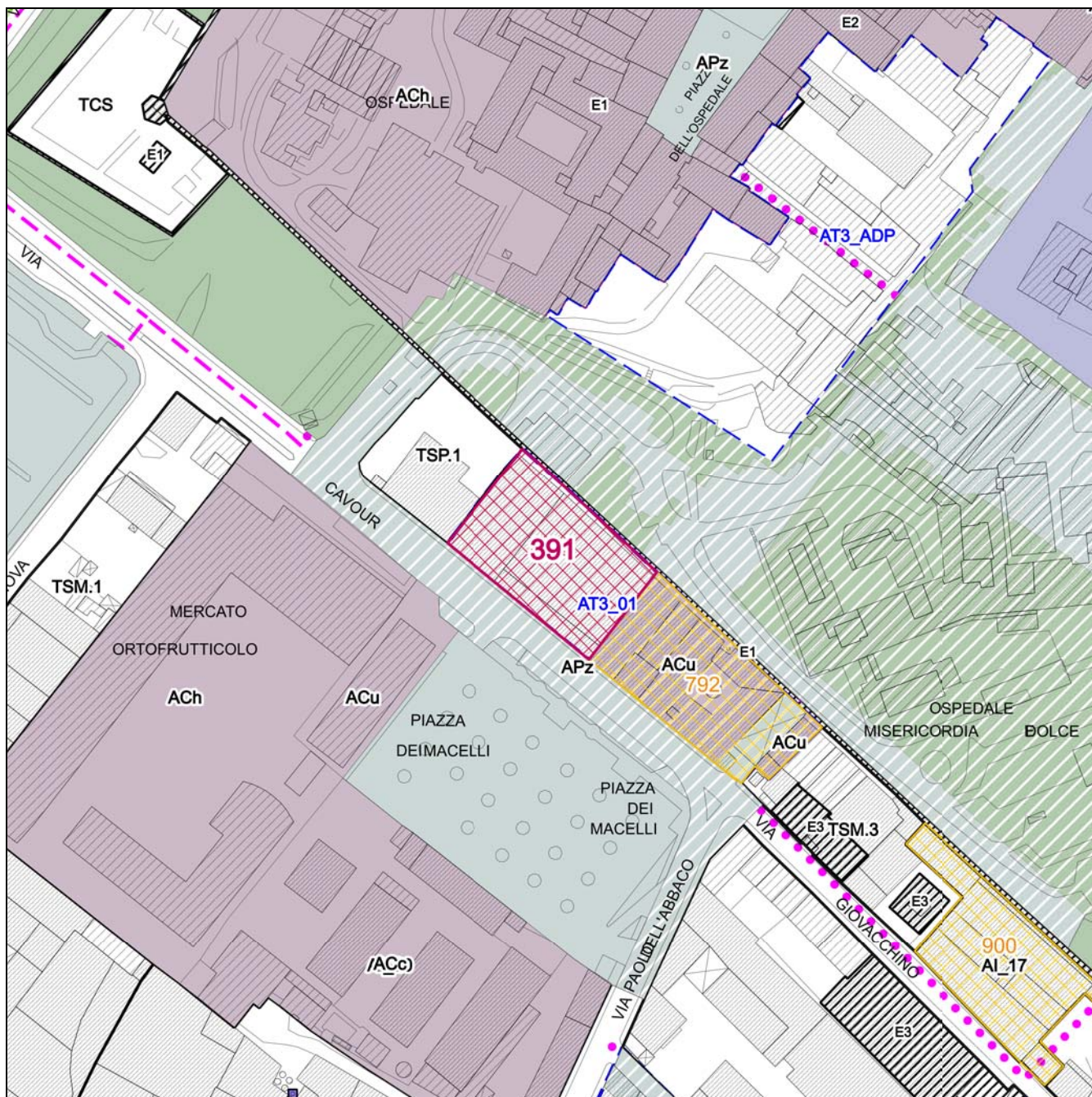
2 - In riferimento alla richiesta dei soppalchi in aggiunta al 30% della superficie, si precisa che il complessivo della SUL finale deve essere pari al 100% dell'esistente e che l'intervento di RIC non comporta modifiche alla sagoma dell'edificio; pertanto, se i soppalchi si configurano come SUL aggiuntiva, non si ritiene l'osservazione accoglibile. Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 392

**P.G.:** 223704      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Mocali Giancarlo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EMMEGI SAS

**Individuazione aree:**

- VIA DI REGGIANA, n. 34-62 - SAN GIUSTO  
**Fabbricato** : foglio 60 , particella 259
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1072
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1699
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 310
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 326

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa notare un errore materiale nell'etichetta E3 posizionata in corrispondenza di un complesso industriale inserito nel tessuto TSM.2. L'edificio industriale risulta quindi classificato per errore come E3.

**Controdeduzione tecnica:**

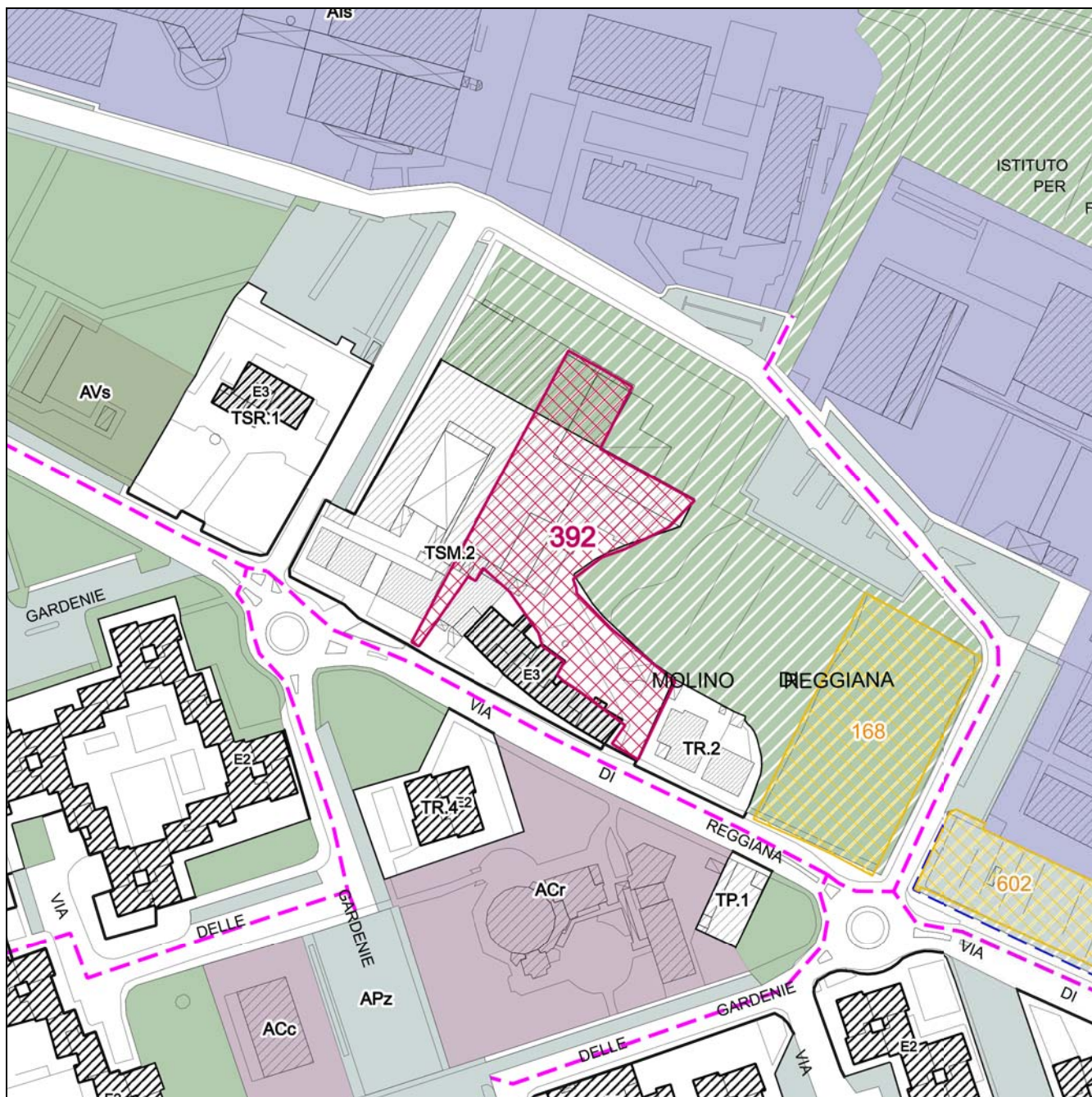
Effettuate le dovute valutazioni e verificato l'errore segnalato, si ritiene di correggere la tavola di Disciplina dei Suoli del Piano Operativo, eliminando l'etichetta E3.  
L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

**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:** 393

**P.G.:** 223707      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Cafissi Alessandro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società 5EFFEC SPA

**Individuazione aree:**

- VIA DELLA FATTORIA , n. 29 - TAVOLA  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 291 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che il fabbricato in oggetto sia escluso dalla categoria degli edifici di valore storico "E3" e che sia classificato come "di recente costruzione"; l'edificio infatti non presenta caratteri storici e/o di valenza storica, essendo stato ricostruito nell'anno 1991 (come da foto in allegato) con la sola conservazione di una porzione di muratura esterna.

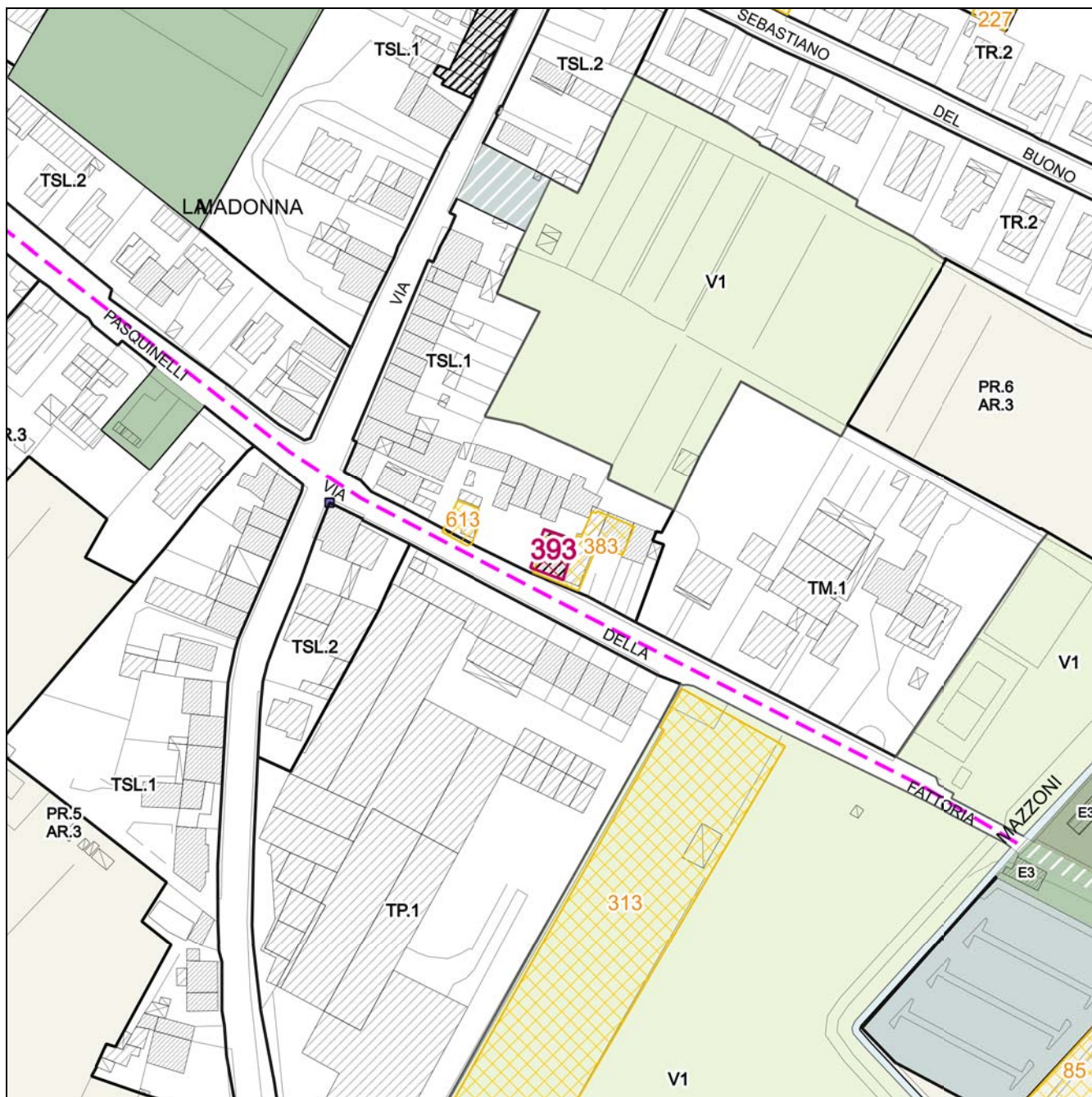
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione allegata, tenuto conto che l'edificio non presenta ad oggi carattere storico-testimoniale si ritiene accoglibile la richiesta di rimuovere la classificazione E3.

**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:** 394

**P.G.:** 223709      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Sanesi Renza

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA POMERIA, n. 64  
    **Fabbricato** : foglio 63 , particella 54
- **Terreno** : foglio 62 , particella 891

**Descrizione dell'osservazione:**

L'edificio è stato identificato nel Piano Operativo all'interno del tessuto TCS. Si chiede però l'attribuzione del tessuto TSR.2 sia perchè l'edificio dovrebbe essere ampliato e sia perchè la sua natura originaria era quella di villino monofamiliare, consona quindi alla caratteristica del tessuto TSR.2.

Si fa presente che la prospettiva di ampliamento, nel rispetto del luogo, garantirebbe una continuità all'attività di ristorazione esistente adesso limitata per la ristrettezza degli spazi interni.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto si ritiene di inserire l'area nel tessuto "TSR.2 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici-villini".

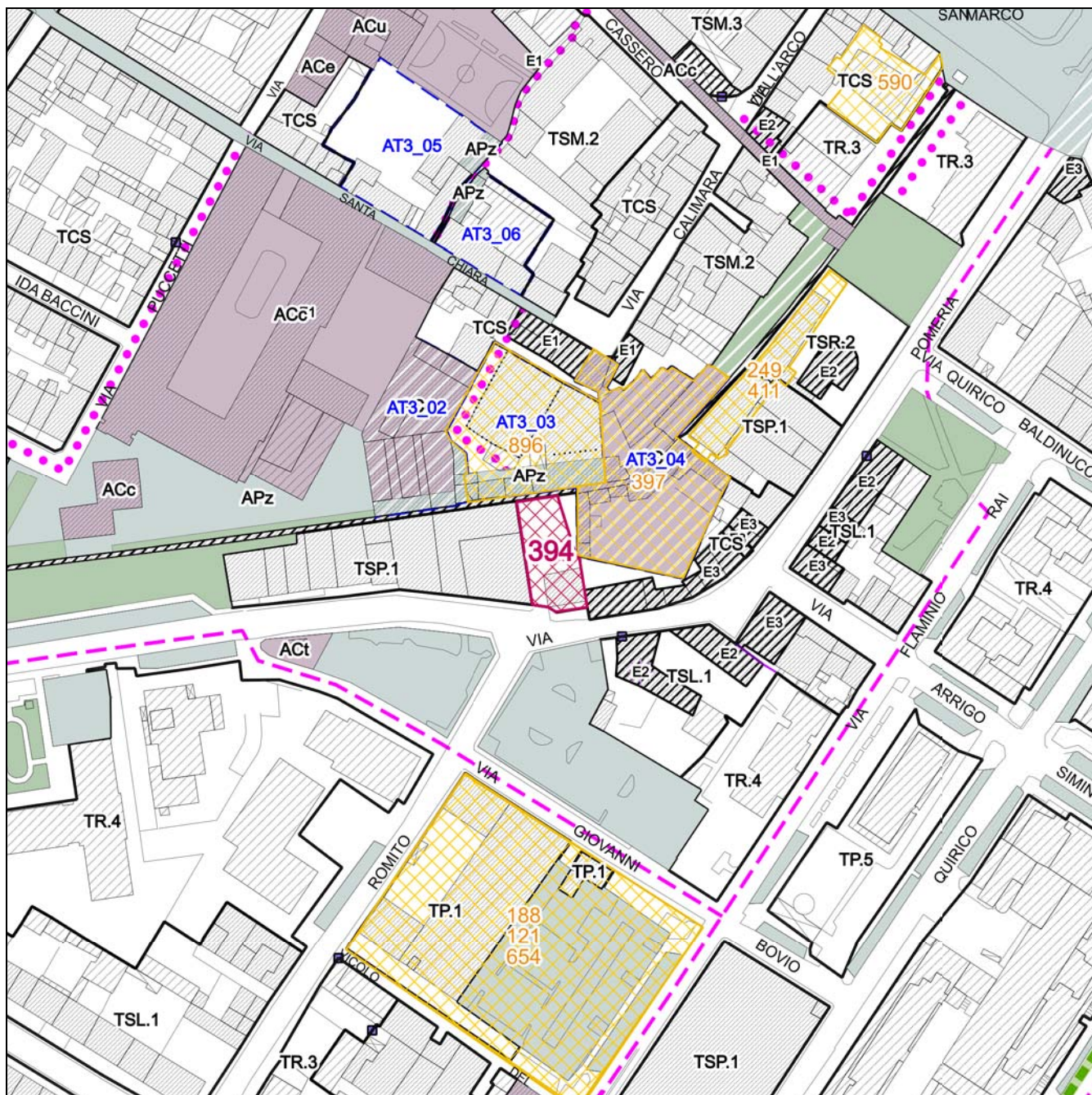
L'osservazione risulta quindi accoglibile.

**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:** 395

**P.G.:** 223711      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** D'ascenzi Ettore

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA LODZ CHEMNITZ - MACROLOTTO 2  
**Terreno :** foglio 65 , particella 736

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante Società CTP, avendo recentemente trasferito la propria attività in un territorio del Macrolotto 2, in via Lodz, si trova nella necessità di utilizzare un'area ad esso limitrofa come parcheggio per autocarri, senza la realizzazione d'alcun manufatto.

Detta area ricade in territorio rurale, come PR.8 AR.2.

Lo scrivente chiede, se necessario, l'avvio della procedura di convocazione di una Conferenza di Copianificazione.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di destinazione proposta non è compatibile con i dettami della Legge Regionale 65/2014, relativamente al territorio rurale.

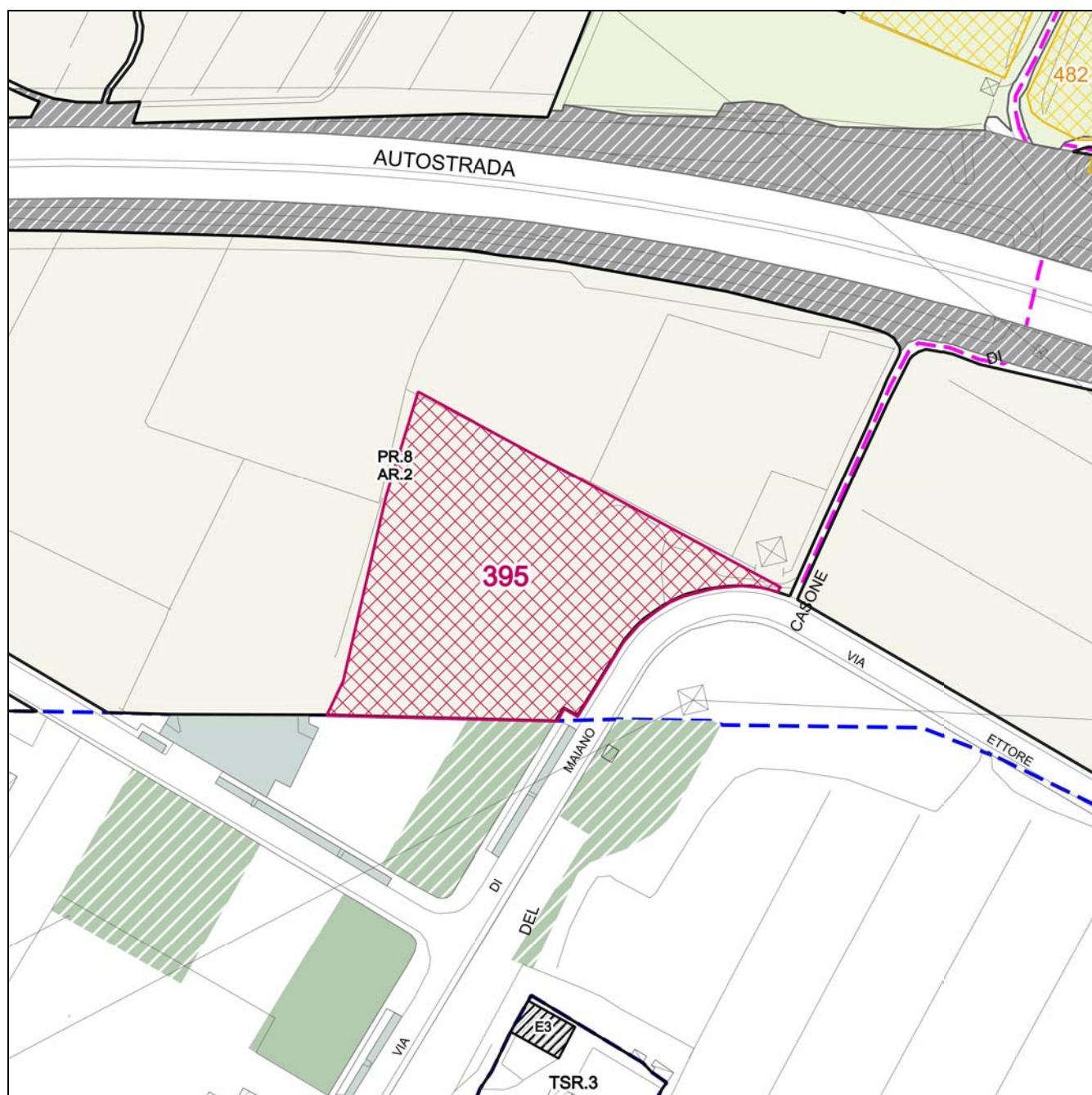
L'utilizzazione dell'area come parcheggio per autocarri comporterebbe, comunque, la perdita dei valori agricoli che il PO ha invece inteso mantenere e tutelare.

Si ritiene che l'osservazione non sia 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:** 396

**P.G.:** 223716      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Leonardo Pasquale

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SOC. EOLO SRL

**Individuazione aree:**

- VIA DEL PALCO - LA CASTELLINA  
    **Terreno :** foglio 25 , particella 166

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa istanza affinché il suo terreno agricolo, ricadente in territorio rurale, in zona PR.4 AR.8, sia trasformato in nuova Area di Trasformazione al fine di completare ed uniformare il tessuto edificato, dotando la zona di un'area a verde pubblico attrezzato.

Viene avanzata proposta di dividere in due parti il lotto: si prevede la cessione all'Amministrazione Comunale, per la realizzazione di un parco giochi attrezzato a cura del proponente, della porzione di area confinante con la Via del Palco, a fronte della realizzazione di una civile abitazione bifamiliare nella restante porzione.

Nell'osservazione vengono indicati anche i parametri di progetto e varie prescrizioni di carattere paesaggistico.

**Controdeduzione tecnica:**

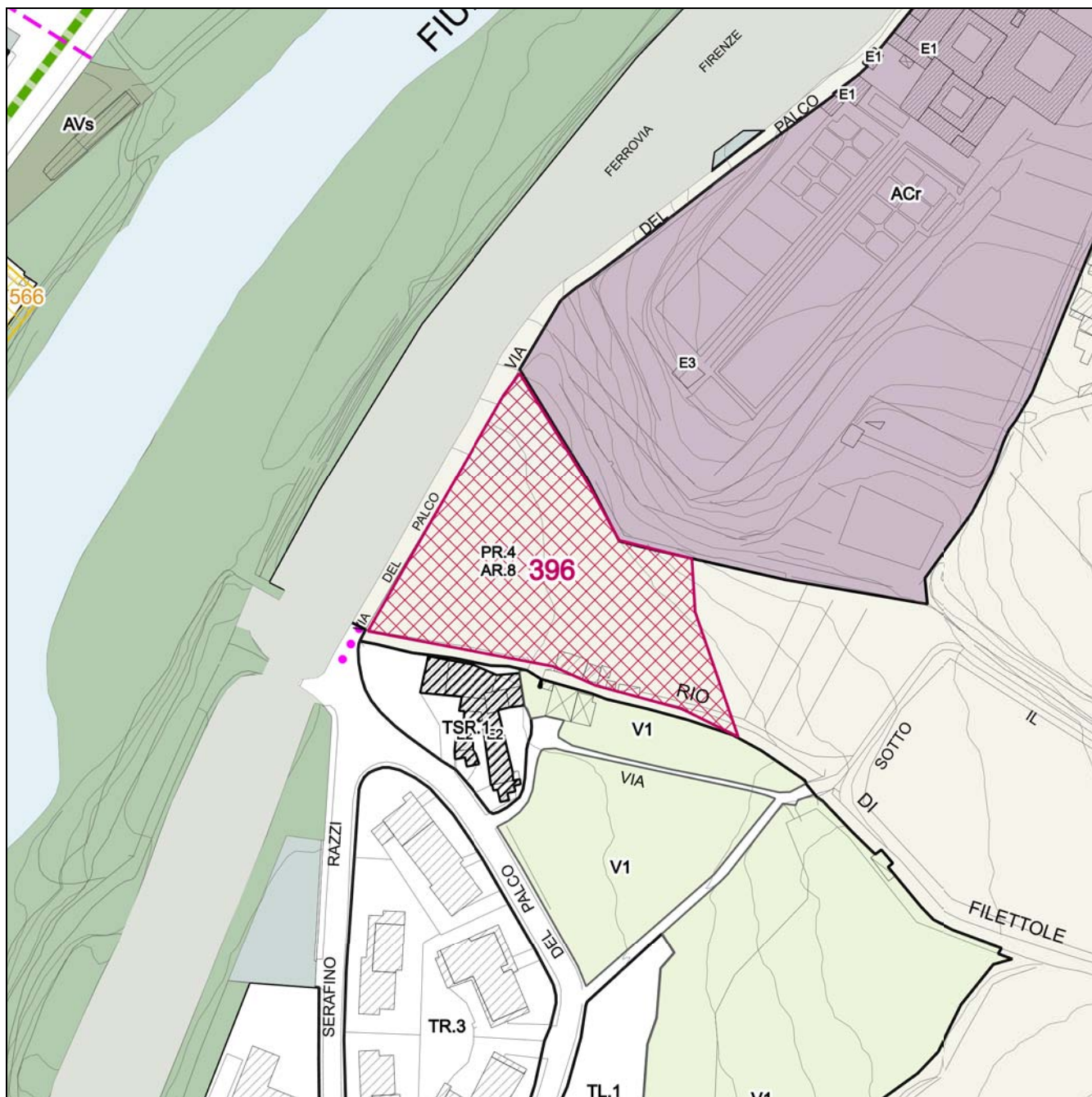
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che l'osservazione, riguardante la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. Comunque sia il Piano ha inteso preservare l'area in questione come 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:** 397

**P.G.:** 223721      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Sanesi Renza

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Opera Santa Rita da Cascia con sede a Prato

**Individuazione aree:**

- Via Pomeria  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 36
- Piazza San Rocco  
**Fabbricato** : foglio 49 , particella 144
- Piazza San Rocco  
**Fabbricato** : foglio 49 , particella 366
- Piazza San Rocco  
**Fabbricato** : foglio 49 , particella 369
- Piazza San Rocco  
**Fabbricato** : foglio 49 , particella 390
- Piazza San Rocco  
**Fabbricato** : foglio 49 , particella 90

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede la revisione dei parametri relativi alla nuova SUL proposta nella AT2b\_06 - Nuova edificazione via Giolica di Sotto, a compensazione della cessione del Bastione (area di trasformazione AT3\_04). La SUL indicata nel Piano Operativo è di 1.700 mq e si richiede una SUL totale di 2.500 mq: tale richiesta è supportata da un calcolo matematico considerando il valore medio OMI pari a 1.500 euro/mq per il Bastione. L'osservante reputa infatti troppo alta la differenza tra quanto ceduto e quanto ricavato.

**Controdeduzione tecnica:**

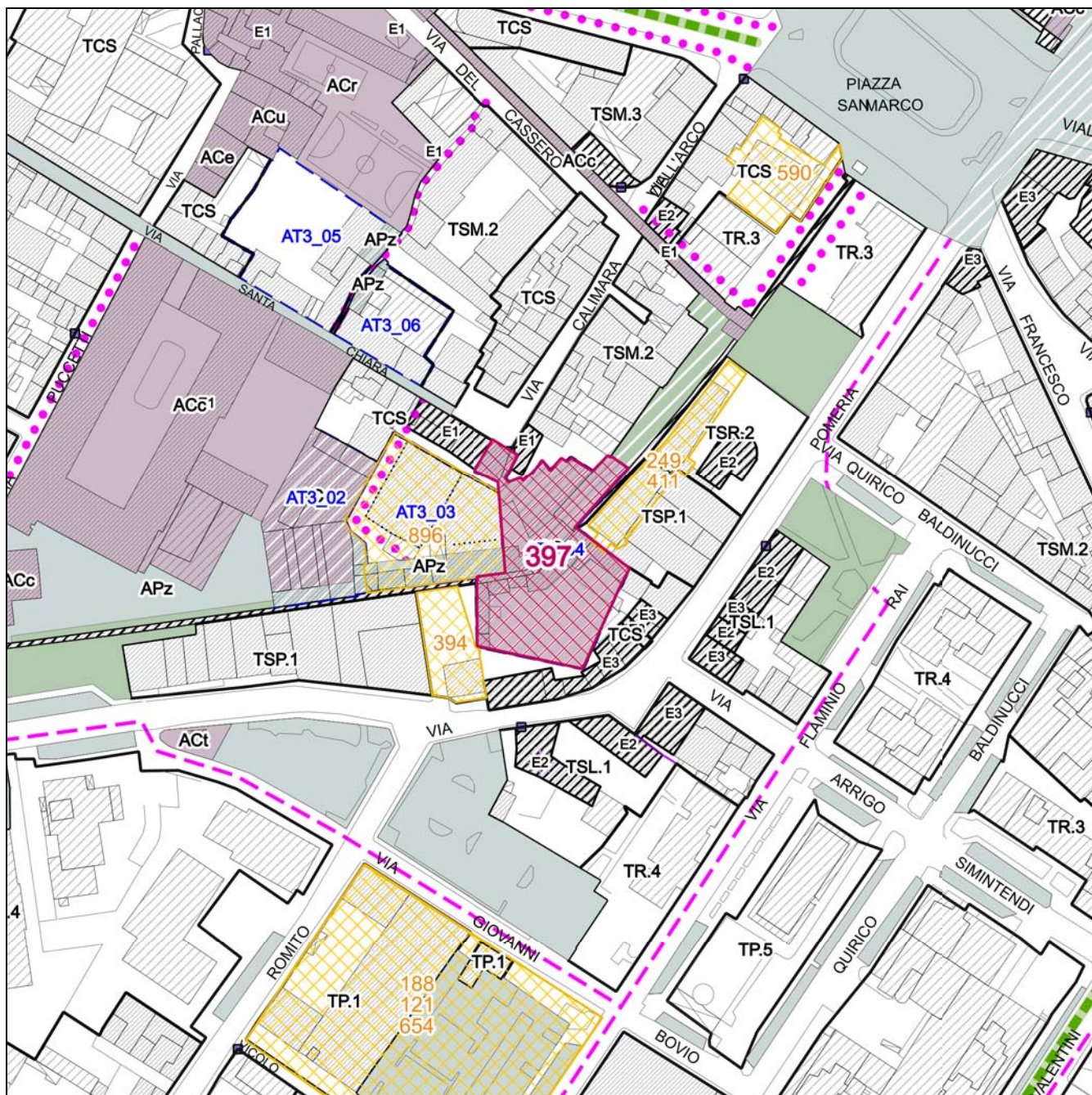
Vista l'entità e la rilevanza dei contrasti emersi dal contributo regionale, legati sia ad elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M.08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", sia rispetto ai valori ecologici riconosciuti dalla Carta della Rete Ecologica del PIT-PPR, la AT2b\_06 verrà stralciata e le aree in oggetto saranno inserite in ambito "V1 - Verde con alto indice di naturalità". Pertanto, in linea con l'osservazione 905, punto 8.2, la presente osservazione risulta non accoglibile. Inoltre si precisa che, conseguentemente allo stralcio anche della AT3\_04 - Mura tratto est - Bastione di Santa Chiara, il Bastione medesimo sarà individuato come standard "ACa - servizi sociali ed assistenziali" esistente, oltre a essere assegnato alla categoria "E1" degli Edifici di Valore storico testimoniale del Piano Operativo, in linea con le indicazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggio.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 398

**P.G.:** 223727      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Rocchi Rossano

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Servizio Mobilità e Infrastrutture - Comune di Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rileva che occorra:

1 - integrare l'art. 41 delle NTA, con nuovi commi:

1a - per quanto attiene la perimetrazione del centro abitato, vale quanto contenuto nella DGC 137/2015 e ss.ii.mm.;

1b - per le distanze dalle strade fuori dai centri abitati di fabbricati, recinzioni, siepi, etc, fare riferimento agli artt.

26,27 e 29 del Regolamento d'Attuazione del Nuovo Codice della Strada e ss.ii.mm.;

1c - per le distanze dalle strade dentro ai centri abitati di fabbricati, recinzioni, siepi, etc, fare riferimento all'art. 28 del Regolamento d'Attuazione del Nuovo Codice della Strada e ss.ii.mm.;

1d - per la classificazione delle strade, fare riferimento alla tavola 6 del Piano Strutturale;

1e - per la realizzazione di nuovi accessi carrabili, fare riferimento all'art. 48 del Regolamento d'Attuazione del Nuovo Codice della Strada, al Regolamento Edilizio e al DM 05.11.2001 con particolare riferimento alla tabella 3.4.a per le fattibilità di accesso;

2 - rivedere le dimensioni minime degli stalli, portando il minimo a 5,00 x 2,00 metri, in quanto ritenuta buona prassi ma non stringente, in particolare in contesti storicizzati;

3 - inserire una norma generale che consenta, in sede di presentazione di titolo edilizio, di dimostrare ai privati l'effettiva proprietà, l'assenza di impegni pregressi di cessione o uso pubblico, senza che questo costituisca variante al Piano Operativo, poiché nelle tavole grafiche è stata rilevata la rappresentazione di alcuni accessi o spazi di sosta di esclusiva proprietà privata all'interno della sede stradale;

4 - indicare al comma 2 dell'art. 35 il numero di posti destinati alla sosta delle moto;

5 - integrare al comma 2 dell'art. 36 la dicitura "parcheggi a raso" con "accorpati";

6 - integrare il comma 3 dell'art. 36 con l'indicazione, per i parcheggi posti nel territorio rurale, nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Nuovo Codice della Strada, dell'uso di tipologie di pavimentazioni che non trasportino detriti o fango in carreggiata;

7 - attribuire una destinazione generalizzata come "piazza" anche a quelle aree di corredo individuate dal Piano Operativo come verde attrezzato ma corrispondenti a verde stradale, come nel caso di piazza Europa; tale modifica permetterebbe di svincolare i progetti di riorganizzazione da eventuali varianti.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuati gli opportuni approfondimenti e verifiche, si ritiene:

1 - accoglibile la richiesta di integrazione dell'art. 41 delle NTA. Pertanto verranno inseriti nuovi commi riguardanti:

1a - la perimetrazione del centro abitato in riferimento al contenuto della DGC 137/2015 e ss.ii.mm.;

1b - le distanze dalle strade fuori dai centri abitati di fabbricati, recinzioni, siepi, etc, in riferimento agli artt. 26, 27 e 29 del Regolamento d'Attuazione del Nuovo Codice della Strada e ss.ii.mm.;

1c - le distanze dalle strade dentro ai centri abitati di fabbricati, recinzioni, siepi, etc, in riferimento all'art. 28 del Regolamento d'Attuazione del Nuovo Codice della Strada e ss.ii.mm.;

1d - la classificazione delle strade in riferimento alla tavola 6 del Piano Strutturale;

1e - la realizzazione di nuovi accessi carrabili in riferimento all'art. 48 del Regolamento d'Attuazione del Nuovo Codice della Strada, al Regolamento Edilizio e al DM 05.11.2001 con particolare riferimento alla tabella 3.4.a per le fattibilità di accesso;

2 - parzialmente accoglibile la richiesta di revisione delle dimensioni minime degli stalli, riducendo da 2,50 x 5,00 m a 2,40 x 5,00 m, per i parcheggi a pettine e a lisca, e da 2,30 x 5,40 m a 2,10 x 5,20 m per i parcheggi in linea lungo strada, con conseguente modifica dell'art. 35, comma 3;

3 - accoglibile la richiesta di inserimento di una norma generale che consenta, laddove nel perimetro che individua le strade siano inseriti alcuni accessi o spazi di sosta in realtà di esclusiva proprietà privata, di dimostrare l'effettiva

proprietà, l'assenza di impegni pregressi di cessione o uso pubblico in sede di presentazione di titolo edilizio, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico;

4 - accoglibile la richiesta di esplicitare al comma 2 dell'art. 35 il numero di posti per la sosta destinati alle moto, ossia 1 posto moto ogni 7 posti auto;

5 - accoglibile la richiesta di integrare al comma 2 dell'art. 36 la dicitura "parcheggi a raso" con "accorpati", essendo terminologia in uso comune;

6 - accoglibile la richiesta di integrare il comma 3 dell'art. 36 con l'indicazione sull'uso di tipologie di pavimentazioni che non trasportino detriti o fango in carreggiata per i parcheggi posti nel territorio rurale, nel rispetto del Regolamento Edilizio e del Nuovo Codice della Strada;

7 - parzialmente accoglibile la richiesta, poiché le aree "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" presenti in molte piazze concorrono alla dotazione degli standard e si ritiene quindi opportuno demandare al progetto di opera pubblica l'eventuale variazione, la quale dovrà necessariamente prendere in considerazione la quantità di verde presente, ancorché in diversa collocazione. Si ritiene altresì di accogliere la modifica di piazza Europa a seguito della riorganizzazione.

L'osservazione, pertanto, 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:** 399

**P.G.:** 223739      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Rocchi Rossano

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Comune di Prato

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 55 , particella 608

**Descrizione dell'osservazione:**

L'intero progetto di compensazione idraulica e di mitigazione era stato approvato a seguito della Conferenza dei Servizi prot. 495 del 24/08/2005. Le aree di compensazione idraulica sono ad oggi in parte realizzate, mentre necessita ancora ricavare volumi utili come da progetto esecutivo approvato. Non è stato possibile ad oggi ricavare tutti i volumi in parola a causa della mancanza dei fondi che dovevano pervenire sia dal Comune di Montemurlo che dalle Province di Prato e Pistoia in virtù dell'Accordo di Programma per la realizzazione della seconda Tangenziale Ovest di Prato e delle relative opere di compensazione ambientale.

Inoltre, una piccola porzione delle aree, all'epoca prevista come area di laminazione, è stata utilizzata per la cassa di espansione del Calicino ad est della seconda tangenziale, in località Calice.

Infine, le indagini geologiche approntate nel 2006 rilevarono che la falda risultava molto più bassa di quanto non sia oggi; ragion per cui non è stato possibile approfondire le aree di laminazione come da progetto. Pertanto è necessario ricavare volumi da altre aree ed il progetto approntato prevede di ricavare volumi in misura tale da non intaccare l'odierno livello di falda.

Alle aree esondabili è stata sottratta l'area, di proprietà del Comune di Prato, su cui insiste il Consorzio Calice: l'area potrà essere così soggetta ad una futura trasformazione urbanistica.

Nella variazione proposta non vi è alcuna modifica agli interventi previsti sui fossi classificati.

Le opere a verde previste sono state progettate in modo da avere a disposizione tutte le aree pubbliche, allo scopo di realizzare, in futuro, un'area protetta e preservata per la fauna e la flora. L'intervento consiste nella realizzazione di una barriera verdelungo via dell'Unione Europea, con una larghezza di 10 m e suddivisa in fasce di 2 m, in modo da poter mettere a dimora diverse specie. E' previsto l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone o naturalizzate in Europa e nei territori italiani, resistenti all'inquinamento, al caldo e al gelo.

**Controdeduzione tecnica:**

L'ufficio propone di variare la classificazione dei suoli agricoli nei quali sono state realizzate opere di compensazione legate alla realizzazione della seconda tangenziale ovest, comprendendole nelle casse di espansione. Si fa presente che le aree che il Piano ha classificato come "opere di regimazione" con apposita campitura rappresentano, come indicato all'art 21 delle NTA, "opere per la difesa del territorio esposto ad elevato rischio idraulico (alvei, casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, rifacimento o costruzione di argini golenali, etc) ..... aree destinate alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica ... finalizzate alla messa in sicurezza del territorio dagli eventi alluvionali".

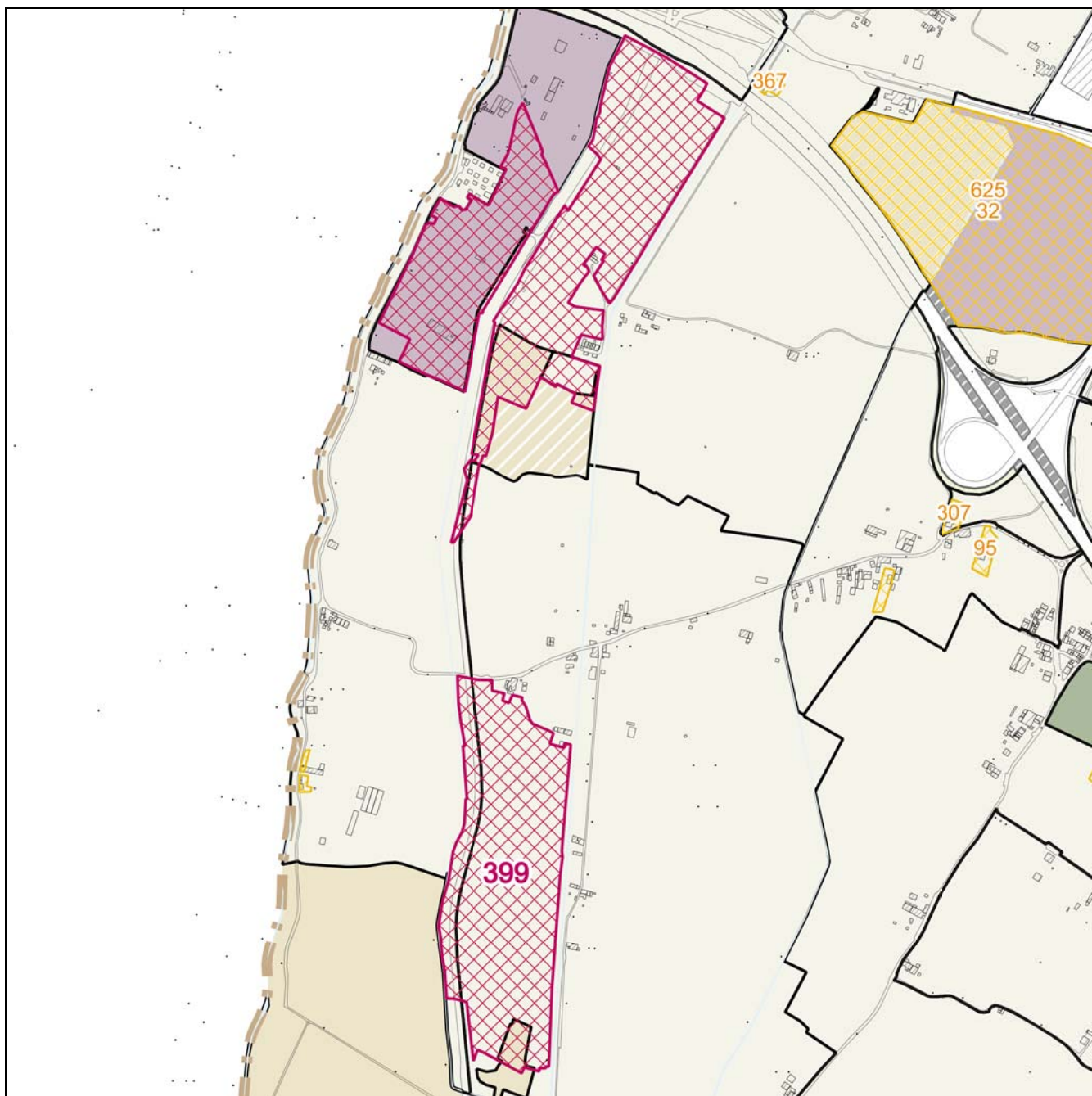
Le opere citate nell'osservazione sono compensative rispetto alla realizzazione del tracciato stradale, pertanto non modificano lo stato di rischio regimando o proteggendo il territorio circostante da eventi alluvionali.

In merito alla citata area ove insiste il consorzio Calice, che dicesi sottratta dalle aree esondabili, si rileva che invece nelle carte del Piano Strutturale adottato con DCC 71/2018 l'area è in pericolosità idraulica elevata, in quanto gli studi idraulici hanno rilevato lo stato dei luoghi del territorio e pertanto l'area suddetta, senza le compensazioni da realizzarsi con il progetto complessivo descritto dall'ufficio, non può che rimanere al momento in pericolosità molto elevata.

Pertanto 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:** 400

**P.G.:** 223789      **del:** 30/11/2018

**Presentata da:** Maragno Manuela Domenica

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Art Hotel Museo srl

**Individuazione aree:**

- via del Porcile - Mezzana
- Terreno :** foglio 85 , particella 1012

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT6\_02 - Nuovo centro direzionale in via del Porcile. E' finalizzata a modificare la norma della scheda di trasformazione che prevede l'eliminazione del parcheggio scambiatore esistente di circa 350 posti auto, in considerazione del fatto che attualmente vengono utilizzati in maniera permanente circa 140/160 posti auto a servizio dell'utenza del centro espositivo e dell'albergo. Chiede, pertanto, che venga mantenuta un'adeguata quota di parcheggi necessari alla forte richiesta presente nella zona e che l'intervento di riqualificazione generale dell'area di accesso alla città sia capace di relazionarsi attraverso la passerella col Museo di Arte Contemporanea, che le destinazioni siano pubbliche (parcheggi, verde pubblico, area espositiva all'aperto) vista la presenza nella zona di importanti attività culturali, direzionali, commerciali e di uffici pubblici (Tribunale e Questura) presenti fra viale della Repubblica e viale Berlinguer. La scrivente osserva che la realizzazione del parcheggio scambiatore fu effettuata con ingente investimento di risorse pubbliche al fine di dotare l'area di connessioni con il servizio pubblico. In conclusione le motivazioni portate per supportare l'osservazione sono:

- disporre di adeguata disponibilità di spazi per la sosta veicolare;
- favorire l'uso dei mezzi pubblici;
- riaffermare la consolidata vocazione di Prato per l'arte contemporanea attraverso il rafforzamento del polo espositivo anche con spazi all'aperto;
- disporre di adeguati parcheggi per le attività private e pubbliche presenti;
- non limitare la possibilità di organizzare straordinari ed importanti eventi espositivi per la mancanza di aree di sosta.

**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, si ritiene che l'intervento dell'area di trasformazione AT6\_02 proponga una dotazione di parcheggi pubblici sufficiente a soddisfare sia le esigenze relative all'edificazione della nuova area di trasformazione che le esigenze di dotazioni pubbliche richieste nella zona. Preme precisare che sono state erroneamente indicate nella tabella degli Standard pubblici e cessioni superfici da realizzare come Piazze e Percorsi al posto di Parcheggi alberati, e pertanto dovranno essere riassegnate le dovute dotazioni che possono aver indotto a conclusioni fuorvianti.

Tra l'altro l'area di trasformazione mantiene spazi pubblici adeguati, essendo la superficie fondiaria inferiore al 20% della complessiva St. Inoltre, a seguito del previsto mutato assetto dell'area di trasformazione limitrofa AT6\_03, con l'eliminazione della viabilità interna al parco attestata sui parcheggi pubblici esistenti, si modifica anche l'area in oggetto: il nuovo assetto prevede una dotazione di parcheggi complessiva pari a 4.239 mq e di verde pubblico pari a 3.750 mq, oltre alla realizzazione di piazza pubblica antistante l'area fondiaria. Su tale verde pubblico si attesterà la futura passerella pedonale che collegherà l'area in oggetto con il polo museale Pecci. Pertanto, l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica

