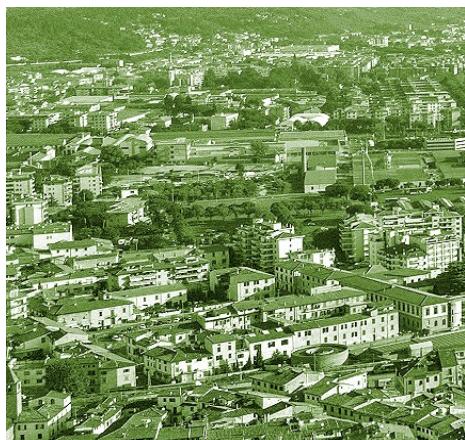


ELABORATO **A**



**CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI  
AL PIANO OPERATIVO**

OSSERVAZIONI 401 - 500



# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Sindaco**

Matteo Biffoni

## **Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

## **Garante per l'Informazione e Partecipazione**

Laura Zacchini

## **Progettista e Responsabile del Procedimento**

Francesco Caporaso - Dirigente

## **Coordinamento Tecnico Scientifico**

Pamela Bracciotti

## **Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico**

Antonella Perretta

## **Gruppo di Progettazione**

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecchi

Chiara Bottai

## **Contributi Specifici**

### **Disciplina Insediamenti**

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

### **Paesaggio**

Catia Lenzi

### **Rete Ecologica**

NEMO Srl

### **Forestazione Urbana**

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

### **Geologia, Idrogeologia e Sismica**

Alberto Tomei

### **Idraulica**

David Malossi

### **Perequazione**

Stefano Stanghellini

### **Aspetti giuridici**

Enrico Amante

# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Elaborato di Rischio Incidente Rilevante**

Simone Pagni

## **Cartografia**

Martina Angeletti, Francesca Furter

## **Elaborati grafici di sintesi**

Cosimo Balestri

## **Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

## **Valutazione Ambientale Strategica**

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

## **Processo Partecipativo e Comunicativo**

SocioLab, Image, ControRadio

## **Hanno Collaborato**

### **Servizio Urbanistica**

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

### **Unità di Staff - Segreteria Assessore**

Patrizia Doni

### **Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale**

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

### **Unità di Staff Statistica**

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

### **Servizio Edilizia Pubblica**

Diletta Moscardi

### **Servizio Mobilità e Infrastrutture**

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

### **Servizio Governo Del Territorio**

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

### **Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione**

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

### **Servizio Sistema Informativo**

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

### **Unità Rete Civica**

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

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 401 - 500				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
401	P.G. 224123 del 03/12/2018	Papini Claudio Neri	Legale rappresentante della società MA.MA. snc di Bresci Luana e C.	Non accolta
402	P.G. 224126 del 03/12/2018	Shouxiang Shan	Legale rappresentante della società GEGEI Immobiliare snc	Non accolta
403	P.G. 224130 del 03/12/2018	Mancini Massimiliano	Privato cittadino	Accolta
404	P.G. 224137 del 03/12/2018	Marini Andrea Tiziano	Privato cittadino	Già soddisfatta
405	P.G. 224142 del 03/12/2018	Colzi Tommaso	Legale rappresentante della società Texco Gestioni Immobiliari srl	Non accolta
406	P.G. 224146 del 03/12/2018	Innocenti Irene Francesca	Legale rappresentante della società GIO.CO. Immobiliare sas di Irene e francesca Innocenti & C. s.a.s.	Non accolta
407	P.G. 224151 del 03/12/2018	Cecconi Stefano	Privato cittadino	Non accolta
408	P.G. 224154 del 03/12/2018	Rizzo Nicolo'	Privato cittadino	Non accolta
409	P.G. 224158 del 03/12/2018	Colzi Andrea Brunero	Privato cittadino	Parzialmente accolta
410	P.G. 224161 del 03/12/2018	Guarducci Luana Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
411	P.G. 224165 del 03/12/2018	Cipriani Duccio	Legale rappresentante della società Immobiliare di Duccio Cipriani & C. snc	Accolta
412	P.G. 244166 del 03/12/2018	Fratosi Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
413	P.G. 224172 del 03/12/2018	Magni Lorenzo	Legale rappresentante della società F.Ili Magni snc	Non accolta
414	P.G. 224176 del 03/12/2018	Brachetti Filippo	Legale rappresentante della società Bianca immobiliare srl	Parzialmente accolta
415	P.G. 224178 del 03/12/2018	Pisano Mjriam	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
416	P.G. 224182 del 03/12/2018	Fratini Francesco Fratini Antonio	Privato cittadino	Accolta
417	P.G. 224192 del 03/12/2018	Linciano Albertino	Privato cittadino	Parzialmente accolta
418	P.G. 224193 del 03/12/2018	Ceccarelli Sergio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
419	P.G. 224194 del 03/12/2018	Conticelli Roberto	Legale rappresentante della società ALBE IMMOBILIARE SRL	Parzialmente accolta
420	P.G. 224195 del 03/12/2018	Colzi Benedetta	Privato cittadino	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 401 - 500				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
421	P.G. 224197 del 03/12/2018	Cerretelli Adriano	Legale rappresentante della società ALISPED SPA	Accolta
422	P.G. 224198 del 03/12/2018	Venturi Andrea	Privato cittadino	Accolta
423	P.G. 224200 del 03/12/2018	Castagnoli Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
424	P.G. 224204 del 03/12/2018	Lascialfari Anna Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
425	P.G. 224205 del 03/12/2018	Gramigni Marino	Legale rappresentante della società Grafin srl - via Gestri 4/6 Prato	Parzialmente accolta
426	P.G. 224208 del 03/12/2018	Gualtieri Marco	Privato cittadino	Non accolta
427	P.G. 224211 Del 03/12/2018	Silli Armando	Privato cittadino	Accolta
428	P.G. 224214 del 03/12/2018	Cipriani Duccio	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE DI DUCCIO CIPRIANI & C. SNC	Accolta
429	P.G. 224215 del 03/12/2018	Bardazzi Elisa Beatrice	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE V.F. SPA	Parzialmente accolta
430	P.G. 224218 del 03/12/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
431	P.G. 224224 del 03/12/2018	Meucci Daniela	Privato cittadino	Non accolta
432	P.G. 224229 del 03/12/2018	Pratesi Andrea Riccardo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
433	P.G. 224237 del 03/12/2018	Innocenti Stefania Graziana	Privato cittadino	Accolta
434	P.G. 224238 del 03/12/2018	Goti Gabbriella	Privato cittadino	Accolta
435	P.G. 224239 del 03/12/2018	Pranio Giuseppe	Privato cittadino	Parzialmente accolta
436	P.G. 224242 del 03/12/2018	Tofani Tiziano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
437	P.G. 224245 del 03/12/2018	Ricchiuti Nicola	Privato cittadino	Parzialmente accolta
438	P.G. 224247 del 03/12/2018	Tofani Tiziano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
439	P.G. 224250 del 03/12/2018	Bonacchi Rossano	Privato cittadino	Non accolta
440	P.G. 224253 del 03/12/2018	Zefilippo Giovanna	Privato cittadino	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 401 - 500				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
441	P.G. 224254 del 03/12/2018	Petracchi Stefano	Privato cittadino	Non accolta
442	P.G. 224255 del 03/12/2018	Tofani Tiziano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
443	P.G. 224258 del 03/12/2018	Zanobetti Alberto	Privato cittadino	Accolta
444	P.G. 224259 del 03/12/2018	Petracchi Roberto	Privato cittadino	Non accolta
445	P.G. 224262 del 03/12/2018	Cardini Alessandro	Privato cittadino	Non accolta
446	P.G. 224263 del 03/12/2018	Nunziati Mauro	Legale rappresentante della società FIBO srl	Accolta
447	P.G. 224267 del 03/12/2018	Petracchi Paolo	Privato cittadino	Accolta
448	P.G. 224270 del 03/12/2018	Puggelli Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
449	P.G. 224277 del 03/12/2018	Agrifogli Licia Xiaowei Weng Long Bin Zhao Cancelli Demetrio Xiangsu Xu	Legale rappresentante della società NEW WHASHING SRL	Accolta
450	P.G. 224293 del 03/12/2018	Stellacci Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
451	P.G. 224303 del 03/12/2018	Rosati Patrizia Romana	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
452	P.G. 224307 del 03/12/2018	Cardini Mario Santacroce Anna Pancani Pietro Querci Donatella Querci Italia Querci Lara	Privato cittadino	Non accolta
453	P.G. 224316 del 03/12/2018	Poccianti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
454	P.G. 224318 del 03/12/2018	Fiaschi Andrea	Privato cittadino	Accolta
455	P.G. 224324 del 03/12/2018	Marzolla Luciano Marzolla Irene Pezzolo Carla Risaliti Valeria	Privato cittadino	Non accolta
456	P.G. 224328 del 03/12/2018	Fiacca Silvano Fiacca Nazareno	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 401 - 500				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
457	P.G. 224333 del 03/12/2018	Fiaschi Paola	Sig.re FIASCHI come PROPRIETARIE - sig. SABBi come legale rappresentante di IMPRESA EDILE SABBi eC.	Non accolta
		Fiaschi Annamaria		
		Sabbi Rossano		
458	P.G. 224334 del 03/12/2018	Balli Diva	Privato cittadino	Non accolta
459	P.G. 224339 del 03/12/2018	Vannuccini Vittorio	Privato cittadino	Accolta
460	P.G. 224341 del 03/12/2018	Scrima Luigi	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
461	P.G. 224344 del 03/12/2018	Pucci Spartaco	Amministratore della società Pucci Roberto & C. s.r.l.	Non accolta
462	P.G. 224349 del 03/12/2018	Berni Francesca	Privato cittadino	Non accolta
463	P.G. 224352 del 03/12/2018	Canovai Giuseppina Maria	Privato cittadino	Accolta
464	P.G. 224355 del 03/12/2018	Gheri Gianluca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
465	P.G. 224360 del 03/12/2018	Canovai Giuseppina Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
466	P.G. 224362 del 03/12/2018	Poccianti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
467	P.G. 224365 del 03/12/2018	Bresci Giuseppe Fabrizio	Privato cittadino	Non accolta
468	P.G. 224369 del 03/12/2018	Corrieri Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
469	P.G. 224372 del 03/12/2018	Fossi Franca Eva	Privato cittadino	Non accolta
		Fossi Maria Grazia		
		Fossi Gabriella Teresa		
		Moradei Donata		
		Moradei Giacomo		
		Moradei Leonardo		
		Moradei Riccardo Raffaello		
470	P.G. 224376 del 03/12/2018	Ricchiuti Nicola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
471	P.G. 224380 del 03/12/2018	Maestrelli Riccardo	Legale rappresentante della società PI.DA SpA	Parzialmente accolta
472	P.G. 224388 del 03/12/2018	Brini Piero Giovanni	Privato cittadino	Non accolta
473	P.G. 224398 del 03/12/2018	Lattughi Franco Riccardo	Privato cittadino	Non accolta
		Solaini Semira		

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 401 - 500				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
474	P.G. 224400 del 03/12/2018	Impalli Giuseppe	Legale rappresentante della società SILVALE S.r.l.	Accolta
475	P.G. 224402 del 03/12/2018	Tuci Alba Gloria	Privato cittadino	Già soddisfatta
		Tuci Franco Giovanni		
476	P.G. 224407 del 03/12/2018	Noci Evelina	Privato cittadino	Accolta
477	P.G. 224408 del 03/12/2018	Moretto Mirko	Privato cittadino	Non accolta
		Fabbri Giulia		
478	P.G. 224412 del 03/12/2018	Fiore Ciriaco	Privato cittadino	Non accolta
479	P.G. 224422 del 03/12/2018	Innocenti Gianni	Privato cittadino	Parzialmente accolta
480	P.G. 224434 del 03/12/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
481	P.G. 224437 del 03/12/2018	Tacconi Alessandro	Rappresentante dell'Associazione o Ente Società per la Cremazione Prato	Non accolta
482	P.G. 224438 del 03/12/2018	Bocini Franco	Legale rappresentante della società SAMFINA srl Via Catani,37 Prato	Parzialmente accolta
483	P.G. 224440 del 03/12/2018	Becagli Massimo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Cooperativa Socialista "Giacomo Matteotti"	Accolta
484	P.G. 224441 del 03/12/2018	Costantini Marta	Privato cittadino	Parzialmente accolta
485	P.G. 224444 del 03/12/2018	Limberti Andrea	Privato cittadino	Non accolta
486	P.G. 224453 del 03/12/2018	Tosetti Stefano	Privato cittadino	Non accolta
487	P.G. 224457 del 03/12/2018	Beconi Ugo Romano	Legale rappresentante della società Sportiva ACU Grignano ASD	Parzialmente accolta
		Gori Fabio		
488	P.G. 224461 del 03/12/2018	Parretti Rossano	Privato cittadino	Non accolta
		Parretti Stefania		
		Parretti Marcello Emo		
		Bonacchi Giuliana		
		Parretti Manuela		
		Parretti Stefano		
489	P.G. 224464 del 03/12/2018	Lorenzini Maria Grazia	Privato cittadino	Non accolta
490	P.G. 224465 del 03/12/2018	Corsi Pietro	Privato cittadino	Non accolta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 401 - 500**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
491	P.G. 224470 del 03/12/2018	Sirigu Daniela	Privato cittadino	Già soddisfatta
492	P.G. 224473 del 03/12/2018	Grossi Giulio	Rappresentante dell'Associazione o Ente PRESIDENTE DI CONFIDUNSTRIA TOSCANA NORD	Parzialmente accolta
493	P.G. 224475 del 03/12/2018	Lorenzini Mauro	Rappresentante dell'Associazione o Ente Sindaco del Comune di Montemurlo	Non accolta
494	P.G. 224476 del 03/12/2018	Pacchiani Giovanni Carlo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
495	P.G. 224482 del 03/12/2018	Moretti Umberto	Legale rappresentante della società EMME EDILIZIA SRL con sede a Prato	Parzialmente accolta
496	P.G. 224485 del 03/12/2018	Biagioli Carlo	Privato cittadino	Accolta
497	P.G. 224488 del 03/12/2018	Pacchiani Giovanni Carlo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
498	P.G. 224499 del 03/12/2018	Lombardi Barbara Lombardi Irene Lombardi Roberto	Privato cittadino	Non accolta
499	P.G. 224504 del 03/12/2018	Fabianelli Mario	Legale rappresentante della società AREZIA IMMOBILIARE s.r.l.	Già soddisfatta
500	P.G. 224505 del 03/12/2018	Fabianelli Mario	Legale rappresentante della società AREZIA IMMOBILIARE s.r.l.	Già soddisfatta



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

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

**Osservazione numero:** 401

**P.G.:** 224123      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Papini Claudio Neri

**In qualità di:** Legale rappresentante della società MA.MA. snc di Bresci Luana e C.

**Individuazione aree:**

- via San Bartolomeo - San Giusto
- Terreno :** foglio 81 , particella 1420

**Descrizione dell'osservazione:**

Con la presente osservazione viene chiesto che l'area in oggetto, posta su via San Bartolomeo a San Giusto, possa passare dalla destinazione a V1 - verde con alto indice di naturalità - indicata dal Piano Operativo alla destinazione V2 - verde con medio indice di naturalità.

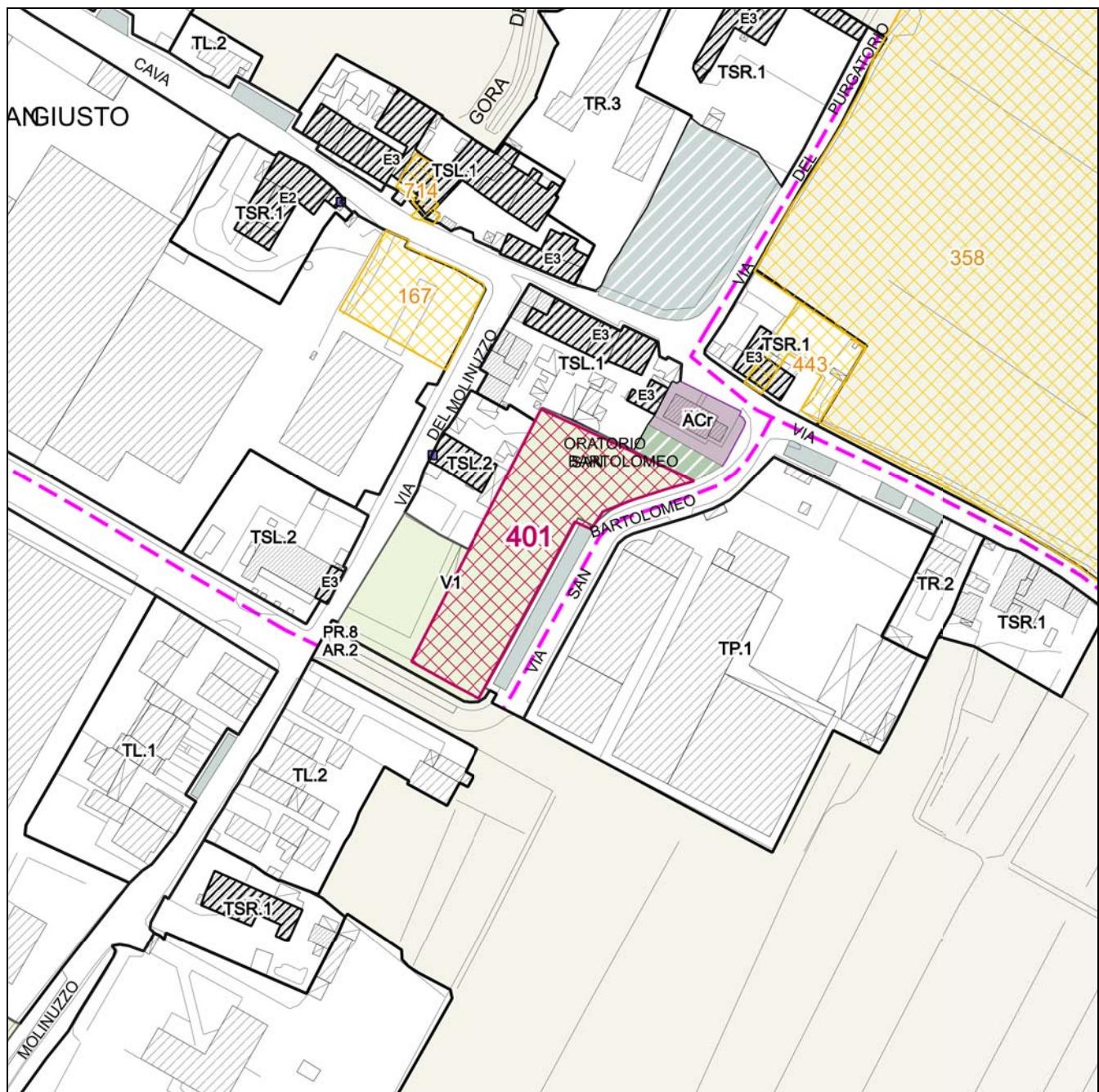
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio ritiene che, rispetto alla particella 1420, la destinazione richiesta non sia compatibile con lo stato dei luoghi, pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 402

**P.G.:** 224126      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Shouxiang Shan

**In qualità di:** Legale rappresentante della società GEGEI Immobiliare snc

**Individuazione aree:**

- via Bologna, n. 130 - San Martino
- Fabbricato :** foglio 24 , particella 135 , subalterno 502

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT5\_02 - Fabbrica Vannucchi Bemporad. L'osservante chiede che l'edificio interno al perimetro della scheda di trasformazione, individuato graficamente, sia scorporato da tale previsione complessiva e che possa essere autonomamente trasformato mediante interventi di ristrutturazione conservativa con destinazione d'uso residenziale. La motivazione è data, secondo lo scrivente, dall'inattuabilità del recupero complessivo previsto nella AT5\_02 alla luce della contrarietà della maggioranza dei proprietari, favorevoli, invece, ad una trasformazione dell'immobile in oggetto in tempi brevissimi, al fine di evitare un ulteriore degrado all'edificio di valore, come identificato nella scheda AI\_05 dell'archeologia industriale.

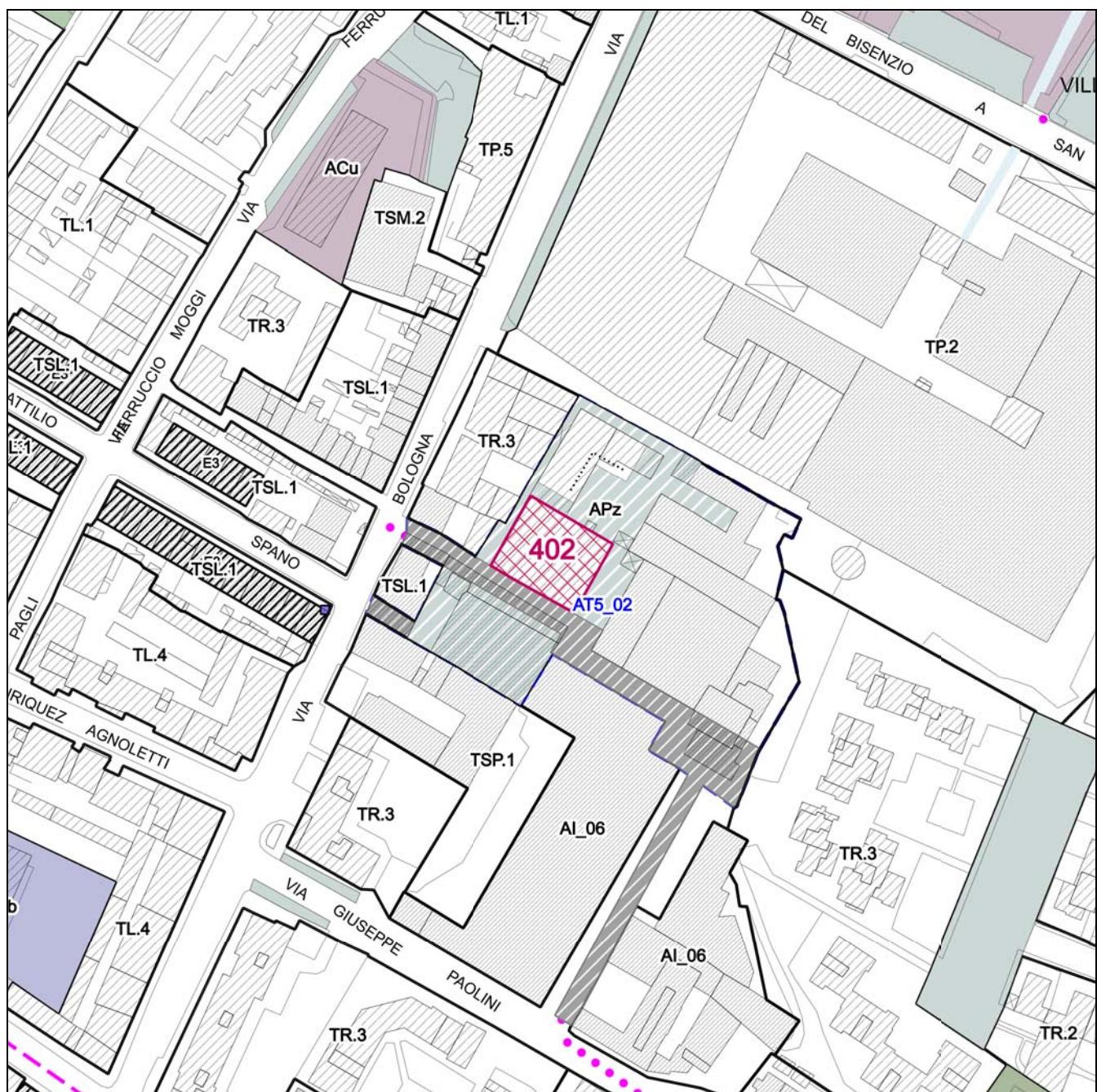
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile la richiesta di stralcio dell'edificio identificato dall'osservante dalle previsioni della scheda di trasformazione AT5\_02, dandogli una sua autonomia per l'intervento di recupero e assegnandoli destinazione residenziale. Ciò si trova infatti in contrasto con l'interesse dell'Amministrazione comunale di recuperare completamente ed in modo organico l'area perimetrata.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 403

**P.G.:** 224130      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mancini Massimiliano

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Guilianti
- Terreno :** foglio 69 , particella 293

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

L'osservante chiede che all'immobile di sua proprietà, classificato C/2 al catasto fabbricati e inserito in territorio rurale PR.5 AR.6, sia consentito il cambio di destinazione d'uso da magazzino artigianale a civile abitazione.  
La richiesta è motivata da esigenze personali e non speculative e la proprietà si rende disponibile a concordare con l'Amministrazione Comunale un eventuale progetto che preveda una viabilità interna di collegamento a detta porzione su cui realizzare zone a parcheggio e/o verde pubblico.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche, si rileva che la destinazione residenziale, sulla base del Piano delle Funzioni, di cui al Titolo VIII delle stesse NTA, è sempre ammessa.

L'osservazione risulta già soddisfatta in questa parte.

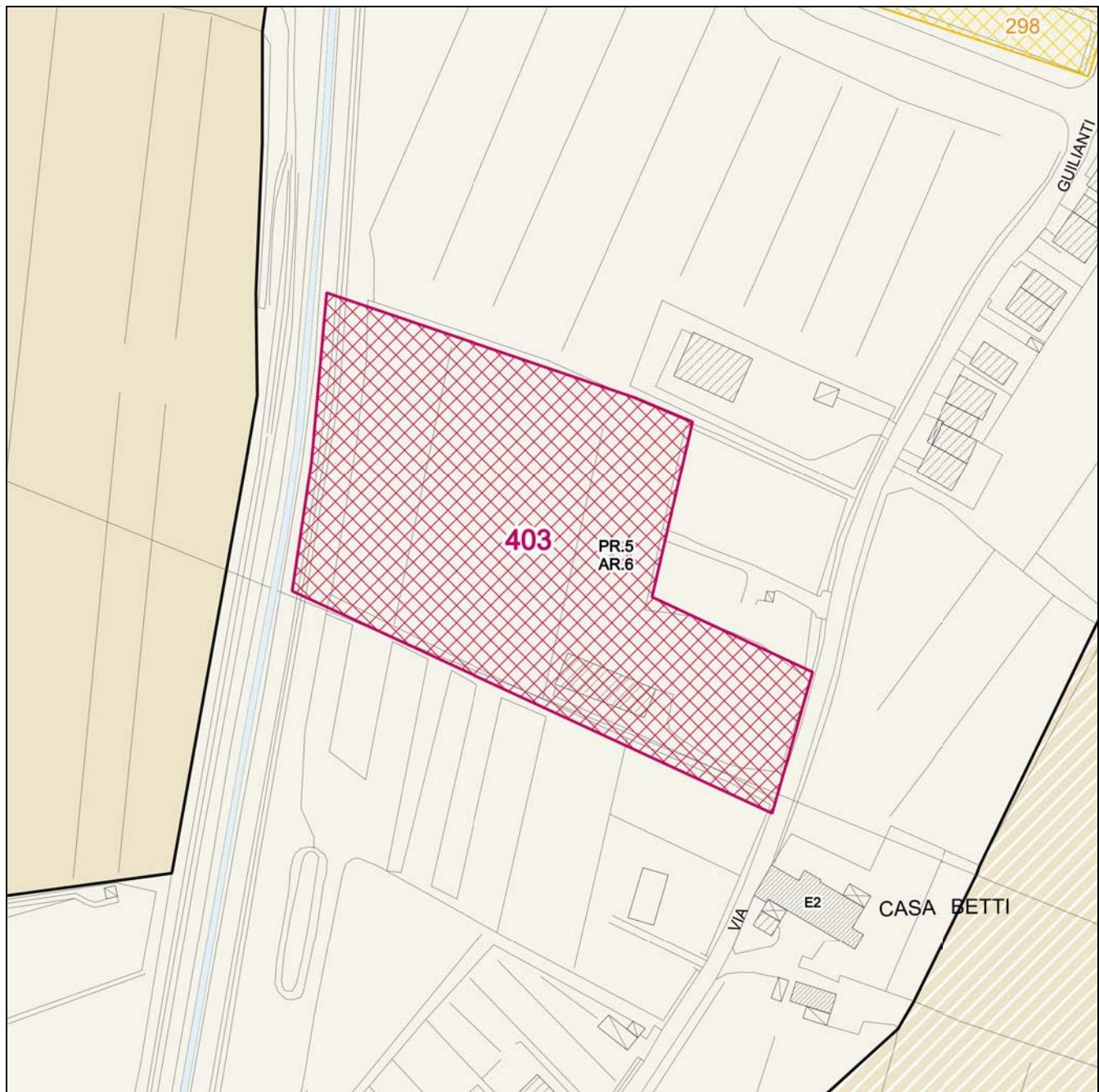
Le eventuali trasformazioni seguiranno la disciplina relativa ad un immobile a destinazione diversa da quella agricola, collocato in territorio rurale, di cui all'art. 99 delle NTA.

Detto articolo non pone restrizioni in relazione agli Ambiti Rurali, ma per mero refuso non è stato riportato agli artt. dal 104 al 114 delle NTA che precisano gli interventi ammissibili in ogni AR. L'ufficio provvederà alla detta modifica.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 404

**P.G.:** 224137      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Marini Andrea Tiziano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via del Fondaccio, n. 75 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 42 , particella 378
- via del Fondaccio, n. 77 - Galciana  
**Fabbricato** : foglio 42 , particella 472

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto due edifici, uno a destinazione artigianale ed uno a destinazione residenziale, posti su via del Fondaccio a Galciana, per i quali l'osservante ritiene limitante la classificazione di edificio storizzato interno al tessuto misto TSM.1, dato che tali edifici non presentano caratteristiche tali da giustificare la conservazione e le limitazioni di intervento. Chiede pertanto la variazione della classificazione.

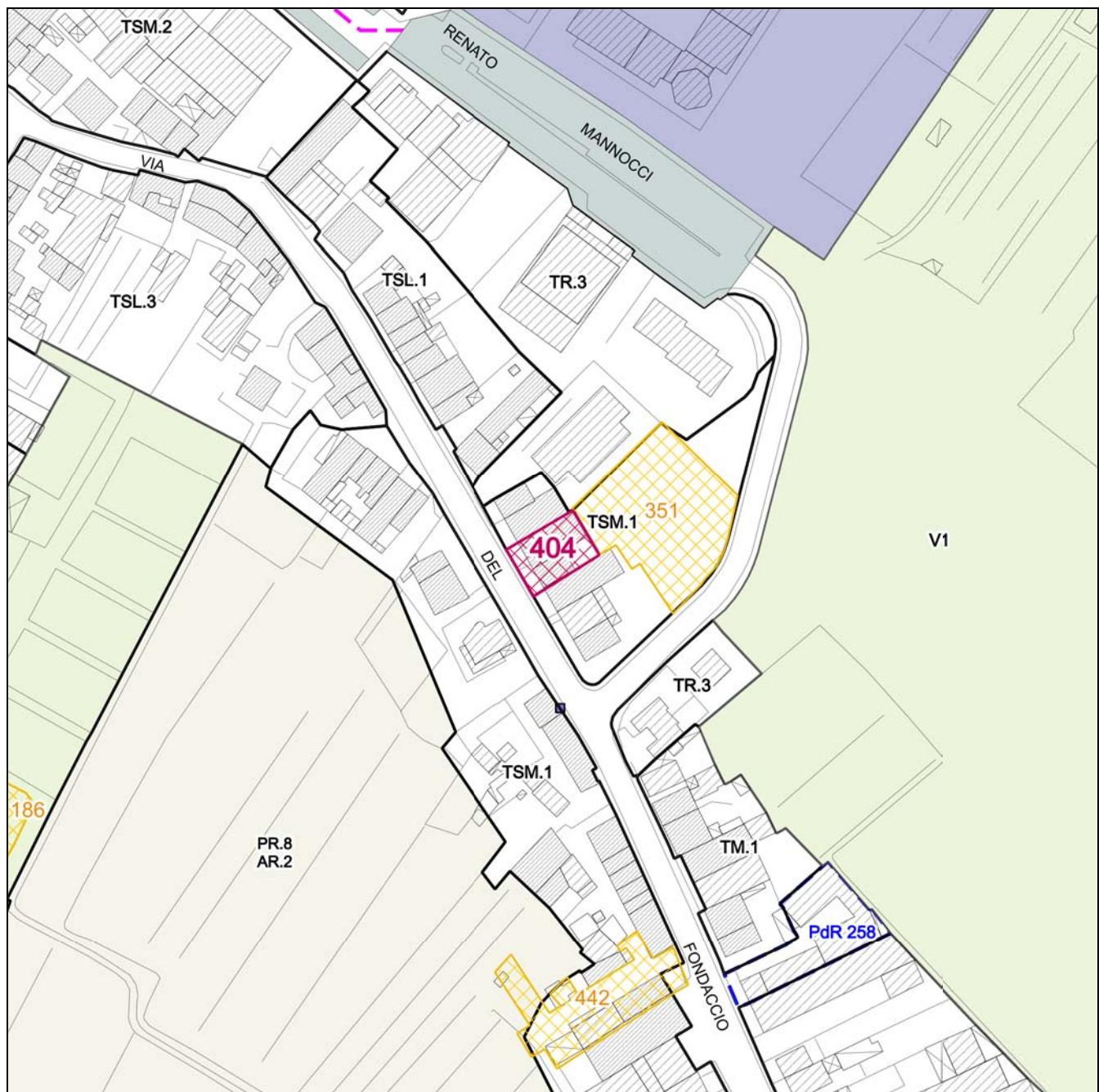
**Controdeduzione tecnica:**

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 storizzato 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:** 405

**P.G.:** 224142      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Colzi Tommaso

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Texco Gestioni Immobiliari srl

### **Individuazione aree:**

- via Fonda di Mezzana, n. 61/f - Macrolotto 2
- Fabbricato :** foglio 94 , particella 15 , subalterno 7

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

L'osservazione ha per oggetto un'unità immobiliare facente parte di un più ampio complesso edilizio ad uso industriale/artigianale realizzato nei primi anni Novanta in un lotto ricompreso all'interno della Lottizzazione denominata "Macrolotto industriale n.2".

L'unità oggetto della presente istanza si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra, di circa 950 mq, sono ubicati locali destinati a uso magazzino, mentre il piano primo, di circa 1000 mq, è interamente composto da uffici asserviti alla zona produttiva ubicata al piano terra. Gli uffici, a detta dell'osservante, sono accessibili tramite vano scala con accesso indipendente. Viene precisato che, fin dalla realizzazione del fabbricato, detti uffici sono sempre stati adibiti ed usati come tali e hanno sempre vantato, grazie anche alla loro conformazione, una certa indipendenza rispetto all'attività produttiva.

Si chiede, quindi, che per il piano primo dell'unità in oggetto venga ammesso il cambio di destinazione d'uso a direzionale puro, quindi non più asservito all'attività produttiva. Viene segnalato che nel Piano Operativo, per tutti gli edifici industriali ubicati al di fuori del Pdl M2, è consentito il cambio di destinazione, mentre gli edifici appartenenti al Piano Attuativo Marco lotto 2 sono fortemente penalizzati in tal senso. Pertanto, viene richiesto che, per questa porzione di immobile (attualmente asservita all'attività produttiva), che da sempre è stata adibita ed usata come direzionale, provvista inoltre di accesso completamente indipendente rispetto alla zona produttiva, possa essere ammesso un cambio di destinazione d'uso da industriale a direzionale, svincolando così il piano primo dal piano terra produttivo.

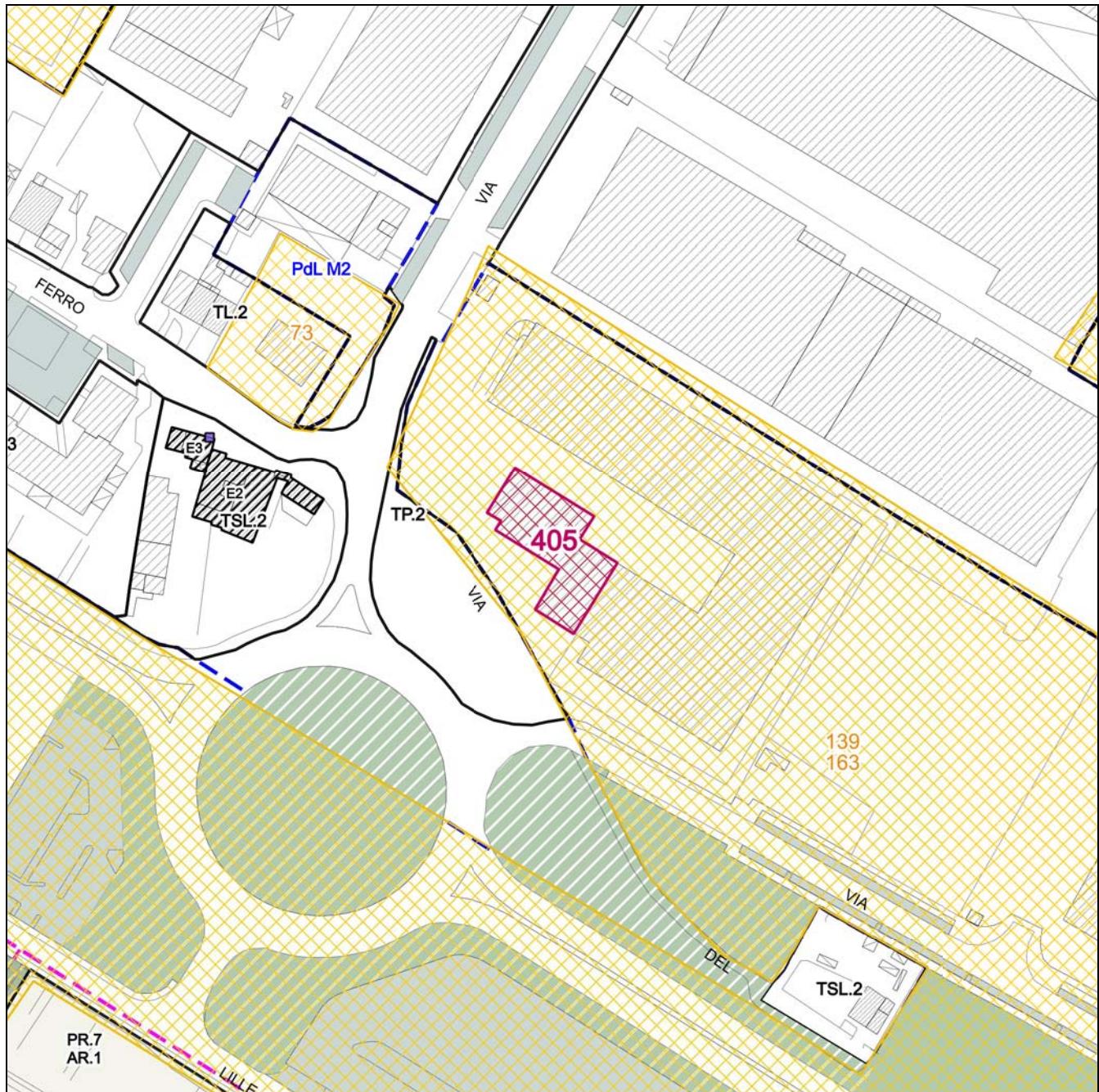
### **Controdeduzione tecnica:**

L'edificio in oggetto, in quanto appartenente al Piano di Lottizzazione Macrolotto 2, è assoggettato alle indicazioni del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.159 delle NTA del Piano Operativo, il quale prevede che le previsioni contenute nei Piani Attuativi approvati in forza del Regolamento Urbanistico vigente e individuate con apposito segno grafico siano fatte salve . Da ciò deriva che le regole di attuazione del PdL Macrolotto 2 (che vede le sue origini con una prima approvazione da parte del Consiglio Comunale nel 1990 con atto n. 351, successivamente variato con DCC n.85 del 29/04/1999, che ha acquisito ulteriore validità con l'approvazione della variante ex art.112 del 29/06/2017 e la stipula di una nuova convenzione in data 07/07/2017) siano efficaci e prevalenti sulle indicazioni contenute negli elaborati del Piano. Di conseguenza, l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 406

**P.G.:** 224146      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Innocenti Irene Francesca

**In qualità di:** Legale rappresentante della società GIO.CO. Immobiliare sas di Irene e francesca Innocenti & C. s.a.s.

### **Individuazione aree:**

- via della Lastruccia - via del Fondaccio - Capezzana
- Terreno** : foglio 57 , particella 2049
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2050

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

L'osservazione ha per oggetto terreni ricadenti all'interno dell'ex PDZ Z5/II per housing sociale, residenze, commerciale etc. ed identificati dal PO come V1. L'osservante che allega anche una relazione che affronta gli aspetti di natura idraulica, richiede:

- il ripristino della edificabilità dell'area condizionandola alla messa in sicurezza idraulica a seguito degli interventi strutturali già previsti dal Comune di Prato nel Piano Operativo, nel rispetto ed ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPGRT 53R/2011.
- in subordine e per le stesse motivazioni, riporta la circostanza che altri Comuni hanno affrontato il problema riconoscendo alle aree oggetto di rischio la qualifica di "aree senza destinazione urbanistica" in attesa della soluzione del problema di natura idraulica.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

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

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

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

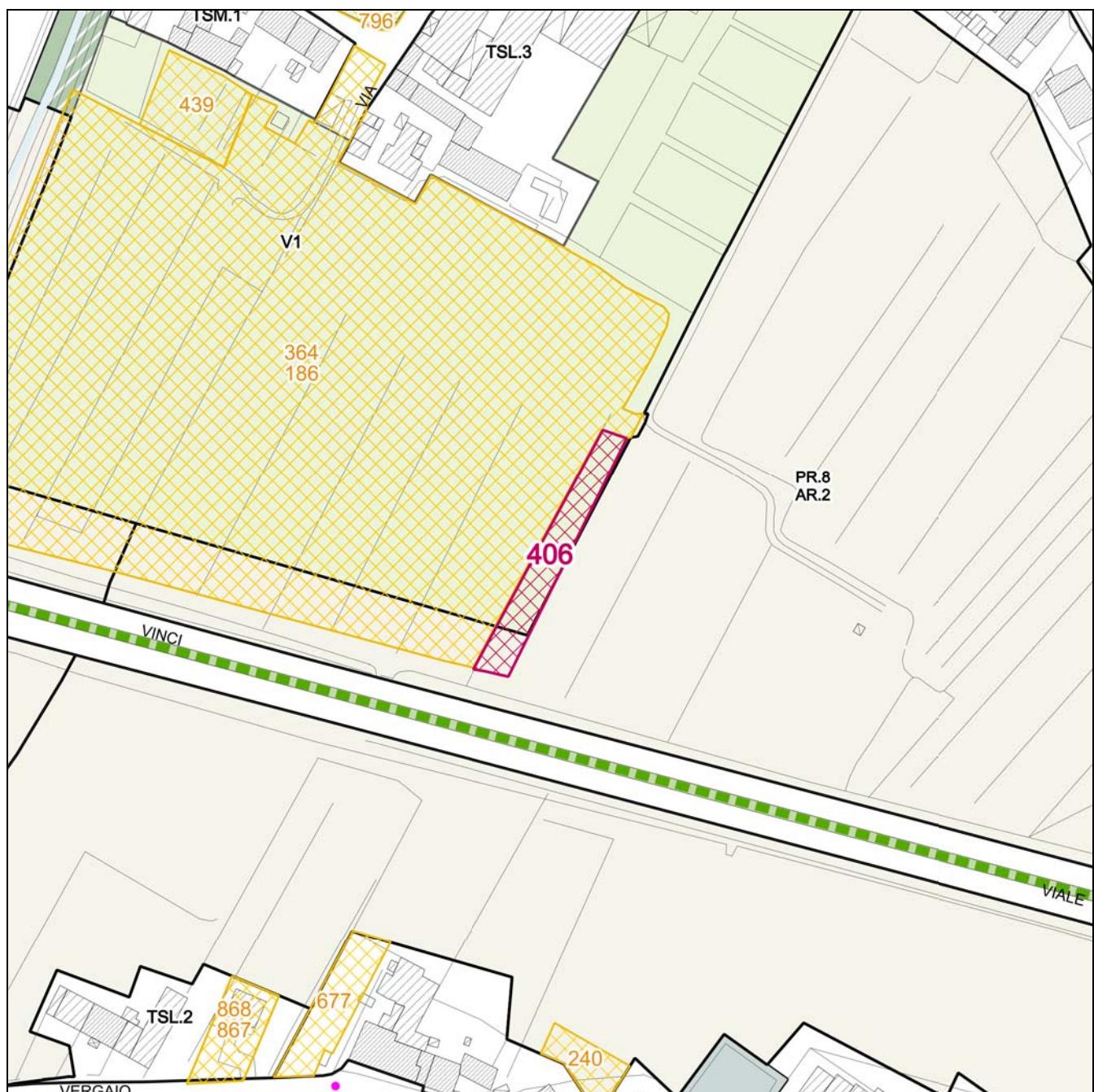
Gli interessi pubblici sopra indicati, al contenimento delle espansioni e al mantenimento degli spazi verdi periurbani appaiono prevalenti rispetto agli ulteriori interessi pubblici e privati indicati nell'osservazione.

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 407

**P.G.:** 224151      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cecconi Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI NEBBIAIA, n. 5 - TAVOLA
- Fabbricato** : foglio 89 , particella 945
- **Terreno** : foglio 89 , particella 966

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto di osservazione, in PR.5 AR. 3, si trova in prossimità dell'abitato di Tavola e della zona artigianale. L'osservante richiede di poter modificare la destinazione della zona a Servizi sociali/assistenziali e/o ricreativi e culturali per essere utile al contesto abitativo, con previsione di lasciare una fascia di rispetto e mantenere un corridoio ecologico lungo viale XVI Aprile.

**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. Comunque il Piano ha inteso preservare l'area in questione come non edificabile.

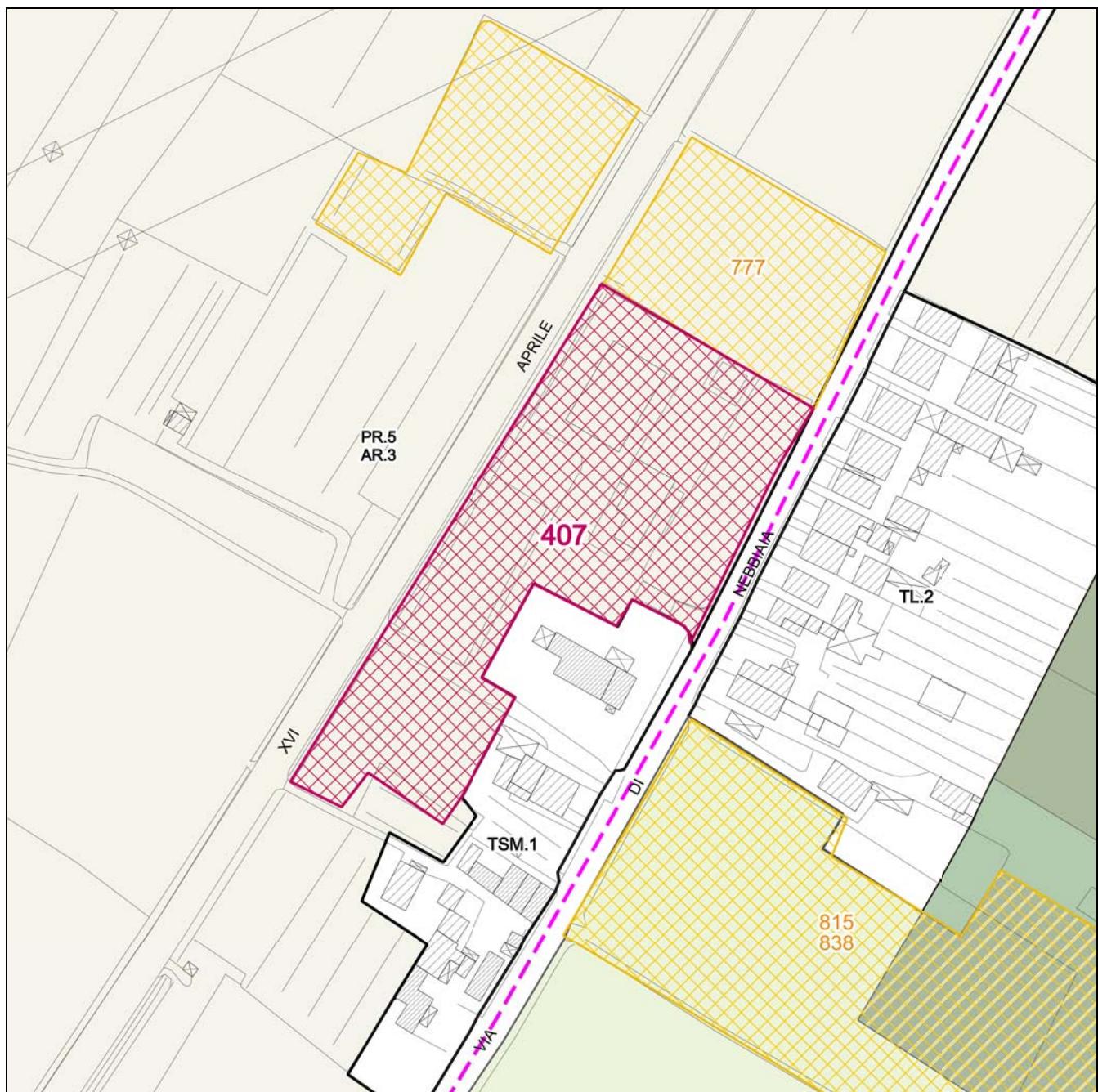
Non è altresì ammissibile la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale.

Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 408

**P.G.:** 224154      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rizzo Nicolo'

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA DELLE MICCINE, n. 107
- Terreno** : foglio 107 , particella 244
- **Terreno** : foglio 107 , particella 242

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

L'osservante fa istanza relativamente ad un terreno agricolo, ricadente in territorio rurale, in zona PR.7 AR.3, utilizzato come deposito all'aperto di materiali e mezzi d'opera da parte della ditta Rizzo Costruzioni & Co Srl.

Su questa area è stata presentata istanza di attestazione di conformità in sanatoria P.G. 20170195661 del 09/11/2017 PE 3205/17 ai sensi dell'art. 29 del RU rilasciata il 18/04/18. Inoltre è stato presentato il progetto per la realizzazione di una tettoia e un ripostiglio con P.G. 193398 del 17/10/18 in corso di istruttoria.

Si evidenzia che la procedura di sanatoria ha comportato un articolato lavoro tecnico finalizzato anche all'ottenimento del Permesso di Costruire per i manufatti funzionali all'utilizzazione del lotto. Ed essendo la sanatoria rilasciata sui presupposti dell'art. 29, per cui l'intervento è disciplinato in forza delle previsioni del RU, i disposti del predetto articolo devono valere nella loro interezza e il PDC può essere rilasciato previa stipula di convenzione.

Si chiede quindi:

1 - il rilascio del PDC in forza della legittimità dell'attestazione in sanatoria perchè richiesta ante periodo di salvaguardia,

2 - la modifica cartografica e normativa sul lotto.

L'interesse del titolare dell'osservazione è quello di continuare la propria attività lavorativa senza dilungarsi in procedure legali per l'ottenimento di quanto già concesso.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - la richiesta di rilascio del Permesso di Costruire non è domanda pertinente al Piano Operativo e dovrà essere richiesta ai competenti uffici comunali nel caso in cui sia rilasciabile;

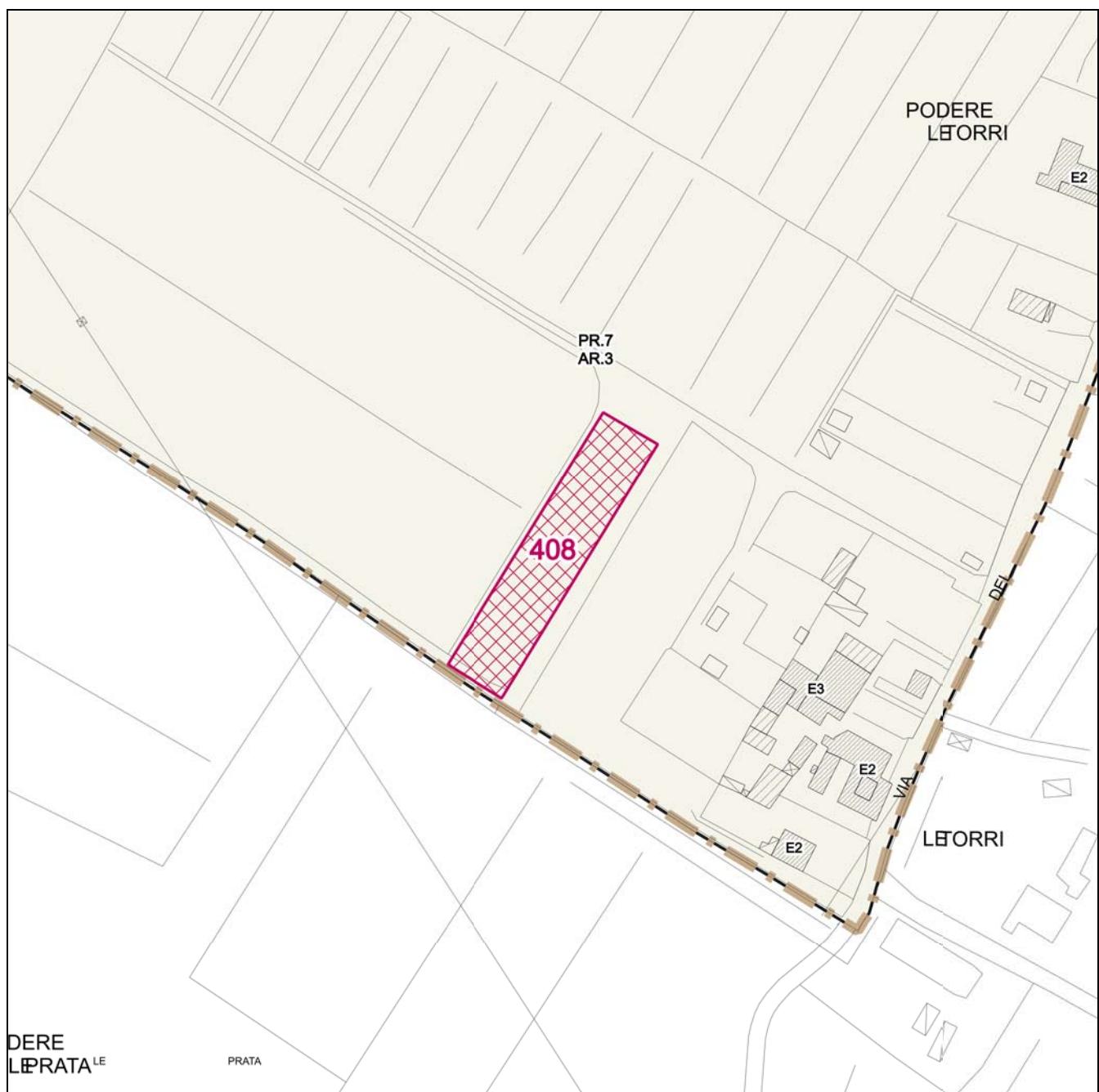
2 - trattandosi di un'area ricadente in terreno cosiddetto rurale (PR. 7, AR. 3), si fa presente che il Piano Operativo non individua nell'ambito del territorio rurale nessun deposito a cielo aperto in quanto, indipendentemente dall'Ambito Rurale, come disposto dall'art. 61 delle NTA del PO, detta destinazione non è mai ammissibile. Il detto divieto discende dalla disciplina della Regione Toscana (LR 65/2014) che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola.

L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 409

**P.G.:** 224158      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Colzi Andrea Brunero

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA MONTALESE , n. 502/504 - MALISETI
  - Fabbricato** : foglio 21 , particella 273
  - **Fabbricato** : foglio 21 , particella 1391
  - **Fabbricato** : foglio 21 , particella 971

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

L'edificio oggetto di osservazione, con parte del resede, è stato identificato come TL.3 mentre tutta la residua parte del resede/terreno di pertinenza e di proprietà, con il relativo locale annesso esterno ad uso garage è stato identificato come TSL.1, pertanto la proprietà è stata divisa in due tessuti. L'osservante pertanto chiede:

1 - l'inserimento di tutta la superficie del lotto di proprietà all'interno del tessuto TL.3, ritenendo che l'edificio principale sia stato correttamente inserito in tale tessuto.

Relativamente alle norme tecniche di attuazione, chiede:

2 - la modifica dell'art. 72 affinché siano previsti anche gli ampliamenti IP.3

3 - che gli eventuali ampliamenti ammessi (AV.2 , IP.2 e l'IP.3, se inserito a seguito dell'accoglimento della presente osservazione), possano essere realizzati, oltre che esclusivamente sul resede tergale, anche sulle porzioni di resede laterali;

4 - che, dal momento che all'Art. 64 riguardo alla RF ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione mancano specifiche importanti in riferimento alla "ricostruzione" ovvero se la ricostruzione, identificata quale sagoma volumetrica dell'esistente, possa ottenere una maggiore SUL (prevedendo interpiani con altezze, seppur utili, minori di quelle esistenti), si chiede di prevedere e quindi specificare che si possa ricostruire l'intero fedele volume "demolito" ma, quando ne ricorrono i presupposti, prevedendo un aumento di SUL in caso di realizzazione dei nuovi interpiani con altezze minori (ma comunque utili), rispetto a quelle degli interpiani originari;

5 - in caso di RF, di poter realizzare anche le addizioni volumetriche e/o di superficie di cui AV.2, IP.2 e IP.3 ai fini, ad esempio, della creazione di posti auto coperti, garage o altre pertinenze, il tutto magari fino ad un raggiungimento max di % di RC;

6 - che, dal momento che all'Art. 64 riguardo alla RNF ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele: mancano specifiche importanti in riferimento alla "ricostruzione" ovvero se ciò che si può ricostruire, fermo restando i limiti di Rc max eventualmente già previsti nelle norme, è il volume o la SUL dell'esistente (in alcuni casi potrebbe esser ben differente), si chiede di prevedere e quindi specificare che si possa ricostruire l'intero volume "demolito" prevedendo un aumento di SUL in caso di realizzazione dei nuovi interpiani con altezze minori (ma comunque utili), rispetto a quelle degli interpiani originari. Inoltre per incentivare maggiormente i proprietari delle aree, dovrebbe esser previsto anche un incentivo di SUL magari in modo proporzionale alla miglior classe energetica raggiunta (ad esempio con un max del 30% della SUL dell'edificio esistente).

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - la richiesta accoglibile, in quanto la modifica di attribuzione proposta è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto l'area individuata sarà inserita nel tessuto TL.3;

2 - la richiesta accoglibile e conseguentemente sarà variato 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";

3 - la richiesta accoglibile riguardo gli ampliamenti da realizzarsi anche in altre porzioni del resede, purché non

direttamente visibile dalla pubblica via; pertanto verrà modificato l'art. 72 comma 3;

4 - la richiesta accoglibile, in quanto l'intervento RF (ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione) si intende a parità di SUL; pertanto verrà opportunamente precisato nella definizione dell'intervento all'art. 64;

5 - la richiesta già soddisfatta, in quanto gli interventi citati, ove consentiti nella disciplina dei singoli tessuti, possono essere realizzati contestualmente;

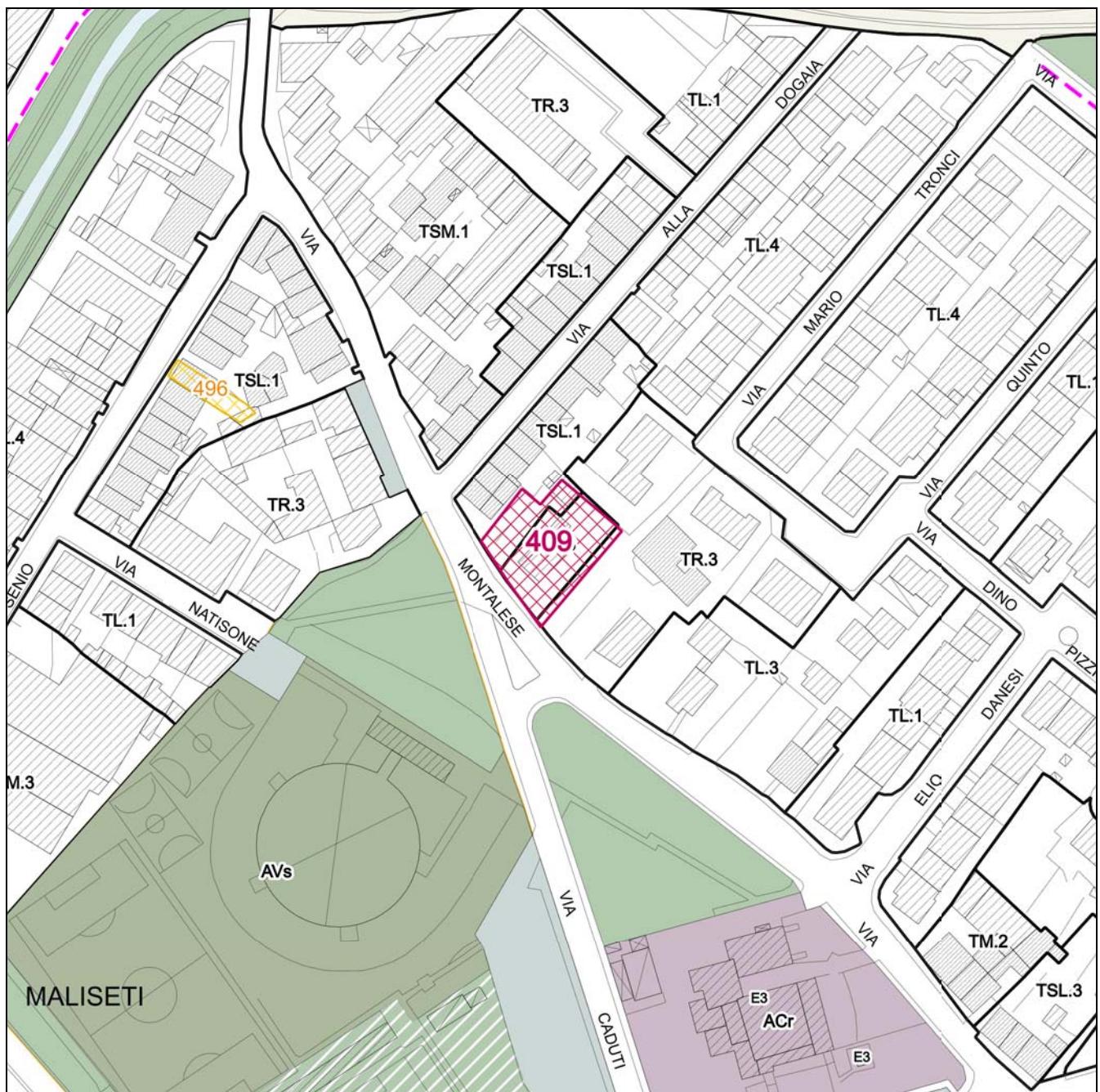
6 - la richiesta parzialmente accoglibile, in quanto l'intervento di RNF (ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele) si intende, ove non diversamente specificato (cfr. artt. 70, 71, 73, 76), a parità di SUL e pertanto verrà opportunamente precisato nella definizione dell'intervento all'art. 64, mentre, per quanto sopra esposto, e stante il fatto che gli incentivi per la riqualificazione energetica sono da valutare e prevedere in sede di Regolamento Edilizio.

L'osservazione dunque nel complesso 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:** 410

**P.G.:** 224161      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Guarducci Luana Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via del Ferro, n. 352 - S. Maria a Colonica  
**Fabbricato** : foglio 100D , particella 945
- **Fabbricato** : foglio 100D , particella 1013
- **Fabbricato** : foglio 100D , particella 1014
- **Fabbricato** : foglio 100D , particella 1015

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto la perimetrazione del Piano di Lottizzazione Macrolotto 2 in riferimento alle particelle 945, 1013, 1014 e 1015 del foglio di mappa 100D. La scrivente evidenzia che, a seguito di accordi sanciti da atto notarile per "Cessione bonaria di suoli destinati ad opere di urbanizzazione e modifica di convenzioni di lottizzazione", venivano stralciati dal perimetro del piano di lottizzazione PdL M2 i terreni indicati. Pertanto, chiede che tale accordo fra la scrivente, il Comune di Prato ed il Consorzio Macrolotto 2 venga rispettato in sede di perimetrazione del piano nelle tavole del Piano Operativo e, di conseguenza, che i terreni vengano inseriti all'interno del tessuto di appartenenza dell'edificio TSL.1.

**Controdeduzione tecnica:**

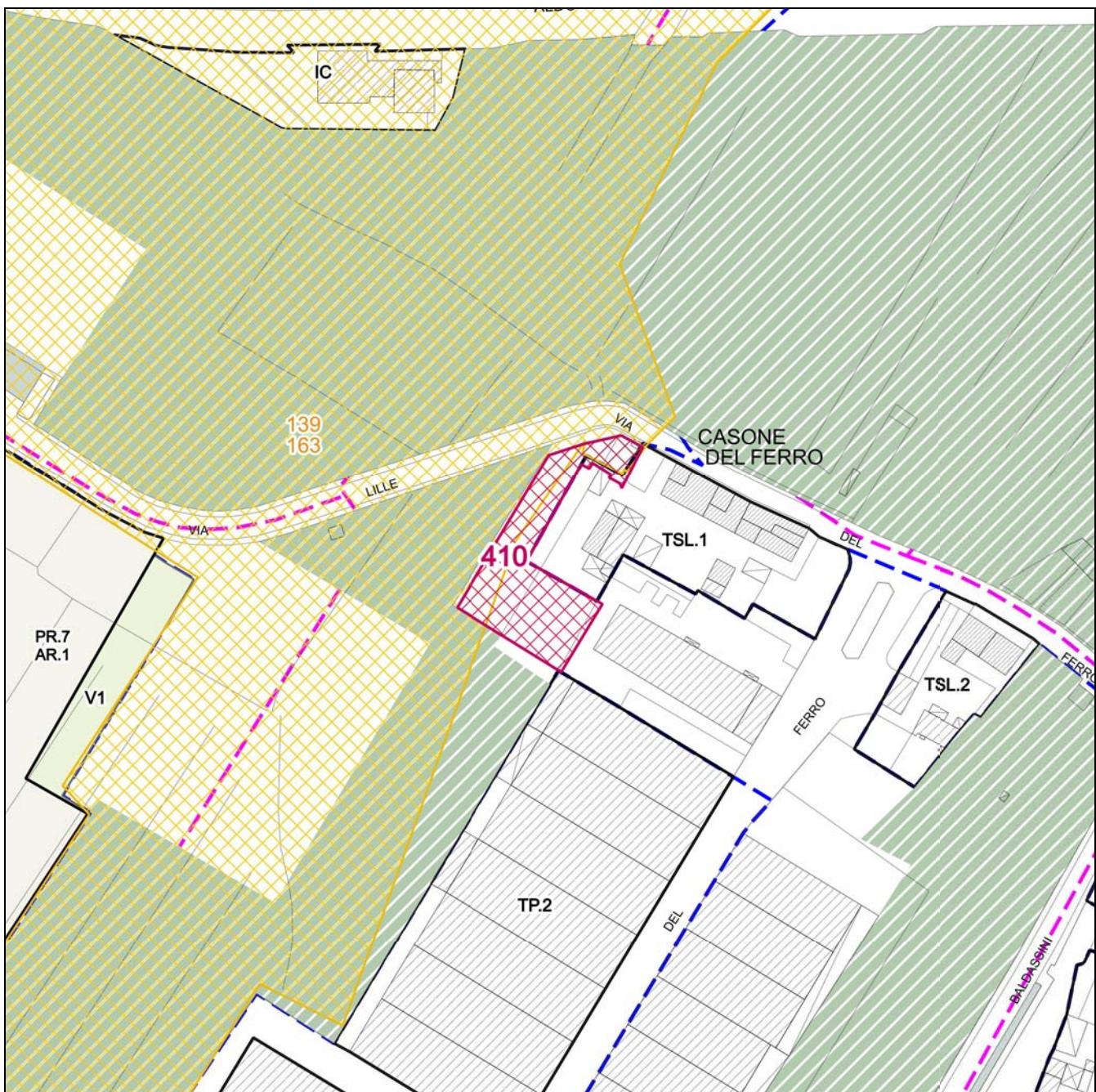
Effettuate le necessarie verifiche soprattutto in merito all'atto citato dall'osservante si ritiene l'osservazione meritevole di accoglimento.

Pertanto verranno escluse dal perimetro del PdL M2 i terreni indicati, ma si ritiene che debba venir loro attribuita la destinazione V1 in quanto più coerente con lo stato dei luoghi.

**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:** 411

**P.G.:** 224165      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cipriani Duccio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare di Duccio Cipriani & C. snc

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'OSSERVAZIONE E' UGUALE ALLA N. 249 - P.G. 223142 DEL 30/11/2018 - presentata da LORETO LEONARDO in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà.

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

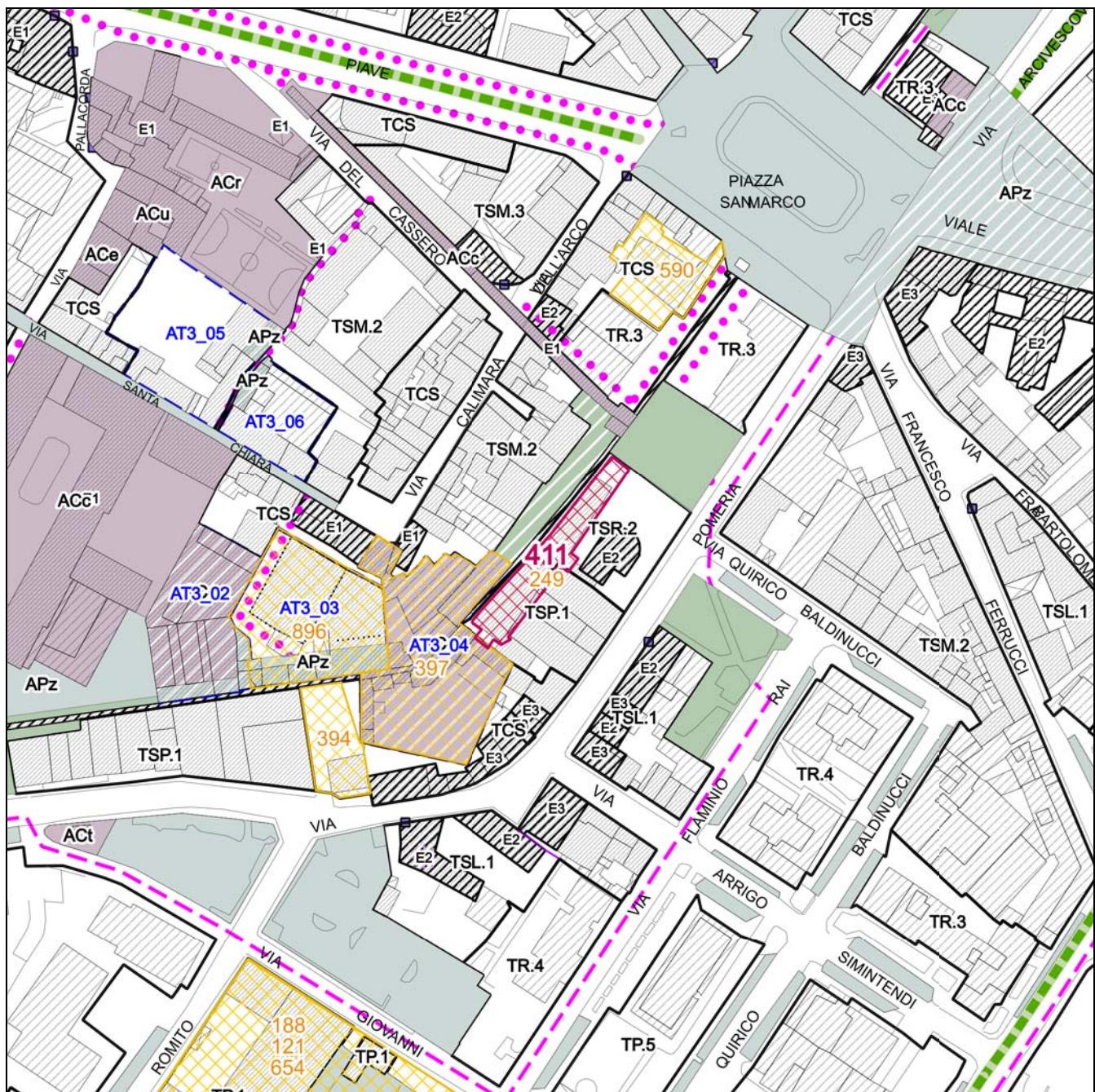
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 412

**P.G.:** 244166      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fratosi Fabio

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

**Individuazione aree:**

- Piazzale di via Rolando Caciolii - Galciana
- Terreno** : foglio 41 , particella 866
- **Terreno** : foglio 41 , particella 2094

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto il perimetro fra aree private dello scrivente ed aree dell'ex PdZ 4 Lastruccia, in località Galciana. Trattasi di una porzione di terreno inserito nel 3° P.E.E.P. - Piano di zona Z4 Lastruccia del vecchio strumento urbanistico, oggetto, secondo lo scrivente, di copiosa corrispondenza fra l'Ufficio Urbanistica e l'Avvocato Giovannelli per conto della ex proprietà dei terreni signora Magelli Ambra. E' in corso un accordo, secondo lo scrivente, per il riallineamento del confine fra PdZ e proprietà privata di cui viene allegato grafico. Viene chiesto di non disattendere tale procedura e di rivedere i limiti fra PdZ e proprietà per le future cessioni di rito.

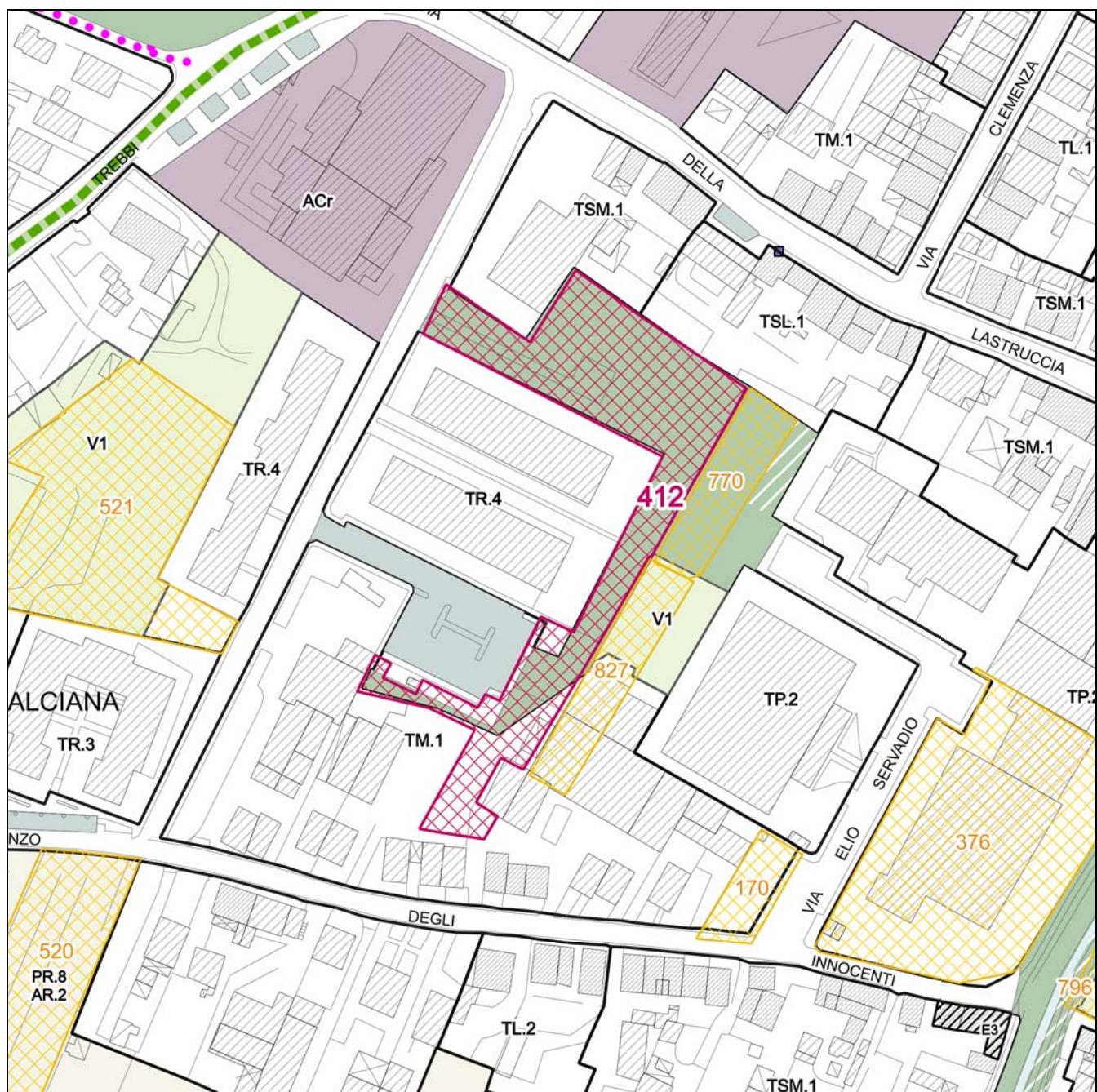
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che il perimetro del PdZ 4 Lastruccia, così come rappresentato nella cartografia del Piano Operativo adottato, non risulta essere corrispondente a quello del citato piano come approvato. Si ritiene che l'osservazione debba essere accolta e si provvede a modificare la cartografia inserendo nel tessuto TM.1 l'area evidenziata dall'osservante.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 413

**P.G.:** 224172      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Magni Lorenzo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società F.Ili Magni snc

### **Individuazione aree:**

- via Monnet, n. snc
- Terreno :** foglio 60 , particella 1496

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

L'oggetto dell'osservazione è l'area destinata a verde pubblico AV di progetto posta lungo via Monnet.

1 - L'osservante ritiene che tale previsione sia illegittima, in quanto risulta essere la reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio inserito anche nel Regolamento Urbanistico ed oramai scaduto. La reiterazione di tale vincolo impedisce, secondo lo scrivente, la possibilità di utilizzare tali aree ad attività produttive all'aperto come sempre avvenuto nel corso degli anni. La società dello scrivente è fin dagli anni Cinquanta proprietaria e gestrice dell'impianto di distribuzione dei carburanti, oltre all'area in oggetto, la quale fu ceduta in locazione alla ditta Prefabbricati Meco srl, che l'ha adibita a deposito all'aperto a partire dal 1961. L'osservante ritiene che, nel caso di reitero del vincolo, l'amministrazione debba indennizzare la proprietà ai sensi dell'art. 39 del DPR 327/2001. Ritiene, inoltre, compatibile con il vicino cimitero la destinazione commerciale di deposito all'aperto, come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa che si è formata in materia.

2 - Tutto ciò premesso, lo scrivente chiede che la parte a nord dell'area adibita a deposito e stoccaggio prodotti e olii petroliferi (a suo tempo condonata in continuità con il distributore di carburanti prima dell'apertura di via Il Novembre) possa essere destinata ad IC con possibilità di effettuare opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e quella a sud possa continuare ad essere destinata ad attività produttiva e/o commerciale a cielo aperto.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

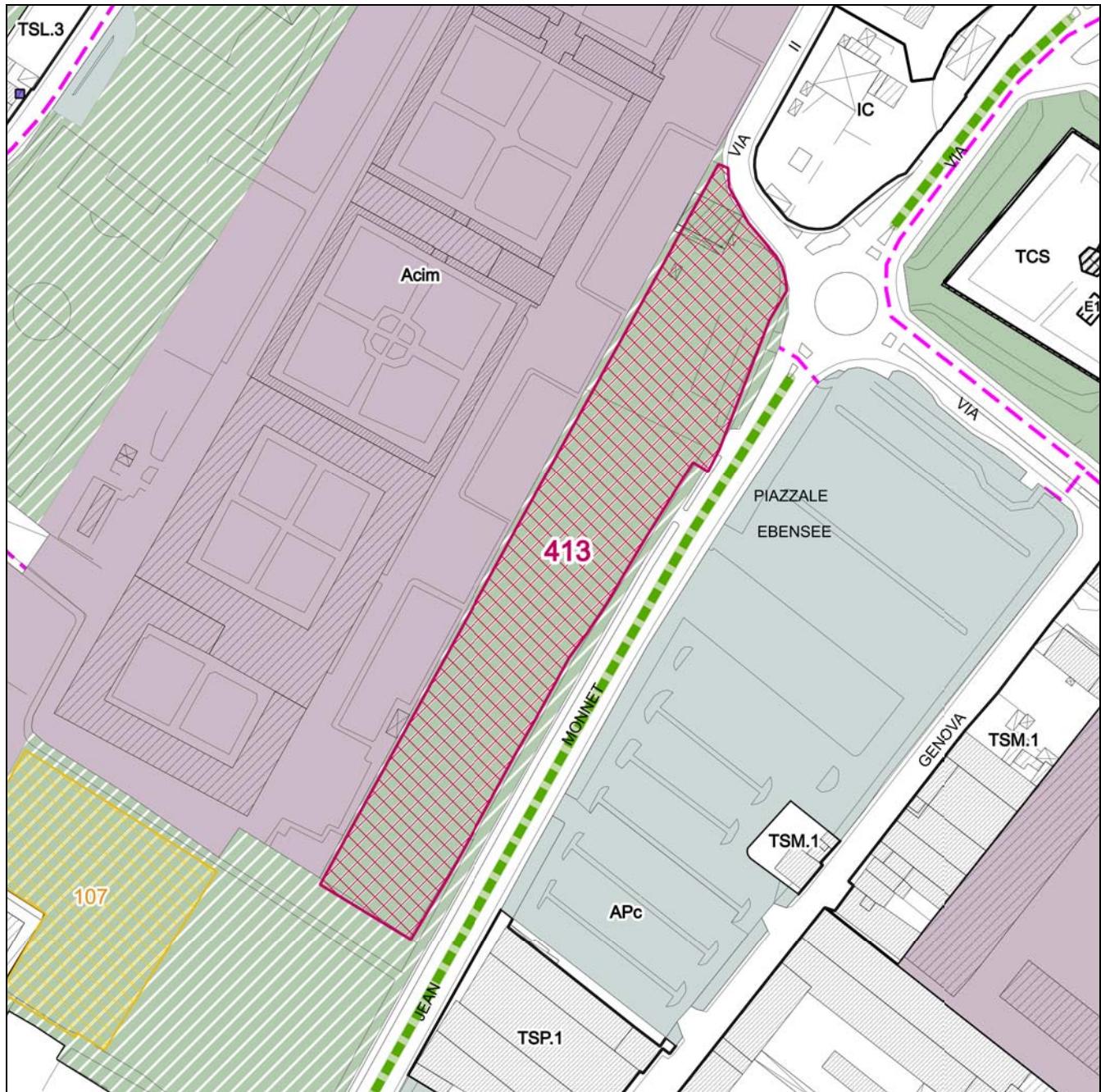
1 - la previsione legittima, poiché, non trattandosi di vincoli pre-espropriativi, in quanto attuabili anche dal privato titolare a mezzo di convenzionamento, senza ablazione del diritto (sentenza della Corte Costituzionale 179/1999), la relativa reiterazione non dà luogo ad indennizzo ex art. 39 Testo Unico dell'Edilizia, come esplicitato anche nella Relazione Generale e all'art. 25, comma 5, lettera b delle NTA;

2 - non accoglibile la richiesta di stralcio della previsione a standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco". L'acquisizione dell'area per la realizzazione del verde pubblico era già prevista nel previgente Regolamento Urbanistico e, sebbene non sia stata portata a definizione nel trascorso quinquennio per la necessità di far fronte a opere pubbliche di maggiore urgenza, si ritiene opportuna la riproposizione dello standard, considerata la presenza di attrezzature pubbliche nelle immediate vicinanze: il cimitero della Misericordia e l'asse stradale di via Monnet corredata dal percorso ciclopedonale.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 414

**P.G.:** 224176      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Brachetti Filippo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Bianca immobiliare srl

### **Individuazione aree:**

- Via Ippolito Nievo, n. 10/F
  - Fabbricato** : foglio 16 , particella 129 , subalterno 503
  - **Fabbricato** : foglio 16 , particella 129 , subalterno 515
  - **Fabbricato** : foglio 16 , particella 129 , subalterno 514

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

Gli osservanti, riguardo al complesso PT\_01 via D. Campana angolo via Marradi, contestano l'attribuzione di immobile di valore adducendo la mancanza di alcune caratteristiche architettoniche, l'estranchezza al tessuto circostante che risulta di tipo residenziale e la precarietà di strutture portanti in c.a. realizzate negli anni '50, il cui ripristino ha notevole impatto economico. Sono pertanto richieste:

1 - attribuzione del tessuto TP.3 o TP.4 per una totale riconversione con altre funzioni o incremento della SUL del 15% nel caso di funzione produttiva;

2 - nel caso di permanenza dell'attribuzione di complesso PT, la possibilità di variazione di conformazione planivolumetrica con possibilità di arretramento degli edifici, creazione di corti interne, recupero volumi demoliti con nuovi corpi di fabbrica e introduzione di funzioni terziarie, commerciale e residenziale;

3 - di rivedere alcune terminologie non ritenute congrue (ingressi, paraste).

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche si rileva che il complesso è effettivamente circondato da un tessuto edilizio residenziale realizzato successivamente, ma che permane a sud e ad ovest dello stesso il tessuto produttivo, riguardo alle specifiche richieste l'ufficio fa presente:

1 - che il Piano Operativo disciplina per i complessi produttivi di valore tipologico individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano dal Piano Strutturale, la riduzione della perimetrazione o l'eliminazione della stessa non sono praticabili in quanto in contrasto con lo strumento sovraordinato pertanto non è possibile l'attribuzione di altro tessuto né un incremento di SUL;

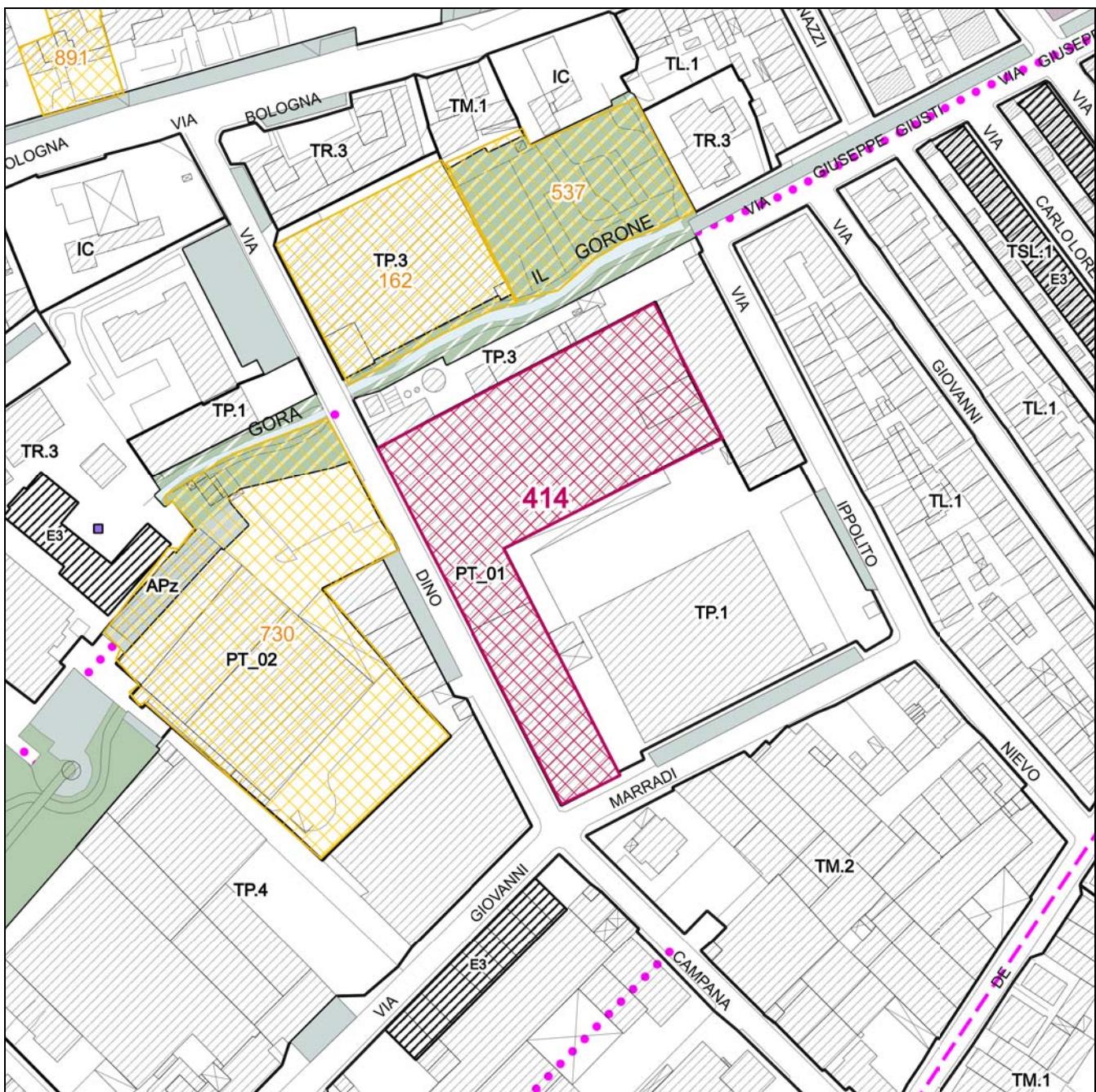
2 - essendo gli edifici di recente formazione si ritiene opportuno ammettere la categoria di intervento RNF con prescrizioni che consentano di mantenere l'impianto seriale e alcune caratteristiche proprie che connotano l'edificio, consentendo di realizzare corti interne e recupero delle superfici demolite anche fuori sagoma in altezza, massimo 18 mt, in porzioni non attestanti la pubblica via, pertanto si ritiene accoglibile la richiesta variando l'art. 138 comma 2.1. Per quanto riguarda l'introduzione di nuove funzioni si rimanda all'art. 154, dove nell'UTOE 5 non è consentita l'introduzione di "CD.1 grande struttura di vendita", pertanto l'osservazione si ritiene già soddisfatta;

3 - di modificare la dicitura "paraste" con la più consona "porzioni rivestite in laterizio", di sostituire "accesso da via Marradi" con "apertura su via Marradi", pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 415

**P.G.:** 224178      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pisano Mjriam

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

**Individuazione aree:**

- via Pietro Thouar, n. snc - Galciana
- Terreno :** foglio 43 , particella 329

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto un terreno libero di piccole dimensioni di circa 110 mq compreso fra due edifici presenti interno al tessuto TSL.1 in località Galciana. L'osservazione riguarda questi aspetti:

- 1 - l'errata rappresentazione grafica della presenza di tettoia in realtà non presenti;
- 2 - la possibilità di considerare il lotto libero, sul quale non sono possibili alcuni interventi, come lotto di completamento ancorchè inferiore alle dimensioni minime previste secondo il R.U. per essere considerato lotto interstiziale. Questa richiesta è dettata dal fatto che il lotto rappresenta un vuoto inedificato sul quale confinano le pareti cieche di due fabbricati confinanti di altra proprietà.
- 3 - in alternativa viene chiesto di modificare l'art. 67 delle N.T.A. in modo da permettere anche la nuova edificazione nei lotti liberi interni al tessuto.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - Le valutazioni del Piano Operativo sono state elaborate sulla base dello stato dei luoghi e la modifica della cartografia di base risulta dunque ininfluente ai fini dei diritti reali dell'osservante.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

2 e 3 - Le richieste avanzate nell'osservazione non risultano coerenti 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:

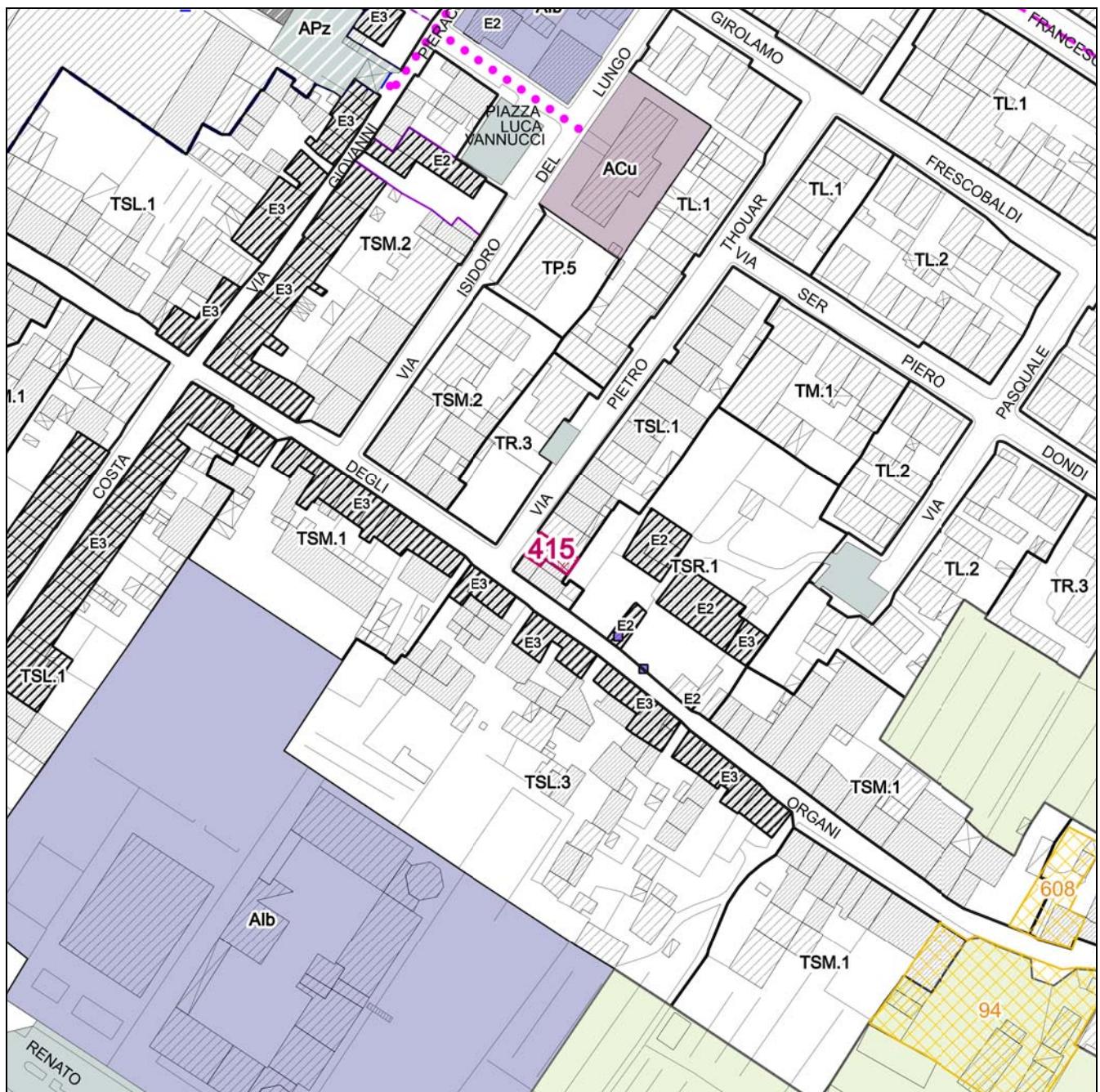
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica
- evitare la saturazione degli spazi aperti attraverso nuove edificazioni.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 416

**P.G.:** 224182      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fratini Francesco

Fratini Antonio

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via S. Quasimodo  
**Terreno :** foglio 57 , particella 2180
- via di Vergaio, n. 65  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 104

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

Oggetto della presente osservazione è l'immobile posto in via di Vergaio n. 65 e il retrostante appezzamento di terreno di proprietà. L'edificio è ricadente nel tessuto TSR.1 mentre il terreno retrostante ricade in TP.2.

Gli osservanti chiedono, viste le attuali ridotte dimensioni del resede ricadente in TSR.1, che la perimetrazione data al tessuto TSR.1 afferente all'edificio venga traslata verso sud di circa 40 metri al fine di permettere la ristrutturazione dell'immobile fatiscente con l'ampliamento AV.2 da effettuare nell'area teriale.

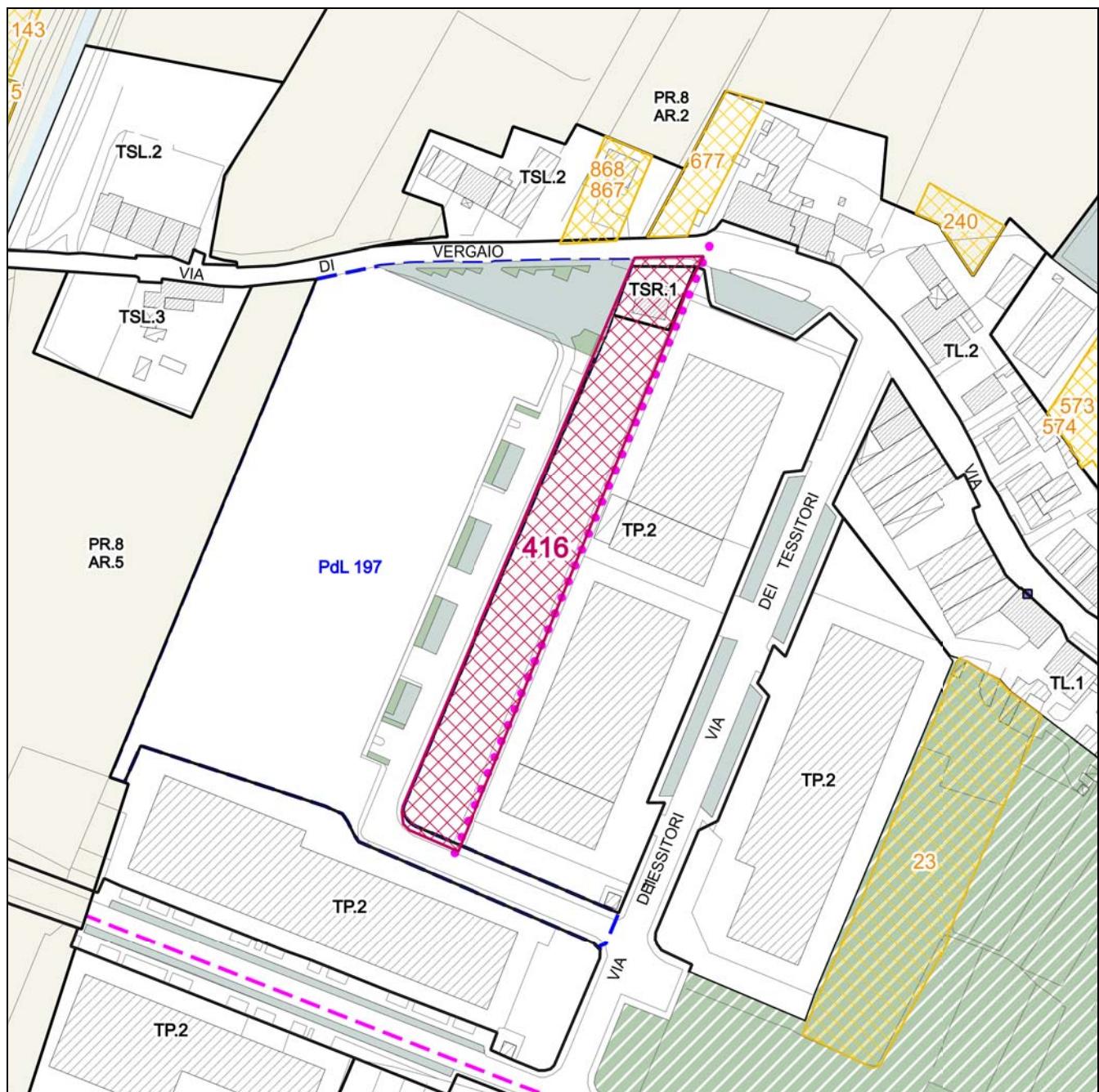
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene la richiesta accoglibile; pertanto il tessuto "TSR.1 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale" sarà riperimetrato in allineamento all'adiacente parcheggio.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 417

**P.G.:** 224192      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Linciano Albertino

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA TOSCANA - VIA DEI PALLI - VIA GOLICA DI SOTTO

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

L'osservazione riguarda le aree di trasformazione AT7\_01 Via Toscana - Macrolotto 1, AT2b\_06 Nuova edificazione via Giolica di Sotto e AT4b\_12 Nuova edificazione via dei Palli. Tutte queste aree prevedono la cessione da parte del Comune di Prato di lotti che vengono resi edificabili, in cambio di fabbricati esistenti. Nelle schede di trasformazione le valutazioni sono effettuate sulla base di parametri di carattere generale elaborati dal consulente prof. Stanghellini, per macroaree con richiamo alle zone territoriali omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tali schede prevedono per l'area di trasformazione AT7\_01 un valore perequativo di 269,36 €/mq, per l'area AT2b\_06 un valore di 640,11 €/mq e per la scheda AT4b\_12 un valore di 264,49 €/mq.

Gli operatori economici e professionali del settore edile considerano queste aree di alto livello di pregio, sia per la loro ubicazione, sia anche per la loro unicità all'interno del territorio comunale.

Si chiede pertanto di modificare la norma affinché si debba procedere all'assegnazione di queste aree mediante aste pubbliche con basi di partenza decisamente più congrue rispetto ai valori perequativi considerati, in modo che il Comune di Prato possa ottimizzare i profitti per il bene di tutta la comunità pratese. Tali profitti potrebbero decisamente essere investiti per acquistare gli immobili desiderati e la parte eccedente investita in edilizia scolastica, edilizia sostenibile, interventi per il rischio idraulico ed altri servizi per tutti i cittadini.

Si ritiene che i valori perequativi considerati dal Prof. Stanghellini "non siano assolutamente valori reali, ma siano decisamente sottostimati, con un possibile danno per tutta la comunità pratese". A tal proposito si deve tener presente l'ultima asta fatta dal Comune di Prato (avviso n. 594 del 2018) in cui il Comune stesso aveva messo all'asta un lotto produttivo all'interno del quale è presentato un piano attuativo per realizzare 19.003 mq di superficie al prezzo di 21.000.000,00 € (con un valore di 1.105 €/mq) che poi è stato assegnato a 32.000.000,00 € per un importo di 1683 €/mq di sul realizzabile.

Per questo l'osservante ritiene che la cifra di 270 €/mq per l'area AT7\_01 sia decisamente sottostimata. dal momento che le aree di nuovo intervento previste dal piano sono limitate e questo comporterà sicuramente una alta appetibilità di tutti quei terreni comunali su cui sono previsti interventi di nuova edificazione, con possibilità per il Comune di Prato di poter ambire ad elevati introiti da auspicabili vendite al massimo offerente, paragonabili alla cifre previste per l'avviso d'asta del terreno di Iolo (n. 594 del 2018).

### **Controdeduzione tecnica:**

In risposta alla osservazione in oggetto, si ritiene doveroso specificare che l'asta citata dall'osservante si riferisce ad un terreno con capacità edificatoria a destinazione produttiva e non a destinazione commerciale come quella delle aree oggetto di osservazione.

Tuttavia, 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.

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, 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 espropriaione 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 procedura attuativa della scheda di trasformazione è definita in ossequio al principio di sussidiarietà orizzontale ed all'art. 11 della legge 241 del 1990.

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."

**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:** 418

**P.G.:** 224193      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ceccarelli Sergio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELL'ALBERACCIO - VIA BECATELLI - GALCIANA
- Terreno : foglio 43 , particella 941

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, al fine di reperire spazi residenziali per la famiglia, chiede:

- 1 - che venga garantita la possibilità di realizzare un nuovo edificio a destinazione residenziale nel lotto interstiziale individuato (inserito in tessuto TM.1 dal Piano Operativo adottato) così come previsto dal R.U. Secchi;
- 2 - in alternativa, chiede la possibilità di utilizzo di tale terreno per ampliamento volumetrico degli edifici residenziali confinanti di sua proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

Dalle valutazione effettuate risulta quanto segue.

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

2 - La richiesta avanzata risulta già soddisfatta, in quanto gli interventi richiesti sono consentiti dalla norma del Piano. L'osservazione pertanto risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 419

**P.G.:** 224194      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Conticelli Roberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società ALBE IMMOBILIARE SRL

### **Individuazione aree:**

- VIA TOSCANA - VIA GORA DEL PERO - MACROLotto 1
  - Fabbricato** : foglio 80 , particella 632
  - **Fabbricato** : foglio 80 , particella 1128
  - **Fabbricato** : foglio 80 , particella 1280

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

La società osserva che, applicando i valori immobiliari riportati nell'elaborato E 03 per la zona omogenea commerciale C4 (valore unitario dell'edificato di € 1.600 €/mq con una incidenza dell'area di 270 €/mq) e tenendo presente la facoltà edificatoria dell'area pari a mq 5.520, si ottiene un valore perequativo complessivo di € 1.490.400,00; perciò esprime la volontà di offrire irrevocabilmente la somma di € 3.800.000,00 per l'acquisizione dell'area stessa, con un incremento pari a circa il 250% del valore perequativo attualmente attribuito, passando da un valore di 270 €/mq ad un valore di 688,40 €/mq.

Ciò permetterebbe all'Amministrazione Comunale di avere ugualmente le risorse per l'acquisizione degli immobili interessati per le Schede di Trasformazione AT4b\_11 e AT3\_02.

### **Controdeduzione tecnica:**

In risposta alla osservazione in oggetto si ritiene non pertinente la proposta effettuata in quanto non afferente alla disciplina urbanistica del Piano Operativo.

Inoltre si ritiene doveroso chiarire più nel dettaglio i termini attuativi delle previsioni delle AT7\_01, AT4B\_12 (o nelle AT di decollo), al fine di non ingenerare erronee aspettative o valutazioni. Pertanto anche in seguito alle osservazioni 417, 334 e altre, si ritiene di aggiungere le seguenti prescrizioni all'interno delle schede citate:

"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.

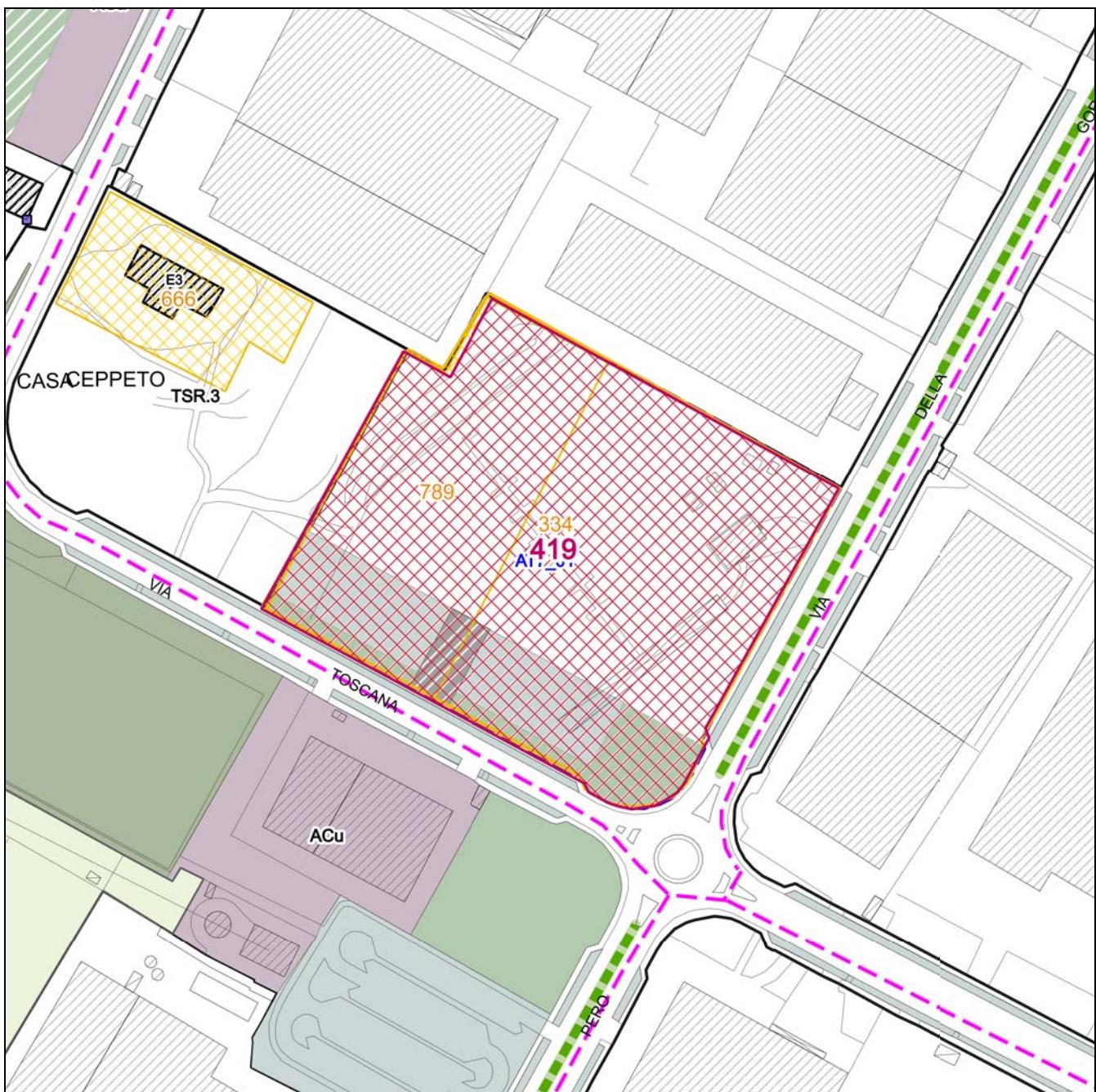
In considerazione della essenzialità e non sostituibilità di tali beni ai fini della realizzazione del progetto della “città pubblica”, tali beni privati sono associati, nelle schede di trasformazione, a beni di proprietà del Comune la cui proprietà pubblica non è più funzionale al perseguimento degli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

**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:** 420

**P.G.:** 224195      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Colzi Benedetta

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ALTA, n. 3
- Fabbricato :** foglio 15 , particella 644

**Descrizione dell'osservazione:**

1 - L'osservante richiede che per l'area individuata sia cambiata l'attribuzione del tessuto da TSP.1 a tessuto residenziale, in quanto vorrebbe demolire il fabbricato artigianale attualmente inutilizzato e ricostruire un nuovo edificio a destinazione residenziale. Le motivazioni di tale richiesta sono: da un lato, l'immobile esistente (risalente al 1967) non possiede più i requisiti igienico/sanitari e di sicurezza per i luoghi di lavoro, che potrebbero essere recuperati solo con un investimento importante e non conveniente per l'ubicazione del terreno; dall'altro, perché l'edificio si trova in una zona ad alta densità residenziale, con strada di accesso, non idonea all'utilizzo di mezzi pesanti.

2 - L'osservante richiede anche una corretta perimetrazione del lotto identificato dalla particella 644 (foglio 15), con la stessa destinazione d'uso, secondo i confini della proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

In base alle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva quanto segue.

1 - Il cambio di destinazione del fabbricato alla funzione residenziale è già consentito ai sensi degli artt. 154 e 155 delle NTA, pertanto la richiesta risulta già soddisfatta.

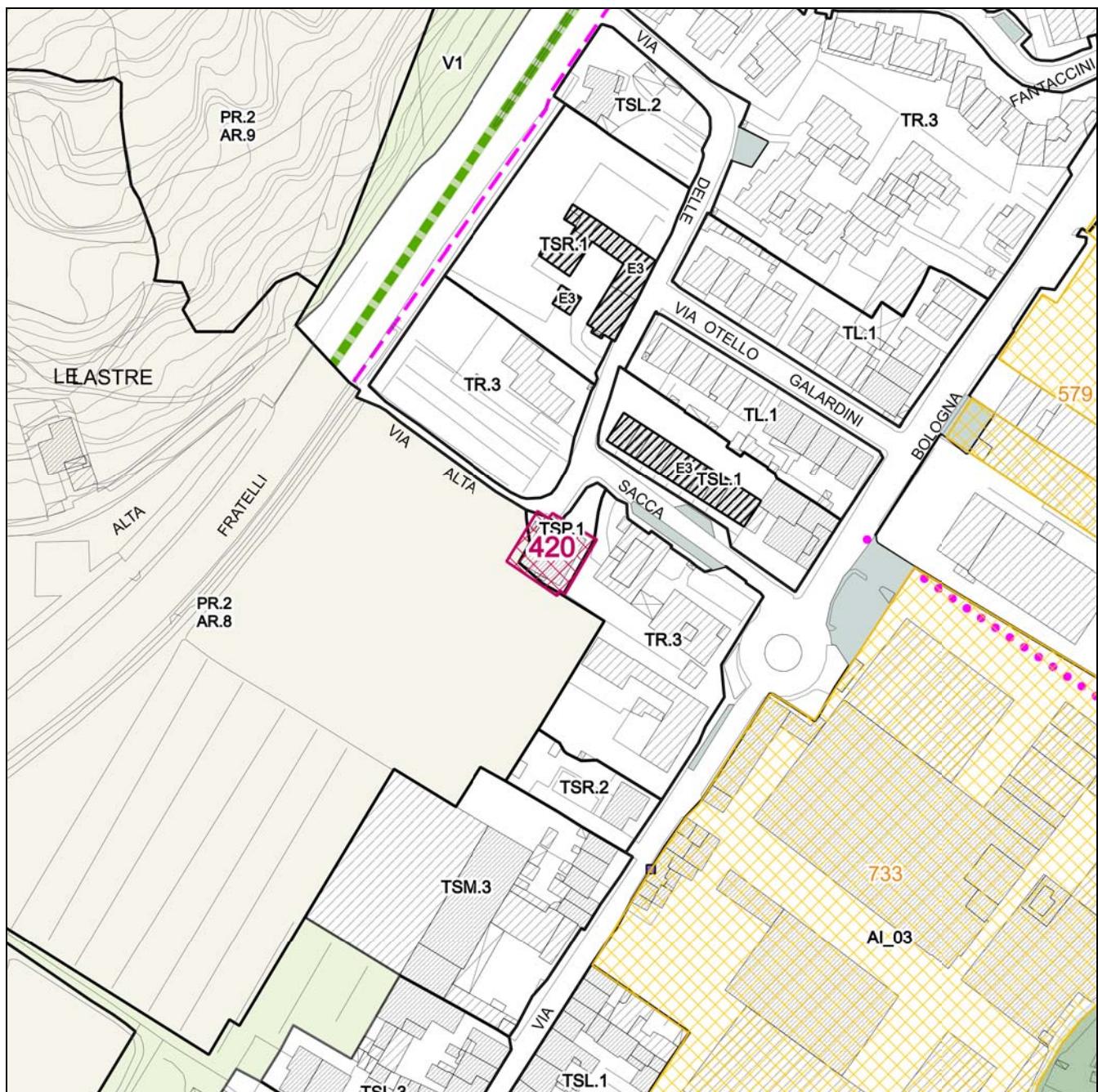
2 - L'istanza di variazione proposta comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale; trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non modificabile in sede di Piano Operativo, ritiene questa richiesta non accoglibile.

L'osservazione nel complesso è quindi parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 421

**P.G.:** 224197      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cerretelli Adriano

**In qualità di:** Legale rappresentante della società ALISPED SPA

**Individuazione aree:**

- VIA YURI GAGARIN, n. 26
- Fabbricato** : foglio 81 , particella 1143

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto dell'osservazione è identificata con TP.2.

Nell'edificio di proprietà viene esercitata attività di logistica che era ricompresa fra le attività produttive, mentre nel piano delle funzioni del Piani Operativo viene ricompresa nelle attività CI.2 - Magazzinaggio, spedizione e logistica. Premesso che alcune recenti sentenze del Consiglio di Stato riconoscono che l'impatto urbanistico delle attività di logistica è equiparabile a quello industriale, non paragonabile alle attività commerciali in cui c'è un afflusso indistinto di pubblico che necessita di maggiori infrastrutture stradali e parcheggi, richiede:

- 1 - che si compresa tale attività fra le industriali/artigianali;
- 2 - che gli ampliamenti AV.2 siano estesi anche alla funzione logistica laddove l'UTOE di riferimento non ne preveda l'esclusione, in quanto l'azienda necessita di ampliare le zone di stoccaggio e gli uffici per riuscire a mantenersi competitiva sul mercato.

**Controdeduzione tecnica:**

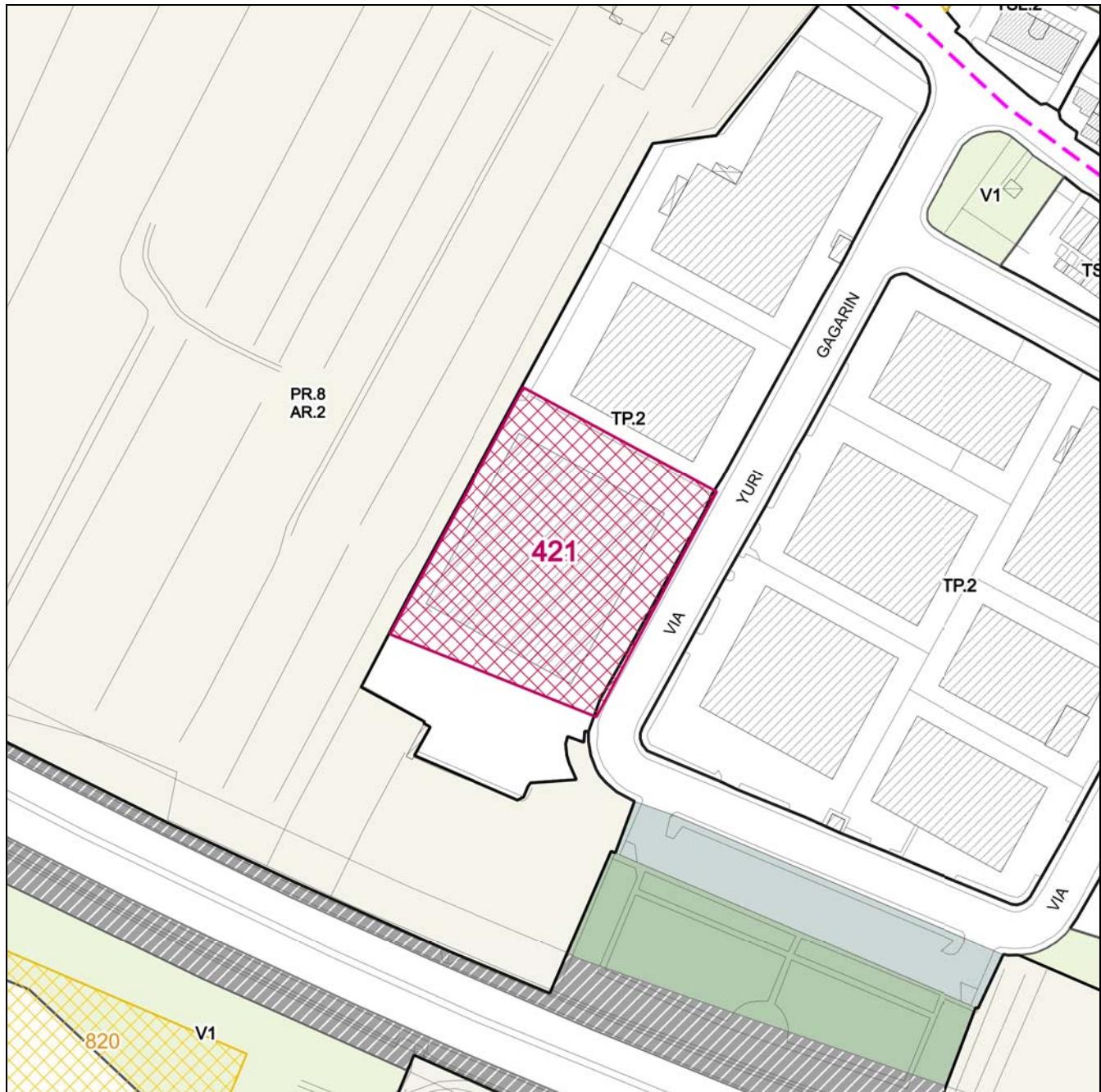
Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta, in quanto trattasi di refuso, pertanto si procederà alla modifica dell'art. 152;
- 2 - accoglibile la richiesta, in quanto l'ampliamento è consentito conseguentemente all'accoglimento del punto 1. L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 422

**P.G.:** 224198      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Venturi Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA MOLINO GINORI, n. 39 - LA QUERCE
- Fabbricato :** foglio 68 , particella 387

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

Il lotto in oggetto comprende sia un'abitazione sul fronte strada che fabbricati artigianali nell'area retrostante. Si evidenzia, in primo luogo, che le case a schiera contigue a questa proprietà hanno fronte continuo e non penetrabile mentre su questo lotto il fronte presenta anche un'area libera, prima utilizzata per l'accesso ai fabbricati tergali. Fatte dette considerazioni, l'osservante chiede:

- 1 - che nel tessuto TL.1 (art. 72) sia consentito l'intervento SE per un efficace e corretto recupero degli edifici artigianali retrostanti e per trasformarli in abitazioni;
- 2 - di introdurre l'IP.3 nell'art. 72;
- 3 - in seconda istanza, ritenendo che le caratteristiche del TL.1 rispecchiano i lotti delle case confinanti - mentre a questo lotto si adatterebbe meglio il tessuto TM.1 perché comprende residenze sul fronte e funzioni artigianali sul retro, solitamente con fronte penetrabile - che sia modificata l'attribuzione del tessuto.

### **Controdeduzione tecnica:**

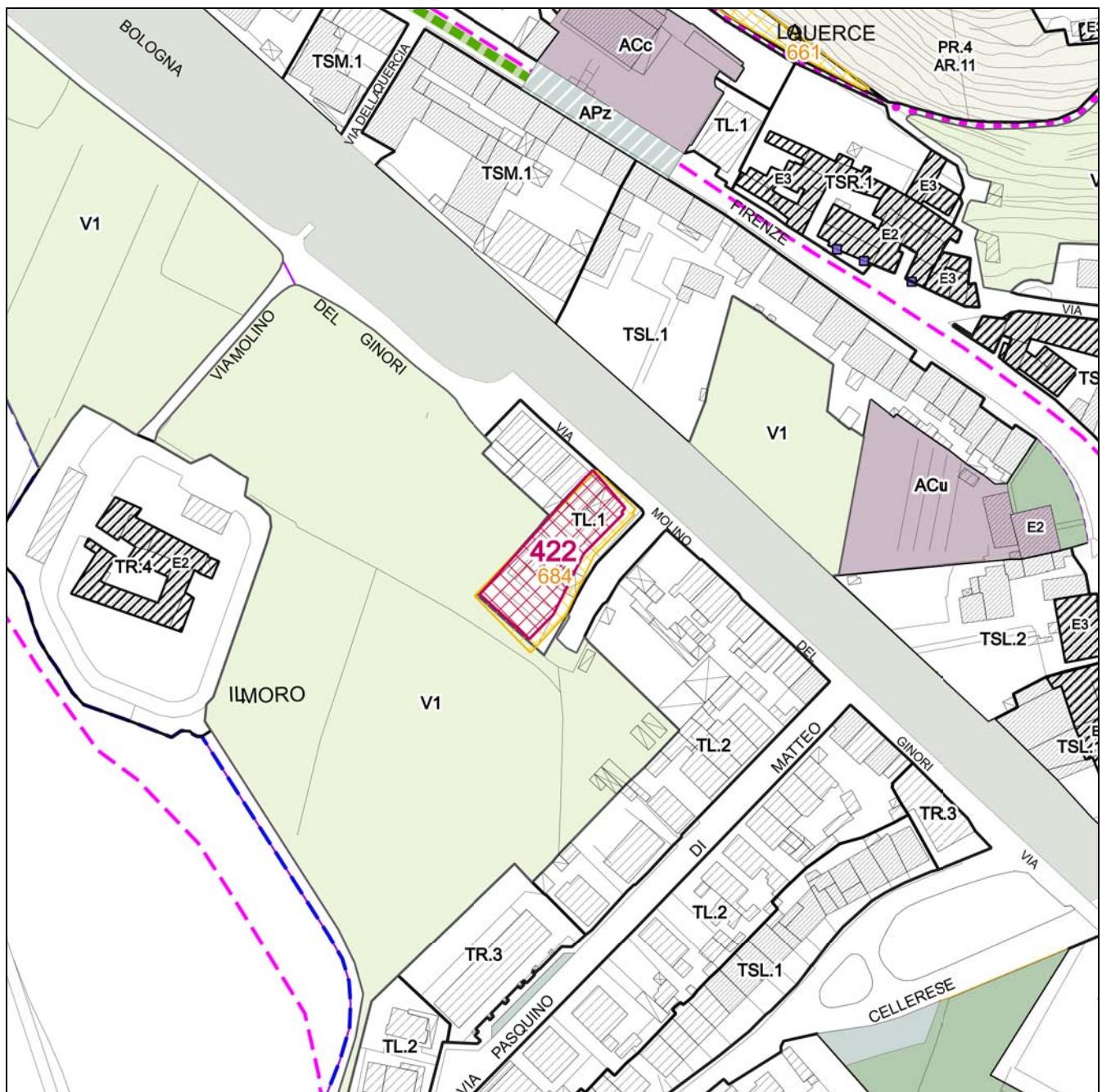
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si rileva che l'osservante chiede la modifica delle NTA al fine di realizzare un intervento edilizio per il quale è stata presentata istanza edilizia P.E. 3345/2017.

Verificato che l'istanza edilizia rientra nelle fattispecie di intervento di cui all'art. 158 comma 2 della NTA adottate che il Piano 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.

**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:** 423

**P.G.:** 224200      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Castagnoli Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI CASALE, n. 147/b/c/3 - CASALE
- Fabbricato** : foglio 70 , particella 282

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede la modifica del comma 2 dell'art. 64 delle NTA riguardante gli interventi AV.1, con l'eliminazione della dizione "di tipologia residenziale" per consentire la sopraelevazione anche ai depositi o laboratori artigianali oggi in disuso che risultano saldamente inseriti nei tessuti urbanistici misti.

Nel caso specifico, la necessità, per esigenze familiari, è quella di realizzare un'abitazione con la sopraelevazione. Nell'ottica del rispetto dei principi della L.R. 65/2014 e del Piano Operativo adottato, quali la riduzione del consumo di suolo e il riutilizzo del patrimonio esistente, si ritiene utile non limitare le possibilità di intervento dell'ampliamento AV.1.

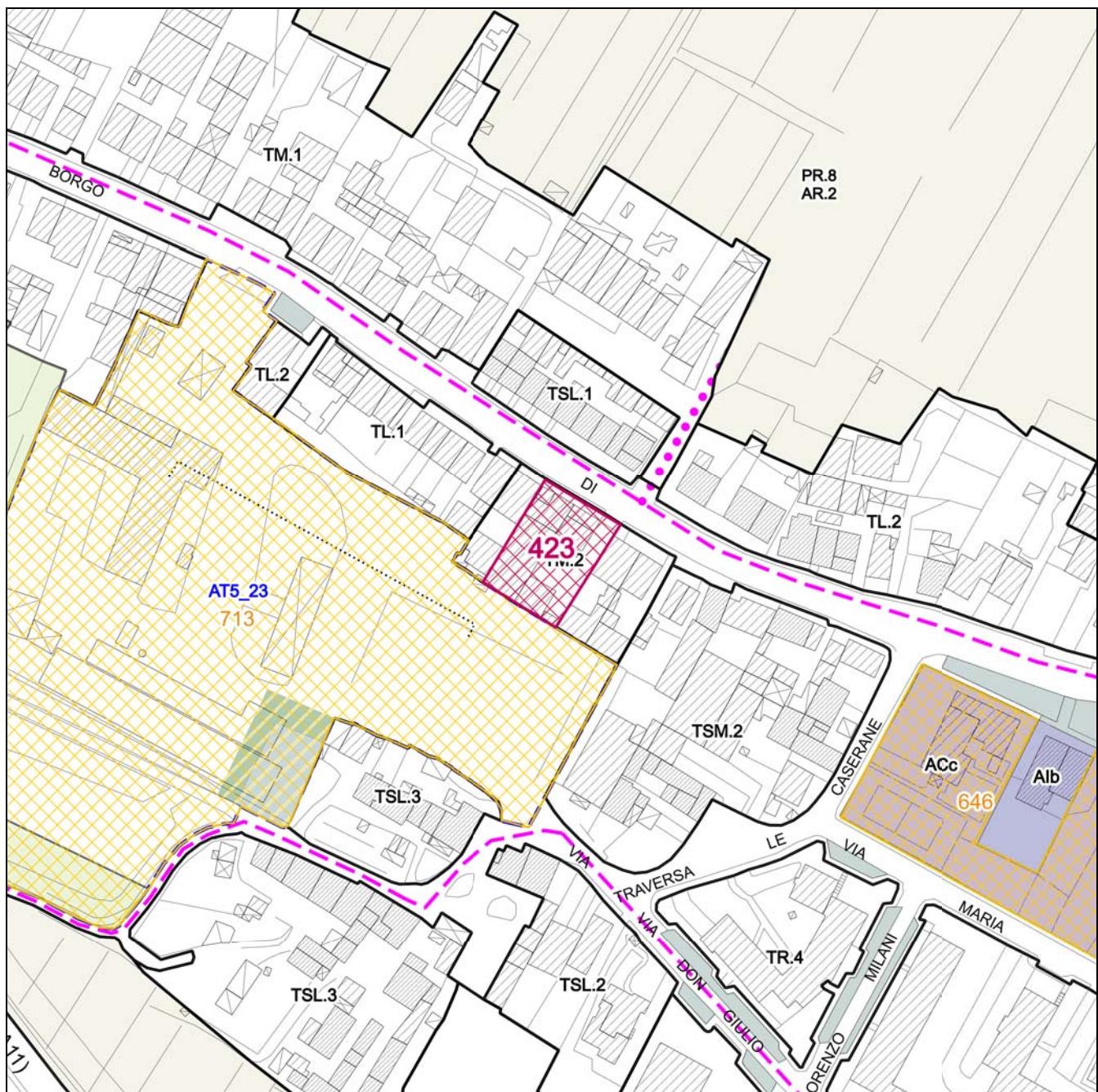
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di confermare la norma adottata in quanto coerente con gli obiettivi di Piano, tesi a salvaguardare le caratteristiche dei tessuti individuati conformemente al PIT/PPR. Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 424

**P.G.:** 224204      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lascialfari Anna Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA CORDOBA D'ARGENTINA, n. 23
  - Fabbricato** : foglio 23 , particella 1300 , subalterno 26
  - **Fabbricato** : foglio 23 , particella 1300 , subalterno 9
  - **Fabbricato** : foglio 23 , particella 2906

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

Riguardo alla previsione edificatoria nella UMI 1b della AT5\_05\_Parco dei Ciliani, l'osservante:

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

Viene poi sottolineato che un'equa ripartizione delle facoltà edificatorie tra la UMI 1b e la UMI 2 avrebbe permesso un minore impatto delle nuove edificazioni;

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

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri, in linea con i tessuti circostanti, per limitare gli impatti in termini di volume e l'aggravio del carico di nuovi abitanti.

Le richieste sono motivate dall'aumento di densità abitativa, con conseguenti ripercussioni negative sul traffico veicolare, sulla qualità dell'aria e la difficoltà di parcheggio già attualmente al limite.

### **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;

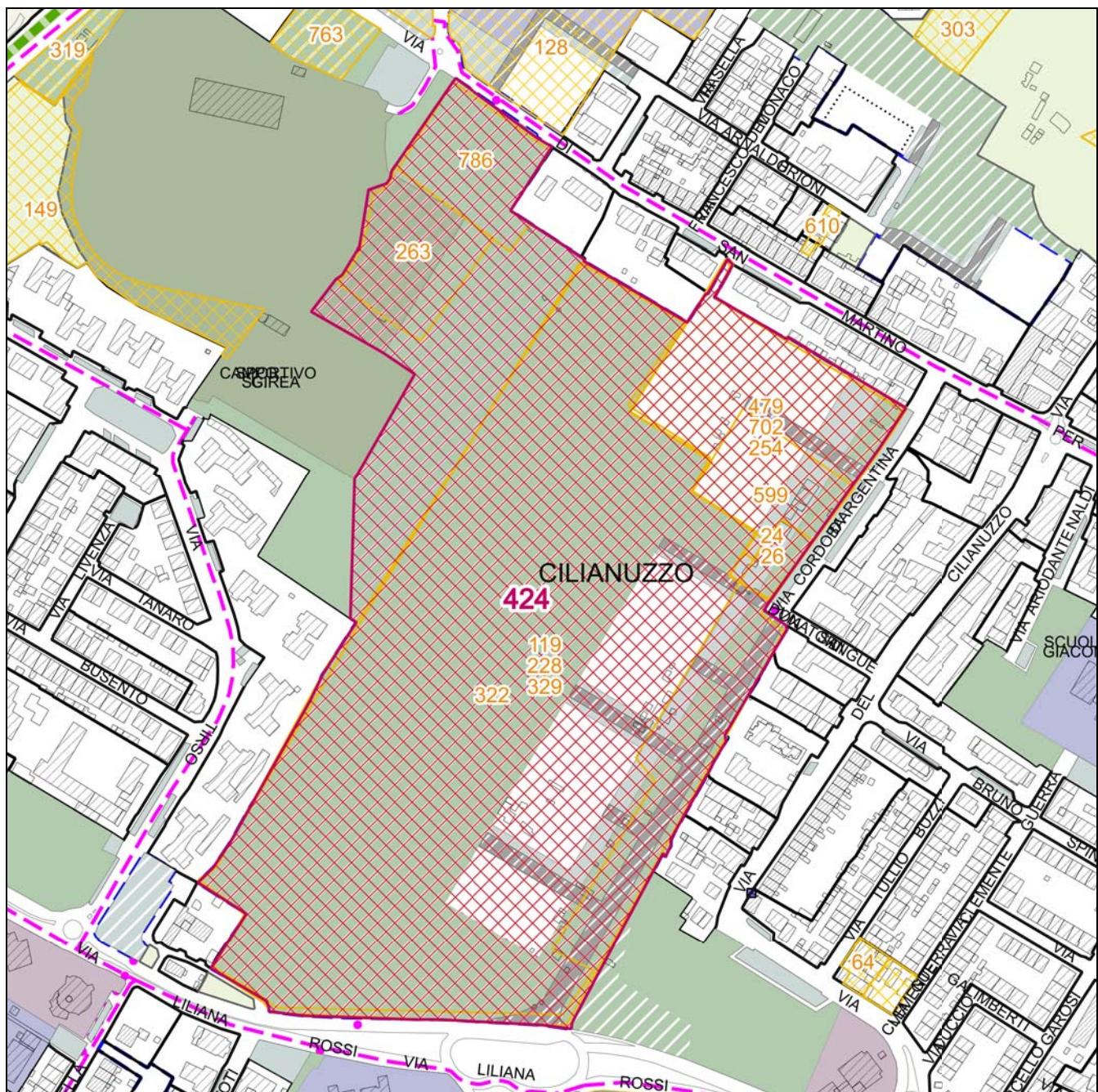
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza,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

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 425

**P.G.:** 224205      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gramigni Marino

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Grafin srl - via Gestri 4/6 Prato

**Individuazione aree:**

- Via Gestri, n. 4-6
- Fabbricato :** foglio 74 , particella 505

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante segnala che l'edificio individuato come PT\_22 via E. Gestri, contiene una porzione di recente edificazione, per la quale si richiede l'inserimento nel tessuto TP.4.

**Controdeduzione tecnica:**

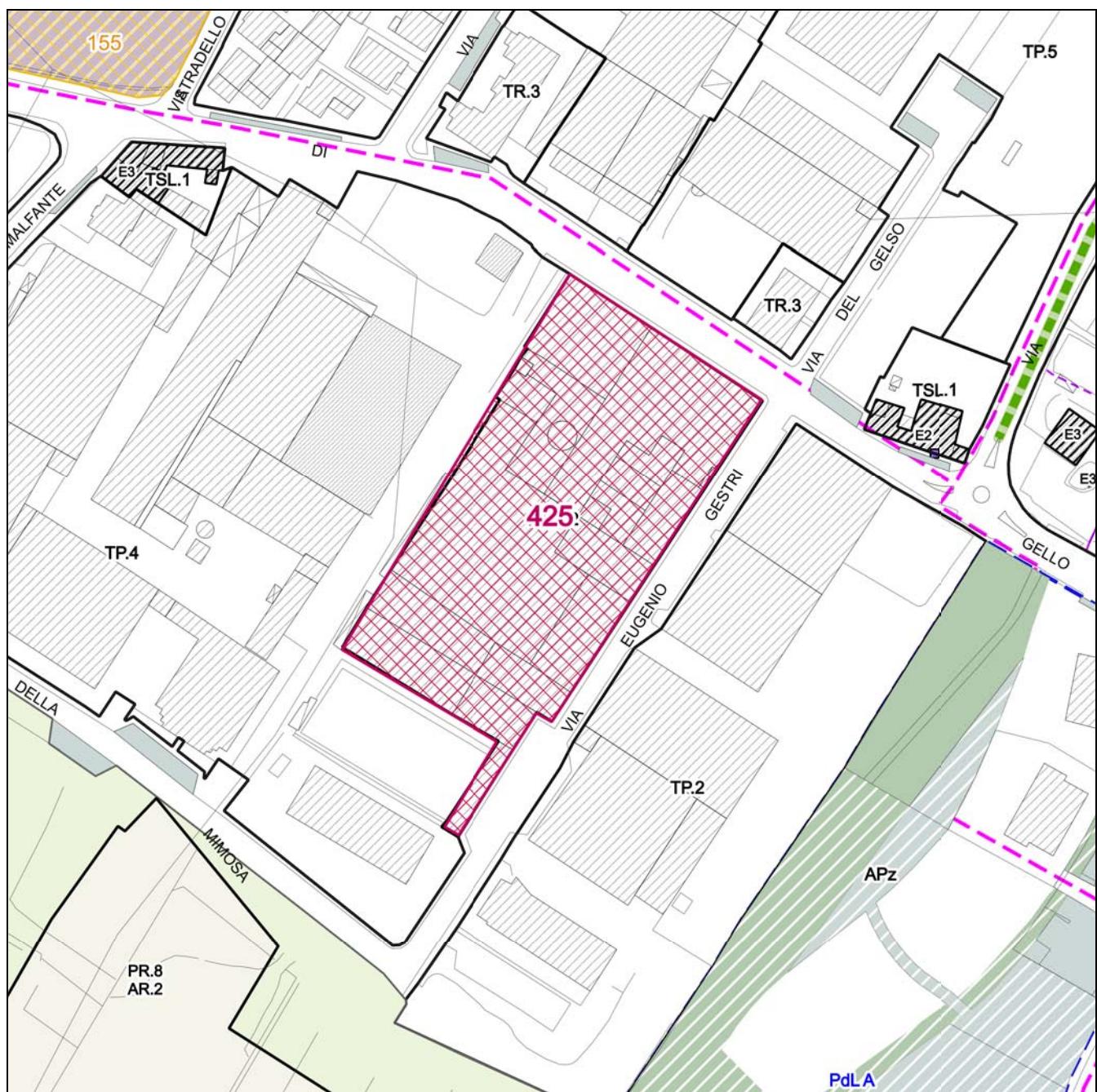
I complessi produttivi di valore tipologico, individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano del Piano Strutture, sono aggregati edilizi di interesse tipologico e architettonico nel loro complesso, la riduzione della perimetrazione non è praticabile in quanto in contrasto con lo strumento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

Si rileva altresì che non è distinta nella tavola 30 "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" la porzione storico/storicizzata del complesso dalla porzione di recente formazione, pertanto si procederà alla correzione della tavola, sarà altresì inserito all'art. 138 comma 2.22 quanto similmente indicato per altri complessi riguardo l'edificato di recente formazione.

**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:** 426

**P.G.:** 224208      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gualtieri Marco

**In qualità di:** Privato cittadino

#### **Individuazione aree:**

- VIA L. CIULLI
- Terreno** : foglio 43 , particella 6
- **Terreno** : foglio 43 , particella 2400
- **Terreno** : foglio 43 , particella 2402

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

Per questa area adesso destinata a "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", viene richiesto che sia destinata a nuova edificazione con destinazione a RSA o comunque ad una edilizia socialmente utile e complementare ai servizi ospedalieri vicini.

Si fa notare che questo intervento, per la sua destinazione d'uso, potrebbe risultare veramente utile e potrebbe realizzarsi concretamente in tempi veloci perché non necessita di demolizioni e ricostruzioni; inoltre sarebbe anche autonomo dal punto di vista energetico, mentre l'area verde circostante sarebbe vantaggiosa anche per le costruzioni vicine.

#### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni l'ufficio evidenzia che:

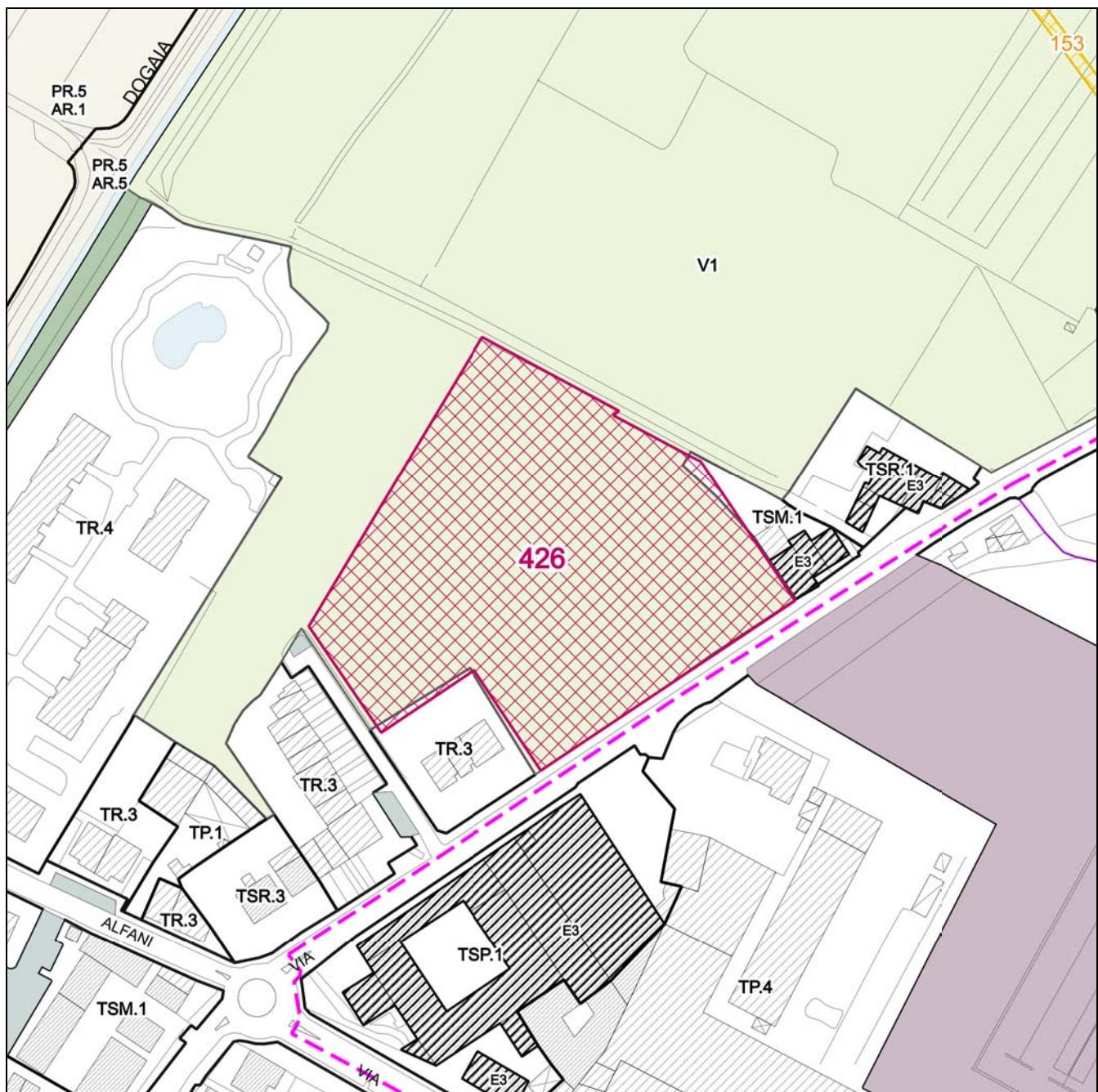
- l'area interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di aree agricole che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale;
- la richiesta dell'osservazione si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo il quale persegue, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo attraverso il mantenimento degli spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.1 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 427

**P.G.:** 224211      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Silli Armando

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VICOLO DEL GELSOMINO, n. 5
  - Fabbricato** : foglio 47 , particella 289
  - **Fabbricato** : foglio 47 , particella 291
  - **Fabbricato** : foglio 47 , particella 292

**Descrizione dell'osservazione:**

Si chiede la modifica dell'art. 66 comma 3 NTA in cui, fra le prescrizioni degli interventi sul TCS, si vieta di realizzare terrazze a tasca, specificando che il divieto riguarda i terrazzi sulla pubblica via e non quelli sulle parti tergali.

Il complesso residenziale di Vicolo del Gelsomino è identificato con il tessuto TCS e necessita di essere recuperato per non aggravare lo stato di degrado in cui si trova; un terrazzo a tasca, annesso a i locali che affacciano sulle corti interne migliorerebbe le qualità dell'edificio.

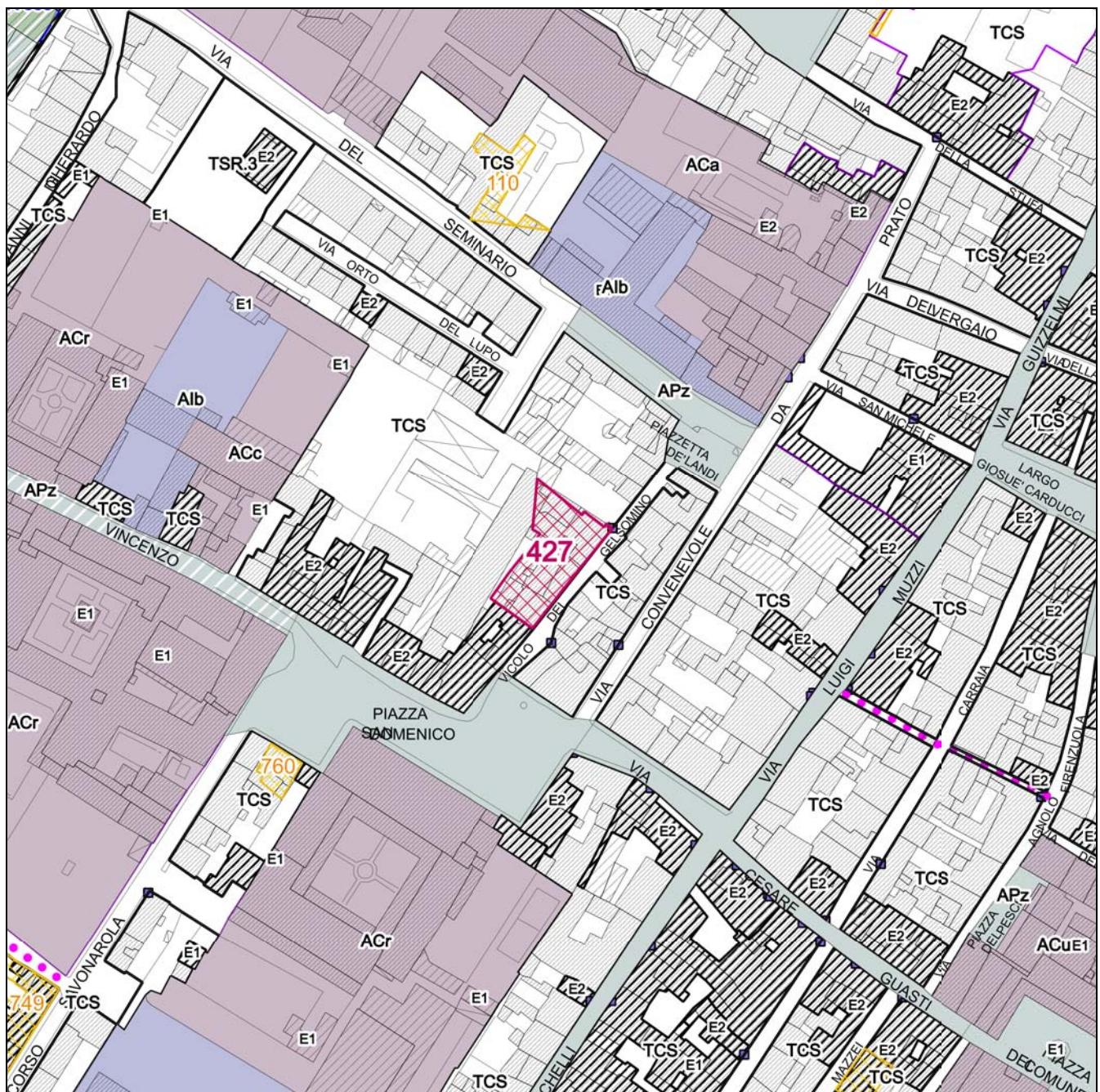
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene accoglibile la richiesta di realizzazione delle terrazze a tasca sui prospetti tergali, al fine di agevolare il recupero dei sottotetti con la necessaria areazione e illuminazione dei locali, in quanto la loro realizzazione non costituisce un aggravio dell'impatto visivo e paesaggistico poiché non direttamente visibile dalla pubblica via; pertanto verrà modificato l'art. 66 comma 3.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 428

**P.G.:** 224214      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cipriani Duccio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società IMMOBILIARE DI DUCCIO CIPRIANI & C. SNC

**Individuazione aree:**

- VIA GALCIANESE, n. 93
- Fabbricato** : foglio 60 , particella 890

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la modifica cartografica relativa alla perimetrazione del tessuto TP.4 sulla base degli effettivi confini catastali tra proprietà privata ed area pubblica.

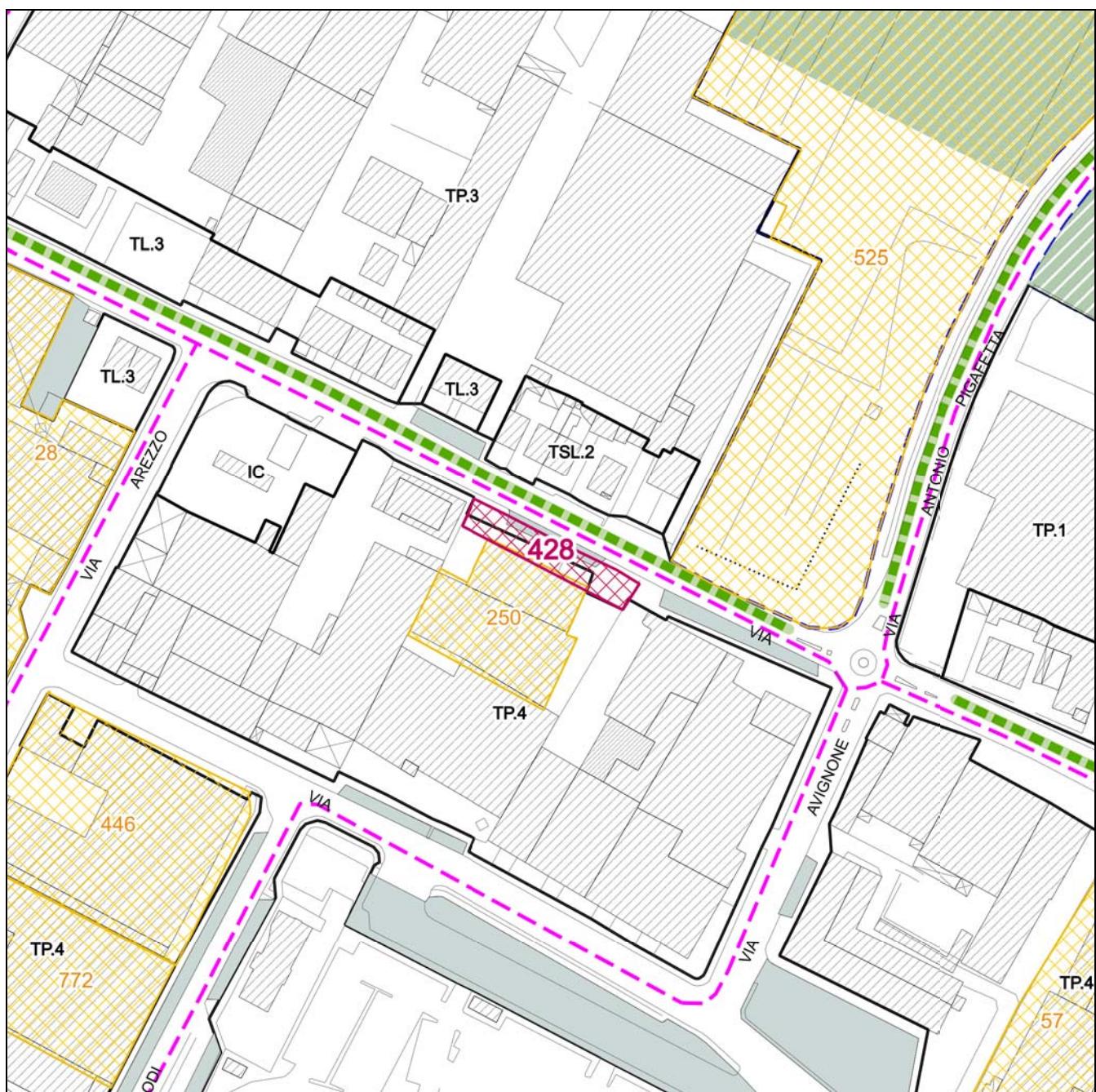
**Controdeduzione tecnica:**

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 in oggetto sarà rappresentata correttamente nel tessuto TP.4.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 429

**P.G.:** 224215      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bardazzi Elisa Beatrice

**In qualità di:** Legale rappresentante della società IMMOBILIARE V.F. SPA

### **Individuazione aree:**

- VIA DI CANTAGALLO, n. 56 - VILLA FIORITA  
**Terreno** : foglio 15 , particella 1001
- VIA DI CANTAGALLO, n. 56 - VILLA FIORITA  
**Fabbricato** : foglio 15 , particella 67
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1718
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1762
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1764
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1767
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1768
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1770
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1772
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1776
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1778
- **Fabbricato** : foglio 15 , particella 1779
- **Terreno** : foglio 15 , particella 343
- **Terreno** : foglio 15 , particella 72

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

L'osservazione riguarda l'ambito della casa di cura Villa Fiorita.

La Casa di Cura Villa Fiorita, nel corso degli anni, oltre a spostare il servizio ambulatoriale in una struttura decentrata, ha dovuto esternalizzare il servizio di sterilizzazione di tutti i dispositivi medici e chirurgici ed ha anche dedicato 19 posti letto alla medicina d'urgenza per supportare il pronto soccorso dell'Ospedale. I vari impegni hanno ridotto considerevolmente il numero di posti letto in gestione diretta della struttura.

Le necessità di riportare il servizio ambulatoriale in sede, di reperire nuovi spazi di degenza per il reparto ortopedico (l'ortopedia protesica è una disciplina d'eccellenza della struttura per tutto il territorio nazionale), di creare una nuova centrale di sterilizzazione e di potenziare il reparto operatorio richiedono una superficie di ampliamento maggiore di 2800 mq, come ammessa dal Piano (art. 99 delle NTA).

Inoltre nell'area nord-ovest potrebbe essere realizzato un futuro ampliamento perché situata nelle vicinanze degli edifici esistenti e la conformazione del terreno permetterebbe il parziale interramento dei fabbricati riducendo l'impatto ambientale al minimo, potrebbe così essere utilizzato anche l'accesso dalla via principale. L'area in questione era inoltre già destinata a servizi sanitari Sh anche nel precedente RU.

Con dette premesse, l'osservante chiede:

1 - di modificare l'area destinata ad ACh estendendola alle particelle di proprietà fino a via di Cantagallo e la stessa

area della Zona Territoriale Omogenea F;  
2 - di modificare l'art. 99 NTA consentendo l'aumento della SUL della Casa di Cura Villa Fiorita fino ad un massimo di 4.000 mq.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - verificato lo stato dei luoghi, la variazione della perimetrazione è accoglibile parzialmente inserendo esclusivamente la porzione lato ovest;

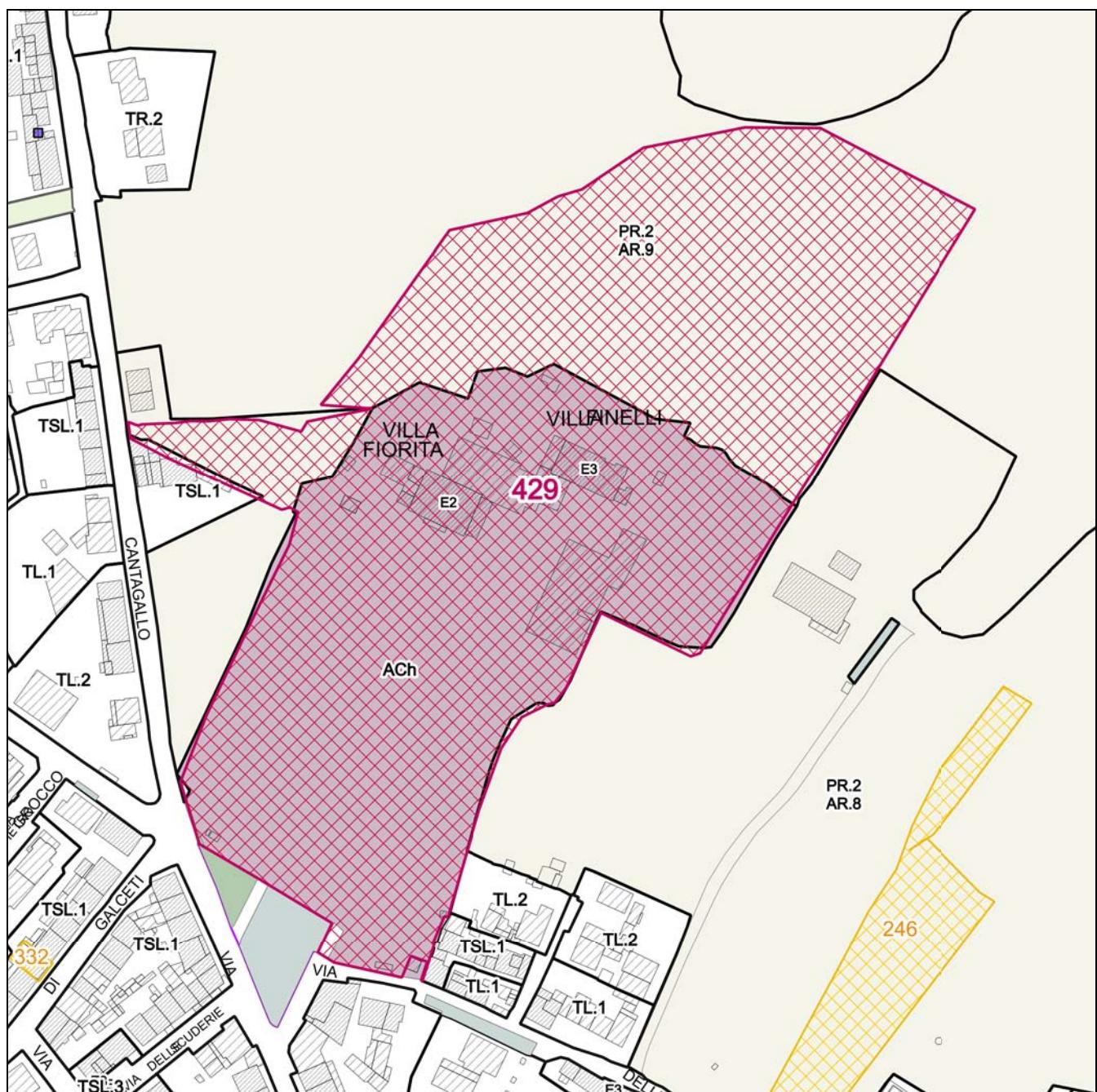
2 - si ritiene accoglibile la modifica all'art. 99 delle NTA consentendo l'aumento della SUL della Casa di Cura Villa Fiorita fino ad un massimo di 4.000 mq.

L'osservazione è 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:** 430

**P.G.:** 224218      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Patrizio Raffaello

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

### **Individuazione aree:**

- VIA E. BERLINGUER
- Terreno : foglio 94 , particella 478

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

Il Piano Operativo adottato prevede nell'area dietro il Macrolotto 2 la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a parco. Viene richiesto di modificare la destinazione d'uso di una piccola porzione della stessa, per le motivazioni sotto riportate.

Il Permesso di Costruire n. 287/2017 del 13/07/2017 prevede la realizzazione di n. 2 edifici industriali frontistanti via Sabadell, uno dei quali è stato recentemente acquisito da UPS Europe per realizzare il più grande Deposito di scambio dell'Italia centrale; ma le esigenze di movimentazione dei TIR nella zona retrostante all'edificio necessitano di ampi spazi di manovra e per questa ragione si chiede di includere la porzione di area di forma triangolare all'interno di quella destinata alla costruzione per ampliarne il resede.

Per quanto riguarda la tipologia di tessuto, essendo asservita alla unità produttiva/artigianale della UMI 87 A, dovrà avere la stessa attribuzione TP.2, in quanto facente parte del Tessuto industriale del Macrolotto Industriale n. 2.

Inoltre, si ritiene che la modifica proposta garantisca una migliore suddivisione geometrica dell'area a verde pubblico compresa all'interno del confine PdL M2.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo individua i tessuti sulla base dell'effettivo stato dei luoghi. L'area oggetto di osservazione non si configura come una diretta pertinenza dell'insediamento oggetto di osservazione, non è ricompresa nel perimetro del Piano attuativo del Macrolotto Industriale n. 2.

Pertanto non può essere qualificata come tessuto esistente "TP.2 Tessuto indrusiale -artigianale pianificato".

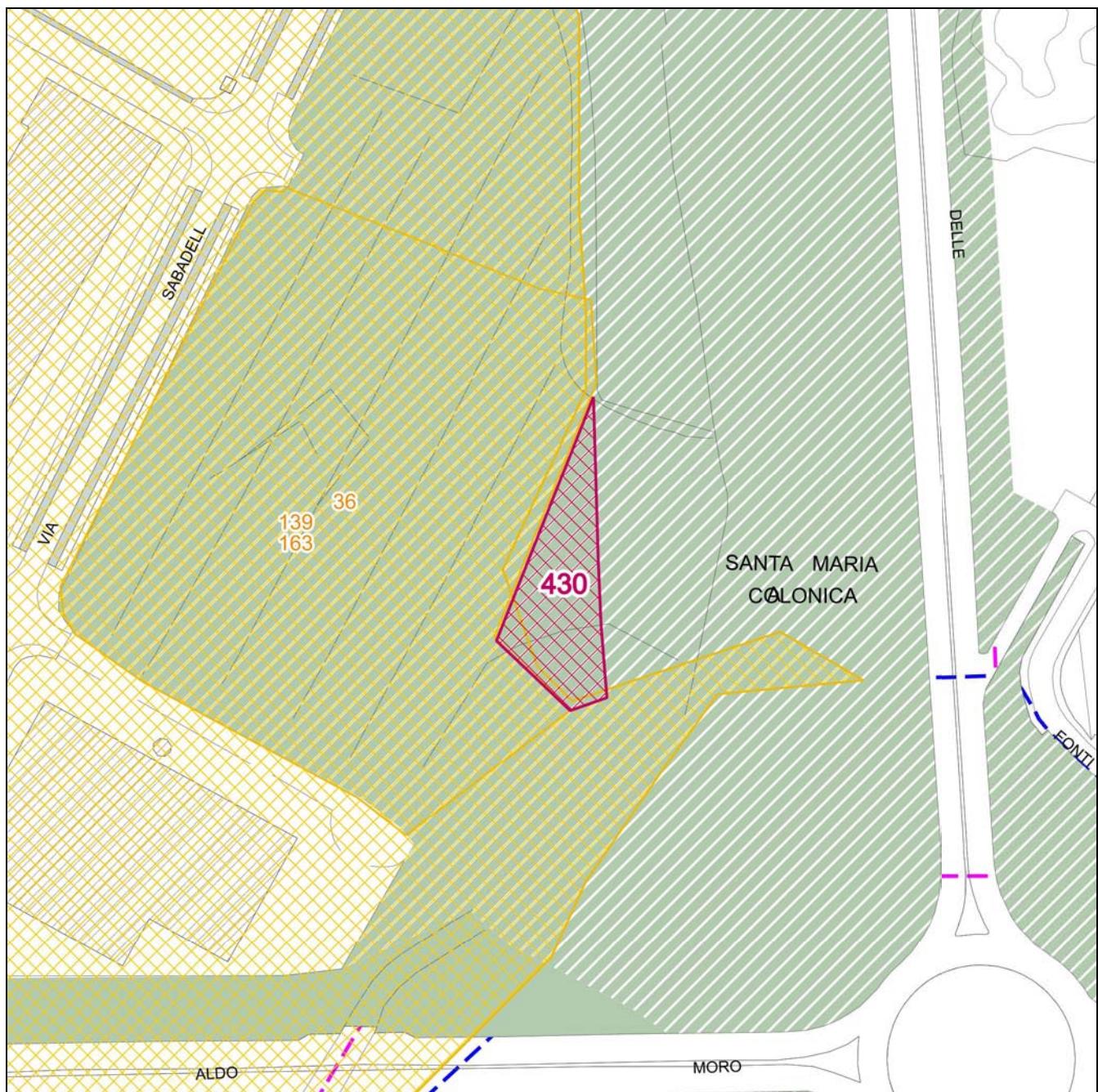
Inoltre l'area in oggetto fa parte delle dotazioni di verde pubblico intorno a via Berlinguer a completamento degli spazi pubblici previsti dal Piano Operativo.

Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 431

**P.G.:** 224224      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Meucci Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA MICHELANGELO, n. SNC - CONFINE CON MONTEMURLO  
**Terreno :** foglio 21 , particella 1456
- VIA MICHELANGELO, n. SNC - CONFINE CON MONTEMURLO  
**Terreno :** foglio 21 , particella 58

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

Il terreno in questione è già oggetto di Piano Attuativo 198/2007 (e Proroga PG 162464 del 26.11.2014) comprensivo della viabilità di raccordo tra via Masaccio e via Michelangelo, a confine con il Comune di Montemurlo. Il Piano Operativo la classifica come territorio rurale, il richiedente sottolinea la discordanza esistente tra le pericolosità idrauliche di Prato e di Montemurlo e chiede il rinnovo della possibilità di edificare con destinazione Industriale e Artigianale, magazzini e depositi commerciali all'ingrosso ed anche al dettaglio e del relativo collegamento tra via Michelangelo e via Masaccio.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche si precisa che:

- Il Piano attuativo 198/2007 prorogato con DCC n. 93 del 20/11/2014, prorogava di ulteriori 24 mesi la validità del Piano, pertanto all'adozione del Piano Operativo, avvenuta il 17/09/2018, aveva perduto di efficacia (il 12/11/2016), come si evince anche dall'art. 17 dello schema di atto unilaterale d'obbligo allegato alla suddetta DCC 93/2014. Si tratta quindi di una previsione risalente 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.

- Non c'è discordanza tra le mappature di pericolosità idraulica relative ai comuni di Prato e di Montemurlo (come rilevato nella carta 04a allegata al Piano Operativo del Comune di Montemurlo adottato) nella zona in questione, in quanto la perimetrazione a pericolosità idraulica molto elevata definita nello strumento urbanistico di Prato risulta in adiacenza di aree a pari pericolosità nel Comune di Montemurlo.

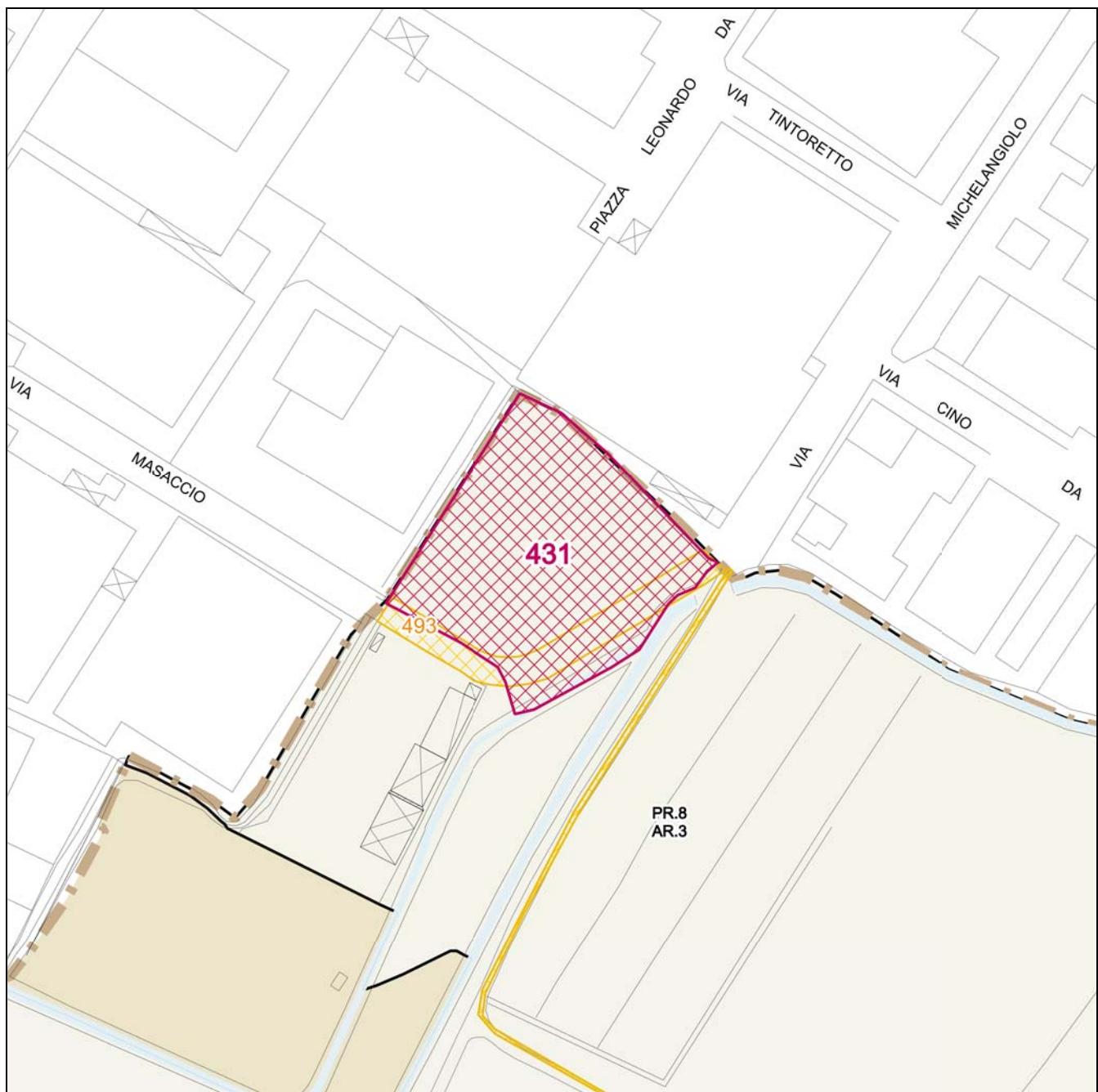
Nelle aree a "pericolosità molto elevata", ovvero a "pericolosità per alluvioni frequenti" in relazione alla LR 41/2018, ai sensi di quest'ultima non sono consentiti interventi di nuova edificazione se non siano realizzate opere di cui all'art. 8 comma 1 lettera a) o b) della stessa legge che riconducano quantomeno ad allagamenti poco frequenti. Opere idrauliche che non sono realizzabili internamente al lotto in questione in quanto il rischio proviene da un corso d'acqua non situato nelle immediate vicinanze (torrente Bagnolo).

Per quanto sopra esposto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 432

**P.G.:** 224229      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pratesi Andrea Riccardo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Reggiana, n. 200  
**Terreno** : foglio 59 , particella 1353
- Reggiana, n. 200  
**Terreno** : foglio 59 , particella 1560
- Reggiana, n. 200  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 530

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

L'osservante espone riguardo ad un terreno di pertinenza di un immobile residenziale, d'estensione pari a circa 1200 mq, identificato nel tessuto TL.1 per parte e per l'estensione maggiore in V1.

Con l'osservazione lo scrivente richiede:

- 1 - di poter edificare in detto appezzamento di terreno un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione, anche in seconda schiera rispetto alla pubblica via;
- 2 - in subordine, richiede di inserire la porzione messa in V1 all'interno del tessuto TL.1 in cui è inserito il fabbricato di riferimento del terreno.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - l'appezzamento di terreno ricadente in V1 verrà modificato in base all'effettivo stato dei luoghi, ma rimanendo con la destinazione a V1 già stabilita dal Piano Operativo, quindi non edificabile; in questa richiesta l'osservazione è non accoglibile;

2 - relativamente alla rettifica del perimetro del tessuto TL.1 "Tessuto Lineare, continuo non penetrabile" si accoglie la modifica, eliminando l'indentatura e rettificando l'area fino a comprendere l'intera proprietà; in questa parte l'osservazione è accolta in parte.

Si precisa, tuttavia, che nel tessuto "TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile" viene introdotto l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate:

NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti 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:

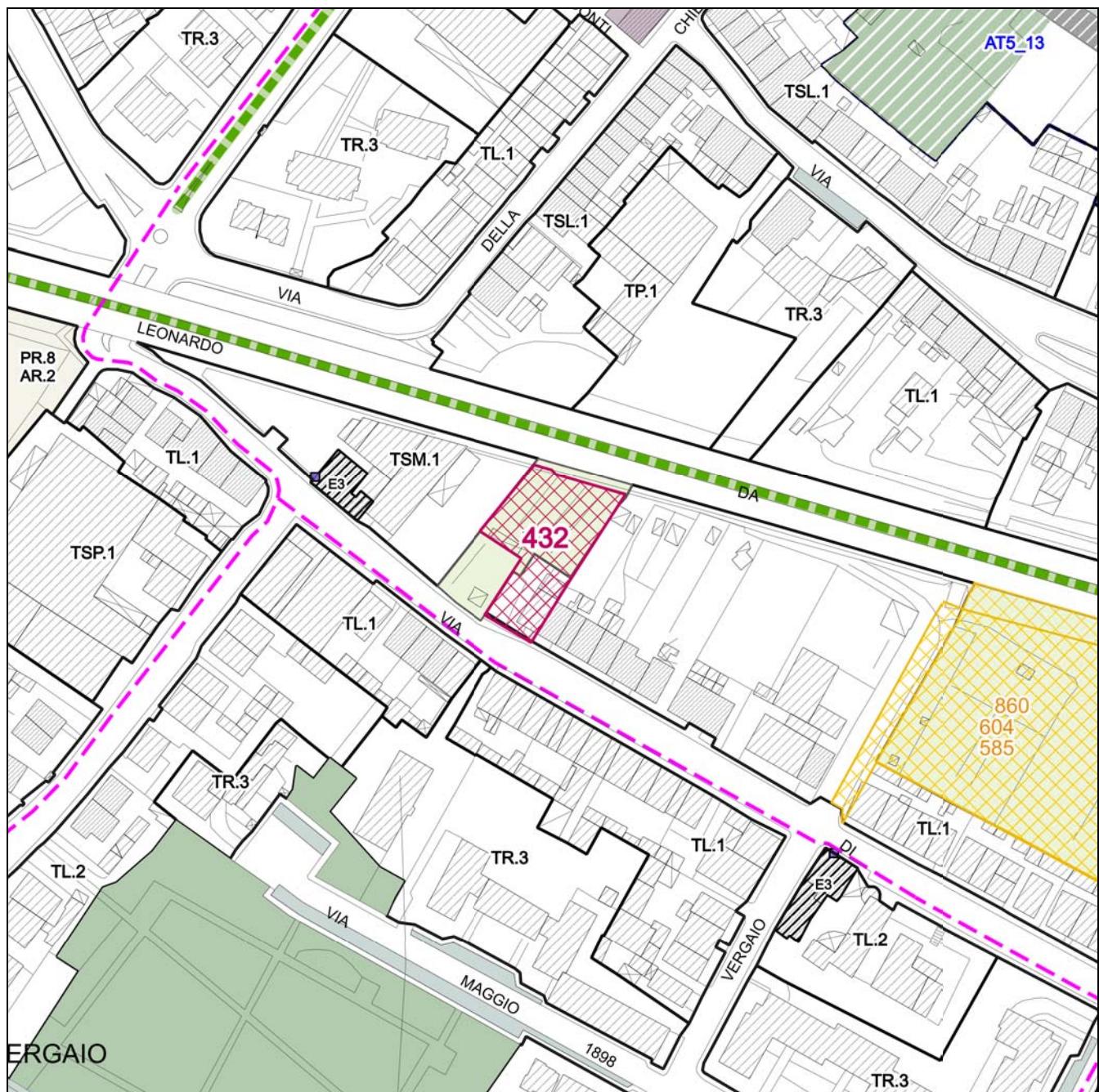
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici lati
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici lati
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

Nel complesso dunque l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 433

**P.G.:** 224237      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Innocenti Stefania Graziana

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di Vaianella, n. 5 - Figline  
**Fabbricato :** foglio 7 , particella 148
- Via di Vaianella, n. 5 - Figline  
**Fabbricato :** foglio 7 , particella 253
- Via di Vaianella, n. 5 - Figline  
**Fabbricato :** foglio 7 , particella 347

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la modifica all'art. 99 delle NTA "Interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola", comma 1, in cui tratta dell'Addizione Volumetrica, e in cui precisa che essa dovrà avvenire senza frazionamento.  
Si richiede che:

- In caso di addizione volumetrica (AV) venga inserita la possibilità di poter frazionare gli immobili i quali spesso nelle zone limitrofe alla sua proprietà risultano ad oggi frazionati.

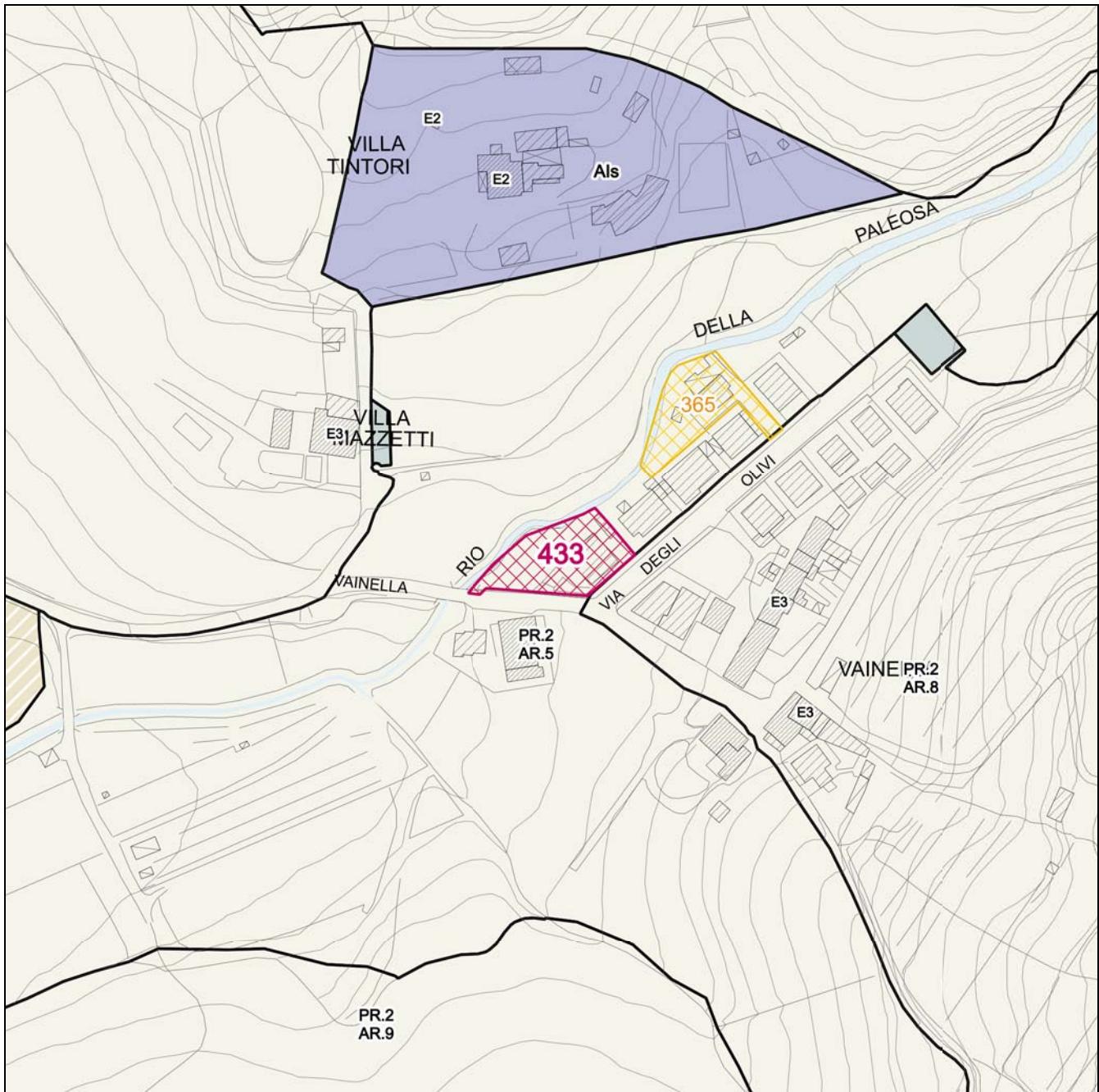
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile, quindi si provvede a modificare il comma 1 dell'art. 99 delle NTA eliminando il divieto di frazionamento per gli interventi di addizione volumetrica (AV).

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 434

**P.G.:** 224238      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Goti Gabbriella

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 417
- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 454
- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 459
- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 535
- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 57
- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 620
- Via Erbosa/Tofani  
**Fabbricato :** foglio 46 , particella 727

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

L'osservante, relativamente alle sue proprietà immobiliari, fa presente che sono attribuite solo parzialmente ad un tessuto, lasciando alcune porzioni prive di disciplina. In questa sede provvede a specificare quali fabbricati ne siano sprovvisti e chiede l'attribuzione del TSM.1 per quegli immobili e per le loro pertinenze.

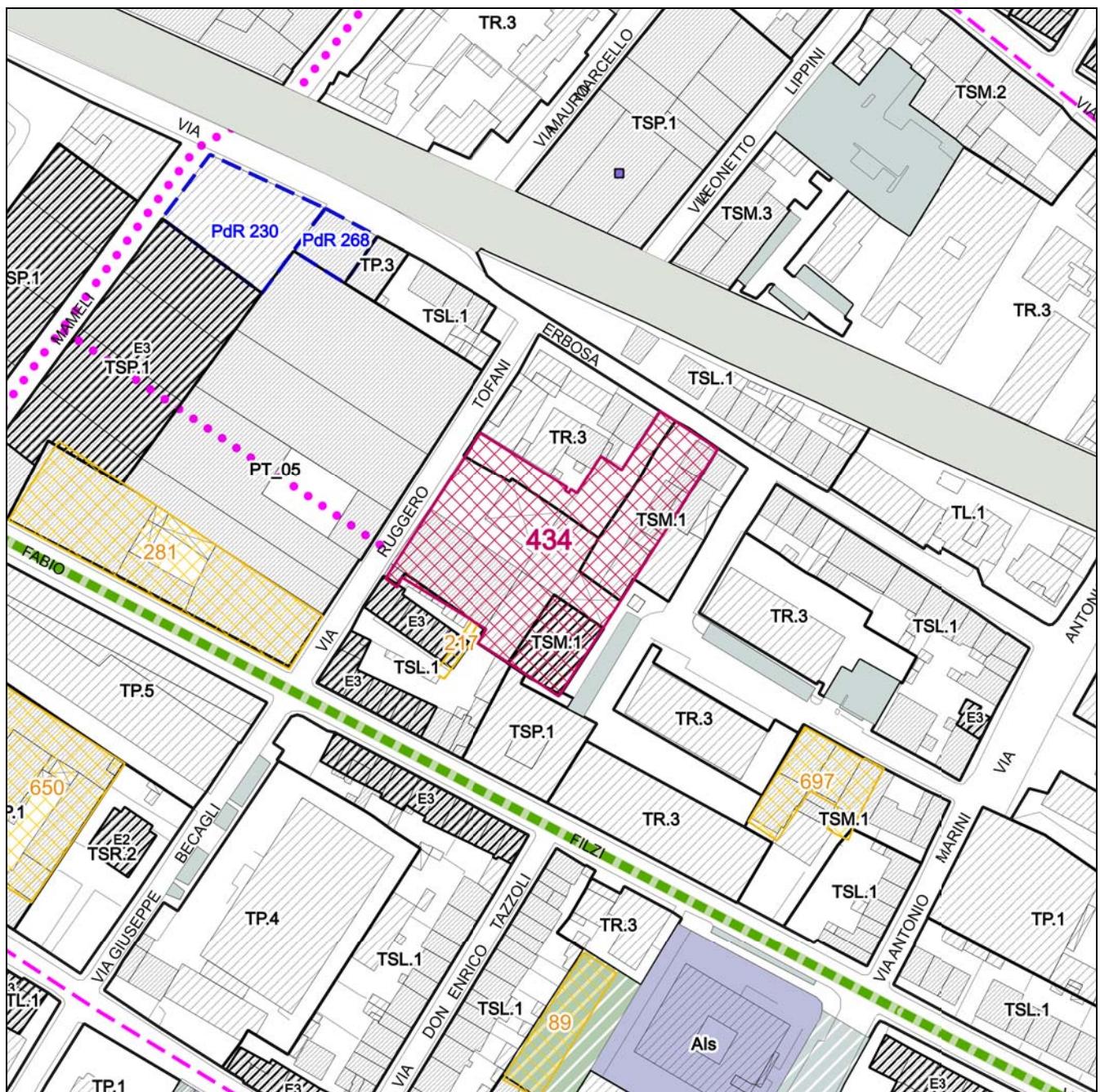
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene la modifica di attribuzione indicata dall'osservante coerente con lo stato dei luoghi; la porzione di tessuto individuata infatti risulta priva di attribuzione normativa e si ritiene necessario inserirla nel tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione", con la conseguente rettifica del vicino tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive".  
Pertanto l'osservazione è ritenuta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 435

**P.G.:** 224239      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pranio Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Vla Matteo degli Organi, n. 210 - Galciana
- Fabbricato :** foglio 33 , particella 165

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, allegando una proposta di diverso inserimento nel lotto, richiede la modifica dell'art. 69 delle NTA per consentire nei tessuti TSR la demolizione e la ricostruzione nel lotto di fabbricati esistenti, a qualsiasi destinazione, privi di interesse storico e/o tipologico, al fine di adibirli a residenza, al fine di ritrovare allineamenti, distanze e condizioni igienico sanitarie adeguate.

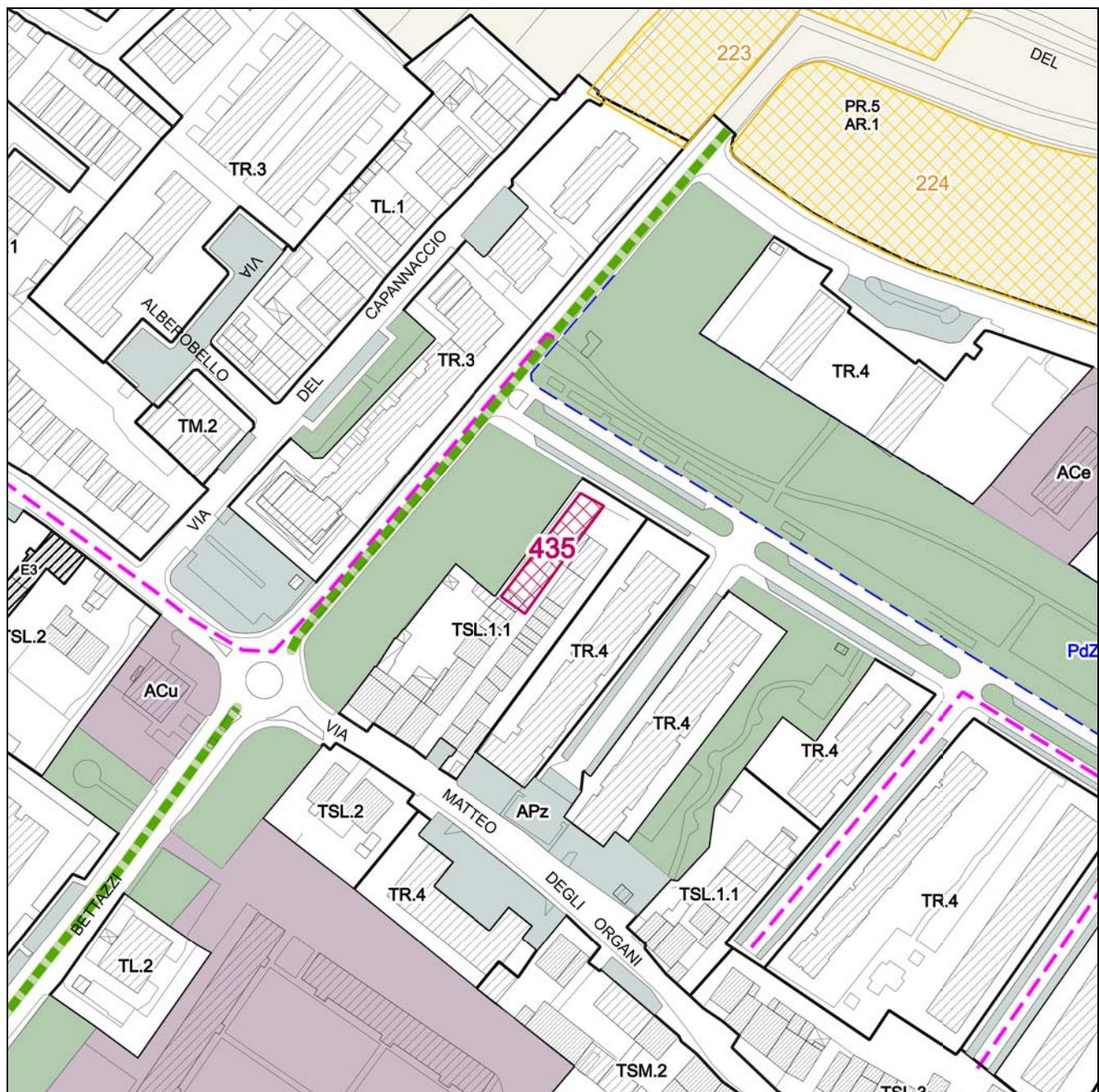
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni si ritiene di non consentire una tipologia di intervento SE o RNF in quanto non coerente con la tutela dei tessuti storici, si ritiene altresì di introdurre la possibilità di intervento RF al fine di mantenere le caratteristiche dell'impianto dei tessuti e pertanto di modificare l'art. 69 comma 2 delle NTA.

**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:** 436

**P.G.:** 224242      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tofani Tiziano

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

## **Individuazione aree:**

- Via dei Trebbi, n. 18  
**Fabbricato** : foglio 41 , particella 1068
- Via dei Trebbi, n. 18  
**Fabbricato** : foglio 41 , particella 628
- Via dei Trebbi, n. 20  
**Fabbricato** : foglio 41 , particella 858
- **Terreno** : foglio 41 , particella 2189

## **Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico, a nome della proprietà, richiede il passaggio della disciplina urbanistica da V1 al tessuto TL.2, limitrofo all'area. Fa presente che le particelle coinvolte, ad eccezione della part. 2189 al foglio 41, rappresentano pertinenze di fabbricati e sono accatastate al catasto urbano unitamente agli edifici di riferimento (si allegano gli estratti delle planimetrie catastali).

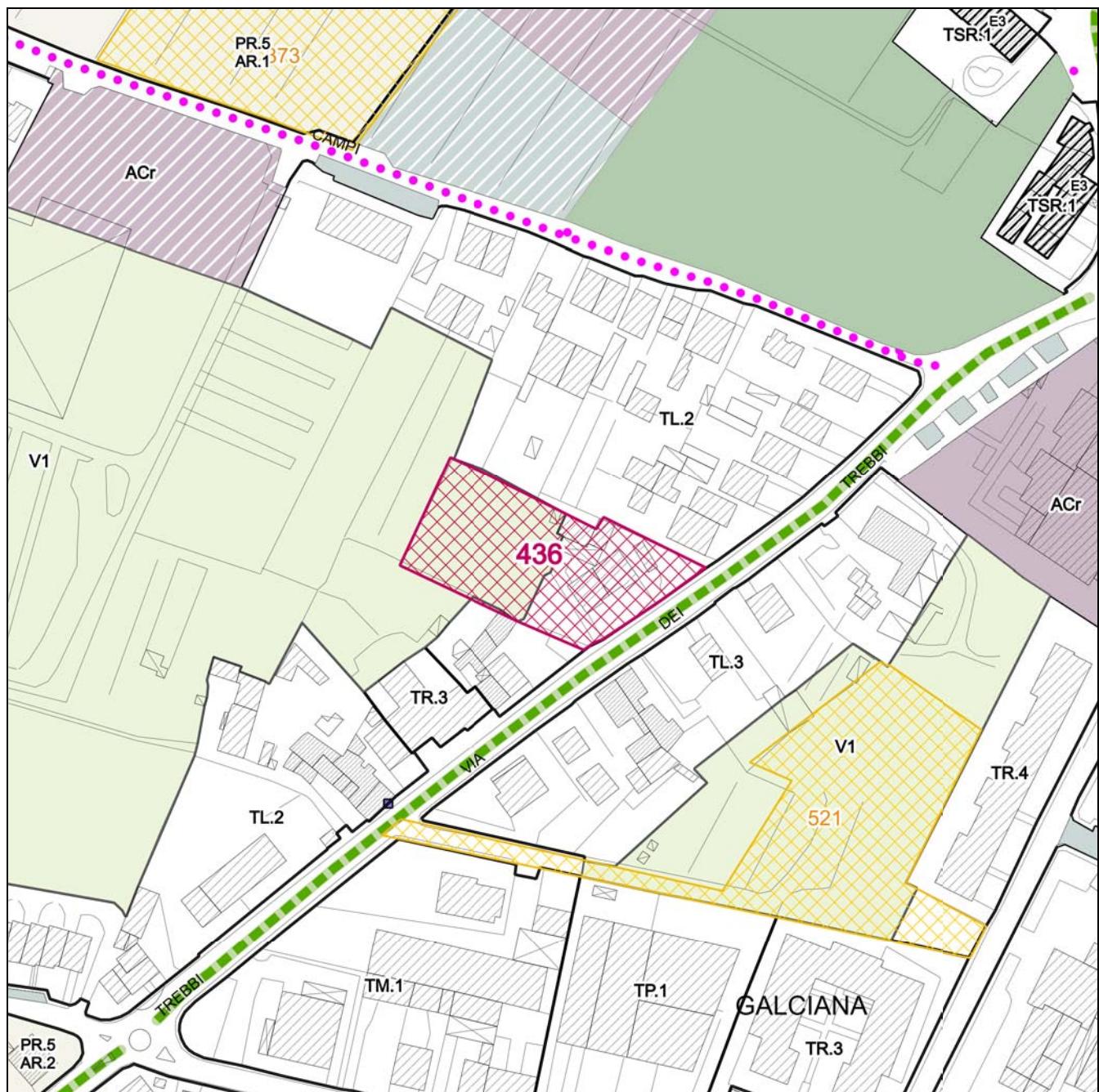
## **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche in merito all'effettivo stato dei luoghi, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile: la porzione registrata al Catasto Urbano, su cui insistono i fabbricati indicati, sarà inserita in "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipermeabile", mentre la parte restante sarà mantenuta in "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità".

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 437

**P.G.:** 224245      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ricchiuti Nicola

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Viale De Gasperi  
**Terreno :** foglio 65 , particella 1302
- Viale De Gasperi  
**Terreno :** foglio 65 , particella 1303
- Viale De Gasperi  
**Terreno :** foglio 65 , particella 1304
- Viale De Gasperi  
**Terreno :** foglio 65 , particella 1305
- Viale De Gasperi  
**Terreno :** foglio 65 , particella 1306
- Viale De Gasperi  
**Terreno :** foglio 65 , particella 1307

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

L'osservazione si riferisce all'area di trasformazione AT2b\_04 situata in viale De Gasperi, nella quale si prevede la nuova edificazione di un edificio residenziale con finalità di housing per anziani e un edificio per il culto. L'osservante rileva che sull'area era stato proposto un piano attuativo nel 2017 per la realizzazione dei due edifici ma nella scheda del Piano Operativo adottato non sono stati riportati i dati dimensionali in maniera corretta. Si chiede la correzione di tali dati inserendo la stessa previsione proposta nel Piano attuativo precedentemente presentato.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo persegue la finalità di incrementare le aree a valenza pubblica nella zona tramite nuovi servizi pubblici e privati.

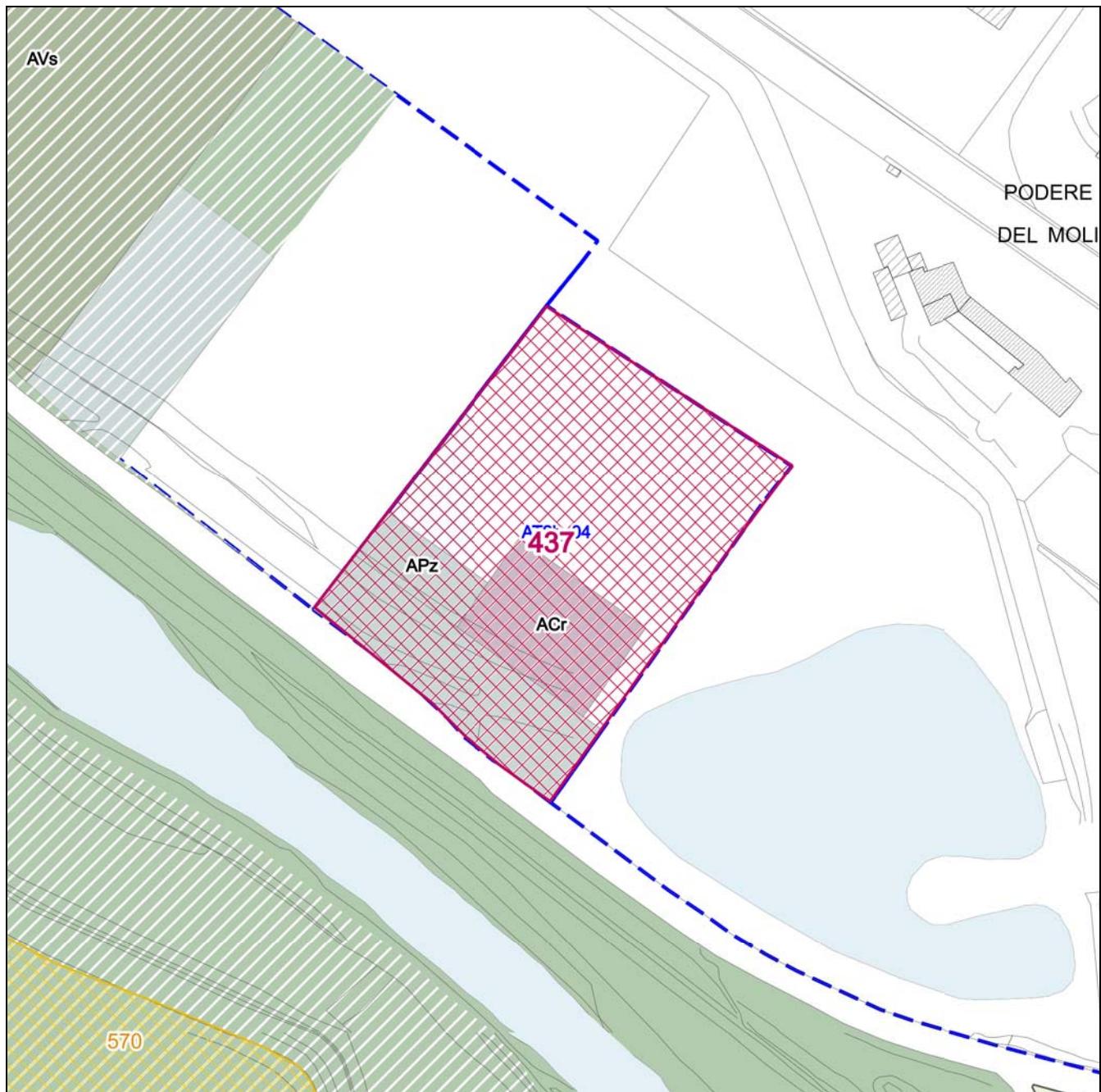
Pertanto la previsione urbanistica contenuta nella AT2b\_04 Nuova edificazione viale De Gasperi 1 sarà corretta, specificando meglio le quantità edificatorie realizzabili, e sarà modificata in questo modo:

- nella tabella delle destinazioni edificatorie si aggiungono 1.700 mq alla voce "Direzionale e servizi pubblici", per mero errore nel mancato inserimento;
  - nelle "Prescrizioni particolari per l'intervento" si toglie la frase "con sul massima ammissibile di 1.700 mq", perché l'intervento di servizio religioso è uno standard pubblico per il quale non si calcolano le SUL ma la sola superficie fondiaria su cui insiste, nel rispetto delle altezze massime consentite.
- L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

Osservazione numero: 438

P.G.: 224247      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tofani Tiziano

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

### Individuazione aree:

- via Traversa Vicinale, n. 23/A - Tobbiana  
**Fabbricato** : foglio 58 , particella 313
- via Biella, n. 7/A - Tobbiana  
**Fabbricato** : foglio 58 , particella 1030
- via Biella, n. 7/A - Tobbiana  
**Terreno** : foglio 58 , particella 744
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 1307
- **Terreno** : foglio 58 , particella 827

### Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un lotto di proprietà, con accesso diretto da via Biella 7/A, che risulta essere stato inserito per metà all'interno del tessuto TL.1 e per l'altra metà all'interno del tessuto TR.3.

Trattandosi di un'unica proprietà, non sembra corretta la divisione in tessuti urbani che rischia di precludere eventuali interventi futuri. Nel dettaglio, la porzione inserita all'interno del tessuto TR.3 non è (come invece potrebbe sembrare) pertinenza del condominio graficamente rappresentato sulla sinistra, ma direttamente collegata alla porzione di proprietà in TL.1, oltre ad essere l'unico accesso diretto dallo spazio pubblico al lotto in questione.

Essendo quest'area costituita unicamente da singoli fabbricati ad uso artigianale adiacenti ad altri edifici e non relazionati ad essi per funzione e tipologia, nell'ottica di un intervento che possa valorizzare l'intera area mediante la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti ed il conseguente riordino del lotto stesso, si chiede che possa essere inserita all'interno del tessuto TP.1.

Ad ogni modo, si chiede di uniformare in un unico tessuto le due porzioni in diversi tessuti al fine di poter dotare l'intera proprietà di una normativa attuativa unica e coerente.

Si fa inoltre presente che non risultano rappresentati graficamente gli accessori esistenti e legittimi rappresentati al N.C.E.U. con la particella 1307 e insistenti sulla stessa porzione di terreno inserita nel tessuto TR.3 per cui si chiede la modifica cartografica relativa.

### Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il tessuto è stato erroneamente perimetrato dal Piano Operativo, in quanto inserisce in due tipologie diverse di tessuto resede e corrispondente edificato.

Si ritiene:

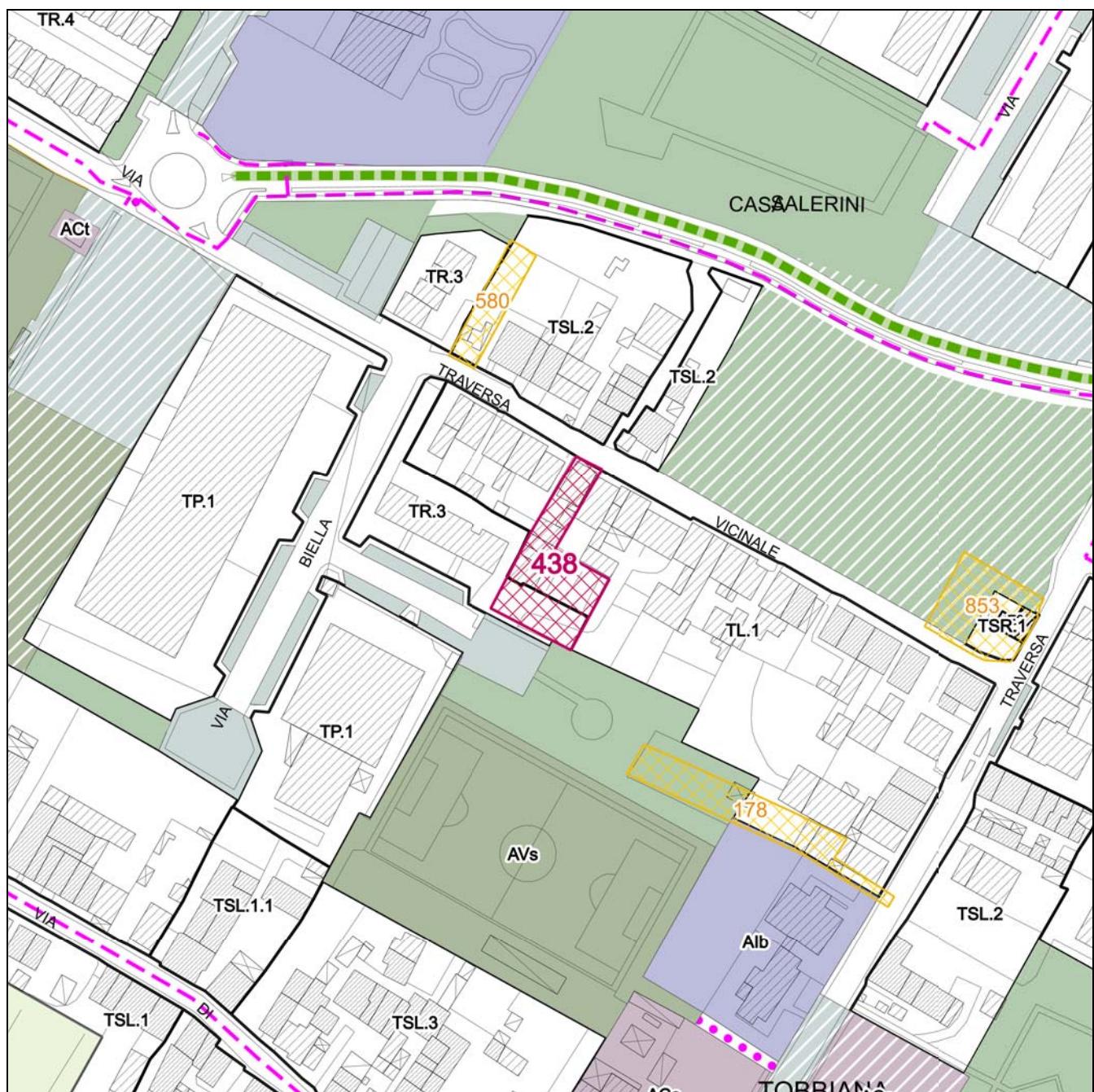
- la richiesta di attribuire all'area il tessuto "TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali" non accoglibile, in quanto l'attribuzione del Piano Operativo risulta coerente con lo stato dei luoghi e con la descrizione della tipologia di tessuto "TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile" assegnata;
- la richiesta di ricoprendere in un unico perimetro l'area individuata accoglibile, al fine di rendere l'individuazione del tessuto omogenea;
- la richiesta di modifica cartografica non accoglibile, in quanto le valutazioni del Piano Operativo sono state elaborate sulla base dello stato dei luoghi e la modifica della cartografia di base risulta dunque ininfluente ai fini dei diritti reali dell'osservante.

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:** 439

**P.G.:** 224250      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bonacchi Rossano

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via della Pancola - Galciana
- Terreno** : foglio 57 , particella 2160
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2161

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

L'osservante chiede che il terreno di sua proprietà, classificato dal Piano Operativo adottato come V1, abbia invece una destinazione "edificabile".

La richiesta è motivata dal fatto che con il nuovo Piano Operativo è stato cancellato il PdZ5 - Capezzana, comportando un notevole danno economico dovuto alla limitazione nell'uso delle proprietà in quanto aree soggette a esproprio e al pagamento dell'IMU come area edificabile.

### **Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione richiede la conferma di una risalente previsione di zona (del 1989, oggetto di PUF nel 2009) mai attuata, in zona inedificata, interessata da pericolosità idraulica molto elevata, che il Piano adottato non ha confermato. L'area interessata insiste in un vasto ambito inedificato periurbano, che il Piano attuale ritiene opportuno mantenere aperto anche in funzione di connessione ecologica e, comunque, di contenimento dell'espansione. Inoltre si tratta di ambito interessato da gravi problematiche di pericolosità idraulica che inducono l'Ente a mantenere inedificato il terreno.

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

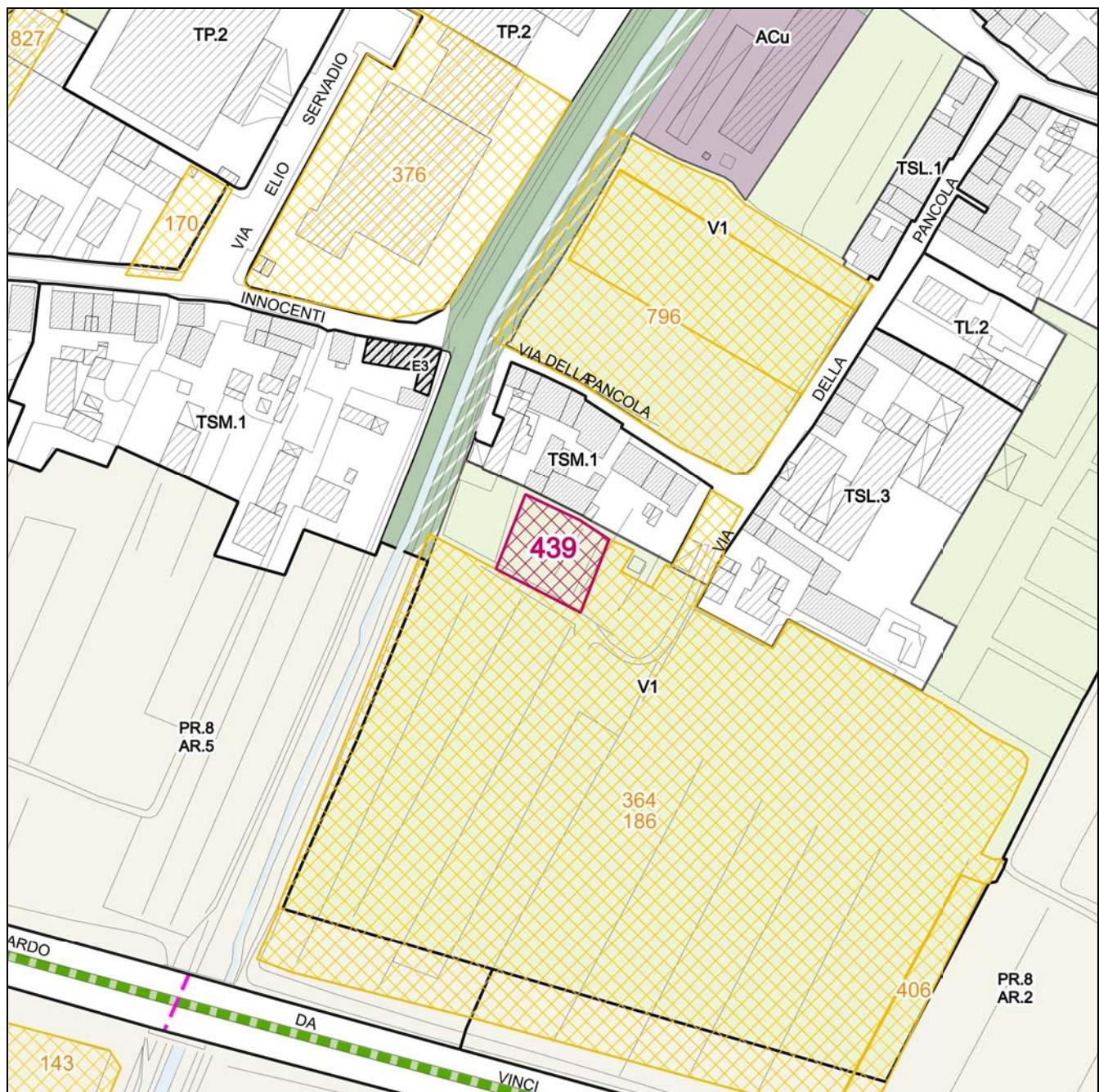
Gli interessi pubblici sopra indicati, al contenimento delle espansioni e al mantenimento degli spazi verdi periurbani appaiono prevalenti rispetto agli ulteriori interessi pubblici e privati.

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

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 440

**P.G.:** 224253      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Zefilippo Giovanna

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA IL CROCIFISSO, n. 10
- Fabbricato** : foglio 91 , particella 95

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

L'osservante richiede:

1\_ L'esclusione del fabbricato in oggetto dalla categoria degli edifici di valore storico E3, affermando che la civile abitazione in questione è stata oggetto di lavori di ristrutturazione (Concessione Edilizia P.E. 199/1987) con i quali sono stati demoliti e ricostruiti il piano primo e la copertura, con rialzamento del sottotetto; perciò non trova giustificazione l'inserimento nella categoria E3.

2\_ L'inserimento tra le nuove norme di quanto stabilito dal Parere della CETU n. 30/2017 del 16.11.2017, riguardo il frazionamento di due unità immobiliari e la realizzazione di scala esterna sulla facciata principale, e che consenta la possibilità di addizione volumetrica AV.2 per l'adeguamento in altezza del fabbricato tergale (ex latrina).

3\_ La modifica cartografica (come da foto allegata) riguardante la mancata rappresentazione dell'accessorio tergale dell'abitazione (ex latrina).

### **Controdeduzione tecnica:**

1\_ Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore storico-testimoniali e persegue l'obiettivo di conservare il rapporto storizzato dell'aggregato storico. L'immobile in istanza è un edificio già rappresentato nel Campione delle Strade della Comunità di Prato del 1789 e nel Catasto storico leopoldino del 1820, e mantiene inalterato l'impianto edificatorio originario. Sebbene il singolo edificio non presenti particolari valori architettonici, anche in conseguenza ad interventi edilizi recenti, risulta all'interno di un tessuto ancora ben conservato e leggibile, pertanto si ritene di confermare l'attribuzione della categoria di edifici di valore storico E3.

2\_ Effettuate le dovute riflessioni e verifiche, relativamente agli edifici E3 verrà ammessa la possibilità di realizzare nuovi ampliamenti AV2 con le relative prescrizioni, per garantire la congruità degli interventi e il rispetto degli elementi identitari e di interesse dell'edificio principale.

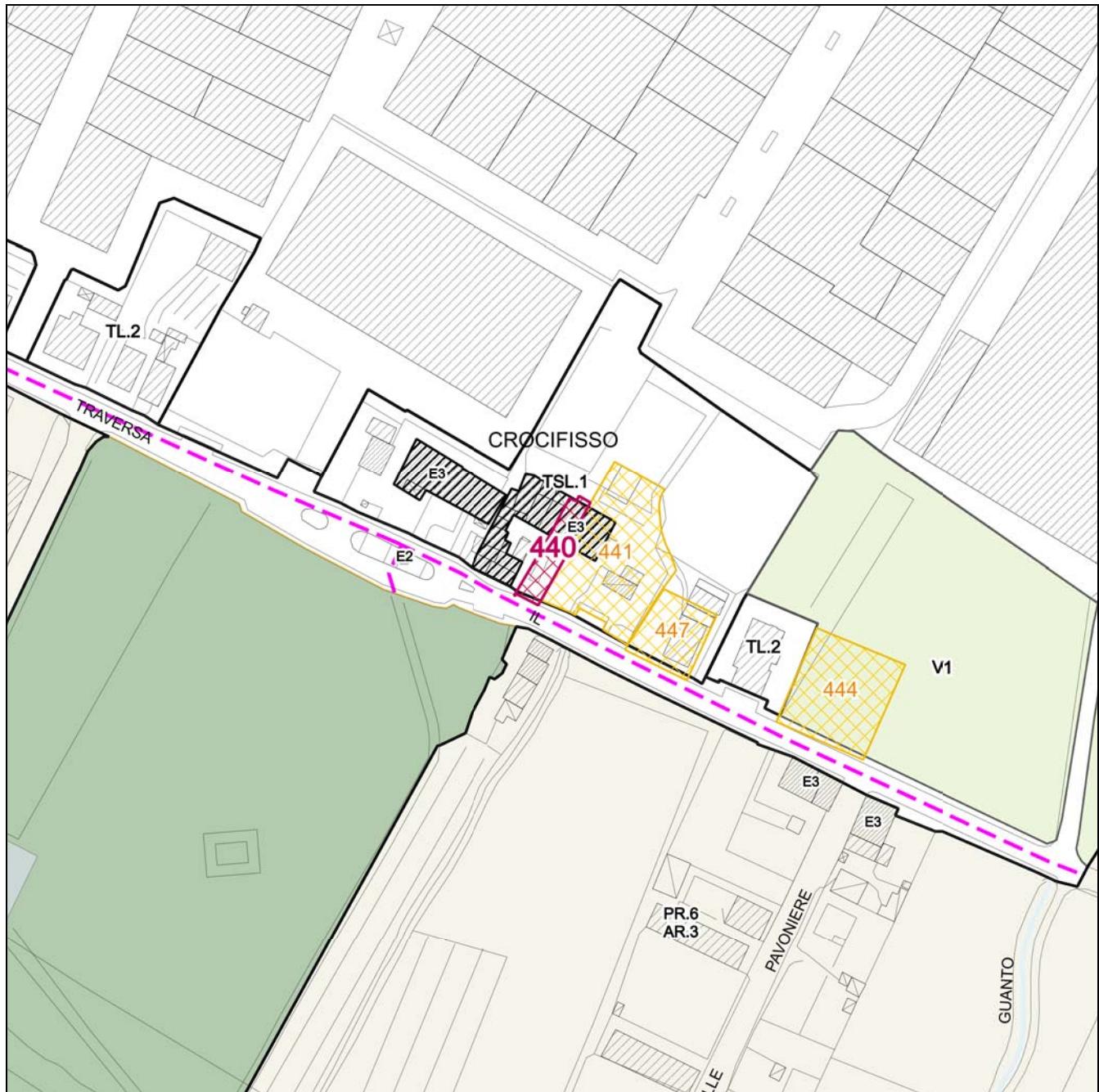
L'osservazione è accoglibile.

3\_ Le valutazioni del Piano Operativo sono state elaborate sulla base dello stato dei luoghi e non esclusivamente su base cartografica. Pertanto la modifica della cartografia di base risulta ininfluente ai fini dei diritti reali dell'osservante. L'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 441

**P.G.:** 224254      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Petracchi Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA IL CROCIFISSO, n. 8
- Fabbricato :** foglio 91 , particella 1197

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede di:

1 - escludere il fabbricato in oggetto dalla categoria degli edifici di valore storico E3, affermando che la civile abitazione in questione sia stata oggetto di lavori di ristrutturazione (Concessione Edilizia P.E. 288/1992) che hanno portato alla sostituzione della struttura in muratura con cemento armato, alla modifica delle partizioni orizzontali interne e alla realizzazione di fondo commerciale al piano terra;

2 - modificare l'art. 67 delle NTA, in particolare il comma 3, in modo da consentire la chiusura di logge e porticati anche sulla via pubblica per gli edifici ricadenti in TSL.1.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche

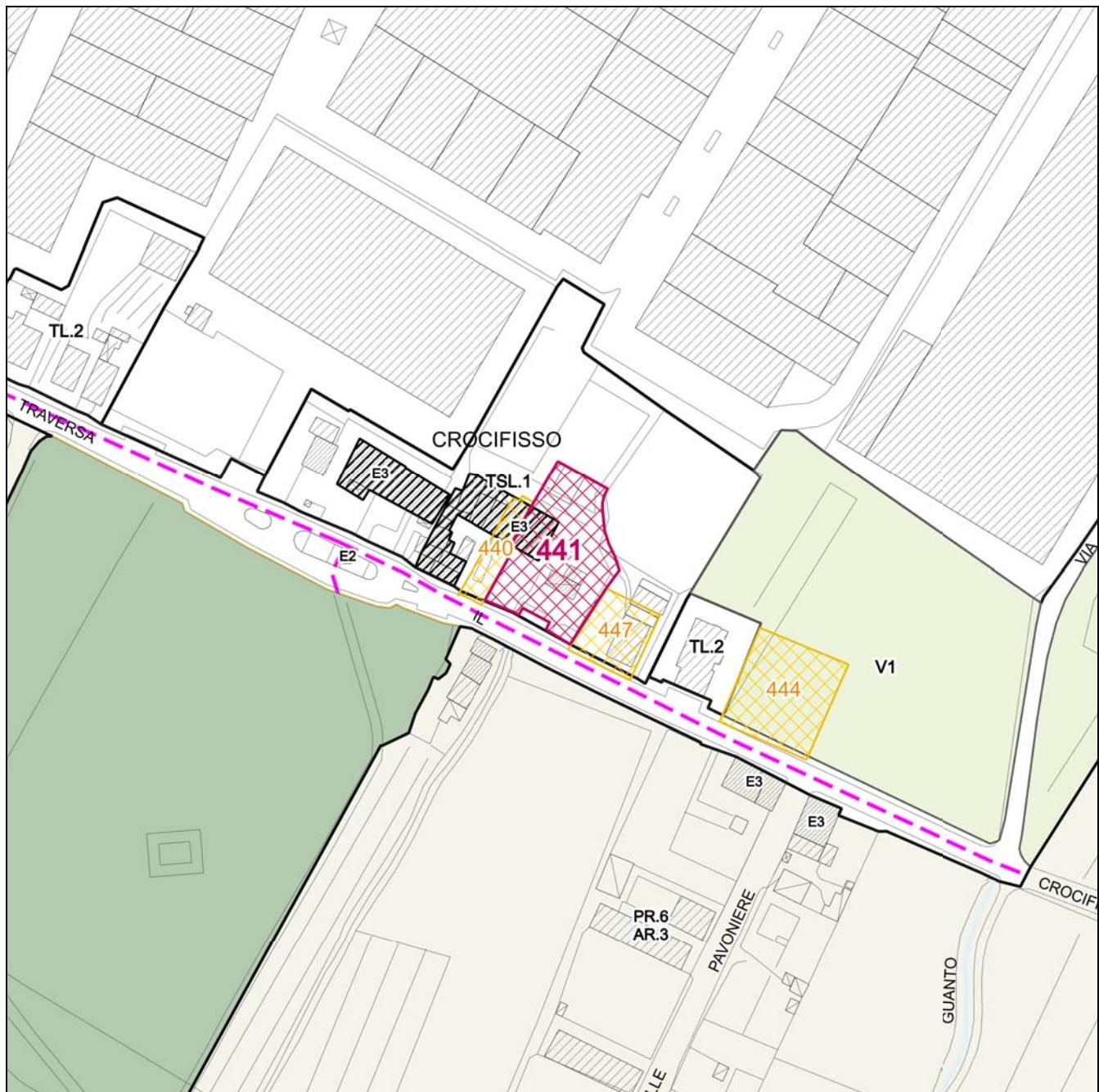
1- Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storizzato dell'edificato antico. Sebbene il singolo edificio non presenti particolari valori architettonici anche in conseguenza di interventi edilizi incongrui ma comunque reversibili, risulta all'interno di un tessuto ancora ben conservato e leggibile, deve essere pertanto mantenuta la configurazione originaria dell'aggregato storico. La richiesta non risulta accoglibile.

2 - la modifica proposta non si ritiene coerente con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano, pertanto 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:** 442

**P.G.:** 224255      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tofani Tiziano

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

### **Individuazione aree:**

- Via del Fondaccio, n. 76  
**Fabbricato** : foglio 57 , particella 1135
- Via del Fondaccio, n. 76  
**Fabbricato** : foglio 57 , particella 1974

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

- 1 - L'osservante richiede che il magazzino ricadente nella particella 1135, sub 501, indicato in planimetria allegata, sia rappresentato adeguatamente in cartografia come volume e non come semplice copertura.
- 2 - Richiede altresì che venga allargato anche il perimetro del tessuto in cui ricade (TSM.1) per inglobare la particella 1974, legata alla particella 1135 quale pertinenza.

### **Controdeduzione tecnica:**

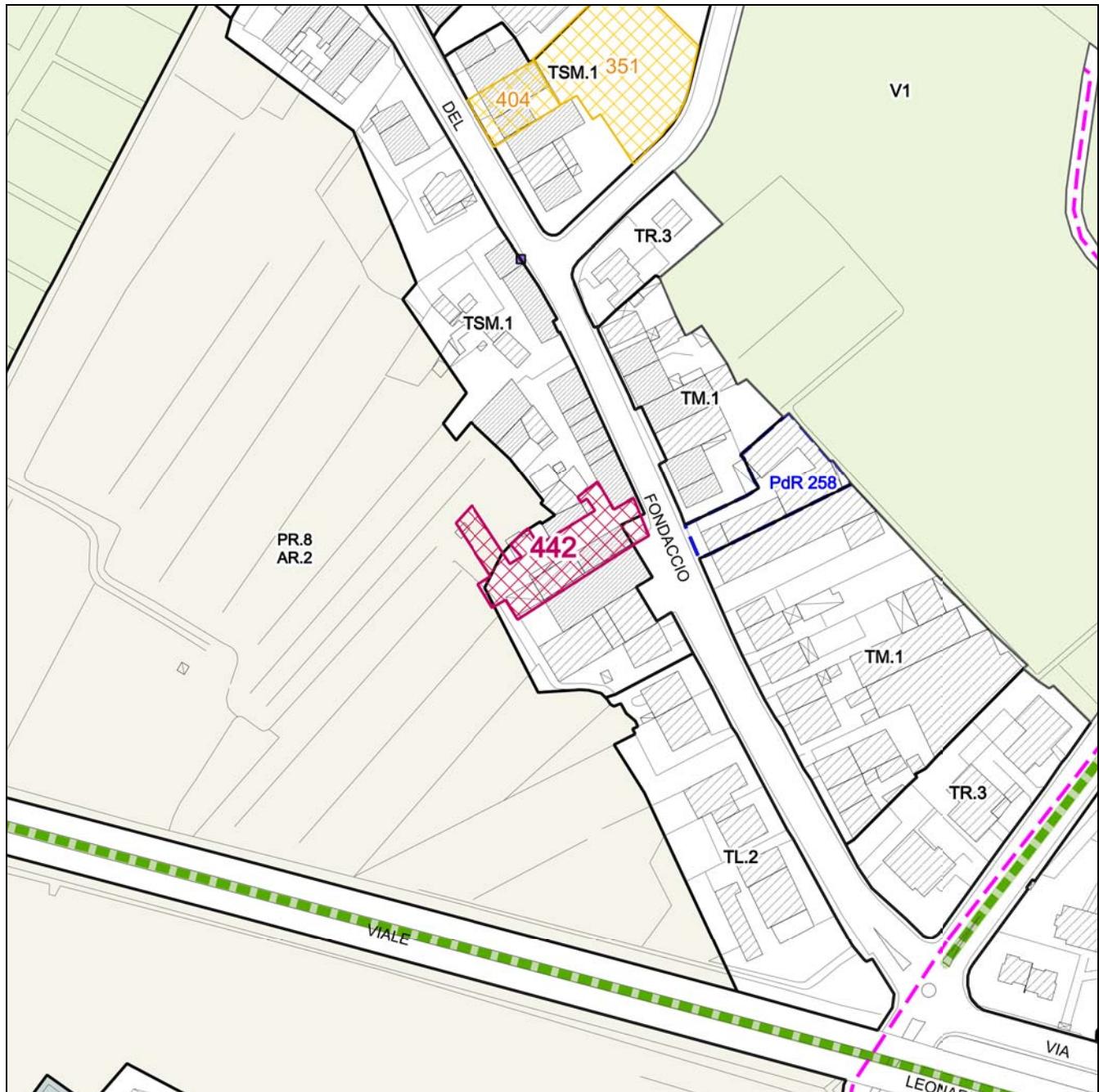
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta di modifica cartografica non accoglibile, in quanto le valutazioni del Piano Operativo sono state elaborate sulla base dello stato dei luoghi e la modifica della cartografia di base risulta dunque ininfluente ai fini dei diritti reali dell'osservante;
- 2 - la richiesta di modifica di attribuzione del tessuto parzialmente accoglibile, con l'inserimento della parte ricadente nel territorio urbanizzato in tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione" e con il mantenimento dell'attribuzione dell'altra porzione, in quanto la sua modifica comporterebbe la ridefinizione del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale; trattandosi di una individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, tale perimetro non è modificabile in sede di Piano Operativo.  
L'osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 443

**P.G.:** 224258      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Zanobetti Alberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Cava 58  
**Fabbricato** : foglio 77 , particella 126
- Via Cava 58  
**Terreno** : foglio 77 , particella 1524

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la modifica dell'art. 69 delle NTA (Tessuto TSR.1) per poter realizzare un piccolo fabbricato pertinenziale ad uso autorimessa, consentendo nell'identificato tessuto l'intervento "IP.3".

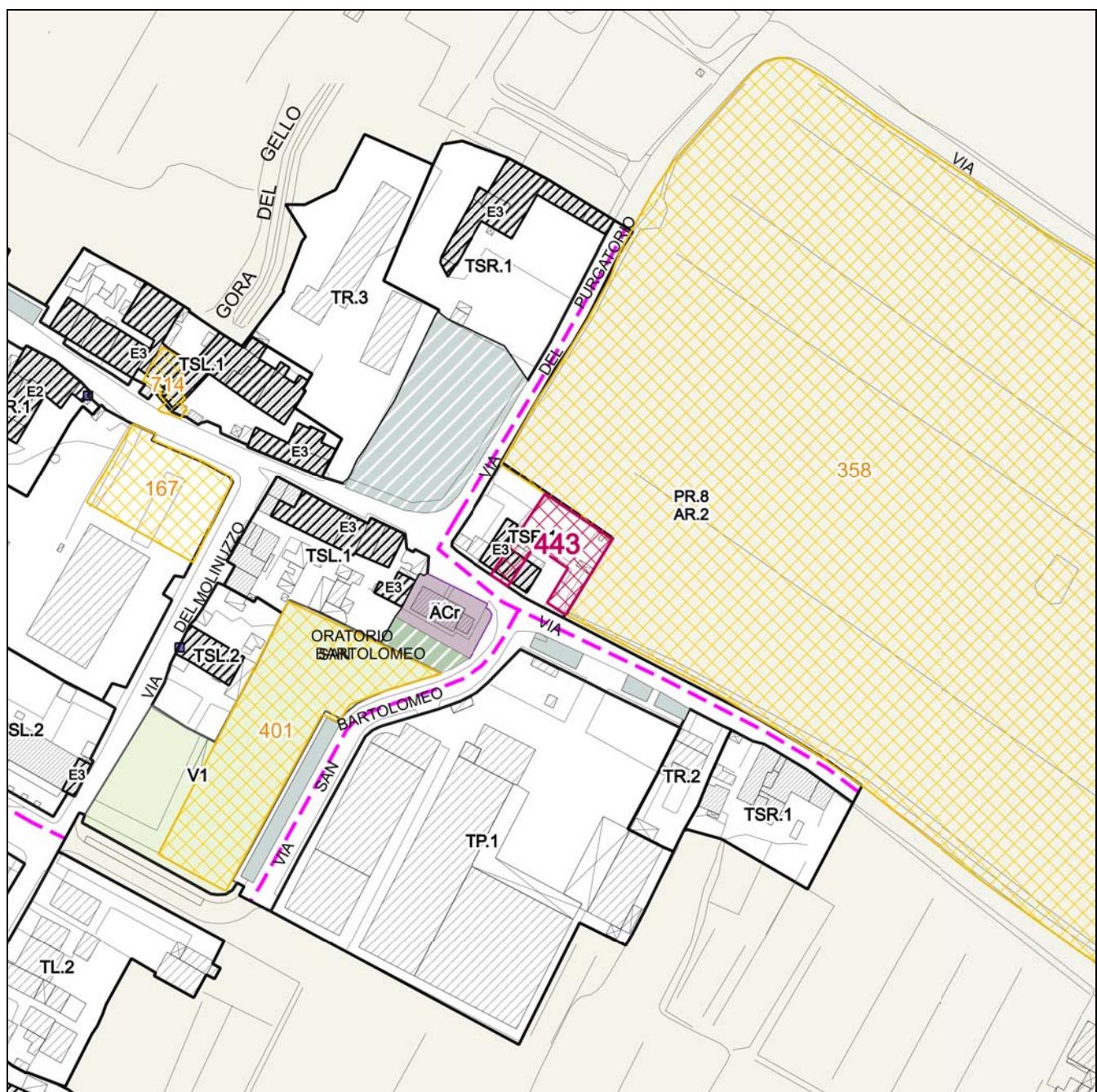
**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 444

**P.G.:** 224259      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Petracchi Roberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Traversa del Crocefisso
- Terreno : foglio 91 , particella 1188

**Descrizione dell'osservazione:**

Si richiede la modifica della disciplina dei suoli su una porzione di terreno destinato dal Piano Operativo a V1 - "verde con alto indice di naturalità". Nell'osservazione si chiede che su tale aree venga invece prevista una nuova area di trasformazione per potervi edificare un fabbricato a civile abitazione con fondi commerciali cedendo all'A.C. standard e aree a parcheggio.

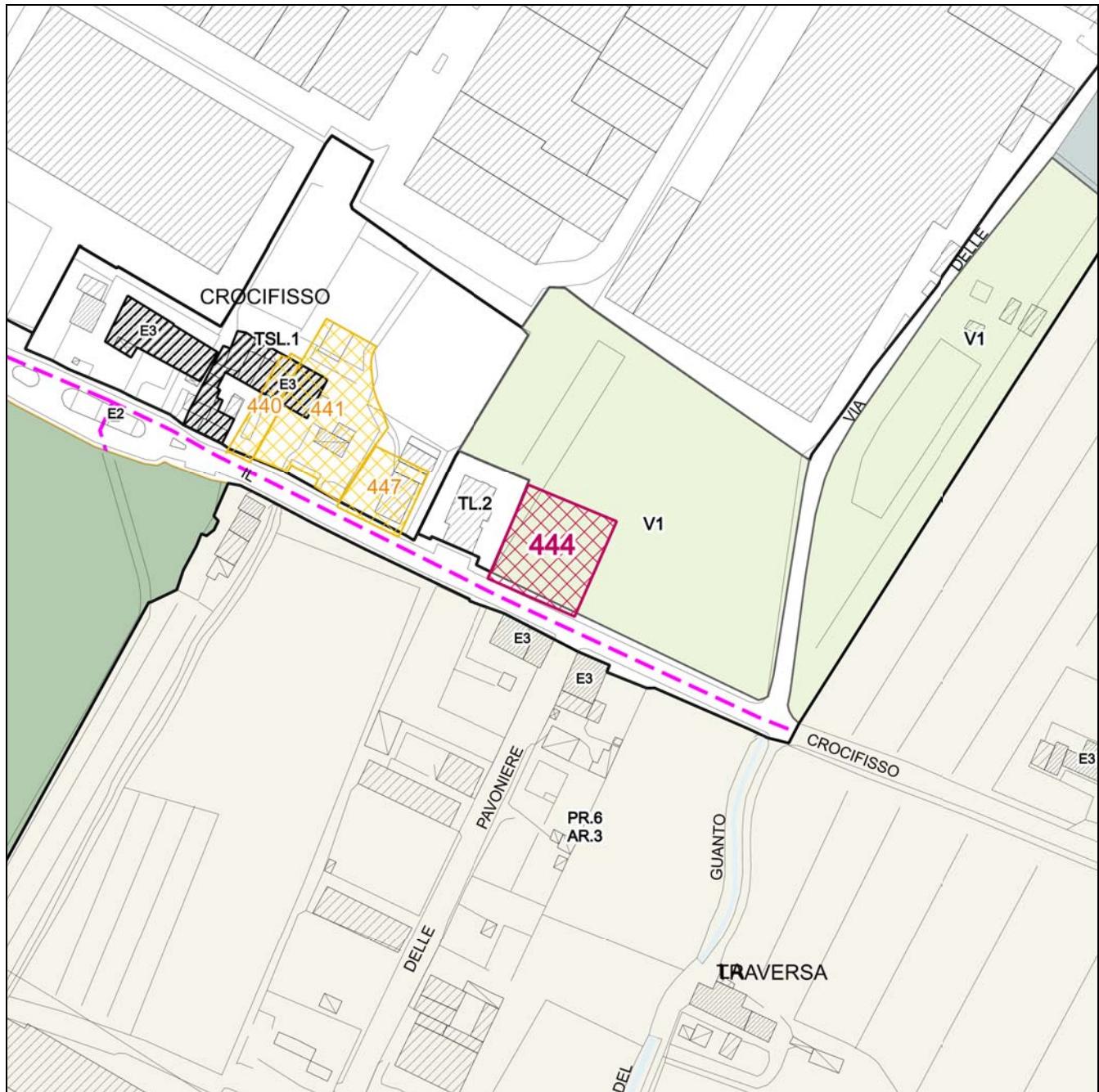
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 445

**P.G.:** 224262      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cardini Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 76 , particella 194

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la modifica del perimetro del tessuto TSL.1, andando a comprendere una porzione del territorio rurale.

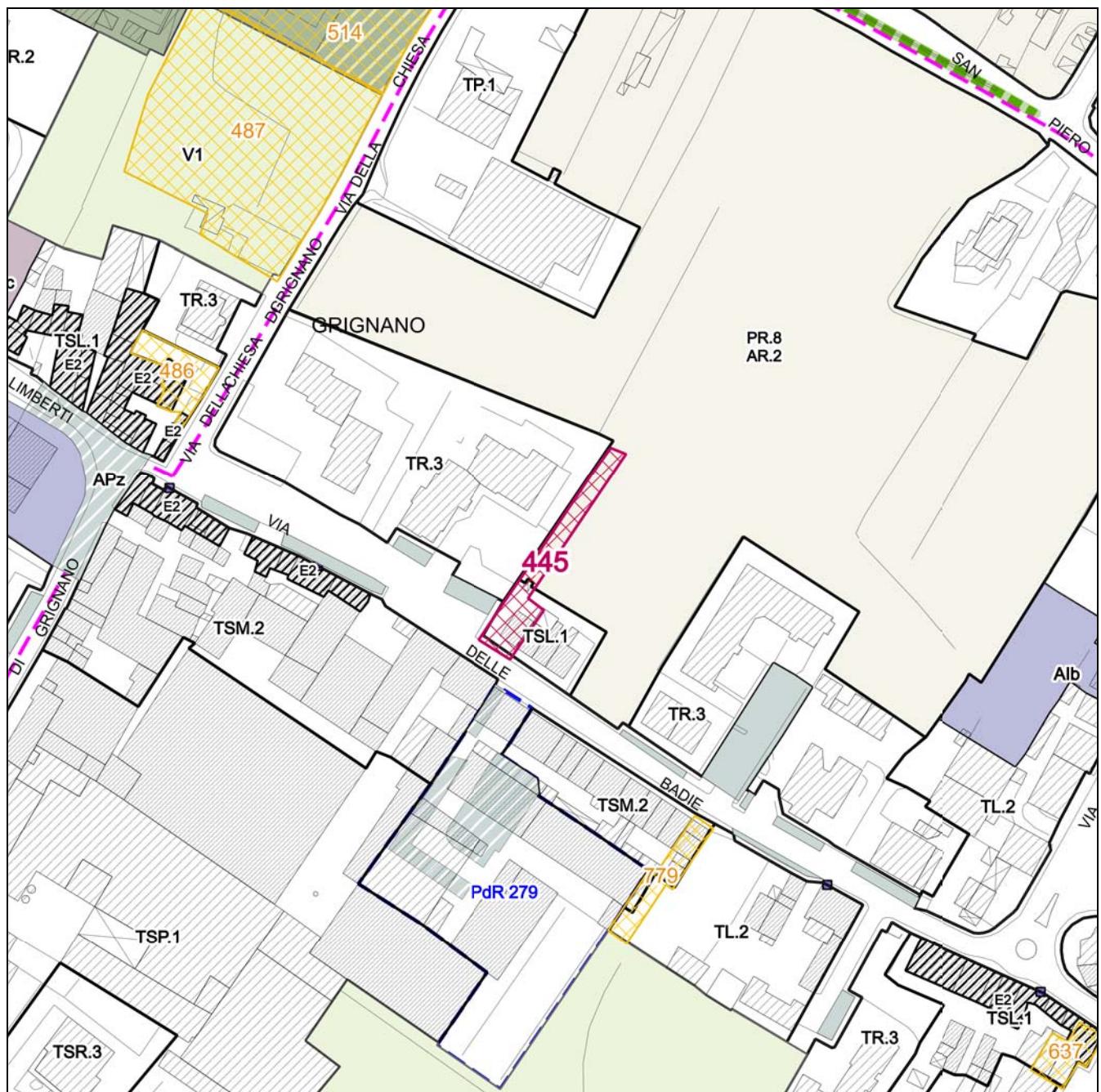
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva come la richiesta di variazione proposta comporti 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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 446

**P.G.:** 224263      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nunziati Mauro

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

**Individuazione aree:**

- Via Arezzo, n. 15
- Fabbricato** : foglio 60 , particella 631

**Descrizione dell'osservazione:**

Si rileva un errore nella perimetrazione del tessuto sulla tavola individuata, pertanto si richiede che per il complesso lungo via Roubaix e via Lodi venga rivisto il perimetro secondo i confini catastali.

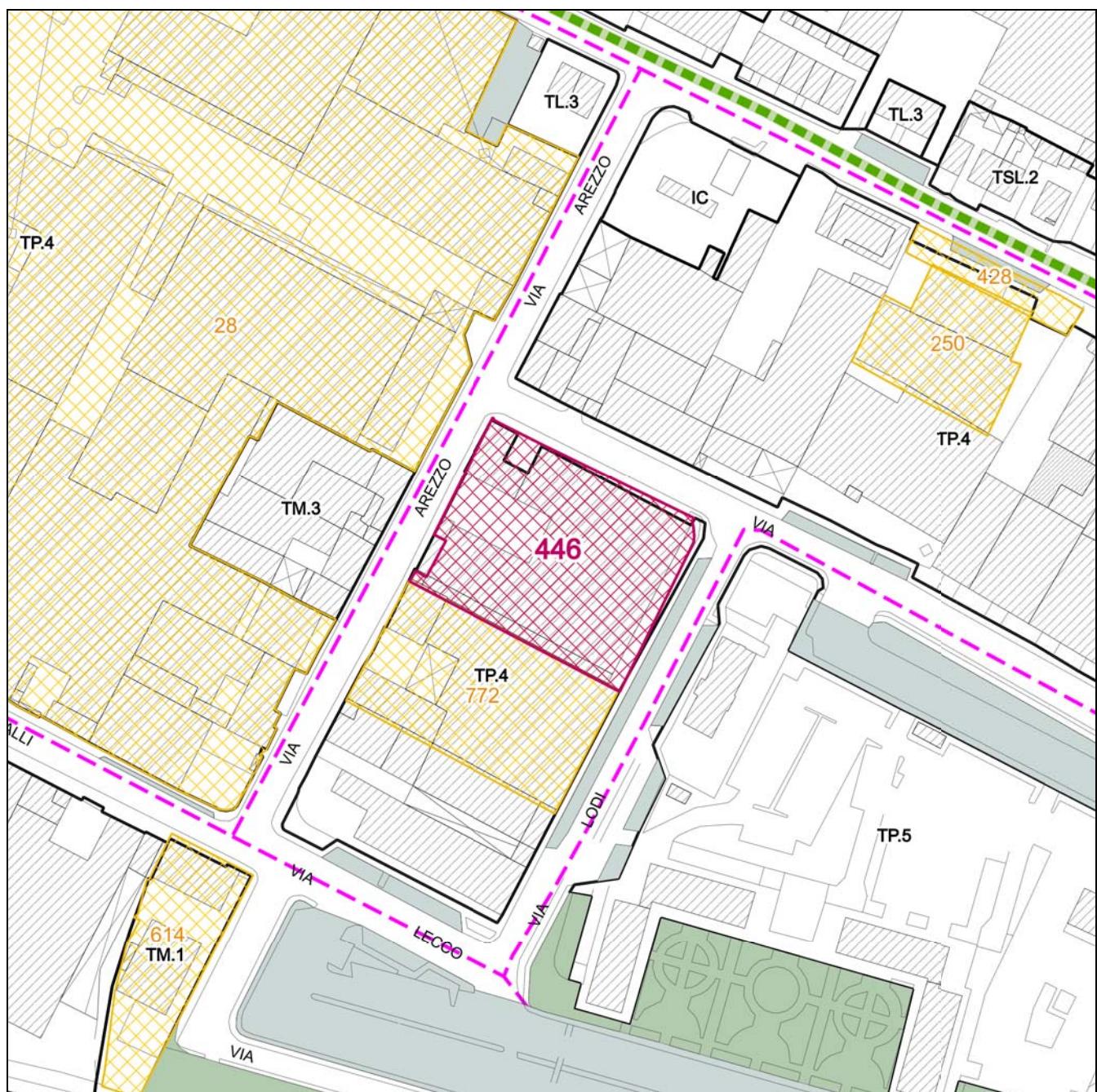
**Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche e valutazioni effettuate si rileva che il perimetro del tessuto esclude alcune porzioni ricadenti nella particella catastale cui afferisce l'edificio, pertanto sarà modificato come da richiesta.  
L'osservazione si ritiene quindi accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 447

**P.G.:** 224267      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Petracchi Paolo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Traversa il Crocifisso, n. 6/F
- Fabbricato** : foglio 91 , particella 187
- **Fabbricato** : foglio 91 , particella 679

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante possiede un annesso con ripostigli e un'autorimessa e vorrebbe aumentare la superficie dell'autorimessa per consentire il ricovero di due autoveicoli.

Chiede pertanto di modificare l'art. 67 delle NTA (Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TSL.1), inserendo un punto in cui sia consentito l'intervento "IP.3 - realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014".

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta e di variare conseguentemente l'art. 67 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".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 448

**P.G.:** 224270      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Raffaello

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

**Individuazione aree:**

- VIA DI CASTELNUOVO
- Fabbricato :** foglio 99 , particella 20

**Descrizione dell'osservazione:**

L'immobile ha due gradi di tutela: una piccola porzione - la torre della villa - in E2, mentre la parte restante è stata classificata E3.

L'osservante chiede che tutto il fabbricato sia inserito in E3, sia perché la porzione in E2 non presenta caratteri di valore storico rilevanti, sia perché, come mostra la cartografia storica presente nella schedatura dell'edificio, esso sembra costruito nella stessa epoca e non in fasi successive.

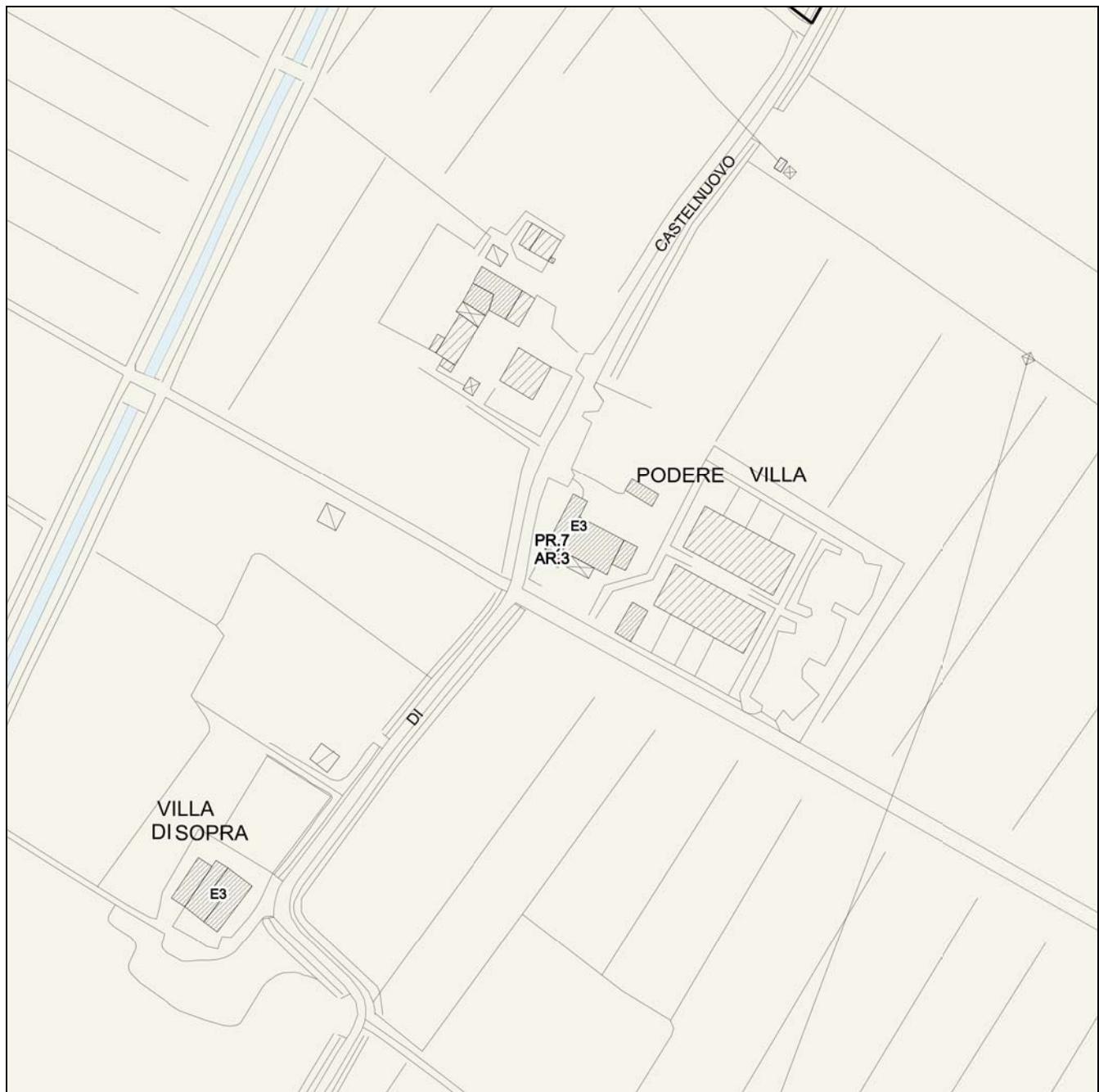
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato l'edificio attribuendogli un valore storico-testimoniale. L'organismo edilizio risulta già rappresentato nel Plantario dei Capitani di Parte Guelfa del 1584 e nelle carte successive del 1789 e del 1820: deve essere pertanto garantito il mantenimento dei caratteri architettonici originari.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

**Estratto di mappa cartografica**





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 449

**P.G.:** 224277      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Agrifogli Licia

Xiaowei Weng  
Long Bin Zhao  
Cancelli Demetrio  
Xiangsu Xu

**In qualità di:** Legale rappresentante della società NEW WHASHING SRL

**Individuazione aree:**

- VIA DEL FERRO, n. 77 - CAFAGGIO  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1613
- VIA DEL FERRO, n. 77 - CAFAGGIO  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1617
- VIA DEL FERRO, n. 77 - CAFAGGIO  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1618
- VIA DEL FERRO, n. 77 - CAFAGGIO  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1618

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione richiede la modifica della destinazione d'uso, previo ridefinizione cartografica del perimetro del tessuto, da TSL.2 a TP.4, per un terreno comprato dai richiedenti che sono proprietari anche del produttivo adiacente, al fine di consentire la realizzazione di piazzali o modesti ampliamenti a carattere produttivo che possano assicurare l'adeguamento funzionale ed ecologico dell'impresa esistente.

**Controdeduzione tecnica:**

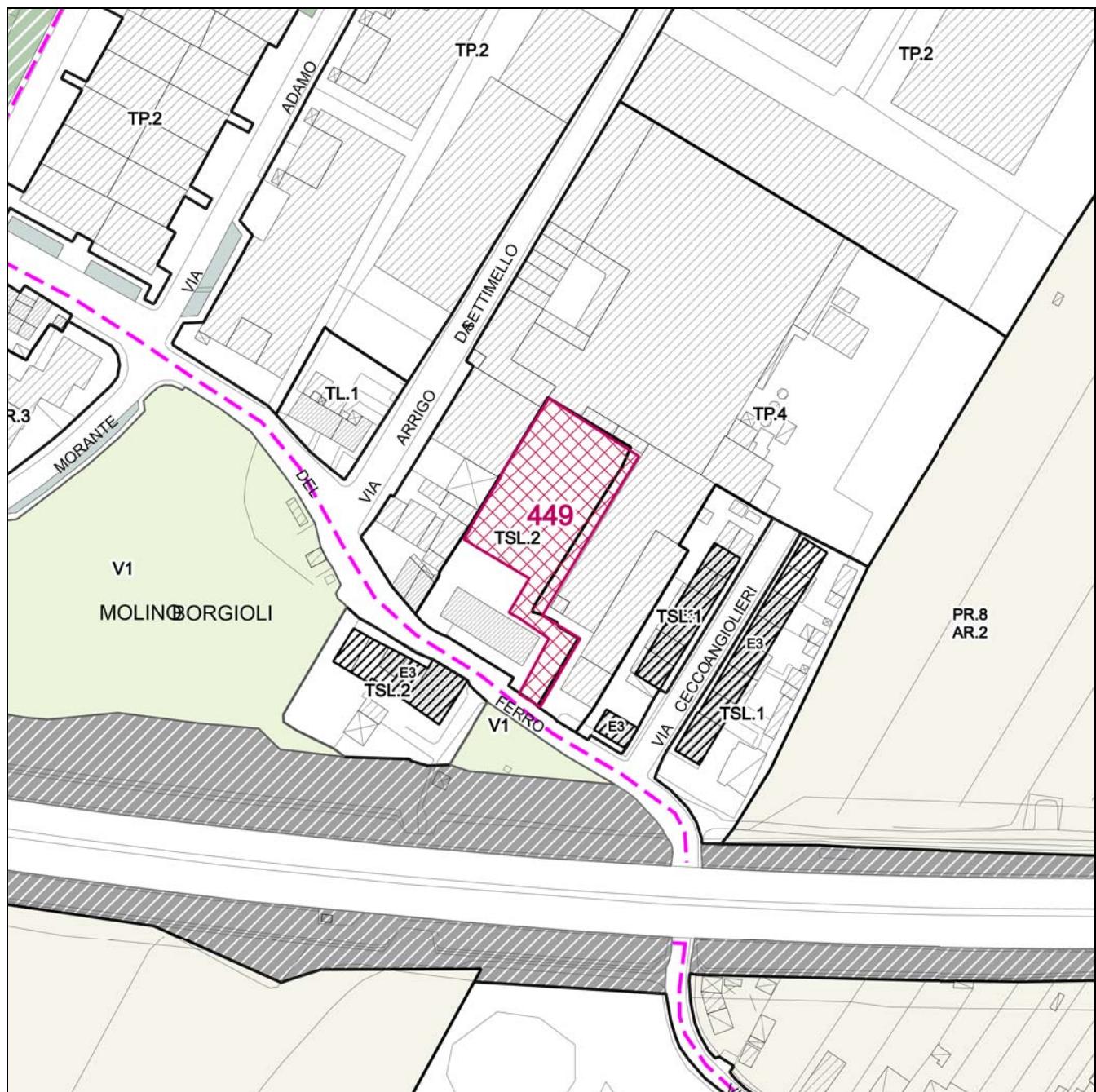
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante risulta coerente con lo stato dei luoghi e con l'attuale uso; si ritiene pertanto corretto riperimetare l'area, inserendo la porzione individuata in tessuto "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo" e mantenendo invece la parte relativa all'edificio residenziale storico lungo via del Ferro in "TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile".

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 450

**P.G.:** 224293      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Stellacci Francesco

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

**Individuazione aree:**

- VIA MANFREDO PASQUINELLI - TAVOLA
- Terreno : foglio 89 , particella 863

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la possibilità di edificare costruzioni destinate a civile abitazione per uso esclusivo dei figli dei proprietari. Si fa presente che la porzione di terreno nel Piano Operativo ricade in territorio rurale (PR.05, AR. 03).

**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.

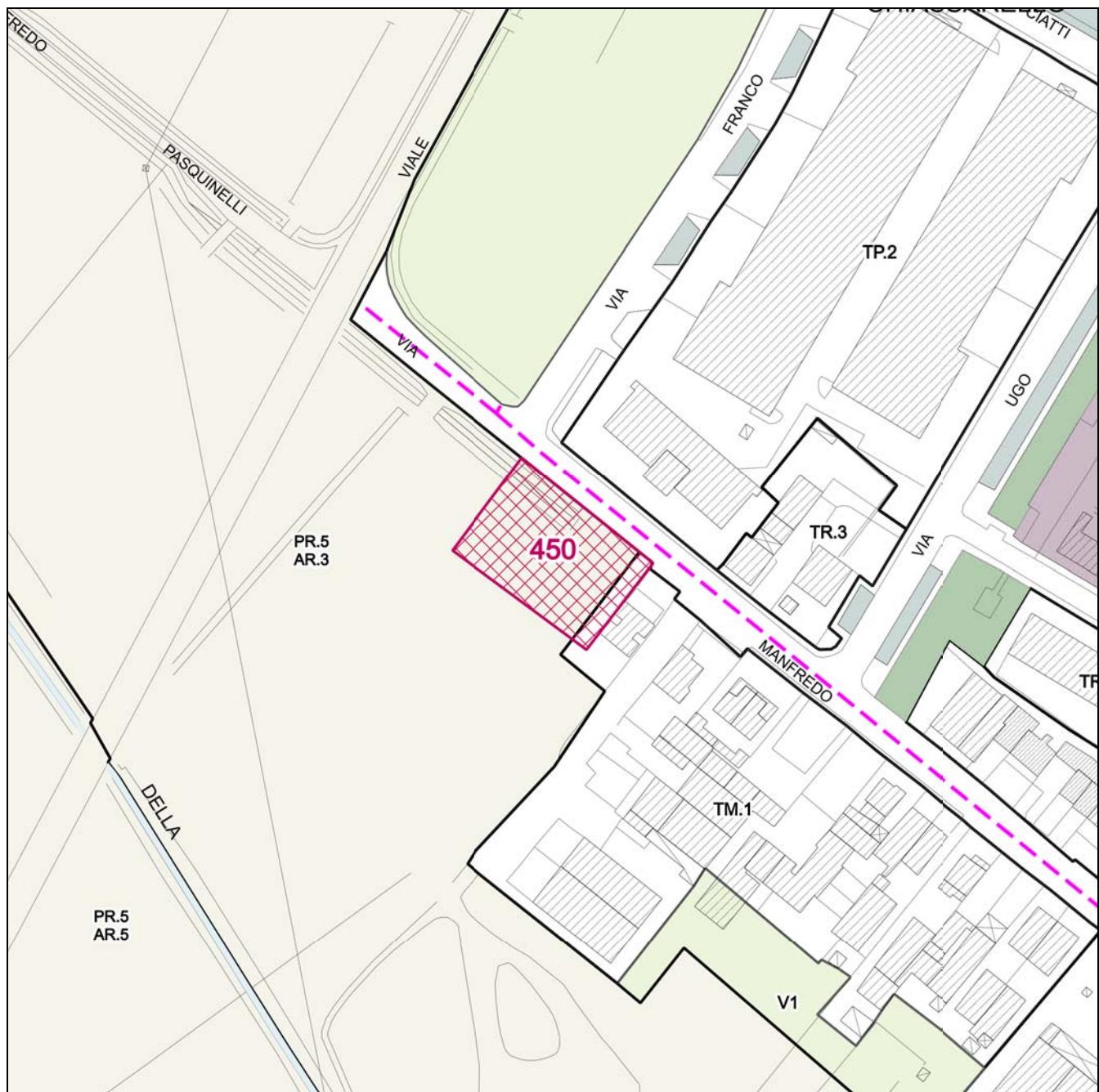
L'eventuale modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

Per tutto quanto sopra detto, si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 451

**P.G.:** 224303      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Patrizia Romana

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

### **Individuazione aree:**

- VIA ZELINDO MANNELLI - IOLO  
**Terreno :** foglio 71 , particella 1502
- VIA ZELINDO MANNELLI - IOLO  
**Terreno :** foglio 71 , particella 1506
- VIA ZELINDO MANNELLI - IOLO  
**Terreno :** foglio 71 , particella 1508

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

Con PG 0206084 n. 158 in data 06/11/2018 i richiedenti hanno già fatto osservazione all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio: i terreni in questione hanno la seguente destinazione nel PO "realizzazione di area a verde pubblico e parcheggio in via Zelindo Mannelli"(particella 1502) e "realizzazione area verde pubblico fosso di Iolo- Pista ciclabile Binda - via Verzoni" (particelle 1508-1506). Richiedono, a fronte della cessione volontaria gratuita delle particelle 1508 e 1506, e di una parte della particella 1502 il riconoscimento alla restante porzione della particella 1502 di area edificabile con destinazione residenziale applicando un indice perequativo territoriale riferito all'intera area pari allo 0,20 mq SUL/St.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile. Si ritiene che l'acquisizione dell'area sia fondamentale per la realizzazione del collegamento tra piazza Bianchini e il parcheggio in previsione attestato su via Z. Mannelli previsto nel più ampio progetto di riqualificazione urbana della frazione definito "Masterplan Iolo – Disegno e qualificazione degli spazi pubblici esistenti e di progetto" redatto in attuazione delle indicazioni della D.C.C. n.77 del 27.

Inoltre, pur ritenendo che la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritiene che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano di questa parte di Iolo, già densamente edificata.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 452

**P.G.:** 224307      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cardini Mario

Santacroce Anna  
Pancani Pietro  
Querci Donatella  
Querci Italia  
Querci Lara

**In qualità di:** Privato cittadino

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

L'osservazione ha per oggetto i terreni posti lungo la via Borgovalsugana in fregio al rilevato ferroviario inserito nel P.O. in V1. Viene premesso che nei suoli sopra descritti è stato depositato un Contributo al Piano che viene riproposto integralmente e che nel Piano Operativo adottato l'area è destinata in parte come V1 e in parte a parcheggi; si annota inoltre che per l'appezzamento in oggetto la identificazione come "verde ad alto indice di naturalità" appare incongruente.

L'area è infatti compresa tra il rilevato della Direttissima, la via Borgovalsugana, uno dei canali di traffico più sovraccarichi della rete comunale, un distributore di benzina, dotato di fabbricati commerciali e un edificio civile ospitante abitazioni e fondi commerciali; si aggiunga che l'appezzamento è recintato, parzialmente mantenuto ad oliveto e prato e che una porzione viene stabilmente ma indebitamente utilizzata come parcheggio utile per gli esercizi commerciali di vicinato immediatamente adiacenti.

La previsione appare in contrasto con quanto previsto nel Piano Strutturale, che sostanzialmente conferma quanto previsto nel R.U. vigente, ossia una strada di scorrimento aderente alla ferrovia, utilizzando i tronconi già esistenti da riunire con nuovi tratti.

La soluzione proposta nel Contributo risolve in modo omogeneo con la configurazione del tratto precedente della via, con un innesto con una rotatoria e la previsione di un ramo di strada che possa dare accesso al canale viabile esistente in fregio alla ferrovia, in particolare su via Codignola.

La previsione appare anche in contrasto col PUMS, che evidenzia l'estrema pressione sull'asse del V.le Borgovalsugana, con incidentalità grave molto rilevante e stabilisce lo scenario della messa in sicurezza e riqualificazione dell'asse "Ponte Datini - Sacra Famiglia – La Querce" il che, combinato con la previsione del Piano Strutturale, può ben essere declinato con lo sdoppiamento della sezione, quanto meno nel tratto fino alla Stazione Centrale lato Nord e via Machiavelli.

La proposta permetterebbe a parere dell'osservante di realizzare l'opera di svincolo dei due canali a basso costo e perseguire almeno in parte l'obbiettivo del Piano Strutturale e del PUMS.

La proporzione proposta per la cessione è circa il 60% di aree pubbliche contro il 40% di aree private; l'indice territoriale dello 0,15; inferiore alla 0,2 che sarebbe proprio dell'area secondo la disciplina della perequazione del Piano Operativo.

Tutto ciò premesso viene chiesta un'area di trasformazione nel quale a fronte di cessione di aree venga considerato un indice dello 0,15 per realizzare un edificio a carattere commerciale e relative opere stradali come da grafici allegati.

### **Controdeduzione tecnica:**

Le scelte del Piano Operativo in merito alle nuove infrastrutture viarie derivano dal recepimento di indirizzi del Piano Strutturale (strumento della pianificazione territoriale a lungo termine) e del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (piano strategico a medio-lungo termine) vigenti, nonché da verifiche effettuate con gli uffici competenti e con la programmazione degli enti coinvolti. In particolare, il Piano Strutturale indica le strategie a lungo termine da attuarsi

anche attraverso più strumenti della pianificazione urbanistica. Le previsione del Piano Strutturale che l'osservante rileva non essere recepite nel Piano Operativo adottato non sono state inserite in quanto non ritenute realizzabili nel periodo di validità del Piano.

Per quanto riguarda la proposta di edificazione dell'area, si ritiene opportuno confermare le previsioni del Piano adottato in quanto l'intervento prospettato, che andrebbe ad occupare spazi inedificati con funzioni commerciali in un'area già satura di edificazioni, non appare adeguata al contesto urbano, del quale il PO non prevede ulteriore consumo di suolo.

La proposta non è pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 453

**P.G.:** 224316      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Poccianti Stefano

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

**Individuazione aree:**

- VIA MATTEO DEGLI ORGANI, n. 159 - GALCIANA  
**Fabbricato :** foglio 42 , particella 591
- VIA MATTEO DEGLI ORGANI, n. 159 - GALCIANA  
**Fabbricato :** foglio 42 , particella 640

**Descrizione dell'osservazione:**

I richiedenti vorrebbero una classificazione differente del tessuto di loro proprietà, da TP.3 a TP.1 sostenendo che l'immobile produttivo non è seriale ma cresciuto per addizioni nel tempo, a seguito di esigenze di crescita aziendale. Ritengono più opportuno il tessuto TP.1 con singoli edifici isolati su lotto e adiacenti ad altri tessuti, non relazionati a questi per funzione e tipologia.

**Controdeduzione tecnica:**

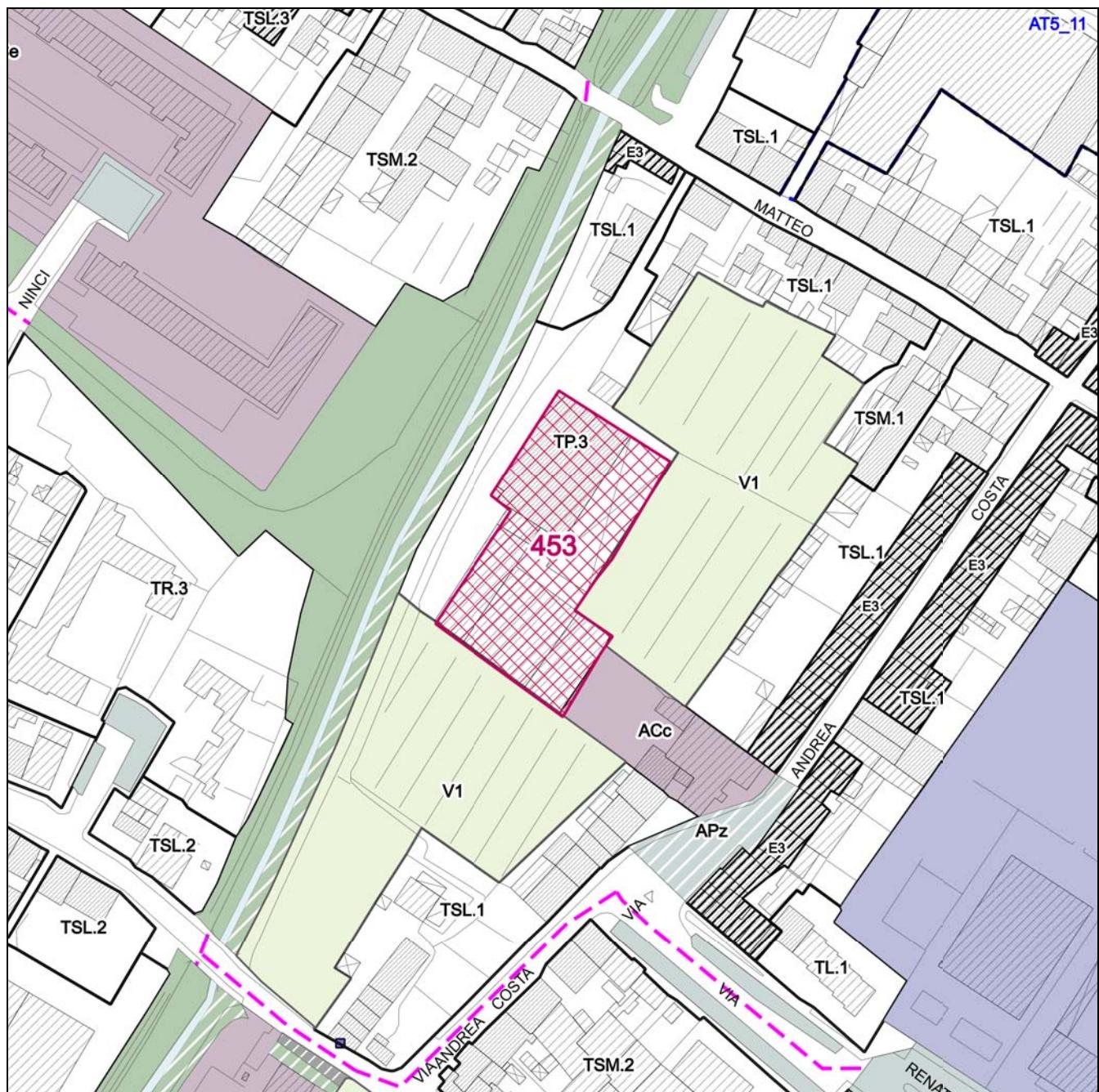
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la richiesta di attribuzione effettuata dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi e sarà dunque attribuito all'intera area il tessuto "TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali".

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 454

**P.G.:** 224318      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiaschi Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via della Goraccia, n. 17 - Iolo
- Fabbricato :** foglio 71 , particella 1185 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'OSSERVAZIONE è UGUALE ALLA n. 581 - P.G. 224757 del 03/12/2018 - presentata da RAFANELLI FABRIZIO in qualità di privato cittadino.

L'osservazione ha per oggetto l'immobile posto in via della Goraccia, inserito nel Piano Operativo nel tessuto TR.3, per il quale l'osservante chiede la modifica del tessuto di appartenenza essendo un singolo edificio isolato su lotto; vorrebbe pertanto la modifica da TR.3 a TR.1 per poter applicare anche gli interventi di ampliamento consentiti nel TR.1 come poteva fare nel vigente R.U.

**Controdeduzione tecnica:**

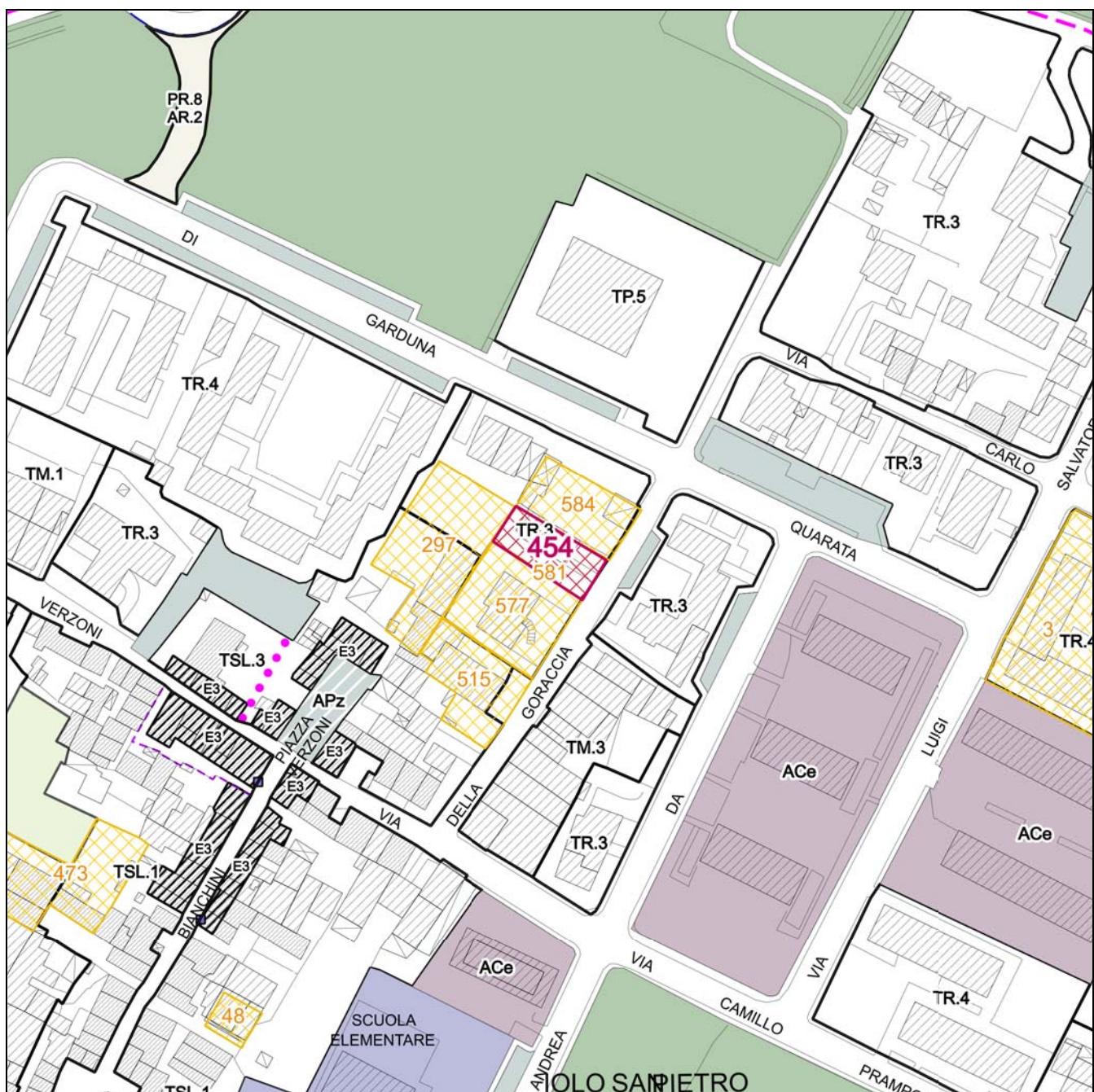
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che l'attribuzione di tessuto proposta dall'osservante non è coerente con lo stato dei luoghi. Tuttavia, si riconosce un'incoerenza anche nel tessuto attribuito dal Piano Operativo e si ritiene di dover inserire l'immobile in oggetto nel tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per villini e palazzine".

Pertanto - anche se non è assegnato il tessuto richiesto - l'osservazione risulta accoglibile, poiché nel tessuto TR.2 sono comunque consentiti gli interventi di ampliamento richiesti dall'osservante.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 455

**P.G.:** 224324      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Marzolla Luciano

Marzolla Irene

Pezzolo Carla

Risaliti Valeria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEL PRATELLONE, n. 17 - TOBBIANA
  - Fabbricato** : foglio 73 , particella 333 , subalterno 503
  - Fabbricato** : foglio 73 , particella 333 , subalterno 506
  - Fabbricato** : foglio 73 , particella 333 , subalterno 505
  - Fabbricato** : foglio 73 , particella 333 , subalterno 504

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti, in relazione all'edificio in oggetto, richiedono che sia variato l'art. 76 delle NTA con l'aggiunta della categoria "AV.2" che in altri tessuti consente la realizzazione di addizioni volumetriche nel resede tergale fino a un massimo del 20%.

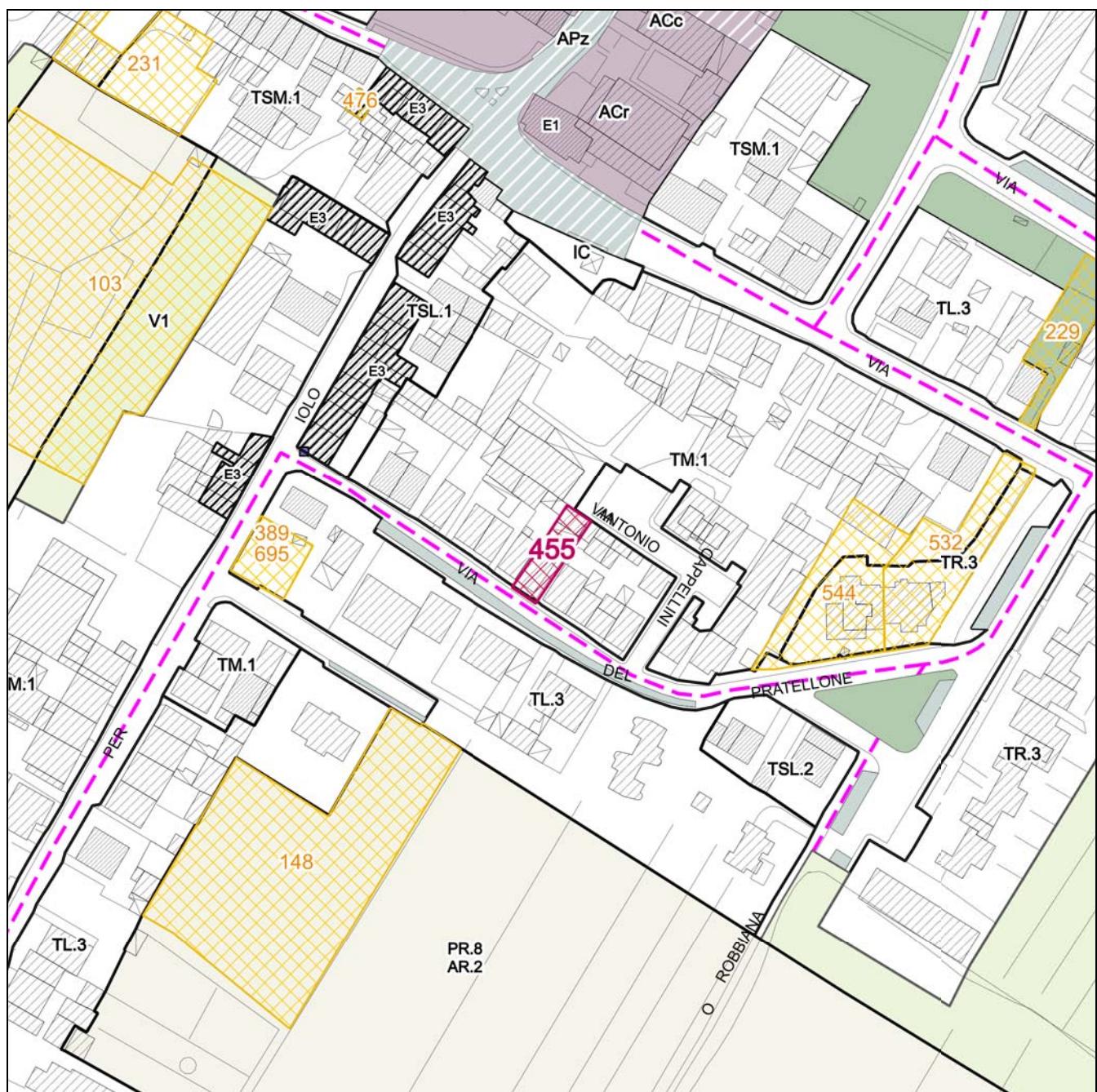
**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nei tessuti "TM", 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 fruttivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità ampliamento per non aggravare situazioni spesso già sature. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 456

**P.G.:** 224328      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiacca Silvano  
Fiacca Nazareno

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEI FOSSI, n. snc - VERGAIO
- Terreno : foglio 81 , particella 18

**Descrizione dell'osservazione:**

Per il terreno catastalmente individuato, inserito all'interno del tessuto "TM.1" con possibilità di intervento "AV.1" per la realizzazione di addizioni volumetriche in sopraelevazione a destinazione residenziale e oggetto di contributo (P.G. 65656 del 13/04/2017), gli osservanti richiedono:

1 - che all'area sia attribuita la possibilità di nuova edificazione con la realizzazione di 500 mc di volume per un'altezza massima di 6,50 ml in una nuova area di trasformazione,

oppure

2 - che l'area sia trattata come lotto interstiziale con attribuzione di 500 mc di volume per un'altezza massima di 6,50 ml.

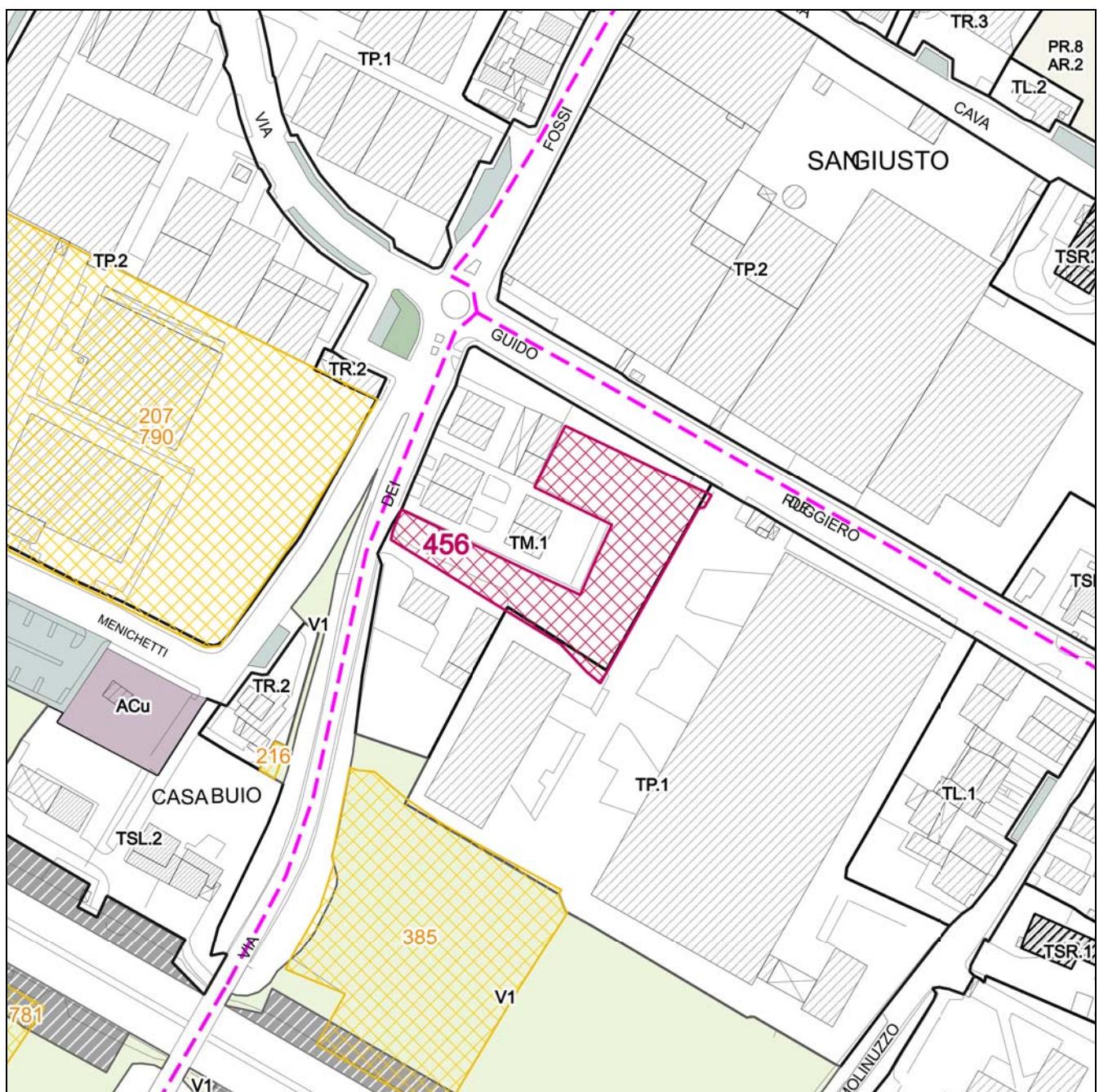
**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nel tessuto "TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità di nuova edificazione.  
L'osservazione pertanto 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:** 457

**P.G.:** 224333      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiaschi Paola

Fiaschi Annamaria

Sabbi Rossano

**In qualità di:** sig.re FIASCHI come PROPRIETARIE - sig. SABBI come legale rappresentante di IMPRESA EDILE SABBI eC.

### **Individuazione aree:**

- VIA DI CANTAGALLO - COIANO  
**Terreno :** foglio 15 , particella 1863
- VIA AUGUSTO MIRRI - VIA OFELIA GIUGNI - GALCETELLO  
**Terreno :** foglio 22 , particella 74
- **Terreno :** foglio 15 , particella 1067
- **Terreno :** foglio 22 , particella 186
- **Terreno :** foglio 22 , particella 75
- **Terreno :** foglio 22 , particella 76

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

Gli osservanti richiedono

1 - Le osservanti, proprietarie dei terreni f.22 partt. 74-75-76-186 avevano presentato un contributo al Piano - P.G. 205003 del 23/11/2017 - avente l'obiettivo di individuare un comparto perequativo coincidente con la proprietà dei terreni individuati. L'ambito perequativo presenta una superficie di 8.265 mq e nel RU Secchi è individuato parte come "Vg - Giardino" e parte come "Boschi, barriere vegetali, bande verdi".

Stante la mancata espropriazione di tali aree e la mancata realizzazione di tale destinazione pubblica, considerata la decadenza dei vincoli e la decorrenza quinquennale dalla data di pubblicazione sul BURT, le osservanti avevano prodotto tale contributo con l'intento di valorizzare una piccola porzione dell'intera area a fronte della cessione della porzione più rilevante della stessa per la realizzazione delle aree pubbliche pianificate dal RU. In particolare, il contributo ha interessava un'area di 8.225 mq alla quale si era proposto di applicare un indice perequativo pari a 0,10 SUL/ma di superficie territoriale; quindi la SUL residenziale complessiva corrispondente ammontava a 822,50 mq. Il nuovo Piano ha inserito tali terreni come aree ad uso pubblico e pertanto soggette al vincolo preordinato all'esproprio. 2 - Il signor Sabbi, legale rappresentante di Impresa Edile Franco Sabbi e C., proprietaria dei terreni f.15 partt. 1863-1067, aveva presentato un contributo al Piano - P.G. 223716 del 28/12/2017 - avente l'obiettivo di individuare un comparto perequativo coincidente con la proprietà dei terreni individuati, alla cui superficie territoriale applicare un indice perequativo di 0,10 mq SUL/mq St, in linea con il nuovo Piano adottato.

L'area in oggetto, ha una superficie complessiva di 23.908 mq, direttamente accessibile da via di Cantagallo, nel RU Secchi è inserita nel sub-sistema "V7" e risulta di notevole interesse per l'amministrazione che ha più volte manifestato interesse per la sua parziale acquisizione (con nota del gabinetto del Sindaco P.G. 110765/2016 del 05/07/2016 e direttamente come area da cedere nel PdR 365/2016. Il nuovo Piano ha inserito tali terreni in territorio Rurale "PR.2 - AR.8".

Nello specifico si richiede una nuova area di trasformazione con le seguenti caratteristiche:

- la superficie territoriale complessiva interessata dalla nuova scheda di trasformazione proposta è pari a 27.228 mq
- l'area di proprietà Fiaschi presenta una superficie territoriale di 8.265 mq e per essa si propone una indicizzazione pari a 0,15 mq SUL/mq St che porta a una SUL residenziale di 1.233 mq
- l'area di proprietà Sabbi presenta una superficie territoriale di 18.963 mq e per essa si propone una indicizzazione

pari a 0,10 mq SUL/mq St che porta a una SUL residenziale di 622,30 mq

- la SUL residenziale complessiva richiesta è pari a 1.855,30 mq da realizzarsi su due piani utilizzando una superficie fondiaria di 3.000 mq

- la superficie proposta a standard pubblico è pertanto pari a 24.228 mq.

La motivazione risiede nella volontà di ritrovare un corretto equilibrio tra la valorizzazione delle aree di proprietà attraverso l'attribuzione del principio perequativo stabilito dall'amministrazione comunale con l'attribuzione di un modesto indice di edificabilità all'area in cambio della cessione a titolo gratuito e senza carichi economici per la collettività di una consistente porzione di area destinata ad uso pubblico.

Gli osservanti hanno presentato osservazione anche all'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo n.91.

#### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni si ritiene:

1 - la richiesta non accoglibile: sebbene la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal Piano, ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano di Galcetello, già densamente abitato;

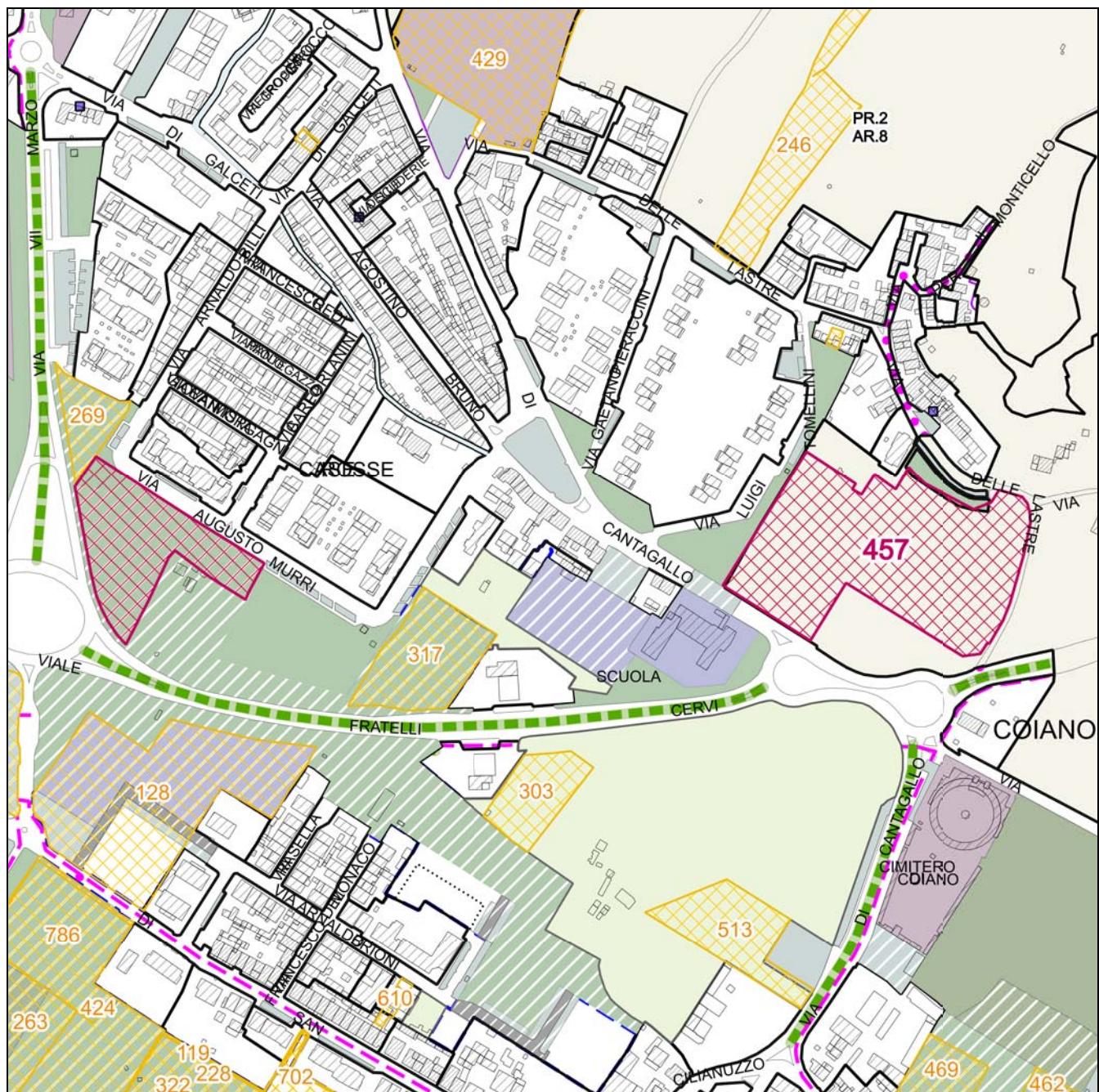
2 - la richiesta di edificazione in territorio rurale non è accoglibile, in quanto si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. In ogni caso il Piano Operativo ha inteso salvaguardare i terreni inedificati ancor oggi presenti.

Pertanto l'osservazione non è nel complesso accoglibile.

**Accoglitibilità:** 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:** 458

**P.G.:** 224334      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Balli Diva

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- SAN MARTINO PER GALCETI, n. 130
  - Fabbricato** : foglio 22 , particella 18 , subalterno 500
  - **Terreno** : foglio 22 , particella 2492

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

L'osservante chiede:

1 - la rimozione dell'edificio in oggetto dalla tutela di tipo storico-testimoniale E3, in modo che sia consentito alla proprietà ristrutturare/adeguare ed ampliare (anche attraverso il riutilizzo dei volumi e delle superfici presenti nel resede) il fabbricato, così come consentito con il precedente R.U. alle abitazioni adiacenti. Si fa notare infatti come il fabbricato in questione sia rimasto "affogato" dai suddetti interventi alle abitazioni adiacenti, i quali hanno interessato anche la suddivisione delle pertinenze modificando di molto l'assetto storico dell'aggregato;  
2 - la correzione cartografica della perimetrazione del tessuto relativamente alla parte che identifica la strada interna di accesso all'unità immobiliare (come mostrato in carta allegata), prendendo atto dell'avvenuta modifica della medesima.

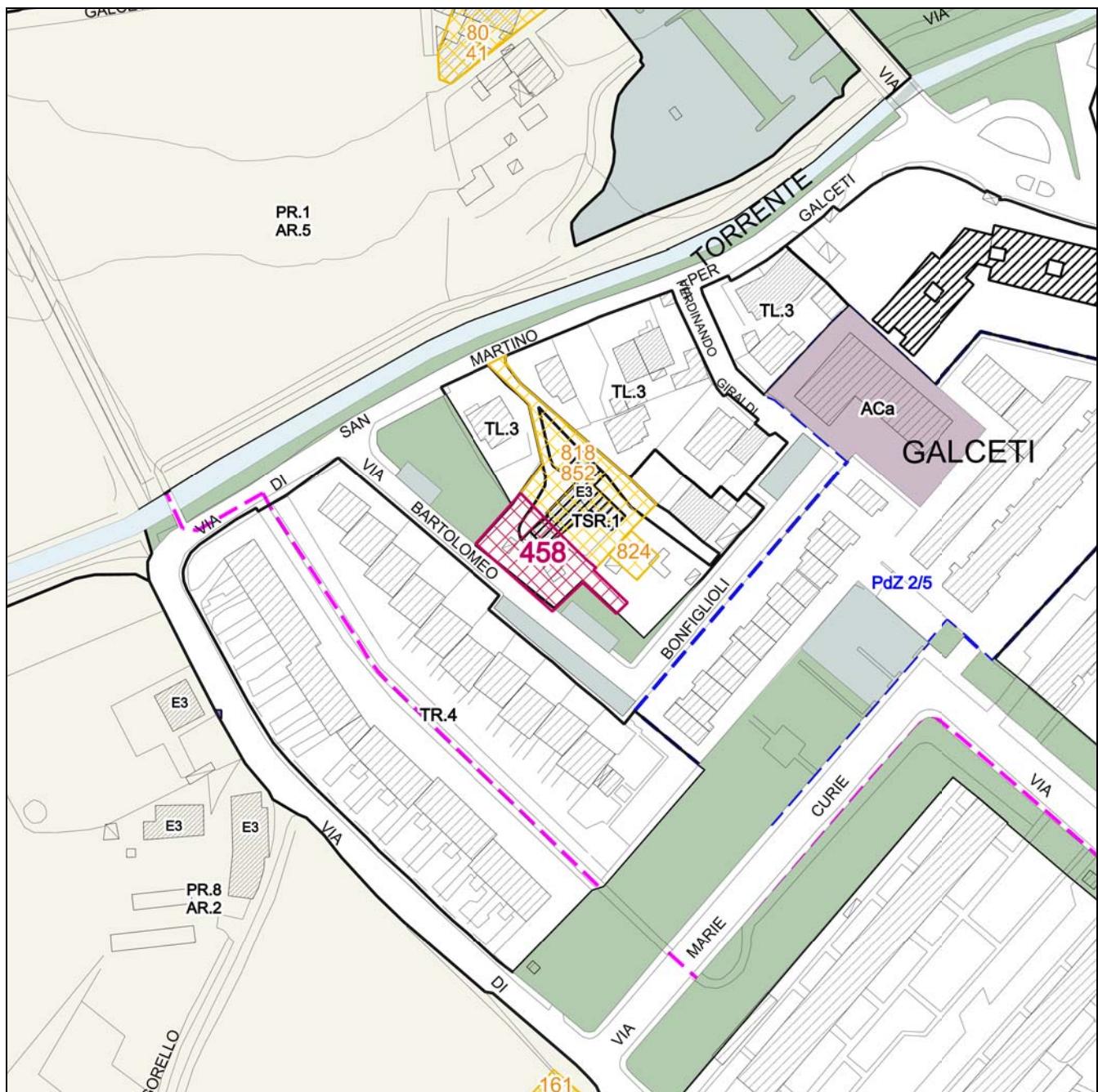
### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storizzato dell'edificato antico. L'immobile risulta all'interno di un tessuto antico ancora ben conservato, sono leggibili gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria, la permanenza dei segni caratteristici, la configurazione originaria dell'aggregato storico. La richiesta non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 459

**P.G.:** 224339      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Vannuccini Vittorio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELLE LASTRE, n. 40 - VILLA FIORITA
  - Fabbricato :** foglio 15 , particella 179 , subalterno 504
  - **Fabbricato :** foglio 15 , particella 179 , subalterno 505

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 67 delle NTA, al fine di consentire l'ampliamento del fabbricato in oggetto fino all'allineamento con la porzione di facciata più avanzata (come indicato nell'allegato). L'edificio di "di recente formazione" è inserito all'interno di un lotto urbanistico, in tessuto TSL.1, e il suo ampliamento andrebbe a creare continuità nel prospetto attuale, senza impattare sulla vista dalla viabilità in quanto posto alle spalle di un ampio edificio. Tuttavia, poiché il prospetto in questione coincide con la facciata principale dell'abitazione - anche se si trova all'interno di un lotto urbanistico e quindi non sul fronte lungo la viabilità pubblica - si richiede la modifica dell'art. 67 che consente ad oggi l'addizione volumetrica nella sola zona tergale.

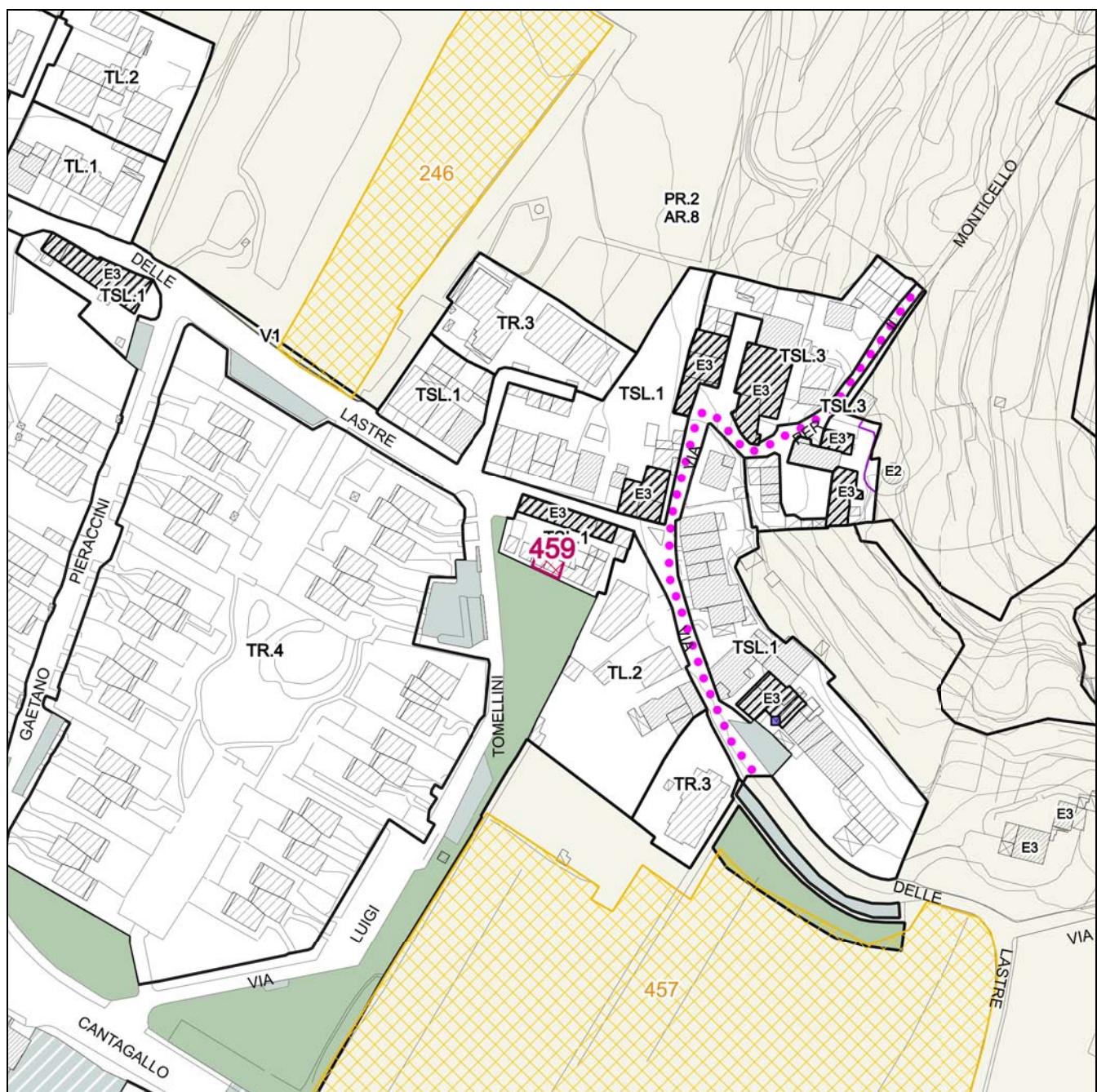
**Controdeduzione tecnica:**

La prescrizione della collocazione dell'addizione volumetrica è stata inserita al fine di mantenere l'omogeneità dei fronti sulla pubblica via, caratteristica principale dei tessuti lineari che il Piano intende salvaguardare. Per l'edificato di recente formazione in tessuto TSL.1 è già prevista la categoria di intervento "AV.2", che consente "interventi di addizione volumetrica da realizzarsi esclusivamente nel resede tergale del lotto urbanistico di riferimento"; in ogni caso, si ritiene di modificare la prescrizione definendo meglio l'obiettivo eliminando la definizione di "resede tergale" ed inserendo "resede non visibile dalla pubblica via o spazio pubblico". Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 460

**P.G.:** 224341      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scrima Luigi

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

### **Individuazione aree:**

- VIA EMILIO ABATI
- Terreno** : foglio 37 , particella 347
- **Terreno** : foglio 37 , particella 444

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

Il tecnico osservante richiede di modificare i parametri dell'area di trasformazione AT4a\_02 Nuova edificazione via Emilio Abati, sia per quanto riguarda la SUL prevista che la superficie fondiaria per l'inserimento dell'immobile.

In particolare si chiede:

- 1 - di ottenere almeno 1.300 mq di SUL;
- 2 - di allargare di 5 m lo spazio per l'inserimento del nuovo fabbricato;
- 3 - una maggiore flessibilità circa la destinazione d'uso, al fine di poter inserire alcuni usi compatibili con il piano delle funzioni.

L'osservante afferma anche che, da un punto di vista puramente economico, occorre svolgere una verifica circa la compensazione proposta con l'area di trasformazione. Su una superficie territoriale di 5.250 mq totali la cessione dell'area alla pubblica amministrazione riguarda circa 3.712 mq, con un valore di mercato pari a €450.000 (€121/mq). Il valore al mq dei terreni per incidenza sulla SUL è di €120/mc pari a €360/mq di SUL derivata. Si ottiene perciò un valore del terreno pari a €378.000 (mq 1.050 di SUL per €360/mq). Emerge una disparità di valori notevole che rende non realizzabile l'intervento, con conseguente inefficacia della previsione del Piano. Anche la superficie fondiaria appare ridotta e sarebbe opportuno poterla allargare di almeno 5 m per inserire meglio il nuovo fabbricato, altrimenti troppo vicino al confine della proprietà posta a ovest.

### **Controdeduzione tecnica:**

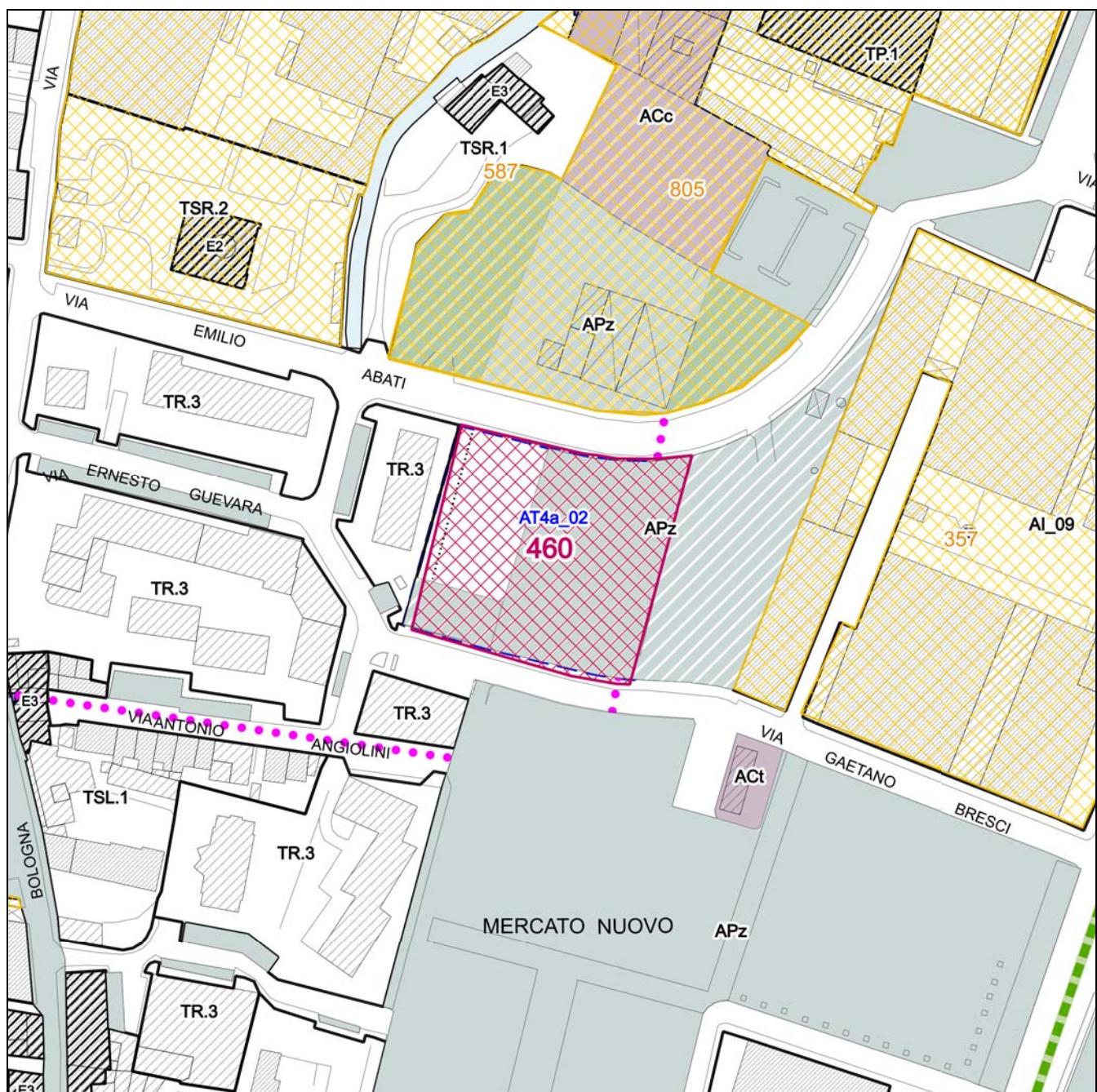
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene:

- 1 - non accoglibile la richiesta di maggiore SUL, in quanto risulta congrua la classe di suolo 2 con indice di 0,20 mq SUL/mq St;
  - 2 - non accoglibile la richiesta, in quanto l'ampliamento dell'area fondiaria non risulta congruo rispetto ai dati progettuali;
  - 3 - non accoglibile la richiesta riguardo la flessibilità delle destinazioni d'uso ammesse, in considerazione anche del fatto che risulta comunque ammessa l'introduzione del commercio di vicinato ed i servizi alla persona al piano terra ai sensi dell'art. 80 delle NTA.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 461

**P.G.:** 224344      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pucci Spartaco

**In qualità di:** Amministratore della società Pucci Roberto & C. s.r.l.

### **Individuazione aree:**

- Via delle Fonti, n. 331/B1  
**Terreno :** foglio 85 , particella 130
- Via delle Fonti, n. 331/B1  
**Terreno :** foglio 85 , particella 247

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

L'area in oggetto appartiene alla società Pucci Roberto & C. ed è adibita a deposito di materiali edili in genere. In seguito ad un intervento dell'Ufficio Abusi, le strutture provvisorie che erano state realizzate per la protezione dei materiali sono state demolite e l'area risulta completamente scoperta. Per poter ampliare l'attività commerciale esistente, la società aveva già presentato il PARU 5/2017 P.G. 45506 del 14/03/2017, poi riproposto come contributo al Piano Operativo (P.G. 41891 del 05/03/2018).

1 - Viene quindi richiesta, in prima istanza, l'introduzione di una area di trasformazione con indice perequativo 0,10 mq SUL/mq St che porti alla realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale al dettaglio con SUL complessiva pari a 1.212 mq.

2 - In secondo luogo, che l'intera proprietà, attualmente collocata nel tessuto TM.2, passi al TP.1 (come i fabbricati adiacenti) per consentire interventi di addizione volumetrica degli edifici esistenti.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - la richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nel tessuto "TM.2 Tessuto misto a media saturazione", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità di nuova edificazione.

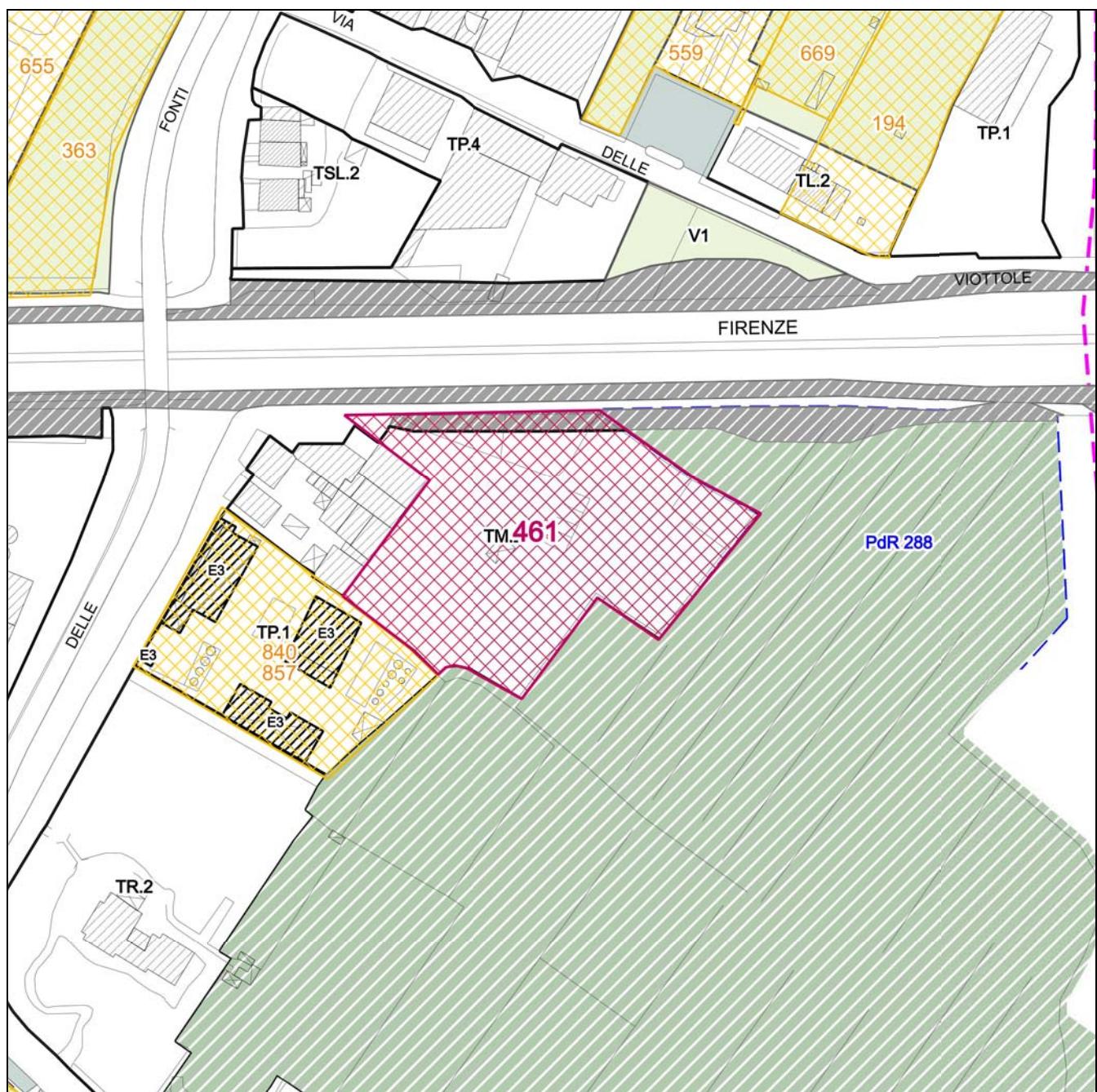
L'osservazione risulta quindi non accoglibile.

2 - non accoglibile, in quanto il riconoscimento del tessuto risulta coerente con lo stato dei luoghi.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 462

**P.G.:** 224349      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Berni Francesca

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Fiorenzo Mugnaini, n. 9-11 - Coiano
- Terreno :** foglio 24 , particella 845

**Descrizione dell'osservazione:**

La proprietà dell'area in oggetto chiede che questa, inserita dal Piano Operativo adottato in "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" di progetto, sia adibita a "rimessaggio per camper, auto e piccoli furgoni di uso privato e senza finalità di vendita", lasciando la stessa area a verde e concedendo la possibilità di installare sulla stessa un piccolo manufatto ad uso ufficio semplicemente poggiato a terra.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, poiché l'area concorre alla dotazione di standard che il Piano Operativo ha stabilito per la zona di Coiano.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 463

**P.G.:** 224352      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Canovai Giuseppina Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA PER MAZZONE
- Fabbricato :** foglio 32 , particella 64

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia tolta la classificazione "E2" dalla porzione individuata all'interno del complesso di Villa Pacchiani, in quanto esso risulta di successiva realizzazione rispetto alla Villa (come mostra la tipologia costruttiva e la copertura). In particolare, si richiede che l'edificio in oggetto sia escluso dalla categoria "E2", al fine di consentire a tale fabbricato interventi di sostituzione edilizia - mantenendo la giacitura e i rapporti spaziali con il resto del complesso - per realizzare un nuovo edificio con caratteristiche architettoniche e percettive maggiormente in linea con i valori riconosciuti al complesso immobiliare.

**Controdeduzione tecnica:**

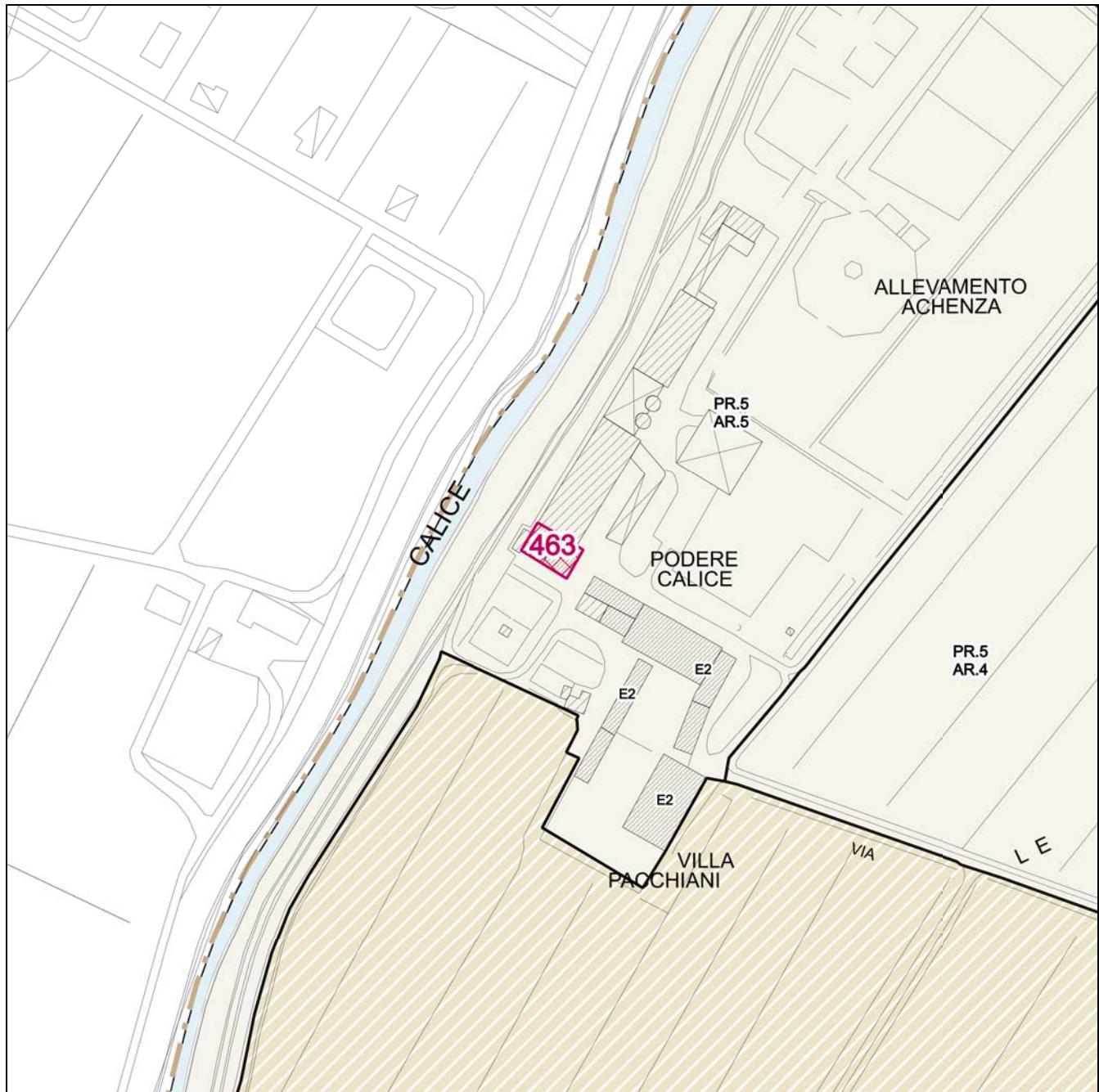
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche.

Vista la documentazione allegata all'istanza riferita alla classificazione di un annesso agricolo in E2 tenuto conto che l'edificio non presenta particolari caratteri di valore storico testimoniale si ritiene la richiesta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 464

**P.G.:** 224355      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gheri Gianluca

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

**Individuazione aree:**

- Via del Coderino, n. 5/7 - Iolo
- Fabbricato :** foglio 79 , particella 772

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede la correzione del numero civico dell'edificio in oggetto nella scheda dell'allegato 02.30 sugli Edifici di valore storico testimoniale prevedendo "via del Coderino 5/7" in sostituzione di "via del Coderino 5".

**Controdeduzione tecnica:**

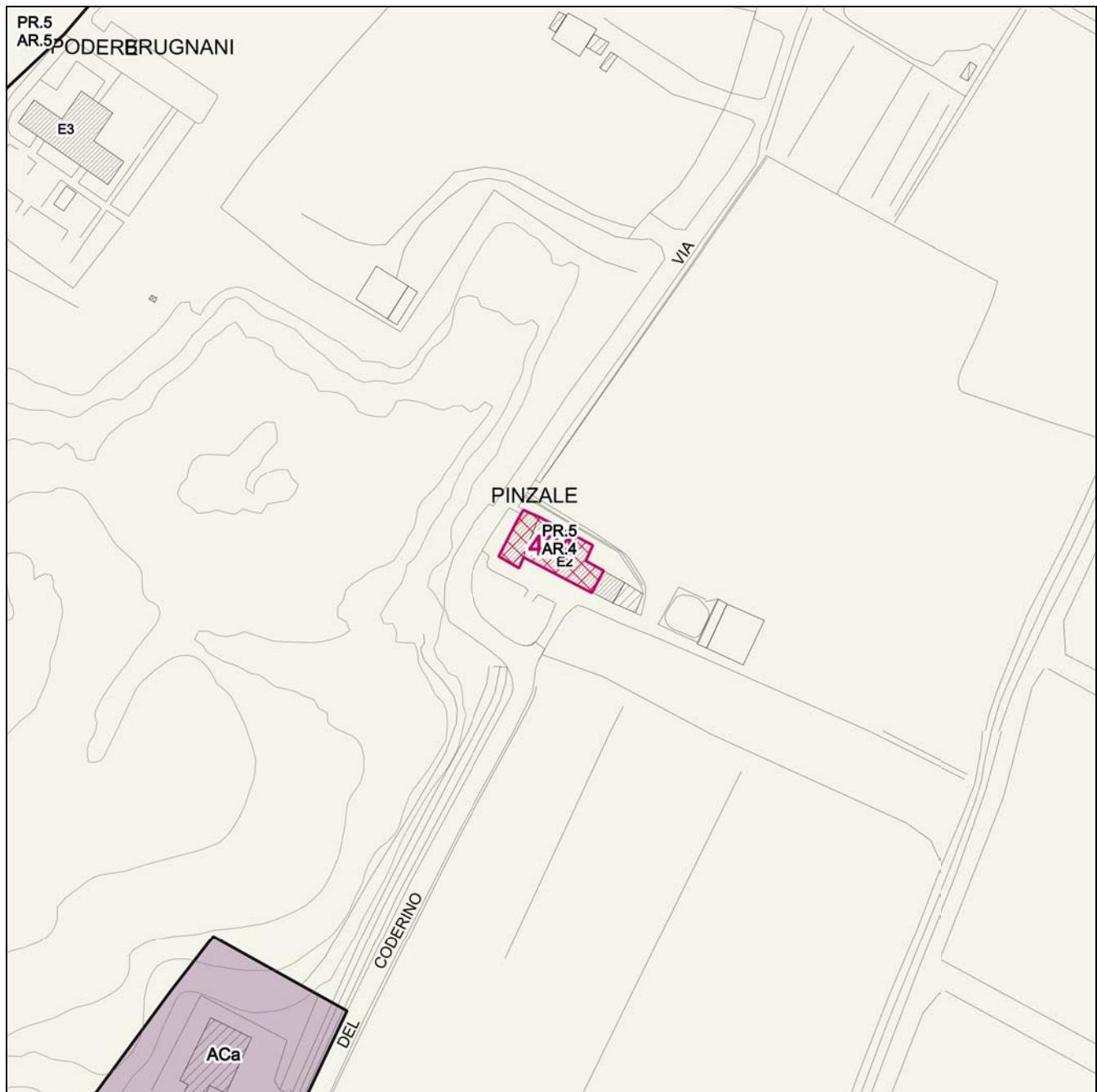
Effettuate le dovute valutazioni e verificato l'errore segnalato, si ritiene di correggere l'elaborato 02.30 osservato inserendo l'indirizzo corretto fornito.

L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 465

**P.G.:** 224360      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Canovai Giuseppina Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Casotti, n. s
- Fabbricato** : foglio 62 , particella 971
- **Fabbricato** : foglio 62 , particella 167
- **Fabbricato** : foglio 62 , particella 827

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

L'osservante riguardo all' Art. 135 NTA - AI\_19 ex Lanificio Canovai, richiede di:

- 1 - eliminare alcune imprecisioni e refusi circa il nome delle vie (Casotti e non Cavallotti) e del titolare (Orindo Canovai e non Orindo Calamai) e la dismissione della Rifinizione Cherubini;
- 2 - di esplicitare le destinazioni insediabili con possibilità del 100% di residenziale o altre destinazioni;
- 3 - che negli edifici B.1 e B.2 siano consentiti interventi tali da poter ospitare la residenza con modifiche delle strutture di copertura nel rispetto della tipologia esistente;
- 4 - relativamente ad ulteriori edifici di proprietà non ricadenti nel perimetro dell'art. 135 e prospettanti via Ristori, si richiede di escluderli dall'edificato storizzato in favore dell'edificato contemporaneo.

### **Controdeduzione tecnica:**

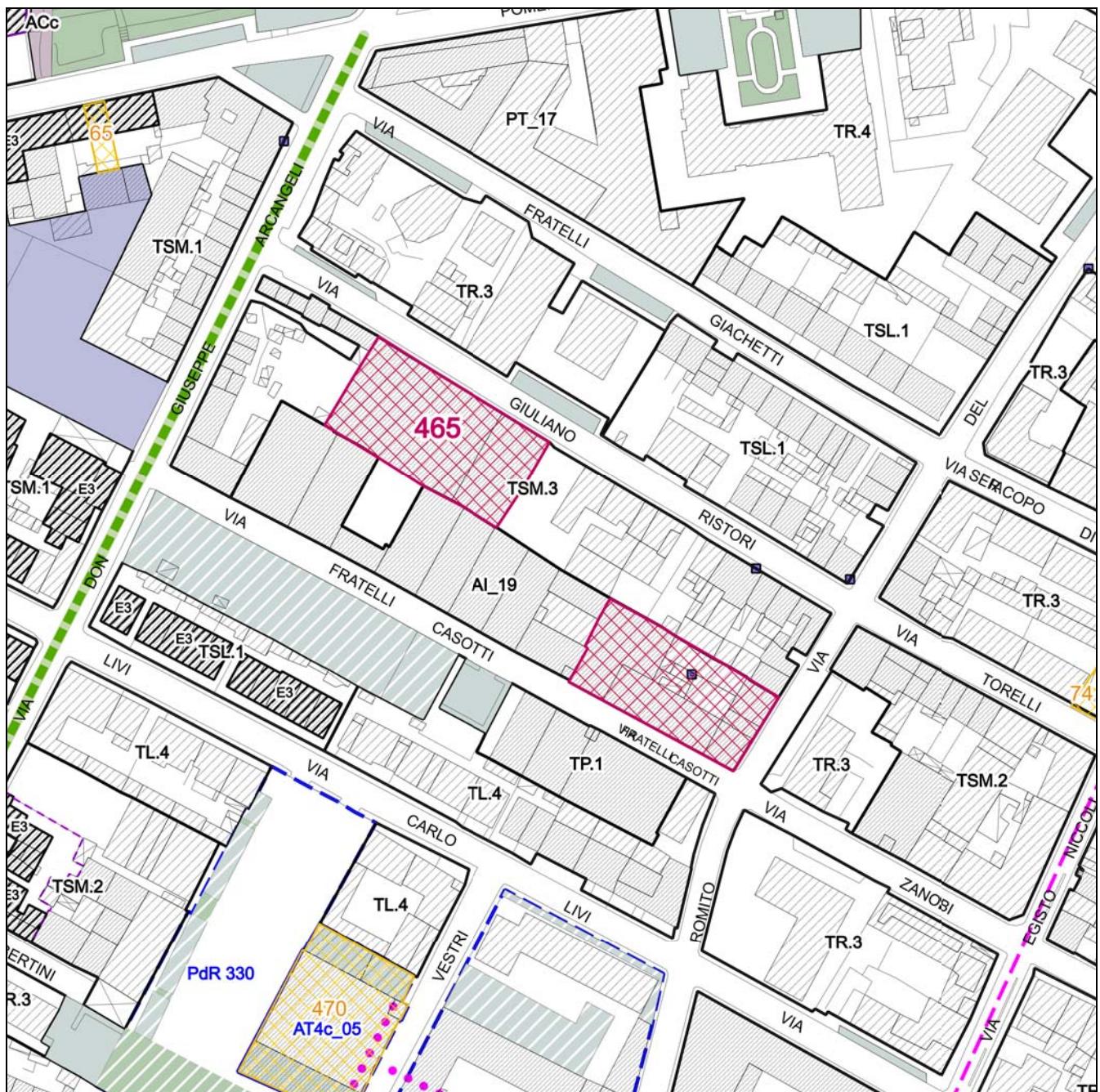
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - procedere alla correzione dei refusi, in particolare da "via da Cavallotti" a "via Casotti", da "Calamai" a "Canovai", si prende inoltre atto del completo stato di dismissione del complesso correggendo la descrizione;
- 2 - per le funzioni insediabili si rimanda all'art. 154, come specificato dall'art. 139 comma 5, pertanto l'osservazione si ritiene già soddisfatta;
- 3 - confermare la prescrizione di mantenimento delle caratteristiche formali e morfologiche delle coperture che consentono la riconoscibilità e leggibilità dell'impianto originario, tuttavia si ritiene opportuno ammettere la categoria di intervento RNF per gli edifici B.2 con prescrizioni che consentano di mantenere gli elementi di riconoscibilità dell'involucro esterno consentendo di realizzare corti interne e recupero delle superfici demolite anche fuori sagoma in altezza, massimo 18 mt, in porzioni non attestanti la pubblica, pertanto l'osservazione è parzialmente accoglibile;
- 4 - per quanto riguarda l'esclusione dei manufatti su via Ristori dall'edificato storizzato, si fa presente che come indicato all'art. 63 comma 1 delle NTA, solo a seguito della dimostrazione da parte dell'interessato, in sede di presentazione di progettazione edilizia di documentazione idonea a comprovare che l'immobile successivamente al 1954 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia e a seguito di riscontro, si può operare con la tipologia di interventi ammessi sull'edificato di recente formazione. L'osservazione è già soddisfatta.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 466

**P.G.:** 224362      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Poccianti Stefano

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

### **Individuazione aree:**

- Via Traversa Fiorentina  
**Terreno :** foglio 76 , particella 1386
- Via Traversa Fiorentina  
**Terreno :** foglio 76 , particella 1683
- Via Traversa Fiorentina  
**Terreno :** foglio 76 , particella 1684
- Via Traversa Fiorentina  
**Terreno :** foglio 76 , particella 1685
- Via Traversa Fiorentina  
**Terreno :** foglio 76 , particella 1758

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

Il tecnico incaricato richiede il mantenimento della disciplina transitoria descritta all'articolo 158, comma 2, delle NTA, in quanto la società Fouredil S.n.c., proprietaria dell'area inedificata in oggetto, ha richiesto in data 24.11.2017 il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo edificio produttivo, intervento consentito dal Regolamento Urbanistico. La richiesta è stata poi acquisita in data 27.11.2017.

Oltre al mantenimento della già citata disciplina transitoria, viene richiesta la modifica del testo per rendere esplicito che il giorno 27.11.2017 è compreso: da "antecedentemente al 27 novembre 2018" a "entro il 27 novembre 2018".

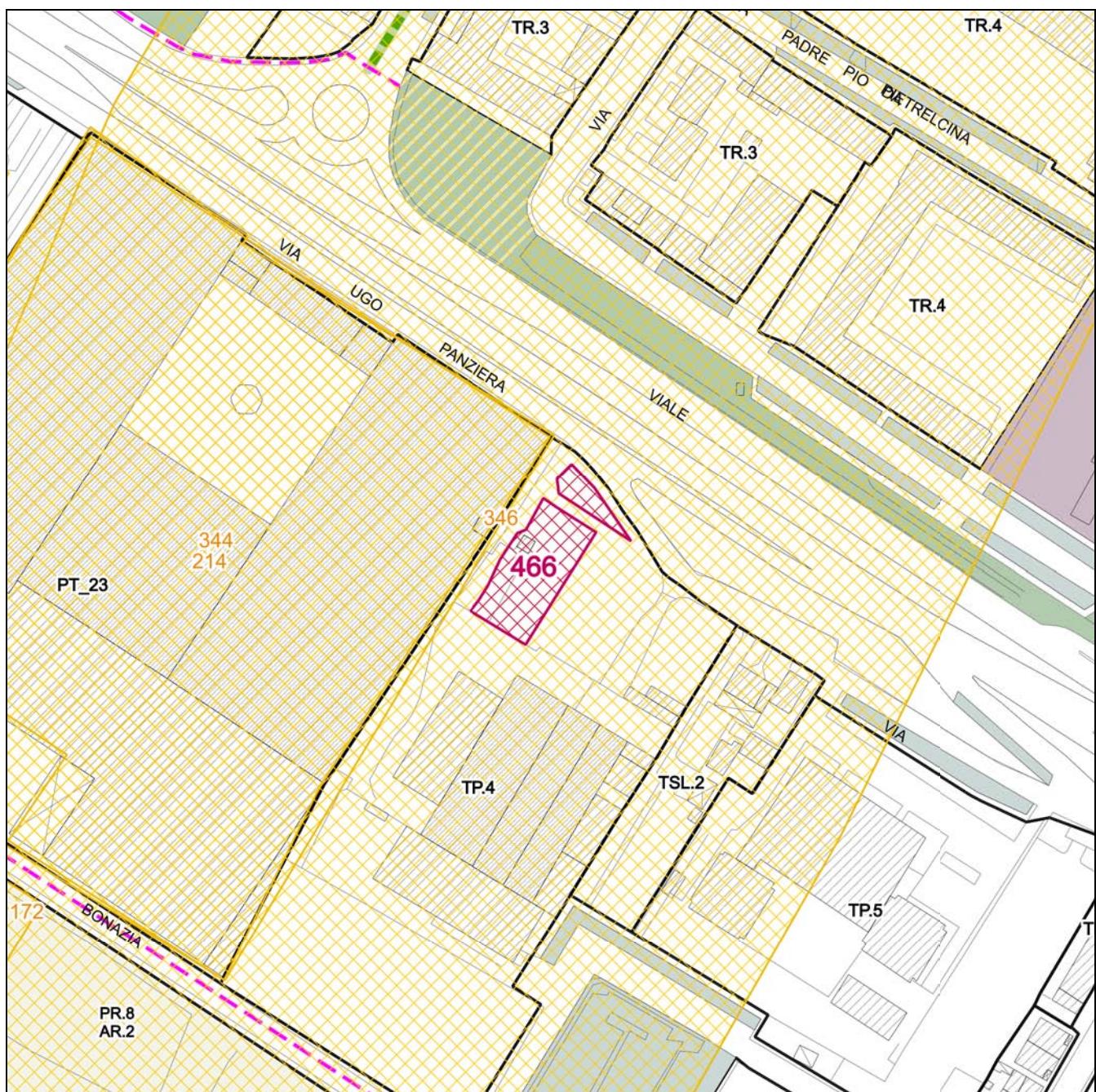
### **Controdeduzione tecnica:**

Verificato che l'istanza edilizia rientra nelle fattispecie di intervento di cui all'art. 158 comma 2 della NTA adottate che il Piano 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.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 467

**P.G.:** 224365      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bresci Giuseppe Fabrizio

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Della Pace
- Terreno** : foglio 31 , particella 112
- Via Alighiero Cери - Chiesanuova
- Terreno** : foglio 34 , particella 2547
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2200

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

L'osservazione chiede che:

1 - nell'interesse del quartiere e della proprietà, venga rivista la destinazione a standard e che sia realizzato il piano attuativo per l'edificazione di un piccolo centro commerciale. Era stato infatti presentato un contributo al Piano Operativo, non accolto, in cui si prevedeva la cessione al Comune delle aree per la realizzazione dell'accesso alla tangenziale, del collegamento con la stazione ferroviaria di Borgonuovo, del collegamento con la pista ciclabile, oltre alla realizzazione di un parcheggio su via Cери e di un'ampia area a verde pubblico per un totale di 6000 mq. Tutto questo per rendere l'area facilmente accessibile e collegata alle aree produttive ai servizi pubblici della città, valorizzando al contempo gli immobili esistenti;

2 - in alternativa, si chiede di poter utilizzare il terreno con destinazione V1, posto lungo via della Pace, come atterraggio dei diritti edificatori derivanti dalla cessione al Comune delle aree:

- per la viabilità di ingresso sul viale Nam Dinh
- per la viabilità di accesso al parcheggio della stazione
- per l'area di parcheggio e verde pubblico sul lato est del collegamento con la tangenziale
- della porzione destinata alla cassa di espansione del torrente Vella (proprietà Luca Arturo Sanesi)

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:

1- di confermare la destinazione a verde pubblico dell'area poiché insieme ai terreni limitrofi con la medesima destinazione di progetto contribuisce all'obiettivo del Piano Operativo di potenziare la fascia di spazi aperti lungo la tangenziale, sia per implementare la dotazione di verde pubblico a servizio dell'abitato di Borgonuovo, sia per mitigare gli effetti derivanti dal traffico dell'asse di scorimento citato.

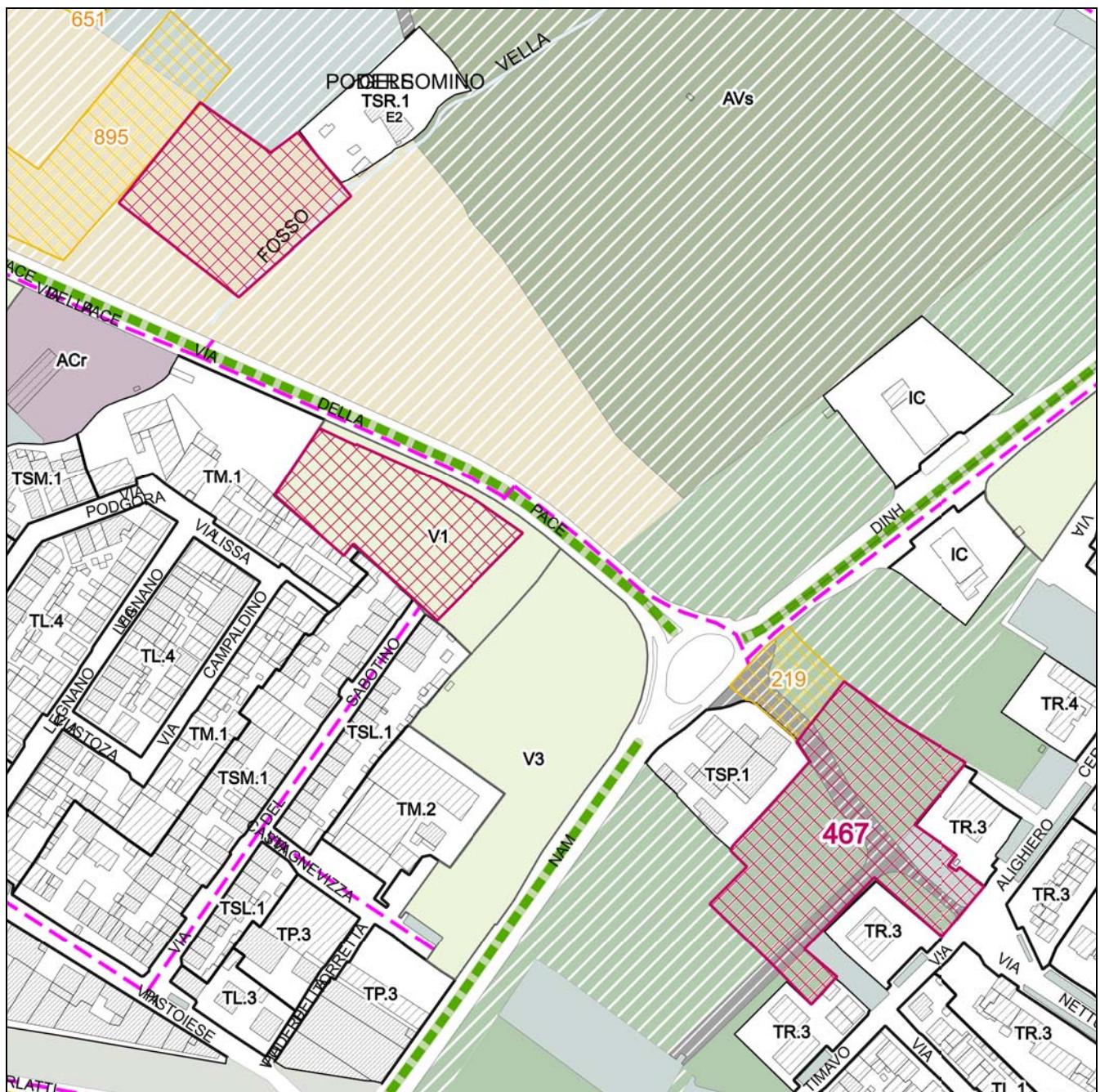
2- di non modificare la classificazione dell'area V1 individuandola come area di atterraggio, perché tale modifica si porrebbe in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato mantenendo tali aree prive di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico.

Date le suddette considerazione l'osservazione nel complesso non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 468

**P.G.:** 224369      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Corrieri Stefano

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

### **Individuazione aree:**

- Via Bologna, n. 329 - Coiano
- Fabbricato :** foglio 24 , particella 312

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

L'osservazione chiede che all'art. 67, comma 2 punto a3), con riferimento all'art. 64, comma 2, punto AV.1, gli interventi di sopraelevazione vengano estesi anche a tipologie classificate come laboratori C/3. Nell'ottica di riqualificare l'area, si fa notare come solamente l'immobile di proprietà sia rimasto escluso dalla valorizzazione. A tale scopo si intende proporre una soluzione di recupero in linea con quanto già eseguito nella zona limitrofa.

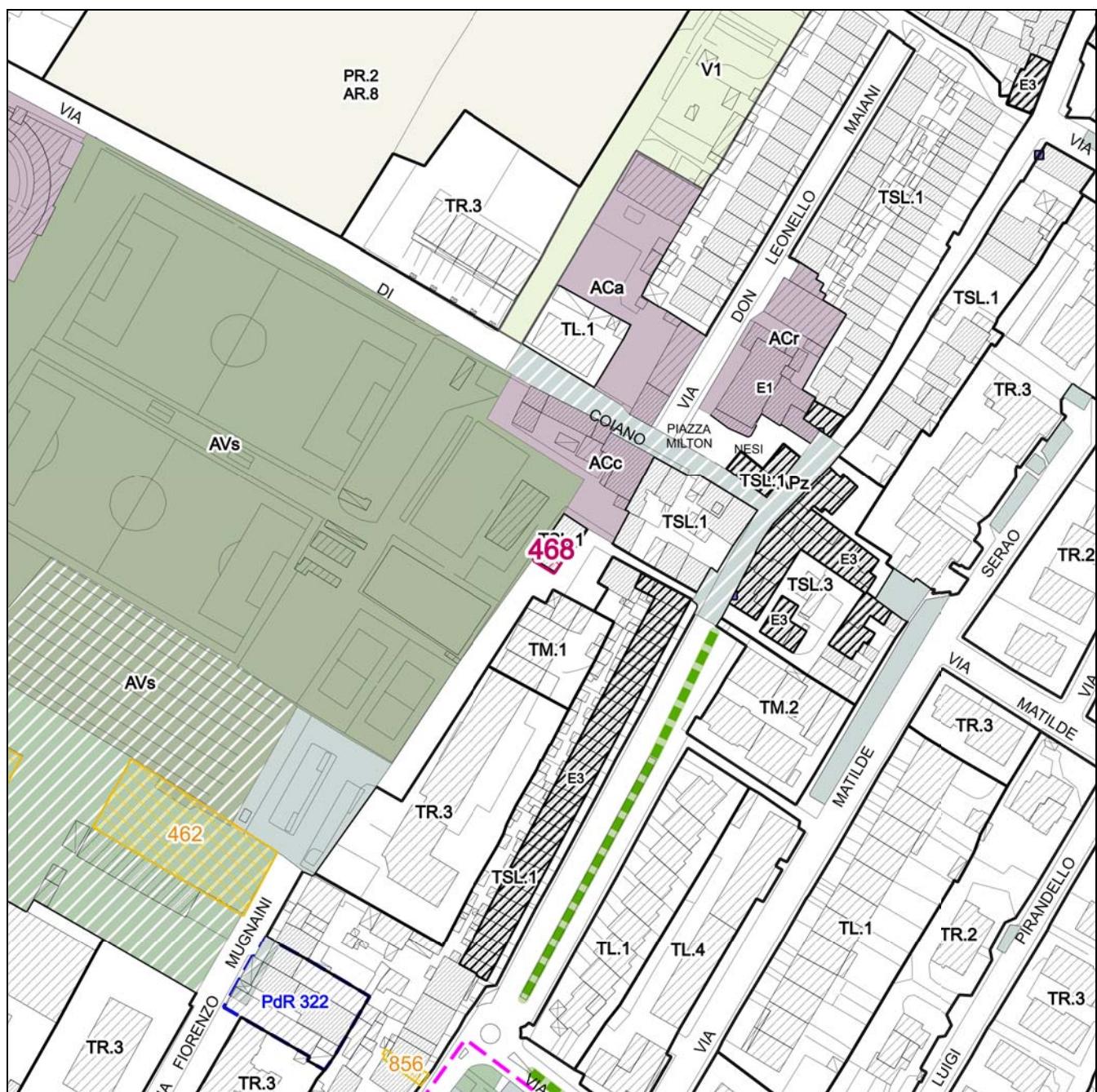
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche si ritiene di precisare che l'intervento AV.1 è stato pensato per fatti specie particolari di sopraelevazione che il Piano ha voluto definire e per le quali ha dato particolari parametri e prescrizioni di fattibilità che non si ritiene opportuno modificare al fine di rimanere coerenti con gli obiettivi prefissati.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 469

**P.G.:** 224372      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fossi Franca Eva

Fossi Maria Grazia  
Fossi Gabriella Teresa  
Moradei Donata  
Moradei Giacomo  
Moradei Leonardo  
Moradei Riccardo Raffaello

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Ciampi Via Cantagallo - Coiano
- Terreno :** foglio 24 , particella 339

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione fa notare come l'area di proprietà sia inserita nei beni sottoposti a vincolo espropriativo per la terza previsione di piano consecutiva e chiede:

- 1 - istanza formale di pagamento dell'indennizzo dovuto per il vincolo espropriativo decaduto e reiterato, maggiorato di interessi legali e di rivalutazione monetaria, nonché la formale interruzione di prescrizioni e/o decadenze;
- 2 - che venga riconosciuto, oltre al valore venale dell'immobile, anche il danno subito;
- 3 - che venga valutata una nuova area di trasformazione sul fronte dell'area, inserendosi tra due complessi edilizi residenziali, con le relative e necessarie cessioni gratuite di porzioni dell'area, con un'ipotetica SUL di 1700 mq;
- 4 - in alternativa, gli osservanti valutano una perequazione con sito di loro gradimento, purché nella formulazione dei parametri urbanistici spettanti gli venga riconosciuto un bonus per il danno subito negli anni (600 mq di SUL).

**Controdeduzione tecnica:**

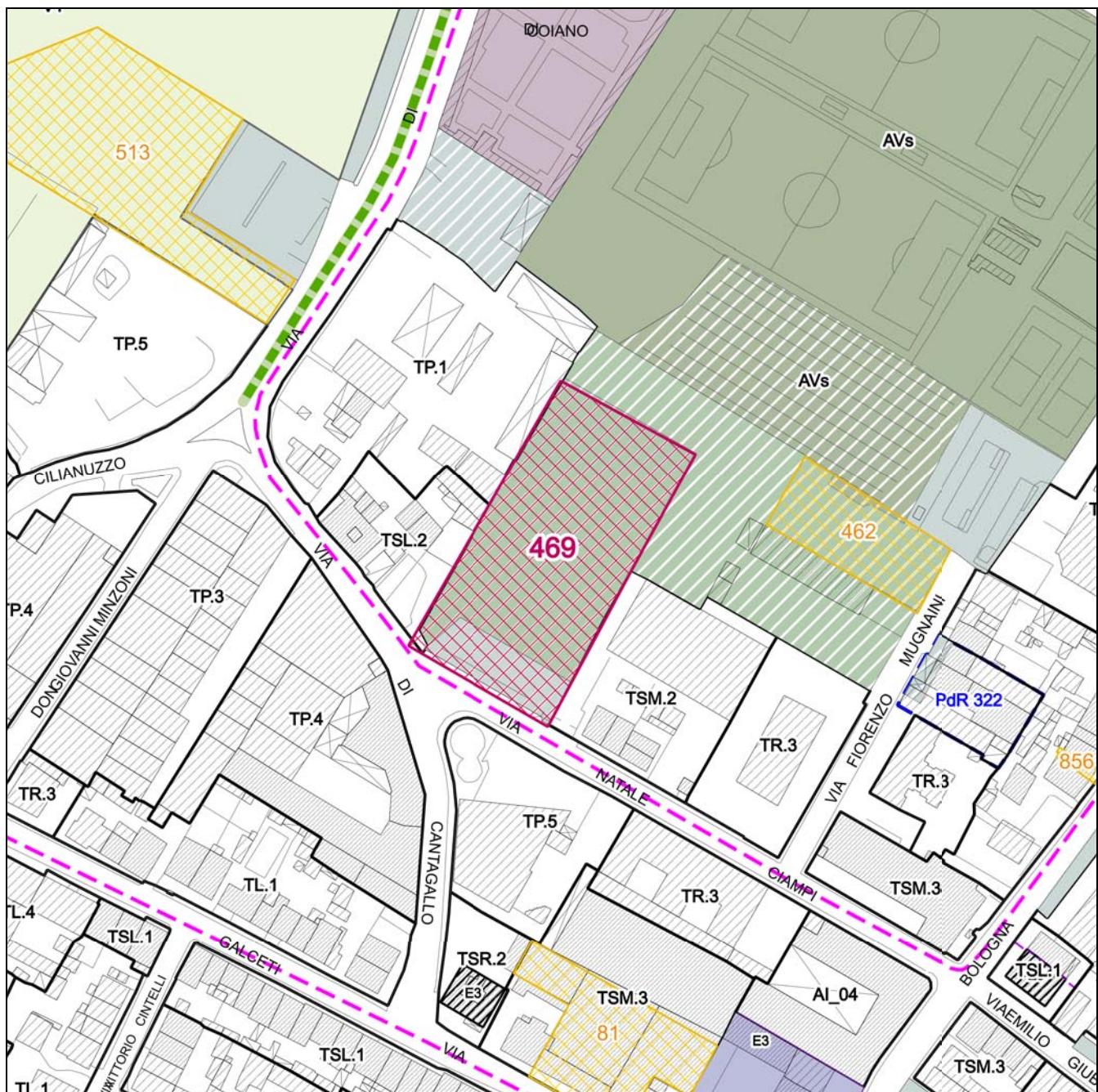
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che:

- 1 e 2 - non accoglibile la richiesta, poiché, non trattandosi di vincoli pre-espropriativi, in quanto attuabili anche dal privato titolare a mezzo di convenzionamento, senza ablazione del diritto (sentenza della Corte Costituzionale 179/1999), la relativa reiterazione non dà luogo a indennizzo ex art. 39 Testo Unico dell'Edilizia, come esplicitato anche in relazione e all'art. 25, comma 5, lettera b, delle NTA;
- 3 e 4 - non accoglibile la proposta di inserimento di una nuova area di trasformazione, in quanto non rientra nelle strategie del Piano Operativo che ha inteso mantenere inedificata l'area interessata da vincolo cimiteriale, derivante dal limitrofo cimitero di Coiano.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 470

**P.G.:** 224376      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ricchiuti Nicola

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

**Individuazione aree:**

- Via Vestri, n. 13 - semicentro
- Fabbricato :** foglio 62 , particella 688

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione AT4c-05 - Recupero area produttiva via Vestri, e richiede:

- 1- che venga modificato il perimetro della scheda, delimitando la proprietà interessata dall'intervento ed escludendo l'edificio ad un solo piano in cui è presente un'attività funzionante;
- 2 - che sia ammesso l'intervento di ristrutturazione, ritenuto più sostenibile, in luogo della sostituzione edilizia;
- 3 - la monetizzazione degli standard non perseguitibili nell'area di pertinenza interamente coperta.

L'osservante ritiene che sia più opportuno un intervento di recupero e riqualificazione dell'esistente, con destinazione a depositi, artigianato e servizi compatibili con la residenza e/o commerciale al piano terra, con uffici e alloggi di servizio al piano primo per un massimo di 30% della SUL esistente, oppure meglio con 2/3 terratetti.

Viene segnalata la difficoltà della fattibilità tecnico-economica e funzionale, in quanto l'intervento con la destinazione monofunzionale commerciale prevista comporterebbe costi non recuperabili e dovrebbe sviluppare la SUL su 5-6 piani.

**Controdeduzione tecnica:**

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

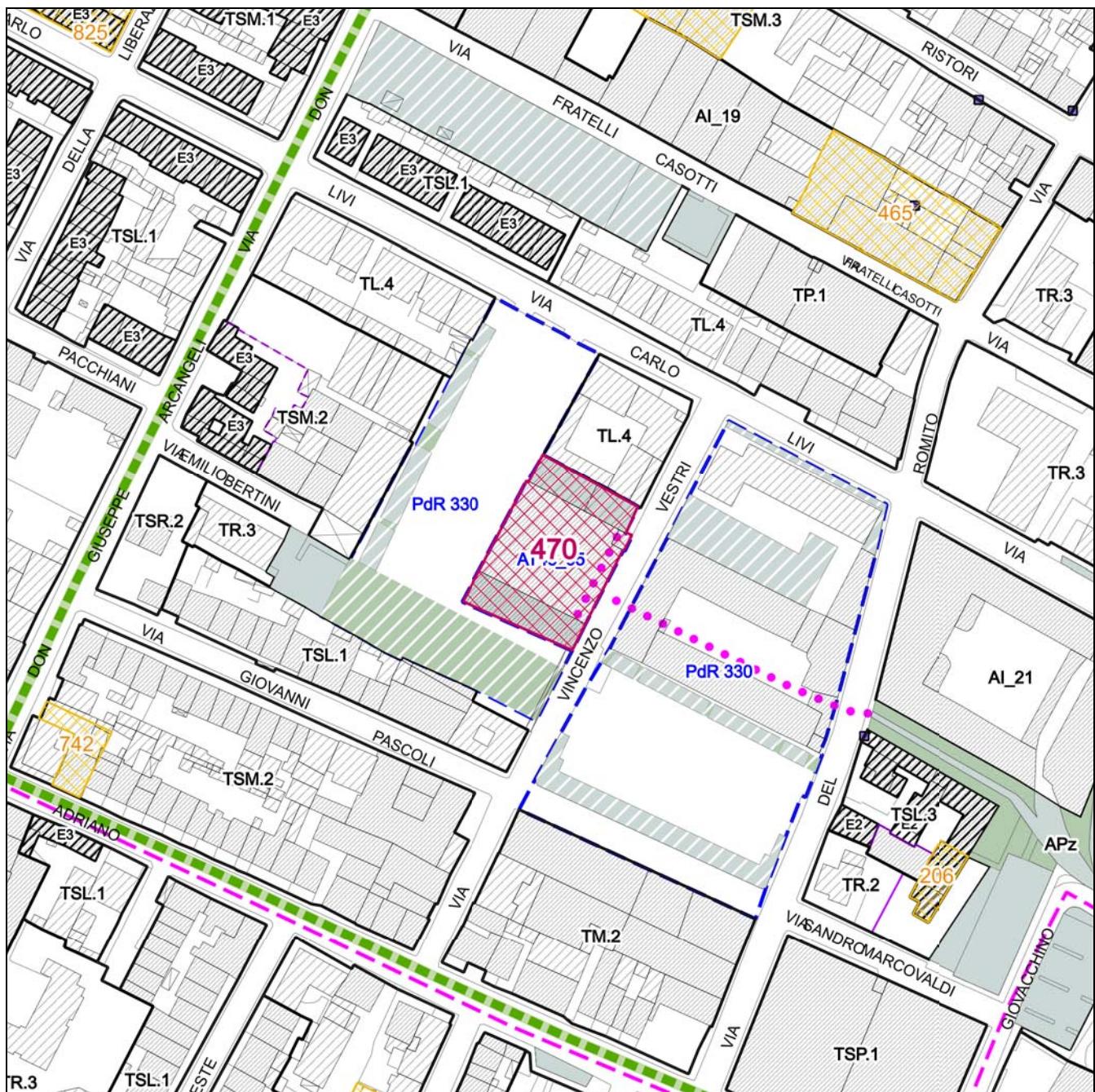
- 1 - non accoglibile la revisione del perimetro dell'area di trasformazione con l'esclusione di parti ritenute oramai incongrue rispetto all'edificato circostante e necessarie per realizzare i parcheggi;
- 2 - non accoglibile la richiesta di modifica dell'intervento consentito di Sostituzione Edilizia, in quanto la trasformazione prevede una riconversione completa degli edifici inseriti nella scheda con la demolizione dei corpi di fabbrica a nord e a sud per la realizzazione di parcheggi a raso alberati;
- 3 - non accoglibili la richiesta di modifica alle funzioni insediabili.

Pertanto, l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 471

**P.G.:** 224380      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Maestrelli Riccardo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società PI.DA SpA

### **Individuazione aree:**

- Via G.B. Vico, n. snc - Le Macine  
**Terreno :** foglio 66 , particella 868
- via Firenze angolo Via Bresci, n. snc - Pizzidimonte  
**Terreno :** foglio 67 , particella 222
- **Terreno :** foglio 67 , particella 1261
- **Terreno :** foglio 67 , particella 1614

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

L'osservazione chiede di valutare più approfonditamente il contributo al Piano Operativo in relazione all'area di trasformazione AT2b\_10 nuova edificazione in via G. B. Vico, per la quale si prevede l'attuazione tramite Piano Attuativo.

Si osserva che l'intervento è stato oggetto di PARU e di due Piani Attuativi: uno archiviato per l'intervenuto vincolo di rispetto del Fosso dei Malsani, l'altro non andato in adozione per l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia conseguenti al PIT, anche se aveva completato il suo iter con pareri istruttori favorevoli.

L'intervento prevede una SUL largamente inferiore ai 2.000 mq.

Si chiede quindi di variare il modo di attuazione da Piano Attuativo a permesso di costruire convenzionato: l'oggetto della convenzione è la monetizzazione o realizzazione degli standard di parcheggio per la nuova edificazione, nonché la cessione al 100% dell'area destinata a parcheggio su via Firenze/via Bresci, già prevista nel Piano attuativo e richiesta nel contributo al Piano.

Pertanto l'osservazione aggiunge che:

1 - venga corretta la SUL riportata nella tabella della scheda di trasformazione, con 886 mq anziché 865 mq (errore di calcolo per i parametri usati);

2 - non venga condizionata la realizzazione dell'intervento alla realizzazione del parcheggio, ma solo alla cessione gratuita del lotto di via Firenze/via Bresci, in quanto la prescrizione non è economicamente sostenibile dall'intervento, specialmente dopo la riduzione di volume conseguente alla imposizione di vincolo idraulico;

3 - vengano riconsiderati gli schemi esposti nella scheda illustrativa dell'AT (pur essendo indicativi) poiché, se si riporta lo schema alla situazione reale del pendio, con l'altezza massima prevista di 7,5 m, la vista dell'osservatore è in ogni caso a quota inferiore rispetto alla gronda dell'edificio (essendo la quota del sentiero pedecollinare, assunto come punto di vista nello schema, nella realtà molto più bassa in rapporto al piede del pendio al limite del lotto). Lo schema appare in contrasto con la prescrizione di limitare gli sbancamenti, quindi deve essere eliminato dalla scheda o corretto. Ne consegue che il tema della vista dal sentiero pedecollinare è affidato ai varchi, tenendo conto del volume a cortina costruito nel lotto sottostante. La vista dal basso è ostruita lato valle dai fabbricati, per cui il problema dei coni di vista deve essere affrontato con i nuovi edifici a valle.

### **Controdeduzione tecnica:**

Eseguite le verifiche necessarie, in riferimento alla modifica della modalità di attuazione da Piano attuativo a Permesso di Costruire, si ritiene l'osservazione non accoglibile per la presenza di aree in cessione localizzate in aree

differenti ( comparto perequativo ad arcipelago).

Inoltre, in relazione ai punti individuati, si ritiene:

1 - accoglibile la richiesta di correzione della SUL nella tabella dei parametri di progetto, in quanto mero errore di trascrizione;

2 - parzialmente accoglibile la richiesta ritendo che, ferma restando la cessione dell'area su via Firenze per il soddisfacimento degli standard urbanistici in sede di piano attuativo potrà essere valutata la monetizzazione per la mancata cessione derivante dal calcolo eseguito secondo quanto indicato agli artt.25 e 26 nelle NTA o la loro realizzazione nella medesima area su via Firenze.

Pertanto verrà eliminata la prescrizione particolare nella quale si indicava come prescrittiva la realizzazione del parcheggio nell'area di via Firenze;

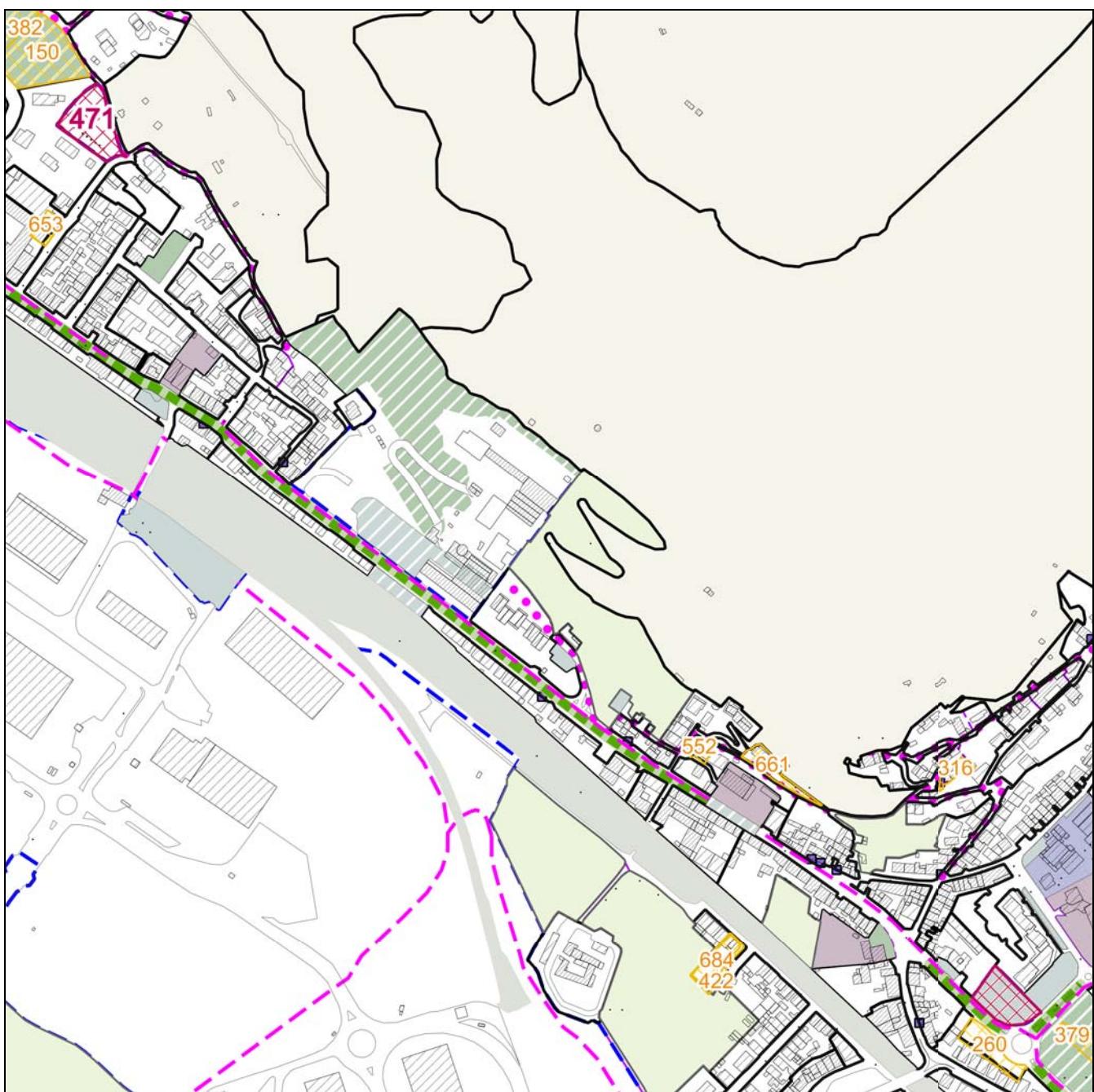
3 - Le prescrizioni paesaggistiche sono state introdotte nelle aree di trasformazione che ricadono in vincolo paesaggistico. Gli enunciati delle schede di vincolo - documenti del PIT/PPR - sono stati riadattati ad ogni caso specifico del Piano Operativo accompagnando le prescrizioni con schemi che, come è stato colto nell'osservazione, vogliono graficizzare dei concetti e dei criteri progettuali da prendere come riferimento nella fase attuativa. Fatte tali considerazioni l'ufficio ritiene che non siano necessari ulteriori elementi di precisazione, considerando il livello di dettaglio in linea con il livello progettuale di uno strumento urbanistico. L'osservazione pertanto non è accoglibile. In relazione al caso specifico si rimanda al contributo della regione Toscana oss. n.905, al punto 8.3 nel quale vengono mossi tali specifici rilievi in merito al corretto inserimento paesaggistico. "Le previsioni devono ... contribuire a preservare la relazione morfologica, dimensionale e percettiva tra gli insediamenti e le aree agricole, particolarmente importante in quest'ambito dove è ancora presente una relazione visiva con l'ambito di "paesaggio pedecollinare della Calvana PR.4" identificato dal Piano Operativo e con le "aree agricole di versante AR.8", malgrado la pressione insediativa arrivi alle pendici della Calvana." Pertanto in risposta a tale contributo al fine di preservare la relazione morfologica, dimensionale e percettiva tra gli insediamenti e le aree agricole limitrofe con particolare riguardo per le visuali dal percorso pedecollinare che lambisce il lotto, si ritiene necessario rafforzare le prescrizioni dell'allineamento nella parte bassa del lotto in modo da non interferire con le visuali dal percorso pedecollinare, in modo almeno da non peggiorare la situazione esistente.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 472

**P.G.:** 224388      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Brini Piero Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via del Ferro - San Girogio a Colonica
- Terreno** : foglio 101 , particella 200
- **Terreno** : foglio 101 , particella 1113

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che l'art. 67 delle NTA consenta per quanto riguarda le aree residue libere delle zone classificate TSL.1, la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione della superficie coperta massima del 50%, altezza massima ml 7,5 e altezza del fronte stradale non superiore all'edificio adiacente più alto.

**Controdeduzione tecnica:**

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

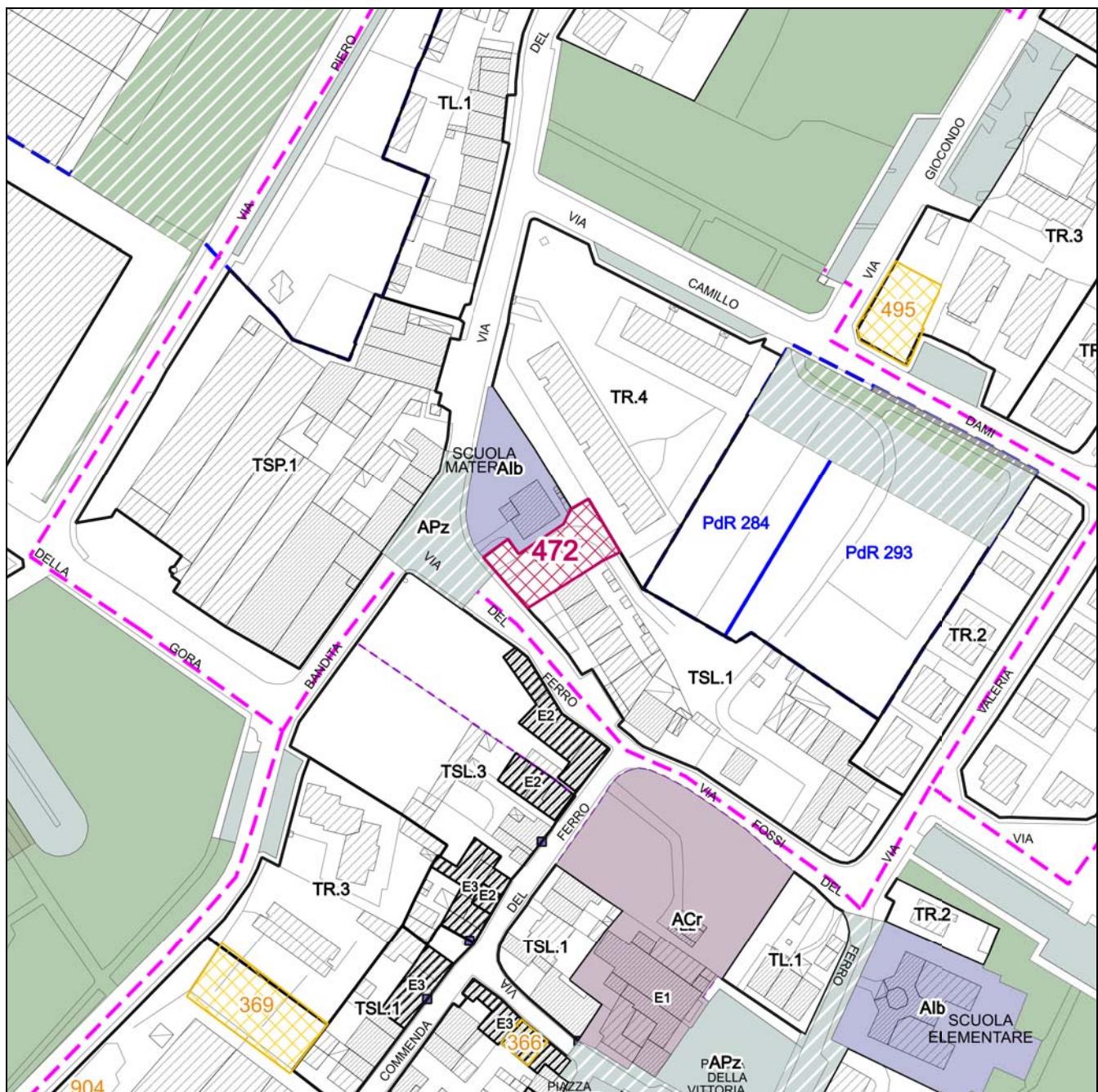
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica
- evitare la saturazione degli spazi aperti attraverso nuove edificazioni.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 473

**P.G.:** 224398      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lattughi Franco Riccardo  
Solaini Semira

**In qualità di:** Privato cittadino

## **Individuazione aree:**

- Via G. Bianchini, n. 45 - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 58 , subalterno 502
- Via G. Bianchini, n. 45/2, 45/2a - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 70 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 71 , particella 58 , subalterno 504
- **Fabbricato** : foglio 71 , particella 70 , subalterno 2

## **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda due tessuti in cui sono inseriti gli immobili di proprietà degli scriventi: un edificio, inserito in tessuto TSL.1 e classificato come storico (E3), e i capannoni annessi, inseriti però in TM.2.

Premesso che gli interventi di addizione volumetrica AV.1 e AV.2 consentiti nel tessuto non sono cumulabili e che comunque potranno difficilmente essere attuati vista la giacitura del fabbricato, che l'edificio non può essere sottoposto a RNF o RF in quanto classificato "E3" e che la proprietà si estende anche ai capannoni adiacenti (e catastalmente individuati), gli osservanti richiedono:

- 1 - che sia data la possibilità di inserire i due immobili in un'unica perimetrazione;
- 2 - che in tale nuova perimetrazione sia consentito di utilizzare gli ampliamenti permessi nel tessuto residenziale - AV.1 e AV.2 - per gli interventi di RNF e SE dei capannoni, in modo da poter utilizzare la capacità edificatoria altrimenti non sfruttabile dalla proprietà.

## **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta non accoglibile, in quanto si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto sarà mantenuta la perimetrazione assegnata;
- 2 - la richiesta non accoglibile, poiché per quanto sopra esposto gli interventi attuabili sono quelli individuati dagli specifici tessuti del Piano.

L'osservazione quindi risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 474

**P.G.:** 224400      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Impalli Giuseppe

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SILVALE S.r.l.

### **Individuazione aree:**

- Via orti del Pero , n. 7,11,13,15,  
**Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 502
- via IX Agosto, n. 2,4,6  
**Fabbricato** : foglio 45 , particella 394
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 521
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 520
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 519
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 518
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 517
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 516
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 515
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 514
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 513
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 512
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 511
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 510
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 508
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 507
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 506
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 504
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 429 , subalterno 503

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

L'osservazione chiede che il complesso edilizio, composto da laboratori e abitazioni, venga compreso all'interno del tessuto TSM.3 e quindi rimosso dalla previsione di "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici".

La stessa osservazione viene ripetuta in opposizione al vincolo espropriativo con le seguenti motivazioni:

- la rappresentazione grafica della proprietà non riporta in maniera chiara l'effettiva consistenza della stessa, né la reale densità edificatoria dell'area;
- l'elevato valore economico degli immobili che, oltre ad essere connotati da un'elevata qualità edilizia, sono stati

oggetto di manutenzione e ristrutturazioni recenti;

- l'area confinante è inserita nel tessuto TSM.3;

- disagi per lavoratori e residenti che occupano gli immobili;

- danno economico notevole alla società che ha come unico sostentamento la locazione dei locali;

- nelle immediate vicinanze il Piano Operativo prevede altre due aree con identica destinazione AP, in aree però scoperte senza necessità di demolizione;

- improponibile pagamento della relativa indennità al valore di mercato per l'amministrazione.

E' stata presentata anche osservazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio n°100 PG 205184 del 05/11/2018

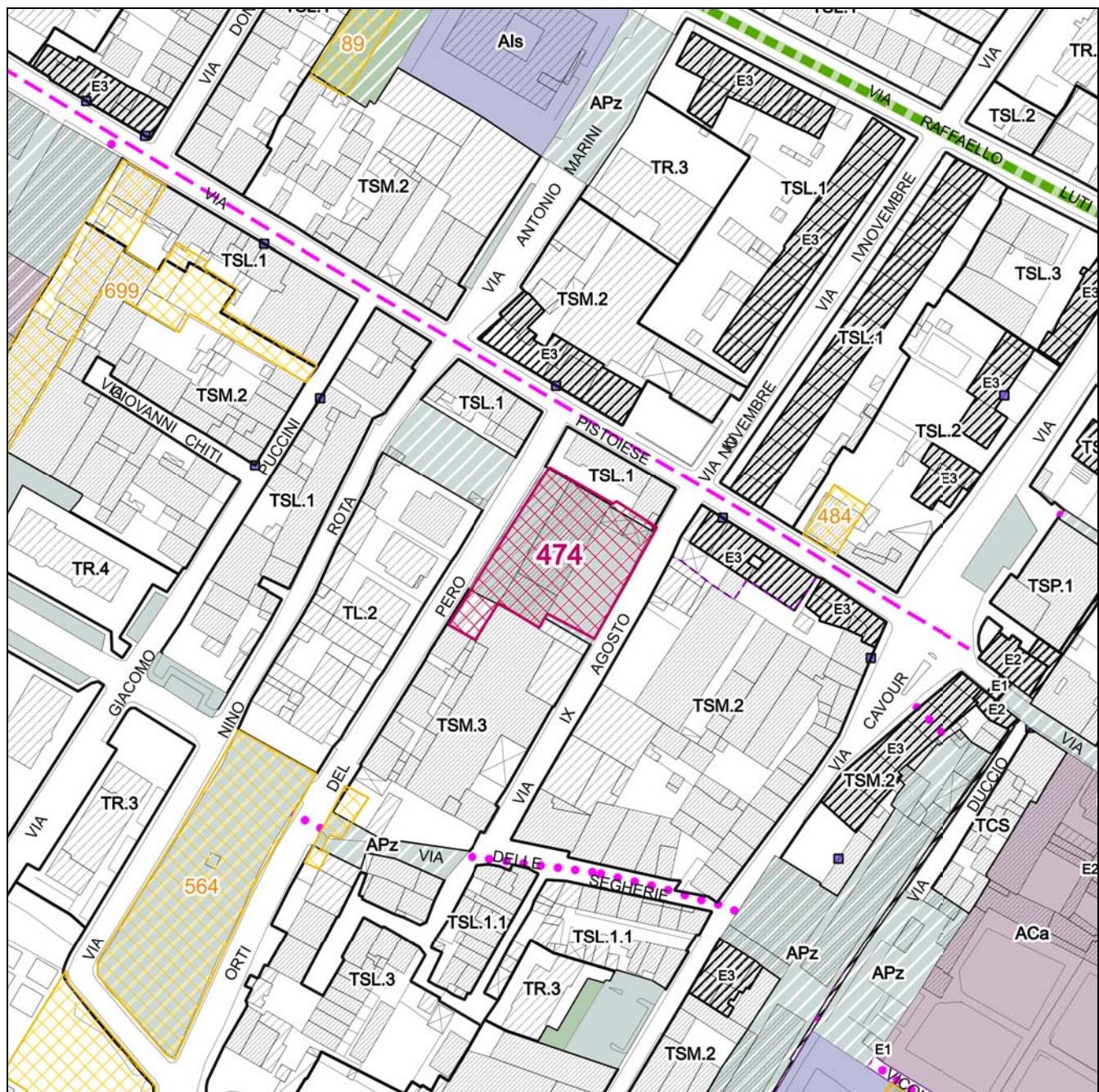
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene che l'osservazione sia accoglibile e quindi l'area in oggetto vedrà modificata la propria destinazione da "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" di progetto, passando al tessuto "TSM.3 - Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione" come l'edificato adiacente.

**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:** 475

**P.G.:** 224402      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tuci Alba Gloria  
Tuci Franco Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Mozza per l'Ombrone, n. 18  
**Fabbricato :** foglio 87 , particella 316
- **Fabbricato :** foglio 87 , particella 32 , subalterno 502
- **Fabbricato :** foglio 87 , particella 32 , subalterno 503
- **Fabbricato :** foglio 87 , particella 32 , subalterno 504
- **Fabbricato :** foglio 87 , particella 360 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che l'addizione volumetrica prevista per gli interventi sugli edifici con destinazione non agricola (art. 99 NTA) possa contemplare anche la realizzazione di garages, da realizzarsi quale pertinenza delle unità immobiliari esistenti, anche in posizione separata dagli edifici esistenti e all'interno del resede di proprietà, al fine di incrementare la dotazione di servizi accessori alla residenza.

**Controdeduzione tecnica:**

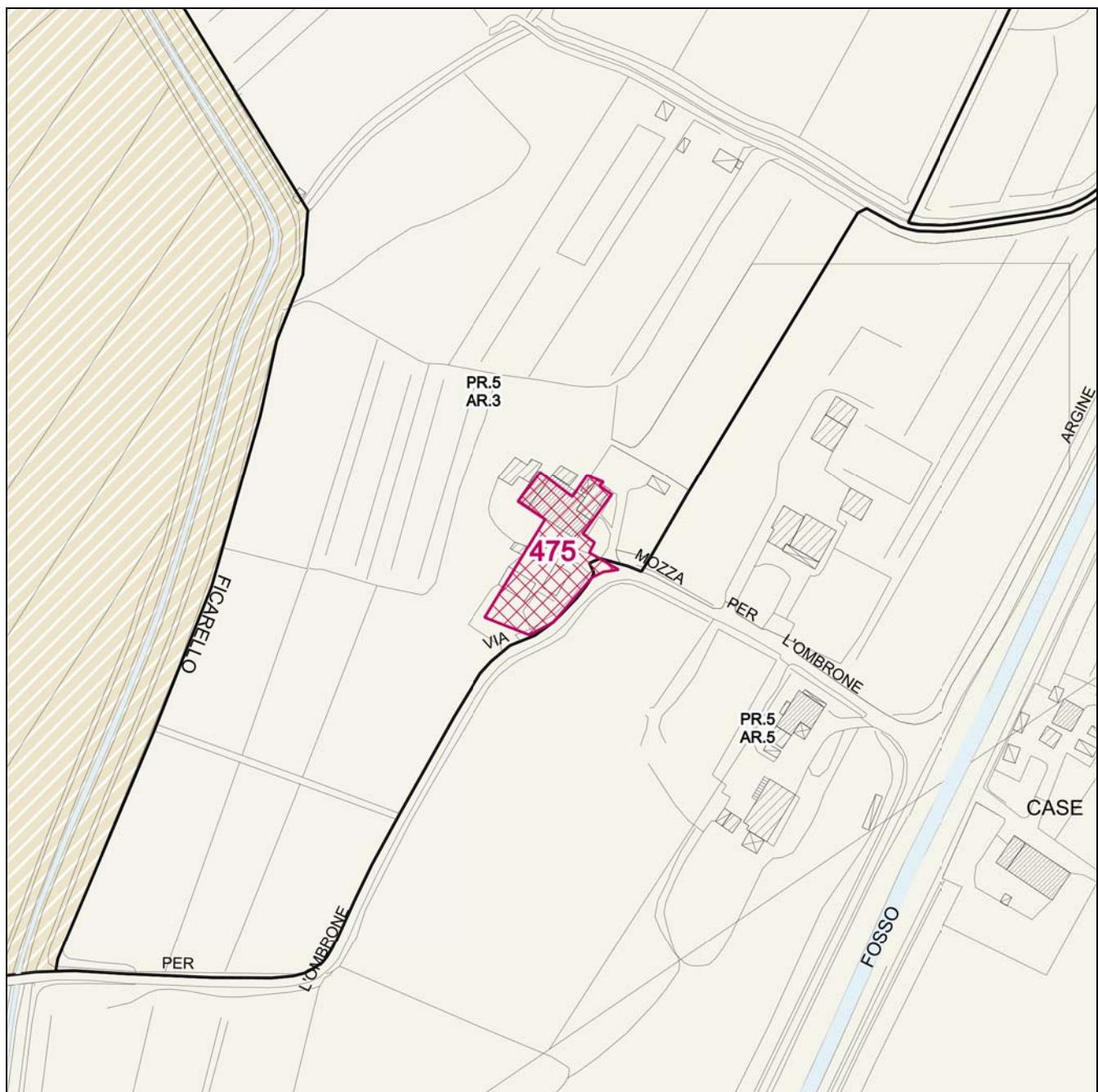
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta rientra tra gli interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lettera e) della LR 65/2014.

L'art. 99 delle NTA del PO già ammette detti interventi sotto la sigla IP. 3 di cui all'art. 64 delle stesse norme.  
La richiesta è dunque già soddisfatta dalla disciplina del piano adottato.

**Accoglitività:** 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:** 476

**P.G.:** 224407      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Noci Evelina

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA PER CASALE, n. 18/2 - TOBBIANA
- Fabbricato :** foglio 72 , particella 93

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia tolta la categorizzazione "E3" dall'edificio individuato, in quanto il fabbricato non è di antica costruzione e non presenta caratteri storico-testimoniali e dunque è impropriamente classificato come storico.

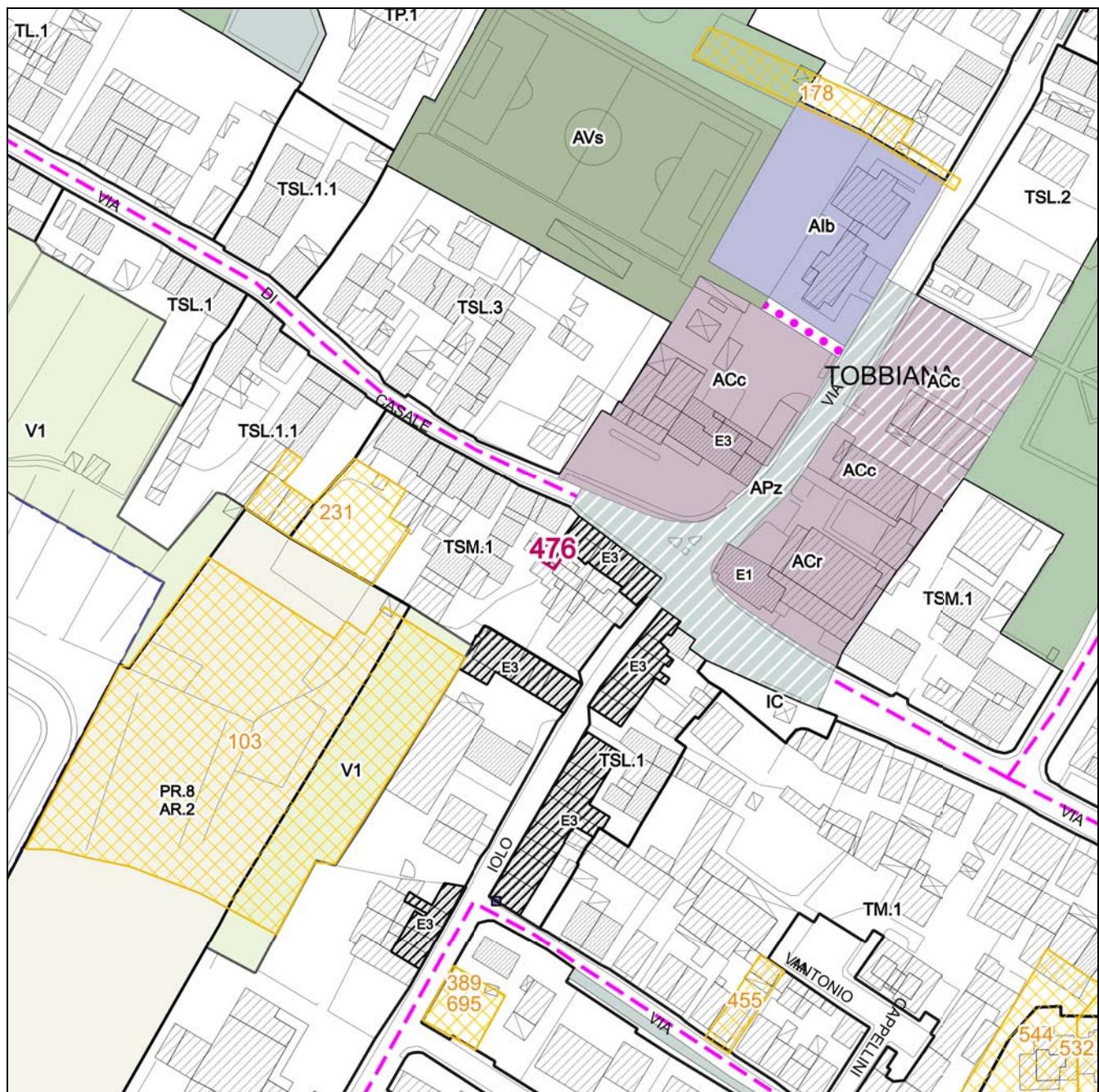
**Controdeduzione tecnica:**

Vista la documentazione allegata all'istanza, riferita alla classificazione di un volume accessorio in E3, e tenuto conto che l'edificio ad oggi ha perso tutte le caratteristiche originarie, si ritiene accoglibile la richiesta di declassamento.

**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:** 477

**P.G.:** 224408      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Moretto Mirko  
Fabbri Giulia

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Vergaio Bivio
- Fabbricato** : foglio 56 , particella 72 , subalterno 500
- **Terreno** : foglio 56 , particella 645

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

L'osservazione tratta della porzione di immobile catastalmente individuata. Essa è stata acquistata in data 16/05/2018 ed il 27/02/2018 è stato redatto al Catasto Terreni il frazionamento n. 9361/2018, al fine di identificare in modo inequivocabile una porzione di terreno da destinare a giardino di pertinenza. L'immobile è stato poi oggetto di pratica edilizia nel 2017 e di due successive varianti, rispettivamente nel maggio e nell'ottobre del 2018. In nessuna di queste pratiche viene graficizzata l'intenzione di recintare l'area di pertinenza dell'immobile, rimandandola a tempi futuri e ritenendola attuabile comunque in virtù del frazionamento catastale eseguito.

Poiché le NTA del nuovo Piano Operativo fanno divieto nei tessuti TSR.1 di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario o storizzato, si impedisce ai proprietari di godere a pieno dell'immobile e di una sicura area all'aperto, oltre a procurare un danno economico, avendo deprezzato il fabbricato (acquistato come terratetto con giardino di proprietà esclusiva).

Pertanto gli osservanti richiedono di poter delimitare la porzione di pertinenza ottenuta dal frazionamento catastale, trovandosi essa in una posizione non visibile dalla pubblica via e non essendo connotata da una particolare specificità rispetto al verde circostante, se non per la presenza di un piccolo raggruppamento arboreo che lo differenzia dallo spazio agricolo adiacente.

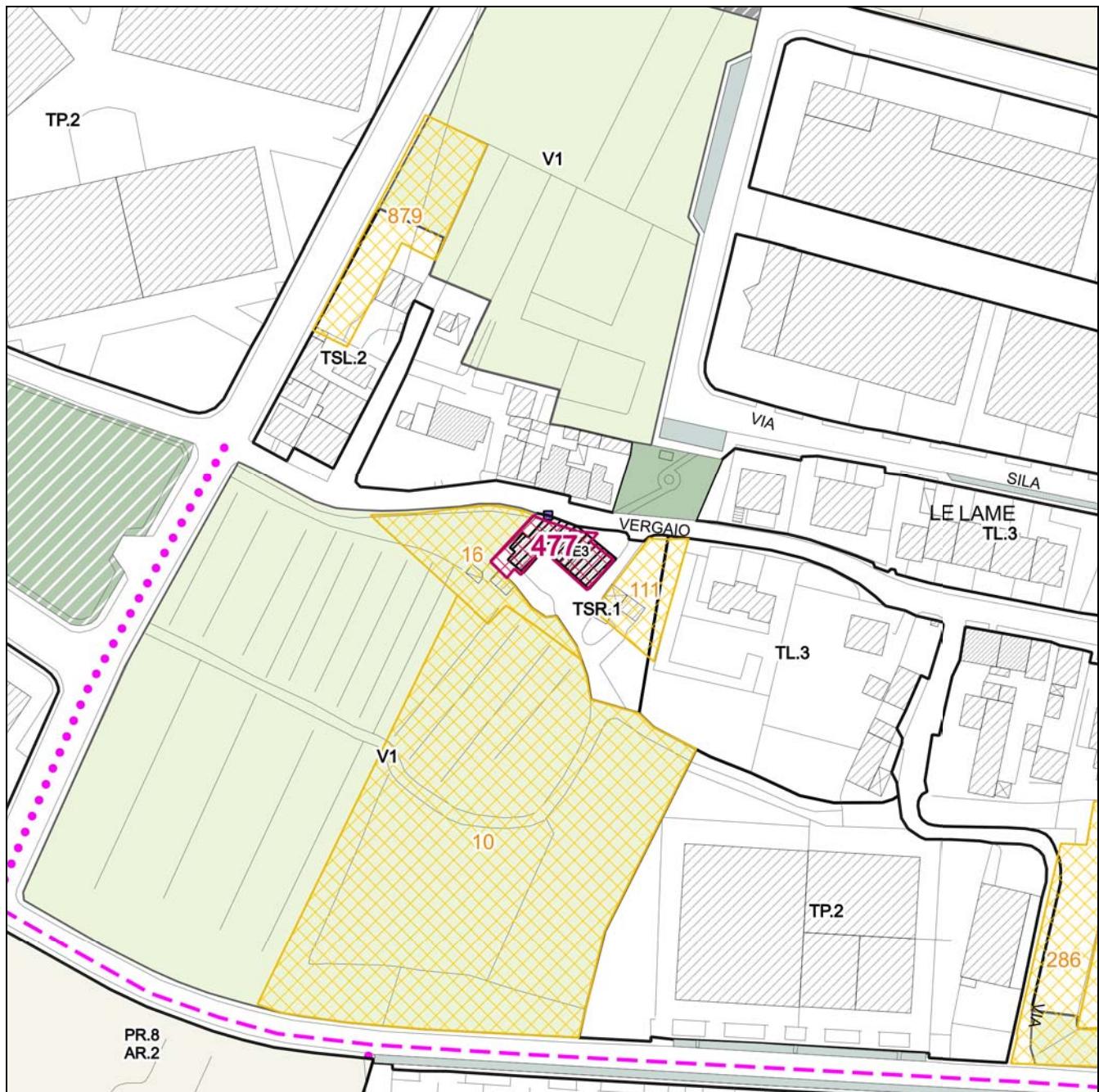
### **Controdeduzione tecnica:**

L'immobile in oggetto è classificato come edificio di valore storico testimoniale E3, mentre per il resede di pertinenza valgono le norme del tessuto di appartenenza TSR 1 che non ammette frazionamenti degli spazi aperti con recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura al fine di salvaguardare, come nel caso specifico (ex rurale), gli elementi dell'aggregazione insediativa originaria. L'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 478

**P.G.:** 224412      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiore Ciriaco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ISOLA DI LERO, n. SNC
- Terreno : foglio 31 , particella 1137

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione richiede di edificare un lotto destinato a verde pubblico dal Piano Operativo adottato o assumendolo come lotto interstiziale, oppure come nuova area di trasformazione. In alternativa, viene proposto di accorparlo alla vicina area di trasformazione AT5\_08 come ampliamento. Viene infine proposta anche la cessione di una porzione tergale da utilizzare come verde pubblico.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni, si ritiene l'osservazione non accoglibile. E' infatti necessario che l'area in questione mantenga lo standard di progetto "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" per la continuità del disegno complessivo del parco previsto: la sottrazione del lotto oggetto della richiesta pregiudicherebbe, inoltre, la permeabilità visiva e fisica di questo da via Isola di Lero.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 479

**P.G.:** 224422      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Innocenti Gianni

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA SAN MARTINO PER GALCETI , n. 71/P
- Fabbricato :** foglio 23 , particella 2889

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

Riguardo alla previsione edificatoria nella UMI 1b della AT5\_05\_Parco dei Ciliani, l'osservante:

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

Viene poi sottolineato che un'equa ripartizione delle facoltà edificatorie tra la UMI 1b e la UMI 2 avrebbe permesso un minore impatto delle nuove edificazioni;

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

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri, in linea con i tessuti circostanti, per limitare gli impatti in termini di volume e l'aggravio del carico di nuovi abitanti.

Le richieste sono motivate dall'aumento di densità abitativa, con conseguenti ripercussioni negative sul traffico veicolare, sulla qualità dell'aria e la difficoltà di parcheggio già attualmente al limite.

### **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;

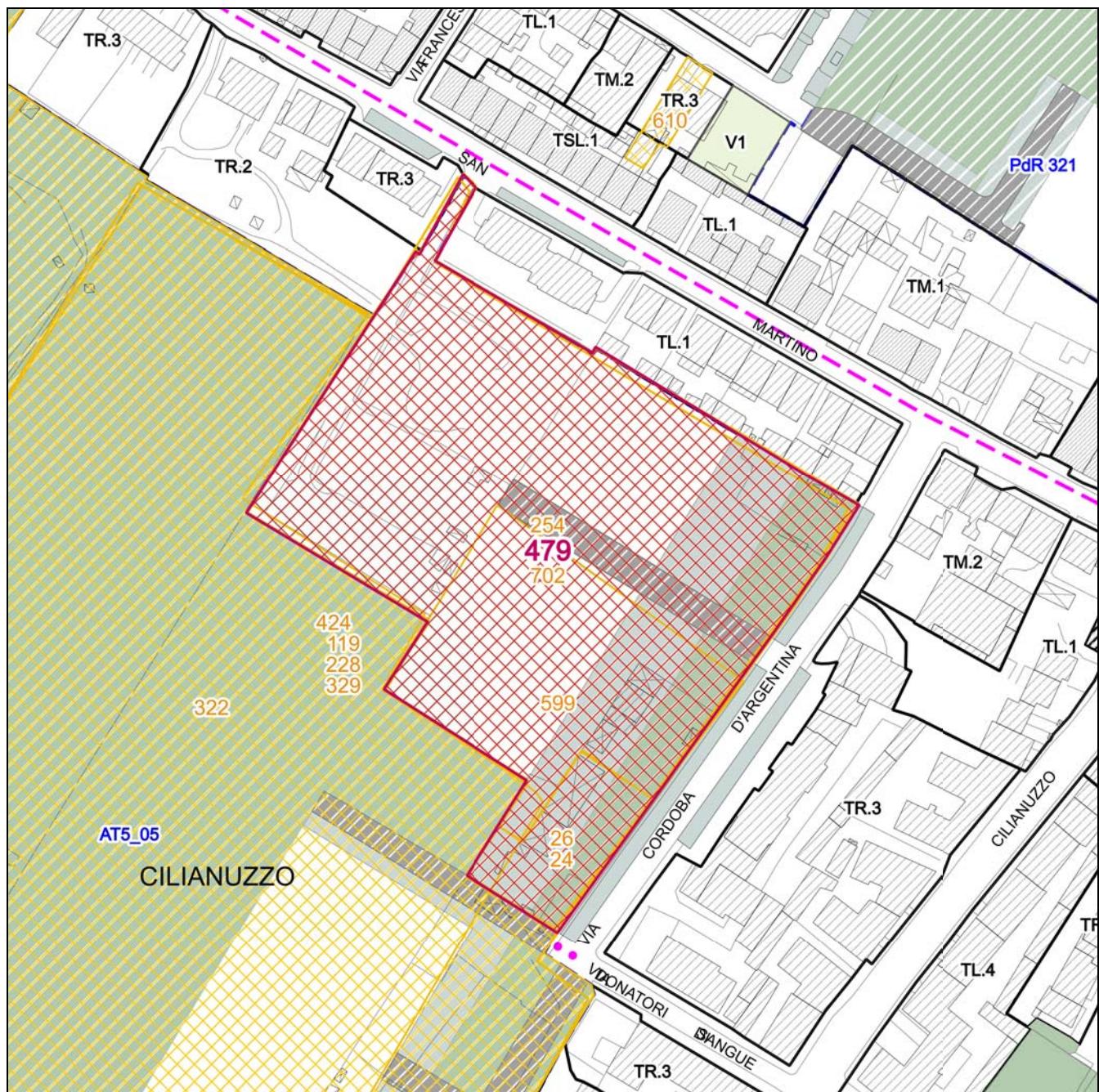
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza,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

**Accoglitilità:** 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:** 480

**P.G.:** 224434      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

**Individuazione aree:**

- via calatafimi - VIACCIA
- Terreno :** foglio 30 , particella 1635

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto si riferisce ad una porzione di terreno di circa 6.000 mq attualmente ad uso agricolo situata in prossimità del Piano di Recupero n.159 "Rosalinda" in fregio a via Caltafimi. Il Piano Operativo destina l'area a verde pubblico. In alternativa all'esproprio l'osservante propone la perequazione dell'area con relativa cessione del 40% dei suoli per finalità pubbliche, applicando un indice di 0,15 mq/mq di Sul.

**Controdeduzione tecnica:**

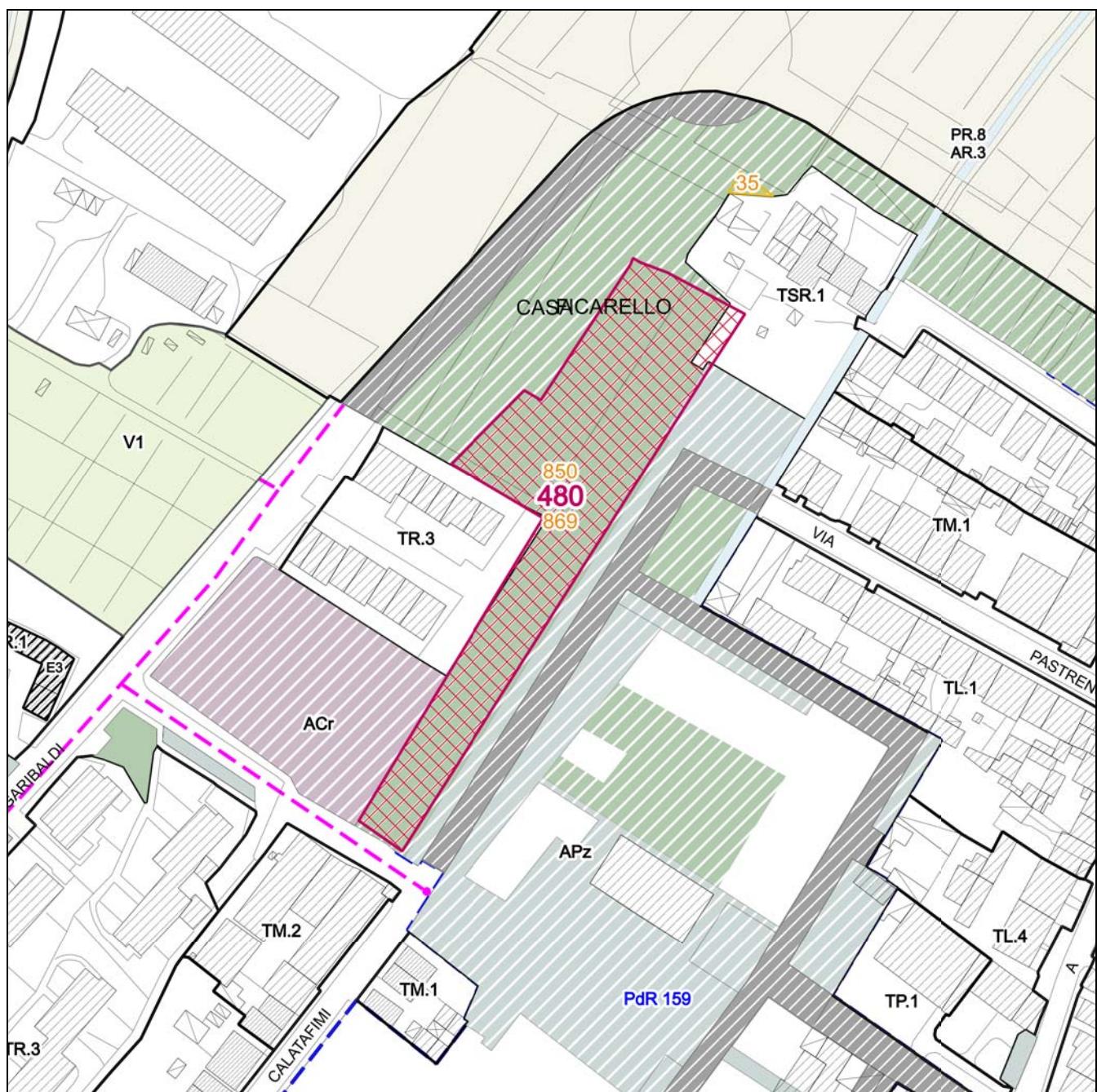
Effettuate le necessarie verifiche e valutazioni, pur ritenendo che la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal Piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano di Viaccia.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 481

**P.G.:** 224437      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tacconi Alessandro

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Società per la Cremazione Prato

**Descrizione dell'osservazione:**

La società osservante richiede che nel Piano Operativo venga inserita la previsione di un forno crematorio con i relativi servizi di corredo.

**Controdeduzione tecnica:**

Con la premessa che l'individuazione di un'area per la realizzazione di un forno crematorio non rientra tra gli obiettivi del Piano Operativo, così come evince dall'avvio del procedimento approvato con DCC 86/2016, preme precisare che i forni crematori sono strutture tecnologiche che possono essere realizzate mediante opera pubblica nelle aree cimiteriali "Acim - servizi cimiteriali" che il Piano ha individuato. Pertanto, l'eventuale inserimento dell'impianto richiesto è demandato al progetto di opera pubblica e l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 482

**P.G.:** 224438      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bocini Franco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SAMFINA srl Via Catani,37 Prato

### **Individuazione aree:**

- Via Viottolo del Porcile
- Terreno** : foglio 85 , particella 17
- **Terreno** : foglio 85 , particella 229
- **Terreno** : foglio 85 , particella 28
- **Terreno** : foglio 85 , particella 304
- **Terreno** : foglio 85 , particella 430
- **Terreno** : foglio 85 , particella 700
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1371
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1441
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1442
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1443
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1444
- **Terreno** : foglio 86 , particella 174
- **Terreno** : foglio 86 , particella 175
- **Terreno** : foglio 86 , particella 1770
- **Terreno** : foglio 86 , particella 187
- **Terreno** : foglio 86 , particella 961
- **Terreno** : foglio 86 , particella 962

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

L'osservante chiede che:

1 - nel tessuto TP.5, art. 79 delle NTA, si preveda la possibilità di sostituzione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione con altezza di 10 m;

2 - nel tessuto TP.1, art. 77 delle NTA, si preveda la possibilità di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento fino a raggiungere 5000 mq complessivi, Rc pari a 50% della superficie fondiaria di intervento, altezza max 15 m, superficie permeabile 30%, superficie alberata 30% della superficie permeabile. Nel dettaglio viene richiesto quanto a suo tempo previsto dal Piano Attuativo n. 150169 del 29/12/2011, archiviato nel 2013 per non aver trovato una soluzione viaria a rimedio di quella determinata dalla deviazione di Viottolo del Porcile dovuta alla costruzione del distributore e del McDonald's (permesso di costruire n. 36680/2004);

3 - l'area ricadente in tessuto V2 sia inserita nel tessuto TP.1 e la possibilità di nuova edificazione per una superficie di

1300 mq complessivi, con Rc pari a 50% della superficie fondiaria di intervento, altezza max 15 m, superficie permeabile 30%, superficie alberata 30% della superficie permeabile. Nel dettaglio, viene richiesto quanto a suo tempo previsto dal Piano Attuativo n. 150169 del 29/12/2011;

4 - l'area ricadente in tessuto V1 sia destinata ad area verde a servizio dei due tessuti TP.5 e TP.1, poiché quella prevista è ritenuta incongruente "...quale attività all'aperto complementare alla residenza";

5 - il vecchio sedime dell'autostrada Firenze-Mare che costeggia la nuova A11 sia destinato a parcheggio a servizio dei tessuti TP.5 e TP.1;

6 - la viabilità comunale esistente che porta al centro di Mezzana attraverso due sottopassi sia destinata a viabilità a servizio dei tessuti TP.5 e TP.1;

7 - sia concessa la possibilità di variare la viabilità interna al comparto;

8 - siano specificati con maggiore dettaglio i collegamenti fra Viottolo del Porcile, il comparto TP.5 TP.1 e le aree AT6\_02 e AT6\_03, così come la pista ciclabile prevista;

9 - sia corretto l'errore grafico sul tracciato di Viottolo del Porcile, che viene ancora riportato, nella fase terminale, in fregio al Viale Leonardo da Vinci;

10 - la correzione della Tavola del Patrimonio territoriale del PS in cui i terreni di cui sopra a destinazione V1 e V2 vengono rappresentati erroneamente come "frutteto".

#### **Controdeduzione tecnica:**

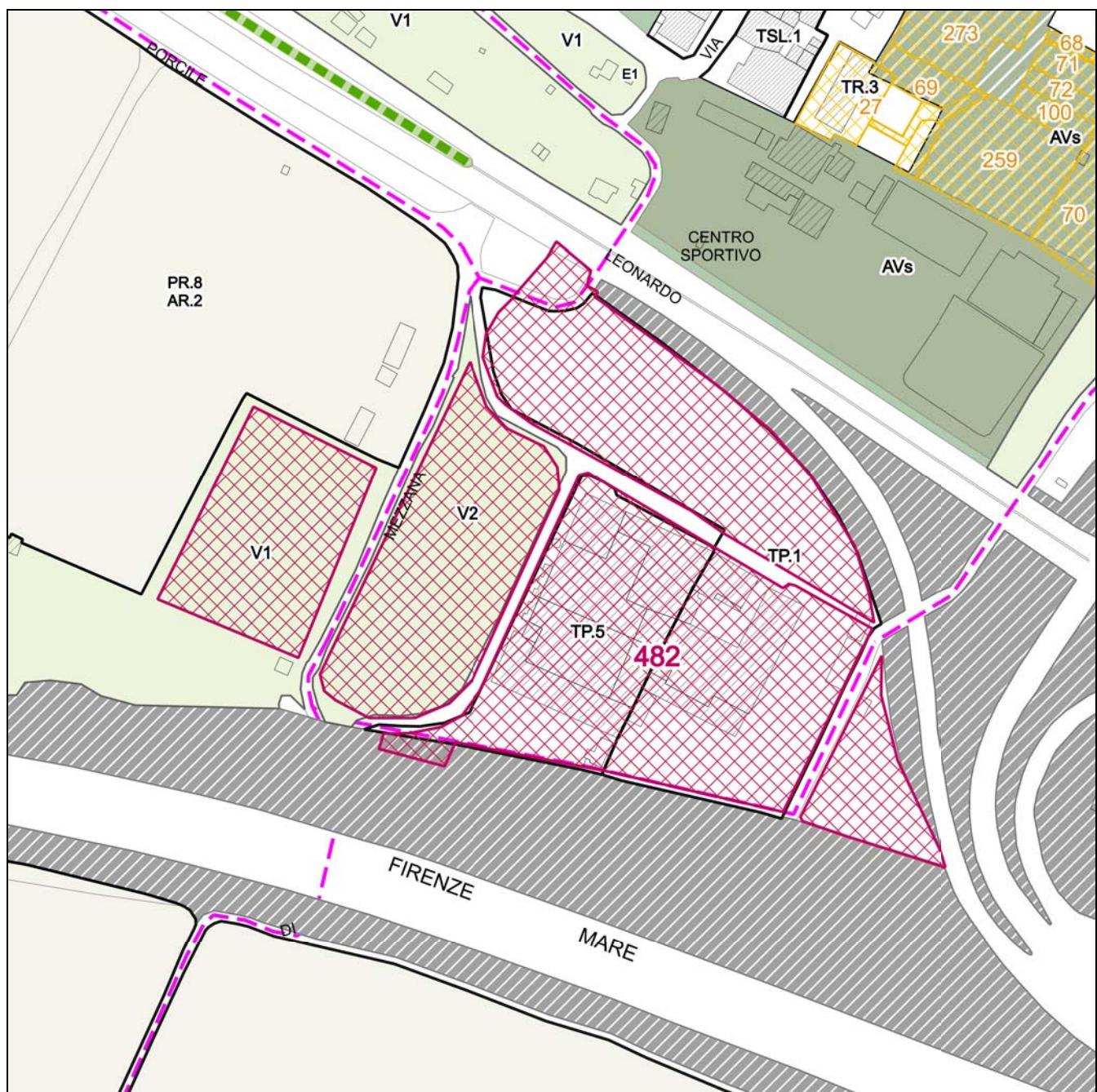
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, l'Ufficio ritiene:

- 1 – La sostituzione edilizia è già ammessa nelle NTA adottate, l'osservazione è già soddisfatta,
- 2 – La sostituzione edilizia è già ammessa nelle NTA adottate, secondo i parametri ivi indicati, che non si ritiene opportuno innovare perché coerenti con le strategie del PO, anche in ottica della demineralizzazione urbana, non accoglibile;
- 3 e 4 - La richiesta si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art.51 e 52 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato, non accoglibile;
- 5 – Non accoglibile la richiesta in quanto non si rileva la necessità di un ulteriore parcheggio pubblico nella zona;
- 6 – Premesso che la viabilità indicata è già pubblica, eventuali adeguamenti potranno essere valutati in sede di progettazione dell'opera pubblica, pertanto l'osservazione non è accoglibile;
- 7 - 8 – il Piano Operativo non individua i tracciati delle viabilità interne o di collegamento ai compatti edificati privati, che sono previsti nelle sole aree di trasformazione, osservazione non accoglibile;
- 9 - la richiesta accoglibile, in quanto è stato rilevato che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi e, pertanto, l'area in questione verrà rappresentata correttamente nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo;
- 10 - la richiesta non pertinente, in quanto presupporrebbe anche la contestuale variazione del Piano Strutture.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 483

**P.G.:** 224440      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Becagli Massimo

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Cooperativa Socialista "Giacomo Matteotti"

**Individuazione aree:**

- Via Verdi, n. 30
- Fabbricato :** foglio 50 , particella 222 , subalterno 3

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che la porzione retrostante l'immobile posto in via Verdi 30 venga classificata come "residenziale - addizioni successive" anziché come "residenziale - edifici di valore storico": si tratta di una grande sala destinata alle riunioni di partito realizzata con struttura a telaio in cemento armato, con luci libere di 10 m, completamente diversa dal contesto storico adiacente che si vuole tutelare con la classificazione "edifici di valore storico testimoniale". L'edificio è stato oggetto di importanti interventi nel 1964 (Licenza edilizia n. 30363 del 16/11/1964).

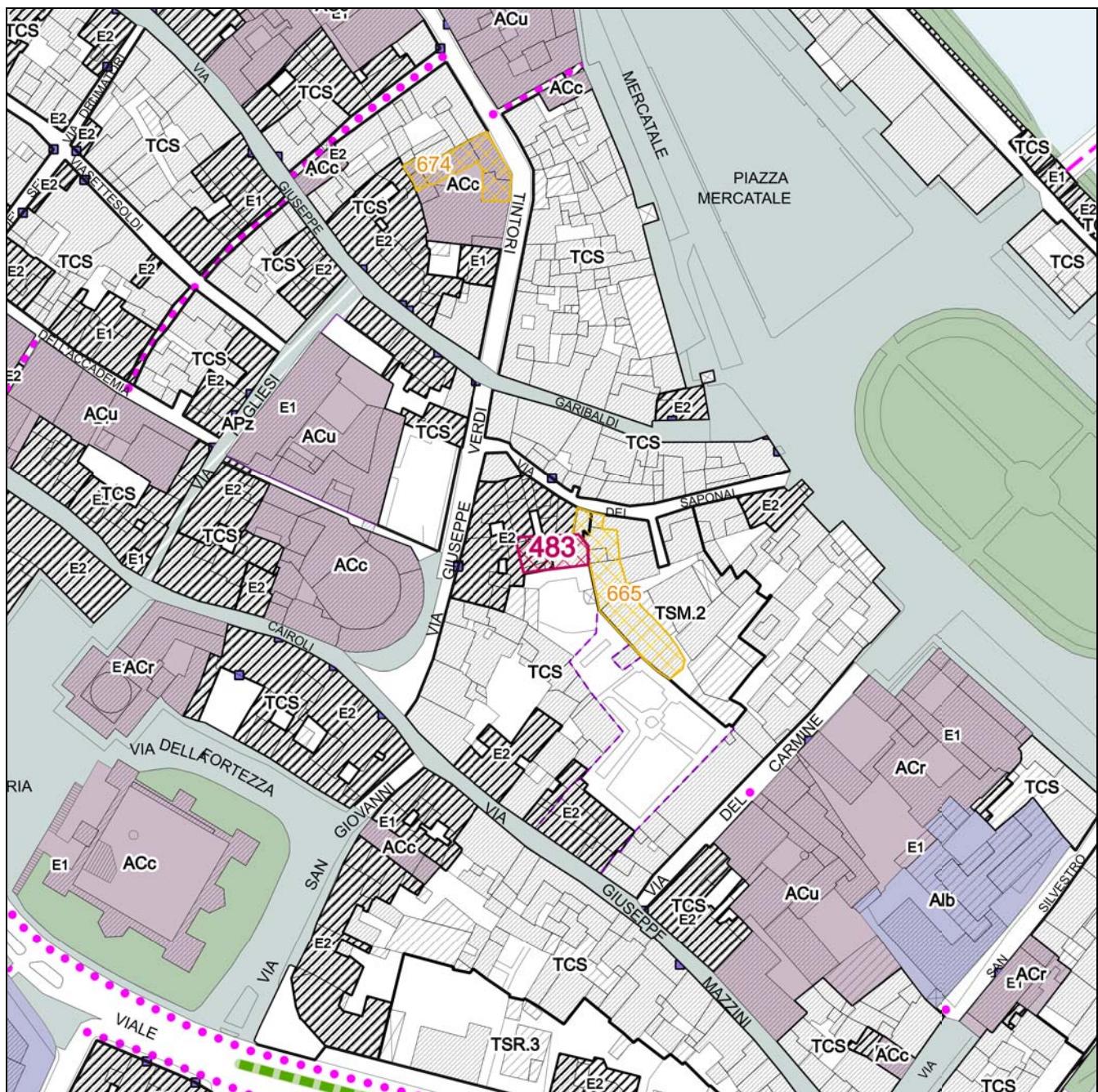
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni si ritiene la richiesta accoglibile in quanto la porzione in oggetto risulta priva di caratteri architettonici-testimoniali di pregio o comunque da conservare.

**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:** 484

**P.G.:** 224441      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Costantini Marta

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Pistoiese, n. 40

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

L'osservante, proprietaria di un immobile inserito in tessuto TSL.2, chiede:

1 - la correzione di un errore grafico che ha riportato erroneamente nel tessuto confinante TSL.1 un fabbricato presente nel resede di proprietà.

Inoltre richiede di modificare l'art. 67 delle NTA come segue:

2 - variare la AV.1 consentendo la sopraelevazione di edifici storici e di recente formazione a due piani fuori terra, conformandosi agli edifici adiacenti e/o prevalenti;

3 - variare il disposto per cui AV.1 e AV.2 non sono cumulabili se riferiti ad un'unica unità immobiliare;

4 - sia consentito il cambio di destinazione a commerciale dei piani terreni;

5 - sia consentita l'apertura di porte o portefinestre sulle facciate principali sulla via pubblica intervenendo sulle finestre già esistenti mediante l'arretramento del parapetto (riferimento all'immobile di proprietà arretrato di 2 ml rispetto alla strada).

### **Controdeduzione tecnica:**

In base alle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva quanto segue.

1 - Pur non essendo stati forniti i dati catastali, si evidenzia che il fabbricato tergale, inserito nel TSL.1, è graffato alla particella compresa nel tessuto TSL.2 e pertanto sarà incluso in tale tessuto come richiesto, ritenendo l'osservazione accoglibile.

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

3 - Non si ritiene l'osservazione accoglibile al fine di non saturare i lotti.

4 - Ai sensi dell'art. 155 la categoria d'uso citata è ammessa, l'intervento quindi è fattibile nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni di qualità dell'art. 67 e l'osservazione si ritiene già soddisfatta.

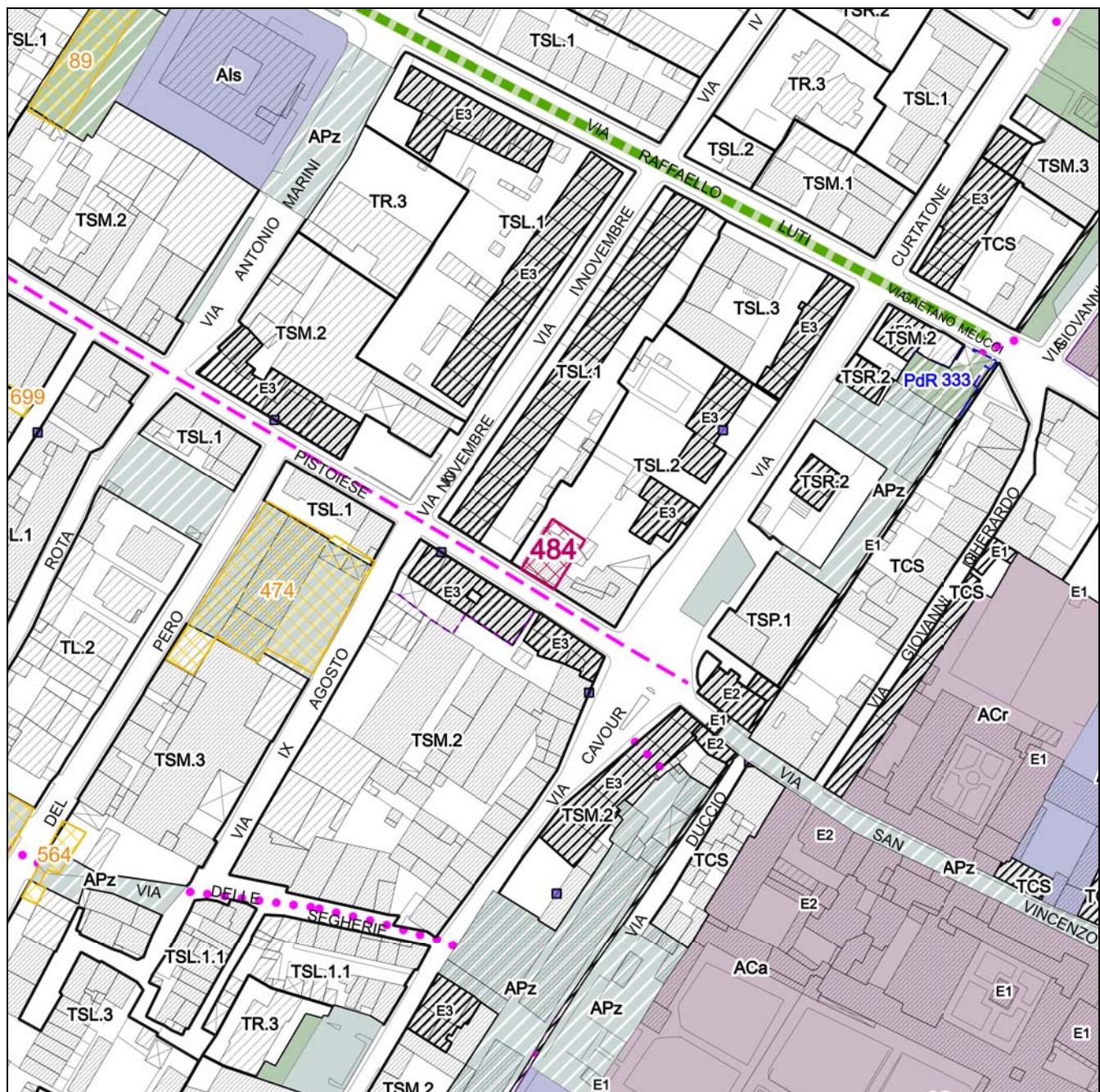
5 - Le prescrizioni contenute nell'art. 67 si ritengono coerenti con gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano pertanto meritevoli di conferma. L'osservazione non è accoglibile.

Pertanto l'osservazione nel complesso risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 485

**P.G.:** 224444      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Limberti Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Bologna , n. 350
- Fabbricato :** foglio 12 , particella 118

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede per il complesso di cui all'art. 117 - AI\_01 ex fabbrica Aiazzi-Biagioli:

1 - che venga classificato in parte come "B1 - Edificio funzionale privo di caratteri storici leggibili o riconoscibili, ma inserito in un contesto consolidato e di alto valore", anziché "di valore alto" e in parte (la porzione di edificio prospiciente la via Bologna) come "B2 - Edificio funzionale realizzato in una seconda fase", data la scarsa qualità del manufatto, costruito con tecnologia molto elementare e di scarso valore architettonico;  
2 - che venga inserito in cartografia un riferimento alla previsione di allargamento della carreggiata della SS 67 in corrispondenza dello stabilimento, come definito dall'art. 87 del Titolo II del Piano Strutturele. A questo proposito l'osservante dichiara la propria disponibilità alla cessione al Comune di Prato dell'immobile o della porzione di immobile necessaria per i lavori di ampliamento a fronte di altre aree in permuta o di diritti edificatori trasferibili su altre aree edificabili a titolo di compensazione.

**Controdeduzione tecnica:**

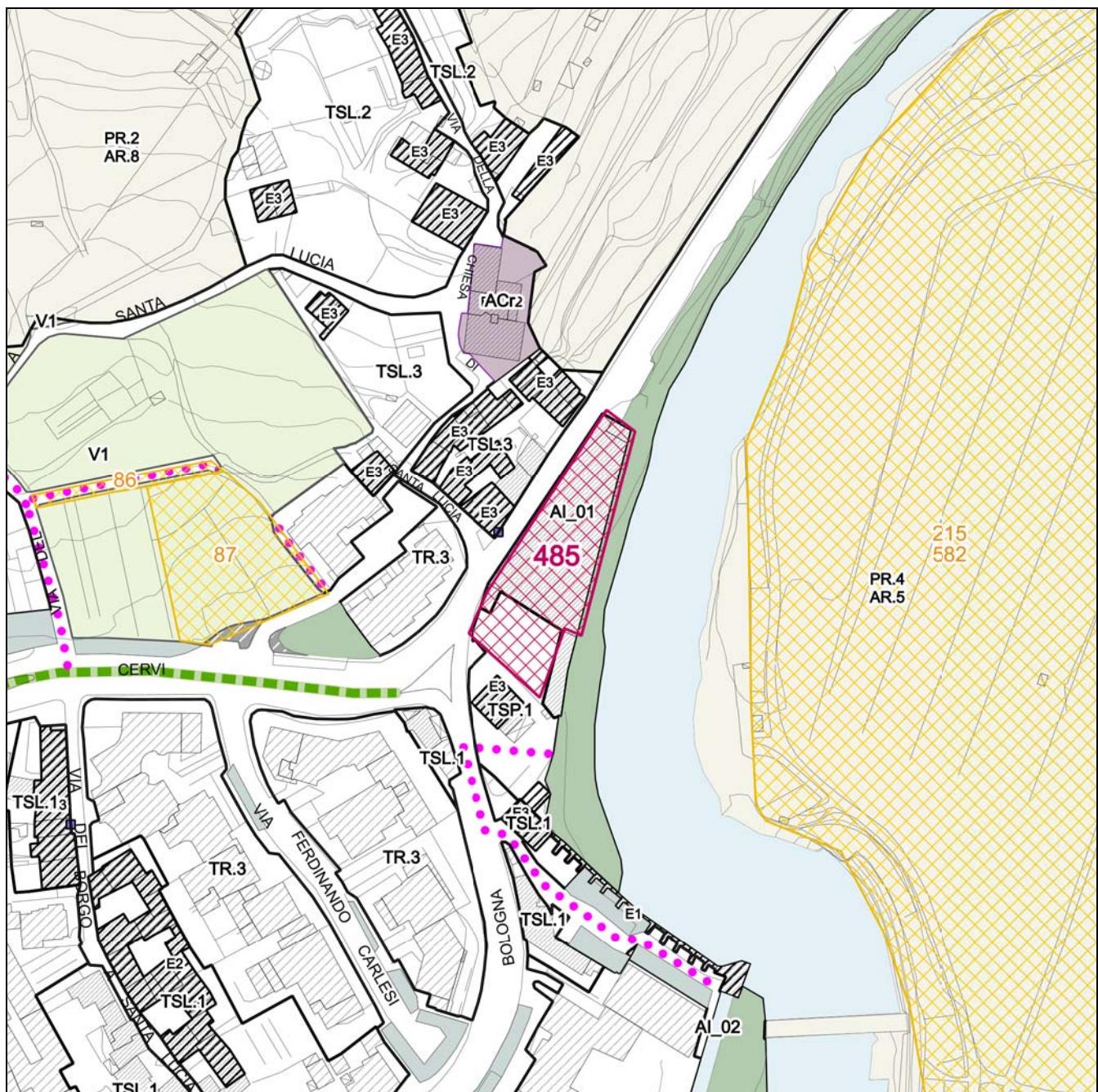
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

1 - confermare la classificazione di cui all'art. 117, per la peculiarità dell'impianto e dei caratteri formali e compositive, i caratteri storici risultano ben leggibili e distinti dalle altre porzioni, pertanto l'osservazione non è accoglibile;  
2 - di non inserire la previsione di allargamento della carreggiata della SS 67 in corrispondenza dello stabilimento in questo Piano, detta previsione potrà essere oggetto di variante puntuale contestuale all'approvazione del progetto di opera pubblica.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 486

**P.G.:** 224453      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tosetti Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ARCHIVESCOVO LIMBERTI, n. 99 - GRIGNANO
- Fabbricato :** foglio 76 , particella 1435

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che per l'edificio individuato venga rivista la categorizzazione "E2" e che esso sia graficizzato solo con la campitura dell'edificato storico/storicizzato presente al 1954. A sostegno della richiesta, afferma che l'edificio in oggetto ha subito sostituzione del tetto e dei solai nel 1988 (istanza 27.4.1988, busta 576/88, PG 23359), modifiche interne con alterazione degli spazi nel 1989 (istanza 8.4.1989 art. 26 PG 16485) e modifiche dei prospetti con realizzazione di nuove aperture e ampliamento di quelle esistenti nel 1995 (istanza 13.9.1995, busta 2167/95 PG 48079).

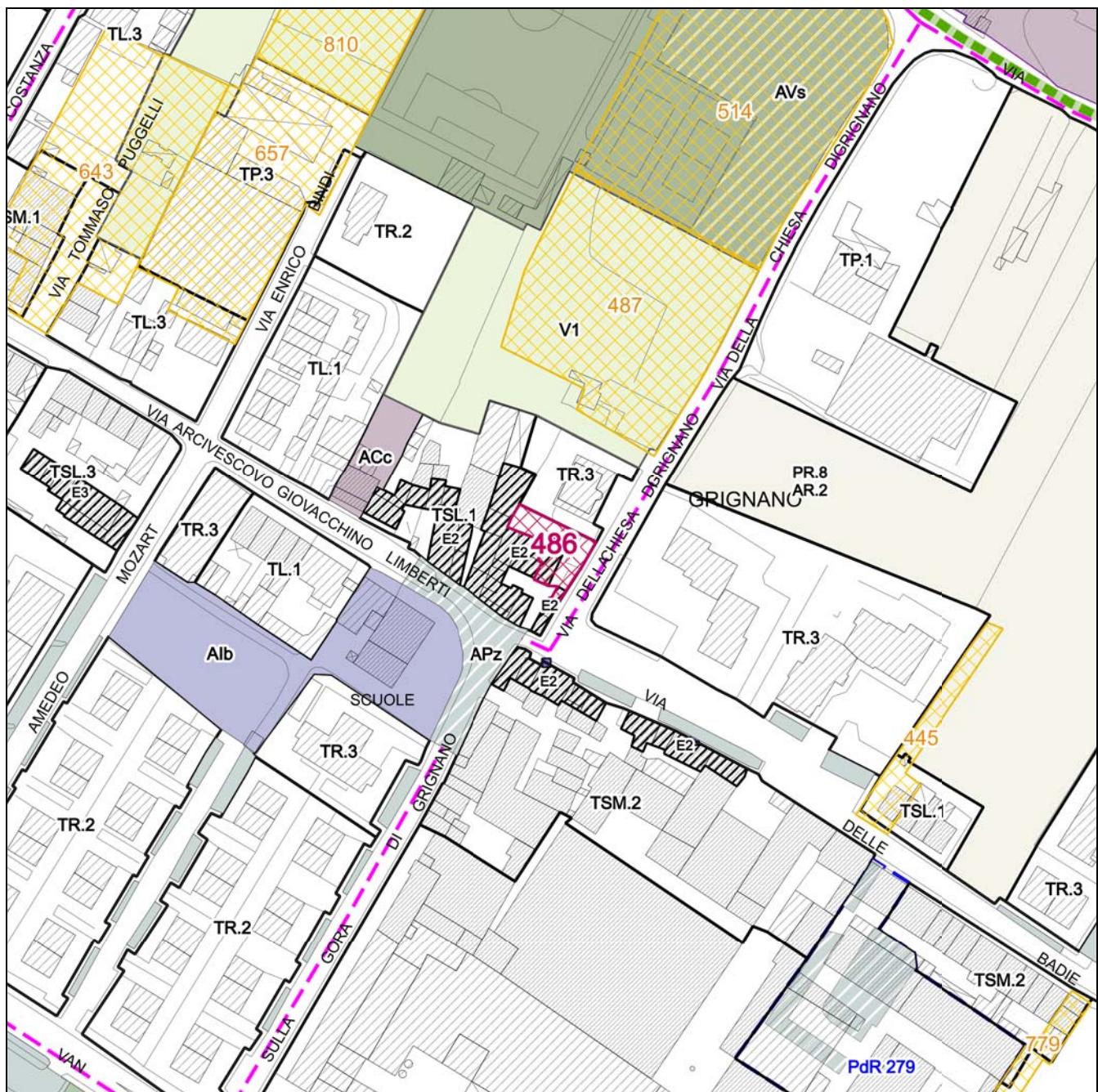
**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico ed identitario, e persegue l'obiettivo di preservare il disegno storicizzato dell'edificato antico. L'immobile risulta all'interno di un tessuto ancora ben conservato; sono leggibili gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria e la permanenza dei segni caratteristici: deve pertanto essere conservata la configurazione originaria dell'aggregato storico.

**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:** 487

**P.G.:** 224457      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Beconi Ugo Romano  
Gori Fabio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Sportiva ACU Grignano ASD

### **Individuazione aree:**

- Via della Chiesa di Grignano - Grignano
- Terreno** : foglio 76 , particella 188
- **Terreno** : foglio 76 , particella 972

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

Gli osservanti, chiedono che:

1- il terreno classificato come V1, confinante con gli impianti sportivi della società A.C.U. Grignano A.S.D., sia classificato come AVs, per avere la possibilità di cederlo in gestione o in affitto alla società sportiva. La società sportiva intende sviluppare la propria attività costruendo due campi da calcio a 7 e potenziando gli spogliatoi e la zona ristoro; 2- venga modificato l'art. 33 delle NTA in relazione alle aree di rispetto dei cimiteri: nel caso in cui i cimiteri risultino separati dall'edificato da strade pubbliche almeno di livello comunale o da corsi d'acqua si riduca l'area di rispetto a una distanza non inferiore a 50 metri, previo parere favorevole della competente ASL.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1- in merito all'area classificata come "V1- verde con alto indice di naturalità" la richiesta di cambio di destinazione in "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati a per il gioco e lo sport" viene accolta considerando tale soluzione un completamento dello stato dei luoghi data la presenza di altre aree con la stessa destinazione. Pertanto vengono cambiate le destinazioni in AVs delle particelle oggetto dell'osservazione.

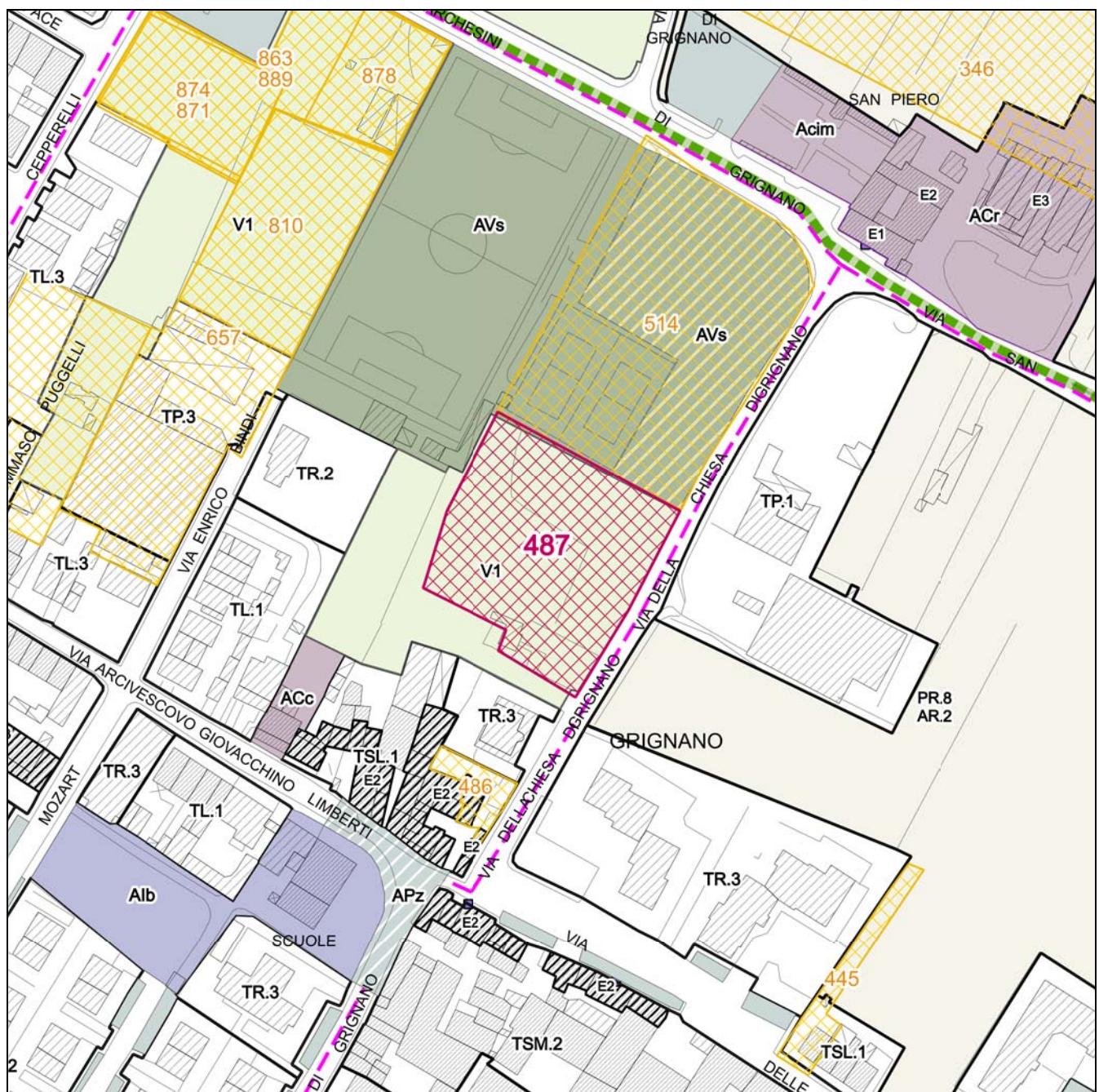
Vene al contempo riattribuita al tessuto TSL.1 la particella 650 precedentemente assegnata dal Piano a V1.

2- come indicato dall'art. 33 comma 2, le aree comprese nella fascia cimiteriale di 200 mt dal limite del perimetro individuato nel Piano Operativo sono assoggettate a vincolo di cui all'art. 338 del TULS. In tale area sono consentiti previo parere favorevole della ASL e con deliberazione del C.C. solo esclusivamente interventi pubblici o di interesse pubblico, l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 488

**P.G.:** 224461      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Parretti Rossano

Parretti Stefania  
Parretti Marcello Emo  
Bonacchi Giuliana  
Parretti Manuela  
Parretti Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di Baciocavallo/Via del Ferro  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1121
- Via di Baciocavallo  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1116
- Via di Baciocavallo  
**Terreno :** foglio 82 , particella 1117
- **Terreno :** foglio 82 , particella 1118
- **Terreno :** foglio 82 , particella 1119
- **Terreno :** foglio 82 , particella 1555

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono che nei terreni di loro proprietà, inseriti in V1, venga prevista una nuova Area di Trasformazione, con obiettivi analoghi a quelli contenuti nella confinante AT6\_14.

Propongono un intervento a destinazione produttiva ad innovazione tecnologica, come auspicato dalle politiche dell'Amministrazione Comunale, attestato su via Baciocavallo, e un parco urbano e attrezzature collettive nella restante parte, con accesso da via del Ferro, a integrazione e completamento di quelle già previste dal Piano Operativo.

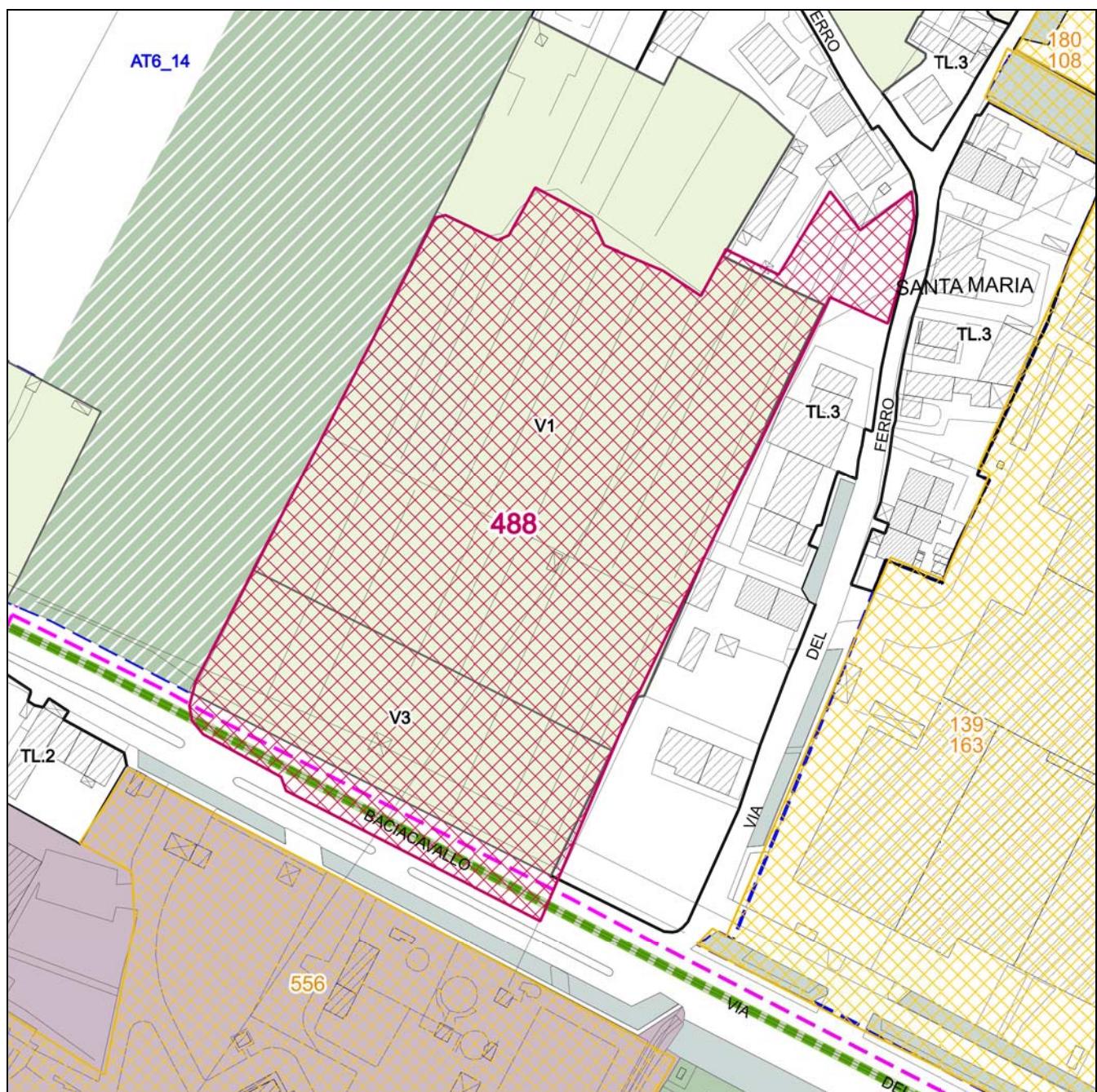
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva quanto segue:  
la nuova area di trasformazione AT6\_14 viene inserita dal Piano Operativo in continuità con un'area produttiva esistente. L'attuale previsione mantiene una sufficiente fascia di separazione dal tessuto lineare storico di S.Maria a Cafaggio salvaguardando la leggibilità dell'insediamento e mantenendo la leggibilità delle relazioni tra il borgo ed i relittuali spazi aperti che mantengono ancora caratteri rurali. La proposta si pone in contrasto con l'obiettivo di mantenimento della fascia di separazione sopra descritta. Date le suddette considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 489

**P.G.:** 224464      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lorenzini Maria Grazia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Cadorna, n. 11 - La Pietà  
**Fabbricato :** foglio 38 , particella 172
- **Fabbricato :** foglio 38 , particella 211

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT2b\_07.

Nello specifico, viene chiesto da parte dell'osservante, proprietaria dell'immobile posto su via Cadorna con resede confinante con l'area di trasformazione, che lo schema di progetto della scheda AT2b\_07 venga modificato per consentire un immediato e diretto accesso ai resedi delle abitazioni poste su via Cadorna ed si auspica che la nuova viabilità possa essere modificata fino a lambire tali resedi in modo che possa essere data la possibilità di accesso carrabile dalla nuova pubblica via con creazione di posti auto scoperti nel resede. Tale proposta, secondo l'osservante, va incontro all'obiettivo della scheda di dotare la zona di nuovi spazi a parcheggio e verde pubblico a servizio dell'abitato.

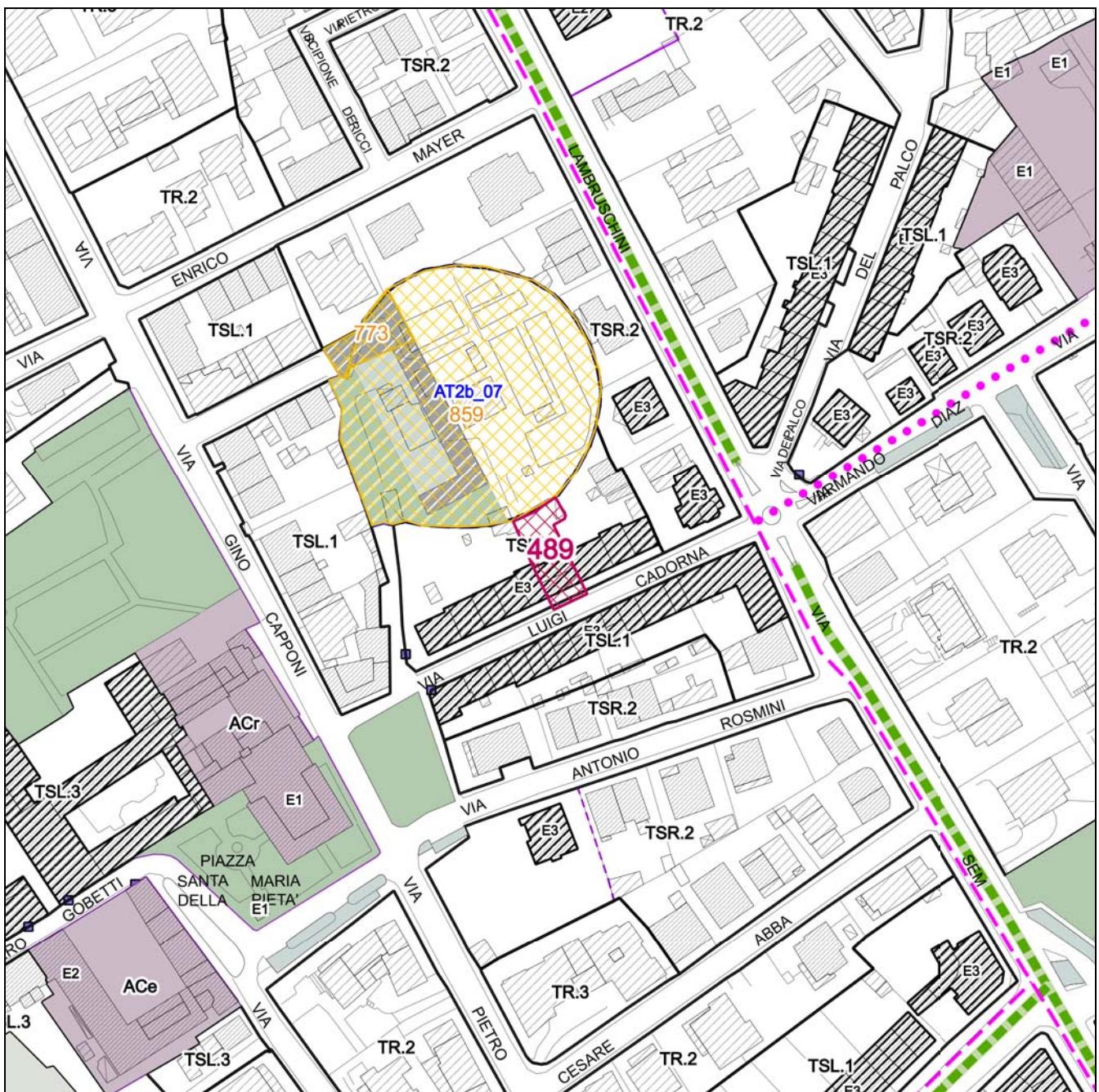
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene che la proposta comporterebbe una notevole riduzione dell'area fondiaria per l'edificazione, pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 490

**P.G.:** 224465      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Corsi Pietro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Rindo Lenzi/Via di Giramonte - Castelnuovo
- Terreno :** foglio 99 , particella 165

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che una parte del terreno agricolo di sua proprietà, attualmente classificato PR.7 AR.3, sia inserito nel tessuto TM.2, dove possiede la sua abitazione e un immobile a destinazione artigianale.  
La richiesta è motivata dalla necessità di frazionare l'immobile artigianale sul retro e conseguentemente svincolarne l'accesso mantenendo inalterato l'assetto del terreno prospiciente l'abitazione, su via di Giramonte.

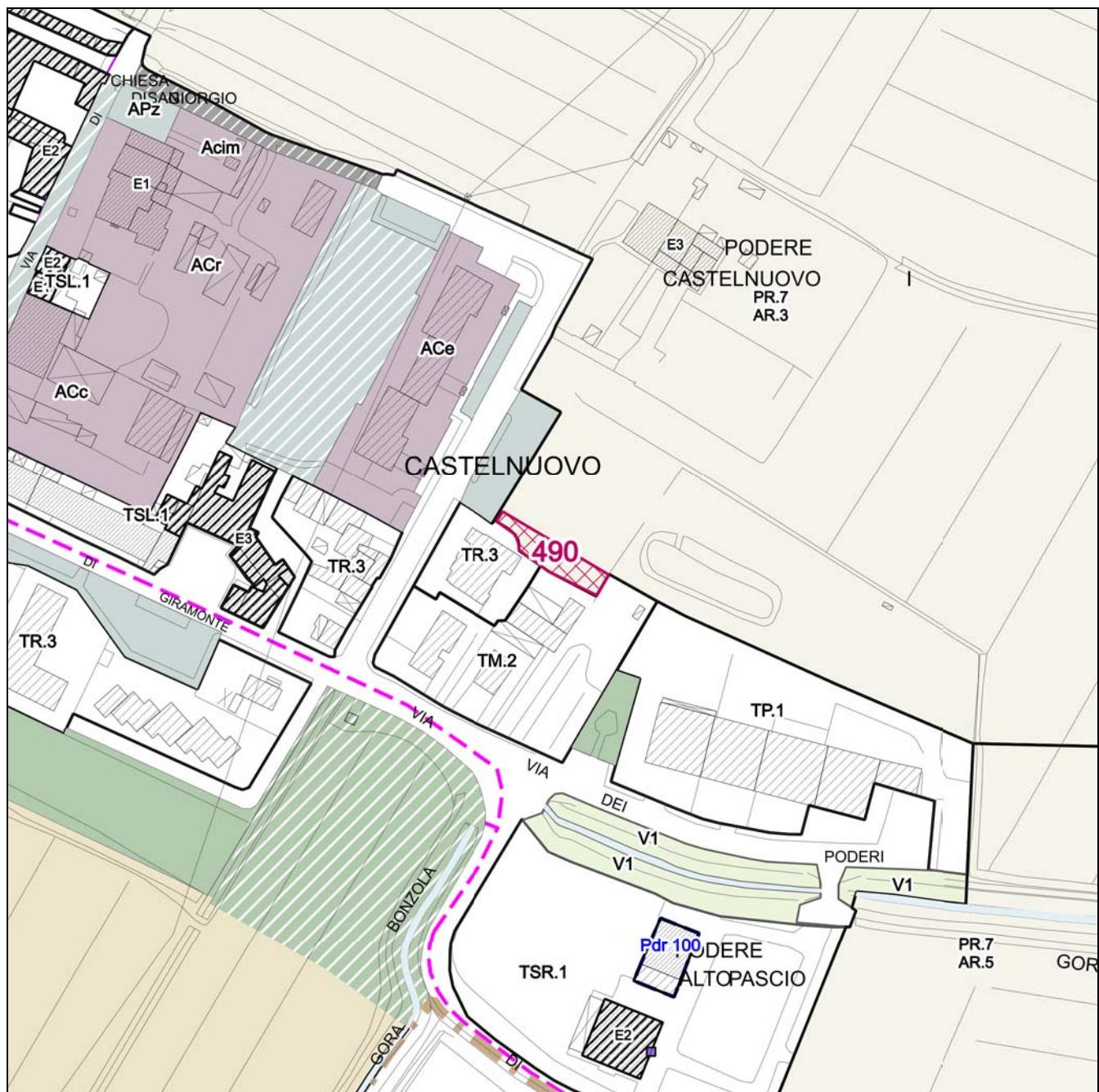
**Controdeduzione tecnica:**

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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 491

**P.G.:** 224470      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sirigu Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA FIORENTINA, n. 45 - GRIGNANO
- Fabbricato** : foglio 83 , particella 136

**Descrizione dell'osservazione:**

Il proponente richiede che sia rivista la classificazione dell'edificio al '54. A supporto della richiesta sono allegati documenti tra i quali la licenza di costruire, rilasciata nel settembre del 1954.

**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 storizzizzato" 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.

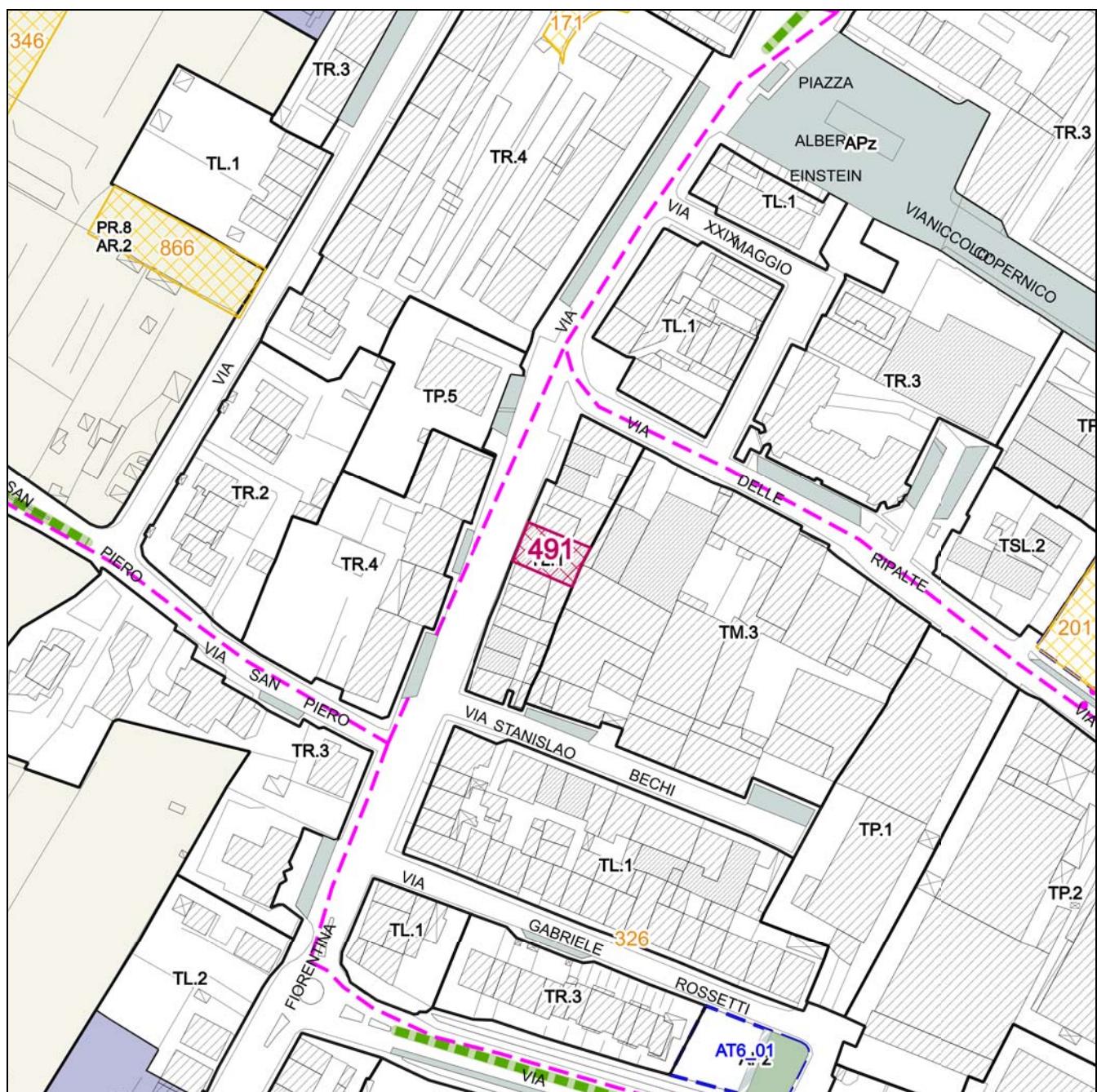
Tuttavia, con il comma 1 dell'art. 63 delle NTA, per tali edifici è stata prevista anche la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, in modo da consentire, in caso di riscontro positivo, gli interventi ammessi sull'edificato di recente formazione.

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:** 492

**P.G.:** 224473      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Grossi Giulio

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente PRESIDENTE DI CONFIDUNSTRIA TOSCANA NORD

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

Al fine di favorire un contesto funzionale alle imprese di settore che operano sul territorio e di dare risposte adeguate alla necessità di ampliare e riorganizzare la loro attività, sono state presentate le seguenti osservazioni al Piano Operativo.

1 - individuazione di nuove aree produttive in prossimità o meno delle aree già esistenti, per consentire alle aziende che ne hanno necessità di delocalizzare la propria attività oppure di centralizzare la loro funzioni, oggi diffuse sul territorio, nonché di collocarsi come nuova attività;

2 - in merito alla possibilità, prevista dal Piano Operativo, di consentire alle aziende esistenti di operare adeguamenti alle proprie strutture produttive nell'ambito della loro localizzazione, non si ritiene che tale flessibilità sia sufficiente né commisurata alle reali necessità; si richiede pertanto che il P.O. consenta alle aziende di poter ampliare in misura maggiore di quanto previsto, interessando anche quote marginali del territorio non urbanizzato;

3 - si richiede l'inserimento nel P.O. di nuovi tracciati viari che meglio favoriscano la fruibilità delle aree produttive, in particolare:

- allacciamento Il Tangenziale pratese con Via delle Lame, collegamento area industriale di Oste/Bagnolo e Nuova Montalese;

- raccordo tra Il Tangenziale e Asse delle Industrie;

- raddoppio ponte Lama e raccordo con Interporto Toscana Centrale;

- nuova e più funzionale viabilità tra Macrolotto Industriale 2 e casello Autostradale Prato Est;

4 - si richiede inoltre una individuazione definitiva delle aree per la collocazione degli impianti di trattamento e recupero degli inerti da demolizione e di riconsiderare la possibilità di autorizzare in maniera definitiva e non provvisoria gli impianti già operanti nell'area pratese.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene:

1 - 2 - parzialmente accoglibile la richiesta attraverso la previsione di lotti intestiziali produttivi, in particolare nei tessuti TP.1, TP.2 e TP.4 dove sono previsti interventi di:

• 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
- Superficie edificabile massima 800 mq
- RC massimo 50%

Preme precisare tuttavia che la pianificazione di nuove aree in cui siano previsti interventi monofunzionali a carattere industriale con cospicue occupazioni di suolo inedificato, non può essere accolta in quanto presuppone lo sconfinamento verso il territorio rurale. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, e non è modificabile in sede di Piano Operativo. Ulteriore impegno di suolo rurale anche per l'inserimento di destinazioni artigianali è eventualmente possibile attraverso l'attivazione di una Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

Si evidenzia inoltre che la richiesta contrasta anche con le strategie del Piano Operativo tese al recupero e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quelle regionali e provinciali;

3 - in ordine alle infrastrutture viarie, si fa presente che le richieste sono tutte inserite nel Piano e in particolare il raddoppio del Ponte Lama e la viabilità tra Macrolotto e casello autostradale sono previsti a seguito di Accordi con Enti terzi;

4 - l'area per il trattamento inerti non pericolosi è già individuata nella zona del Casello Prato Ovest, confermando la

previsione del previgente Regolamento Urbanistico; non è invece condivisa dall'Amministrazione Comunale la richiesta di individuazione di ulteriori aree per il trattamento, secondo quanto indicato nell'accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Prato il 15 dicembre 2015.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 493

**P.G.:** 224475      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lorenzini Mauro

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Sindaco del Comune di Montemurlo

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

L'osservante rileva che nel Regolamento Urbanistico, la seconda tangenziale prevede un raccordo diretto tra la rotonda con Oste e la nuova Montalese nel tratto tra Bagnolo e Maliseti, e prevede il raccordo tra via Masaccio e via Michelangelo per migliorare la distribuzione del traffico locale nel Comune di Montemurlo, in quanto le dimensioni della rotonda sulla provinciale Montalese sono inadeguate a sopportare il traffico attuale tra Prato e Montemurlo. Correttamente, ed in accordo con gli altri Comuni che partecipano alla realizzazione dell'infrastruttura, il Piano Operativo prevede di sostituire il raccordo "in campo aperto" tra nuova montalese e Provinciale Lucchese con braccetti di raccordo con strade comunali esistenti in Montemurlo (via Labriola e via Di Vittorio). Da questo deriva che, contrariamente alle previsioni oggi in vigore, sia la seconda tangenziale sia il tirante stradale che raccorda prima e seconda tangenziale e raccoglie il traffico dei quartieri di Narnali e del Guado hanno il loro termine in via di Montemurlo che poi diventa via di Vittorio, con termine ultimo alla piccola rotonda del centro commerciale di Bagnolo, del tutto inadeguata già oggi a sopportare l'attuale volume di traffico, ed a maggior ragione inadeguata per l'incremento generato dalla previsione adottata. Il braccetto previsto dal Regolamento Urbanistico in vigore avrebbe consentito di risolvere il problema, scaricando dalla rotonda del centro commerciale parte del traffico diretto su Galceti e Maliseti.

Si rileva che il problema era già stato affrontato con gli ultimi accordi riguardanti la seconda tangenziale, con la conferma della necessità di inserire anche la realizzazione del braccetto della previsione attuale all'interno dell'intesa economica, e che la magnitudo di pericolosità idraulica risulta moderata secondo gli studi idraulici Malossi-Settesoldi coordinati secondo le direttive di Genio Civile e Autorità di Bacino.

Pertanto si richiede che il braccetto che collega la via Masaccio con la via Michelangelo nel Comune di Montemurlo venga reinserito nelle previsioni del Piano Operativo, anche in ragione della ipotesi di accordo relativa agli ultimi lotti della seconda tangenziale.

### **Controdeduzione tecnica:**

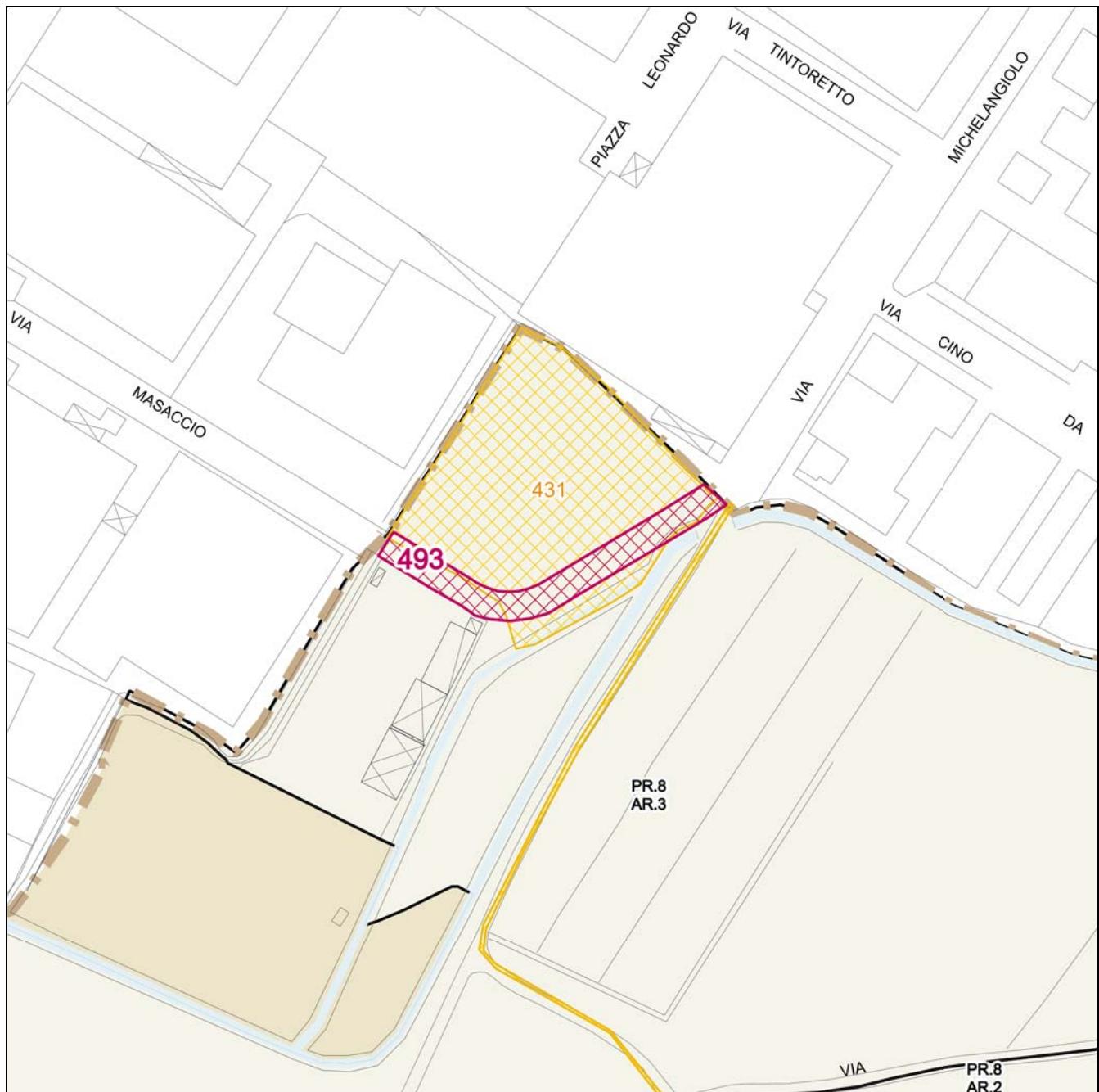
Effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene di non accogliere la proposta per le seguenti motivazioni:

- l'area industriale di Montemurlo è già ben connessa alla viabilità provinciale attraverso la rotatoria con via di Vittorio; spostare parte dei flussi di traffico da via di Vittorio su via Michelangelo porterebbe a dover realizzare una nuova rotatoria sulla Via Montalese per gestire i maggiori movimenti sull'incrocio.
- la sede stradale così come era prevista dal Regolamento Urbanistico ricadrebbe in parte sulle arginature e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di 10 ml dal piede esterno dell'argine del fosso Ficarello ad oggi classificato come corso d'acqua compreso nel reticolo idraulico ai sensi della LR 79/2012 e ss.mm.ii., pertanto ai sensi della LR 41/2018 la sua realizzazione comporterebbe un'opera non consentita ai sensi dell'art. 3 della suddetta legge in quanto trasformazione morfologica. L'eventuale alternativa di realizzazione dell'opera al di fuori delle suddette fasce di rispetto comporterebbe il posizionamento del sedime della strada internamente ai piazzali di pertinenza di edifici produttivi esistenti.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 494

**P.G.:** 224476      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pacchiani Giovanni Carlo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA F. FERRUCCI, n. SNC - MEZZANA
- Fabbricato** : foglio 86 , particella 1871
- **Fabbricato** : foglio 86 , particella 1558

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

Con la presente viene richiesto che l'area oggetto dell'osservazione, destinata dal Piano in parte a destinazione residenziale, ricompresa nel tessuto TSL.2 – “tessuto lineare con fronte continuo non penetrabile”, ed in parte in V1- “verde con alto indice di naturalità”, possa passare ad una destinazione esclusivamente commerciale, in quanto funzione più consona al contesto in cui attualmente si colloca l'immobile.

Viene fatto inoltre presente che parte delle aree destinate dal Piano a V1 sono dei rilevati stradali e fanno parte della viabilità pubblica.

### **Controdeduzione tecnica:**

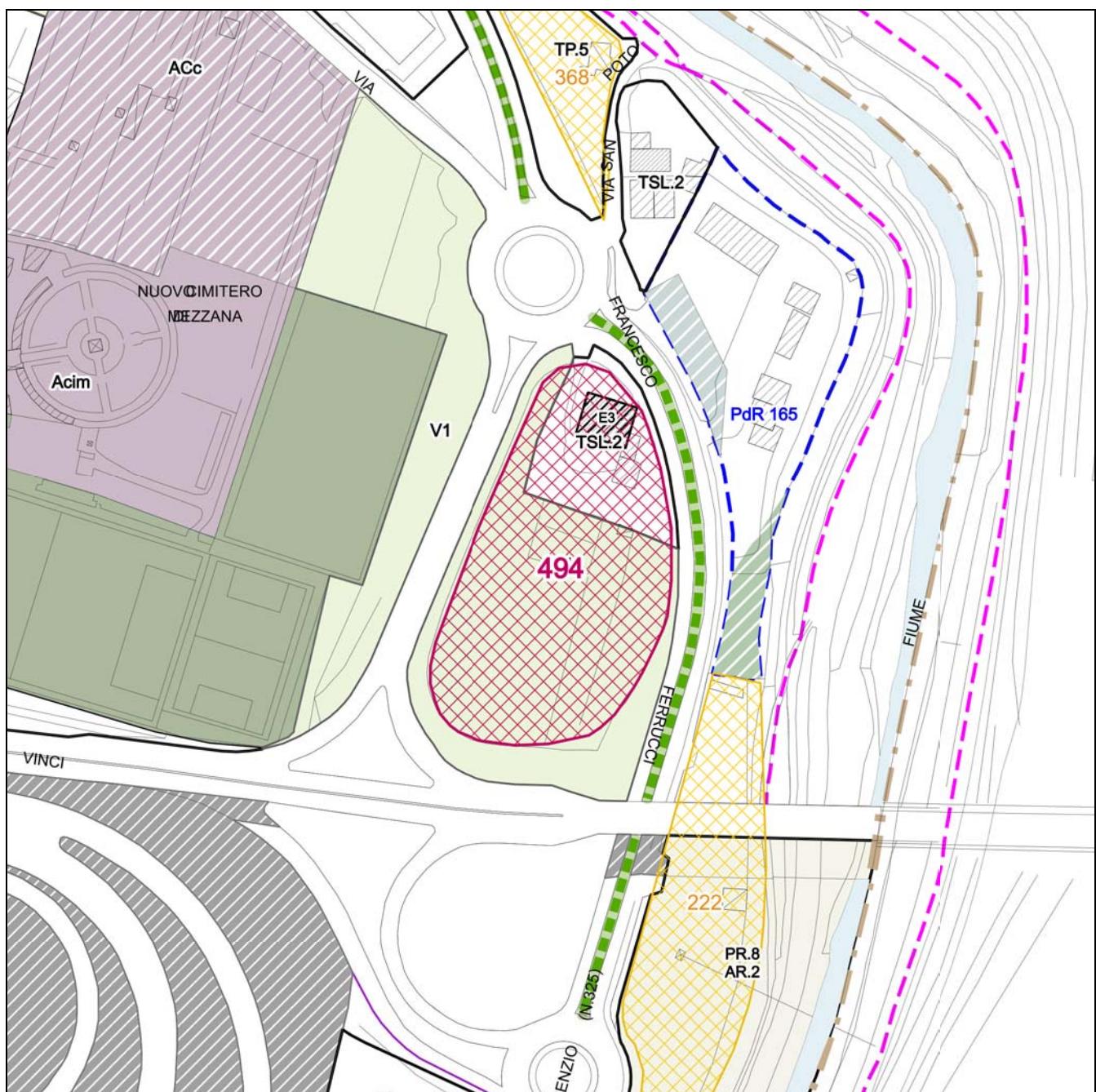
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni si ritiene che:

- in merito alla richiesta di cambio di destinazione dell'area a V1, la destinazione richiesta non sia compatibile con lo stato dei luoghi, pertanto si conferma la destinazione a V1 attribuita dal Piano Operativo. Date tali considerazioni, l'osservazione non risulta accoglibile.
- Si precisa che il Piano delle Funzioni del Piano Operativo consente per l'area ricompresa nel tessuto TSL.2, il passaggio dalla residenza verso la destinazione richiesta.
- in merito alla segnalazione sulle aree evidenziate come scarpate nell'osservazione, si provvederà alla modifica richiesta.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 495

**P.G.:** 224482      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Moretti Umberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società EMME EDILIZIA SRL con sede a Prato

### **Individuazione aree:**

- VIA G. PAPI - SAN GIORGIO A COLONICA
- Terreno : foglio 101 , particella 1119

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

Riguardo al terreno in oggetto è stato presentato un contributo al Regolamento Urbanistico con prot. 45210 del 17.04.2013 e uno al Piano Operativo con prot. 97422 del 06.06.2017 per l'edificazione di nuovi 350 mq di SUL. Adesso si chiede di inserire il terreno di proprietà tra le aree di trasformazione per realizzare un edificio a un solo piano con SUL di 120 mq, ridotta rispetto alle precedenti proposte (e SF di 515 mq e H max di 3,00 ml) ed inoltre si vorrebbe realizzare un parcheggio ampliando quello esistente su via C. Damì.

In subordine si propone di inserire nelle norme di alcuni tessuti, ad esempio i tessuti lineari e quelli residenziali, la nuova edificazione in forma analoga a quella dei lotti interstiziali del Piano Secchi.

La nuova costruzione si ritiene possa essere il naturale completamento dell'edificato esistente.

### **Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate. NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

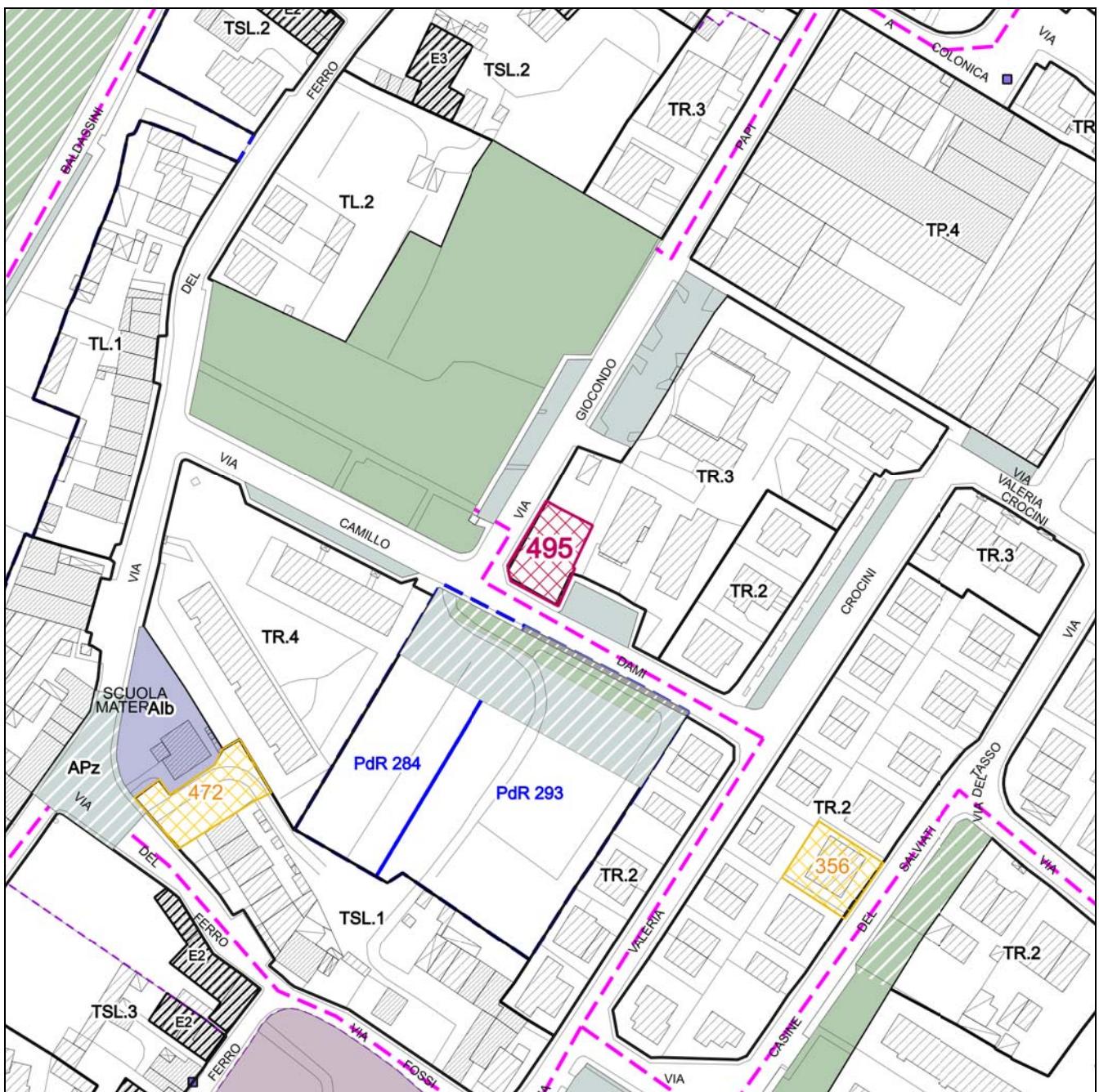
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 496

**P.G.:** 224485      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biagioli Carlo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA SENIO, n. 17 - MALISSETI
- Fabbricato** : foglio 21 , particella 200

**Descrizione dell'osservazione:**

Il proponente chiede che all'art. 67 delle NTA, nelle prescrizioni comuni agli interventi, sia riportata la seguente precisazione: "il divieto di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico è da considerarsi nullo nel caso in cui sia riscontrata l'esistenza di terrazzi sul fronte allineato", nei casi in cui alcuni fabbricati adiacenti sul fronte presentino terrazzi a sbalzo sulla pubblica via, poiché intervenire realizzando altri terrazzi analoghi allineati non altererebbe la linearità e la peculiarità prospettica.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche, si ritiene l'osservazione accoglibile e verrà introdotta la precisazione all'art. 67 punto 3 nella tabella delle prescrizioni particolari e negli altri articoli ove è presente tale prescrizione.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 497

**P.G.:** 224488      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pacchiani Giovanni Carlo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA FRANCESCO FERRUCCI, n. 642-646 - MEZZANA
- Fabbricato :** foglio 86 , particella 1038

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

L'osservante richiede che:

- 1 - la porzione di edificio identificata venga inserita in un tessuto urbanistico che permetta l'intervento di RF "ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione"; il fabbricato individuato presenta caratteristiche completamente differenti dalla Villa adiacente (si allega copia di Licenza Edilizia P.G. n. 11013 del 07.05.1969 con la quale la porzione di edificio fu ricostruita) al fine di realizzare un piano interrato con parcheggi e due piani fuori terra con la stessa destinazione che assumerà l'intero complesso una volta recuperato; l'interesse a realizzare il parcheggio interrato è dovuto all'intenzione di recuperare l'antico giardino della Villa, per cui si rende necessaria la liberazione del resede;
- 2 - venga reso possibile il recupero dei sottotetti negli edifici "E2", variando l'art. 143, comma 4, lett. i) delle NTA; nel caso specifico, la limitazione imposta da detto articolo impedisce il recupero del sottotetto che già possiede le idonee altezze che consentono l'applicazione della Legge 5/2010: dunque gli interventi necessari non comporterebbero modifica di prospetti o volumi ma riguarderebbero solo il recupero di porzioni accessorie, con una lieve modifica della quota degli orizzontamenti interni;
- 3 - venga eliminato l'area soggetta ad esproprio per la realizzazione della terza corsia autostradale, in quanto l'osservazione prodotta ad Autostrade per l'Italia s.p.a. è stata accettata: la superficie di esproprio è limitata a 191 mq oltre all'occupazione temporanea che però non incide sull'assetto definitivo che l'immobile potrà avere (vedi allegato).

### **Controdeduzione tecnica:**

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

- 1 - Relativamente alla richiesta di porre porzione della Villa Pacchiani in un tessuto che ricomprenda il tipo di intervento RF, si fa presente che l'immobile è parte del complesso denominato Villa Pacchiani (già inserito negli edifici di valore ex art.120 del R.U.). L'indagine storico-cartografica ne ha già identificato le componenti di valore architettonico e identitario, escludendo infatti la porzione oggetto di istanza: l'edificio principale è rappresentato nel Plantario dei Capitani parte Guelfa del 1584, nel Campione delle strade della Comunità di Prato del 1789, nel Catasto storico leopoldino del 1820 e in vari cabrei del secolo XVIII. La pianificazione del P.O. prevede pertanto una riqualificazione architettonica dell'edificio, anche a nuove e più moderne funzioni, escludendo il volume in oggetto dalle prescrizioni derivanti dalla classificazione E2. Dalle verifiche effettuate, risulta pertanto coerente con il P.O. l'inserimento del tipo di intervento RF (ristrutturazione con fedele ricostruzione) per edifici di recente formazione nel tessuto TSR1. La richiesta pertanto è accoglibile.

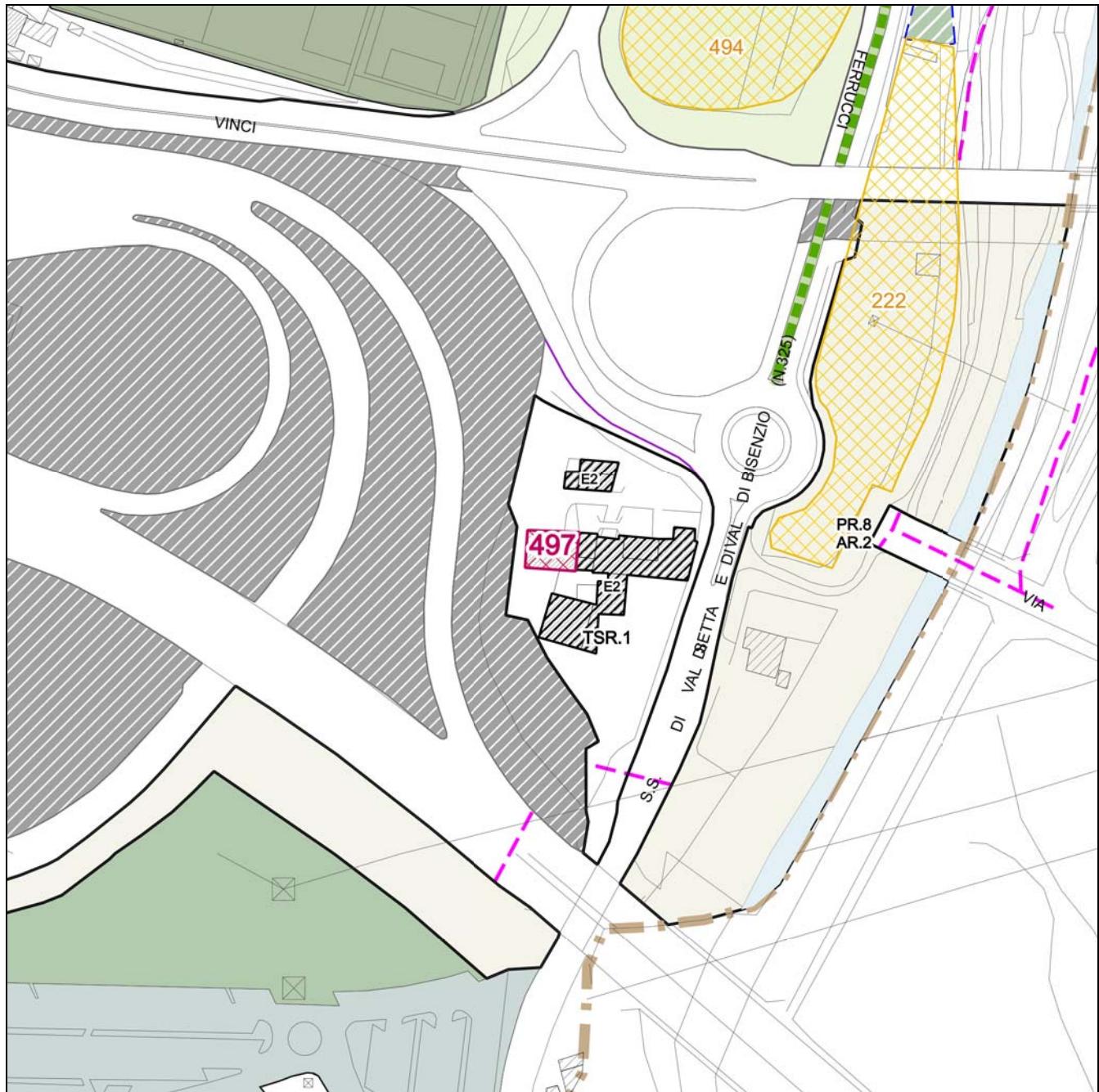
2 - Per gli edifici di grado di tutela E2, l'art.143 comma 4 lett. a) non consente modifiche di posizione, quota, degli elementi costitutivi strutturali, pertanto il recupero del sottotetto potrà avvenire laddove preesistono le condizioni e caratteristiche richieste. La richiesta pertanto non è accoglibile.

3 - Verificato quanto allegato, si ritiene di modificare il perimetro. La richiesta pertanto è accoglibile.  
L'osservazione dunque risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 498

**P.G.:** 224499      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lombardi Barbara

Lombardi Irene

Lombardi Roberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto, porzione settentrionale della particella 728, si trova nel tessuto TSL.1 e risulta essere un lotto inedificato adiacente ad edifici esistenti ed al confine del territorio rurale. I proprietari, non rilevando vincoli di nessuna natura che impediscono in futuro il consumo del suolo, chiedono che il lotto sia reso edificabile per il completamento dell'ambito costruito esistente.

**Controdeduzione tecnica:**

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

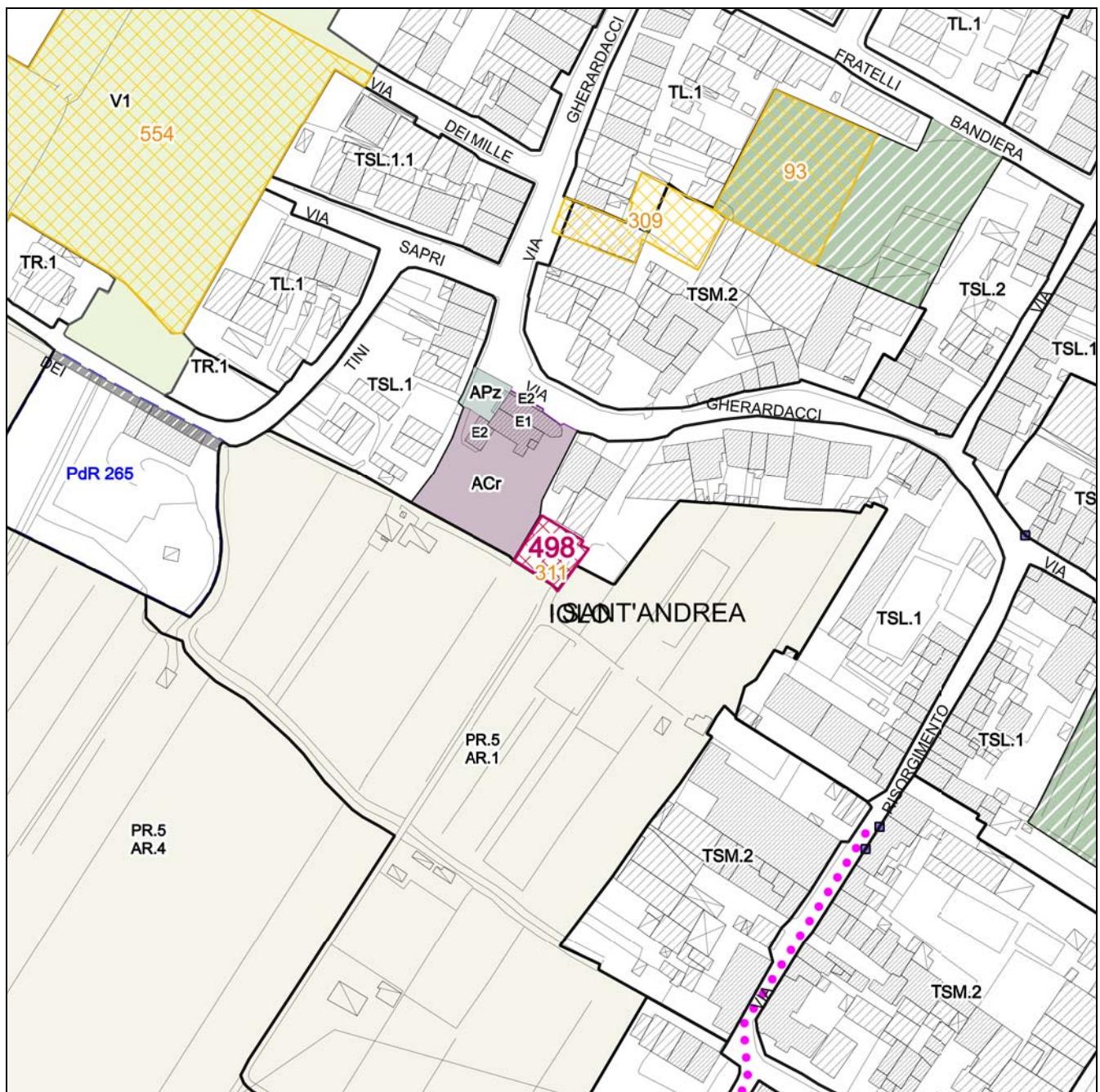
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica
- evitare la saturazione degli spazi aperti attraverso nuove edificazioni.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 499

**P.G.:** 224504      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fabianelli Mario

**In qualità di:** Legale rappresentante della società AREZIA IMMOBILIARE s.r.l.

**Individuazione aree:**

- VIA BRAGA - TAVOLA
- Terreno** : foglio 90 , particella 309
- **Terreno** : foglio 90 , particella 1198

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 106 "Aree agricole storico testimoniali" delle NTA inserendo la possibilità di poter edificare nuovi edifici residenziali rurali.

In particolare, la richiesta si riferisce al terreno catastalmente individuato, inserito dal Piano in PR.6 - AR.3 del territorio rurale.

**Controdeduzione tecnica:**

L'Ufficio, dopo aver effettuato tutti i controlli e le valutazioni tecniche necessarie ha verificato come la nuova edificazione per la realizzazione di unità abitative rurali (solo da parte di Imprenditori Agricoli Professionale, secondo quanto stabilito dalla L.R. 65/2014) sia già consentita nell'AR. 3 d'interesse dello scrivente, come sancito dall'art. 106 delle NTA e dall'art. 88 delle stesse, riguardante "Interventi di nuova edificazione e trasformazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale".

La richiesta dell'osservante risulta quindi 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:** 500

**P.G.:** 224505      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fabianelli Mario

**In qualità di:** Legale rappresentante della società AREZIA IMMOBILIARE s.r.l.

**Individuazione aree:**

- VIA BRAGA - TAVOLA
  - Terreno** : foglio 90 , particella 1308
  - **Terreno** : foglio 90 , particella 1309
  - **Terreno** : foglio 90 , particella 1310
  - **Terreno** : foglio 90 , particella 1313
  - **Terreno** : foglio 90 , particella 1314
  - **Terreno** : foglio 90 , particella 1316

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 106 "Aree agricole storico testimoniali" delle NTA inserendo la possibilità di poter edificare nuovi edifici residenziali rurali.

In particolare, la richiesta si riferisce al terreno catastalmente individuato, inserito dal Piano in PR.6 - AR.3 del territorio rurale, in relazione alla vicinanza con altri edifici residenziali.

**Controdeduzione tecnica:**

L'Ufficio, dopo aver effettuato tutti i controlli e le valutazioni tecniche necessarie ha verificato come la nuova edificazione per la realizzazione di unità abitative rurali (solo da parte di Imprenditori Agricoli Professionale, secondo quanto stabilito dalla L.R. 65/2014) sia già consentita nell'AR. 3 d'interesse dello scrivente, come sancito dall'art. 106 delle NTA e dall'art. 88 delle stesse, riguardante "Interventi di nuova edificazione e trasformazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale".

La richiesta dell'osservante risulta quindi già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica

