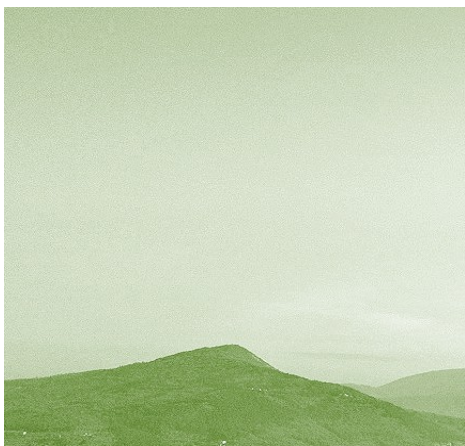
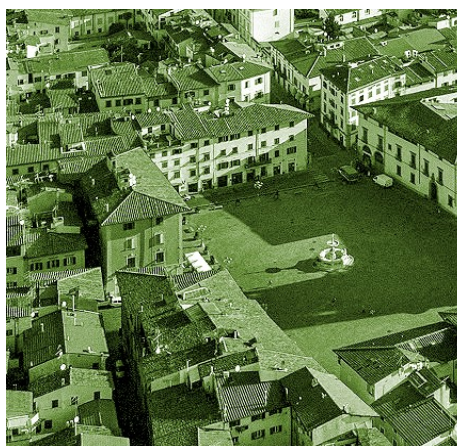


ELABORATO **T**



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

OSSERVAZIONI 501 - 600



**Sindaco**

Matteo Biffoni

**Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

**Garante per l'Informazione e Partecipazione**

Laura Zacchini

**Progettista e Responsabile del Procedimento**

Francesco Caporaso - Dirigente

**Coordinamento Tecnico Scientifico**

Pamela Bracciotti

**Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico**

Antonella Perretta

**Gruppo di Progettazione**

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecci

Chiara Bottai

**Contributi Specifici**

**Disciplina Insediamenti**

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

**Paesaggio**

Catia Lenzi

**Rete Ecologica**

NEMO Srl

**Forestazione Urbana**

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

**Geologia, Idrogeologia e Sismica**

Alberto Tomei

**Idraulica**

David Malossi

**Perequazione**

Stefano Stanghellini

**Aspetti giuridici**

Enrico Amante

**Elaborato di Rischio Incidente Rilevante**

Simone Pagni

**Cartografia**

Martina Angeletti, Francesca Furter

**Elaborati grafici di sintesi**

Cosimo Balestri

**Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

**Valutazione Ambientale Strategica**

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

**Processo Partecipativo e Comunicativo**

SocioLab, Image, ControRadio

**Hanno Collaborato**

**Servizio Urbanistica**

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

**Unità di Staff - Segreteria Assessorato**

Patrizia Doni

**Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale**

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

**Unità di Staff Statistica**

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

**Servizio Edilizia Pubblica**

Diletta Moscardi

**Servizio Mobilità e Infrastrutture**

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

**Servizio Governo Del Territorio**

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

**Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione**

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

**Servizio Sistema Informativo**

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

**Unità Rete Civica**

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

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 501 - 600				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
501	P.G. 224510 del 03/12/2018	De Castro Luca	Privato cittadino	Accolta
502	P.G. 224512 del 03/12/2018	Tarocchi Mario	Privato cittadino	Non accolta
503	P.G. 224514 del 03/12/2018	Pandinelli Marco	PROCURATORE di UNICOOP FIRENZE SOCIETA' COOPERATIVA	Accolta
504	P.G. 224524 del 03/12/2018	Maggini Piero Elia	Privato cittadino	Parzialmente accolta
505	P.G. 224527 del 03/12/2018	Baldi Angelo	Privato cittadino	Non accolta
506	P.G. 224530 del 03/12/2018	Scrima Luigi	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
507	P.G. 224532 del 03/12/2018	Ghinassi Sandra	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
508	P.G. 224536 del 03/12/2018	Ricchiuti Nicola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
509	P.G. 224549 del 03/12/2018	Ciabatti Alberto	Privato cittadino	Parzialmente accolta
510	P.G. 224552 del 03/12/2018	Papi Raffaello Sanzio	Privato cittadino	Non accolta
511	P.G. 224555 del 03/12/2018	Papi Piero Angiolo	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Nesti Letizia		
512	P.G. 224557 del 03/12/2018	Di Rocco Diego	Legale rappresentante della società Di Rocco Diego srl	Parzialmente accolta
513	P.G. 224559 del 03/12/2018	Di Rocco Diego	Legale rappresentante della società DI ROCCO DIEGO SRL CON SEDE A PRATO VIA BALDINUCCI 10	Non accolta
514	P.G. 224560 del 03/12/2018	Santini Alessio	Parroco della Chiesa di San Pietro a Grignano	Parzialmente accolta
515	P.G. 224561 del 03/12/2018	Biagini Giovanna	Privato cittadino	Accolta
516	P.G. 224564 del 03/12/2018	Shaid Imran	Privato cittadino	Parzialmente accolta
517	P.G. 224565 del 03/12/2018	Della Ratta Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
518	P.G. 224568 del 03/12/2018	Boganini Marcella	Privato cittadino	Non accolta
		Boganini Paola		
519	P.G. 224569 del 03/12/2018	Magnini Valeria	Privato cittadino	Parzialmente accolta



Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 501 - 600				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
520	P.G. 224570 del 03/12/2018	Santi Matteo	Privato cittadino	Non accolta
		Becheri Franco		
		Fiaschi Bruna		
		Fiaschi Rodolfo		
521	P.G. 224573 del 03/12/2018	Scrima Luigi	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
522	P.G. 224577 del 03/12/2018	Bocchino Marino	Privato cittadino	Non accolta
523	P.G. 224582 del 03/12/2018	Scrima Luigi	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
524	P.G. 224583 del 03/12/2018	Pacini Alessandra	Privato cittadino	Non accolta
525	P.G. 224584 del 03/12/2018	Fiaschi Paola	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Baroncelli Patrizia		
		Guasti Sergio		
526	P.G. 224585 del 03/12/2018	Ramazzotti Riccardo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
527	P.G. 224587 del 03/12/2018	Ramazzotti Riccardo	Privato cittadino	Accolta
528	P.G. 224588 del 03/12/2018	Nardi Francesco Rolando	Legale rappresentante della società FINANZIARIA F.G. S.R.L.	Non accolta
529	P.G. 224589 del 03/12/2018	Lenzi Rodolfo	Legale rappresentante della società GRUPPO LENZI DI LENZI RODOLFO & C.	Accolta
530	P.G. 224591 del 03/12/2018	Biancalani Leonardo	Legale rappresentante della società Immobiliare Lula S.r.l.	Accolta
531	P.G. 224594 del 03/12/2018	Beccaglia Greta	Legale rappresentante della società ZENO SRL Via Rimini 37 - Prato	Parzialmente accolta
532	P.G. 224597 del 03/12/2018	Pellicciari Melania	Privato cittadino	Accolta
533	P.G. 224599 del 03/12/2018	Lucchesi Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
534	P.G. 224601 del 03/12/2018	Mennini Maurizio	Legale rappresentante della società TECNOBIOEDIL COSTRUZIONI SRL E FOUREDIL SNC DI ALESSANDRO	Non accolta
		Lamanna Alessandro		
535	P.G. 224605 del 03/12/2018	Fiaschi Paola	Privato cittadino	Accolta
536	P.G. 224610 del 03/12/2018	Donati Rossana Olimpia	Privato cittadino	Non accolta
		Donati Daniele		
537	P.G. 224612 del 03/12/2018	Mennini Franco	Privato cittadino	Non accolta
538	P.G. 224618 del 03/12/2018	Picchi Alessandro	Privato cittadino	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 501 - 600				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
539	P.G. 224622 del 03/12/2018	Bettazzi Stefano Daniele	Comproprietario rappresentante dell'intera proprietà	Non accolta
540	P.G. 224624 del 03/12/2018	Mugnaioni Giuseppe	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Mugnaioni Roberto		
		Mugnaioni Elio Alfonso		
541	P.G. 224632 del 03/12/2018	Mugnaioni Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
		Mugnaioni Roberto		
		Mugnaioni Elio Alfonso		
542	P.G. 224635 del 03/12/2018	Guarducci Emanuele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
543	P.G. 224636 del 03/12/2018	Belli Daniela	Privato cittadino	Già soddisfatta
544	P.G. 224639 del 03/12/2018	Pellicciari Melania	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
545	P.G. 224643 del 03/12/2018	Chiesa Loretta	Legale rappresentante della società Società EMMCI srl	Parzialmente accolta
		Marsili Monica		
546	P.G. 224651 del 03/12/2018	Marconi Patrizia	Legale rappresentante della società Azienda Agricola del Monte di Marconi Patrizia	Parzialmente accolta
547	P.G. 224652 del 03/12/2018	Bartolozzi Giacomo	Legale rappresentante della società Bartolozzi & C. sas con sede a Prato, via Bologna n.316/6	Non accolta
548	P.G. 224662 del 03/12/2018	Spremulli Antonio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
549	P.G. 224664 del 03/12/2018	Madama Elena	Privato cittadino	Parzialmente accolta
550	P.G. 224666 del 03/12/2018	Sambo Mario	Privato cittadino	Parzialmente accolta
551	P.G. 224667 del 03/12/2018	Papi Giovanni Giorgio	Privato cittadino	Non accolta
		Masolini Gabriella		
552	P.G. 224674 del 03/12/2018	Papi Simone	Privato cittadino	Accolta
		Moscardi Diletta		
553	P.G. 224679 del 03/12/2018	Sguanci Vilmara	Privato cittadino	Non accolta
554	P.G. 224682 del 03/12/2018	Fiaschi Maria Laura	Privato cittadino	Non accolta
555	P.G. 224684 del 03/12/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
556	P.G. 224688 del 03/12/2018	Comitato Difendiamo La Nostra Salute Prato Sud	Legale rappresentante della società Comitato Difendiamo La Nostra Salute Prato Sud	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 501 - 600				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
557	P.G. 224690 del 03/12/2018	Varvarito Monia	Legale rappresentante della società VARVARITO LAVORI srl	Non accolta
558	P.G. 224694 del 03/12/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
559	P.G. 224701 del 03/12/2018	Ricchiuti Nicola	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
560	P.G. 224712 del 03/12/2018	Masolini Antonio	Privato cittadino	Non accolta
		Ferrario Maria Costanza		
561	P.G. 224715 del 03/12/2018	Baroncelli Alberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
562	P.G. 224716 del 03/12/2018	Casini Nicola	Privato cittadino	Non accolta
563	P.G. 224717 del 03/12/2018	Casini Nicola	Privato cittadino	Non accolta
564	P.G. 224718 del 03/12/2018	Rosati Marzia	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Rosati Gianna Giovanna		
565	P.G. 224719 del 03/12/2018	Bigagli Alessandro Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
566	P.G. 224722 del 03/12/2018	Faggi Mauro	Legale rappresentante della società Novemela srl - via Siena, 3 - Prato	Accolta
567	P.G. 224723 del 03/12/2018	Longobardi Damiano	Privato cittadino	Parzialmente accolta
568	P.G. 224726 del 03/12/2018	Ciccione Rocco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
569	P.G. 224732 del 03/12/2018	Gacci Bruno	Privato cittadino	Accolta
		Gonfiantini Osanna		
		Gacci Francesco		
		Nunziati Gioia		
570	P.G. 224733 del 03/12/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
571	P.G. 224734 del 03/12/2018	Giardinelli Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
572	P.G. 224735 del 03/12/2018	Banci Patrizia Piera Maria	Privato cittadino	Accolta
		Banci Clara		
573	P.G. 224737 del 03/12/2018	Gori De Filomeno Marisa	Privato cittadino	Accolta
574	P.G. 224738 del 03/12/2018	Gori De Filomeno Marisa	Privato cittadino	Accolta
		Cianti Andrea		
		Landini Ermanno Amerigo		
		Landini Maria Grazia Teresa		

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 501 - 600				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
575	P.G. 224740 del 03/12/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
576	P.G. 224744 del 03/12/2018	Santi Cinzia	libero professionista	Non accolta
577	P.G. 224749 del 03/12/2018	Rafanelli Fiorella	Privato cittadino	Accolta
578	P.G. 224751 del 03/12/2018	Vannucchi Sara Maria	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
579	P.G. 224752 del 03/12/2018	Gentili Giampaolo	sig. GENTILI come legale rappresentante della Società ELKOS s.p.a. - sig. BOIOCCHI come procuratore della società ESSELUNGA s.p.a.	Non accolta
		Boiocchi Cesare		
580	P.G. 224756 del 03/12/2018	Belliti Stefano Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
581	P.G. 224757 del 03/12/2018	Rafanelli Fabrizio	Privato cittadino	Accolta
582	P.G. 224760 del 03/12/2018	Davanzo Caterina	Privato cittadino	Non accolta
583	P.G. 224763 del 03/12/2018	Biancalani Leonardo	Legale rappresentante della società Immobiliare Lula S.r.l.	Accolta
584	P.G. 224769 del 03/12/2018	Biagini Rosalba	Privato cittadino	Parzialmente accolta
585	P.G. 224772 del 03/12/2018	Vannucchi Anna Maria	Privato cittadino	Non accolta
586	P.G. 224773 del 03/12/2018	Baroncelli Franco Mauro	Legale rappresentante della società Nuova Titano-Fil Srl	Parzialmente accolta
587	P.G. 224778 del 03/12/2018	Balli Laura Anna Maria	Legale rappresentante della società LANIFICIO RUGGERO BALLI SPA	Parzialmente accolta
588	P.G. 224784 del 03/12/2018	Scrima Luigi	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
589	P.G. 224787 del 03/12/2018	Calamai Mara	Privato cittadino	Parzialmente accolta
590	P.G. 224788 del 03/12/2018	Bertini Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
591	P.G. 224879 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
592	P.G. 224795 del 03/12/2018	Biancalani Leonardo	Legale rappresentante della società Nubian srl - Via E.Boni,19 - P.IVA 01626760977	Accolta
593	P.G. 224800 del 03/12/2018	Rosati Michele	Privato cittadino	Accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 501 - 600				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
594	P.G. 224803 del 03/12/2018	Longo Michele	Privato cittadino	Non accolta
595	P.G. 224806 del 03/12/2018	Bellucci Bianca	Privato cittadino	Accolta
596	P.G. 224808 del 03/12/2018	Barontini Roberto	Privato cittadino	Parzialmente accolta
597	P.G. 224811 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
598	P.G. 224814 del 03/12/2018	Borsini Stefano	Privato cittadino	Non accolta
599	P.G. 224815 del 03/12/2018	Paolieri Mauro	Legale rappresentante della società Paolieri Renato e figlio srl	Non accolta
600	P.G. 224818 del 03/12/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Tecnico incaricato dalla proprietà	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:** 501

**P.G.:** 224510      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** De Castro Luca

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ROMA, n. 141/C-E - GRIGNANO  
**Fabbricato** : foglio 76 , particella 2
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 504

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, in relazione al terreno di proprietà di cui alla particella 504, al fine di collocarvi il posto auto scoperto, richiede che sia modificato l'art. 73 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL.4" delle NTA inserendo tra gli interventi pertinenziali ammessi la tipologia "IP.3 - Realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 L.R. 65/2014".

**Controdeduzione tecnica:**

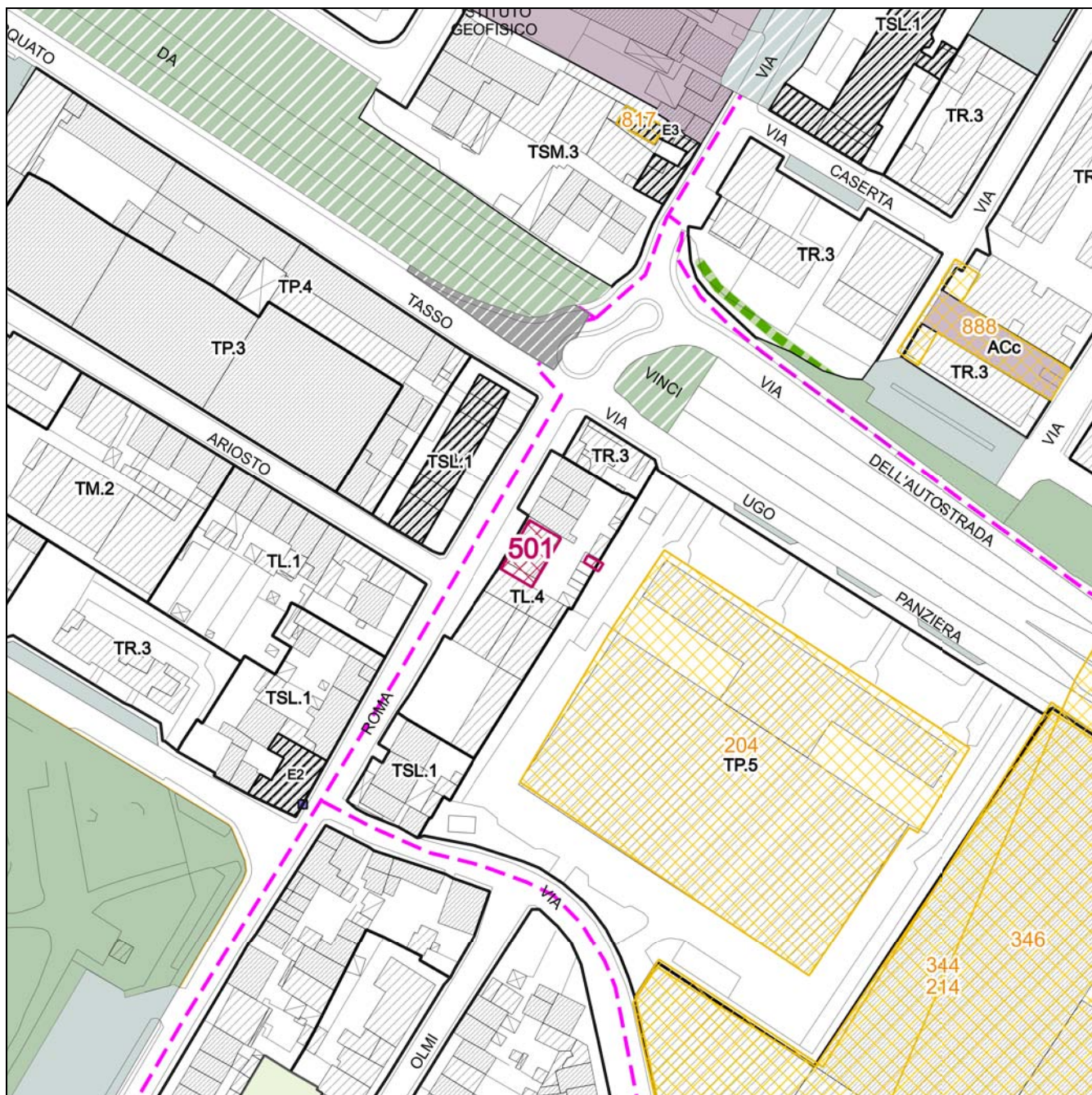
Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta e di variare conseguentemente l'art. 73 comma 2, inserendo la possibilità dell'intervento "IP.3 realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014".

**Accogliibilità:** Accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 502

**P.G.:** 224512      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tarocchi Mario

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA PISTOIESE, n. 779/A - MAZZONE  
**Fabbricato** : foglio 29 , particella 29 , subalterno 506

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 67 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TSL.2" delle NTA inserendo tra gli interventi consentiti la tipologia "AV.2". In particolare, la richiesta si riferisce al fabbricato catastalmente individuato, inserito dal Piano in TSL.2 come edificio storico, per l'esigenza della proprietà di modificare il secondo piano, attualmente adibito a soffitta, e trasformarlo in civile abitazione.

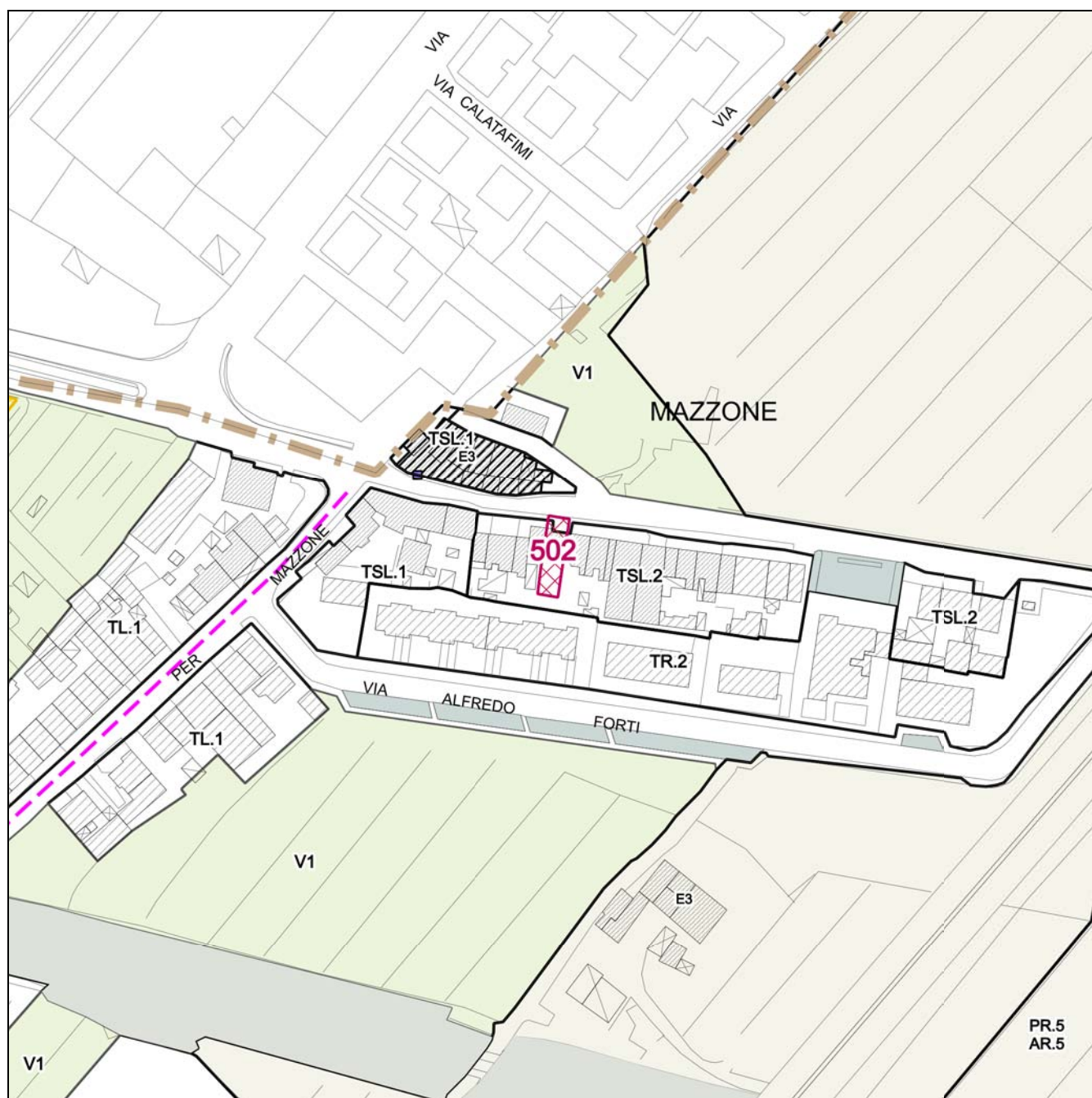
**Controdeduzione tecnica:**

Gli interventi ammessi e le relative prescrizioni specifiche sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta del tessuto e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche, pertanto si ritiene meritevole di conferma la disciplina adottata. La richiesta dell'osservante quindi non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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







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

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

**Osservazione numero:** 503

**P.G.:** 224514      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pandinelli Marco

**In qualità di:** PROCURATORE di UNICOOP FIRENZE SOCIETA' COOPERATIVA

### **Individuazione aree:**

- VIA UDINE, n. 42
- VIA DELLE PLEIADI, n. 37

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

L'osservante, in riferimento a due edifici Unicoop Firenze posti in via Udine n. 42 e in via delle Pleiadi n. 37, nota:

1 - che per tali edifici, in cui si esercitano attività commerciali sia di media che di grande struttura - attualmente individuati dal Piano come tessuti "TP.5" - non sia riconosciuta la destinazione specifica delle grandi strutture di vendita (in contrasto con la previsione dell'art. 19 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.15/r del 01.04.2009 "Regolamento d'Attuazione della L.R. 07.02.2005 n.28") e richiede pertanto che sia inserita nel Piano una rubricazione specifica per le grandi strutture di vendita e che essa sia assegnata ai complessi individuati;

2 - che all'art. 7 comma 2 lett. c) delle NTA [erroneamente indicato dall'osservante come art. 80, comma c delle NTA ] si indica per "TP.5 - Tessuti Produttivi, commerciale/direzionale/turistico ricettivo" gli "isolati aperti ove sono presenti ESCLUSIVAMENTE edifici monofunzionali e relative resedi scoperte" e che la dicitura "esclusivamente monofunzionali" non sia coerente con l'esistente situazione di fatto, nella quale, accanto alla vendita di dettaglio, coesistono naturalmente attività complementari quali quella artigianale, sociale, etc. Chiede pertanto che sia modificata la dicitura presente all'articolo individuato - art. 7, comma 2 lett c) delle NTA - nei seguenti termini : "TP.5 - Tessuti Produttivi, commerciale/direzionale/turistico ricettivo: isolati aperti ove sono presenti "prevalentemente" edifici monofunzionali e relative resedi scoperte".

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene:

1 - la richiesta accoglibile. È condivisa l'opportunità della ricognizione, sia pure meramente indicativa, delle grandi strutture di vendita già insediate nel territorio comunale attraverso la specificazione nei tessuti TP.5 della sottocategoria "TP.5gsv" e l'indicazione con apposita sigla nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Si precisa che tale indicazione ha carattere meramente ricognitivo e non esclude la legittima preesistenza di ulteriori grandi strutture di vendita non censite ovvero di aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita.

2 - la richiesta accoglibile, per le motivazioni indicate dall'osservante.

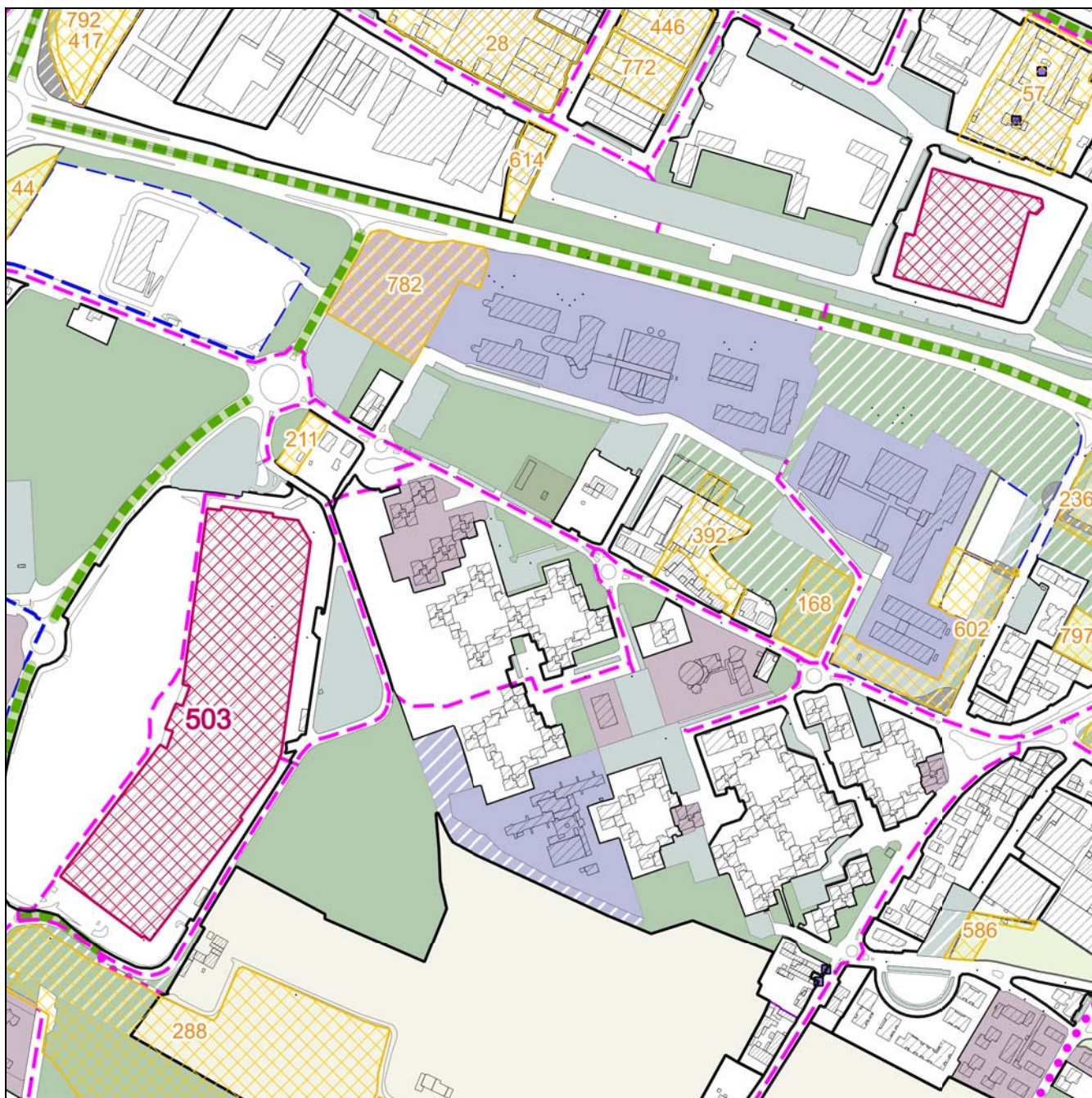
L'osservazione dunque risulta nel complesso accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 504

**P.G.:** 224524      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Maggini Piero Elia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA PORTELLA DELLA GINESTRA, n. 6  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 1100 , subalterno 500
- VIA PORTELLA DELLA GINESTRA, n. 6  
**Terreno** : foglio 59 , particella 1100
- VIA PORTELLA DELLA GINESTRA, n. 8  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 1901
- **Fabbricato** : foglio 59 , particella 1100 , subalterno 501

**Descrizione dell'osservazione:**

Sulla proprietà in oggetto è stata presentata una manifestazione di interesse al mantenimento dei parametri urbanistici del RU vigente in data 27.11.2017 con P.G. 206425 ed inoltre si fa presente che il terreno fu reso edificabile come "rimborso" dell'esproprio subito dalla proprietà nel 1983. Successivamente infatti furono costruiti i fabbricati in via Portella della Ginestra e in via Turchia.

Alcuni tragici eventi familiari oltre alla crisi attuale hanno reso necessario vendere la proprietà che il Piano Operativo classifica in TP.1 per cui la capacità edificatoria di circa 3000 mc consentita dal RU viene adesso ridotta a circa 1800 mc. Questa notevole svalutazione inciderà sulla qualità della vita dei richiedenti.

1 - La richiesta quindi è quella di concedere almeno 2700 mc di facoltà edificatoria.

2 - Si fa presente anche che nel tessuto TP.1 è stata inclusa una cabina Enel a servizio invece dei fabbricati di via Turchia compresi nel TR.4 e si chiede la relativa modifica cartografica.

**Controdeduzione tecnica:**

Sulla base delle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il tessuto TP.1 consente la sostituzione edilizia con ampliamento fino al 40% della SUL esistente e, dalle misurazioni e i calcoli svolti, può essere confermata approssimativamente la capacità edificatoria consentita dal tipo di tessuto calcolata dall'osservante e si rileva che:

1 - la richiesta non è accoglibile, in quanto non si ritiene opportuno riproporre nell'ambito della nuova pianificazione le previgenti previsioni edificatorie, pertanto non si ritiene coerente con gli obiettivi del Piano incrementare ulteriormente le capacità;

2 - la richiesta di modifica cartografica è accoglibile e si procederà rappresentando correttamente la porzione relativa alla cabina elettrica che sarà posta nel tessuto TR.4.

L'osservazione nel complesso risulta dunque 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:** 505

**P.G.:** 224527      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Baldi Angelo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Giulio Braga, n. 225  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 260 , subalterno 500
- Via Giulio Braga, n. 225  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 260 , subalterno 6
- Via Giulio Braga, n. 225  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 260 , subalterno 5

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, in merito all'edificio inserito dall'adottato Piano Operativo nel tessuto TSL.1, disciplinato all'art. 67, chiede che sia classificato nel tessuto TL.1 in quanto privo di caratteri tipologici rilevanti sia da analisi sul singolo edificio, sia da esame del contesto.

**Controdeduzione tecnica:**

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

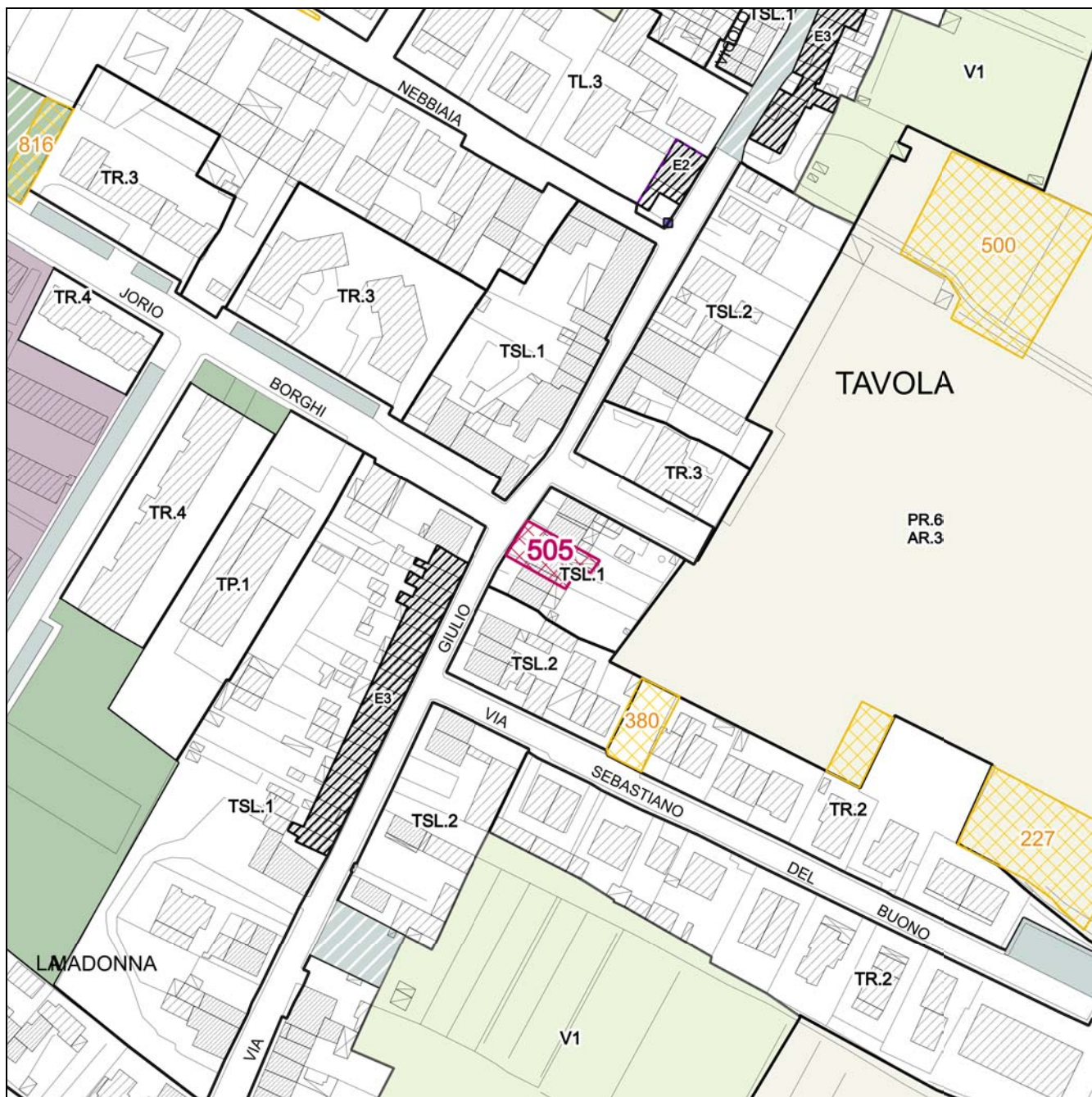
L'osservazione pertanto risulta non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 506

**P.G.:** 224530      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scrima Luigi

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

**Individuazione aree:**

- VIA DI FILETTOLE, n. 9 - FILETTOLE  
    **Fabbricato** : foglio 25 , particella 101 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 25 , particella 324

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico richiede:

1 - L'ampliamento dell'edificio individuato per adeguarlo alle esigenze della famiglia, togliendo la classificazione "E2" data dal Piano; si afferma che tale attribuzione non è giustificata, sia perché nel Regolamento Urbanistico l'edificio era in ambito rc - quindi non presentava nessuna tutela di tipo storico né apparteneva ai beni vincolati art.120 - sia perché l'edificio non mostra caratteri da tutelare, anche in seguito ai recenti lavori di ristrutturazione (si fa notare che, dalla lettura della scheda conoscitiva corrispondente - 2\_28, edificio 23283 - l'edificio ha elementi in conglomerato cementizio).

Infine, il fabbricato era già stato oggetto di presentazione di Piano di Recupero riguardo al quale la Commissione Urbanistica aveva espresso parere favorevole.

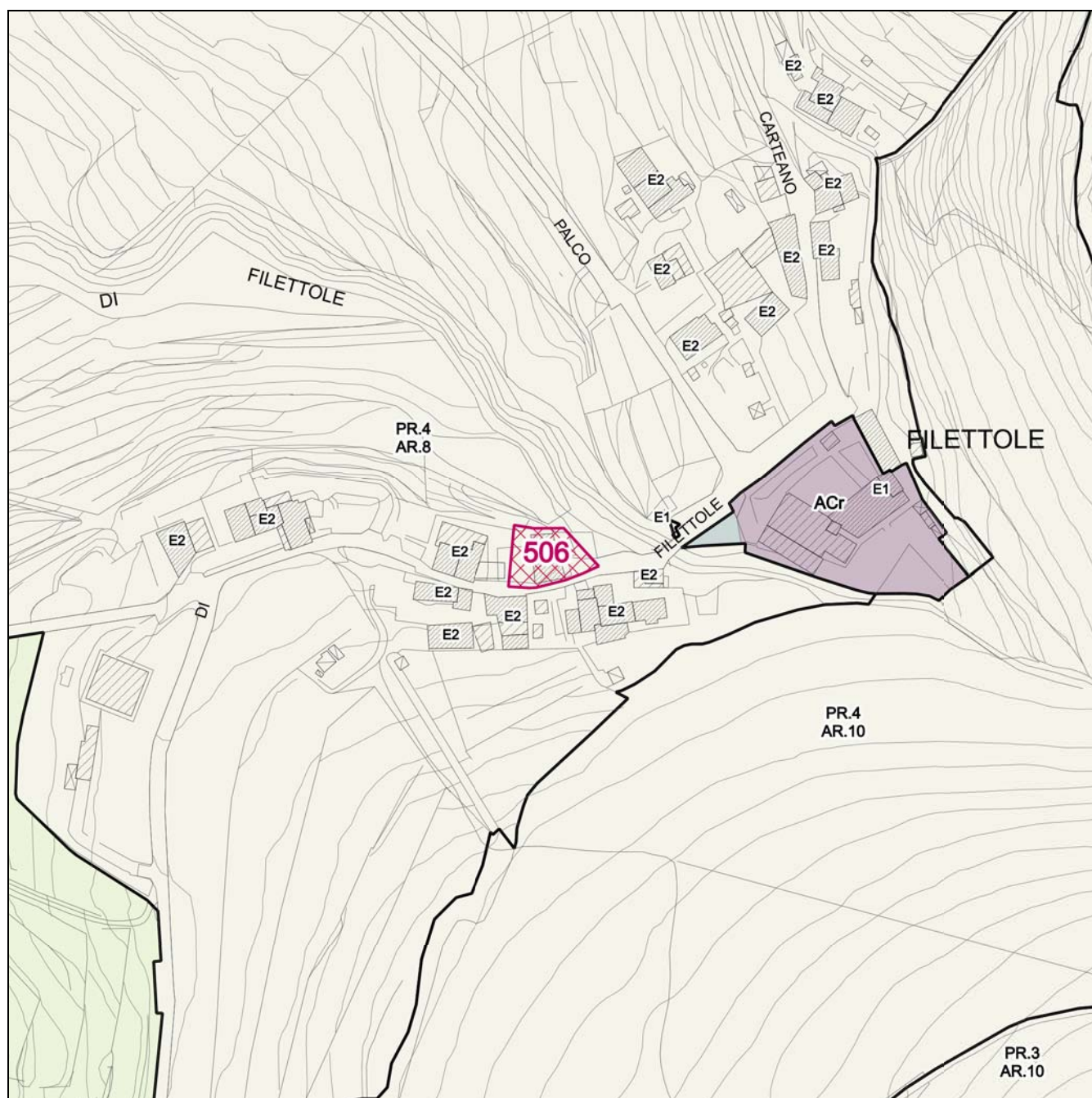
In sintesi si chiede che l'edificio sia inserito nel tessuto TSR - tessuto storico residenziale", perché si afferma che l'ambito in questione è un ambito urbano e non rurale.

**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, storico e testimoniale, e persegue l'obiettivo di garantirne la salvaguardia e conservazione. L'edificio in esame fa parte di un insediamento storico in un contesto di pregio, e quindi ogni singolo fabbricato assume un ruolo nel rapporto con l'abitato e con il territorio circostante. Pertanto la richiesta di passaggio al tessuto storico residenziale non assicura le necessarie tutele di conservazione per il borgo di Filettole. Tuttavia da una rivalutazione degli immobili del borgo si ritiene di poter classificare l'edificio in oggetto al grado di tutela E3 insieme con altri due immobili lungo Via del Palco. Il grado di tutela permette la possibilità di ampliamento richiesta all'art.144, come modificato in seguito alle osservazioni presentate.

**Accogliibilità:** Accoglibile

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







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

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

**Osservazione numero:** 507

**P.G.:** 224532      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ghinassi Sandra

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

### **Individuazione aree:**

- VIA SANTA GONDA STRADA PRIVATA  
**Terreno** : foglio 64 , particella 2461
- VIALE MONTEGRAPPA, n. 249-251  
**Fabbricato** : foglio 64 , particella 637
- **Terreno** : foglio 64 , particella 2464
- **Terreno** : foglio 64 , particella 2465
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 635
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 719
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 752

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

Le persone osservanti hanno recentemente acquistato alcune aree, di circa 1059 mq, confinanti con il cortile del fabbricato, per le quali vengono avanzate le seguenti richieste.

- 1 - Utilizzarle come completamento degli standard o essere cedute per il miglior utilizzo dell'area in una trattativa diretta con l'Amministrazione comunale.
- 2 - Ricomprendere l'intera proprietà (quindi sia la parte dei terreni in Alb che quella in TR.3) all'interno del tessuto TP.1, modificando, di conseguenza, lo standard ed il tessuto assegnati dal Piano Operativo adottato. Viene segnalato che l'intera area Alb vicina ai terreni in oggetto non è adibita a servizi scolastici: l'edificio è infatti residenziale ed il terreno incolto. L'unico edificio scolastico è quello che si attesta sul tratto di via Santa Gonda a sud di viale Montegrappa.
- 3 - Monetizzazione al 100% delle urbanizzazioni contemporanee della Utoe 2b, sia nel tessuto monofunzionale che misto.

All'osservazione è allegata un'ipotesi progettuale di conversione dell'immobile in una struttura commerciale al

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 e 2 - le richieste accoglibili: si rileva, infatti, che la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, e pertanto i terreni in oggetto saranno compresi all'interno del tessuto "TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali"; in caso di intervento, potrà eventualmente essere proposta la cessione;
  - 3 - la richiesta non accoglibile: il Piano Operativo ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard; ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano, pertanto appare meritevole di conferma la disciplina adottata.
- L'osservazione quindi risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile



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





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

**Osservazione numero:** 508

**P.G.:** 224536      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ricchiuti Nicola

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

**Individuazione aree:**

- VIA PISTOIESE - MAZZONE  
    **Terreno** : foglio 32 , particella 6
- **Terreno** : foglio 32 , particella 219
- **Terreno** : foglio 32 , particella 324

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione tratta terreni in località Mazzone che nel Piano Secchi erano edificabili ed oggetto di una variante di iniziativa pubblica finalizzata alla previsione della Metropolitana di Superficie FI-PO-PT, con servizi e parcheggi scambiatori annessi in corrispondenza delle fermate previste che nel caso specifico era quella di Prato-Mazzone/Montemurlo-Oste.

Considerato che le Ferrovie non si rendevano disponibili alla realizzazione della fermata in questione, le proprietà interessate, già assoggettate a tassazioni pesanti, in quanto i terreni risultavano sulla carta edificabili, proponevano di poter anticipare gli interventi privati nelle more dell'inattività pubblica ma tutti i tentativi e le proposte inoltrate all' A.C. negli anni non andavano a buon fine.

Infine con l'approvazione del PAI le aree in questione divennero sostanzialmente inutilizzabili per nuove edificazioni per l'elevato rischio idraulico considerato.

Nel Piano Operativo sono state classificate come "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità".

Ricordando l'enorme danno economico subito dalla proprietà, suo malgrado e senza colpa alcuna, che ad oggi si trova in possesso di un'area agricola, in territorio urbanizzato, senza nessuna possibilità di sfruttare economicamente i beni, l'osservante richiede la modifica ad una destinazione almeno non vincolante come il V1 attribuito e tale da potervi ricavare qualche sostentamento, quale la possibilità di farvi depositi all'aperto e/o stagionali, per camper, roulotte, imbarcazioni da diporto e similari.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, la richiesta dell'osservazione si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento degli spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.4 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.

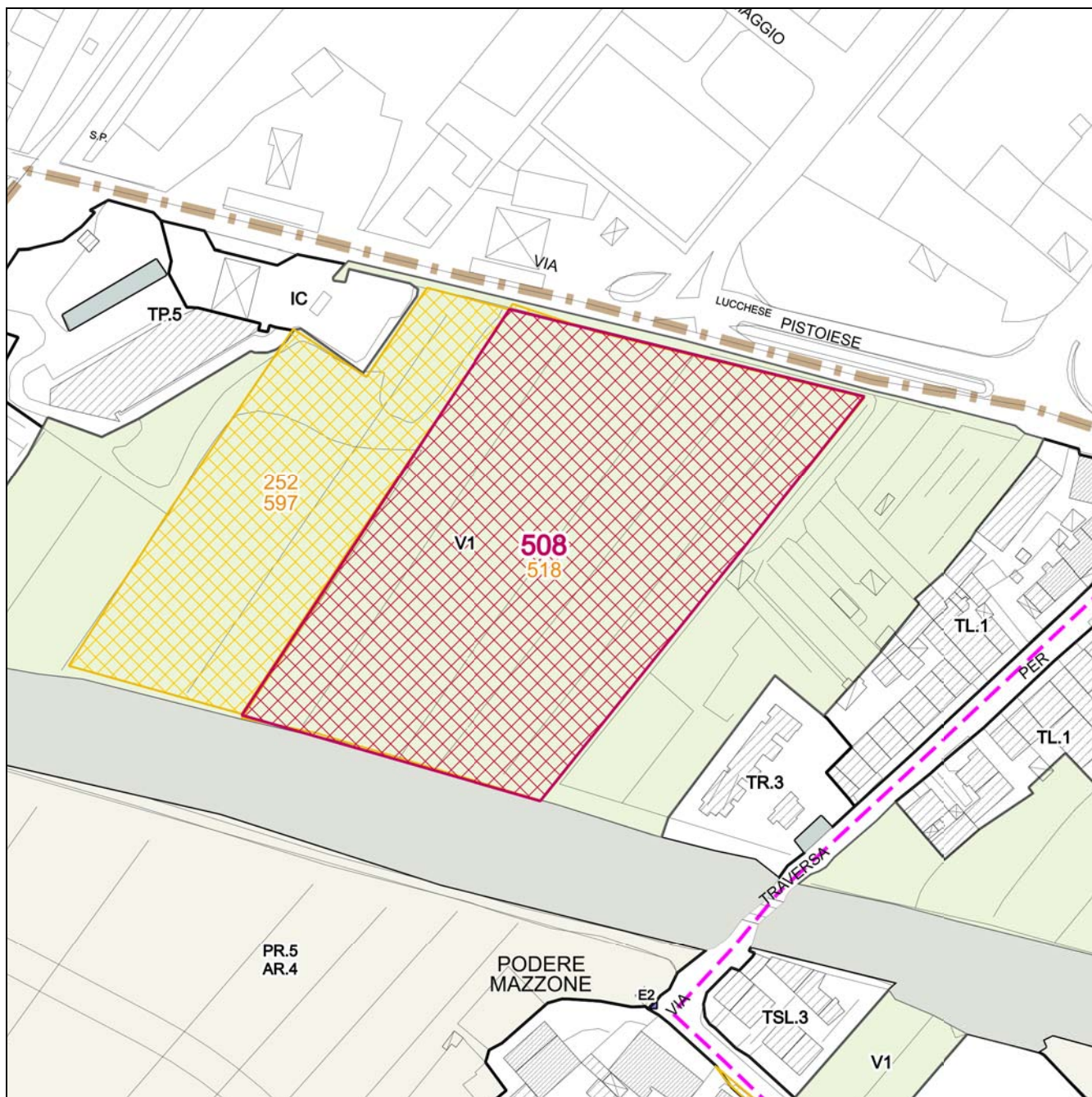
Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile.

**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:** 509

**P.G.:** 224549      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ciabatti Alberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Traversa per Mazzone  
**Fabbricato** : foglio 32 , particella 218

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa presente come diversi fabbricati afferenti ad un'unica ed originaria licenza edilizia siano stati divisi, nel Piano Operativo, ponendone alcuni in tessuto urbano (TSL. 3), altri in territorio rurale (PR. 5, AR. 4).

Si richiede pertanto:

- 1) di ricomprendere tutti gli immobili nel tessuto urbano TSL. 3;
- 2) In seconda istanza la minima rettifica della perimetrazione del tessuto TSL. 3 per adattarsi meglio alle proprietà sottese.

**Controdeduzione tecnica:**

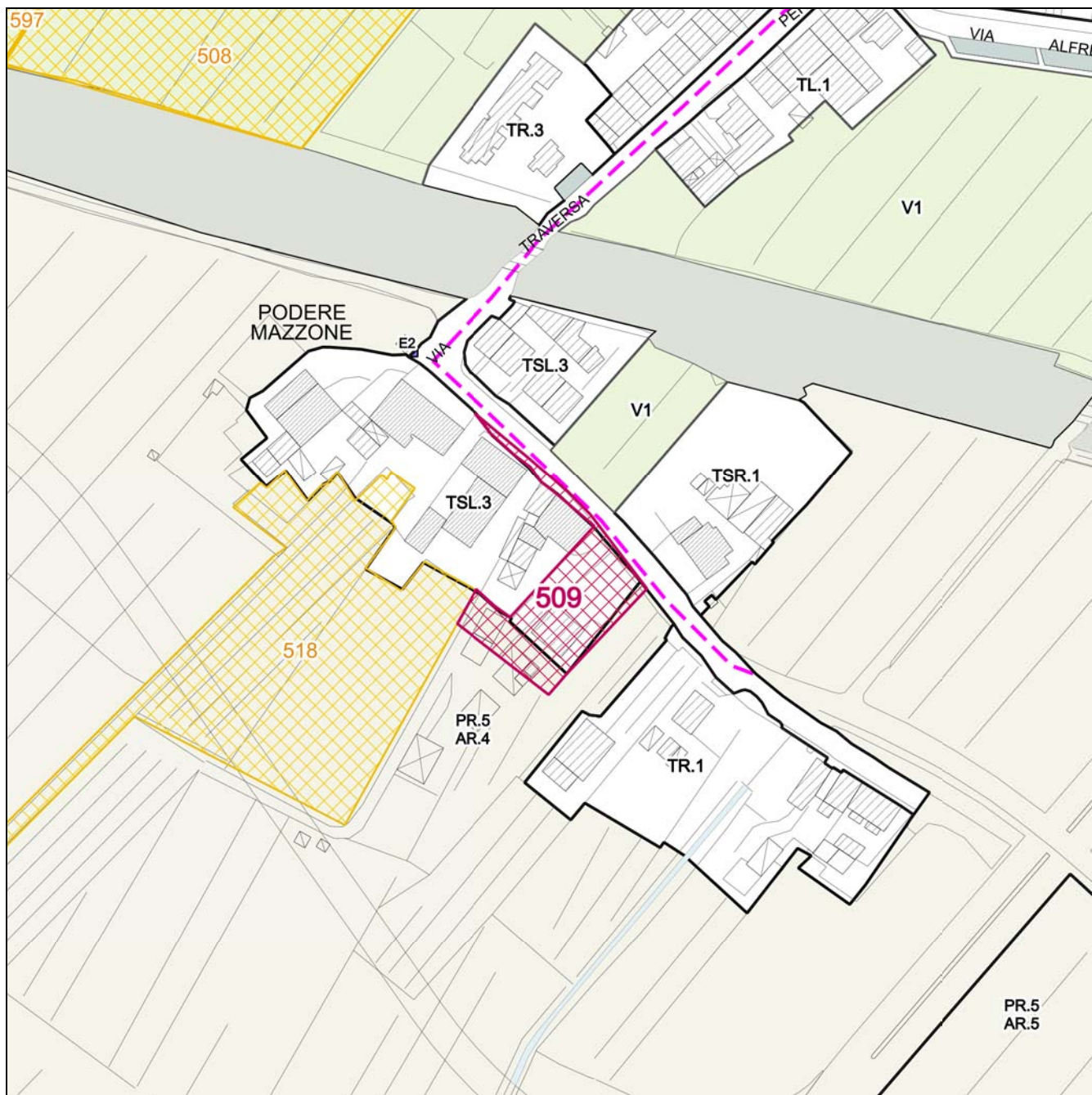
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta:

- 1) nella porzione che 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, risulta non accoglibile;
- 2) relativamente alla rettificazione della porzione di territorio ricadente nell'urbanizzato ritiene la richiesta 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:** 510

**P.G.:** 224552      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Papi Raffaello Sanzio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Lunga di Cafaggio, n. 45

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda due aspetti.

1 - L'osservante fa presente che una porzione della sua proprietà, compresa nel tessuto TSR.1, si estende al territorio rurale e richiede pertanto che il perimetro dell'area urbana sia rettificato, come evidenziato nell'allegata planimetria, fino a comprendere l'area di pertinenza dei fabbricati quali risultanti nell'originaria Concessione Edilizia.

2 - Si richiede inoltre che nell'art. 69 delle NTA (TSR.1-TSR.2-TSR.3) sia consentita la traslazione del fabbricato verso la strada per allinearsi con i fronti ivi esistenti e consentire così l'addizione volumetrica AV.1, eliminando le limitazioni inserite per il tessuto TSR.1.

**Controdeduzione tecnica:**

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

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

2 - L'intervento di traslazione del fabbricato richiesto dall'osservante si configura come un intervento di Sostituzione Edilizia; non essendo tale intervento ammesso all'interno del tessuto attribuito, si ritiene la richiesta non accoglibile. L'osservazione pertanto risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 511

**P.G.:** 224555      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Papi Piero Angiolo  
Nesti Letizia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ROMA, n. 281  
**Fabbricato** : foglio 76 , particella 233

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti, in riferimento all'edificio catastalmente individuato, richiedono:

- 1 - che il perimetro del tessuto TSL.1 attribuito dal Piano sia rappresentato correttamente, andando a comprendere anche l'area di pertinenza privata fronte strada, con un andamento continuo da nord a sud dell'isolato, conformemente allo stato dei luoghi e ai titoli edilizi legittimanti;
- 2 - che l'art. 67 comma 3 delle NTA - il quale esclude a) la possibilità di introdurre aggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico e b) la possibilità di creare terrazze a tasca, anche sui fronti diversi da quelli su pubblica via per i tessuti TSL.1 e TSL.1.1 - sia modificato a) considerando come limite di aggetto sulla pubblica via quello comunque presente sull'intero isolato e b) rendendo possibile la creazione di terrazze a tasca fuori dai fronti sulla pubblica via e anche su questa se già presenti nell'isolato;
- 3 - che l'art. 67 comma 4 delle NTA - il quale prescrive il mantenimento della sagoma, dei prospetti, etc. e le geometrie della copertura (indicazioni più stringenti di quelli per gli edifici storici classificati "E3" dall'art. 144 delle NTA) non siano applicate in caso di frazionamenti e/o ampliamenti, soprattutto per permettere la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuato le valutazioni tecniche necessarie, si ritiene:

- 1 - la richiesta di ripermimetrazione del tessuto accoglibile, in quanto il resede escluso dal tessuto, anche se non recintato, è di pertinenza dell'immobile e appartiene alla medesima particella catastale;
- 2a - la richiesta 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;
- 2b - la richiesta parzialmente accoglibile e verrà introdotta la possibilità per tutti i tessuti di cui all'art. 67 la possibilità di realizzare terrazze a tasca esclusivamente nelle falde di copertura non prospicienti la pubblica via;
- 3 - la richiesta di modifica delle prescrizioni dell'art. 67 comma 3 non accoglibile, in quanto sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta del tessuto TSL e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche; si ritiene comunque opportuno, in coerenza con gli obiettivi di qualità del Piano, eliminare dall'art. 67 comma 4 NTA il riferimento ai prospetti, in quanto il dato rilevante è rappresentato dal mantenimento della composizione architettonica.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 512

**P.G.:** 224557      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Di Rocco Diego

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Di Rocco Diego srl

**Individuazione aree:**

- Fra' Bartolomeo, n. 249  
**Fabbricato** : foglio 64 , particella 2
- Fra' Bartolomeo, n. 249  
**Terreno** : foglio 64 , particella 2349

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che nell'ambito degli interventi ammessi in TSR.3 (art. 69) per edifici storicizzati sia consentito di andare oltre la RIC e AV.1, in quanto l'edificio è di modesta qualità architettonica e carente staticità, oltre ad essere posizionato proprio sull'argine del fiume Bisenzio. Avendo necessità di riqualificare completamente il fabbricato, chiede che sia ammessa la demolizione e ricostruzione. A tal fine richiede che sia ammesso in primis un intervento di SE e, solo in subordine, di RNF.

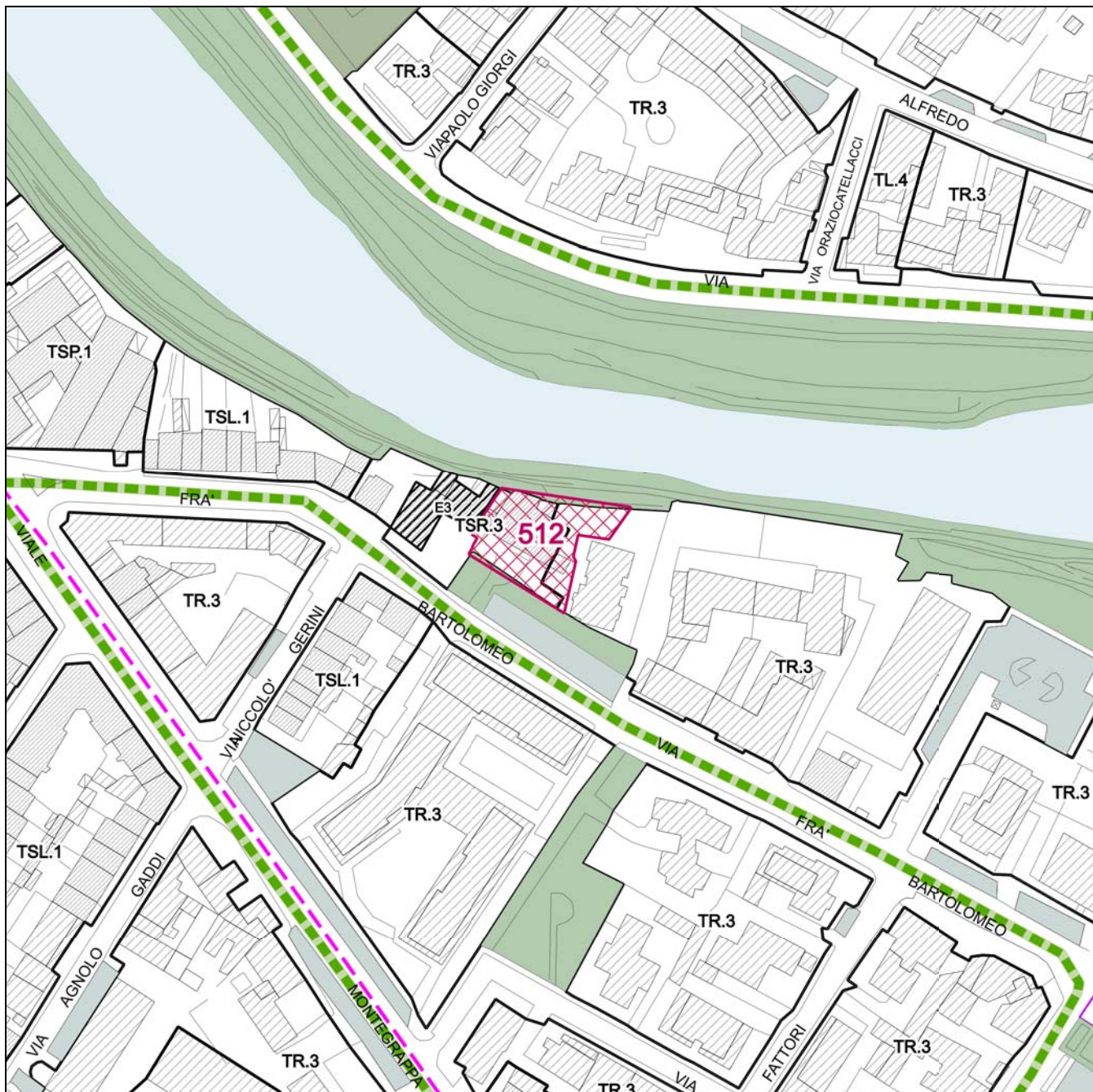
**Controdeduzione tecnica:**

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. Gli ampliamenti AV.1 e AV.2, come indicato al comma 2 punto A.3), invece, sono consentiti sia sull'edificio storico/storicizzato che di recente formazione, pertanto l'osservazione è già soddisfatta. L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 513

**P.G.:** 224559      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Di Rocco Diego

**In qualità di:** Legale rappresentante della società DI ROCCO DIEGO SRL CON SEDE A PRATO VIA BALDINUCCI  
10

**Individuazione aree:**

- VIA CANTAGALLO  
Terreno : foglio 23 , particella 3469

**Descrizione dell'osservazione:**

La destinazione V1 di area con elevato indice di naturalità sembra coerente con un sistema di aree agricole di ampie dimensioni e rilevanti da un punto di vista paesaggistico, mentre nel caso specifico il terreno in oggetto non ha continuità con il sistema agricolo perchè fronteggia un parcheggio pubblico ed è adiacente a un deposito di materiali edili.

Si richiede la modifica di tale attribuzione con una destinazione che consenta il deposito e rimessaggio di caravan e autocaravan.

**Controdeduzione tecnica:**

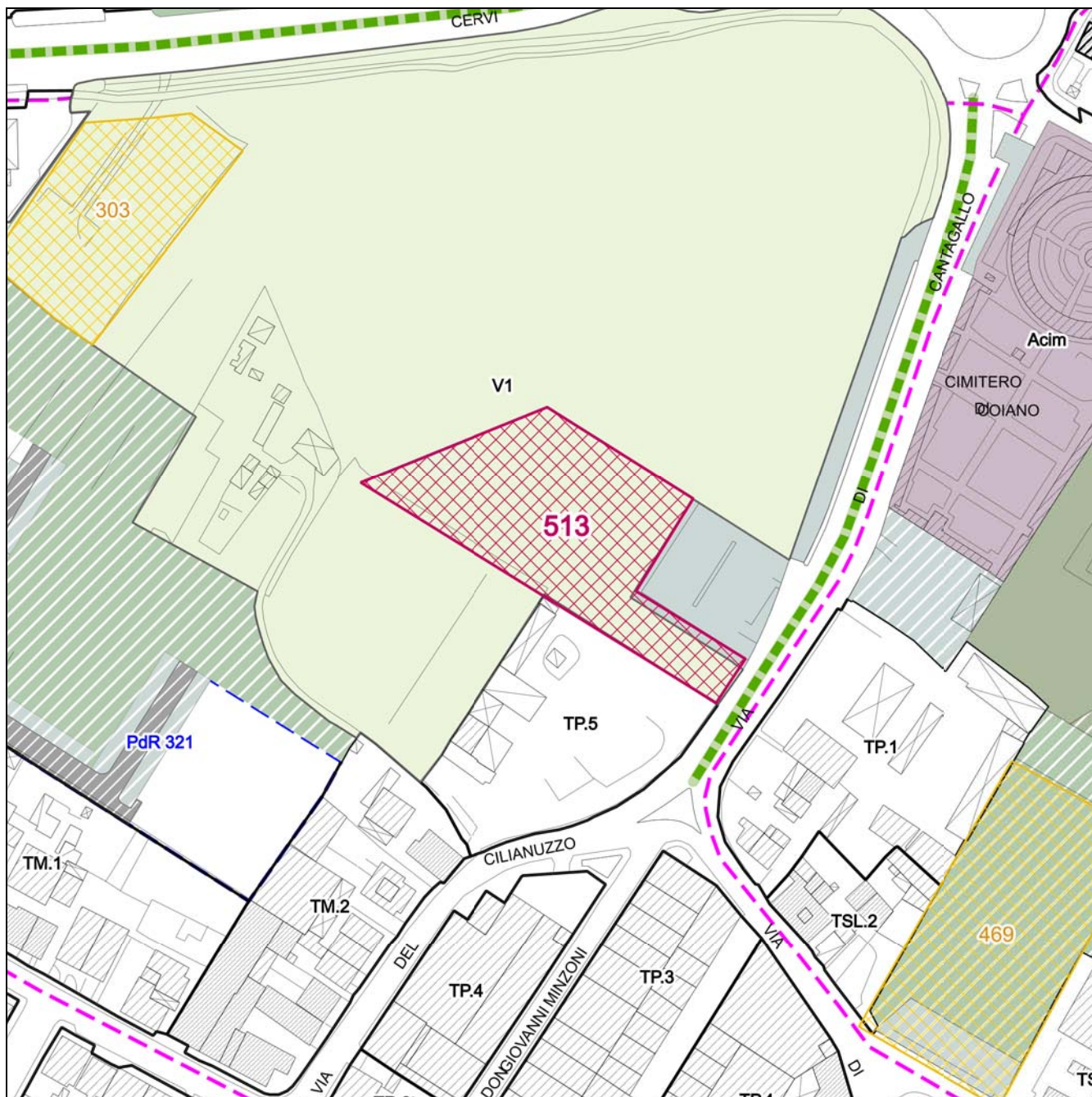
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva quanto segue:  
la particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti privati di contenimento dell'edificato che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento degli usi richiesti, pur non comportando un'effettiva trasformazione di suolo, implica l'inserimento di ulteriori elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.  
Per tali ragioni si confermano la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 514

**P.G.:** 224560      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Santini Alessio

**In qualità di:** Parroco della Chiesa di San Pietro a Grignano

**Individuazione aree:**

- via di Grignano  
    **Terreno** : foglio 76 , particella 1642
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1643

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che venga modificato l'art. 39 delle NTA al fine di evitare l'esproprio e stipulare una convenzione per la gestione degli impianti sportivi esistenti tra l'ASD tennis Club Primavera e l'istituto scolastico paritario San Giovanni Bosco. I campi da tennis e calcetto infatti, sono attualmente gestiti da questa associazione e consentono la fruizione agli studenti della scuola per l'attività di educazione fisica.

In particolare l'art. 39 modificato dovrebbe:

- 1 - specificare che la convenzione necessaria ad evitare l'esproprio riguarda soltanto l'ampliamento futuro dello spazio di gioco e non i servizi necessari;
- 2 - specificare che i manufatti di servizio all'attività sono gli spogliatoi, i bagni, un ufficio, una palestra e un magazzino, salvo ulteriori necessità da dimostrare o richieste da specifiche normative o regolamenti sportivi;
- 3 - specificare che i manufatti di servizio all'attività non rientrano nelle dimensioni delle attività complementari;
- 4 - eliminare il limite di superficie copribile con stagionalità (500 mq sono inferiori al rettangolo del campo da tennis esclusi gli spazi di movimento).

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene quanto segue.

- 1 - La convenzione di cui all'art. 24 comma 6 lettera b), alternativa all'esproprio al fine di perseguire gli obiettivi disciplina i campi di gioco con i relativi manufatti di servizio e nella stessa possono essere disciplinate le eventuali strutture private complementari; non è pertanto possibile separare le attività di gioco dai propri servizi e l'osservazione non è accoglibile.
- 2 - I manufatti e gli elementi di servizio sono declinati per attività sportiva dalle discipline di settore, non compete al Piano Operativo la specifica e l'osservazione pertanto non è pertinente.
- 3 - All'art. 39 comma 2 è indicato correttamente che oltre i manufatti per le attività di servizio, all'interno delle aree destinate agli impianti è possibile realizzare manufatti per attività complementari disciplinate nelle dimensioni dalle lettere a) e b) del medesimo comma, l'osservazione pertanto è già soddisfatta.
- 4 - Si ammette l'ampliamento fino a 1.500 mq, per ogni complesso, delle coperture sportive per esigenze temporanee; dimensioni superiori potranno essere autorizzate dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo e la richiesta pertanto si ritiene accoglibile.

Nel complesso l'osservazione è quindi parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

The map illustrates a residential development in Grignano, featuring several streets and building footprints. Key streets include VIA ADA GOBETTI, VIA ENRICO BIANCHI, VIA DELLA CHIESA, and VIA SAN PIERO. The map shows various lot numbers (e.g., 874, 871, 863, 889, 878, 810, 657, 643, 487, 514, 486, 112, 346) and building types (e.g., AVs, V1, TP.3, TR.2, TR.3, TL.1, ACC, TSL.1, E2, E3, ACr, Acim, PR.8 AR.2). A dashed pink line runs through the center of the map, and a dashed green line runs along the top and right edges.



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

**Osservazione numero:** 515

**P.G.:** 224561      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biagini Giovanna

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELLA GORACCIA, n. 13 - IOLO  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 1383

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che la pertinenza antistante il fabbricato, su via della Goraccia, e rappresentata dal Piano Operativo come "viabilità pubblica" sia inclusa nel tessuto TSL.3.

**Controdeduzione tecnica:**

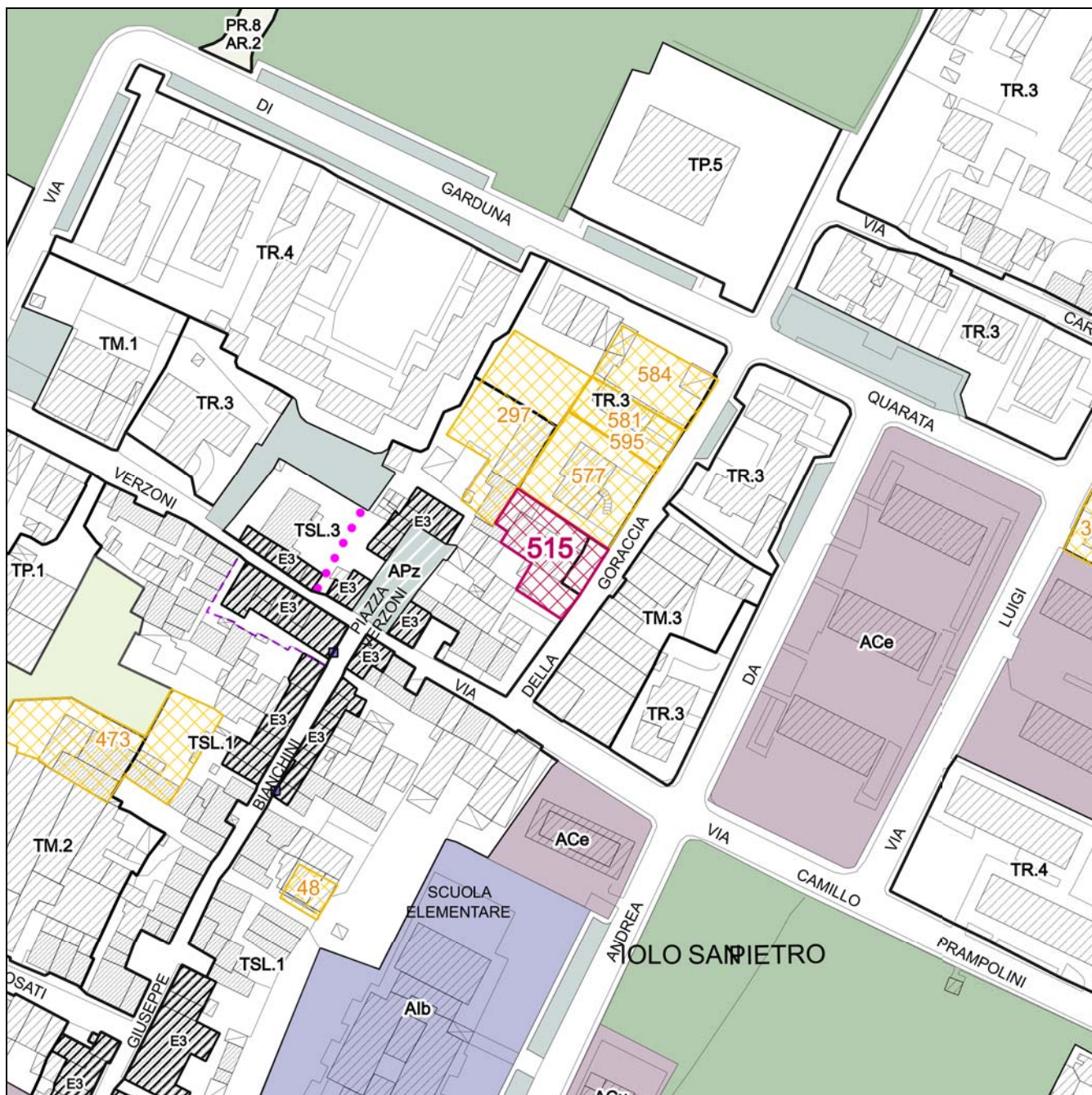
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'Ufficio ritiene accoglibile l'osservazione e l'area in questione sarà rappresentata correttamente nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo nel tessuto TSL.3.

**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:** 516

**P.G.:** 224564      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Shaid Imran

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via E. Chiti  
    **Terreno** : foglio 34 , particella 2277
- **Fabbricato** : foglio 34 , particella 416

**Descrizione dell'osservazione:**

Nell'osservazione si rende noto che le aree interessate da esproprio, foglio di mappa 43, particelle 2677 e 2270, sono già state oggetto di osservazione all'avviso di avvio alla procedura di esproprio. Data tale apposizione di vincolo da parte del Piano Operativo, si chiede:

- 1- che in contropartita sia prevista un'area di trasformazione nella particella 2277, foglio di mappa 34, destinata dal Piano a V1, di proprietà della Soc. Narnali Immobiliare.
- 2- che possa essere incrementata la pertinenza del complesso industriale in TP.4, consentendo una più congrua utilizzazione dell'edificio e delle sue pertinenze.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

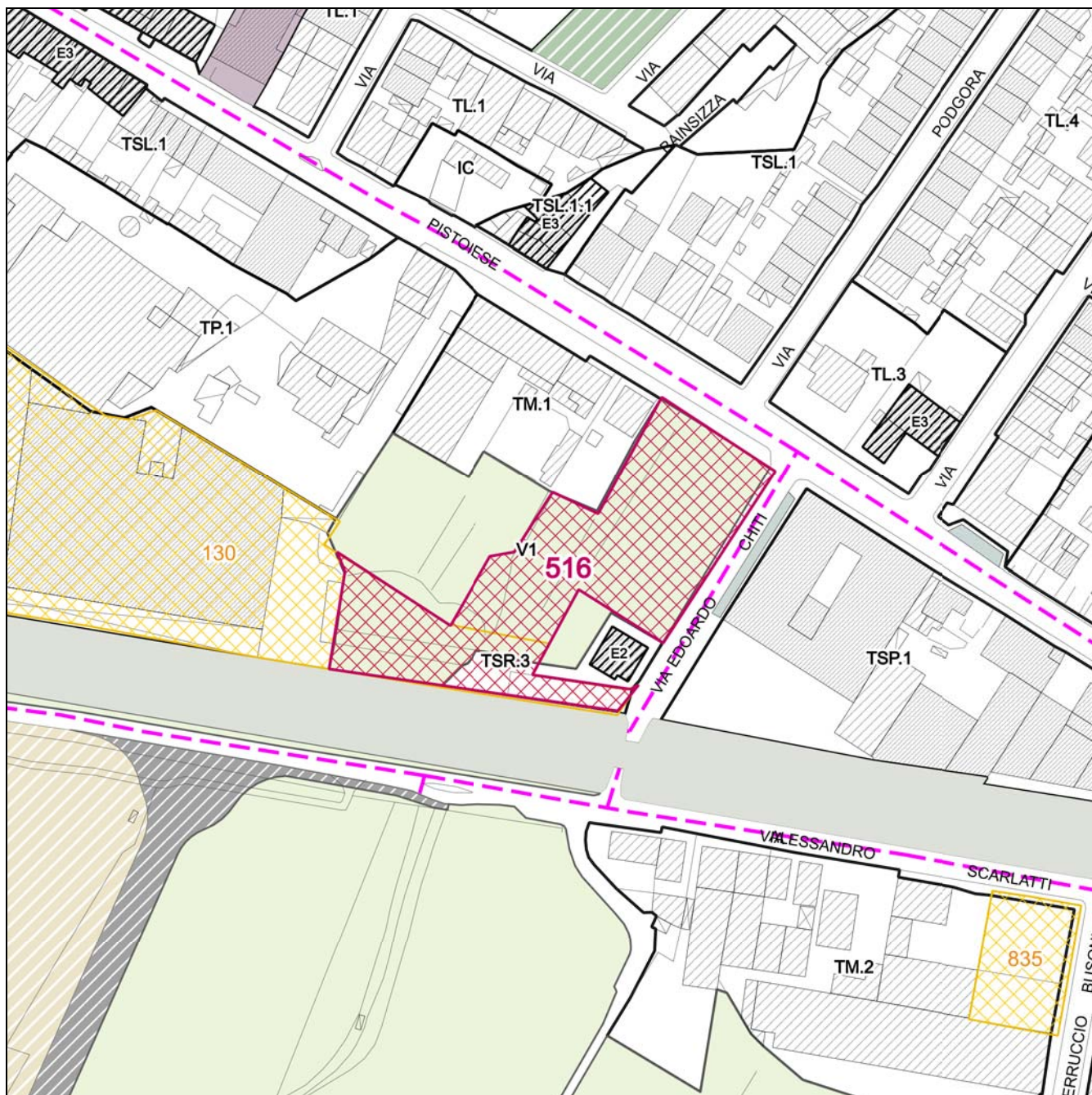
- che la richiesta oggetto della presente osservazione, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle previsioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il mantenimento del contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare. La realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona che il Piano ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico. In buona sostanza, la scelta del Piano operativo, ostativa all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree residue libere intorno ad aree già densamente insediate. Date le suddette considerazioni si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

2- Come già assentito nella oss.130 pg 220929 del 27/11/2018, si ritiene la modifica proposta coerente con lo stato dei luoghi; all'intera proprietà sarà attribuito il tessuto "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo", attraverso la riconfigurazione dell'ambito V1 e del tessuto TSR.3.  
Pertanto l'osservazione risulta 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:** 517

**P.G.:** 224565      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Della Ratta Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEL LAZZERETTO  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 2294
- VIA DEL LAZZERETTO  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 2295
- VIA DEL LAZZERETTO  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 2296
- VIA DEL LAZZERETTO  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 2297
- VIA DEL LAZZERETTO  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 2298
- VIA DEL LAZZERETTO  
**Fabbricato** : foglio 83 , particella 393

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante è comproprietario di immobili ricadenti in un terreno che la disciplina dei suoli classifica in parte nel Piano Attuativo Macrolotto II e in parte in territorio rurale PR.8 AR.2.

Con l'osservazione richiede:

- 1 - La ripermimetrazione del piano attuativo del Macrolotto II, escludendo il terreno di pertinenza dei fabbricati privati ed adeguandolo quindi alla concessione edilizia P.G. 48735/2003;
- 2 - Il passaggio da territorio rurale a urbanizzato perchè necessiterebbe del frazionamento degli edifici in caso di ampliamento.

**Controdeduzione tecnica:**

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

- 1 - Il Piano Operativo ritiene opportuno confermare il perimetro del PDL già approvato e convenzionato, rispondente alle finalità generali anche del nuovo PO nell'assetto definito;
- 2 - la richiesta che riguarda la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale non è accoglibile. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

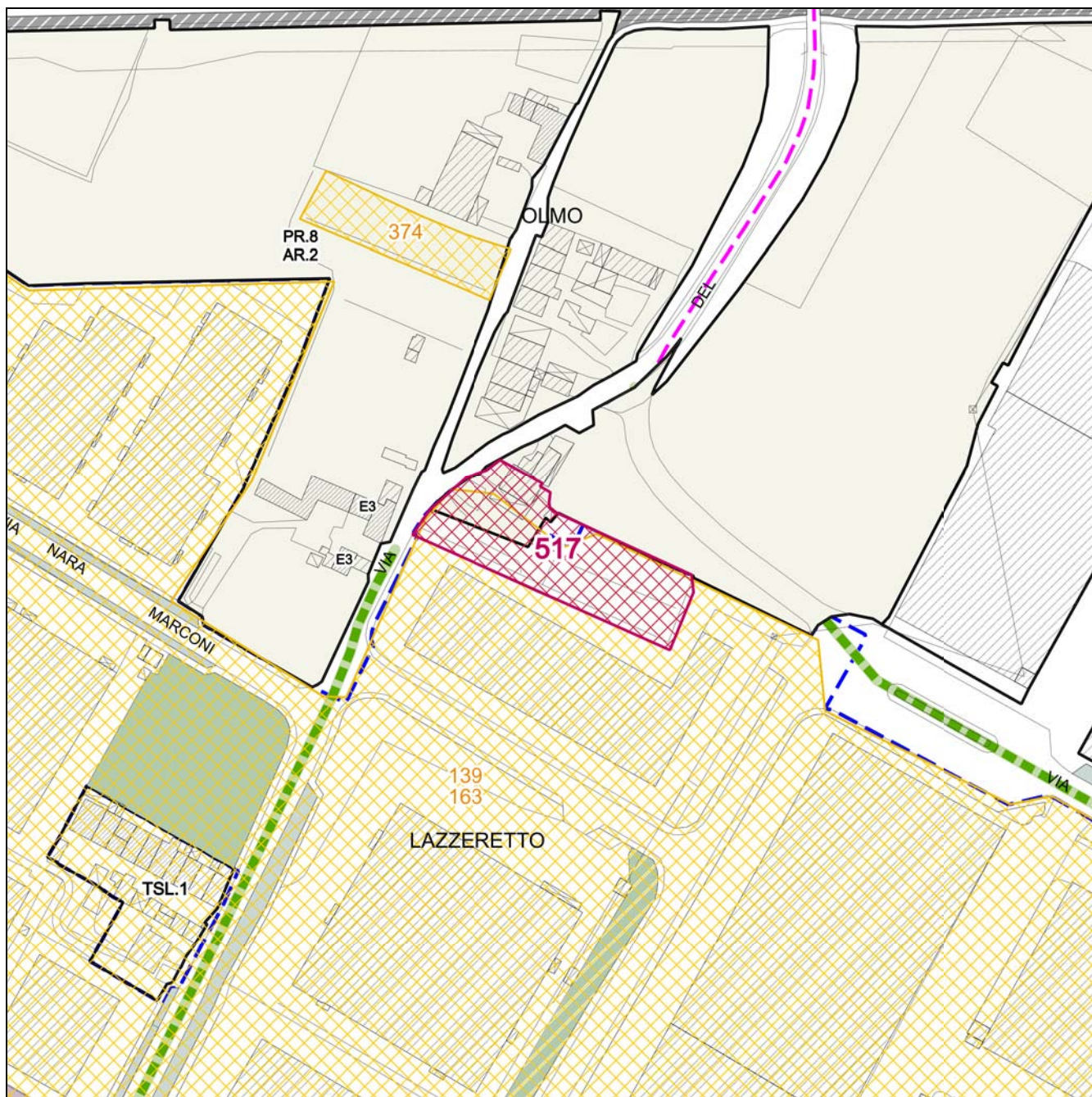
L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica







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

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

**Osservazione numero:** 518

**P.G.:** 224568      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Boganini Marcella  
Boganini Paola

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 32 , particella 1225
- **Terreno** : foglio 32 , particella 1227
- **Terreno** : foglio 32 , particella 1233
- **Terreno** : foglio 32 , particella 164
- **Terreno** : foglio 32 , particella 219
- **Terreno** : foglio 32 , particella 224
- **Terreno** : foglio 32 , particella 225
- **Terreno** : foglio 32 , particella 226
- **Terreno** : foglio 32 , particella 32
- **Terreno** : foglio 32 , particella 324
- **Terreno** : foglio 32 , particella 326
- **Terreno** : foglio 32 , particella 327
- **Terreno** : foglio 32 , particella 33
- **Terreno** : foglio 32 , particella 332
- **Terreno** : foglio 32 , particella 58
- **Terreno** : foglio 32 , particella 6
- **Terreno** : foglio 32 , particella 985
- **Terreno** : foglio 32 , particella 986

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

Le proprietarie dispongono di vari terreni in località Mazzone (privi di riferimenti catastali espliciti, ma solamente riportati su mappa catastale): l'area compresa tra via Pistoiese e la ferrovia rientra nell'indice V1, mentre le altre si trovano nel territorio rurale (PR.5 - AR.4 e PR.5 - AR.5). Poiché la prima area era stata destinata dal Regolamento Urbanistico a nuova edificazione per attività terziarie, previsione poi non attuata, le proprietarie, appellandosi ad un'imposizione fiscale gravosa sostenuta per molti anni ed ai costi fiscali dell'affrancamento dei terreni, chiedono che la porzione rivolta su via Pistoiese sia destinata a nuova edificazione con funzioni commerciale, direzionale e ricettiva, mentre che la parte rimanente assuma indice V3. Per gli altri terreni, viene chiesto che quelli immediatamente a sud della nuova tangenziale in progetto siano destinati a nuova edificazione, mentre che gli altri, più lontani dalla viabilità,

siano adibiti a "misure di alleggerimento del rischio idraulico" e a "verde da cedere".

**Controdeduzione tecnica:**

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

- l'osservazione, per la parte riguardante la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola, in ogni caso il Piano Operativo ha inteso salvaguardare i terreni inedificati ancora oggi presenti;
  - in merito alle aree con destinazione a V1, 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 che, nel caso specifico si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.4 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.
- Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 519

**P.G.:** 224569      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Magnini Valeria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELLA BOTTE - CERRETO  
    **Fabbricato** : foglio 4 , particella 437
- **Fabbricato** : foglio 4 , particella 438

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

- 1 - di eliminare la categoria "E3" per la porzione di edificio individuata, costituita da corpi accessori addossati all'edificio rurale principale in una seconda fase di costruzione (vedi schema allegato);
- 2 - di rappresentare correttamente la strada, in parte confinante con la pertinenza dell'edificio considerato ed in parte passante dalla pertinenza privata, secondo l'effettiva consistenza catastale e fattuale.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

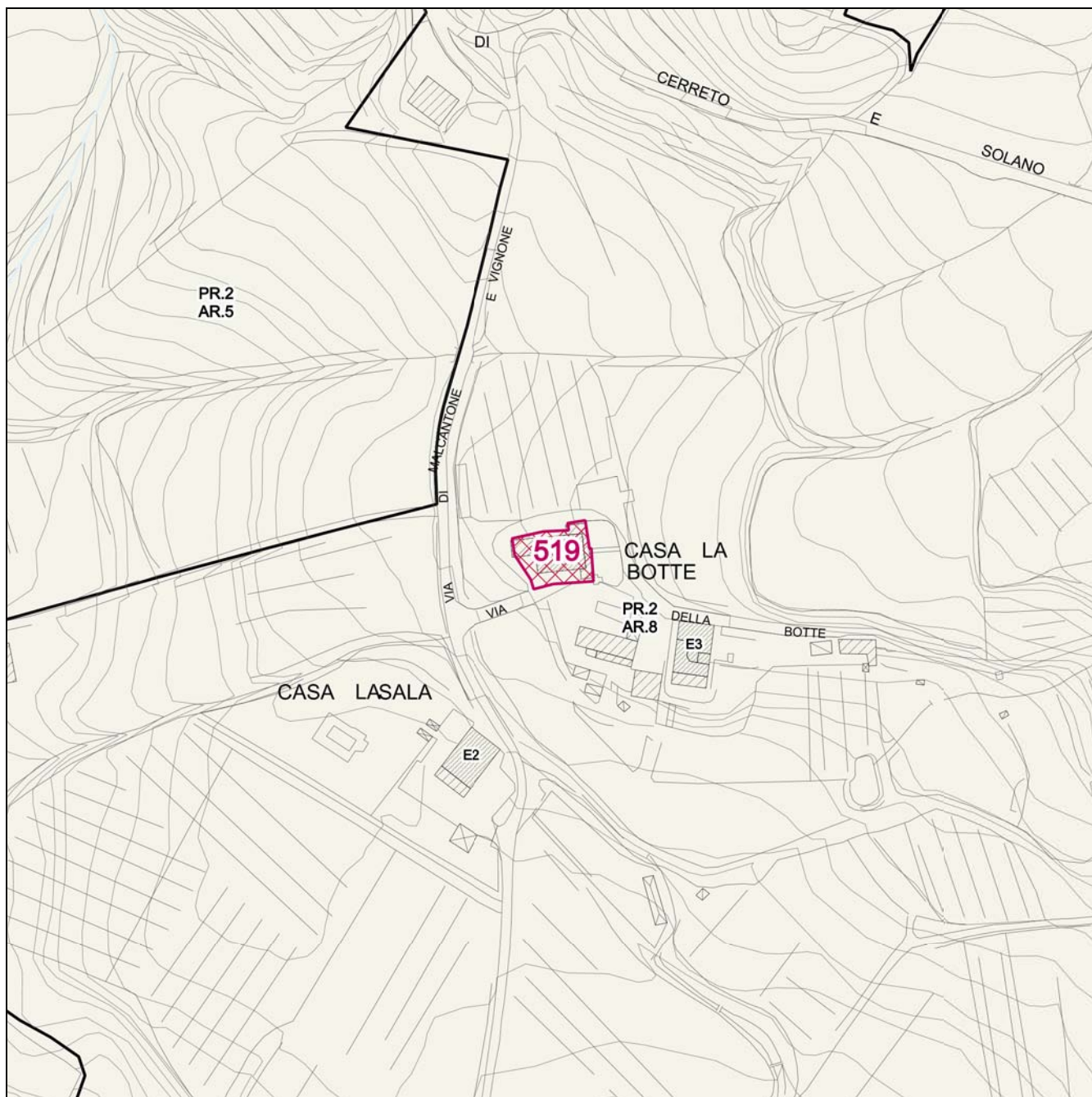
- 1 - non accoglibile la richiesta di rimozione della categoria E3 per la porzione di fabbricato indicata, in quanto l'edificio, è parte di un antico insediamento rappresentato nel Plantario dei Capitani di Parte guelfa del 1584, nel Campione delle Strade della Comunità di Prato del 1789 e nel Catasto storico leopoldino del 1820, si rileva altresì che l'immobile ad oggi mantiene inalterato l'impianto edificatorio originario, seppure con qualche modifica e aggiunta di epoca successiva. Per tale motivo si ritiene che sia opportuno confermare il livello di tutela attribuito.
- 2 - accoglibile la richiesta riguardante la strada, poiché si è rilevato che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi, e pertanto questa verrà correttamente rappresentata nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 520

**P.G.:** 224570      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Santi Matteo

Becheri Franco

Fiaschi Bruna

Fiaschi Rodolfo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Renzo degli Innocenti - Galciana  
**Terreno** : foglio 41 , particella 1702

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto, attestata su via Renzo degli Innocenti, rientra nel territorio rurale con PR.8 - AR.2. La proprietà chiede che la parte limitrofa alla viabilità sia resa edificabile, raggiungendo una SUL pari a 550 mq: il conseguente aumento di valore sarebbe compensato da una cessione volontaria della porzione di territorio residuo, da destinare a verde e parcheggio pubblico.

La richiesta della proprietà trova motivazione nell'inserimento incongruo dell'area nel territorio rurale, in quanto trattasi di terreno inedificato confinante con l'urbanizzato e non di area agricola di ampie dimensioni, rilevante da un punto di vista paesaggistico. La dimensione dell'area non consente inoltre una razionale utilizzazione agricola.

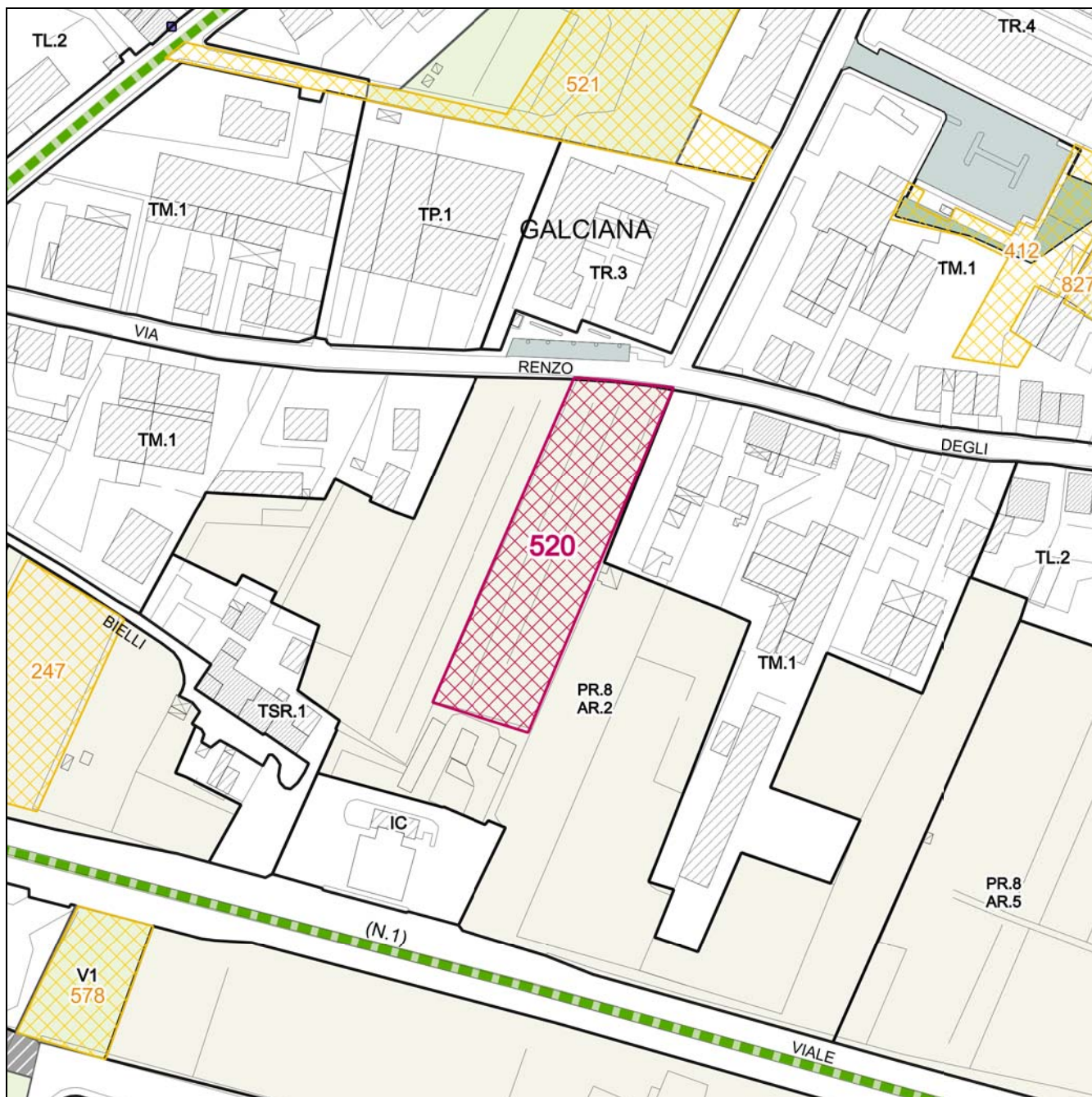
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 521

**P.G.:** 224573      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scrima Luigi

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

**Individuazione aree:**

- Via Caciolli - Galciana  
**Terreno :** foglio 41 , particella 1987
- Via Caciolli - Galciana  
**Terreno :** foglio 41 , particella 1989

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo adottato ha assegnato all'area in oggetto, risultato di un frazionamento in attuazione del piano di edilizia economica e popolare "Lastruccia", la classificazione V1. Già nel 2009, la proprietà aveva avanzato una proposta progettuale tesa alla realizzazione di opere pubbliche e di un edificio residenziale a basso impatto. L'osservazione chiede di rendere edificabile il terreno e di attuare quanto proposto nel 2009 almeno in termini volumetrici e dimensionali, anche con destinazioni diverse da quella residenziale, come - ad esempio - legate all'accoglienza o ai servizi di interesse generale.

**Controdeduzione tecnica:**

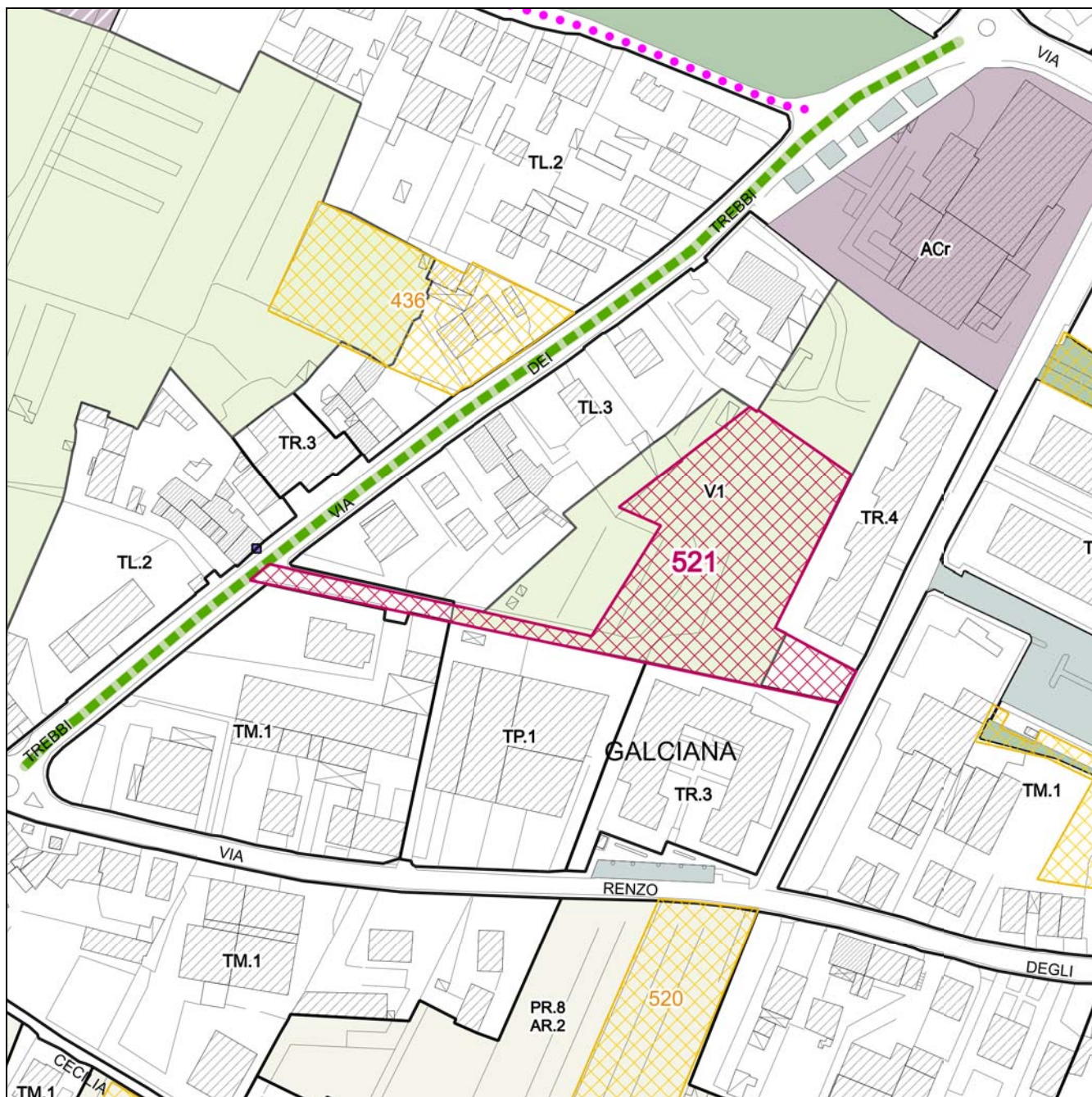
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che la richiesta oggetto della presente osservazione, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle previsioni esplicitate dall'art.51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il mantenimento del contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare. La realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona che il Piano ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico. In buona sostanza, la scelta del Piano operativo, ostativa all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree residue libere intorno ad aree già densamente insediate. Date le suddette considerazioni si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 522

**P.G.:** 224577      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bocchino Marino

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di Cantagallo  
**Terreno :** foglio 15 , particella 1833

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è stata inserita dal Piano Operativo adottato nel tessuto TSR.1. La proprietà chiede che parte di questa sia resa edificabile, raggiungendo una SUL pari a 570 mq: il conseguente aumento di valore sarebbe compensato da una cessione volontaria della porzione residua, da destinare a verde e parcheggio pubblico. La richiesta trova motivazione, da parte della proprietà, nel fatto che la dimensione dell'area non consente più una razionale utilizzazione agricola.

**Controdeduzione tecnica:**

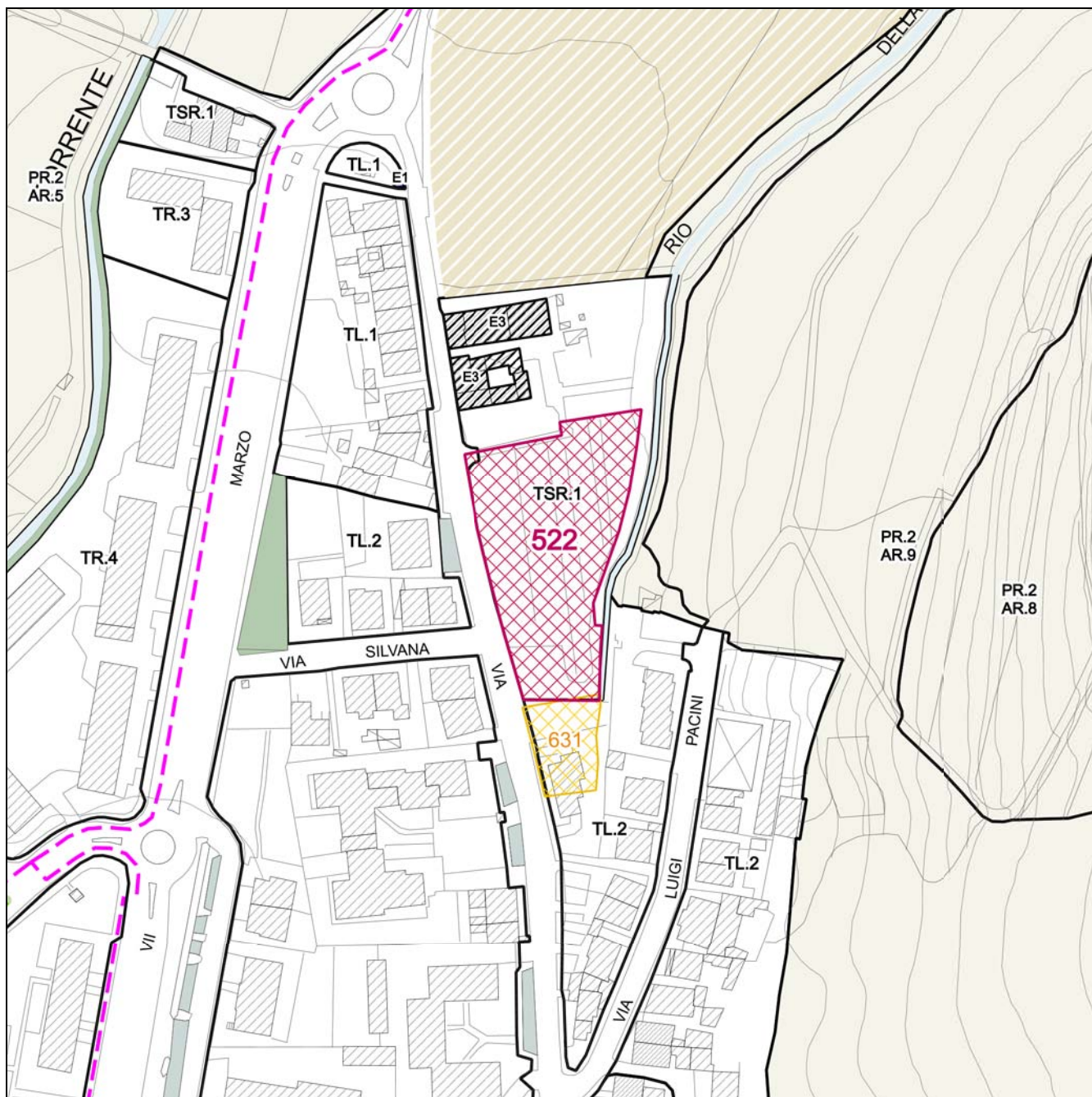
La richiesta avanzata nell'osservazione non è coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica per i tessuti residenziali storici di cui all'elaborato "05\_Conformità al PIT/PPR", ed in particolare con i seguenti obiettivi:  
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica  
- evitare la saturazione degli spazi inedificati attraverso nuove costruzioni.  
Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 523

**P.G.:** 224582      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scrima Luigi

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

**Individuazione aree:**

- VIA GUIDO BISORI, n. 12  
**Fabbricato** : foglio 38 , particella 2106 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 38 , particella 2108 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 38 , particella 2108 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 38 , particella 2381

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante chiede che sia eliminata la categorizzazione "E2" dagli annessi alla Villa Assunta catastalmente individuati. Tali annessi sono di recente costruzione, senza valenza storica né culturale né materica e l'errata attribuzione potrebbe solo penalizzare qualsiasi tipo di intervento si renda necessario su tali immobili, quali l'ampliamento per ragioni funzionali o di attuazione di norme regionali legate all'attività assistenziale RSA che qui viene svolta.

**Controdeduzione tecnica:**

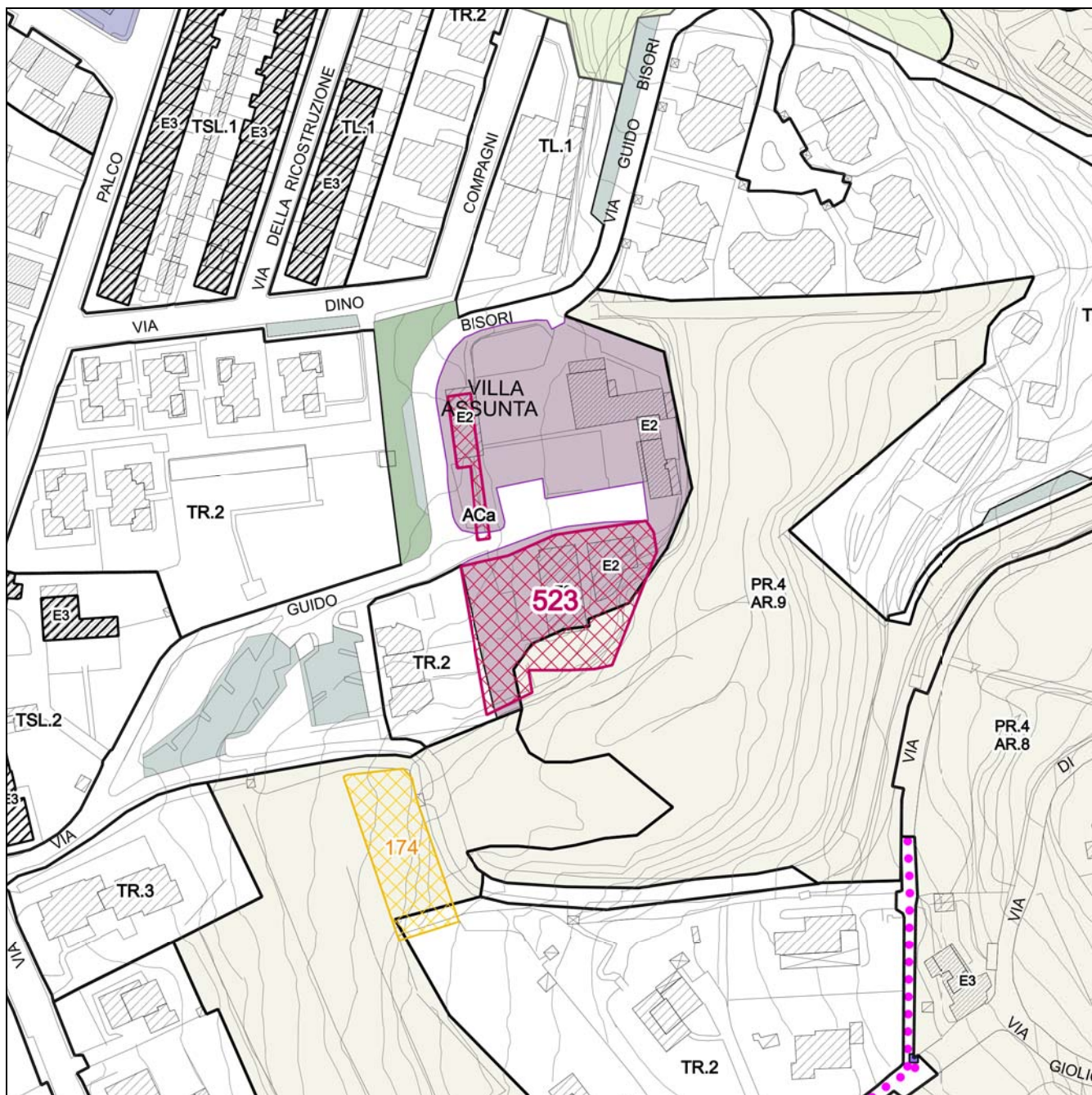
Vista la recente data di costruzione dichiarata (2004), la documentazione fotografica allegata all'osservazione e in considerazione delle attività sanitarie e assistenziali che in tali fabbricati si svolgono, si ritiene accoglibile la richiesta di escludere dalla categoria "E2" gli annessi di Villa Assunta.

**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:** 524

**P.G.:** 224583      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pacini Alessandra

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA LUNGO LA BARDENA, n. 5 - GALCETELLO  
**Fabbricato** : foglio 10 , particella 49 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia eliminata la categorizzazione "E3" dall'annesso individuato, in quanto di recente costruzione. Si richiede quindi che esso venga graficizzato come edificio di recente formazione, al fine di poter eseguire gli interventi di ristrutturazione o ampliamento previsti per i fabbricati civili ricadenti in zone agricole.

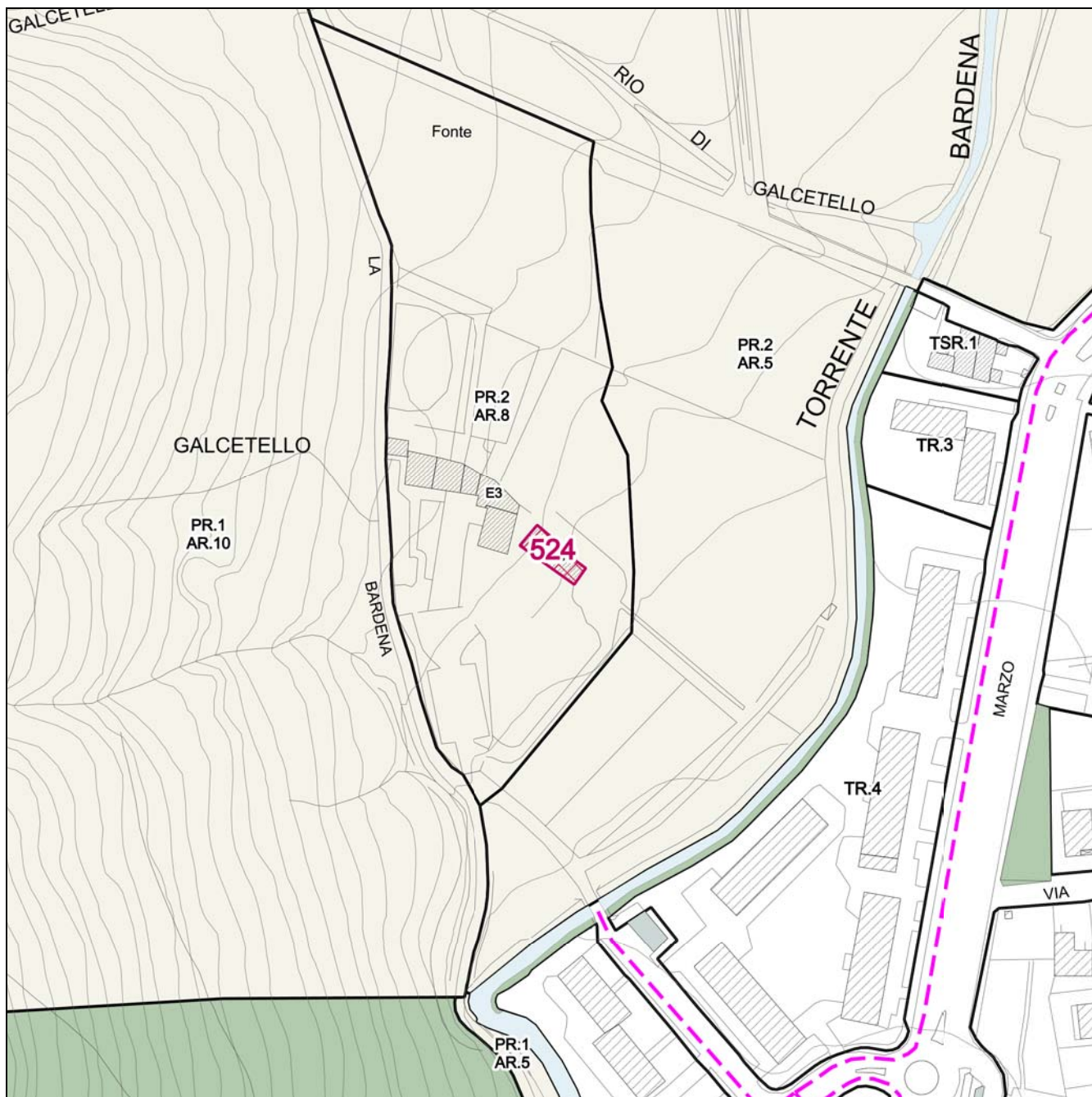
**Controdeduzione tecnica:**

Il complesso edilizio appare rappresentato nel Plantario dei Capitani di Parte Guelfa del 1584, nel Campione delle Strade del 1789 e nel Catasto Leopoldino dei primi dell'Ottocento. L'edificio non presenta particolari valori architettonici o testimoniali ma è parte di un aggregato storico con un tessuto originario conservato e ben leggibile. Inoltre presenta caratteristiche tipologiche ed architettoniche consolidate con un recente intervento di recupero, si ritiene di confermare per il contesto in oggetto il tipo di classificazione attribuita dal Piano Operativo.

**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:** 525

**P.G.:** 224584      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiaschi Paola

Baroncelli Patrizia

Guasti Sergio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via A. Pigafetta, n. snc - San Paolo  
**Terreno** : foglio 44 , particella 2368
- **Terreno** : foglio 44 , particella 1898
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2293
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2347
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2352
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2367
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2370
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2372
- **Terreno** : foglio 44 , particella 2428

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT4b\_05 Parco di San Paolo ricompresa all'interno della UMI 5b.

Gli osservanti, proprietari dei terreni ricadenti all'interno della UMI suddetta, chiedono che l'applicazione della UMI 5 possa essere attuata in maniera distinta fra UMI 5a e UMI 5b e chiedono inoltre la modifica alla destinazione proposta, inserendo nella UMI 5b, oltre alla funzione residenziale, una quota parte di commerciale al dettaglio, come già proposto nel contributo alla formazione del Piano Operativo inviato il 25/06/2018.

Nello specifico chiedono:

- 1- che venga esplicitata la possibilità di attuazione separata fra la UMI 5a e la 5b, inserendo l'obbligo per il primo soggetto proponente di dimostrare la fattibilità dell'accoglienza dei diritti edificatori complessivamente previsti nella UMI 5. Tale proposta consentirebbe agli osservanti di procedere autonomamente alla progettazione della UMI 5b, individuando contestualmente un lotto nel quale far atterrare i diritti edificatori generati dalla UMI 5a. La proposta degli osservanti sarebbe quella di cedere all'Amministrazione Comunale tale lotto, nel quale far atterrare i diritti edificatori e contestualmente regolamentare la suddivisione delle opere di urbanizzazione generate dal Piano;
- 2- che una quota di 600 mq di SUL da destinare a commercio al dettaglio, in aggiunta alla SUL residenziale di 3.597 mq, possa essere destinata alla UMI 5b.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - accoglibile la richiesta di poter attuare le due Sub-UMI in maniera distinta, inserendo nella scheda norma della AT4b\_05 sia per la UMI 5a e 5b che per la UMI 2a e 2b la seguente indicazione: "in caso di UMI suddivise in sub-UMI, è consentita l'attuazione separata delle sub-UMI nel rispetto delle previsioni del Piano Operativo. In particolare, nella



sub-UMI ospitante le facoltà edificatorie dell'intera UMI deve essere individuato e ceduto gratuitamente al Comune il terreno necessario ad ospitare le facoltà edificatorie generate dall'altra sub-UMI";

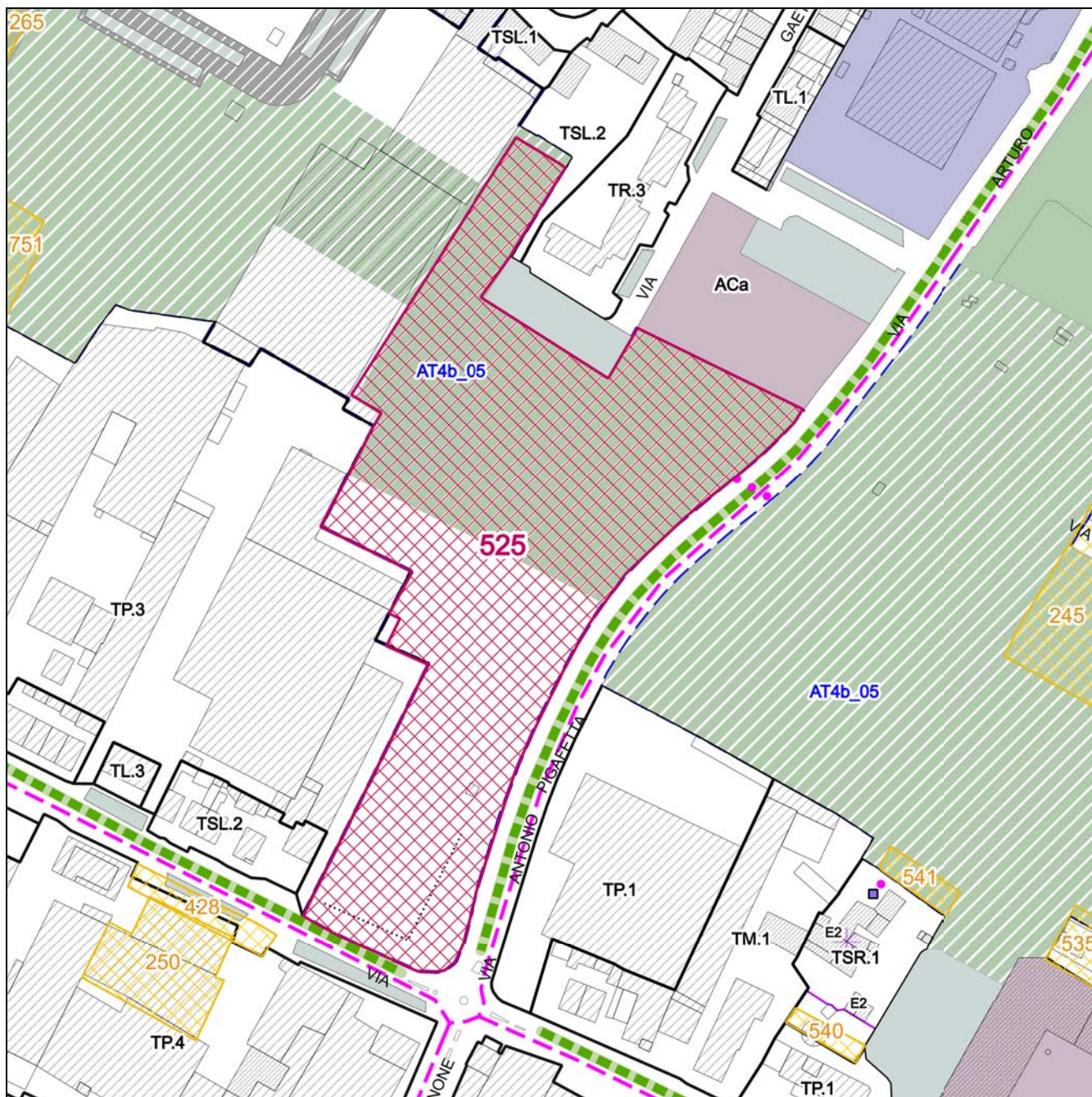
2 - non accoglibile la richiesta di aggiunta di SUL commerciale nella UMI 5b, in quanto le facoltà edificatorie riconosciute risultano coerenti all'applicazione dei valori contenuti nelle "Linee guida della perequazione" e, inoltre, in seguito alle modifiche richieste nella osservazione n. 905 della Regione Toscana al punto 10.1, la riduzione dell'area fondiaria non consente l'aumento di ulteriori quantità edificatorie.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 526

**P.G.:** 224585      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ramazzotti Riccardo

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

**Individuazione aree:**

- Via dei Cardatori  
    **Terreno** : foglio 72 , particella 2124
- **Terreno** : foglio 72 , particella 2126

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono l'inserimento in tessuto produttivo della striscia di terreno, attualmente classificata V1, che è stata acquisita appositamente per eliminare le incongruenze tra confini di lottizzazione e confini di proprietà. In questo modo sarebbe possibile una migliore utilizzazione degli spazi pertinenziali del lotto "O", prevedendo sul confine, come da progetto (permesso di costruire PE 1953/2017 PG 116947/2017 rilasciato), la stessa tipologia di recinzione eseguita nei singoli lotti del Piano Attuativo, come previsto dalle NTA specifiche.

**Controdeduzione tecnica:**

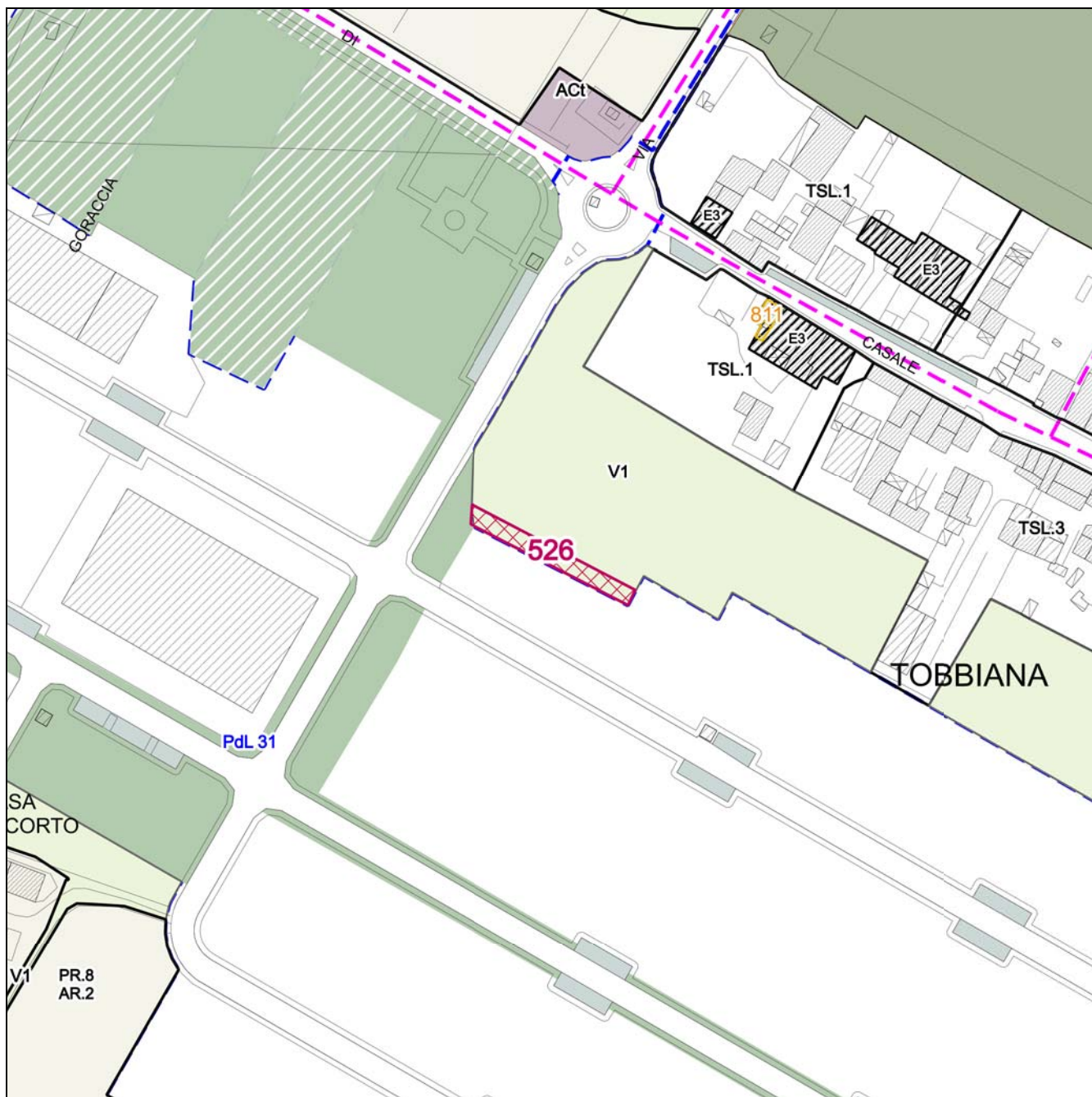
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la classificazione del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 527

**P.G.:** 224587      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ramazzotti Riccardo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ISOLA DI IERO, n. snc - MALISETI  
**Terreno :** foglio 31 , particella 1169

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia consentita nuova edificazione per un lotto di completamento collocato in tessuto TL.1. Il lotto catastalmente individuato ha dimensioni 16x25 ml e una superficie totale di 400 mq e si inserisce in un tessuto (TL.1) delimitato da spazi pubblici e viabilità.

**Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali realizzabili nel tessuto in oggetto, con le caratteristiche e modalità di seguito indicate: NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

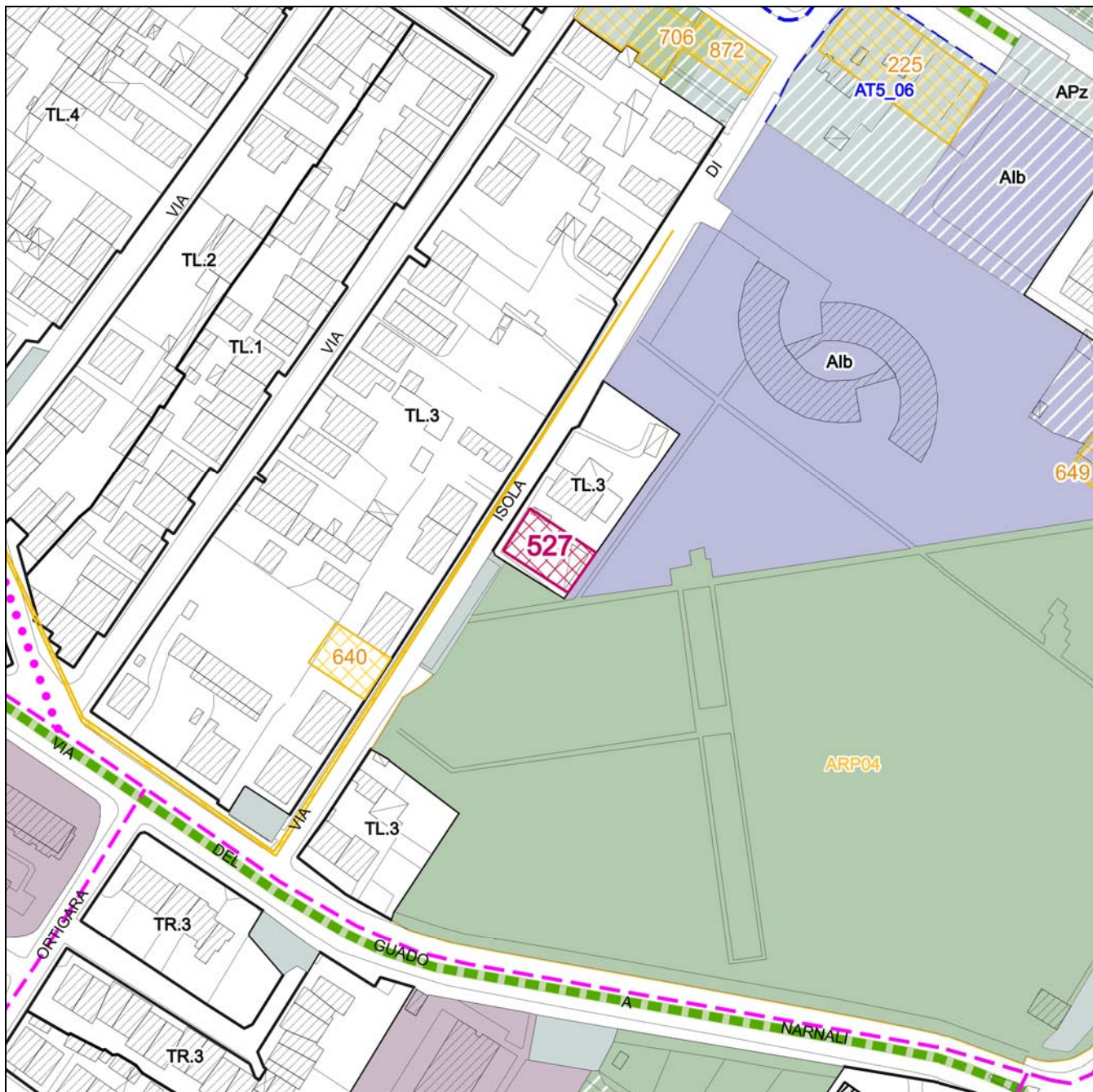
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 528

**P.G.:** 224588      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nardi Francesco Rolando

**In qualità di:** Legale rappresentante della società FINANZIARIA F.G. S.R.L.

### **Individuazione aree:**

- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1475
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1478
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1480
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1482
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1484
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1498
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1504
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1517
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1519
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1520
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1521
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1547
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1574
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1576
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1586
- Via Alessandro Fleming - Le Badie  
**Terreno** : foglio 84 , particella 1587

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

La società Finanziaria F.G. srl, proprietaria e dell'ampia area in oggetto e della struttura alberghiera su via delle Badie, chiede che il terreno, per il quale il Piano Operativo adottato ha previsto AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco

- di progetto, rientri nel criterio perequativo, con un parametro pari a 0,15 mq SUL/mq, da cui deriverebbe una capacità edificatoria di 2.820 mq di SUL sui 18.808 mq totali dell'area. La società proporrebbe quindi una destinazione residenziale, ricettiva e commerciale: nello specifico, viene ipotizzata un'espansione dell'albergo esistente ed un sistema di residenza legata alla permanenza temporanea per studio e lavoro.

L'osservante ha presentato anche osservazione all'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo n. 59.

**Controdeduzione tecnica:**

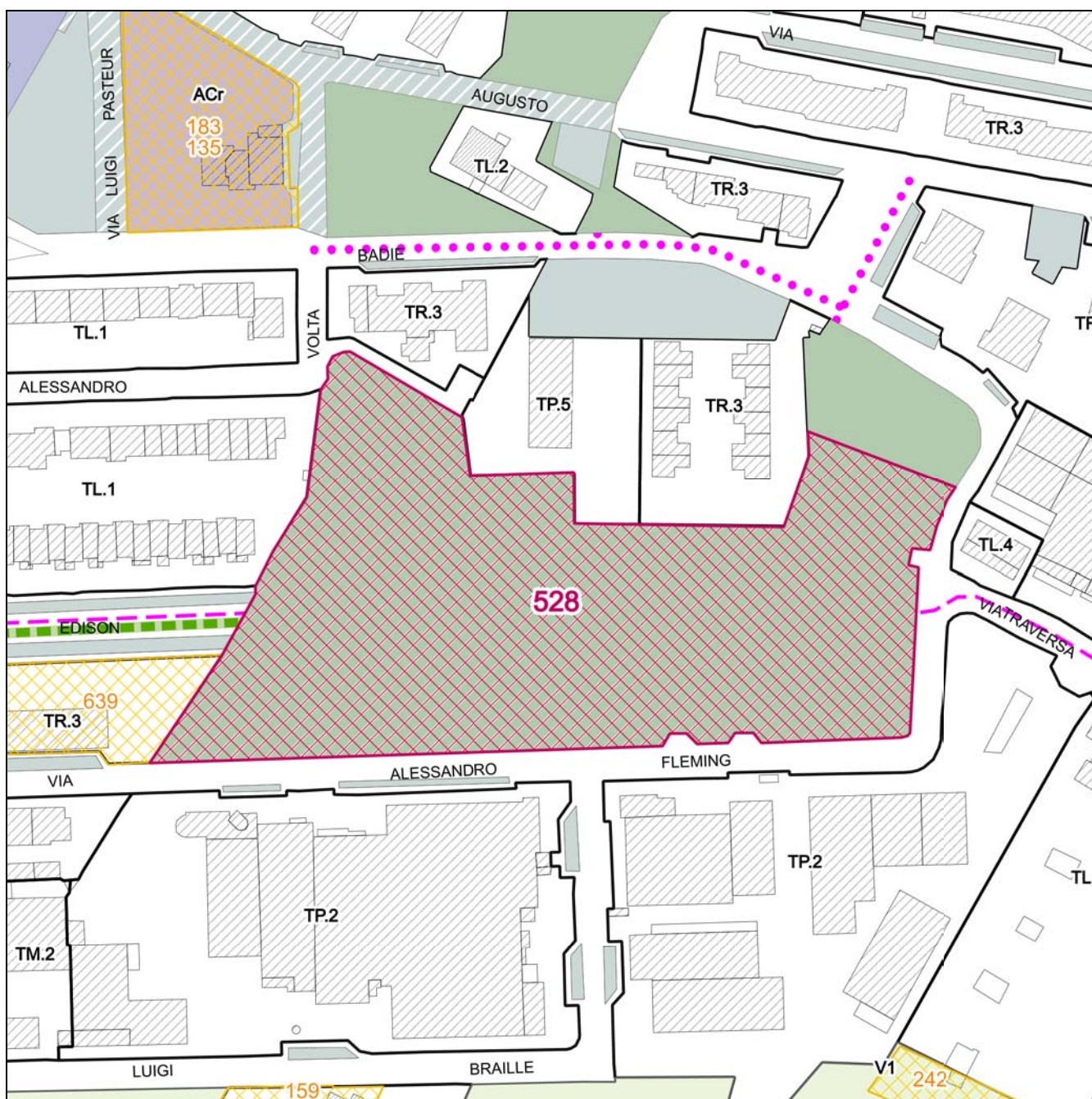
Pur ritenendo che la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritiene opportuno confermare destinazioni pubbliche previste dal piano ritenendo che l'introduzione di ulteriori quantità edificatorie non sia adeguata al contesto urbano delle Badie in quanto area densamente abitata e carente di aree e attrezzature pubbliche. L'acquisizione dell'area per la realizzazione delle aree pubbliche in oggetto era in parte già prevista nel previgente Regolamento Urbanistico: veniva infatti indicato un Vg (giardini) e un Pp (parcheggio). Tali previsioni non sono state portate a definizione nel trascorso quinquennio per la necessità di far fronte a opere pubbliche di maggiore urgenza ma si ritiene ragionevole la riproposizione dell'area interamente a verde pubblico, analizzato lo stato dei luoghi e la conseguente mancanza di possibili soluzioni alternative, proprio in virtù della persistenza dell'interesse pubblico e della sua necessaria utilità in via Fleming - via Edison, in modo da poter realizzare il progetto di città pubblica che il Piano Operativo prevede. Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





**comune di  
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO  
OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 529

**P.G.:** 224589      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lenzi Rodolfo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società GRUPPO LENZI DI LENZI RODOLFO & C.

**Individuazione aree:**

- VIA FILZI angolo VIA PALESTRO  
**Terreno :** foglio 35 , particella 1245

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia consentita nuova edificazione per un "lotto interstiziale" collocato in tessuto TL.4. Il lotto catastalmente individuato ha una superficie totale di 339,79 mq e si inserisce in una zona integralmente interessata da costruzioni e dotata di tutte le opere di urbanizzazione (primarie e secondarie); in particolare, esso è ubicato tra un fabbricato commerciale e l'infrastruttura urbanizzata (via Palestro e via Filzi), presentando dunque le caratteristiche tipiche del lotto "interstiziale".

Nel R.U. Secchi il terreno era inserito in zona omogenea "B" di "completamento edilizio", nel sub-sistema "R5 - La residenza nelle aree della mixité" (traslato nel nuovo Piano nell'art. 76 delle NTA).

La società aveva presentato istanza di permesso a costruire il 12.06.2017 (PE 1631/2017) per la realizzazione di un edificio di civile abitazione unifamiliare, rigettata con "preavviso" del 03.07.2017 (controdedotto con osservazione del 19.12.2017) a mezzo "diniego" del 09.10.2017 (prot. 175693), impugnato con ricorso straordinario al Capo dello Stato in fase istruttoria. Con istanza del 18.12.2017 la società ha chiesto l'annullamento in autotutela di tale "diniego" ed è quindi stata rappresentata la natura "interstiziale" del lotto in oggetto, in presenza dei requisiti di cui all'art. 24 c.2 lett. e5) del R.U. Secchi.

In fase di stesura del nuovo Piano, la società ha presentato contributo del 21.12.2017 per richiedere l'inserimento di una specifica previsione riguardo i "lotti interstiziali".

In seguito all'adozione, si nota come i lotti interstiziali non trovino espressa disciplina nel Piano, creando un vuoto normativo. Tali lotti di completamento, in assenza di una specifica previsione che ne consenta l'edificazione, si configurano come vere e proprie "aree non pianificate", ponendosi come "vuoti residuali" all'interno del territorio comunale, suscettibili di qualsivoglia sfruttamento edilizio.

L'osservante richiede pertanto che sia modificato l'art. 73 "Tessuti urbani a prevalente destinazione residenziale: TL.4" delle NTA attraverso l'introduzione di una specifica previsione che espressamente qualifichi i cosiddetti "lotti interstiziali", individuandone i requisiti tipici (assenza di edificazione e/o edificazione parziale; ubicazione in zona già interessata da costruzioni ed opere di urbanizzazione; superficie minima di 200 mq; fronte sulla viabilità pubblica).

**Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate:

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

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

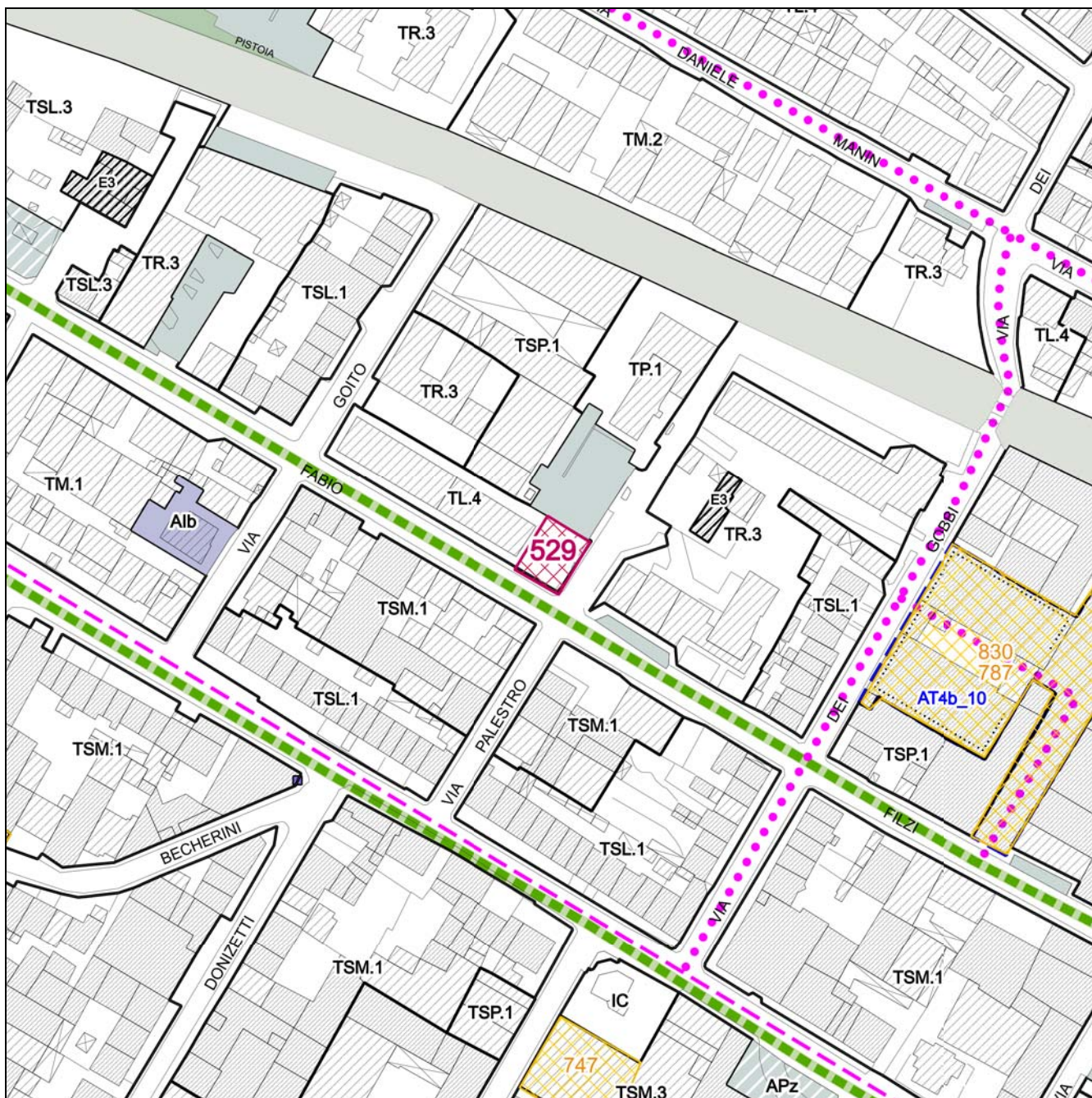
L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 530

**P.G.:** 224591      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biancalani Leonardo

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

**Individuazione aree:**

- via Montalese, n. 13-21 - Chiesanuova  
**Fabbricato** : foglio 35 , particella 2046 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda inesattezze nella perimetrazione dei lotti di proprietà, che vedono compresi nella sede viaria pubblica resedi privati. Viene pertanto chiesto che il resede catastalmente individuato venga escluso dalla sede viaria e correttamente rappresentato come privato.

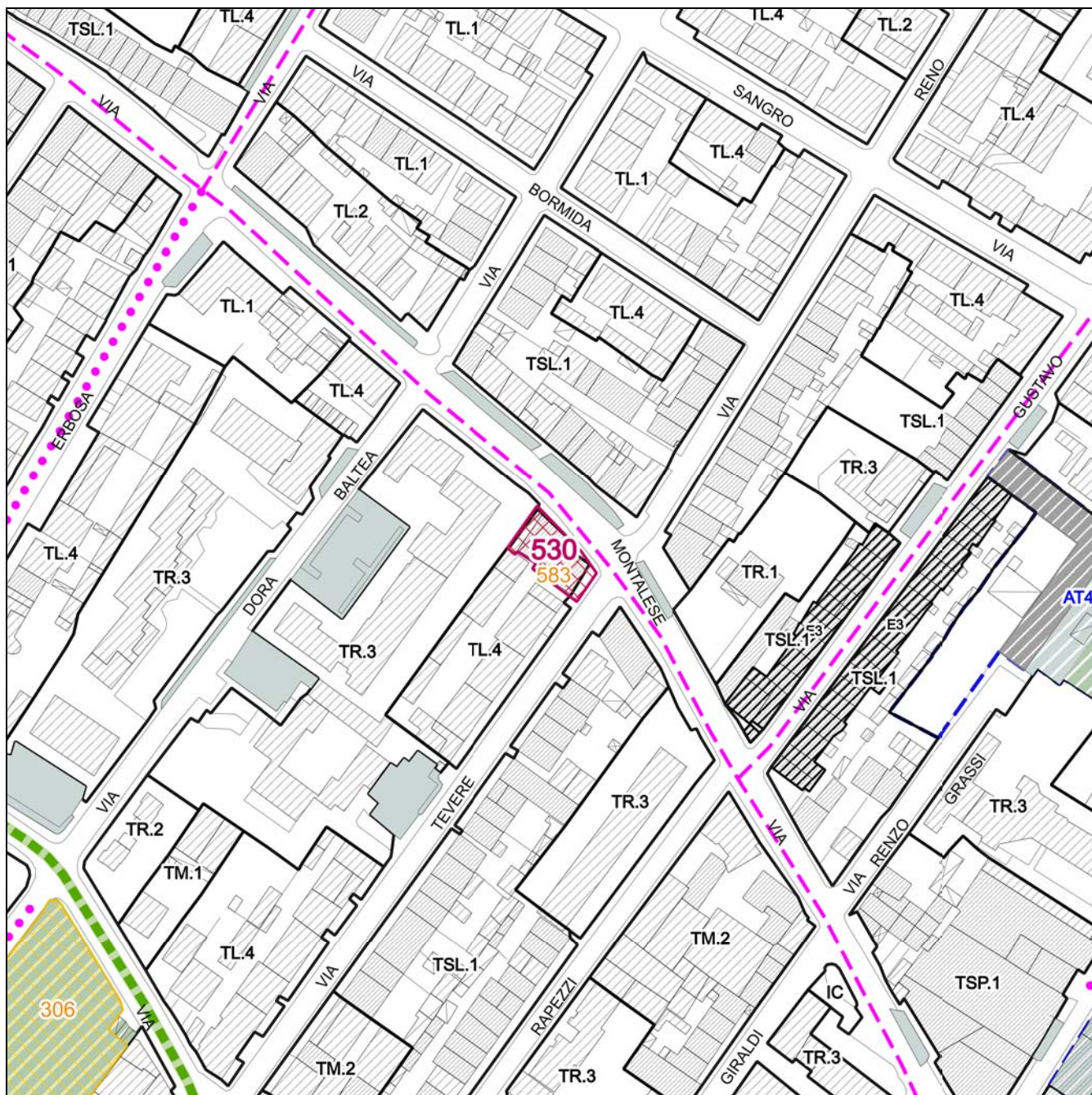
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, si ritiene l'osservazione accoglibile ed i resedi di pertinenza dell'abitazione saranno compresi all'interno del tessuto "TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità", escludendoli dalla viabilità pubblica.

**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:** 531

**P.G.:** 224594      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Beccaglia Greta

**In qualità di:** Legale rappresentante della società ZENO SRL Via Rimini 37 - Prato

### **Individuazione aree:**

- Via di Gamberame - Madonna della Tosse  
**Fabbricato** : foglio 12 , particella 23
- **Terreno** : foglio 12 , particella 18
- **Terreno** : foglio 12 , particella 181
- **Terreno** : foglio 12 , particella 19
- **Terreno** : foglio 12 , particella 22
- **Terreno** : foglio 12 , particella 446
- **Terreno** : foglio 12 , particella 668
- **Terreno** : foglio 12 , particella 672

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

L'osservante legale rappresentante per il complesso industriale individuato, fa presente che esso ricade attualmente in territorio rurale PR.4, negli AR.5 e AR.8. Fa istanza per chiedere:

- 1 - che il complesso sia inserito in tessuto TP.1, per la sua storica natura a destinazione produttiva e non agricola. Le attuali necessità di ampliamento dell'azienda troverebbero infatti adeguata risposta nell'intervento AV.2 previsto tra gli interventi ammissibili nei tessuti TP.1.
- 2 - che in subordine sia possibile applicare l'intervento AV disposto per le aree rurali all'art. 99 delle NTA per edifici a destinazione industriale, con facoltà di ampliamento fino a 500 mq;
- 3 - che in subordine si eliminino altresì anche le specifiche esclusioni previste per le aree AR.5 e AR.8 all'art. 156 delle stesse norme o almeno, specificando che tali limitazioni non si applicano ad ampliamenti di attività esistenti.

### **Controdeduzione tecnica:**

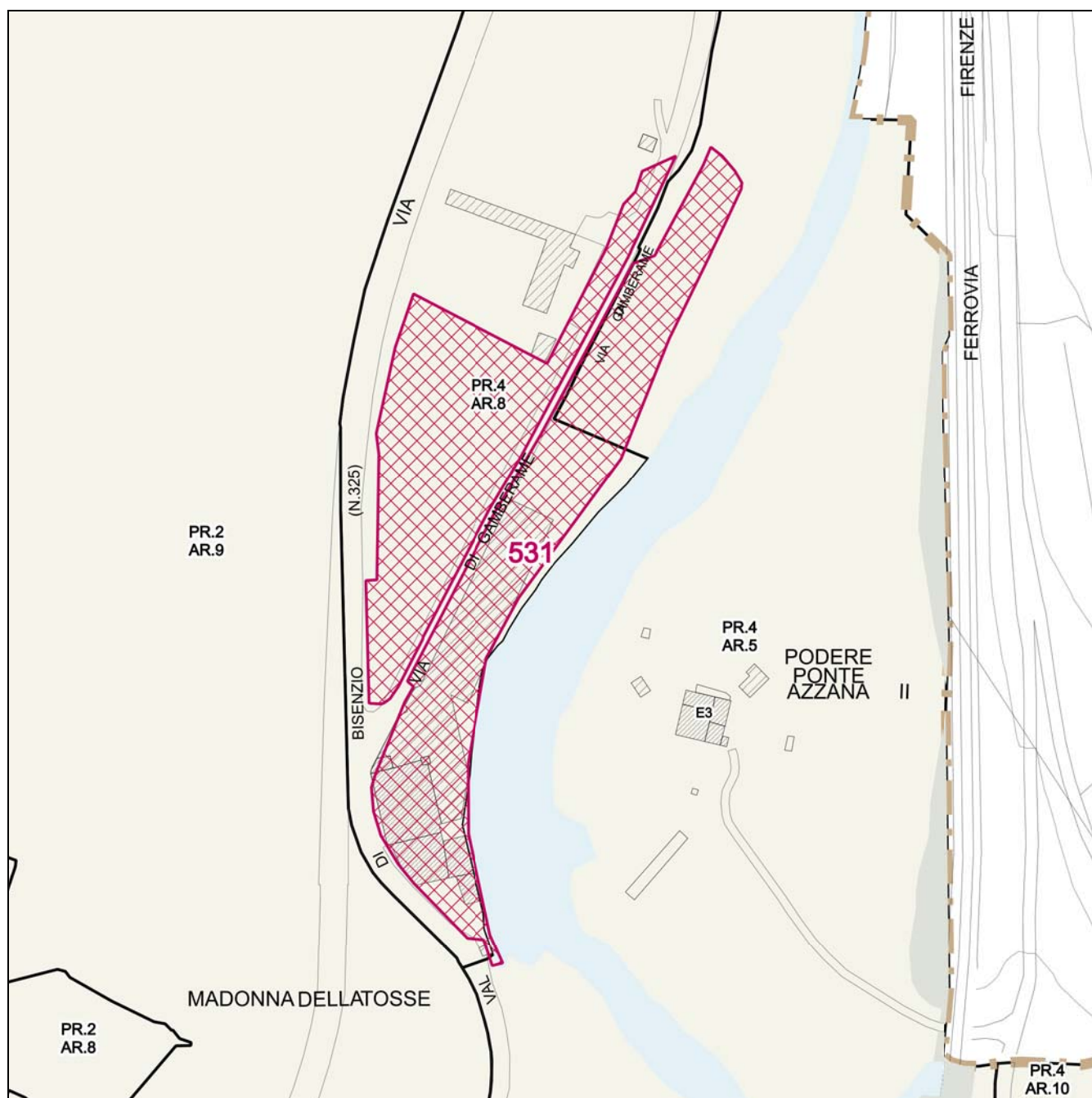
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva quanto a seguire:

- 1 - la richiesta d'inserimento in tessuto TP.1, riguardando la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, non è ammissibile. Trattandosi infatti di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. L'osservazione non è dunque accoglibile in questa parte;
- 2 - la richiesta di applicare l'intervento AV, disposto per le aree rurali all'art. 99 delle NTA per edifici a destinazione industriale, con facoltà di ampliamento fino a 500 mq si ritiene accoglibile. Per mero errore materiale non è stato previsto nelle NTA, lasciando di fatto sprovvisti di disciplina gli edifici non destinati all'agricoltura. La richiesta è ammissibile e le norme verranno modificate conseguentemente prevedendo l'applicazione dell'art. 99 agli AR. 5 e AR. 8;
- 3 - le specifiche esclusioni previste per le aree AR.5 e AR.8 all'art. 156 delle stesse norme già contemplano che non siano limitati gli ampliamenti di attività esistenti.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 532

**P.G.:** 224597      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pellicciari Melania

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via del Pratellone, n. 55  
**Fabbricato** : foglio 73 , particella 1262

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede:

- 1 - la modifica di attribuzione del tessuto sul quale insiste l'edificio di sua proprietà da TR.3 a TR.2 e motiva la richiesta individuando la tipologia dell'immobile come "villino isolato su lotto e circondato da resede di pertinenza".
- 2 - la correzione del perimetro del tessuto secondo il confine di proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

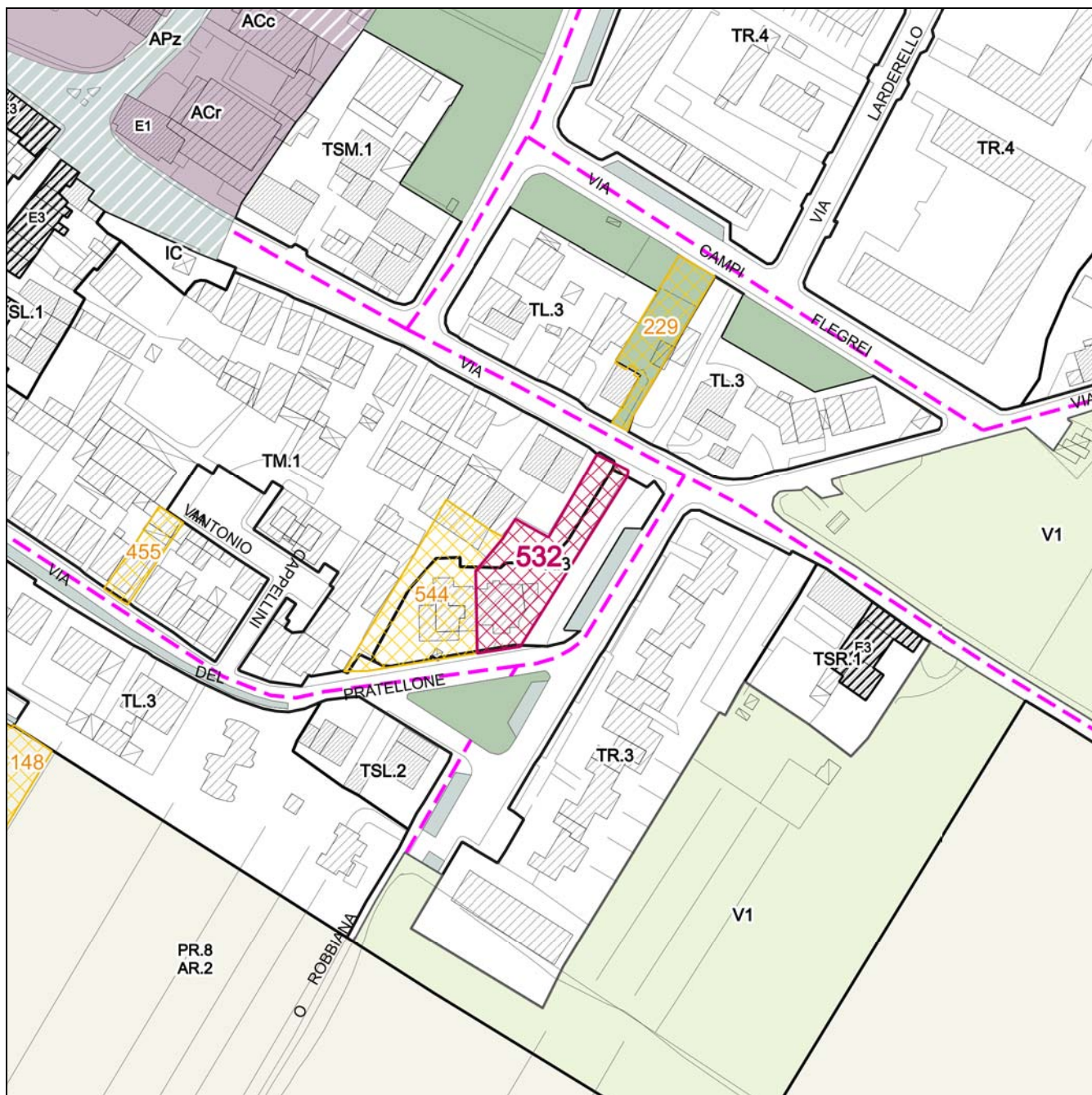
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - l'osservazione accoglibile: la modifica richiesta dall'osservante risulta coerente con lo stato dei luoghi, quindi sarà attribuito il tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine";
  - 2 - l'osservazione accoglibile: il perimetro sarà modificato secondo lo stato dei luoghi.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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

# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 533

**P.G.:** 224599      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lucchesi Massimo

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

**Individuazione aree:**

- VIA GARIGLIANO, n. 2  
**Fabbricato** : foglio 22 , particella 515

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede (indirettamente) la modifica dell'art. 26 "Monetizzazioni" delle NTA, in riferimento al caso dell'immobile catastalmente individuato.

Il lotto urbanistico in oggetto ha una superficie di mq 2.265 ca. e su di esso insiste un fabbricato di mq 1550 ca., dismesso. Essendo inserito nel tessuto "TP.4", le previsioni del Piano all'art. 77 consentono interventi di SE con incremento di SUL esistente del 40% e con cambio di destinazione; inoltre, considerate le distanze da confini/fabbricati e la dotazione di standard da cedere al Comune in seguito all'intervento, previsti dall'art. 25 - in particolare, essendo collocato nell'UTOE 5, si prevede la realizzazione del 50% delle superfici necessarie, pari a mq 400 ca. - non risultano sufficienti gli spazi a disposizione. Pertanto si richiede la possibilità di monetizzare fino al 100% le superfici per le dotazioni di standard per due motivi:

- a) incentivare gli operatori economici agli interventi edilizi di questo tipo per il mantenimento di posti di lavoro per le imprese
- b) finanziare tramite la maggiore monetizzazione la realizzazione di aree pubbliche in luoghi più importanti ed appetibili.

**Controdeduzione tecnica:**

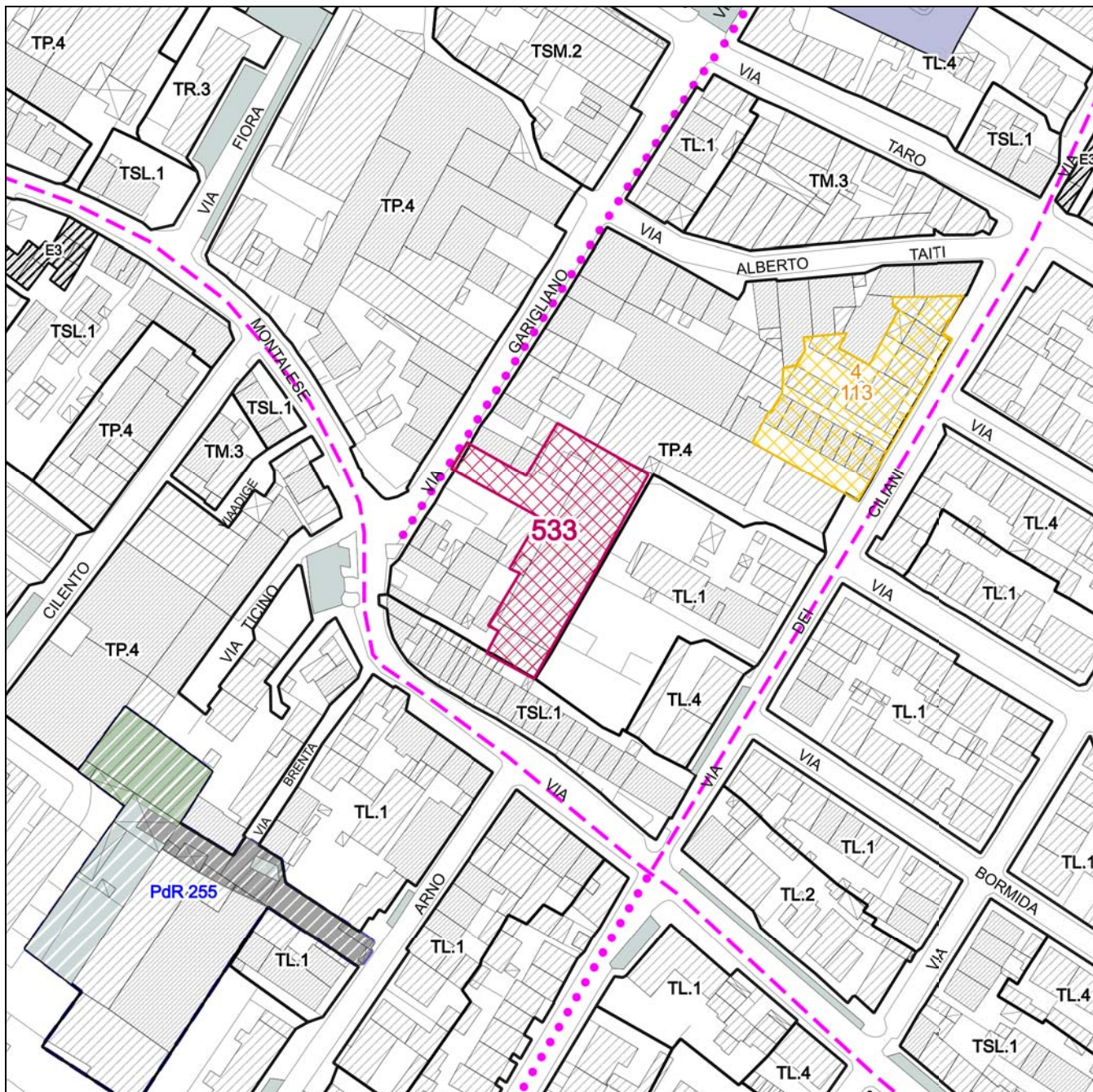
Il Piano Operativo ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard. Ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano: pertanto appare meritevole di conferma la disciplina adottata e l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 534

**P.G.:** 224601      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mennini Maurizio

Lamanna Alessandro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società TECNOBIOEDIL COSTRUZIONI SRL E FOUREDIL SNC DI  
ALESSANDRO LAMANNA

**Individuazione aree:**

- via Lido Gori  
**Terreno** : foglio 60 , particella 393
- via Lido Gori  
**Terreno** : foglio 60 , particella 413
- via Lido Gori  
**Terreno** : foglio 60 , particella 414
- via Lido Gori  
**Terreno** : foglio 60 , particella 416

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si articola in due punti:

- 1) che venga modificato il perimetro del PdR 112 nella tav. 30 del Piano Operativo, escludendo l'area a verde di proprietà pubblica con fronte sulla via Nenni;
- 2) che, nell'elaborato Norme Tecniche di Attuazione - Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica (UTOE 4b), venga inserita la scheda relativa al PdR 112.

**Controdeduzione tecnica:**

Il PdR 112 comprende, fra le aree su cui realizzare le opere di urbanizzazione e gli standard, anche l'area a verde di proprietà pubblica con fronte sulla via Nenni, oggetto del primo punto dell'osservazione. Peraltro la società "Tecnobioedil Costruzioni SRL" si è obbligata ad eseguire le suddette opere con la convenzione stipulata ai rogiti del Notaio Gennaro Galdo, il 26/05/2005 Rep. 96.935 raccolta 16.806, successivamente modificata con atto stipulato, ai rogiti dello stesso notaio, il 14/11/2013 Rep. 110808 raccolta 26757. Per tali motivazioni non può essere modificato il perimetro del PdR 112, come richiesto, se non con una variante allo stesso PdR 112 e al Regolamento Urbanistico. Per quanto concerne il secondo punto dell'osservazione, si fa presente che tutti i piani attuativi, per i quali sia stato stipulato l'atto d'obbligo o la convenzione, come nel caso in esame, non sono stati inseriti nell'elaborato Norme Tecniche di Attuazione - Aree di Trasformazione: Disciplina Urbanistica in quanto considerati in fase di attuazione. In ogni caso per i Piani Attuativi, le cui previsioni sono fatte salve dal Piano Operativo ai sensi dell'art 159 delle NTA, valgono le quantità e le prescrizioni contenute negli elaborati di progetto mentre i parametri indicati nelle schede, inserite in tale elaborato, hanno un valore solo indicativo.

Sulla base delle suddette considerazioni e valutazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 535

**P.G.:** 224605      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiaschi Paola

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Giuseppe Dossetti, n. 50 - San Paolo  
**Fabbricato** : foglio 60 , particella 67
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1627
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1630
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1675

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto la perimetrazione fra l'edificio e la sua pertinenza, rientrante in TR.1, e la UMI6 dell'area di trasformazione AT4b\_05. L'osservante, essendo proprietaria dei terreni intorno all'abitazione, ritiene che la perimetrazione effettuata dell'Area di trasformazione AT4b\_05 risulti troppo vicina all'abitazione, inglobando anche porzioni che nei fatti sono utilizzate come pertinenza dell'abitazione per impianti e accessori. Tale perimetrazione limiterebbe di fatto il reale godimento del bene, oltre a creare problematiche per sezionamento di impianti e deprezzamento del bene da compensare.

**Controdeduzione tecnica:**

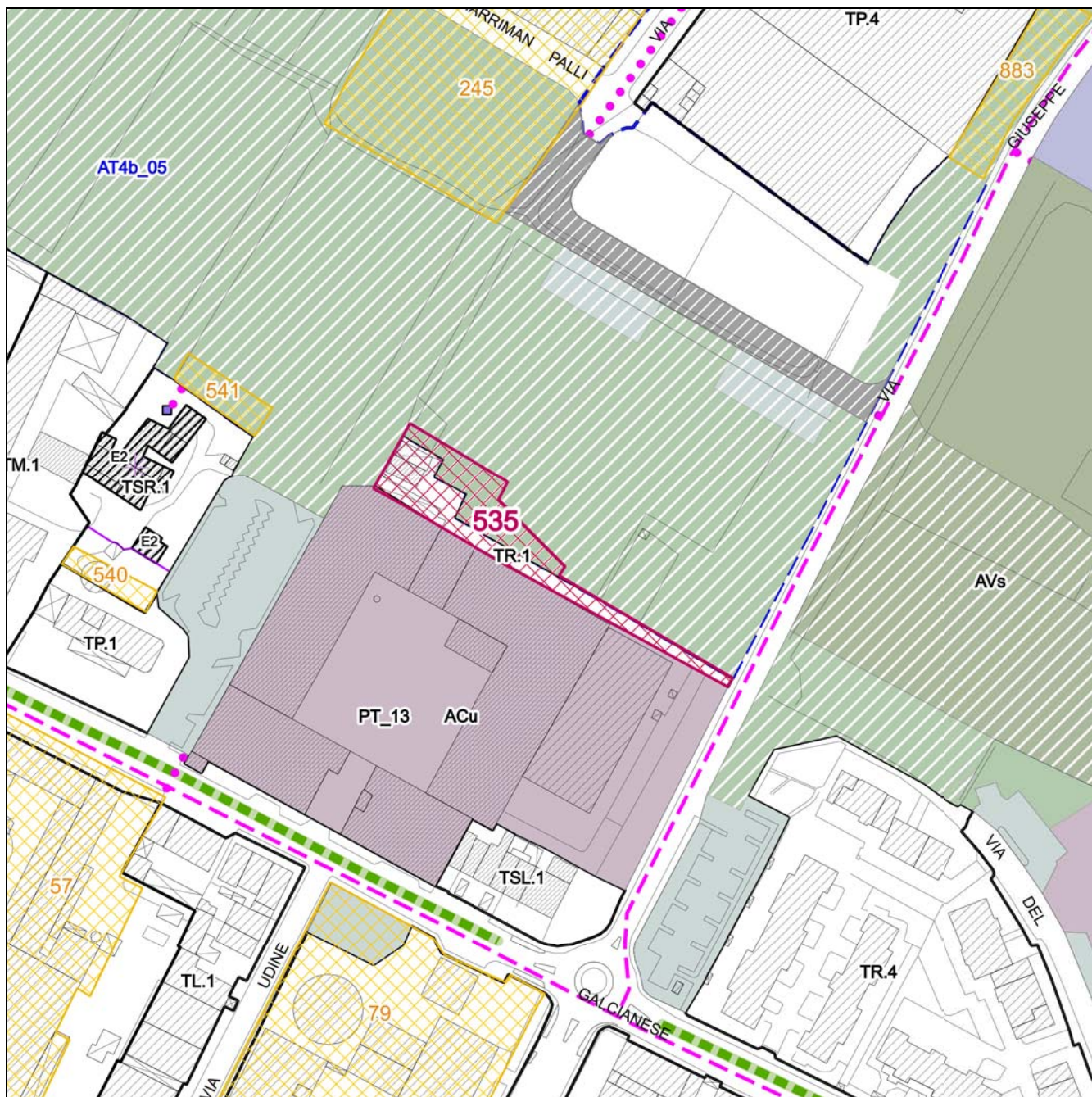
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto dalle verifiche sul reale stato dei luoghi risulta presente una delimitazione del resede che è in effetti più ampia di quella identificata nella perimetrazione del tessuto TR.1. Inoltre, la modifica non inficia la dotazione di verde pubblico a parco ed i collegamenti da realizzare, pertanto saranno conseguentemente modificati i parametri di St attuale e le facoltà edificatorie generate.

**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:** 536

**P.G.:** 224610      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Donati Rossana Olimpia  
Donati Daniele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via mauro Cappelli - Palasaccio  
**Terreno** : foglio 92 , particella 896
- via mauro Cappelli - Palasaccio  
**Terreno** : foglio 92 , particella 899
- via del Palasaccio, via Soffici  
**Terreno** : foglio 92 , particella 16
- **Terreno** : foglio 92 , particella 1253

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce a dei terreni inseriti in parte in AV di progetto e in parte in V1.

Si chiede che venga definita una nuova area di trasformazione, con facoltà edificatoria a carattere residenziale, ipotizzando di applicare un indice di perequazione alla St di 27.0000 mq allo 0,2.

I proprietari infatti hanno presentato anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio (n. 85) per un terreno in cui si prevede la realizzazione di standard AV, in cui si propone, con la cessione delle aree di proprietà, il completamento della viabilità che da via Cappelli potrebbe raggiungere la via Soffici creando un anello viario che impedirebbe l'uso a doppio senso di via del Palasaccio.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile. Il Piano Operativo, anche in coerenza con le disposizioni dell'art.16 della disciplina di piano del PIT/PPR, persegue la finalità della tutela di dette aree attraverso la realizzazione dello standard pubblico. Infatti queste aree, pur essendo di matrice agricola, rappresentano fasce di territorio in ambito urbano che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con i corpi idrici (in particolare con la gora del Palasaccio). Per le stesse motivazioni e finalità si ritiene opportuno confermare la classificazione V1 per le aree immediatamente adiacenti al territorio rurale.

Per le aree inserite in ambito V1, immediatamente adiacenti ed in continuità con il territorio rurale, le disposizioni normative indicate dal Piano Operativo sono orientate verso la loro tutela ambientale e al fine di riconoscere quanto emerso negli studi sulla funzionalità ecologica. Per esse non viene preclusa l'attività agricola ma se ne limita ulteriore consumo di suolo.

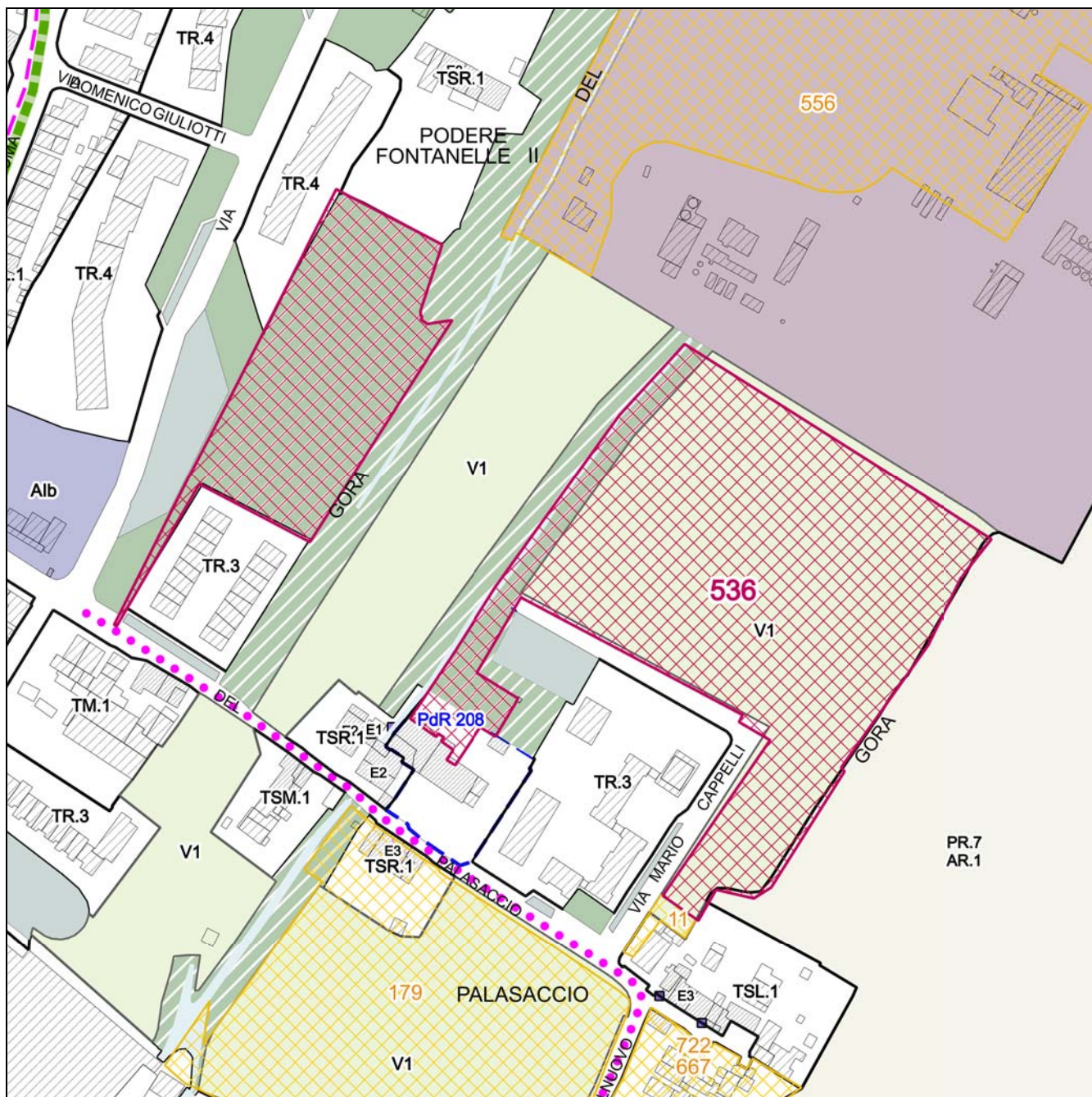
Per quanto sopra esposto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 537

**P.G.:** 224612      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mennini Franco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA GIUSTI  
    **Terreno** : foglio 16 , particella 459
- VIA GIUSTI  
    **Terreno** : foglio 16 , particella 557

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo assegna all'area la destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" di progetto: l'osservante chiede l'edificabilità di una porzione dell'area a fronte di una cessione del terreno residuo da destinare a verde e/o a parcheggio pubblico.  
La SUL richiesta è di 600 mq.

**Controdeduzione tecnica:**

La previsione di una nuova area residenziale non risulta in linea con gli obiettivi del Piano Operativo, vista inoltre la vicinanza del Gorone per cui si ritiene necessario innescare nuove politiche di riqualificazione da attivare essenzialmente con nuovi spazi pubblici di valore. Pertanto, l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 538

**P.G.:** 224618      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Picchi Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Paronese  
    **Terreno** : foglio 73 , particella 101
- Via Paronese  
    **Terreno** : foglio 73 , particella 96

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo adottato ha assegnato all'area in oggetto l'indice V1: confina con l'AT8\_01 su via XVI Aprile, con la Firenze-Mare e con il territorio rurale. Per via della densità delle aree prossime e l'importanza delle infrastrutture viarie ad esso vicine, la proprietà chiede che venga assegnata una nuova destinazione al terreno, in particolare con una nuova edificazione che non sottrarrebbe superficie al sistema rurale e al contempo darebbe risposta alle esigenze funzionali dell'Amministrazione. La proprietà si dichiara disponibile a destinare parte del terreno a funzioni pubbliche e "realizzazione di diritti edificatori generati, nonché accogliere, qualora ritenuto sostenibile, diritti edificatori prodotti da altri contesti di pubblico interesse".

**Controdeduzione tecnica:**

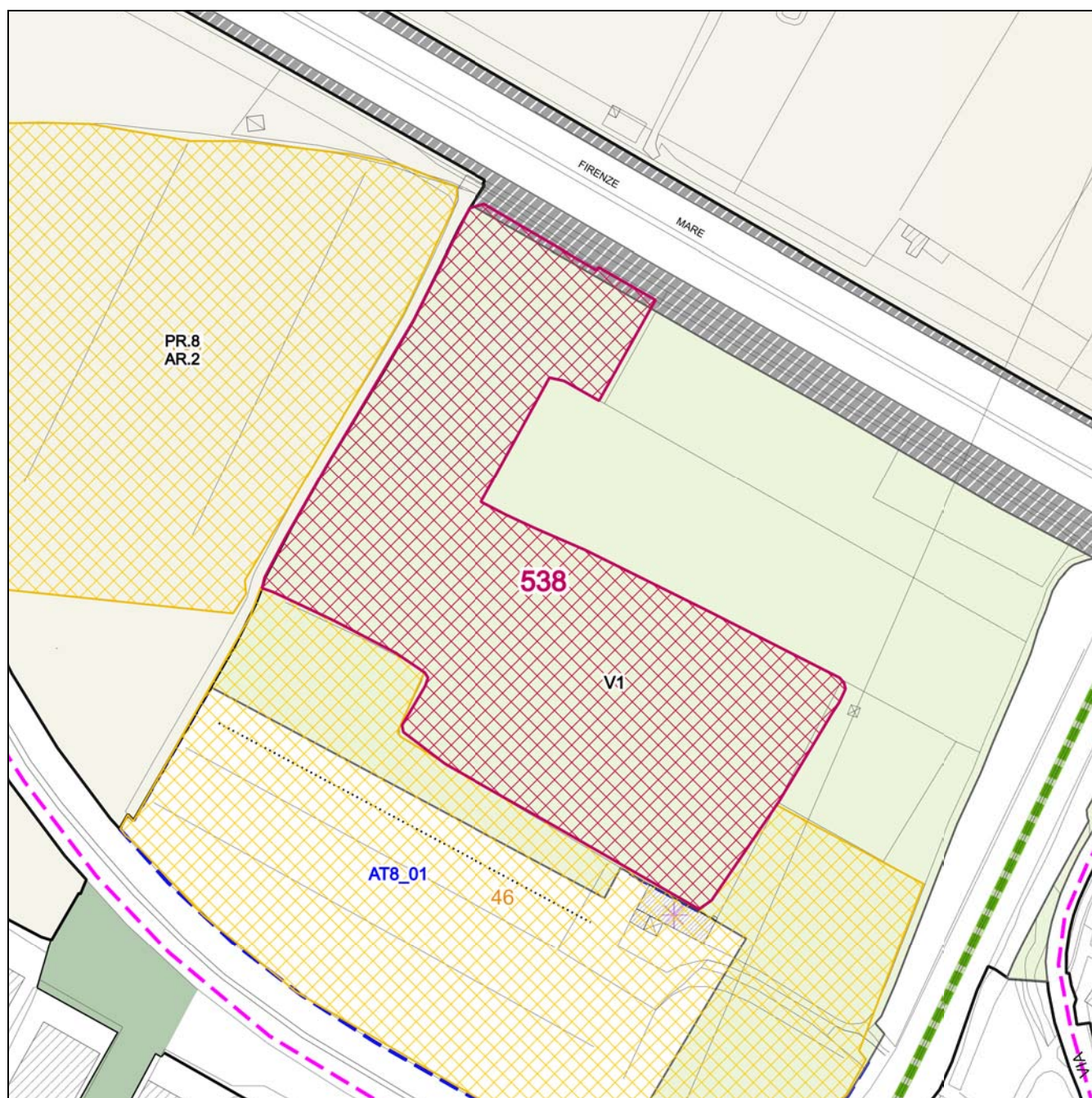
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che l'area oggetto dell'osservazione si pone in una fascia di separazione che il Piano Operativo intende salvaguardare, tra la nuova area di trasformazione AT8\_01 ed il tracciato autostradale della A11, con la finalità di mantenere una penetrabilità percettiva come meglio articolato nelle prescrizioni paesaggistiche della scheda dell'area di trasformazione sopra indicata. Date tali considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 539

**P.G.:** 224622 **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bettazzi Stefano Daniele

**In qualità di:** Comproprietario rappresentante dell'intera proprietà

### **Individuazione aree:**

- Via Don Roberto Volpi  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 1863

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

Il proponente è comproprietario, e rappresenta anche gli altri proprietari, dell'ex casa colonica del Podere Casanova di Tavola, classificata dal Piano Operativo adottato come edificio di valore storico testimoniale E3, e dei terreni circostanti (territorio rurale PR.6-AR.3), confinanti ad ovest con la scuola per l'infanzia Maria Immacolata (Alb).

L'osservazione richiede una nuova area di trasformazione funzionale alla riqualificazione con funzione residenziale e turistico-ricettiva del Podere Casanova e si articola in due interventi:

- 1 - La sostituzione dell'area destinata dal Piano Operativo ad Alb sullo sfondo di via Don Roberto Volpi con una immediatamente adiacente alla scuola, con una superficie analoga ma migliore a livello percettivo per il Podere. In luogo dell'area indicata dal Piano viene proposta un'area pubblica a parcheggio con racchetta d'inversione;
- 2 - La riqualificazione del fabbricato di matrice storica con interventi mirati a valorizzare la rilevanza storica pienamente riconosciuta dai proponenti, ossia:
  - 2.1 - Risanamento conservativo dell'edificio principale, con demolizione degli ampliamenti successivi al XVIII secolo (riportandolo sostanzialmente all'assetto illustrato dal Cabreo);
  - 2.2 - Ristrutturazione non conservativa di un annesso attualmente collegato fisicamente al corpo principale;
  - 2.3 - La realizzazione di una nuova costruzione (tre unità abitative; SUL 253 mq) da collocare in Area con pericolosità idraulica bassa;
  - 2.4 - La realizzazione di un portico di connessione tra l'edificio principale e quello da ristrutturare;
  - 2.5 - Lo spostamento dell'attuale tettoia prefabbricata in area con pericolosità idraulica bassa.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - Non accoglibile la richiesta di sostituzione dell'area individuata dal Piano Operativo per lo standard Alb, in quanto il terreno indicato in osservazione si trova nel territorio rurale PR.6-AR.3 e la variazione proposta comporterebbe quindi la modifica 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, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

2 - L'edificio è già rappresentato nel Plantario del 1584, nel Campione delle strade della Comunità di Prato del 1789, nel catasto storico leopoldino del 1820 e in vari cabrei del sec. XVIII.

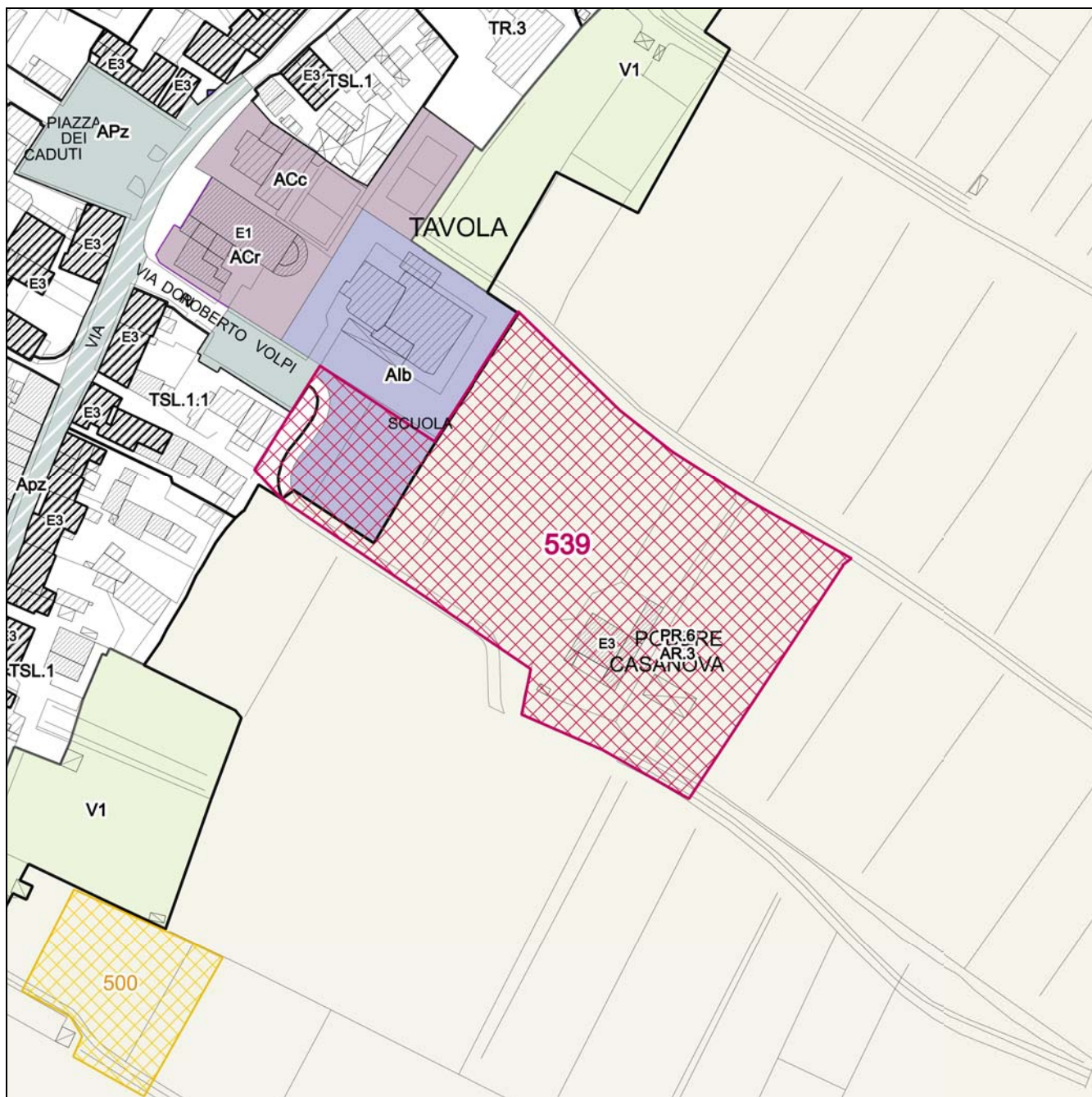
Nell'immobile sono ancora leggibili le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, ma in parte risulta compromesso da interventi di ristrutturazione incongrui realizzati in anni recenti; l'inserimento nel 3° grado di tutela consente un ampio ventaglio di interventi di recupero edilizio ma esclude interventi demolitivi dell'edificio principale per recuperare il volume in altro sedime (divieto di modifica di sagoma). Peraltro si rileva che alcuni dei volumi proposti in demolizione sono parte dell'impianto edificatorio originario e presenti al 1820. Gli elementi di invarianza storico-insediativa risultano presenti e consolidati e rendono necessario pertanto garantirne la salvaguardia e conservazione. La richiesta non risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 540

**P.G.:** 224624      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mugnaioni Giuseppe  
Mugnaioni Roberto  
Mugnaioni Elio Alfonso

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Galcianese  
**Fabbricato** : foglio 60 , particella 1027
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1854

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

Gli osservanti chiedono:

- 1 - la correzione del perimetro del tessuto TP.1 fino a comprendere le pertinenze del fabbricato strettamente legate alle attività produttive (silos);
- 2 - la possibilità di utilizzare l'ampliamento fino al 40% della SUL esistente, già consentito nell'art. 77 dalle NTA soltanto insieme alla SE, per inserire nuovi solai nell'edificio principale che presenta ampie porzioni con assenza di orizzontamenti, al fine di avere la necessaria continuità fra i livelli del mulino; il tutto alle stesse condizioni previste per gli interventi di SE: alte prestazioni energetiche, miglioramento del contesto ambientale circostante, resilienza urbana, contributo alla mitigazione delle isole di calore.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni si ritiene:

- 1 - l'osservazione accoglibile, pertanto saranno incluse nel tessuto "TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali" anche le pertinenze, contestualmente alla modifica cartografica;
  - 2 - l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto per i tessuti TP.1 verrà incrementata la SUL dal 10% al 15%, con la conseguente modifica dell'art. 77 delle NTA.
- L'osservazione quindi risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



The map illustrates an urban planning project in Udine, Italy. It features a grid of streets including Via Avignone, Via Udine, Via Gallo, and Via Poglietta. The area is divided into several zones, each with a specific land use code: TP.1 (Township), TM.1 (Township), PT.13 (Public Use), ACu (Agricultural Use), and PT.14 (Public Use). Buildings are labeled with numbers such as 525, 540, 541, 535, 57, and 79. A green hatched area labeled AT4b\_05 is located in the upper right, and a yellow hatched area labeled 245 is in the upper left. A dashed green line runs diagonally across the block, and a dashed pink line runs along the bottom edge. The map also shows a green hatched area labeled AT4b\_05 and a yellow hatched area labeled 245.





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

**Osservazione numero:** 541

**P.G.:** 224632      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mugnaioni Giuseppe  
Mugnaioni Roberto  
Mugnaioni Elio Alfonso

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Galcianese - San Paolo  
**Terreno** : foglio 60 , particella 1650

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto la perimetrazione fra l'Antico Mulino delle Vedove - classificato E2 con asterisco (edilizia abbandonata) e interno ad un'area di tutela in TSR.1 - di proprietà degli osservanti e la UMI 6 della AT4b\_05 Parco di San Paolo.

Gli osservanti, pur condividendo e confermando la loro adesione alla formazione del previsto parco di San Paolo in attuazione della scheda, partecipando in quota parte con le loro capacità edificatorie provenienti dalla perequazione urbanistica, chiedono che venga rivisto il perimetro della parte sud della particella 1650 di loro proprietà per lasciare maggior spazio di pertinenza fra il Mulino suddetto ed il futuro parco.

**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, l'osservazione si ritiene non accoglibile, in quanto l'area di pertinenza dell'antico mulino è coerente con lo stato attuale dei luoghi e non risulta limitante per i futuri interventi di valorizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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





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

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

**Osservazione numero:** 542

**P.G.:** 224635 **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Guarducci Emanuele

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DEI FOSSI, n. 41  
**Fabbricato** : foglio 91 , particella 1219

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

L'osservante richiede un approfondimento dell'art. 152 comma 1.4 delle NTA, in riferimento all'edificio catastalmente individuato, inserito dal Piano in tessuto "TP.4" e appartenente alla UTOE 7, per il quale la proprietà è interessata al cambio di destinazione d'uso da industriale-artigianale a commerciale al dettaglio.

In particolare, l'approfondimento richiesto riguarda una migliore definizione del commerciale al dettaglio in medie e grandi strutture di vendita, al fine di meglio comprendere la possibilità di realizzare un intervento di modifica della destinazione d'uso in un fabbricato costituito da unità immobiliari aggregate (ciascuna non superiore ai 2.500 mq), dotate di accessi indipendenti, che condividono solamente l'area di pertinenza esterna.

Si suggeriscono queste modifiche [si riporta di seguito il testo proposto dall'osservante]:

"1.4. "CD" Commerciale al dettaglio. Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

\_"CD.1" Commercio in grandi strutture di vendita

Definiti dal Regolamento del Commercio di Prato come gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 2.500 mq e fino al limite stabilito dal PIT di cui L.R. 65/2014.

Si ritiene di dover escludere da questa categoria tutti i fabbricati costituiti da un'aggregazione di punti vendita aventi accessi indipendenti, con a comune esclusivamente l'area di pertinenza esterna, anche con superficie totale superiore ai 2.500 mq.

\_"CD.2" Commercio in medie strutture di vendita

Definiti dal Regolamento del Commercio di Prato come gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato, 300 mq, e fino ai 2.500 mq.

Si ritiene di dover escludere da questa categoria tutti i fabbricati costituiti da un'aggregazione di punti vendita aventi accessi indipendenti, con a comune esclusivamente l'area di pertinenza esterna, anche con superficie totale superiore ai 300 mq e fino ai 2.500 mq."

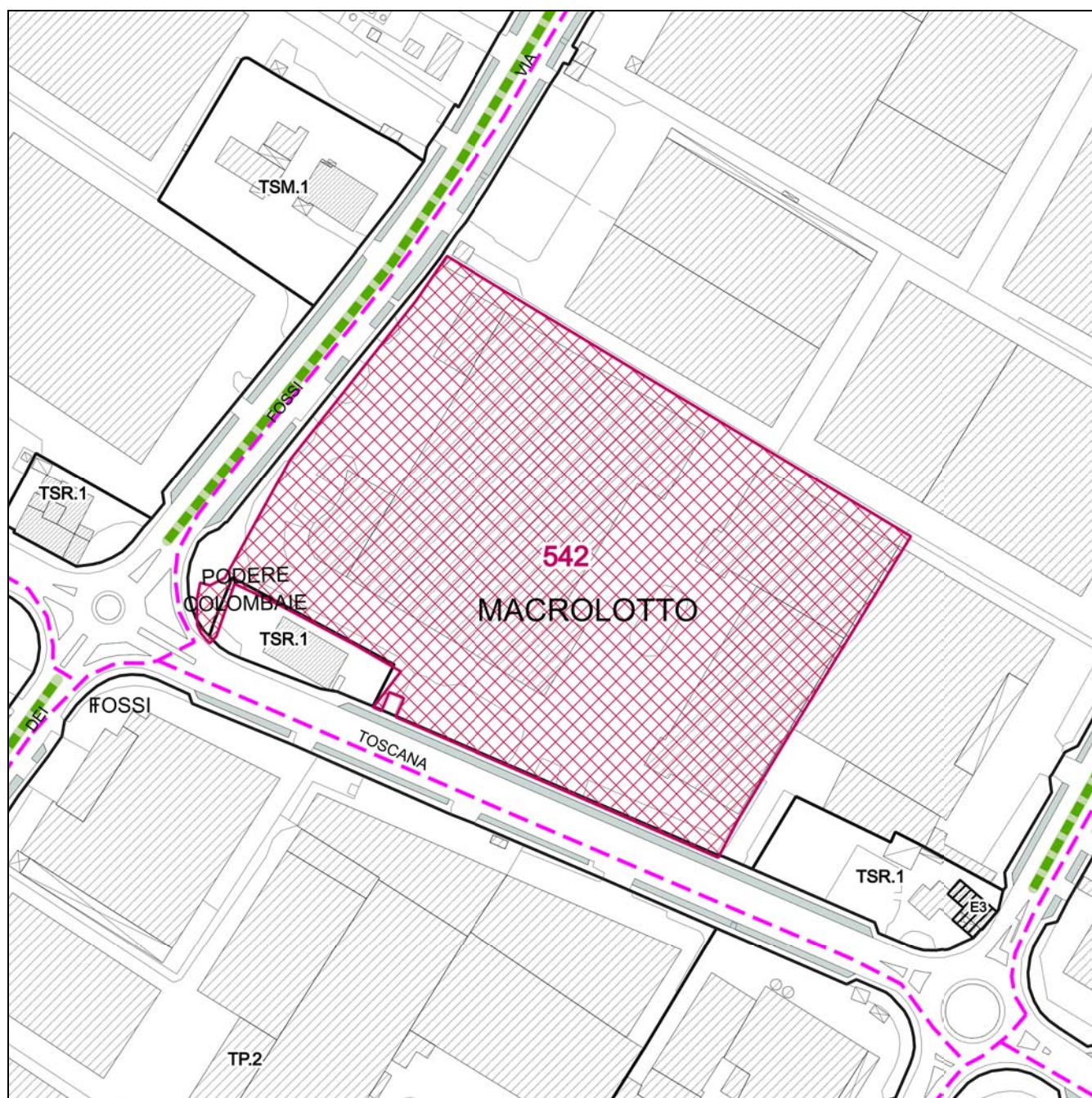
### **Controdeduzione tecnica:**

La richiesta non è condivisa in violazione dei presupposti per l'installazione di grandi strutture di vendita o medie aggregate è puntualmente disciplinata da un apparato normativo LR 28/2005 e relativo regolamento di attuazione, LR 62/2018, LR 65/2014, oggetto peraltro di declaratoria parziale di incostituzionalità, che disciplina puntualmente i requisiti per l'installazione ed individuazione delle medie strutture di vendita aventi effetti analoghi alle grandi strutture di vendita. Per tali ragioni non si ritiene opportuno introdurre ulteriori precisazioni per i requisiti delle strutture di vendita come richiesto. L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 543

**P.G.:** 224636      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Belli Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Ragnaia, n. 80  
**Fabbricato** : foglio 67 , particella 243 , subalterno 531

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la modifica da TSR.1 a TR.2 della porzione di tessuto su cui insiste la sua abitazione, affinché sia consentito un ampliamento da destinare a camera per il figlio.

Motiva sostenendo che l'immobile è assolutamente privo di carattere storico, non risulta dall'estratto delle licenze storiche del Comune di Prato ed è stato condonato ai sensi della L. 47/85 dai proprietari originari; inoltre è assimilabile agli edifici circostanti, realizzati e ristrutturati nello stesso periodo.

**Controdeduzione tecnica:**

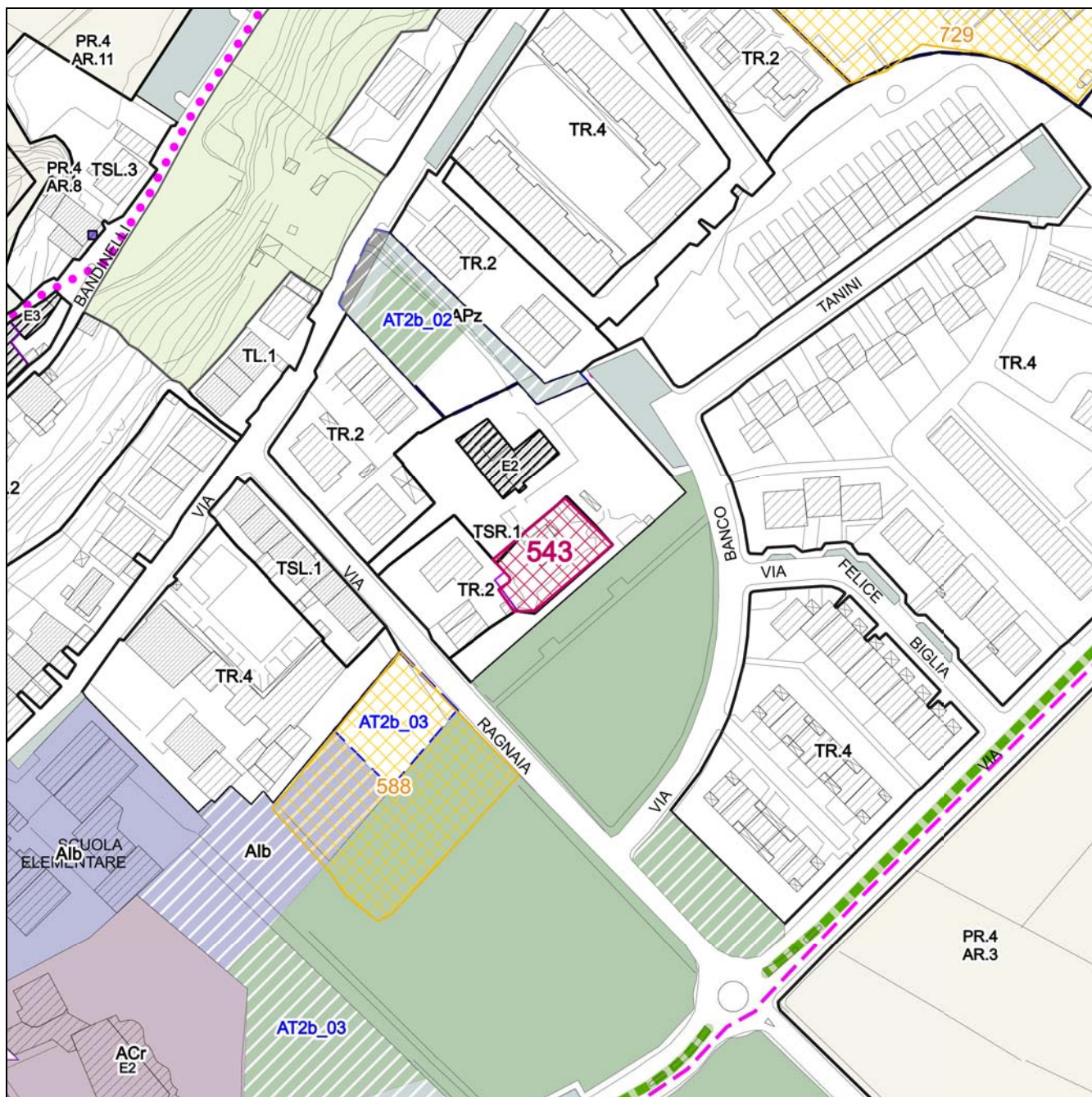
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione già soddisfatta in quanto l'edificio individuato ricade già nel tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine"; con l'occasione, si ritiene anche di riperimetrare la pertinenza C1, insistente sull'area in oggetto, limitandone l'estensione.

**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:** 544

**P.G.:** 224639      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pellicciari Melania

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

**Individuazione aree:**

- Via del Pratellone, n. 53 - Prato  
    **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1261
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 409

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede:

- 1 - la modifica di attribuzione del tessuto, sul quale insiste l'edificio di sua proprietà, da TR.3 a TR.2 e motiva la richiesta individuando la tipologia dell'immobile come "villino isolato su lotto e circondato da resede di pertinenza";
- 2 - la correzione del perimetro del tessuto secondo il confine di proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - l'osservazione accoglibile: la modifica richiesta dall'osservante risulta coerente con lo stato dei luoghi, quindi sarà attribuito il tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine";
  - 2 - l'osservazione accoglibile: il perimetro sarà modificato secondo lo stato dei luoghi.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 545

**P.G.:** 224643      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Chiesa Loretta  
Marsili Monica

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Società EMMCI srl

**Individuazione aree:**

- via Guido Monaco e via San Paolo - San Paolo  
**Fabbricato** : foglio 45 , particella 209
- via delle Fonti - Mezzana  
**Terreno** : foglio 63 , particella 1795
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 544
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 546
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 553
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 555
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 556
- **Fabbricato** : foglio 45 , particella 557
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1594

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto le schede di trasformazione AT4b\_02 - Ex lanificio Società Anonima Calamai via di San Paolo e AT6\_07 - Parco delle Fonti sud, oltre alla norma relativa all'art. 132 Al\_16 "Ex Lanificio Calamai" delle NTA. Le osservanti precisano che tali previsioni di trasformazione scaturiscono da istanze presentate sia come manifestazione di interesse - P.G. 101599 del 21/06/2016 - che come contributo al Piano Operativo - P.G. 113747 del 29/06/2017 - e sono riferite all'area denominata ex Anonima Calamai posta in via di San Paolo.

In particolare:

- 1 - la perimetrazione delle aree da demolire e cedere al Comune per spazi pubblici interessa anche una porzione di servizi igienici afferenti al capannone non interessato dalla trasformazione; tale demolizione comporterebbe la necessità di creare ex novo i servizi igienici, senza avere un beneficio pubblico sostanziale. Si richiede pertanto che venga ripermetrata l'area di trasformazione escludendo la porzione dei servizi igienici dalle aree da demolire e cedere a spazi pubblici, secondo uno schema allegato all'osservazione;
- 2 - le capacità edificatorie generate dalla demolizione e cessione degli edifici e spazi aperti della scheda sono, secondo le osservanti, superiori a quelle proposte nella scheda. Lo stato di degrado degli immobili ha un deprezzamento in parte inferiore a quello proposto nei calcoli perequativi, chiedendo una facoltà edificatoria di 1.130,32 mq, a fronte dei 410 mq di SUL proposta in trasferimento, da realizzare in zona R3 della scheda AT6\_07;
- 3 - le aree da cedere come standard urbanistici interni alla scheda di trasformazione risultano, secondo le scriventi, eccessive rispetto alle necessità date dal cambio di destinazione d'uso; viene relazionato in maniera dettagliata il calcolo eseguito e si chiede che tale eccedenza rispetto ai minimi prescritti sia incorporata dagli standard richiesti nella AT6\_07, annullando di fatto in quest'ultima la realizzazione degli stessi;
- 4 - vista la cessione di aree da effettuare per ricollegare le parti di città, chiedono che venga eliminato l'ulteriore tratto di collegamento, la connessione fra il piazzale centrale alla scheda e l'innesto con via Caboto, in quanto interessa il piazzale e costituisce l'unico accesso carrabile agli immobili industriali che vi si affacciano; si chiede di eliminarlo



anche per questioni di sicurezza, per non avere commistione fra percorsi pedonali e carrabili delle attività;  
5 - per quanto riguarda le prescrizioni particolari per i criteri di intervento, si rimanda all'art. 136 Al\_16 "Ex Lanificio Anonima Calamai" e a tal proposito le osservanti chiedono che per gli edifici rientranti nella classificazione A.1, A.2 e B.1 - per i quali è prescritto il "mantenimento dei prospetti nella loro composizione architettonica..." - venga data la possibilità di intervenire sui prospetti con le medesime prescrizioni per gli edifici classificati come C, per i quali sono ammesse "modifiche della partitura e delle dimensioni delle aperture sui fronti esterni ed interni..."; viene chiesta maggiore elasticità nella modifica dei prospetti vista, secondo le scriventi, la secondarietà dei fronti e la mancanza di caratteri tipologici, anche per andare incontro a nuove esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza.

In riferimento alla Scheda di trasformazione AT6\_07 viene osservato che:

6 - venga sommata alle facoltà edificatorie derivanti dalla superficie territoriale di circa 14.000 mq per SUL 1.190 quella derivante dalla scheda AT4b\_02 per altri 1.130,32 mq di SUL, secondo quanto richiesto al punto 2; chiedono pertanto un complessivo di SUL da realizzare come nuova edificazione residenziale di 2.320,32 mq di SUL, senza che ciò comporti la realizzazione di standard urbanistici, perchè già compensati con l'eccedenza della scheda AT4b\_02;  
7 - in considerazione di quanto richiesto al punto precedente, viene presentato uno schema progettuale che considera una cessione del 60% dei terreni, SUL edificabile 2.050 mq posti in quattro distinti edifici, di cui tre a villetta mono o bifamiliare, con il mantenimento della viabilità di accesso come da scheda di trasformazione.

Le osservanti ritengono che quanto proposto nelle due schede serva a garantire un equilibrio minimo tra l'interesse pubblico e quello privato e citano le sentenze del TAR Toscana, sez. I, 2 marzo 2018 n.333 e TAR Toscana, sez. I, 8 giugno 2016, n. 977 nelle quali si ritiene che le cessioni effettuate per essere legittime non siano di entità tale da privare l'operazione di ogni convenienza economica, rendendo di fatto la previsione urbanistica irrealizzabile.

#### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - Riguardo alla ripermimetrazione della AT4b\_02, la richiesta risulta accoglibile, con l'esclusione dei servizi igienici del fabbricato adiacente.

2 e 6 - Le richieste risultano parzialmente accoglibili. Le capacità edificatorie generate sono state verificate ed è stata riscontrata una parziale incongruenza con i parametri inseriti per il calcolo perequativo. A seguito di ciò, considerando comunque lo stato conservativo riconosciuto congruo con le condizioni dei fabbricati, si rileva una capacità edificatoria da realizzare nella AT6\_07 di 870 mq di SUL residenziale a fronte dei precedenti 410 mq. Tale capacità edificatoria va sommata ai 1.190 mq generati dall'area AT6\_07, per un totale di 2060 mq di SUL residenziale.

3 e 4 - In riferimento alla riduzione degli standard da realizzare e alla eliminazione della connessione in prossimità dell'innesto con via Caboto, la richiesta risulta non accoglibile in quanto di importanza fondamentale per il collegamento delle due parti di città e il completamento del disegno urbano.

5 - In riferimento alla modifica normativa, si ritiene di procedere ad una puntualizzazione degli interventi riguardanti il mantenimento dei prospetti nella loro composizione architettonica, data dalla geometria e dalla posizione delle aperture, nonché dagli elementi decorativi e, ove ancora presenti, dagli infissi originari, limitandosi alla facciata prospettante su via San Paolo, all'intero edificio in B.1 che, per una più agevole individuazione, assumerà l'identificativo B.1\* e ai padiglioni attribuiti a Pier Luigi Nervi. Per i restanti prospetti occorre mantenere la leggibilità dell'impaginato originario, differenziando le nuove aperture pur nel rispetto delle caratteristiche dell'intero complesso.

7 - La proposta di un nuovo assetto per l'area AT6\_07 non è accoglibile, in quanto i parametri risultano congrui con l'edificazione della zona. Si ritiene comunque da modificare nella scheda, per mero errore di trascrizione, il parametro della Sf di progetto che risulta essere di 1.840 mq invece di 3.860 mq e, conseguentemente, del Rc% max che risulta essere del 50%.

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:** 546

**P.G.:** 224651      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Marconi Patrizia

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Azienda Agricola del Monte di Marconi Patrizia

**Individuazione aree:**

- Via di Spazzavento , n. 1 - Monte Le Coste  
**Terreno** : foglio 12 , particella 3
- Via di Spazzavento , n. 1 - Monte Le Coste  
**Terreno** : foglio 12 , particella 368
- Via di Spazzavento , n. 1 - Monte Le Coste  
**Terreno** : foglio 12 , particella 370
- Via di Spazzavento , n. 1 - Monte Le Coste  
**Terreno** : foglio 12 , particella 8
- Via di Spazzavento , n. 1 - Monte Le Coste  
**Terreno** : foglio 9 , particella 28
- Via di Spazzavento , n. 1 - Monte Le Coste  
**Terreno** : foglio 9 , particella 29

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante dichiara di essere già titolare di Permesso di costruire finalizzato alla realizzazione di attività cinotecnica, per il quale dovrà essere presentata variante in contrasto alla disciplina adottata, sulla base del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Poiché l'art. 91, comma 1, lettera e) delle NTA del Piano esclude la realizzazione di strutture a servizio di attività cinotecnica nelle particelle di terreno dello scrivente, ricadenti in PR.2, AR. 8 e AR.9, chiede:

1 - il cambio di AR per le sue particelle, eventualmente con attribuzione di AR.3 o AR.4;

2 - la modifica della norma di cui all'art. 91, comma 1, lettera e), affinché consenta l'attività della cinotecnica in AR. 8 e AR.9;

Lo scrivente osserva altresì che:

3 - l'art. 91 comma 5) non ha una idonea previsione del numero di ricoveri, inferiori a quelli già autorizzati dal permesso di costruire dell'osservante (PAPMAA Del. Dir. n. 10 del 10/01/2005) e in relazione a ciò chiede che la norma sia modificata incrementando il numero degli animali da poter ospitare in azienda (sia fattrici che a pensionamento), considerando che l'attività è la principale fonte di reddito dell'Azienda.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - il cambio di AR non è ammissibile in quanto discende dalle scelte di pianificazione alla base di tutto il Piano;

2 - la modifica della norma di cui all'art. 91, comma 1, lettera e), affinché consenta l'attività della cinotecnica in AR. 8 e AR.9 viene ritenuta ammissibile e dunque si accoglie prevedendo la possibilità di esercitarla in quegli ambiti;

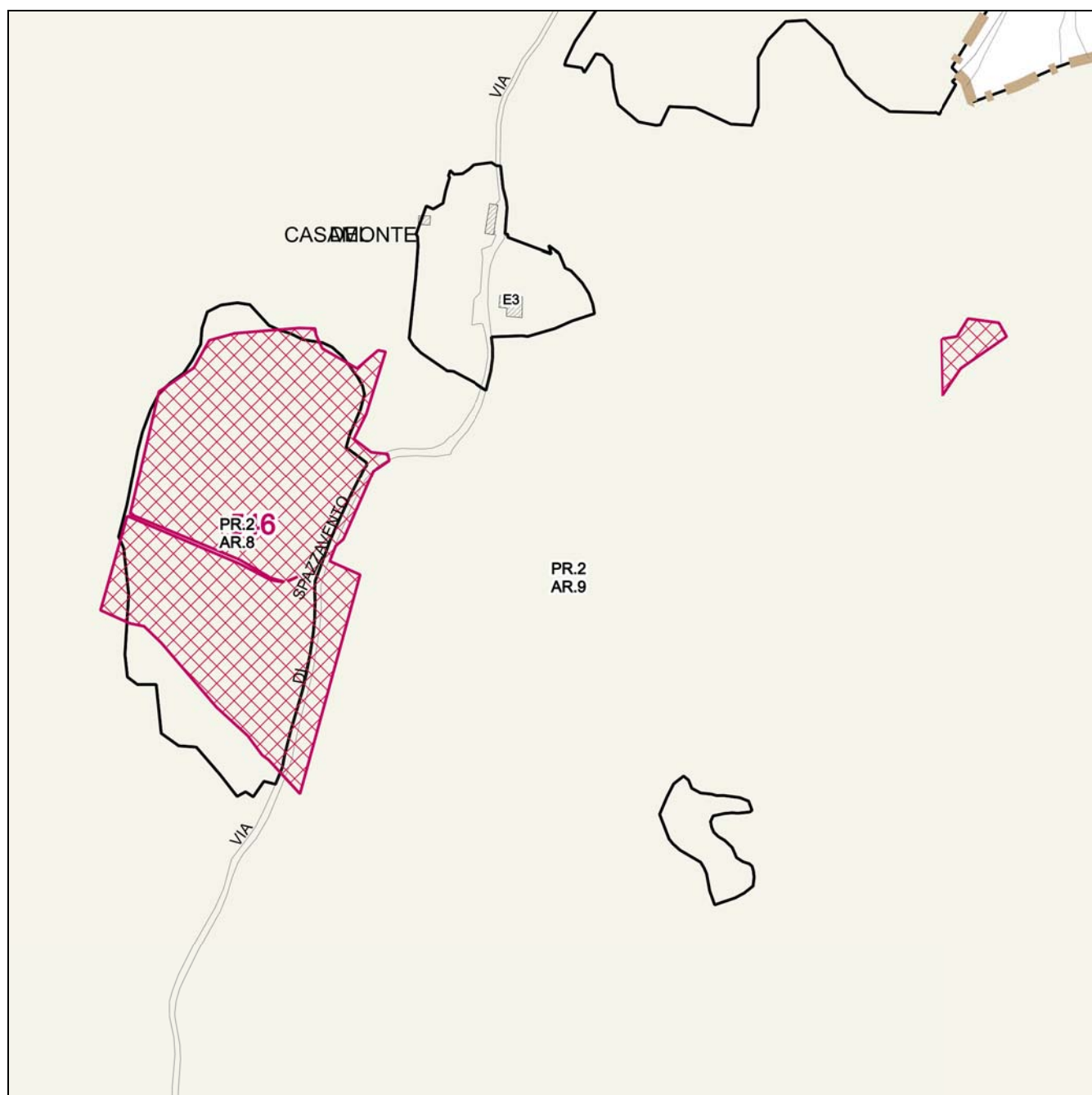
3 - si condivide l'osservazione e si inserisce nella norma che un numero maggiore di animali rispetto a quanto indicato dovrà essere assentito tramite PAPMMA.

L'osservazione è nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 547

**P.G.:** 224652      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bartolozzi Giacomo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Bartolozzi & C. sas con sede a Prato, via Bologna n.316/6

**Individuazione aree:**

- via Liliana Rossi, n. snc - Chiesanuova
- Terreno :** foglio 22 , particella 2367

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto di osservazione riguarda un terreno di circa 10000 mq di proprietà della soc. Bartolozzi Giacomo & c. sas, concessionaria auto, destinato dal Piano a V1 per il quale si richiede invece che possa essere utilizzato come deposito auto, quindi un cambio a V3.

1. Secondo l'osservante risulta carente del cosiddetto "alto indice di naturalità" attribuitogli per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sia dell'area che del comparto dove si trova.

E' ubicato in fregio a viabilità ad alto scorrimento, anche molto vicino a insediamenti artigianali/industriali, e dotato di complete opere di urbanizzazione.

Al riguardo sono state presentate numerose istanze dal 2006:

- p. g. 86060 del 15.12.2006 in cui si chiedeva una nuova destinazione commerciale /industriale rispetto alla zona bianca priva di destinazione;

- osservazione al PS con p. g. 107565 del 10.08.2012 che lamentava il mancato sfruttamento del terreno e chiedeva l'eliminazione del vincolo espropriativo reiterato;

- proposta al PO con p. g. 114651 del 30/06/2017 che chiedeva la destinazione ad uso deposito/esposizione di veicoli per 7000 mq con la proposta di cessione degli altri 3000 mq.

Il PS ha inserito il terreno nello schema direttore SD2, destinazione Sa nel sub sistema V4, zona omogenea B e quindi ha riconosciuto previsione edificatoria all'area che adesso risulta inattesa con evidente contraddittorietà di valutazione.

2. L'osservazione costituisce anche istanza di pagamento dell'indennizzo a titolo di risarcimento ex art. 39 DPR n. 327/2001 per il vincolo espropriativo decaduto e reiterato, maggiorato di interessi legali e di rivalutazione monetaria, e come atto formale interruttivo di prescrizioni e/o decadenze.

3. Si fa notare che il lotto in oggetto si trova vicino all'area di trasformazione AT5\_05 dove sono previste nuove edificazioni per cui il terreno potrebbe avere come utile destinazione quella di deposito ai fini espositivi/commerciali.

4. Si chiede la più consona destinazione V3 con la cessione gratuita del 20% dell'area da destinare ad opere di mitigazione ambientale garantendo l'80% di superficie permeabile (al netto delle aree da cedere, 30% inerbito e 20% alberato).

5. In allegato la relazione tecnica del geom. Fabrizio Becherini fa rilevare che per la sua ubicazione l'area non può essere considerata strategica per l'innalzamento della qualità ecologica e del sistema connettivo territoriale ma è da considerarsi complementare alla zona già urbanizzata ed inoltre fa notare che molte attività di deposito auto trovano posto lungo la tangenziale.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva:

- in merito alla destinazione "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", l'area interessata dall'osservazione, fa parte di un sistema di aree verdi che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva lungo il tracciato viario della tangenziale. L'inserimento di usi ammessi nel V3, pur non comportando nuova edificazione, implicano l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

- in merito all'affermazione di una reiterazione del vincolo espropriativo apposta dal Piano Operativo, si precisa che la destinazione a V1 non rappresenta uno standard urbanistico bensì un'area a verde privato.

- in merito alla richiesta di istanza di pagamento dell'indennizzo ex art. 39 TUE, non trattandosi di vincoli preespropriativi, in quanto attuabili anche dal privato titolare a mezzo di convenzionamento, senza ablazione del diritto (corte costituzionale 179/99), l'eventuale reiterazione del vincolo non avrebbe dato luogo a indennizzo ex art. 39 TUE, come esplicitato anche in relazione e all'art. 24 comma 5 lettera b) delle NTA.

Date le suddette considerazioni l'osservazione non è accoglibile

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 548

**P.G.:** 224662      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spremulli Antonio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Muzio Clementi, n. 36 B - Prato  
**Fabbricato** : foglio 43 , particella 1151
- **Fabbricato** : foglio 43 , particella 1150
- **Fabbricato** : foglio 43 , particella 1158

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda una particella catastale interna ad un isolato, accessibile con servitù di passo da altra proprietà, classificata in tessuto TL.4 e TR.3.

L'osservante vorrebbe riqualificare il lotto di terreno sia modificando la posizione di un box auto già presente, aumentandone la superficie coperta fino a raggiungere le dimensioni minime di 3,20x5,00 oltre lo spessore dei muri perimetrali, sia realizzando un parcheggio a raso per auto e biciclette, tecnologicamente strutturato per la ricarica di auto elettriche e relativi servizi web, per il quale sono già stati verificati gli aspetti tecnici con la sezione parcheggi privati di Enel X Italia Spa.

Il box auto già presente e l'intera area sono stati legittimati dal condono edilizio P.G. 97072 del 31/12/1986 rilasciato il 07/01/1999 e sono censiti al catasto urbano in categoria C/6.

In data 22/07/2002 con P.G. 046451 è stata depositata una DIAE per la costruzione di un parcheggio per 9 posti auto. L'osservante chiede, per poter procedere alla riqualificazione complessiva dell'intero lotto:

- 1 - di modificare il perimetro del lotto di riferimento, attribuendo un unico tessuto alla particella 1151 (coincidente con la Concessione in sanatoria del 1986);
- 2 - di inglobare nello stesso tessuto anche le particelle 1150 e 1158 relative al passo carrabile;
- 3 - di dotare la particella 1151 di ulteriori 10 mq di superficie coperta e 28 mc di volume oltre quelli esistenti, necessari alla realizzazione del progetto.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 e 2 - che le richieste avanzate non sono coerenti con lo stato dei luoghi; pertanto l'osservazione non è accoglibile;
  - 3 - che la richiesta sarà soddisfatta con l'inserimento della tipologia di intervento "IP.3 - realizzazione di nuove pertinenze", definita secondo i parametri previsti dalla Legge Regionale.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



[illegible]





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

**Osservazione numero:** 549

**P.G.:** 224664      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Madama Elena

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aumento di densità abitativa, con conseguenti ripercussioni negative sul traffico veicolare e sulla qualità abitativa nella zona, considerando anche la riduzione del soleggiamento sugli edifici esistenti apportata dall'elevata altezza dei nuovi fabbricati.

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 una fascia verde profonda almeno 30 metri tra la nuova edificazione della UMI 1b e l'edificio esistente su via San Martino per Galceti.

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri o 10,50 metri, in linea con i tessuti circostanti.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

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

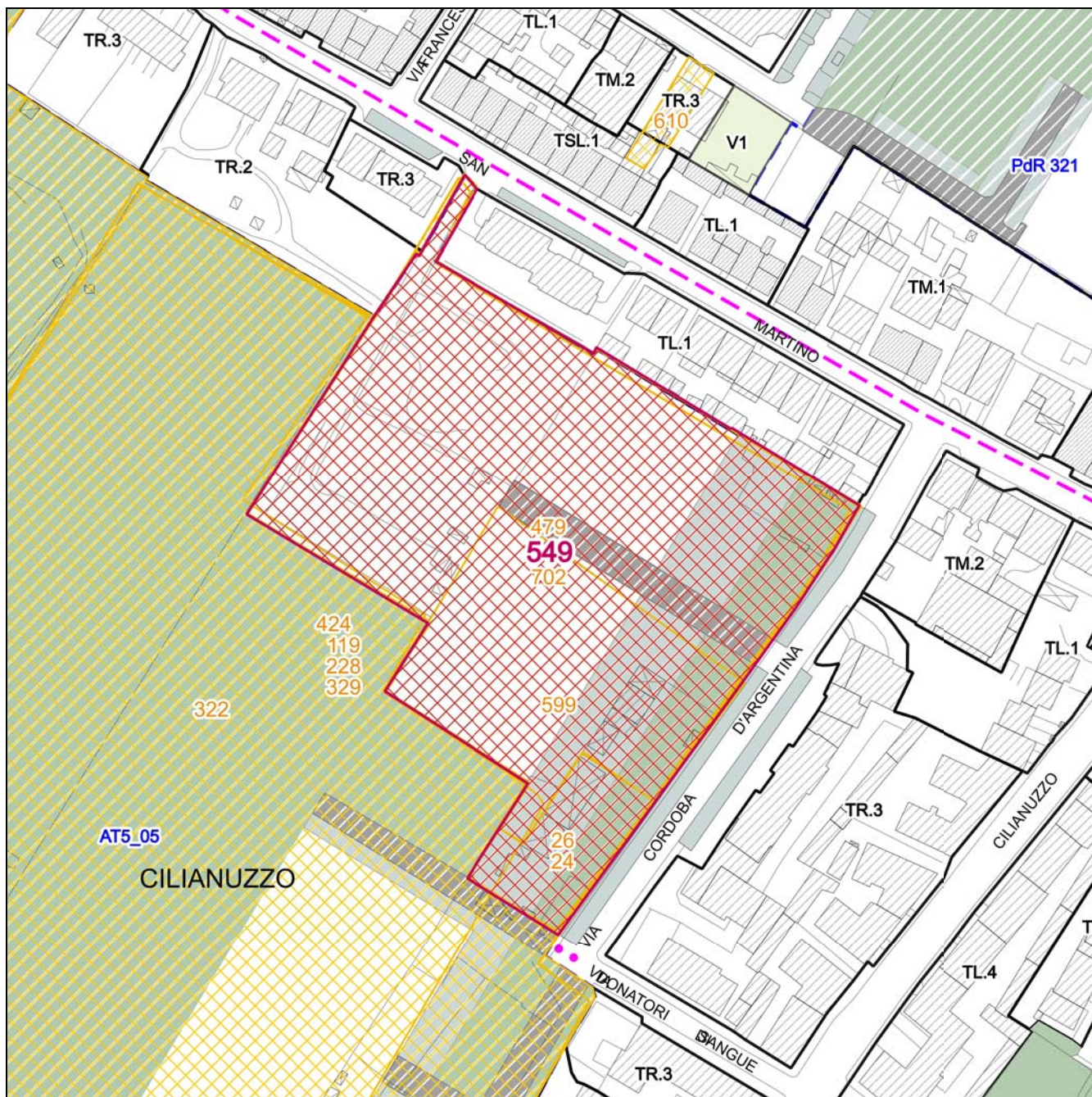
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5\_05;

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

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 550

**P.G.:** 224666      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sambo Mario

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

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

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

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a spazio aperto con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aggravio di densità abitativa apportata dalla AT5\_05 e dalla AT5\_04 per circa 780 nuovi abitanti, con conseguenti ripercussioni negative sulla viabilità e sui parcheggi, con forte incremento del traffico veicolare su via San Martino per Galceti.

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

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

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

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

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

2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5\_05;

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

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



[illegible]



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

**Osservazione numero:** 551

**P.G.:** 224667      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Papi Giovanni Giorgio  
Masolini Gabriella

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA NINO BIXIO, n. 9  
**Fabbricato** : foglio 36 , particella 91
- **Fabbricato** : foglio 36 , particella 754

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti richiedono che sia tolta la categorizzazione "E3" dall'edificio individuato, in quanto non sono mantenuti i caratteri storici richiesti per tale categoria. Affermano, inoltre, che l'edificio è stato totalmente ristrutturato con Concessione Edilizia del 1991, che ha comportato la totale trasformazione degli interni (modifica delle quote dei solai e ricostruzione in c.a.) e dei prospetti esterni.

**Controdeduzione tecnica:**

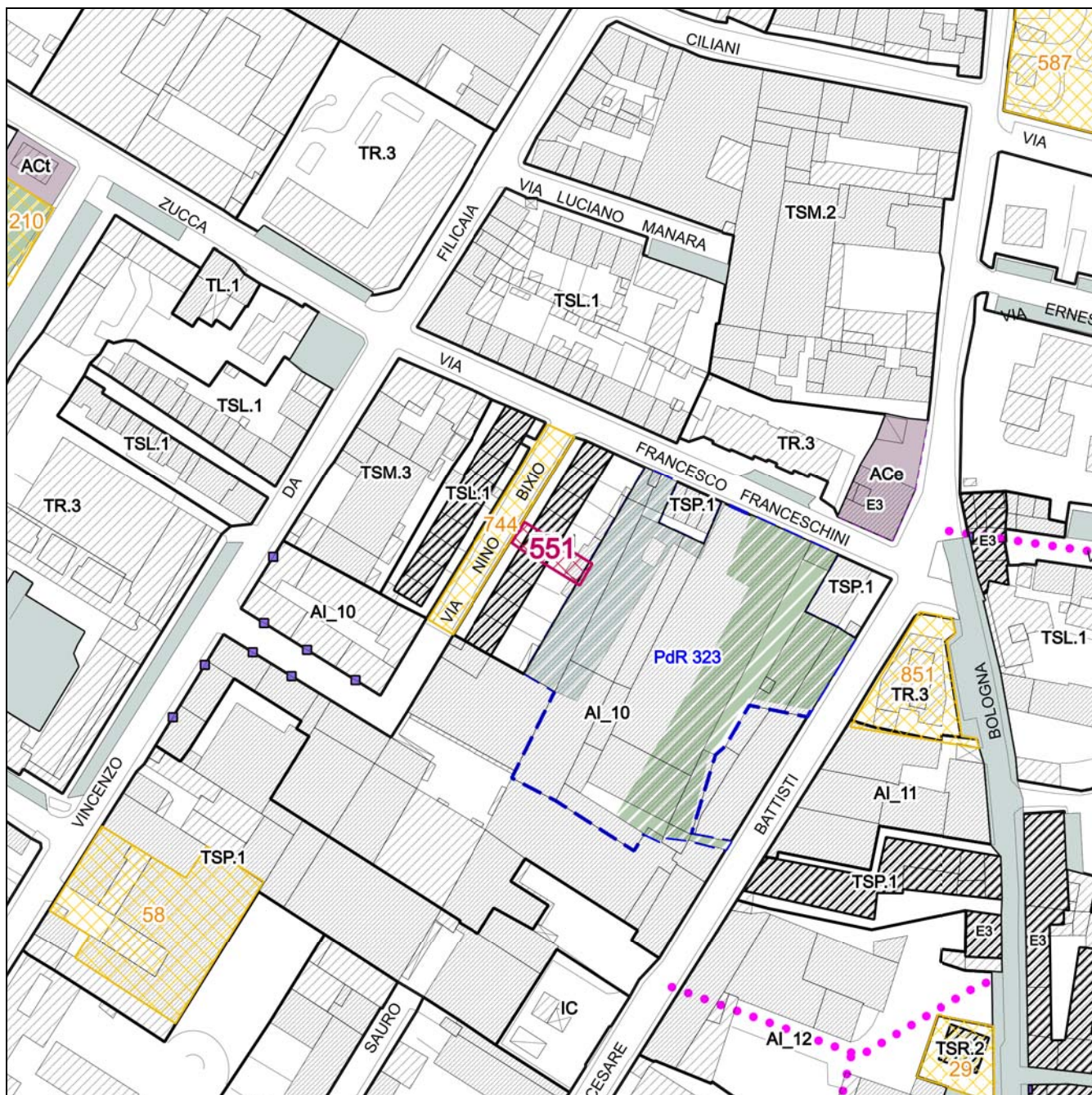
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche,  
Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storizzato dell'edificio di valore testimoniale. L'immobile fa parte di edilizia seriale costruita nella prima metà del 900, presenta una scansione regolare ed un trattamento più o meno omogeneo per quanto riguarda finiture e materiali dei prospetti, pertanto deve essere salvaguardata la configurazione originaria. La richiesta non risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 552

**P.G.:** 224674      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Papi Simone  
Moscardi Diletta

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via del Poggio , n. 2/F - Prato  
**Fabbricato** : foglio 67 , particella 350

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono che agli immobili di loro proprietà, attualmente classificati in tessuto TR.3, sia attribuito il tessuto TR.2.

A sostegno della loro richiesta portano l'indicazione della Concessione edilizia in forza della quale sono stati edificati, che li classificava come "edifici residenziali tipo ville, villini isolati su lotto" e la documentazione fotografica.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante coerente con lo stato dei luoghi; l'edificio inserito nella porzione di tessuto individuata presenta infatti caratteri più vicini alla definizione del tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine" che a quello assegnato.

Pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 553

**P.G.:** 224679      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sguanci Vilmara

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via dell'Alloro - Paperino  
**Terreno** : foglio 100 , particella 15
- Via dell'Alloro - Paperino  
**Terreno** : foglio 100 , particella 481
- Via dell'Alloro - Paperino  
**Terreno** : foglio 100 , particella 963
- Via dell'Alloro - Paperino  
**Fabbricato** : foglio 100 , particella 964

**Descrizione dell'osservazione:**

Per le particelle in oggetto, poste in prossimità della gora di Castelnuovo in località Paperino, ricomprese dal Piano Operativo in parte in territorio rurale, ambito AR.5, in parte in V1, vengono fatte le seguenti richieste:

- 1 - l'inserimento delle aree nella zona territoriale omogenea C - parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi;
  - 2 - l'attribuzione ai tessuti TR.1 o TM.1;
  - 3 - il ripristino della facoltà edificatoria, con possibilità di realizzazione della SUL indicata del Piano Secchi per un complesso a funzione residenziale e ricettiva ("Fattoria del Benessere") dotato di aree a coltura tecnologica e di idonei spazi per il parcheggio;
- In relazione al punto 3, viene richiesta la riduzione del vincolo cimiteriale a 100 m, per un migliore impiego del terreno.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1- l'osservazione, per la parte riguardante la richiesta di modificare il limite del 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. La modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è attuabile in sede di Piano Operativo;

2 – la richiesta di modifica della destinazione a V1 verso i tessuti TR.1 e TM.1 e la richiesta di prevedere un'area di trasformazione con destinazione residenziale e ricettiva, si ritengono in contrasto con lo stato dei luoghi e 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 che, nel caso specifico, si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.5 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.

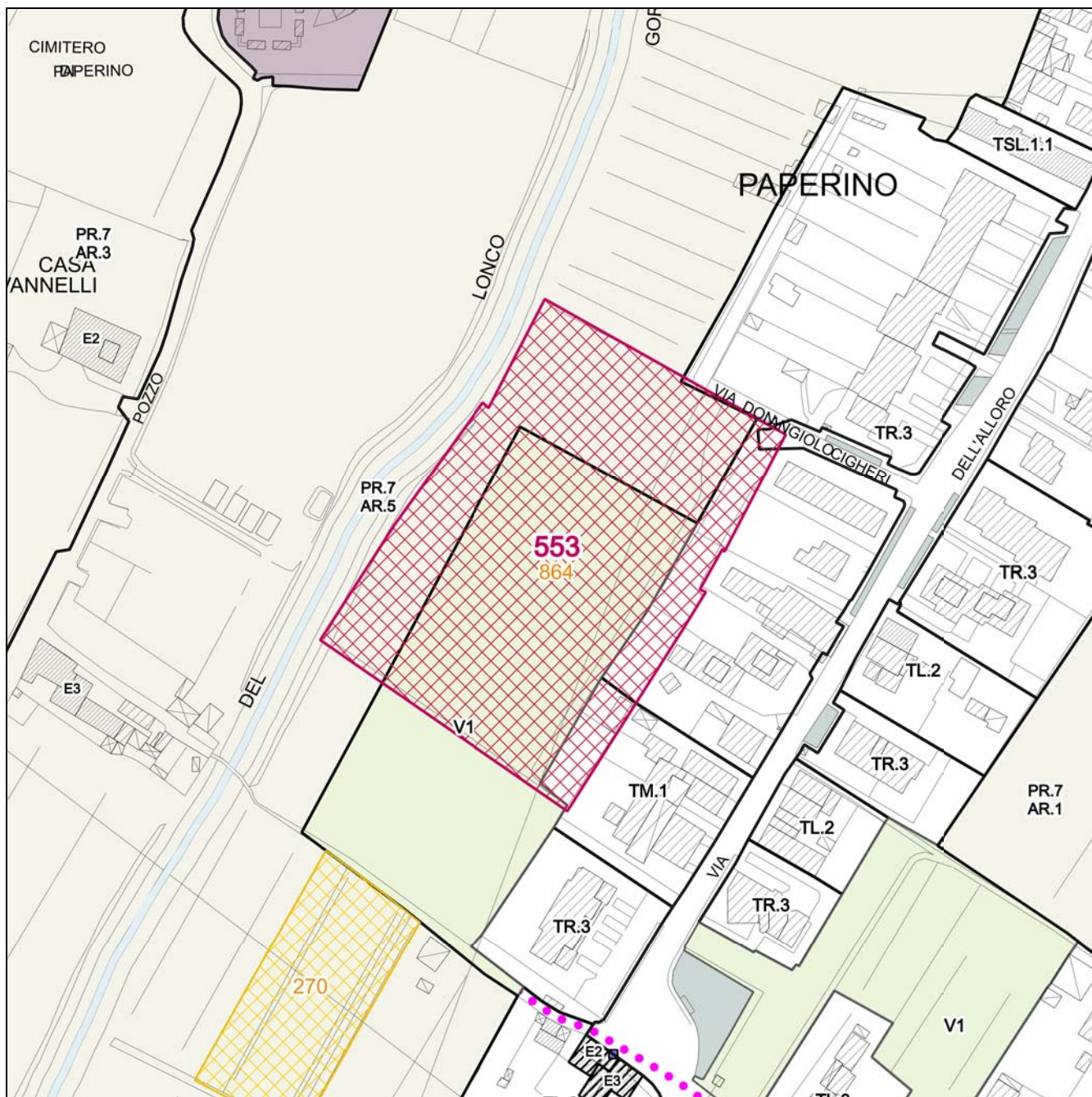
3 – in merito alla richiesta di ridurre il limite cimiteriale a 100 mt l'ufficio rende noto che il Piano Operativo indica il limite dei 200 mt in ottemperanza all'art. 338 del TULS, come meglio specificato dall'art. 33 comma 2 delle NTA. Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile.



**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 554

**P.G.:** 224682      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fiaschi Maria Laura

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 79 , particella 179
- **Terreno** : foglio 79 , particella 460
- **Terreno** : foglio 79 , particella 47

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è stata indicata dal Piano Operativo adottato come V1. Questa è delimitata a nord dall'edificio attestato su via XX Settembre, a lato; ad ovest da una propaggine di questo e da altra proprietà; a sud da via dei Tini; ad est dall'edificio su via Gherardacci, con traverse senza sfondo (via Mille e via Sapri) che terminano al confine con il terreno in questione.

La proprietà propone l'inserimento di una nuova area di trasformazione in cui le due strade senza sfondo vengono collegate a ferro di cavallo, individuando due aree in cui collocare tre gruppi di villette a schiera con giardino privato (intervento di superficie complessiva di circa 4.000 mq). Sono previsti poi spazi per il parcheggio pubblico ed un'area da cedere e da adibire a verde.

L'intervento, complessivamente, dovrebbe risolvere: un problema di traffico, collegando via Mille e via Sapri, in cui la circolazione a doppio senso è resa difficile dalla sede stradale ristretta; il problema della mancanza di posti auto nelle aree vicine; il problema della mancanza di aree verdi pubbliche.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, la richiesta dell'osservazione si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo il quale, nelle accezioni esplicitate dall'art.51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento degli spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.4 assolve in questo particolare contesto paesaggistico.

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

**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:** 555

**P.G.:** 224684      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pietruschi Claudio

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

**Individuazione aree:**

- VIA F. MOGGI, n. 43 - COIANO  
**Fabbricato** : foglio 23 , particella 2563

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 75 per quanto riguarda il divieto di chiusura di logge e porticati. In particolare, in riferimento all'immobile catastalmente individuato, la classificazione ri-R4 del R.U. Secchi aveva permesso (art. 24) la "chiusura di terrazze esistenti con tamponature leggere per la formazione di verande, purché nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio", mentre l'art. 75 vieta per i tessuti TR.3 la chiusura di logge e porticati e l'addizione volumetrica. Quindi, al fine di evitare un aspetto "a macchia di leopardo" in palazzine in parte già caratterizzate da queste chiusure e di consentire un luogo più riparato nell'abitazione, si chiede di eliminare tale divieto, almeno per i tessuti TR.3.

**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglibilità:** Accoglibile

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









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

**Osservazione numero:** 556

**P.G.:** 224688      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Comitato Difendiamo La Nostra Salute Prato Sud

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Comitato Difendiamo La Nostra Salute Prato Sud

**Individuazione aree:**

- Via Di Baciacavallo - Baciacavallo  
    **Terreno** : foglio 92 , particella 1073
- **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1038
- **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1039
- **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1075
- **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1076
- **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1077
- **Terreno** : foglio 92 , particella 1092
- **Terreno** : foglio 92 , particella 1095
- **Terreno** : foglio 92 , particella 810
- **Terreno** : foglio 92 , particella 901
- **Terreno** : foglio 92 , particella 902
- **Terreno** : foglio 92 , particella 903
- **Terreno** : foglio 92 , particella 907

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area dove si trova attualmente l'impianto di depurazione acque GIDA in località Baciacavallo, per la quale si richiede lo spostamento degli impianti per lo smaltimento dei fanghi di depurazione acque in zona industriale.

L'osservazione è corredata da una relazione dettagliata che descrive il contesto urbano ove è situato l'impianto, vicino ad una zona densamente abitata, con scuole e spazi di aggregazione sportiva e servizi sociosanitari. Nella relazione vengono inoltre evidenziati ed elencati diversi aspetti, studi effettuati e riferimenti a controlli di carattere sanitario ed ambientale, oltre che il riferimento al contributo presentato nella fase partecipativa, che l'osservante presenta a sostegno della tesi che la zona è ad oggi fortemente compromessa dal punto di vista urbanistico ed ambientale con ricadute sulla salute umana.

Adducono motivazioni di seguito sintetizzate:

- GIDA spa ha inoltrato alla Regione Toscana istanza di avvio del procedimento per il rilascio del provvedimento autorizzatorio unico regionale (art. 27-bis d.lgs 152/06 e art. 73 bis LR 10/2010);
- l'area su cui si intende realizzare il nuovo impianto di incenerimento e il biodigestore è sottoposta al vincolo di tutela dei pozzi e delle sorgenti come si evince dalla Tav. Af.12 del Piano Strutturale;
- l'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 c. 1 lett. C;
- l'art. 32 comma 3 delle NTA del Piano Operativo non indica tra le opere realizzabili inceneritori e biodigestori;
- lo stesso art. 32 al comma 5 nella descrizione dell'impianto di Baciacavallo non menziona nessun impianto di

incenerimento;

l'osservante richiede:

1 - di prevedere ed individuare un'area con destinazione d'uso congrua ed appropriata con l'attività industriale svolta da GIDA e su cui trasferire/costruire i nuovi impianti destinati al trattamento dei fanghi che in base al progetto presentato da GIDA insisterebbero sulle particelle 1073, 1092, 1095, 1075, 1039, 1038, 1077, 1076, e la conseguente modifica dell'art. 32 con l'inserimento della nuova localizzazione;

2 - di mantenere la destinazione agricola a verde delle particelle 901, 902, 903, 907, 810 stralciando la destinazione d'uso "ACu – servizi tecnici e amministrativi e assimilati", ritenendo che tale destinazione sia assimilabile e collegabile all'ampliamento dell'impianto.

#### **Controdeduzione tecnica:**

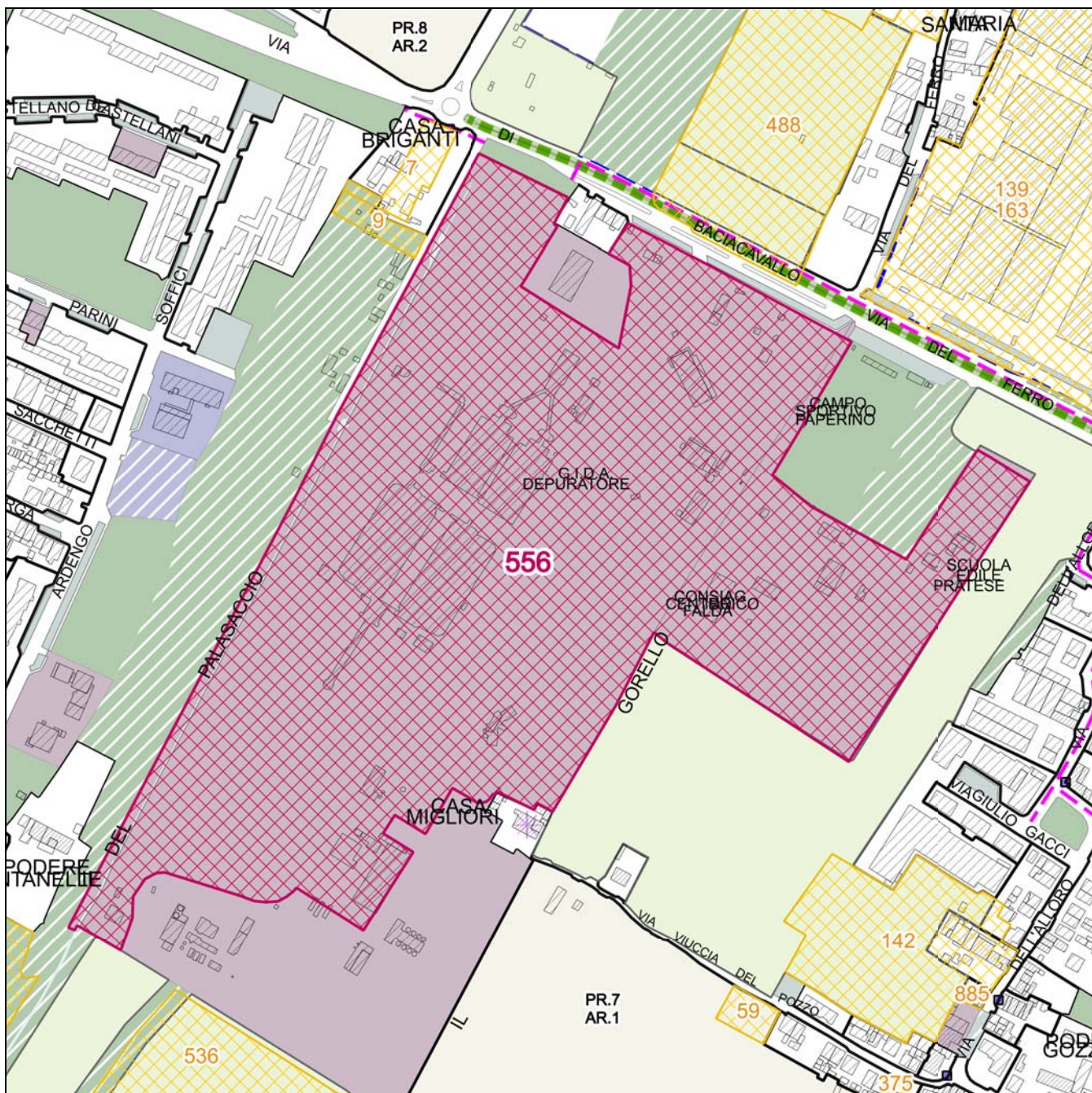
Premesso che l'iter autorizzatorio citato prenderà in dovuta considerazione i vincoli presenti nell'area, le conformità urbanistiche e gli effetti ambientali derivati, e che ciò esula dallo strumento di pianificazione, si evidenzia che il Piano Operativo ha individuato l'area ove insiste l'impianto di depurazione in base allo stato dei luoghi. Una nuova collocazione non è stata individuata in quanto non contenuta nell'atto di indirizzo del Piano Operativo approvato con D.C.C. 86/2016. Nell'area citata al punto 2, con destinazione d'uso "ACu – servizi tecnici e amministrativi e assimilati", potranno essere realizzati "servizi amministrativi e assimilati quali: servizi post-telegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari" come indicato all'art. 152 delle NTA. Pertanto, non si comprende come l'osservante possa supporre che l'area sia destinata all'ampliamento dell'impianto.

Per quanto sopra esposto, l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 557

**P.G.:** 224690      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Varvarito Monia

**In qualità di:** Legale rappresentante della società VARVARITO LAVORI srl

**Individuazione aree:**

- via del Ferro, n. 300  
**Terreno** : foglio 100 , particella 122
- via del Ferro, n. 300  
**Terreno** : foglio 100 , particella 123
- via del Ferro, n. 300  
**Terreno** : foglio 100 , particella 125
- via del Ferro, n. 300  
**Terreno** : foglio 100 , particella 126
- via del Ferro, n. 300  
**Terreno** : foglio 100 , particella 334
- via del Ferro, n. 300  
**Terreno** : foglio 100 , particella 761

**Descrizione dell'osservazione:**

La società Varvarito chiede che sia nelle tavole della Disciplina dei suoli che nelle NTA del Piano Operativo trovi rappresentazione l'impianto per il trattamento dei rifiuti inerti non pericolosi attualmente ubicato in via del Ferro 300. la richiesta è motivata dal fatto che:

- il Consiglio comunale con la Deliberazione n.3 del 21/1/2016 di approvazione della "Variante urbanistica per l'individuazione dell'area da destinare ad impianto di trattamento rifiuti inerti" ha deliberato che fino alla data di assegnazione definitiva dell'area in variante potevano essere assentite autorizzazioni temporanee anche su aree non preposte a tale funzione;
- che il dirigente con nota del 26/01/2016 pg 13386 ha espresso parere favorevole alla richiesta di autorizzazione presentata dalla società Varvarito a condizione che tale autorizzazione automaticamente decada alla effettiva attivazione dell'attività di trattamento nell'area specificata dalla suddetta variante;
- che secondo l'art. 208 comma 6 del Dlgs 152/2006 (Codice dell'ambiente), l'approvazione del progetto dell'impianto nell'ambito della conferenza dei servizi costituisce variante allo strumento urbanistico;
- che a parere dell'osservante la giurisprudenza ha affermato la piena compatibilità tra le aree agricole e le attività di recupero.

**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo, nelle sue previsioni conferma la scelta dell'area oggetto della citata variante per la destinazione di Impianto di recupero e trattamento inerti non pericolosi individuato dall'accordo di Pianificazione siglato tra Comune di Prato e Provincia di Prato il 15/12/2015 in prossimità al casello Prato Ovest.

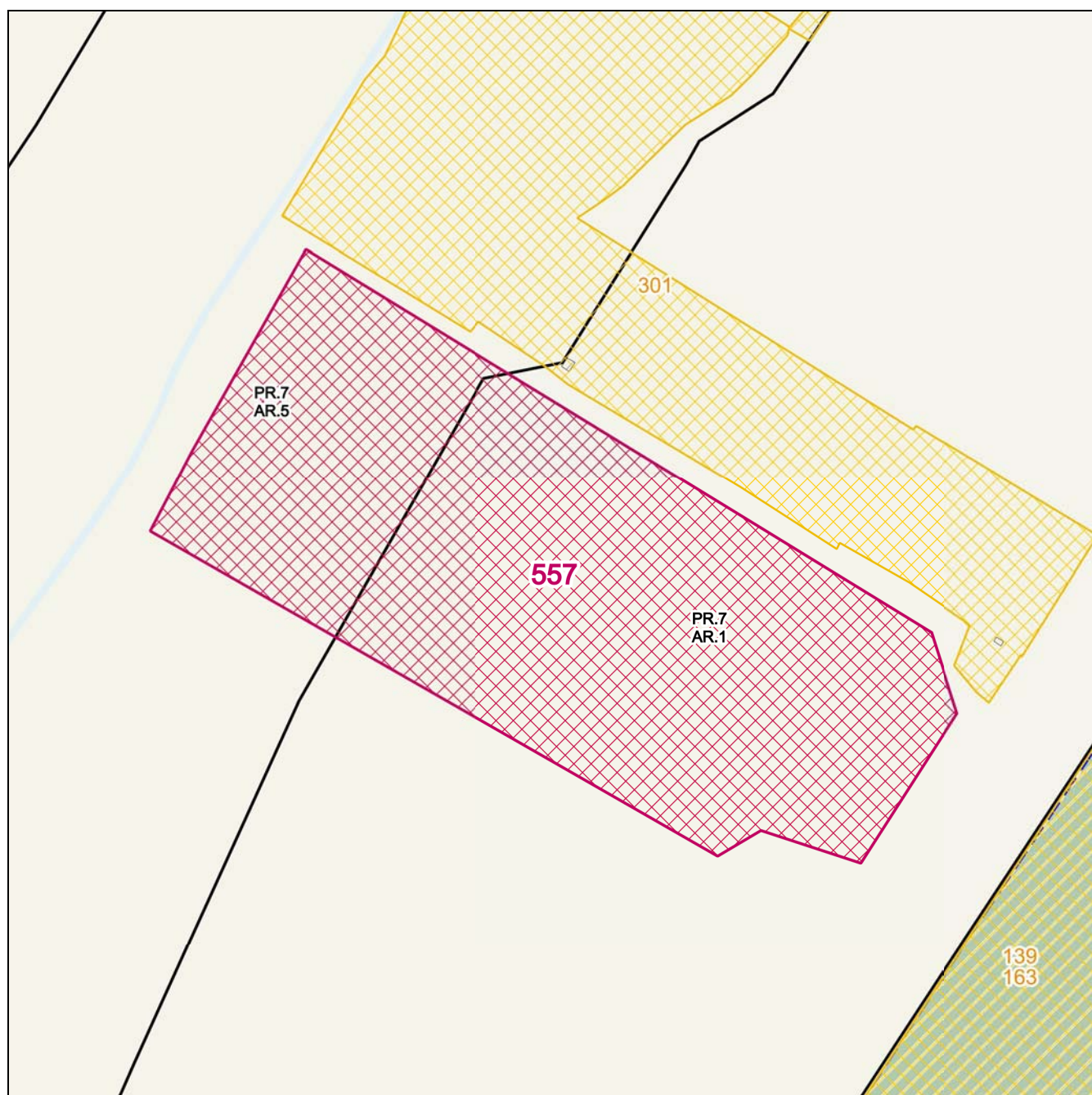
In particolare con la DCC n. 3/2016 il Consiglio Comunale ha espresso in modo chiaro ed inequivocabile che fino all'assegnazione definitiva dell'area preposta al trattamento inerti non pericolosi sopra descritta potranno essere autorizzate solo le attività già presenti sul territorio comunale su aree non destinate a tale funzione, a condizione che tali autorizzazioni prevedano un termine di durata limitato al momento in cui sarà attivata la nuova funzione nell'area al Casello Prato Ovest, prevedendo una specifica ipotesi di decadenza temporale dell'autorizzazione.

La legittimazione urbanistica di nuove aree con tali destinazioni specifiche appare quindi in contrasto con la volontà

del Consiglio Comunale espressa con la DCC 3/2016.  
L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 558

**P.G.:** 224694      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Patrizio Raffaello

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

**Individuazione aree:**

- VIA BERLINGUER - MACROLOTTO 2

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione risulta identica alla n. 37 - P.G. 206091 - del 05/11/2018.

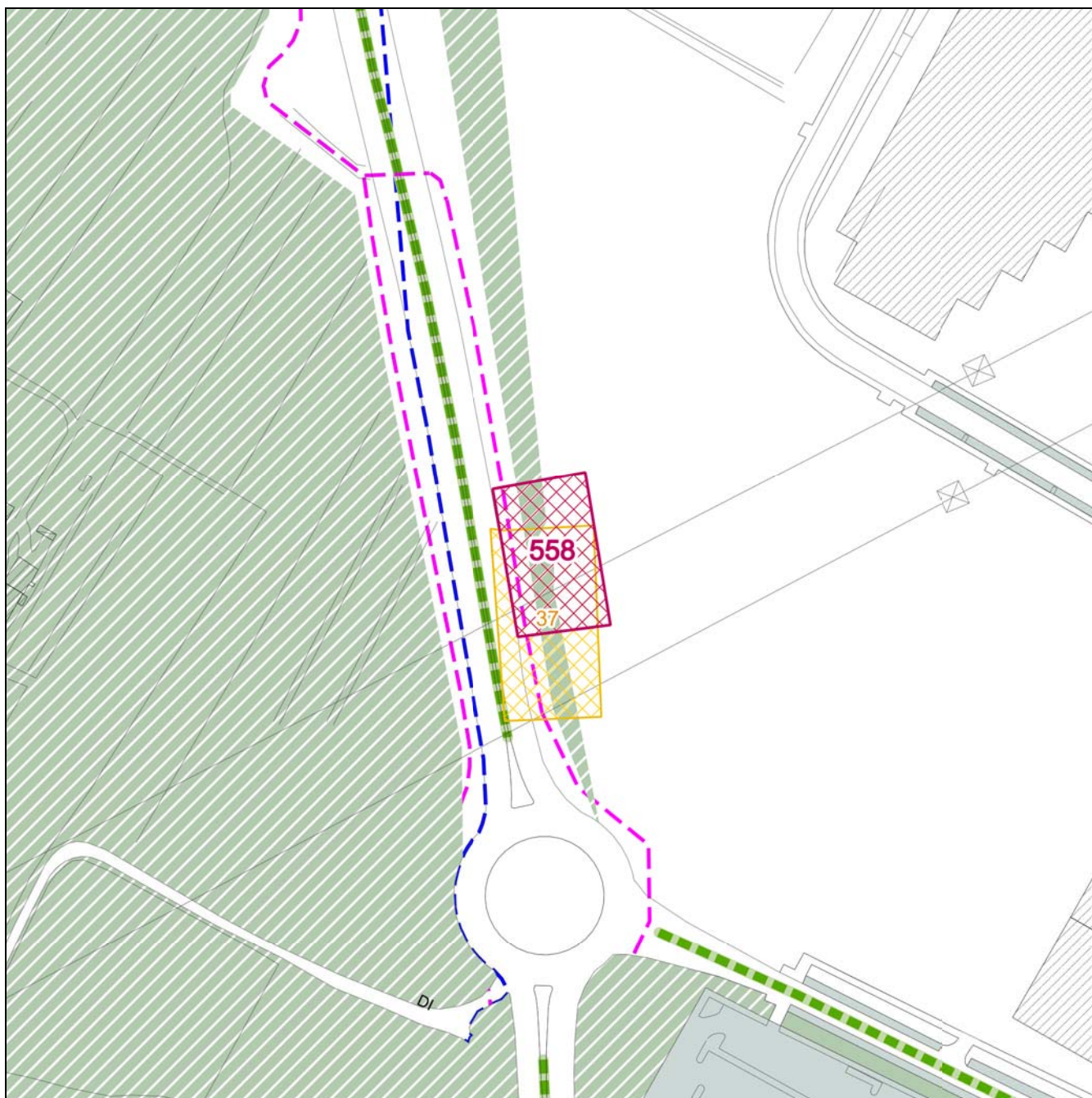
Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

**Controdeduzione tecnica:**

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 37.

**Accogliibilità:** Accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 559

**P.G.:** 224701      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ricchiuti Nicola

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

**Individuazione aree:**

- via delle Viottole, n. 15-19  
**Fabbricato** : foglio 85 , particella 146

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda due diversi aspetti.

1 - La rettifica del perimetro del tessuto TP.1 a cui appartiene l'edificio ma non tutta la sua pertinenza, compresa invece nell'area V1. L'edificio è adibito ad autosalone e attualmente l'area esterna di pertinenza risulta pavimentata, attrezzata e funzionalmente collegata all'attività commerciale che vi si svolge, quindi dovrebbe essere inclusa nel tessuto;

2 - La modifica dell'art. 77 delle NTA (tessuti TP.1 - TP.2 - TP.4). L'ampliamento è ammesso soltanto nel caso di intervento di SE fino al 40% di SUL esistente secondo quanto riportato negli interventi consentiti, mentre nella tabella delle prescrizioni si fa riferimento al massimo del 50% di Superficie Coperta; si richiede quindi di uniformare la descrizione a pag. 63 permettendo sia la SE che la ristrutturazione con ampliamento fino al raggiungimento della SC indicata nella tabella a pag. 64.

**Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche tecniche effettuate si rileva che:

- 1 - la pertinenza compresa nell'area V1 è effettivamente parte della pertinenza dell'edificio quindi la richiesta si ritiene accoglibile per questo aspetto e sarà effettuata la relativa modifica cartografica;
- 2 - l'ampliamento fuori sagoma consentito è quello del 20% con le relative specifiche e prescrizioni, mentre il Rapporto di Copertura è riferito esclusivamente agli interventi di Sostituzione Edilizia; quindi la richiesta non si ritiene accoglibile. Pertanto l'osservazione 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:** 560

**P.G.:** 224712      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Masolini Antonio  
Ferrario Maria Costanza

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via degli Aranci, n. 10 - Figline  
**Fabbricato** : foglio 6 , particella 432
- **Fabbricato** : foglio 6 , particella 573

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti chiedono di modificare l'attribuzione del tessuto al fabbricato residenziale e all'area pertinenziale di loro proprietà da TCS a TSR.2.

Motivano la richiesta sostenendo che l'inserimento in tessuto TCS non corrisponde alle caratteristiche del lotto in esame perché questo non si sviluppa in rapporto diretto con lo spazio pubblico né risulta articolato su piazze o vie pubbliche, risulterebbe invece più adeguato l'inserimento in tessuto TSR.2, essendo l'immobile completamente isolato rispetto agli edifici più prossimi e circondato su tutti i lati da terreno agricolo.

L'immobile è stato ristrutturato con concessione edilizia rilasciata il 06/09/1990 (Busta ST 998/1989 P.G. 34317/89)

**Controdeduzione tecnica:**

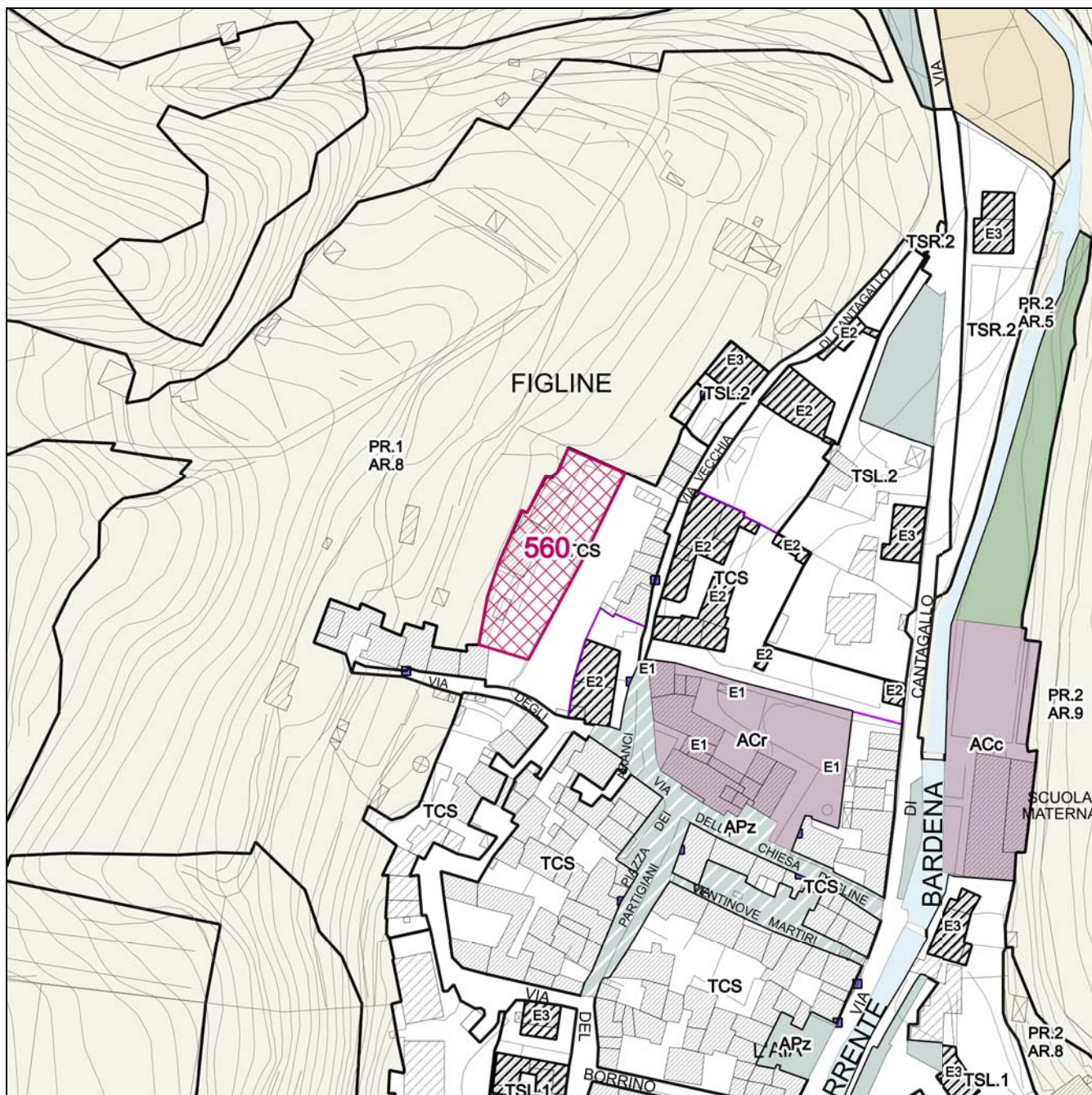
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si riconosce agli edifici in oggetto la valenza del tessuto del centro storico, pur non presentando le caratteristiche morfologiche riscontrabili in tale tessuto.

**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:** 561

**P.G.:** 224715      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Baroncelli Alberto

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

**Individuazione aree:**

- VIA VIGNA BASSA  
    **Terreno :** foglio 91 , particella 74
- **Terreno :** foglio 91 , particella 1157

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 99 "Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale", con un aumento della SUL prevista per tali interventi.

In particolare, si fa riferimento all'area catastalmente individuata, che presenta due rimesse non agricole, ciascuna di mq 25 ca., in cattivo stato di conservazione, che con un aumento ulteriore di SUL consentita avrebbero un incentivo per la ristrutturazione e/o ricostruzione, anche in una posizione traslata rispetto all'attuale ubicazione.

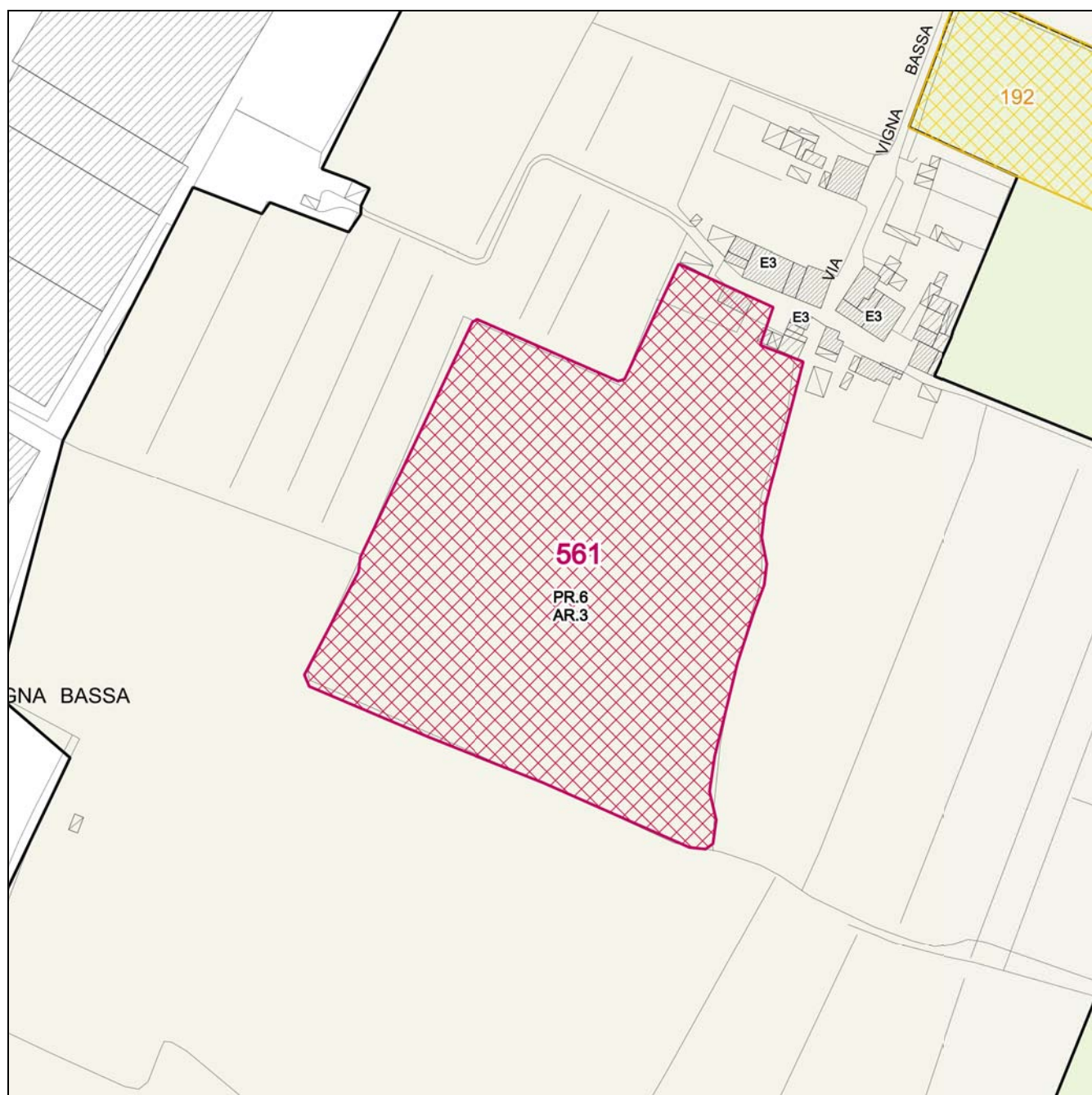
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta non risulta accoglibile in quanto contrasta con le strategie del nuovo Piano Operativo che intende preservare le aree agricole favorendo in queste lo svolgimento della detta attività.

**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:** 562

**P.G.:** 224716      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Casini Nicola

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via di Reggiana, n. 116/118  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 53
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1498
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1681
- **Terreno** : foglio 59 , particella 29
- **Terreno** : foglio 59 , particella 51

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto la scheda di trasformazione AT5\_15 - Nuova edificazione via di Reggiana - via Traversa Pistoiese.

L'osservante, proprietario del complesso edilizio su via Reggiana e delle aree retrostanti, rileva che, nel vigente Regolamento Urbanistico, tale area ricadeva nella U.M.I. 14, nella quale era consentito realizzare funzioni turistico-ricettive per 2500 mq, mentre nel Piano Operativo, alla scheda AT5\_15, è stata inserita un'edificazione di 900 mq di SUL a destinazione turistico-ricettiva.

1 - Richiede pertanto che, a fronte di una ripermimetrazione più ampia dell'area di trasformazione - che comprenda anche parte del giardino di pertinenza del complesso edilizio e di parte parte del giardino sul lato est per realizzare una pista ciclabile - possa essere consentita una SUL fino a 1.700 mq di cui 1.200 mq a destinazione ricettiva e 500 mq a destinazione commerciale.

2 - Dichiara disponibilità ad una cessione volontaria di porzione del lotto di proprietà, già interessato dal progetto di allargamento della sede stradale dello svincolo della declassata su viale Allende, nonché a compensare l'indennità di cui al decreto di esproprio 27.07.2006 mediante la permuta di un'area comunale costituita dal sedime stradale del tratto finale della via Traversa Pistoiese confinante con la declassata, per realizzarvi un parcheggio drenante a servizio del nuovo complesso ricettivo.

3 - Chiede che l'aumento di SUL da 900 a 1.700 mq venga giustificato dall'allargamento del perimetro dell'area di trasformazione e che sia data la possibilità di monetizzare gli standard ai sensi dell'art. 25 e 26 delle NTA del Piano Operativo.

L'osservante ritiene che tale accoglimento possa risolvere le liti pendenti fra lo scrivente e l'Amministrazione comunale in riferimento al deprezzamento sofferto in conseguenza dei lavori di realizzazione della rotonda, oltre ad aver recato danni alla recinzione esistente e all'assenza delle barriere antirumore previste e mai realizzate.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni si ritiene:

1 -3 - In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile la richiesta di ampliamento del perimetro dell'area di trasformazione, a discapito del resede tergale dell'edificio esistente, posto in "TSR.1 - Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale" in quanto non necessario all'attuazione complessiva dell'area di trasformazione.

Non è accoglibile la richiesta di poter realizzare una intervento di Sul maggiore di quanto già previsto nella scheda di trasformazione essendo stato riconosciuto le facoltà edificatorie coerenti con i criteri dell'elaborato "03 - Perequazione urbanistica - Linee guida per l'applicazione". Pertanto rimangono invariati i parametri di progetto delle SUL da



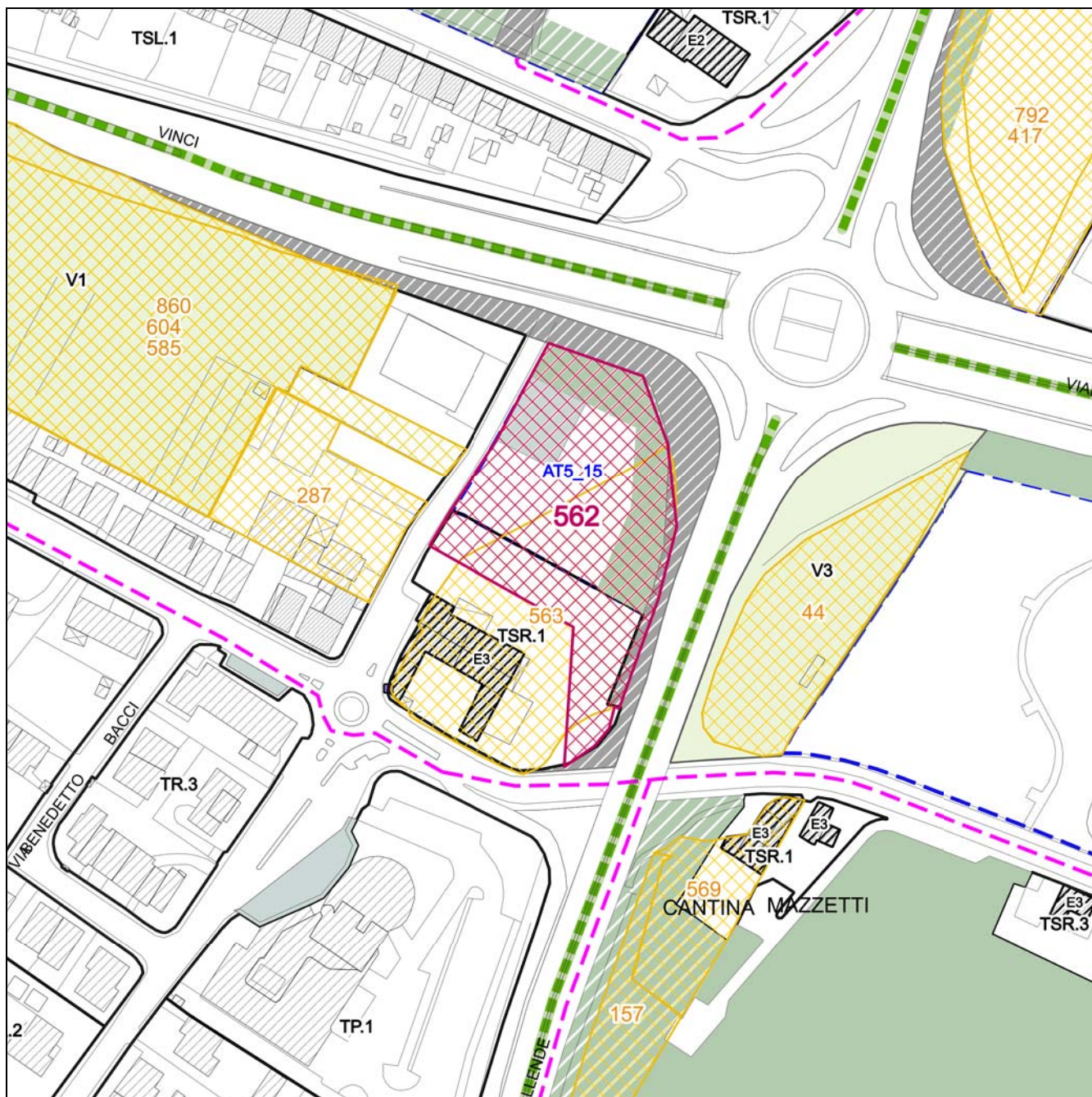
realizzare, le aree da cedere e gli standard da realizzare.

2 - In riferimento alle proposte avanzate, non afferendo alla disciplina urbanistica dell'area di trasformazione si ritengono non pertinenti.

**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:** 563

**P.G.:** 224717      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Casini Nicola

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI REGGIANA, n. 116/118  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 53

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che il complesso individuato (di cui allega la storia edilizia) sia:

1\_ escluso dalla categorizzazione "E3", considerato che esso non possiede le caratteristiche della tipologia "rurale" ma risulta un edificio che da decenni è stato utilizzato con destinazione "commerciale"; inoltre, esso è suddiviso in più unità abitative che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento una tantum, sia per per adeguamento funzionale legato all'insediamento di nuove tipologie commerciali sia per un maggior sfruttamento degli spazi pertinenziali esterni;

2\_ variato l'art. 144 delle NTA, al fine di rendere ammissibili per gli edifici "E3" gli interventi di "realizzazione di balconi e terrazze" anche per gli edifici di matrice rurale e la "realizzazione di logge, porticati e lastrici solari" per consentire l'adeguamento funzionale di edificio e spazi esterni adibiti a uso commerciale.

**Controdeduzione tecnica:**

L'immobile in istanza è un edificio già rappresentato nel Plantario dei Capitani di parte Guelfa del 1584 nel Campione delle strade della Comunità di Prato del 1789 e nel catasto storico leopoldino del 1820 (ex rc), nell'immobile sono ancora leggibili le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie e mantenuti gli elementi di invarianza storico-insediativa. Pertanto la richiesta di declassamento dalla categoria "E3" non è ritenuta accoglibile.

[2 - Per quanto riguarda l'art. 144 delle NTA, non è accoglibile la variazione richiesta dall'osservante in quanto non in linea con le tutele proposte dal PO per gli edifici di valore 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:** 564

**P.G.:** 224718      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Marzia  
Rosati Gianna Giovanna

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ORTI DEL PERO  
**Terreno** : foglio 45 , particella 731
- VIA ORTI DEL PERO  
**Terreno** : foglio 45 , particella 762
- VIA ORTI DEL PERO  
**Terreno** : foglio 45 , particella 770
- VIA ORTI DEL PERO  
**Fabbricato** : foglio 45 , particella 897
- VIA GALCIANESE  
**Terreno** : foglio 45 , particella 689
- VIA GALCIANESE  
**Terreno** : foglio 45 , particella 756
- VIA GALCIANESE  
**Terreno** : foglio 45 , particella 784

**Descrizione dell'osservazione:**

I terreni e i fabbricati dei richiedenti ricadono in gran parte in vincolo cimiteriale e il Piano Operativo li destina in parte a parcheggio pubblico di progetto ed in parte a nuova viabilità, ovvero al prolungamento di via delle Segherie con innesto su via Orti del Pero; un'ultima parte è infine classificata come tessuto TP.5.

I richiedenti suggeriscono:

- 1 - in prima istanza, una riduzione del vincolo cimiteriale da 200 a 50 metri, previo parere favorevole della ASL;
- 2 - due ipotesi progettuali per ogni area di loro proprietà.

Per le aree di cui alla particella 897, le due ipotesi sono:

- 2.1 - destinare l'area a mercato scoperto, attrezzandola con piccoli volumi per servizi accessori;
- 2.2 - destinare l'area a parcheggio privato a raso, con eventuali strutture di copertura.

Per le aree di cui alle particelle 203-784-689-756, le due ipotesi sono:

- 2.3 - modificare l'art. 79 delle NTA, permettendo la realizzazione di nuovi volumi nel tessuto TP.5;
- 2.4 - destinare l'area a parcheggio privato a raso, con eventuali strutture di copertura.

**Controdeduzione tecnica:**

Esaminata con attenzione l'osservazione ed effettuate le opportune valutazioni, si ritiene:

- 1 - la richiesta non accoglibile, in quanto come indicato dall'art. 33 comma 2, le aree comprese nella fascia cimiteriale di 200 m dal limite del perimetro individuato nel Piano Operativo sono assoggettate a vincolo di cui all'art. 338 del TULS; in tali aree sono consentiti, previo parere favorevole della ASL e con deliberazione del C.C., solo esclusivamente interventi pubblici o di interesse pubblico;
- 2.1 - la proposta non accoglibile, in quanto, come indicato dalla Disciplina dei Suoli del Piano Operativo, per la zona si

riscontra la necessità di un parcheggio, che ha portato all'assegnazione dello standard di progetto "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici";

2.2 - la proposta già soddisfatta, in quanto la realizzazione di un parcheggio privato può trovare attuazione da parte del privato titolare previo convenzionamento che assicuri il perseguimento degli interessi generali, come previsto all'art. 24 comma 6 lett. b) delle NTA;

2.3 e 2.4 - le proposte non accoglibili, in quanto nel tessuto TP.5 non si ritiene congrua la nuova edificazione poiché in contrasto con gli obiettivi di Piano di evitare l'eccessiva saturazione dei tessuti; si ricorda comunque la possibilità di ampliamento della SUL esistente; invece, per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi pertinenziali, tale possibilità è ammessa nei limiti della normativa nazionale e regionale e per le caratteristiche degli stessi si rimanda al titolo IV delle NTA.

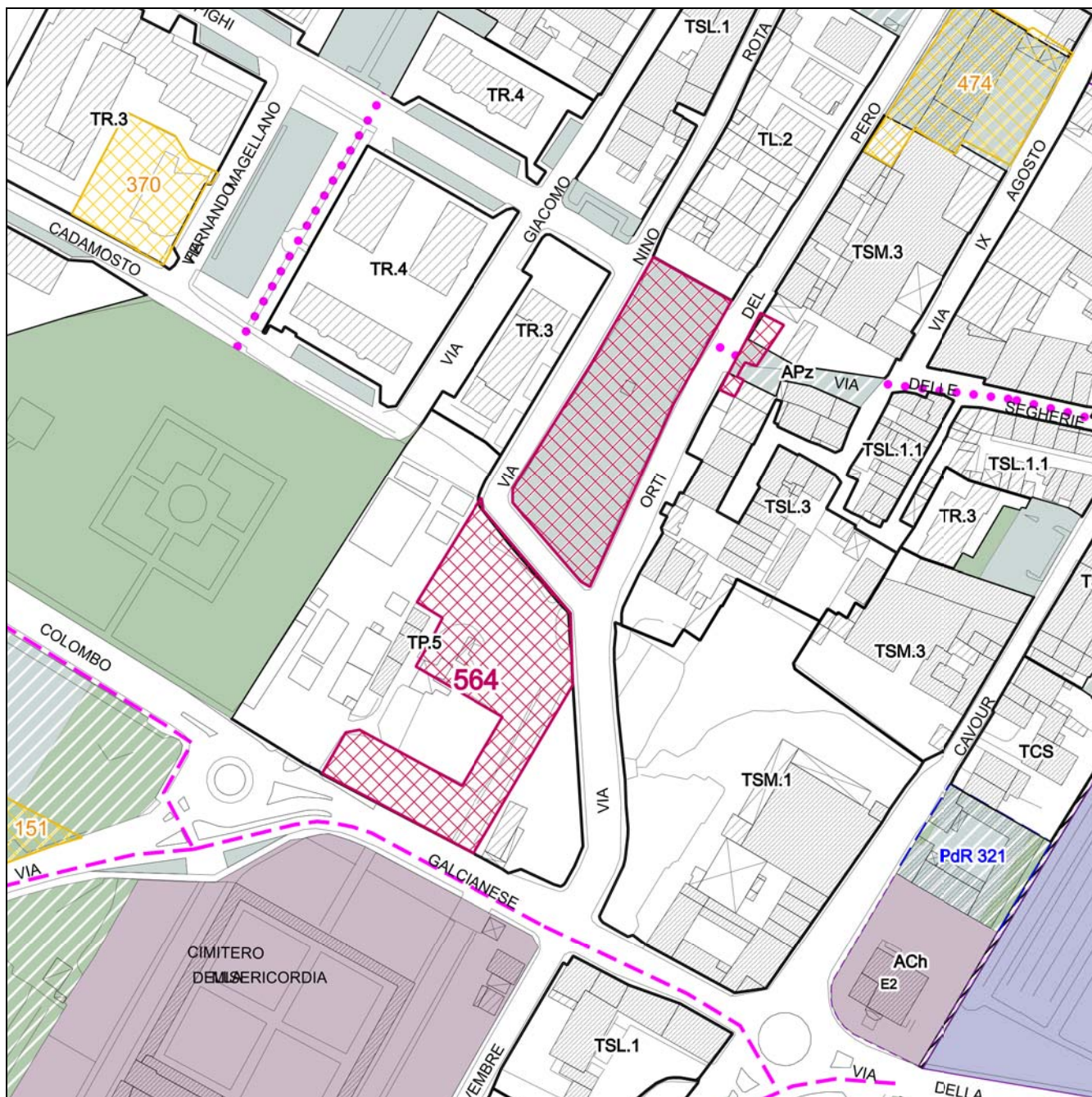
L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 565

**P.G.:** 224719      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Alessandro Claudio

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

**Individuazione aree:**

- Via Cortesi, n. 3  
**Fabbricato** : foglio 75 , particella 502

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che i due corpi di fabbrica, ad un solo livello con copertura piana, che delimitano la piccola corte siano qualificati come edificio di recente formazione, anziché come edificio storicizzato. A sostegno della richiesta, benché non sia oggettivamente accertabile se la consistenza dei manufatti della foto aerea del 1954 sia la stessa di quella attuale, viene richiamata la tavola Es.3A "Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa" del Piano Strutturale, nella quale tali fabbricati non sono indicati come patrimonio edilizio presente a quella data; inoltre gli edifici in questione sono stati oggetto di varie modifiche - documentate dal condono edilizio P.G. 61210 del 31/07/1986 - tra cui il rifacimento della copertura e delle strutture portanti (di cui è allegata la relazione di collaudo del gennaio 1990).

**Controdeduzione tecnica:**

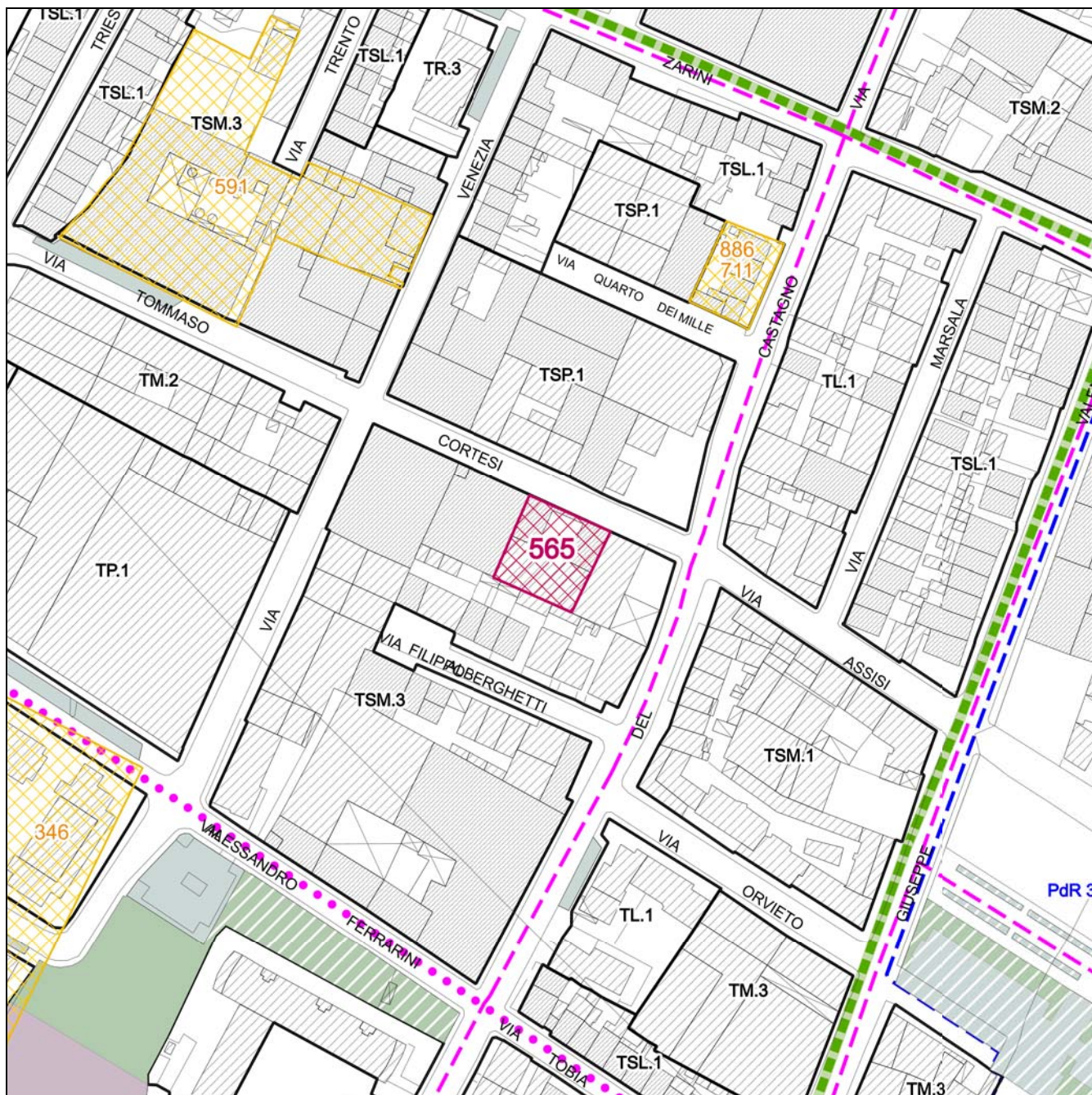
L'ufficio, in sede di redazione del Piano Operativo, ha recepito gli elementi di invarianza storico-insediativa derivanti dal Piano Strutturale e ha provveduto alla sua revisione attraverso una nuova ricognizione dell'edificio storico, effettuata sulla base della foto aerea (volo GAI) del 1954; la classificazione in "edificio storico o storicizzato" non costituisce una datazione ma rileva la presenza del sedime dell'edificio al 1954 rispetto allo sviluppo urbanistico della città. Gli interventi ammessi sono stati pensati al fine di mantenere l'impianto urbano della struttura fondativa e resistente della città, indipendentemente dalle caratteristiche architettoniche dei singoli immobili. Tuttavia, con il comma 1 dell'art. 63 delle NTA, per tali edifici è stata prevista anche la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, in modo da consentire, in caso di riscontro positivo, gli interventi ammessi sull'edificio 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:** 566

**P.G.:** 224722      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Faggi Mauro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Novemela srl - via Siena, 3 - Prato

**Individuazione aree:**

- Via Galilei, n. 8 - Prato
- Fabbricato :** foglio 25 , particella 340

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante svolge attività di ristorante-pizzeria come affittuario dell'immobile oggetto di osservazione. Si tratta di un fabbricato a destinazione commerciale edificato su un'area di proprietà demaniale (con licenza ST 565 P.G. 14271 del 28/06/1973 e successiva Concessione in sanatoria n. C85-23401-1986 P.G. 19860070218 rilasciata dal Comune di Prato il 23/06/2015) dalla proprietaria Settesoldi Vittorina, legale rappresentante della società Tre Lanterne srl.

L'istanza di condono prevedeva, oltre a modifiche e ampliamento del fabbricato principale, anche due box presenti sul retro dell'edificio, per i quali la Soprintendenza di Firenze Prato e Pistoia ha emesso parere negativo.

La società Novemela srl è venuta a conoscenza della presenza dei due manufatti non sanati solo dopo la sottoscrizione del contratto di affitto ed ha interesse a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi per poi realizzare i necessari interventi di adeguamento funzionale per la prosecuzione dell'attività.

Il nuovo Piano Operativo ha inserito sia il fabbricato principale sia i due box abusivi in tessuto TP.5, consentendo interventi fino alla sostituzione edilizia.

Al fine di poter eseguire la pavimentazione del resede esclusivo e opere di sostituzione edilizia o di addizione volumetrica, rispettando le prescrizioni previste relative alla superficie permeabile minima (30%) e alla superficie alberata minima (50%), l'osservante chiede:

- in via principale: l'ampliamento del perimetro del tessuto TP.5 portandolo a corrispondere con l'intera particella catastale 340, considerato il fatto che il lotto catastale corrisponde a sua volta all'area oggetto di Concessione in uso di area demaniale rilasciata dalla Provincia di Prato nel 2007 e relativo nulla-osta ai fini idraulici del 22/02/2006 prot. 6181;
- in via subordinata: l'ampliamento del tessuto TP.5 fino a comprendere almeno la porzione di resede esclusivo più prossima al fabbricato commerciale per consentire una, seppur parziale, pavimentazione del resede medesimo.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene la richiesta dell'osservante accoglibile e pertanto l'area individuata sarà inserita nel tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo".

**Accoglibilità:** Accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 567

**P.G.:** 224723      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Longobardi Damiano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA BLIGNY, n. 102 - MALISETI  
**Fabbricato** : foglio 31 , particella 168

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 72 delle NTA, in riferimento all'immobile catastalmente individuato. In particolare, è richiesto:

- 1 - di precisare che l'addizione volumetrica, prevista esclusivamente nel resede tergale del lotto, è estesa anche a tutte le pertinenze tergalì delle abitazioni ai vari piani (come nel caso di terrazzi o lastrici solari), affermando che al comma 2 punto A.3) di tale articolo, in cui si definisce la tipologia di intervento "AV.2", non è chiaro se sia possibile proporre addizione volumetrica anche in tali casi;
- 2 - di aumentare la percentuale di addizione volumetrica al 25%, in quanto l'attuale 20% proposto penalizza le unità abitative di modeste dimensioni; si propone, ad esempio, che per le unità fino a 120 mq sia prevista un'addizione volumetrica una tantum fino a 25 mq di SUL (così come previsto dal Regolamento Urbanistico Secchi per i sub-sistemi R4 e R5) o in alternativa prevedere un'addizione minima di 25 mq e una massima di 70 mq.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene:

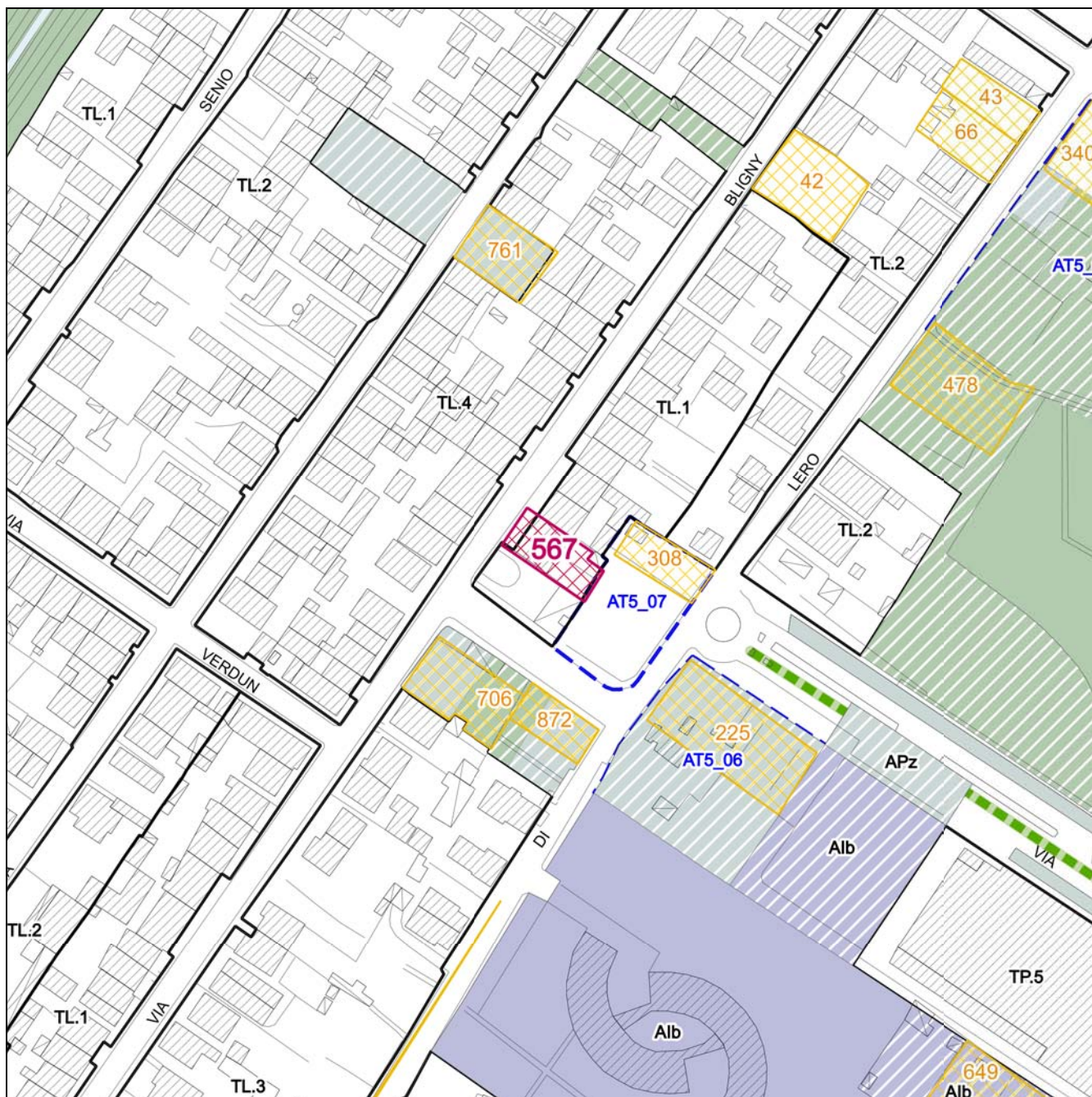
- 1 - non accoglibile la richiesta e quindi non sarà precisata la possibilità di addizione volumetrica ai vari piani, in quanto la configurazione che ne deriverebbe, non è coerente con il tessuto lineare a cui l'edificio appartiene;
  - 2 - accoglibile la richiesta e conseguentemente verrà introdotta la modifica agli articoli riguardanti i tessuti ove è ammesso AV.2, consentendo l'ampliamento minimo di 25 mq.
- L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 568

**P.G.:** 224726      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ciccone Rocco

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

**Individuazione aree:**

- VIA TOURCOING, n. 10/30  
**Fabbricato** : foglio 95 , particella 1273 , subalterno 5

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la modifica dell'art. 77 "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale: TP.1 - TP.2 - TP.4" delle NTA al fine di aumentare "la realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio anche con la creazione di nuovi orizzontamenti dal 10% della SUL esistente, senza mutamento di destinazione d'uso" al 40% della SUL.

A motivazione della richiesta l'osservante porta il caso specifico dell'edificio catastalmente individuato: la proprietà ha provveduto nel Luglio scorso all'acquisto di un soppalco, da inserire nel detto immobile, con un aumento di SUL di 140 mq, inferiore al 20% della SUL del fabbricato, come previsto dalle norme vigenti (che prevedevano un ampliamento massimo del 40%). Con il nuovo Piano tali previsioni sono cambiate e perciò rendono impossibile l'escuzione di quanto progettato; si richiede pertanto l'aumento sopra descritto.

**Controdeduzione tecnica:**

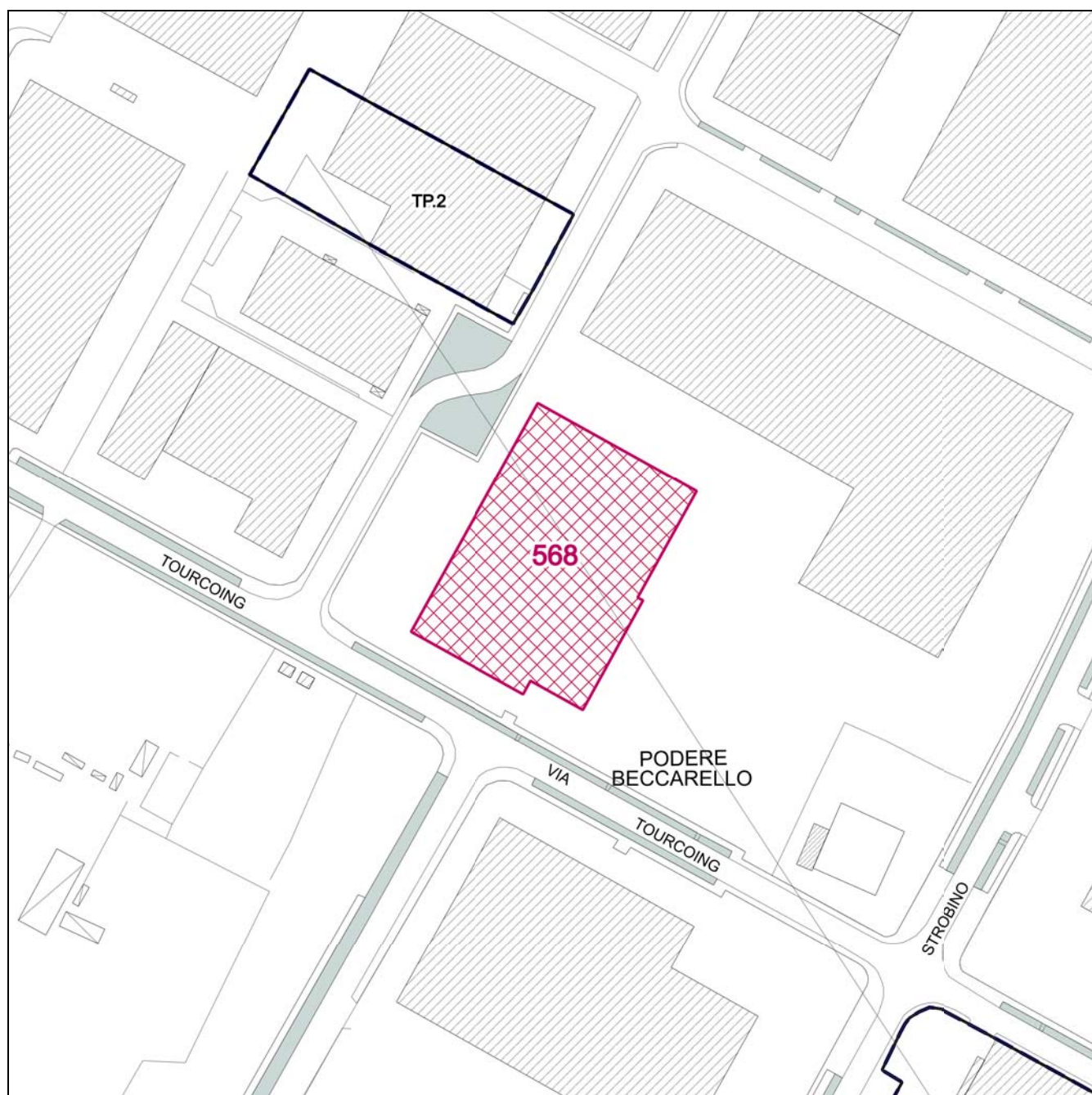
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile quindi per i tessuti TP.1, TP.2 e TP.4 verrà incrementata la SUL dal 10% al 15% e pertanto verrà modificato l'art. 77. Verrà inoltre esplicitata ed ammessa, per gli edifici industriali presenti in detti tessuti, la possibilità di realizzare nuovi orizzontamenti per creare vani indipendenti e soppalchi.

L'osservazione dunque risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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









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

**Osservazione numero:** 569

**P.G.:** 224732      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gacci Bruno

Gonfiantini Osanna

Gacci Francesco

Nunziati Gioia

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI REGGIANA , n. 135  
**Terreno** : foglio 59 , particella 1579
- VIA DI REGGIANA , n. 135  
**Fabbricato** : foglio 59 , particella 59

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti richiedono la modifica del perimetro del tessuto TSR.1, in cui ricade la loro residenza, includendo anche un'area destinata dal Piano Operativo a verde pubblico di progetto ed un'altra area classificata come verde pubblico esistente (quest'ultima porzione di area è uno stradello utilizzato per l'accesso alla residenza, attualmente di proprietà pubblica, sono oggetto, a detta degli osservanti, di cessione a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione comunale in favore dei richiedenti, al fine di transigere il contenzioso, attualmente pendente innanzi al tribunale di Prato, promosso per ottenere il risarcimento dei danni da "espropriazione indiretta" sull'immobile ove risiedono), al fine di far corrispondere l'area di proprietà dei richiedenti con quella di pertinenza del fabbricato ed includere l'area che il Comune ha promesso di cedere gratuitamente.

**Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo può prendere atto di transazioni solo nel caso che modalità tempi e termini delle stesse siano ben definiti ed accettati dai servizi competenti. Nel caso specifico il Dirigente del Servizio Mobilità e Infrastrutture rileva, con nota inviata in data 27/02/2019, che quanto dichiarato e richiesto dall'osservante è incongruente rispetto alla proposta di transazione avanzata dagli stessi soggetti in altra sede.

Per dette motivazioni e precisato il fatto che il Piano ha potestà pianificatoria che esula da trattazioni attuative che non abbiano raggiunto una chiara e conclusiva definizione, si ritiene meritevole di confermare la disciplina dei suoli adottata. L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 570

**P.G.:** 224733      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Patrizio Raffaello

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

**Individuazione aree:**

- VIALE MARCONI

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo prevede per l'area una quota parte adibita a parcheggio pubblico ed una a verde attrezzato a parco. L'osservante chiede una distribuzione interna diversa rispetto a quella rappresentata sulla Disciplina dei Suoli, che attribuisca una superficie maggiore al parcheggio in progetto rispetto al verde, poiché anche la frontistante area commerciale del tessuto TP.5 (degli stessi proprietari dell'area in questione) necessiterebbe di un parcheggio di maggiori dimensioni.

**Controdeduzione tecnica:**

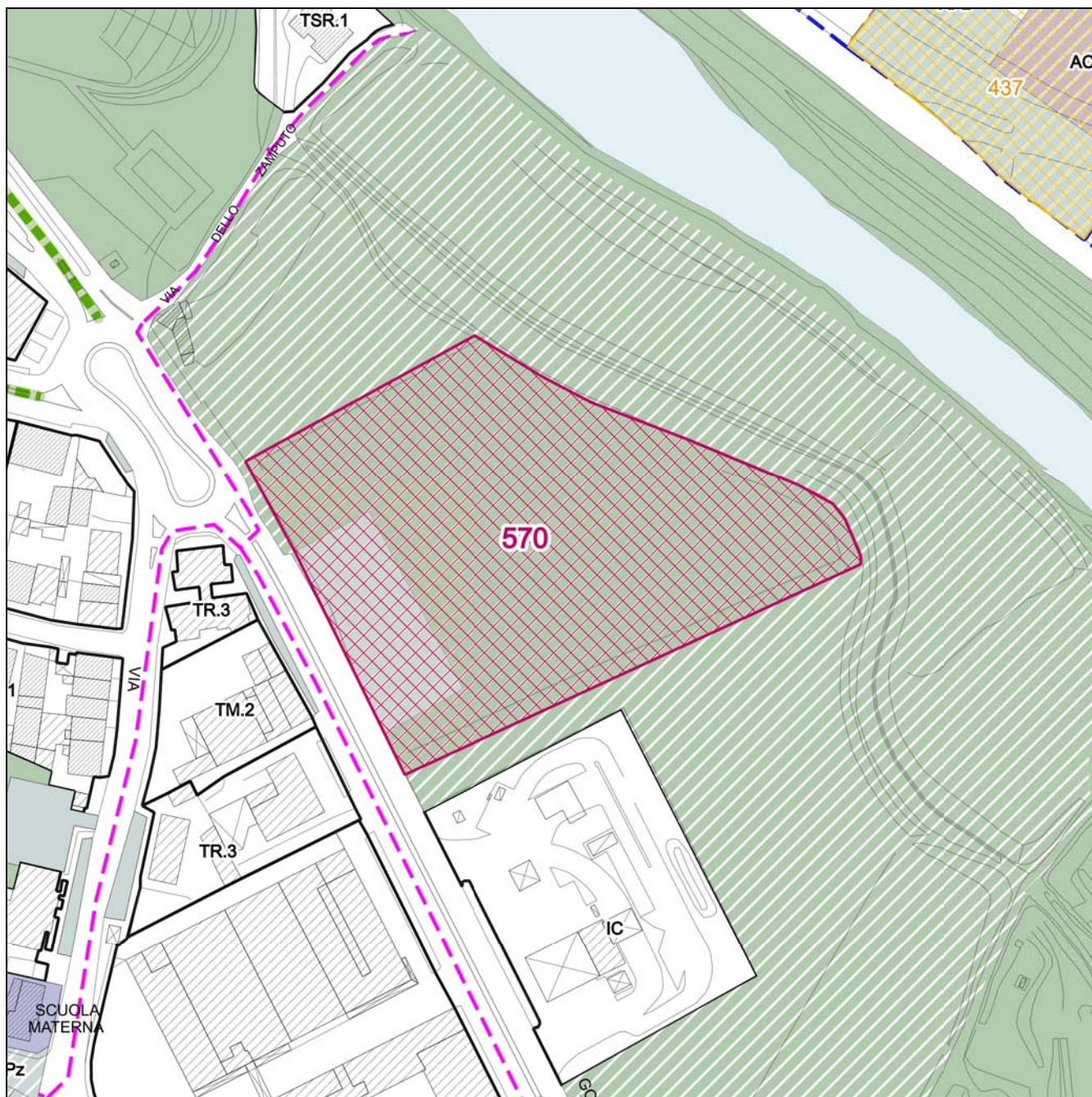
Effettuate le opportune valutazioni, si ritiene non accoglibile l'osservazione, in quanto un parcheggio pubblico con le dimensioni richieste sarebbe sovradimensionato per le esigenze dell'area, peraltro a discapito del verde a parco progettato in continuità con l'argine del fiume Bisenzio. Pertanto, la previsione del Piano Operativo resterà invariata.

**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:** 571

**P.G.:** 224734      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Giardinelli Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Francesco Beccatelli - Galciana  
**Terreno :** foglio 43 , particella 1966

**Descrizione dell'osservazione:**

Il proprietario propone la cessione del terreno in oggetto, a cui il Piano Operativo adottato ha attribuito indici V1 e V2, in favore di un possibile ampliamento della limitrofa area scolastica (anche con ampliamento del parcheggio pertinenziale esistente) e del vicino giardino pubblico. In cambio viene chiesta la possibilità di realizzare una nuova edificazione in un'area ritenuta idonea dall'Amministrazione comunale.

**Controdeduzione tecnica:**

Durante la fase di istruttoria propedeutica alla redazione del Piano Operativo non è stata riscontrata l'esigenza di un ampliamento della struttura scolastica esistente, pertanto l'Amministrazione comunale non è interessata all'acquisizione dell'area in questione.

**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:** 572

**P.G.:** 224735      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Banci Patrizia Piera Maria  
Banci Clara

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELL'IPPODROMO, n. snc  
**Fabbricato** : foglio 74 , particella 1067

**Descrizione dell'osservazione:**

Le osservanti richiedono che siano messi nuovamente in vigore i contenuti dell'art. 24, c.2 lett. e5) "Nuova edificazione di lotti interstiziali" del R.U. Secchi, consentendo quindi la nuova edificazione in lotti interstiziali. Il lotto catastalmente individuato si inserisce in un tessuto TP.4, un tessuto misto comprendente sia attività artigianali che residenza; nel caso specifico delle osservanti, l'edificio di nuova costruzione avrebbe caratteristiche esclusivamente residenziali, ponendosi come completamento della residenza attualmente presente su via dell'Ippodromo.

A motivare ulteriormente la richiesta, le osservanti mettono a conoscenza che per il lotto di terreno interessato è già stato redatto progetto di massima per la nuova edificazione (allegato) e che il lotto è oggetto di compromesso di vendita, sottoscritto prima dell'adozione del nuovo Piano.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si rileva che l'area oggetto dell'osservazione, così come quelle immediatamente limitrofe, è stata erroneamente inserita dal Piano Operativo nel tessuto TP.4 e sarà quindi attribuito a dette aree il tessuto "TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile", in quanto ne presenta tutte le caratteristiche.

Inoltre, ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto TL.3, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

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

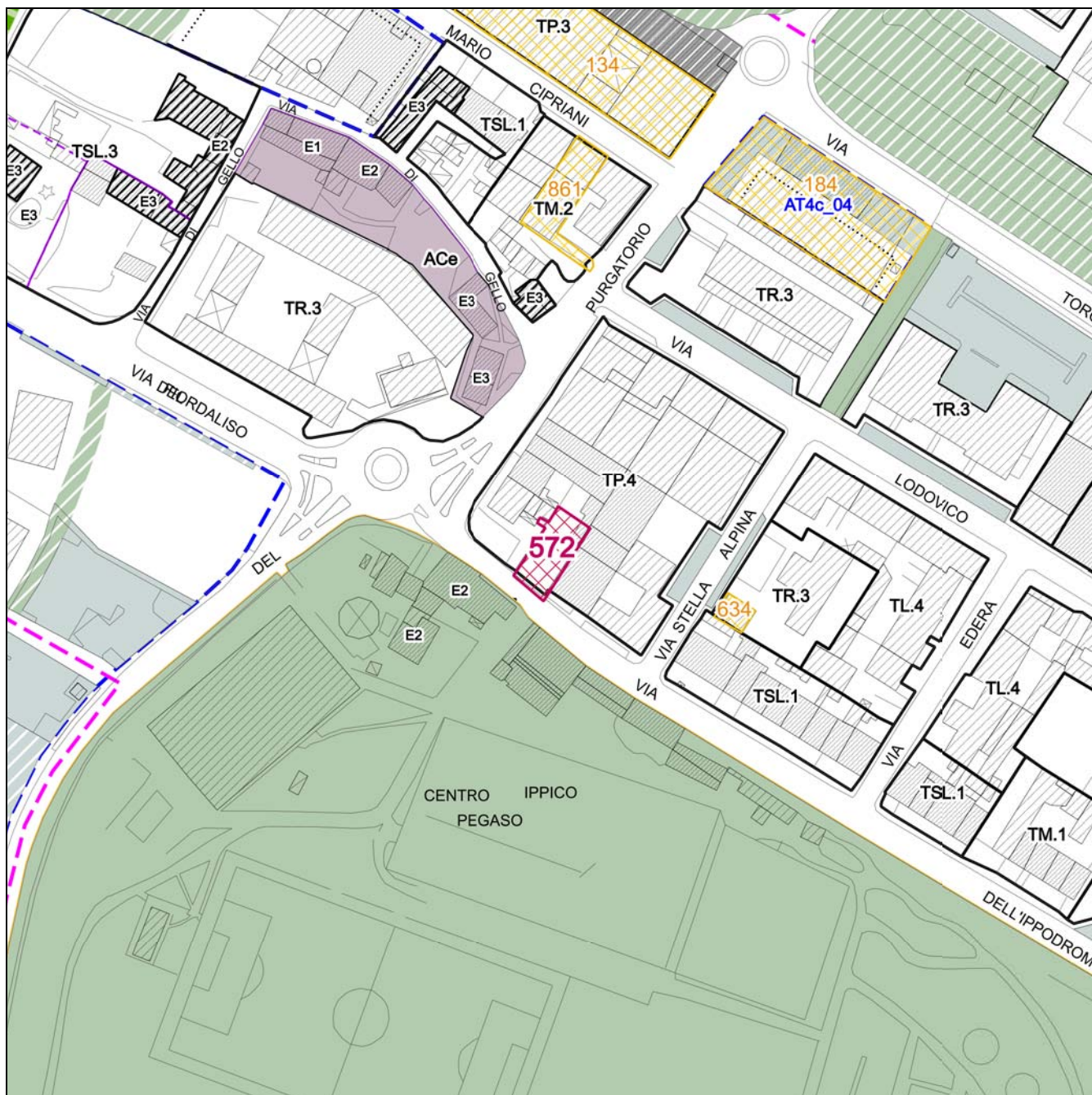
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 573

**P.G.:** 224737      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gori De Filomeno Marisa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Filippo Filugelli - Vergaio  
    **Terreno :** foglio 57 , particella 1500
- Via Filippo Filugelli - Vergaio  
    **Terreno :** foglio 57 , particella 1894

**Descrizione dell'osservazione:**

I proprietari del lotto in questione, di circa 1.390 mq, ineditato e situato tra fabbricati già esistenti all'interno di un tessuto TR.3, chiedono l'individuazione di una nuova area di trasformazione "al fine di vedere riconosciuta la possibilità di atterraggio di diritti edificatori assieme alla quota parte generata dalla proprietà stessa dell'area".

**Controdeduzione tecnica:**

Ritendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento dell'isolato identificato come TR.3 Tessuto Residenziale con isolati aperti per aggregazioni successive, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

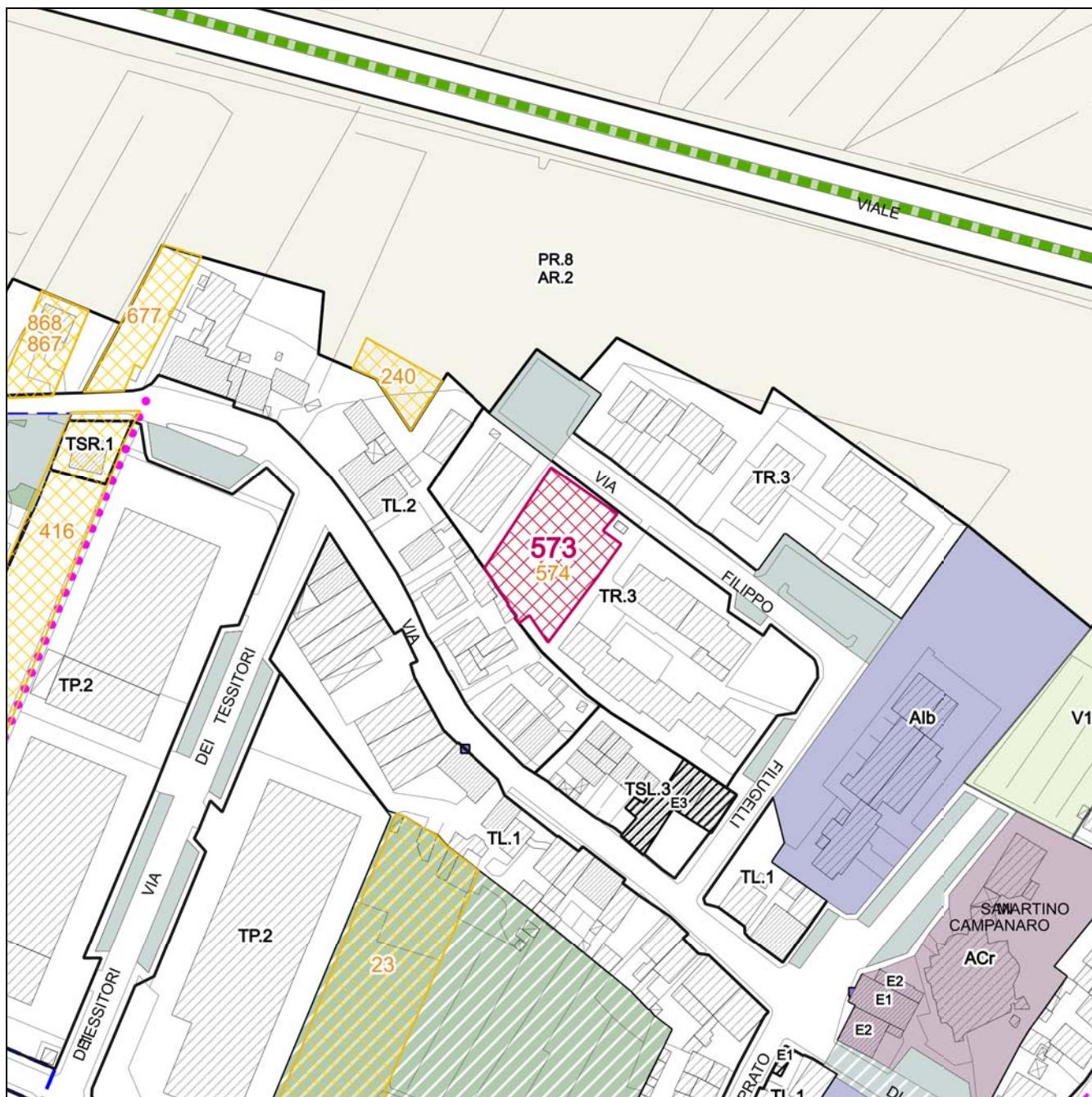
NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi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

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

**Accogliibilità:** Accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 574

**P.G.:** 224738      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gori De Filomeno Marisa  
Cianti Andrea  
Landini Ermanno Amerigo  
Landini Maria Grazia Teresa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Filippo Filugelli - Vergaio  
**Terreno** : foglio 57 , particella 1500
- Via Filippo Filugelli - Vergaio  
**Terreno** : foglio 57 , particella 1894

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti, in alternativa a quanto richiesto con l'osservazione n. 573, prot. 224737 del 03/12/2018, richiedono che sia consentita nuova edificazione per un lotto di completamento (come definito dal RU Secchi) collocato in tessuto TR.3, attraverso la modifica dell'art. 75 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4" delle NTA.

Il lotto catastalmente individuato ha una superficie totale di ca. 1.390 mq e si inserisce in un tessuto TR.3, delimitato da edifici e da viabilità.

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

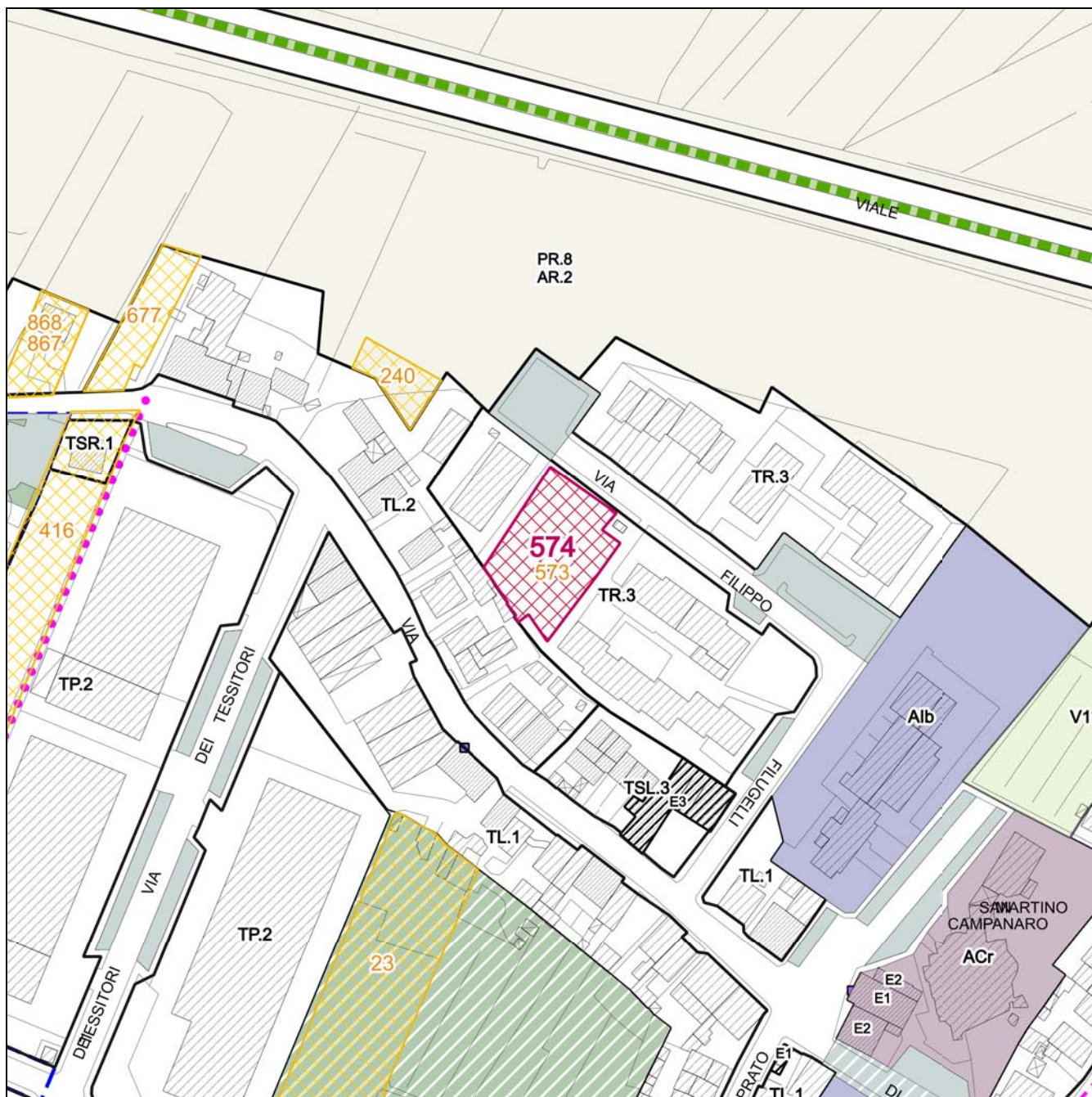
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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









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

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

**Osservazione numero:** 575

**P.G.:** 224740      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Patrizio Raffaello

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 182
- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 35
- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 420
- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 422
- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 424
- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 426
- VIA DELLE LAME  
**Terreno** : foglio 29 , particella 428

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

L'osservante richiede:

- 1 - di correggere il tracciato della viabilità di progetto "collegamento Viale Unione Europea - via delle Lame" secondo la planimetria allegata all'osservazione del progetto definitivo/esecutivo di cui alla comunicazione del Comune P.G. 215416 del 19/11/2018;
- 2 - di eliminare le due aree AP - parcheggio pubblico esistente, in quanto aree a parcheggio privato del tessuto TP.1;
- 3 - di modificare la destinazione del tessuto V1 in TP.1, per permettere un ampliamento futuro dell'attività produttiva; la richiesta è avanzata a seguito di accordi verbali intercorsi con l'A.C. per la cessione dell'area occupata dalla rotonda della Seconda Tangenziale;
- 4 - di modificare la destinazione dell'area classificata come PR.8 e AR.4 in TP.1.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:

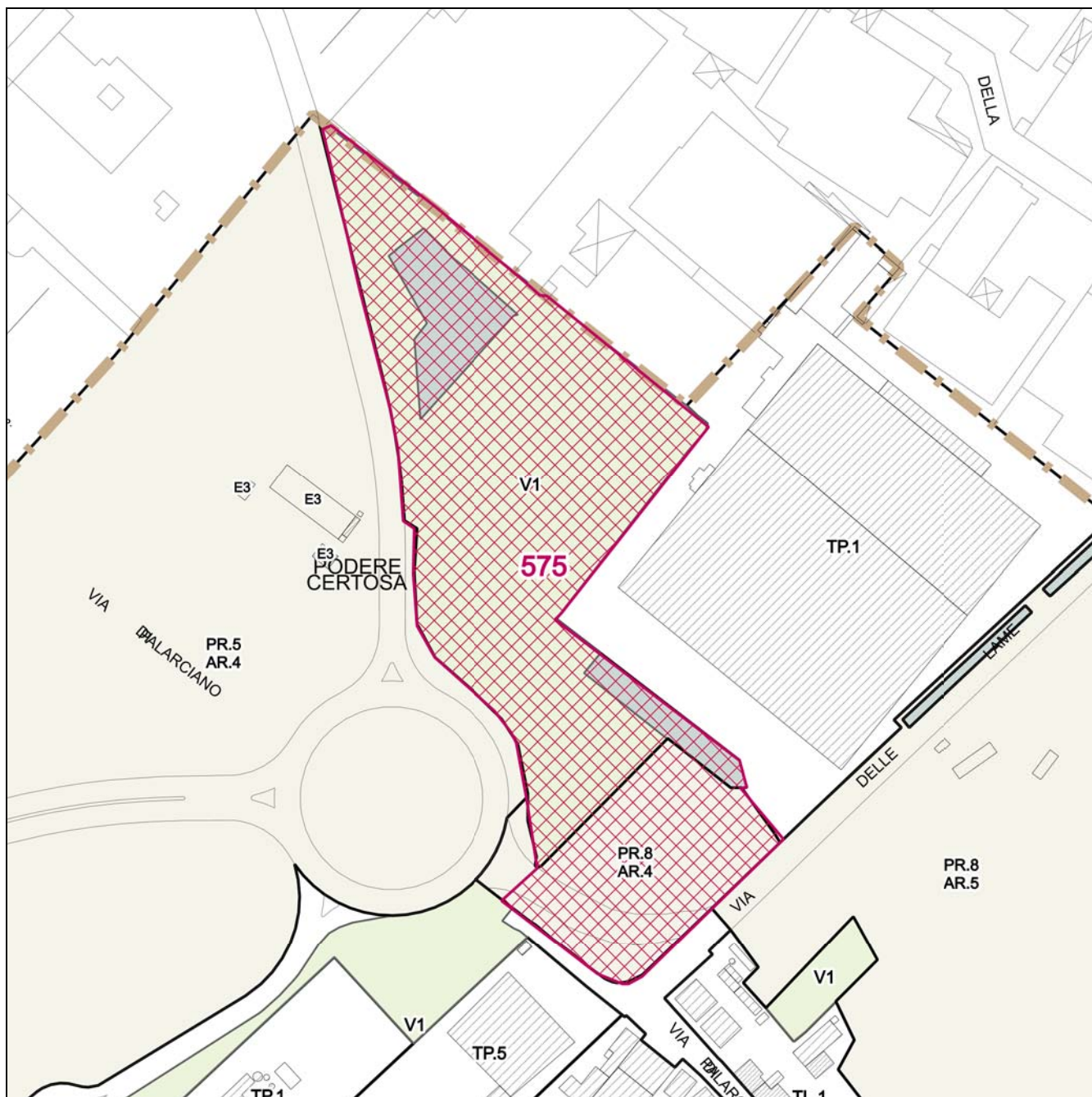
- 1 - accoglibile la modifica del tracciato della viabilità di progetto "collegamento Viale Unione Europea - via delle Lame", secondo la planimetria del progetto definitivo/esecutivo allegata, con un andamento più rettilineo rispetto alla rappresentazione del Piano;
- 2 - accoglibile la modifica riguardante le due aree erroneamente classificate come parcheggi pubblici esistenti, in quanto si tratta di aree private raggiungibili esclusivamente dalla proprietà privata;
- 3 - non accoglibile la modifica della destinazione dell'area classificata come "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" in "TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali" perchè in contrasto con i principi guida del Piano Operativo e con quelli del sovraordinato Piano Regionale;
- 4 - non accoglibile la modifica della destinazione dell'area classificata come "PR.8 - Il paesaggio intercluso di pianura" e "AR.4 - Aree agricole diffuse" in TP.1 perchè l'area ricade in territorio rurale e non all'interno del perimetro del territorio urbanizzato: 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.

Pertanto l'osservazione nel suo 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:** 576

**P.G.:** 224744      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Santi Cinzia

**In qualità di:** libero professionista

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce all'art.145 co. 4 lett. a, secondo il quale è vietato l'inserimento di parcheggi interrati nelle aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale C1 e C2. A parere dell'osservante la tutela del paesaggio non giustifica tale divieto dal momento che nelle aree pedecollinari potrebbero essere utilizzati i salti di quota nei muri a retta e chiede dunque che sia inserita la possibilità di inserire locali interrati come autorimesse o piccoli depositi laddove le caratteristiche morfologiche del luogo lo consentano.

**Controdeduzione tecnica:**

Le Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale C1 e C2 di cui all'art. 145, rappresentano insieme all'edificio al quale si relazionano, spazi di valenza testimoniale e di particolare rilevanza storica, architettonica, documentale. Questi condividono con l'edificio stesso a vari livelli i caratteri costitutivi dell'intero impianto, qualificandoli come significativi esempi del sistema insediativo storico; date tali considerazioni, l'introduzione di un parcheggio interrato comporterebbe inevitabilmente un'alterazione della configurazione generale degli spazi. Il Piano Operativo pertanto ritiene necessario confermare e perseguire le salvaguardie attuali che già prevedono l'esclusione di questo tipo di intervento in tali contesti di particolare valore storico-architettonico-testimoniale. L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



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

**Osservazione numero:** 577

**P.G.:** 224749      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rafanelli Fiorella

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via della Goraccia, n. 15 - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 1184 , subalterno 500
- via della Goraccia, n. 15/A - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 1184 , subalterno 501

**Descrizione dell'osservazione:**

L'immobile in oggetto è stato identificato nel tessuto TR.3 ma si richiede l'attribuzione del tessuto TR.1 con le seguenti motivazioni:

- si tratta di un edificio su lotto isolato, simile ai vicini;
- si rileva la necessità di fare interventi di addizione volumetrica, quali una scala esterna e un vano ascensore per gli invalidi residenti nell'abitazione;
- il fabbricato è stato edificato negli anni Settanta e non riveste alcun interesse storico/ambientale o architettonico;
- l'area presenta immobili sia a destinazione residenziale che artigianale.

**Controdeduzione tecnica:**

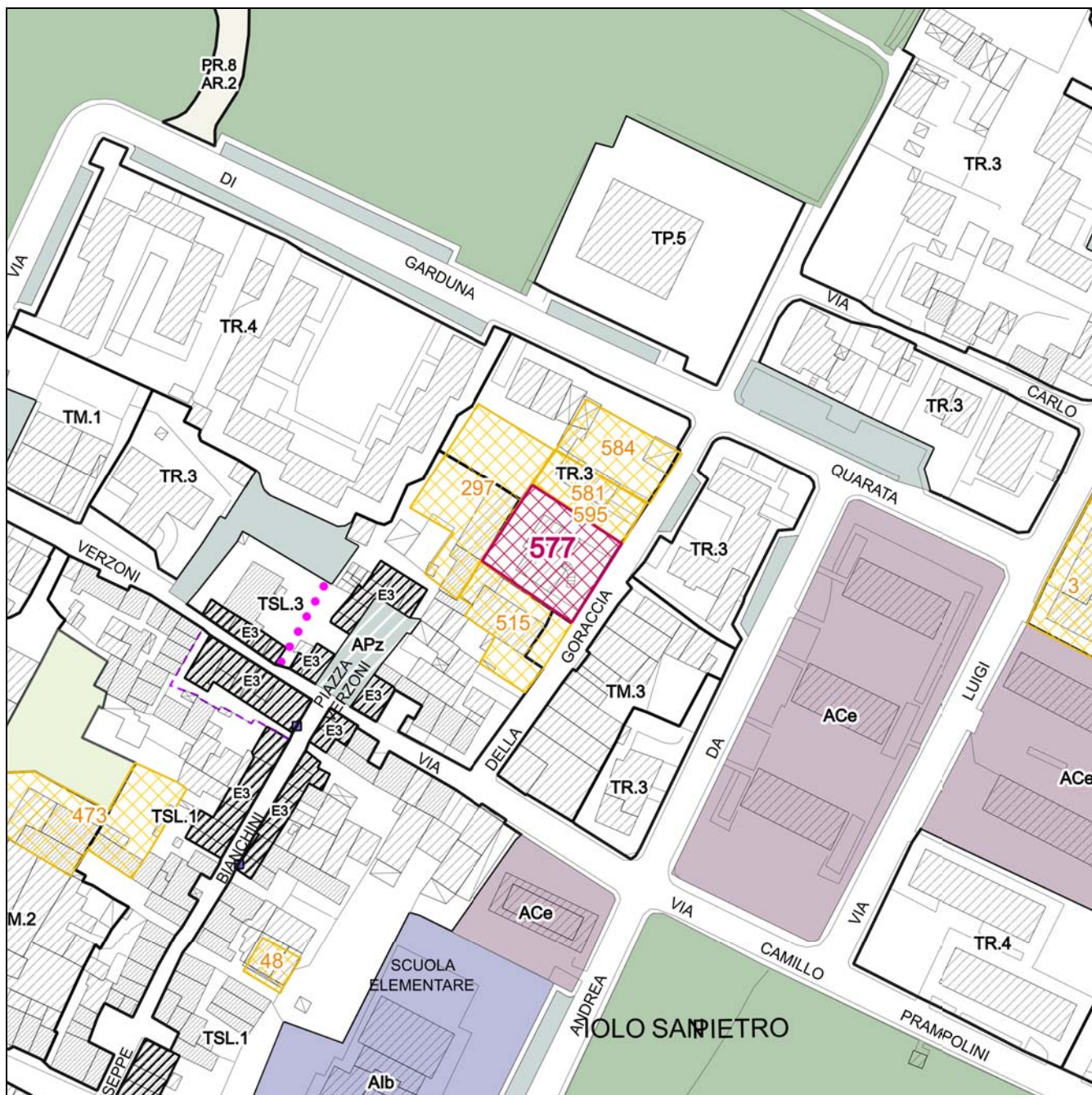
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che l'attribuzione di tessuto proposta dall'osservante non è coerente con lo stato dei luoghi. Tuttavia, si riconosce un'incoerenza anche nel tessuto attribuito dal Piano Operativo e si ritiene di dover inserire l'immobile in oggetto 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, in quanto nel tessuto TR.2 sono comunque consentiti gli interventi di ampliamento richiesti dall'osservante.

**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:** 578

**P.G.:** 224751      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Vannucchi Sara Maria

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

**Individuazione aree:**

- Via Leonardo da Vinci, n. snc - Capezzana  
**Terreno :** foglio 56 , particella 1178

**Descrizione dell'osservazione:**

Le osservanti, proprietarie anche dell'adiacente impianto di carburante, chiedono la modifica della destinazione a V1- "verde con alto indice di naturalità", prevista dal Piano per le aree in oggetto, verso una nuova destinata a IC - "impianti distribuzione carburanti". Il tessuto è confinante sul lato opposto con l'ambito rurale AR.2.

La motivazione della richiesta è finalizzata all'ampliamento dell'adiacente impianto carburanti, in modo da rendere possibile la realizzazione di nuove funzioni accessorie (bar tavola calda, autofficina, autolavaggio) complementari all'attuale impianto di distribuzione carburanti.

**Controdeduzione tecnica:**

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

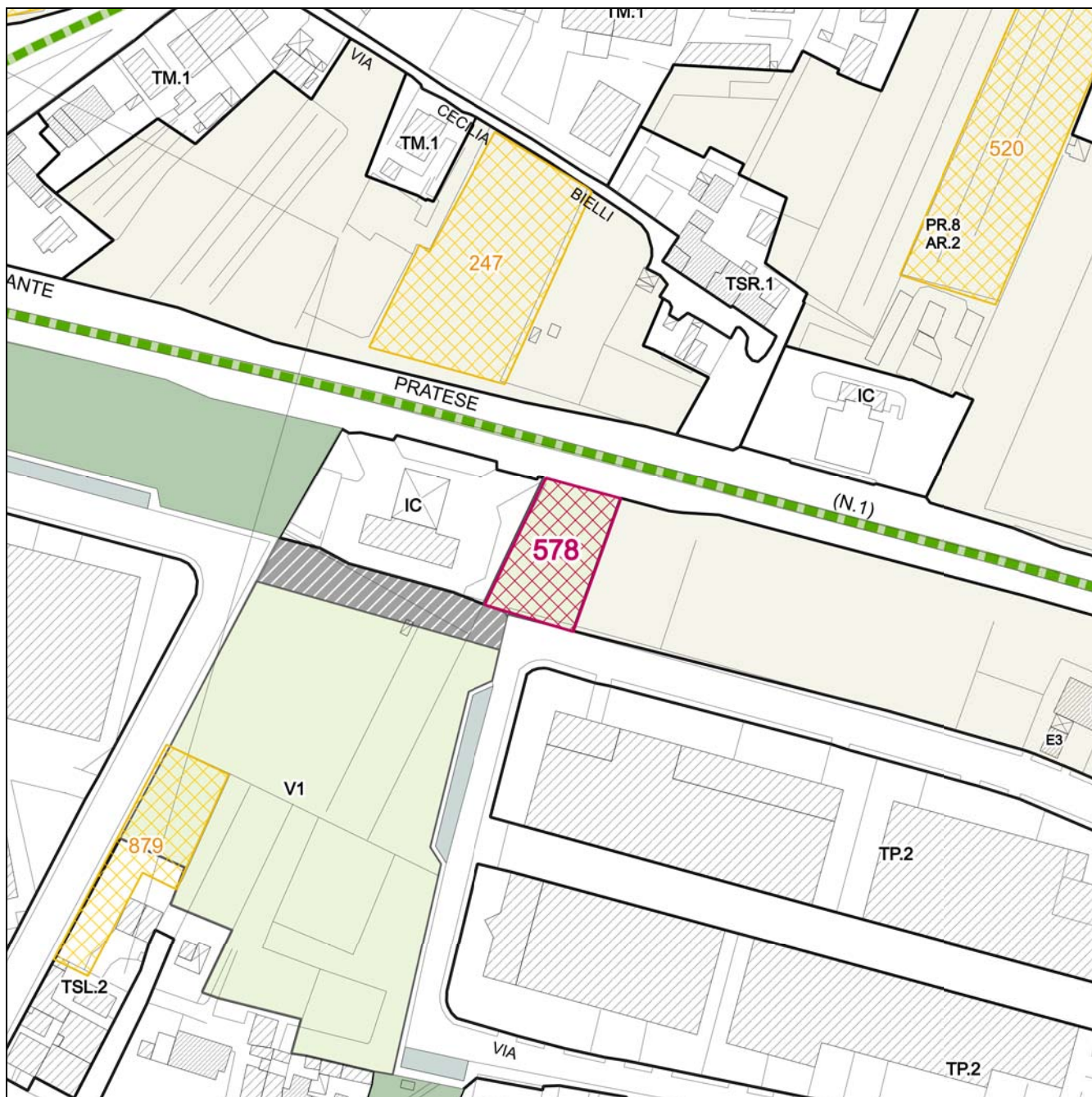
la particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti privati di contenimento dell'edificio che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento degli usi richiesti, oltre a comportare nuova edificazione, implica l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

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

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 579

**P.G.:** 224752      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Boiocchi Cesare  
Gentili Giampaolo

**In qualità di:** sig. GENTILI come legale rappresentante della Società ELKOS s.p.a. - sig. BOIOCCHI come procuratore della società ESSELUNGA s.p.a.

**Individuazione aree:**

- VIA GALIELO GALILEI
- VIA G. GALILEI - VIA BOLOGNA  
**Fabbricato** : foglio 16 , particella 2582 , subalterno 508
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 2582 , subalterno 509
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 548 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

Gli osservanti richiedono che siano rivisti gli artt. 152 "Categorie funzionali e loro articolazioni" e 154 "Limitazione all'insediamento di nuove funzioni aticolato per UTOE" delle NTA, in materia di grandi strutture di vendita. In nessuna delle UTOE è prevista la funzione "CD.1 Commercio in grandi strutture di vendita". In relazione al supermercato Esselunga s.p.a. di Viale Galiei - attualmente catalogabile in "CD.2 Commercio in medie strutture di vendita", con consistenza di 2.500 mq di superficie di vendita - questa scelta pone molte limitazioni; infatti, nella recente ristrutturazione del supermercato, si è provveduto alla realizzazione di standard interni (parcheggi interrati) ed esterni funzionali alla struttura medesima, alla realizzazione di opere pubbliche, di riassetto della viabilità e di riqualificazione delle zone limitrofe con la realizzazione finale di un esubero di standard urbanistici che consentono il passaggio "a grande struttura di vendita" senza la necessità di reperire ulteriori aree da adibire a tali funzioni (totale di 549 posti auto, raggiunti con il recente recupero di un immobile a destinazione commerciale che ha consentito anche di sistemare l'accesso sul lato di via Bologna [allegato i calcoli]).

Inoltre, la società - anche in relazione a quanto permesso dall'esubero di standard sopra riportato - mostra l'intenzione di ampliare il complesso, non per trasformarlo in un "centro commerciale", ma semplicemente per aumentare la superficie di vendita, passando nella categoria denominata "grande struttura di vendita".

Le richieste degli osservanti quindi sono:

- 1 - di definire in maniera più chiara le categorie "centro commerciale" e "grande struttura di vendita";
- 2 - di consentire la categoria "CD.1 Commercio in grandi strutture di vendita" nell'UTOE 5.

**Controdeduzione tecnica:**

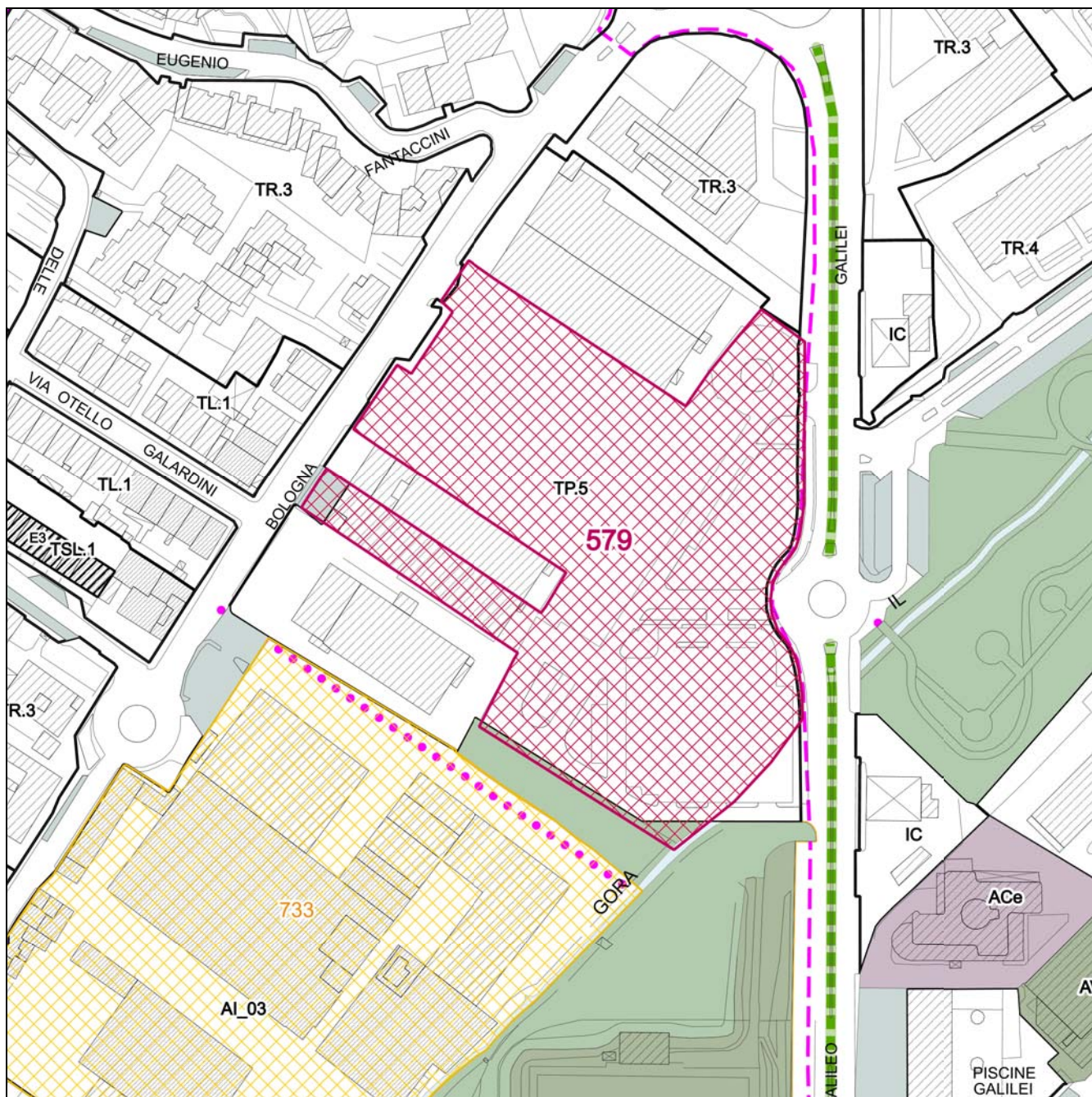
Il Piano Operativo non ha inteso introdurre previsioni di nuove strutture di vendita neanche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente, ritenendo già ampiamente aggravato il carico urbanistico e i valori paesaggistici sull'area pratese dalla presenza delle attuali strutture in essere. Peraltro la LR 65/2014 prevede che l'insediamento di grandi strutture di vendita anche attraverso il riuso solo attraverso lo svolgimento favorevole della conferenza di copianificazione della Regione ed in coerenza delle previsioni del PIT regionale e del PS comunale. L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 580

**P.G.:** 224756      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Belliti Stefano Massimo

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

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA VICINALE, n. 14 - VERGAIO  
    **Terreno** : foglio 58 , particella 1403
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 1403 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 1403 , subalterno 502
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 1403 , subalterno 503

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante (tecnico incaricato da MINCOLELLI Luigi) richiede che sia consentita nuova edificazione per un lotto di completamento collocato in tessuto TSL.2, secondo quanto previsto dal R.U. Secchi con l'art. 24, c.2 lett. e5) riguardante i "lotti interstiziali". Il lotto catastalmente individuato ha una superficie di ca. 415 mq ed è attualmente occupato da 3 box in lamiera.

Le motivazioni portate dall'osservante sono le seguenti:

- il R.U. Secchi prevedeva per l'area, inserita in zona omogenea "B", la tipologia di intervento "ri" ovvero quanto disposto dall'art. 24, c.2 lett. e5) riguardante i lotti interstiziali;
- il lotto può considerarsi "interstiziale" in quanto non deriva da frazionamento successivo alla data di adozione del R.U. ed è parzialmente occupato da rimesse di piccola consistenza condonate (con L.47/85, P.G. 61367 del 31.07.1986, C8522163-1986 e Permesso di costruire in sanatoria P.G. 25434 del 21.04.2005): tali rimesse, pertinenti alle abitazioni adiacenti, sono state oggetto di atto d'obbligo (repertorio n.49737, registrato a Prato il 14.09.2012 n. 9130) con il quale si conveniva che, nell'ottica della presentazione di una pratica edilizia per la richiesta di costruzione in tale lotto, venissero ricostruite tre nuove autorimesse, due di pertinenza dell'adiacente abitazione e una di pertinenza della nuova costruzione;
- è stata presentata richiesta di Permesso per costruire con pratica edilizia P.G. n.46325 del 17.03.2016 (PE 670/2016) per la realizzazione di un edificio per civile abitazione (seguì una richiesta di integrazione del 21.03.2016 con P.G. 48475/PF) ma tali integrazioni non furono mai fornite;
- con atto del notaio Zogheri (repertorio n. 41914, registrato a Pistoia il 26.06.2018) è stato suddiviso il patrimonio dei fratelli Mincolessi, assegnando questo lotto a un erede come "terreno con potenzialità edificatoria";
- dal novembre 2017, l'osservante si è informato per la possibile richiesta di riapertura del Permesso a costruire, ma non è stato possibile presentare ulteriori pratiche per il Piano in fase di esecuzione;
- il lotto si presta bene all'edificazione nel rispetto di tutte le norme edilizie;
- la nuova progettazione migliorerebbe il tessuto dal punto di vista paesaggistico, sostituendo rimesse in lamiera con edilizia privata di qualità;
- a livello personale, questo cambiamento riguardo l'edificazione provocherebbe danni economici molto ingenti alla proprietà;
- non si comprende la mancanza di normazione per i "lotti interstiziali" nel nuovo Piano;

pertanto l'osservante richiede:

1 - che sia ripristinata la possibilità edificatoria del vecchio lotto interstiziale per il singolo caso in oggetto con i seguenti parametri: indice di fabbricabilità fondiario di 1,5 mc/mq di superficie disponibile fino a un massimo di mc 500, altezza massima non superiore a quella degli edifici adiacenti;

OPPURE

2 - che vengano reintegrati nel Piano i "lotti interstiziali", definendoli senza ambiguità e individuandoli;

OPPURE

3 - che venga modificata la normativa del tessuto TSL.2 - l'art. 67 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2", consentendo l'edificazione anche mediante addizione volumetrica fuori sagoma dal fabbricato adiacente, unitamente alla contestuale ricostruzione dei fabbricati pertinenziali esistenti (cioè AV fuori sagoma + IP.2);

OPPURE

4 - che venga data la possibilità di ricostruire e ampliare le consistenze pertinenziali presenti sul lotto con il contestuale cambio di destinazione d'uso (ovvero estendere la tipologia d'intervento AV alle consistenze secondarie o estendere l'intervento RNF ai manufatti pertinenziali o la possibilità di IP.2 con ampliamento).

#### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 e 2 - 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;

3 – Il PO adottato consente, con le prescrizioni indicate all'art. 67 NTA, gli interventi richiesti, l'osservazione si intende già soddisfatta;

4 – l'intervento IP2 consente il riordino delle consistenze pertinenziali sul lotto; non è invece condivisa la richiesta di possibile mutamento della destinazione d'uso o il relativo ampliamento, che condurrebbe ad un'alterazione dei carichi sul lotto, l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 581

**P.G.:** 224757      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rafanelli Fabrizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via della Goraccia, n. 17 - Iolo  
**Fabbricato** : foglio 71 , particella 1185 , subalterno 501

**Descrizione dell'osservazione:**

L'OSSERVAZIONE è UGUALE ALLA n. 454 - P.G. 224318 del 03/12/2018 - presentata da FIASCHI ANDREA 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, poichè nel tessuto TR.2 sono comunque consentiti gli interventi di ampliamento richiesti dall'osservante.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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









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

**Osservazione numero:** 582

**P.G.:** 224760      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Davanzo Caterina

**In qualità di:** Privato cittadino

**Descrizione dell'osservazione:**

Viene rilevata la mancata indicazione di un'opera di regimazione idraulica che risulta nella Tavola Af.9 del Piano Strutturale, come "Area di tipo B destinata alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica di cui al dpcm 5.11.1999; DPCM 19.05.2011 e decreto del segretario generale dell'Autorità di Bacino n. 67 del 30.11.2015".

**Controdeduzione tecnica:**

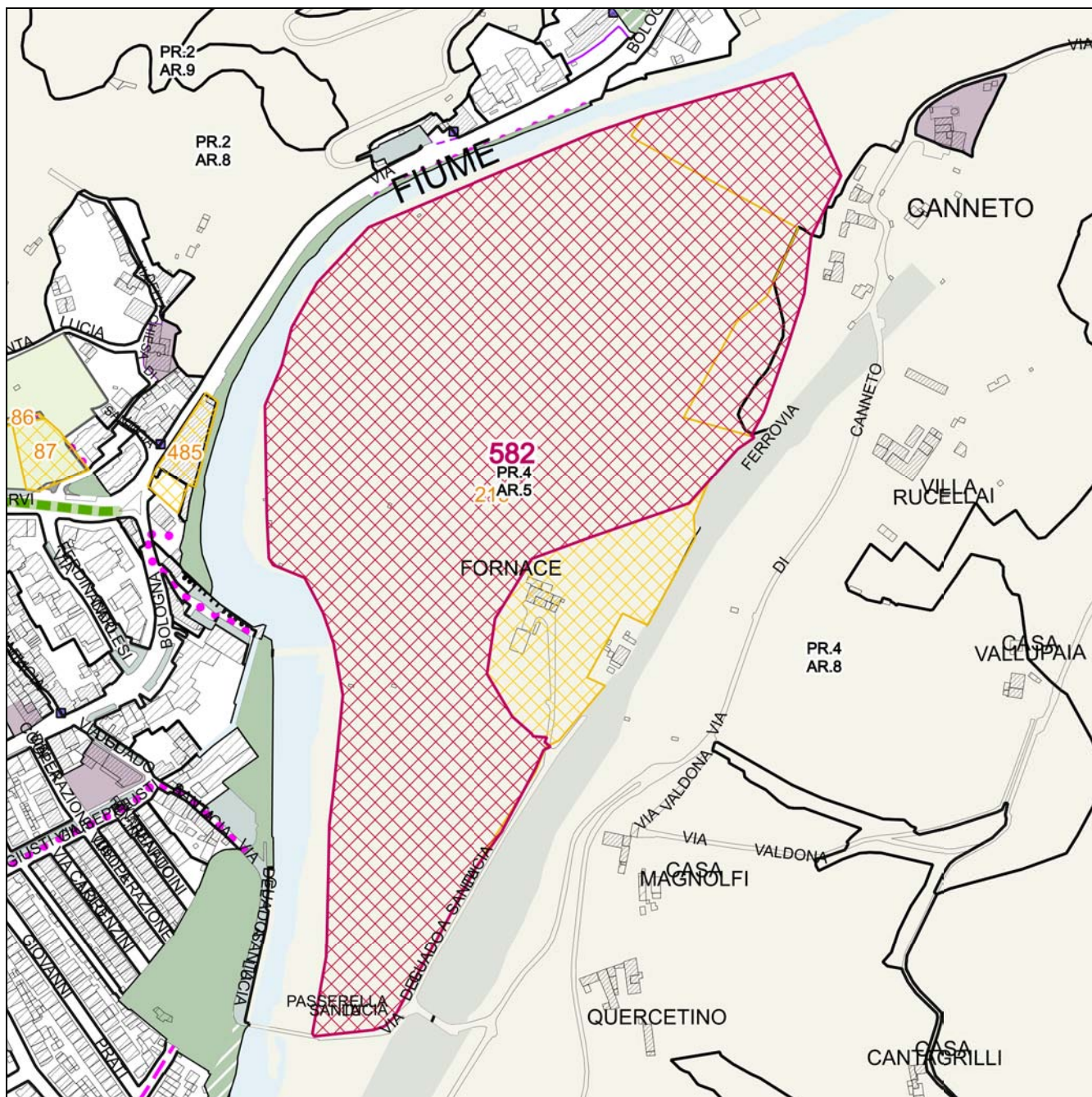
L'opera di regimazione idraulica citata dall'osservante fa parte di un piano sovraordinato che è stata recepita a livello di Piano Strutturale. La perimetrazione dell'opera costituisce ambito di salvaguardia nelle more della realizzazione dell'opera pubblica da parte dell'ente competente, ovvero l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

L'ambito di salvaguardia, in quanto non conformativo dei suoli, non viene inserito nel Piano Operativo.  
L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 583

**P.G.:** 224763      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biancalani Leonardo

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

**Individuazione aree:**

- via Montalese, n. 13-21 - Chiesanuova  
**Fabbricato** : foglio 35 , particella 2046 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che vengano corretti errori cartografici riguardanti l'inesatta attribuzione dei resedi di proprietà privata alla sede stradale pubblica. Si chiede pertanto che il resede catastalmente individuato venga escluso dalla perimetrazione stradale.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che quanto segnalato è coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto, l'Ufficio ritiene l'osservazione accoglibile ed i resedi di pertinenza dell'abitazione saranno compresi all'interno del tessuto TL.4, escludendoli dalla viabilità pubblica.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



This is a detailed urban planning map of a residential area in Rome. The map shows a grid of streets and building footprints. Key streets include VIA ERBOSA, VIA BALTEA, VIA DORA, VIA TEVERE, VIA MONTALESE, VIA RAPEZZI, VIA GERALDI, VIA RENZO GRASSI, VIA SANGRO, VIA BORMIDA, VIA RENO, and VIA CUSTINNO. Various zoning codes are labeled throughout the map, such as TSL.1, TL.1, TL.2, TL.4, TR.1, TR.3, TR.2, TM.1, TM.2, TSP.1, and IC. A specific building is highlighted with a red outline and labeled with the numbers 583 and 530. The map also features a network of magenta dashed lines, a green dotted line, and a blue dashed line. A yellow hatched area in the bottom left corner is labeled 306. A blue hatched area on the right side is labeled AT4.



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

**Osservazione numero:** 584

**P.G.:** 224769      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biagini Rosalba

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELLA GORACCIA, n. 19 - IOLO  
**Fabbricato** : foglio 72 , particella 1106

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede di modificare l'art. 75 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4" delle NTA, in riferimento all'immobile catastalmente individuato, in particolare, si richiede che :

1 - nell'area in oggetto - inserita dal Piano nel tessuto "TR.3" e precedentemente individuata nel R.U. Secchi come ri-R4 sia consentita la realizzazione di interventi "AV.1" e "AV.2", con aumento di SUL e cambio di destinazione da artigianale a residenziale (secondo quanto consentito finora dal R.U.);

2 - la costruzione è datata e non assimilabile alle ampie lottizzazioni di recente edificazione, con immobili a destinazione residenziale uniti a immobili artigianali. La necessità della richiesta nasce dal fatto che in tal modo potranno essere effettuati interventi più funzionali e razionali in considerazione del fatto che l'immobile e tutto il fronte strada non riveste alcun interesse storico/ambientale ed è privo di significativi caratteri architettonici e/o decorativi.

**Controdeduzione tecnica:**

Premesso che apportare le modifiche proposte nella disciplina del tessuto TR.3 non sarebbe coerente con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano per detto tessuto, dalla verifica dello stato dei luoghi è stato rilevato che il lotto non ha le caratteristiche del tessuto TR.3. Anche per favorire una riconversione delle consistenze presenti più omogenea al contesto, si ritiene di inserire l'area nel tessuto TP.1. L'osservazione pertanto è parzialmente accolta.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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









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

**Osservazione numero:** 585

**P.G.:** 224772      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Vannucchi Anna Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Reggiana - via Traversa Pistoiese - Capezzana  
    **Terreno** : foglio 59 , particella 991
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1686
- **Terreno** : foglio 59 , particella 1688

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno classificato dal PO come V1 in località Capezzana. Era stata presentata una manifestazione di interesse (non accolta) con la richiesta di una nuova area di trasformazione a destinazione commerciale e artigianale. L'osservante non riconosce l'altro indice di naturalità del lotto, dal momento che è dotato di completa urbanizzazione e di due accessi diretti alla viabilità comunale e a confine con edifici artigianali e commerciali della frazione. Pertanto i terreni sono vocati alla trasformazione, con destinazione produttiva e artigianale dei nuovi edifici. L'osservante chiede:

- 1) di creare una nuova area di trasformazione destinando circa 5.000 mq a funzione artigianale; la previsione di edificio artigianale di tipo servizi (autofficina autorimessa) verrebbe a soddisfare l'interesse pubblico per completare le attività a servizio della collettività e dell'economia locale;
- 2) di attribuire ai restanti terreni (11.000 mq circa) indice di naturalità V3.

L'osservante è disposto a cedere il 20% della superficie per opere di mitigazione ambientale, garantendo una superficie permeabile dell'80% della superficie del lotto (al netto delle aree da cedere al Comune, -30% inerbito, 20% alberato) con conservazione della fascia di rispetto, previo rilascio di permesso di costruire convenzionato.

**Controdeduzione tecnica:**

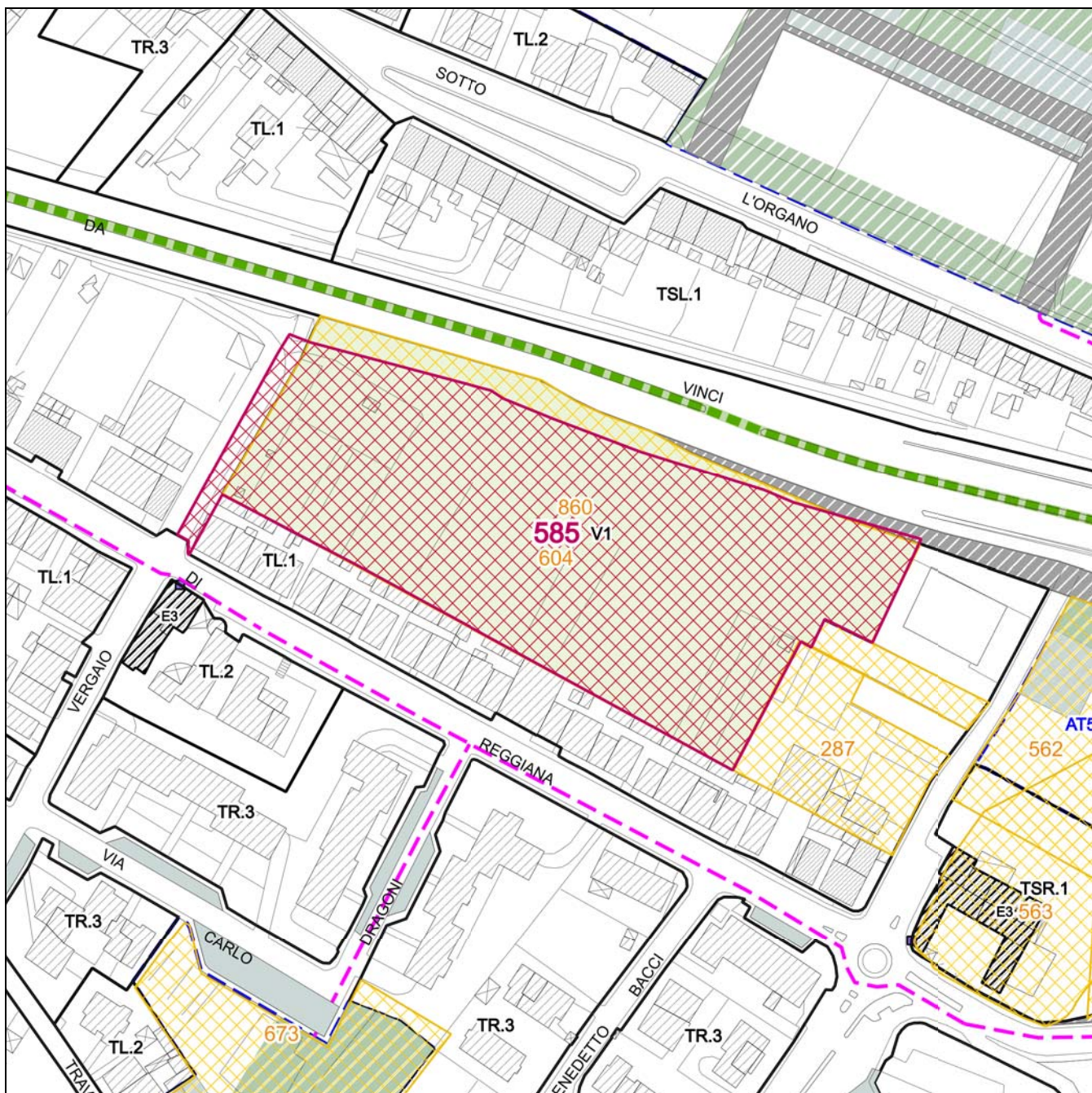
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta in oggetto si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato soprattutto nell'area in questione che si pone tra un tessuto lineare consolidato ed una infrastruttura viaria di scorrimento. La realizzazione di ulteriori volumetrie nell'area proposta con l'osservazione saturerebbe eccessivamente la zona, che il Piano ha invece inteso mantenere priva di sostanziali trasformazioni e incrementi di carico urbanistico.

Per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 586

**P.G.:** 224773      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Baroncelli Franco Mauro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Nuova Titano-Fil Srl

**Individuazione aree:**

- Via del Platano, n. 13  
    **Terreno** : foglio 74 , particella 18
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1262

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è in parte soggetta ad esproprio per la realizzazione di parcheggio pubblico e in parte classificata V1 ed è confinante con l'edificio inserito in tessuto TP.1 della stessa proprietà.

L'osservazione è articolata in più punti e viene richiesto:

- 1 - che venga modificato il perimetro della superficie destinata a TP.1 comprendendo tutta la particella 1262, (graffata all'edificio) e parte della particella 18, che ospita la vasca antincendio, in quanto entrambe aree pertinenti dell'attività produttiva;
- 2 - che l'area residua della proprietà non soggetta a esproprio venga convertita da V1 a TP.1 in modo da potervi realizzare l'addizione volumetrica del 20% della SUL esistente, per la necessità di ampliare gli spazi produttivi, ai sensi dell'art. 77 delle NTA (circa 500 mq);
- 3 - che venga modificato il perimetro dell'area pubblica AP sottoposta a vincolo di esproprio, in modo da allineare il confine orientale con l'attuale asse di via del Platano, auspicando a tale proposito il prolungamento della strada fino a via del Girasole, poiché l'attuale unico ingresso alla filatura è reso difficoltoso dalla presenza dell'ovonda di San Giusto.

In caso di accoglimento delle richieste, che consentirebbero la realizzazione dell'ampliamento richiesto, la società sarebbe disponibile a cedere l'area a titolo gratuito o a contribuire alla realizzazione delle opere pubbliche quale onere di urbanizzazione.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 152 PG 206069 del 05/11/2018

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

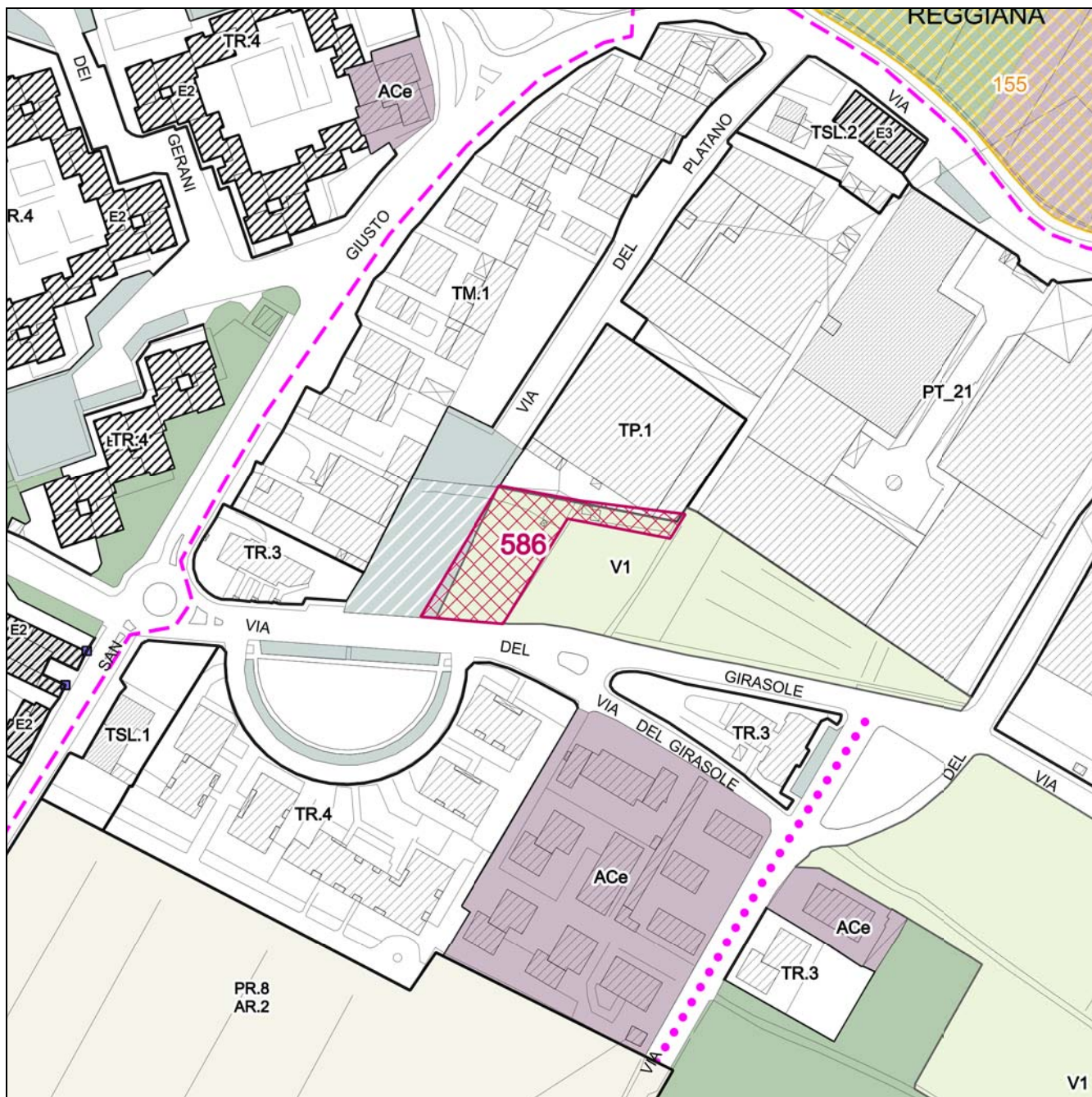
- 1 - accoglibile la richiesta di modifica del perimetro del tessuto. Nello specifico, l'area corrispondente alla particella 1262 sarà interamente assegnata al "TP.1 - Tessuti Produttivi, con singoli edifici industriali-artigianali", per quanto riguarda la particella 18, la quota parte occupata dalla vasca antincendio sarà anch'essa inserita nel TP.1;
- 2 - non accoglibile la richiesta di inclusione dell'area "V1 - Verde con alto indice di naturalità" all'interno del tessuto "TP.1 Tessuto Produttivo, con singoli edifici industriali-artigianali", in quanto le disposizioni già illustrate nel Piano Operativo adottato sono reputate conformi allo stato dei luoghi;
- 3 - non accoglibile la richiesta di modifica del perimetro dell'area destinata ad "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" e sottoposta a vincolo espropriativo, poiché, allo scopo di individuare una superficie geometricamente regolare, il lato orientale in questione è stato delineato parallelo a quello occidentale, definito dai fronti degli edifici esistenti.

**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:** 587

**P.G.:** 224778      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Balli Laura Anna Maria

**In qualità di:** Legale rappresentante della società LANIFICIO RUGGERO BALLI SPA

### Individuazione aree:

- Via Bologna, n. 100  
**Fabbricato** : foglio 24 , particella 156
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 163
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 335
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 401
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 402
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 610
- **Fabbricato** : foglio 37 , particella 1

### Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, relativamente al complesso di cui all'art. 124 "Al\_8 - Il Fabbricone", la villa padronale su via Abati/via Bologna (per la quale non risultano richieste specifiche), alcuni edifici posti tra il Gorone, via Mozza sul Gorone e via Targetti, i teatri del Fabbricone e del Fabbrichino ed edifici ed aree individuate come standard, richiede:

1 - la rimozione della classificazione E3 agli edifici individuati come TP.1, con ripristino dell'intervento di sostituzione edilizia SE, in quanto risulta penalizzante il solo intervento di ristrutturazione edilizia conservativa RIC, nonostante i 35 m di altezza consentiti;

2 - la riduzione della perimetrazione E3 dell'edificio posto a sud (nel rispetto alla maglia strutturale e dei volumi aggettanti la sagoma);

3 - l'assegnazione al tessuto TP.1 dell'ex edificio Consiag in luogo della destinazione pubblica ACc, ritenuta penalizzante in quanto limitata ad una sola porzione dell'edificio (esproprio parziale);

4 - la correzione del confine di proprietà nei pressi del tessuto TSR.1;

5 - la limitazione della destinazione dell'area ACc ai soli edifici ospitanti il Fabbricone, il Fabbrichino ed il resede frapposto (ovvero l'attuale);

6 - lo svincolo della destinazione pubblica di tutte le aree confinanti con via Abati, mantenendo l'originale previsione di connessione con il centro cittadino e per le quali sono richiamate le osservazioni al vincolo espropriativo n. 147 - 149 - 150 - 151 ed anche l'osservazione n. 805;

Inoltre:

7 - esprime perplessità circa l'attribuzione di tipologie di intervento relative al complesso classificato Al\_8, in contrasto con quanto proposto con il PdR e l'Accordo di Co-pianificazione non conclusi. In particolare, è segnalata la mancata previsione di alcune demolizioni e realizzazioni di parcheggi interrati sotto le parti storiche;

8 - la puntuale classificazione degli edifici viene considerata "dirigistica col rischio di essere superficiale", ritenendo che competa alla proprietà e che, a livello urbanistico, siano preferibili indicazioni di carattere generale;

9 - richiede che la previsione di nuove aperture sui fronti debba essere indipendente dalle preesistenze storiche, per rispondere ad esigenze di sicurezza;

10 - richiede di prevedere la realizzazione di spazi di sosta privati nelle aree scoperte destinate ad AV, ACc e APz;

11 - richiede di prevedere limitazioni di traffico alla spina centrale in cui sono indicati verde di connettività e connessione.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - che l'edificio classificato in "E3 - 3° grado di tutela" presenta caratteristiche tali, in particolare le travi reticolari, la copertura a shed e il rapporto con l'edificato in cui si inserisce, meritevoli di essere preservate, l'osservazione non è accoglibile;

2 - accoglibile la richiesta di correzione del perimetro dell'edificio classificato "E3 - 3° grado di tutela" secondo le indicazioni fornite dall'osservante, rimuovendo le modeste porzioni e rispettando l'allineamento con la maglia strutturale;

3 - 5 - 6 - 10 – oltre al Fabbricone e al Fabbrichino sono stati individuati un ulteriore edificio a ridosso del Fabbricone e a questo funzionale ed aree da destinare all'uso pubblico al fine di raggiungere l'obiettivo dell'ambito strategico denominato Porta Nord che attraverso una sequenza di edifici, di spazi aperti e connessioni porta dalla centrale piazza Duomo passando per il Polo Universitario e piazza del Mercato Nuovo a raggiunge il polo culturale/teatrale del Fabbricone, di forte rilevanza urbanistica e storico testimoniale; l'osservazione non è pertanto accoglibile;

4 - accoglibile la richiesta di modifica del confine della proprietà nei pressi del "TSR.1 - Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale";

7 – il Fabbricone nel suo complesso è stato oggetto di richiesta di piano attuativo - PdR 326 del 2013 - per "intervento di recupero e valorizzazione dell'area ex Fabbricone di via Bologna mediante intervento di ristrutturazione urbanistica in variante al RU" nel quale si prevedevano: una Grande Struttura di Vendita, negozi di vicinato, uffici, parcheggi e servizi. Con DCC 59 del 01.08.2016 è stato avviato il procedimento per la formazione della variante e per l'individuazione della GSV, in data 01.12.2016 è stata convocata la conferenza di co-pianificazione ai sensi dell'art. 26 della LR 65/2014. Detta conferenza si è chiusa in data 21.12.2016 con esito favorevole a condizione di effettuare valutazioni sugli impatti derivanti. Successivamente con Det. n. 25/2017 si stabilisce di assoggettare a procedura di VAS la Variante e se ne richiede le integrazioni. Con nota del 26.04.2018 i proponenti chiedono l'archiviazione del PdR.

Alla luce di quanto riportato come "iter" del PdR e del relativo progetto urbanistico, la disciplina dell'intero complesso è stata definita anche in coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale al fine di perseguire gli obiettivi strategici del Piano Operativo. L'osservazione non è pertanto accoglibile

8 - di confermare la classificazione degli edifici che ha avuto come supporto il corposo studio dello stato di fatto presentato dalla proprietà quale allegato al PdR. Secondo l'art. 13 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, compete al Piano Operativo, sulla base di una puntuale schedatura, l'individuazione degli indirizzi per una specifica disciplina di dettaglio, l'osservazione non è accoglibile;

9 - di non procedere ad una puntualizzazione degli interventi riguardanti i prospetti, già sufficientemente specificati e coerenti con gli obiettivi di Piano, l'osservazione non è accoglibile;

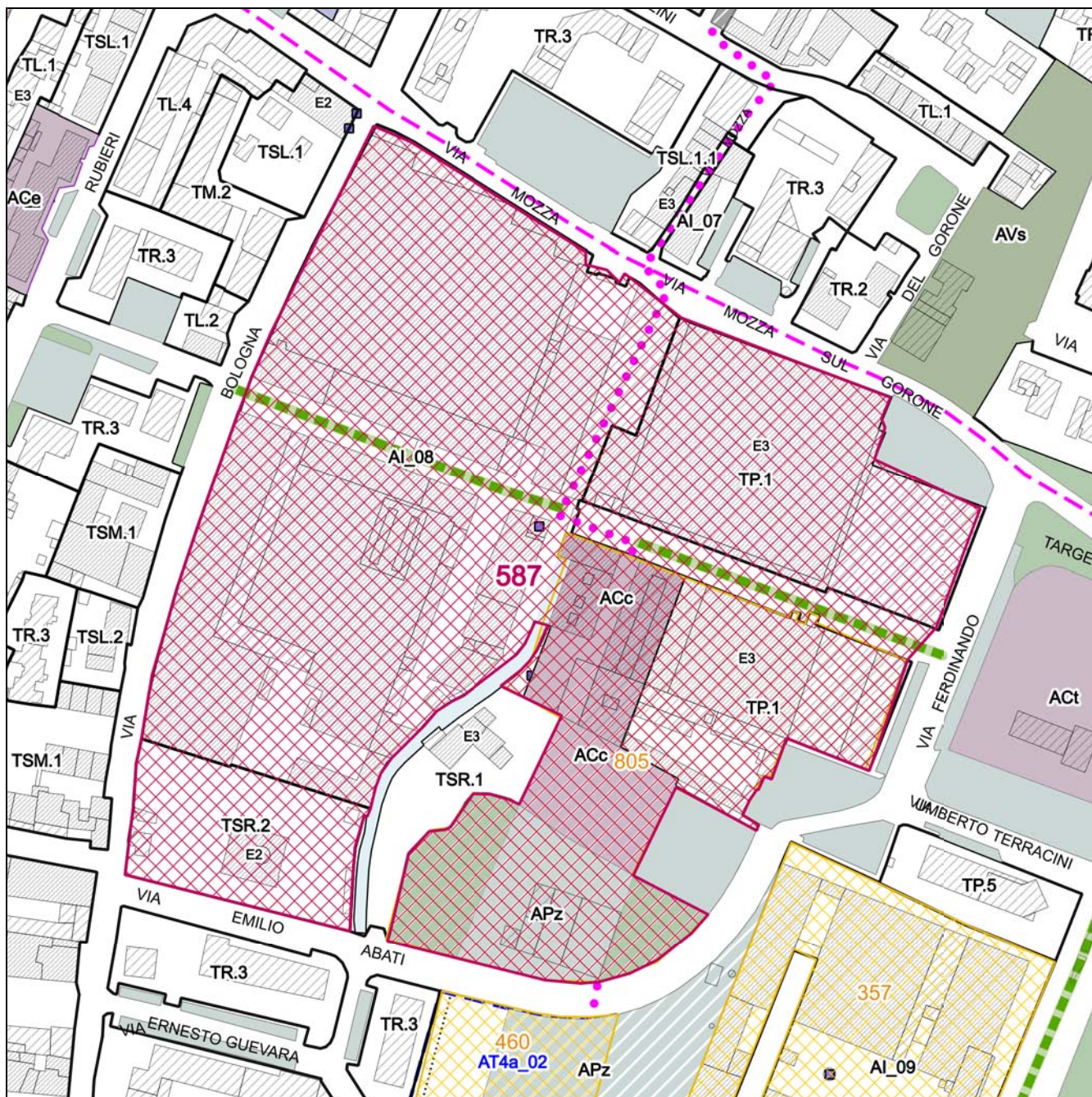
11 - le limitazioni di traffico non rientrano tra le competenze del Piano Operativo, osservazione non pertinente.

**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:** 588

**P.G.:** 224784      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scrima Luigi

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT2b\_03 Nuova edificazione via Bresci - via Ragnaia. Viene proposto di modificare i parametri dell'area di trasformazione (AT2b\_03), per quanto riguarda sia la SUL prevista in compensazione sia la superficie fondiaria per l'inserimento del nuovo immobile. Si chiede di ottenere almeno 1.100 mq di SUL e di ampliare lo spazio per l'inserimento del nuovo fabbricato per una superficie fondiaria di almeno 1.300 mq. Questi nuovi parametri derivano, secondo l'osservante, da un semplice calcolo effettuato sulla base dei valori di mercato delle aree edificabili e degli edifici in costruzione. La nuova perimetrazione richiesta in compensazione è indicata nell'allegato estratto di mappa catastale. Si fa presente che tutte le particelle catastali cedute in compensazione dovranno essere intestate al "Comune di Prato" (part. 905 e part. 9) o in alternativa escluse dal conteggio dell'area in compensazione.

Dai calcoli economici riportati nell'osservazione viene indicata la disparità di valore fra il terreno ceduto e il terreno a disposizione per l'edificazione, rendendo - sempre secondo l'osservante - l'intervento inapplicabile.

Viene pertanto chiesto di aumentare la SUL edificabile e, date le limitate altezze per realizzazione di bifamiliari, di aumentare la superficie fondiaria su cui edificare.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - non accoglibile la richiesta di SUL aggiuntiva rispetto a quella prevista, in quanto è ritenuto consono l'indice assegnato;

2 - di conseguenza, non accoglibile la richiesta di ampliamento dell'area fondiaria.

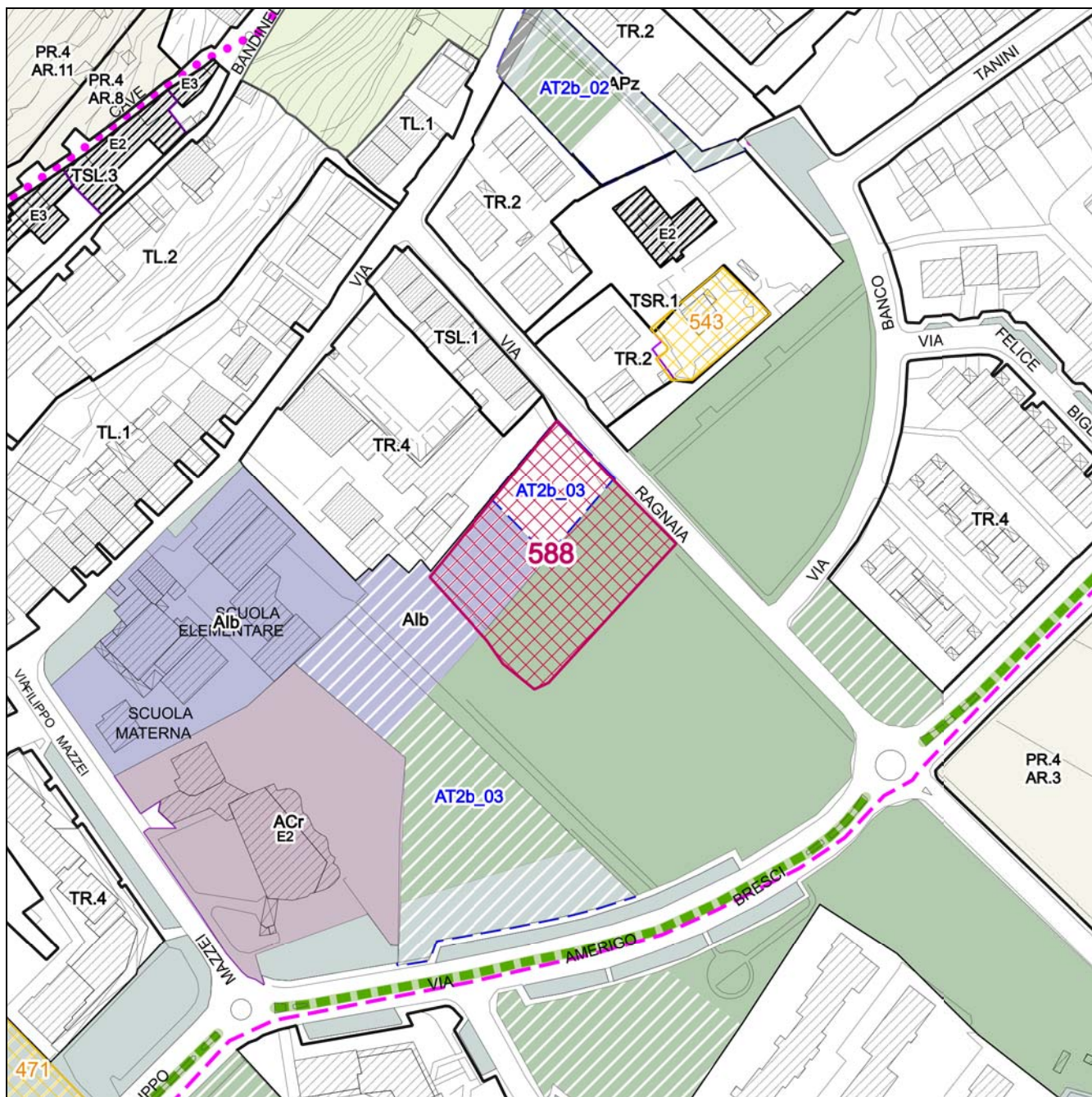
Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 589

**P.G.:** 224787      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Calamai Mara

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato  
**Fabbricato** : foglio 23 , particella 1013

**Descrizione dell'osservazione:**

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La motivazione va ricercata nell'aumento della densità abitativa portata dai nuovi insediamenti, con ripercussioni negative sul traffico veicolare e sulla qualità abitativa della zona. Non ultimo, gli edifici esistenti vedranno ridotto il soleggiamento a causa dell'elevata altezza dei nuovi fabbricati previsti.

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'edificio 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 o di 10,50 metri.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

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

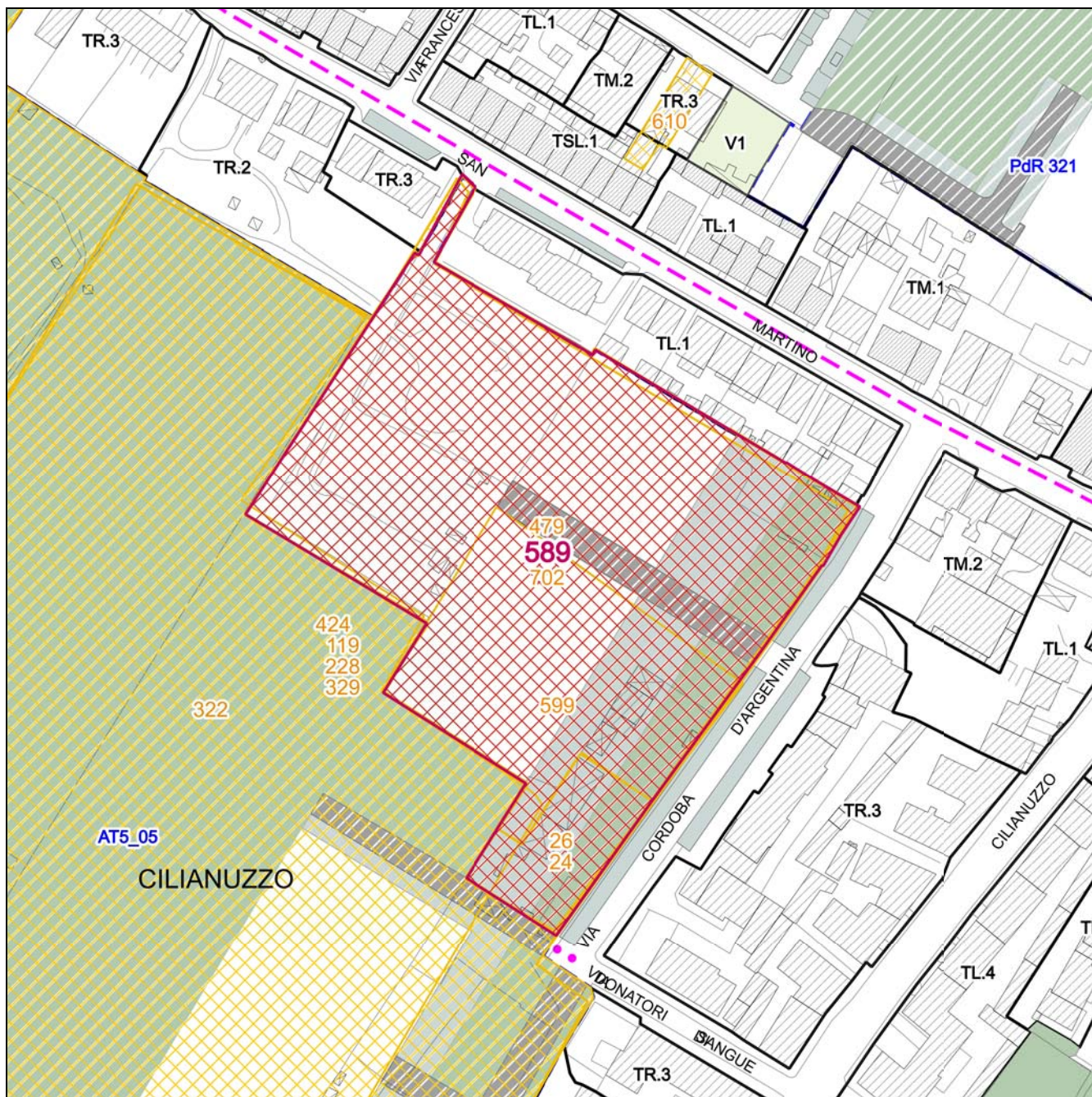
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5\_05;

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

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 590

**P.G.:** 224788      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bertini Alessandro

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

**Individuazione aree:**

- Piazza San Marco, n. 39  
**Fabbricato** : foglio 64 , particella 108

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un complesso oggetto di recente ristrutturazione urbanistica, realizzato in forza del Piano di Recupero n.123 P.G. 33503 del 23/05/2003, attuato con Permesso di Costruire P.G. 1716 del 12/01/2005 e successive varianti. Con la ristrutturazione sono stati demoliti alcuni edifici e sono stati mantenuti i due attuali che si affacciano su una corte comune.

Il Piano Operativo adottato suddivide il complesso in due porzioni, collocando il fabbricato principale nel tessuto TR.3 e l'altro, di volume più contenuto, nel tessuto TCS, probabilmente assimilandolo agli edifici fronteggianti la piazza San Marco con cui confina.

Si chiede che l'intero complesso venga uniformemente classificato in tessuto TR.3 comprendendo anche questo edificio che, tra l'altro, risulta la porzione più recente di un unico complesso residenziale.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la modifica di attribuzione del tessuto richiesta dall'osservante risulta coerente con lo stato dei luoghi e pertanto sarà riconfigurato il perimetro del tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive", includendo anche l'edificio in oggetto.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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







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

**Osservazione numero:** 591

**P.G.:** 224879      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

- via Trento - via Cortesi - via Venezia  
**Fabbricato** : foglio 75 , particella 106
- **Fabbricato** : foglio 75 , particella 1100
- **Terreno** : foglio 75 , particella 1253
- **Fabbricato** : foglio 75 , particella 201

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'opificio industriale identificato nel tessuto misto TSM.3, nel quale la classificazione come storicizzato per l'intero complesso non è corretta, in quanto soltanto alcune porzioni di questo lo sono effettivamente. Gli interventi ammessi per l'edificio storico/storicizzato non consentono la demolizione e ricostruzione necessarie per recuperare al meglio queste strutture, anche mantenendo la stessa funzione artigianale. Occorrerebbe quindi poter agire almeno con la RF.

Si propone, inoltre, nel caso sia concessa la ricostruzione, di realizzare la continuazione di via Trento per collegare via Zarini con via Cortesi.

**Controdeduzione tecnica:**

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

Si ritiene accoglibile la richiesta di introdurre la possibilità di intervento RF al fine di mantenere le caratteristiche dell'impianto dei tessuti e pertanto di modificare l'art. 70 comma 2 delle NTA.

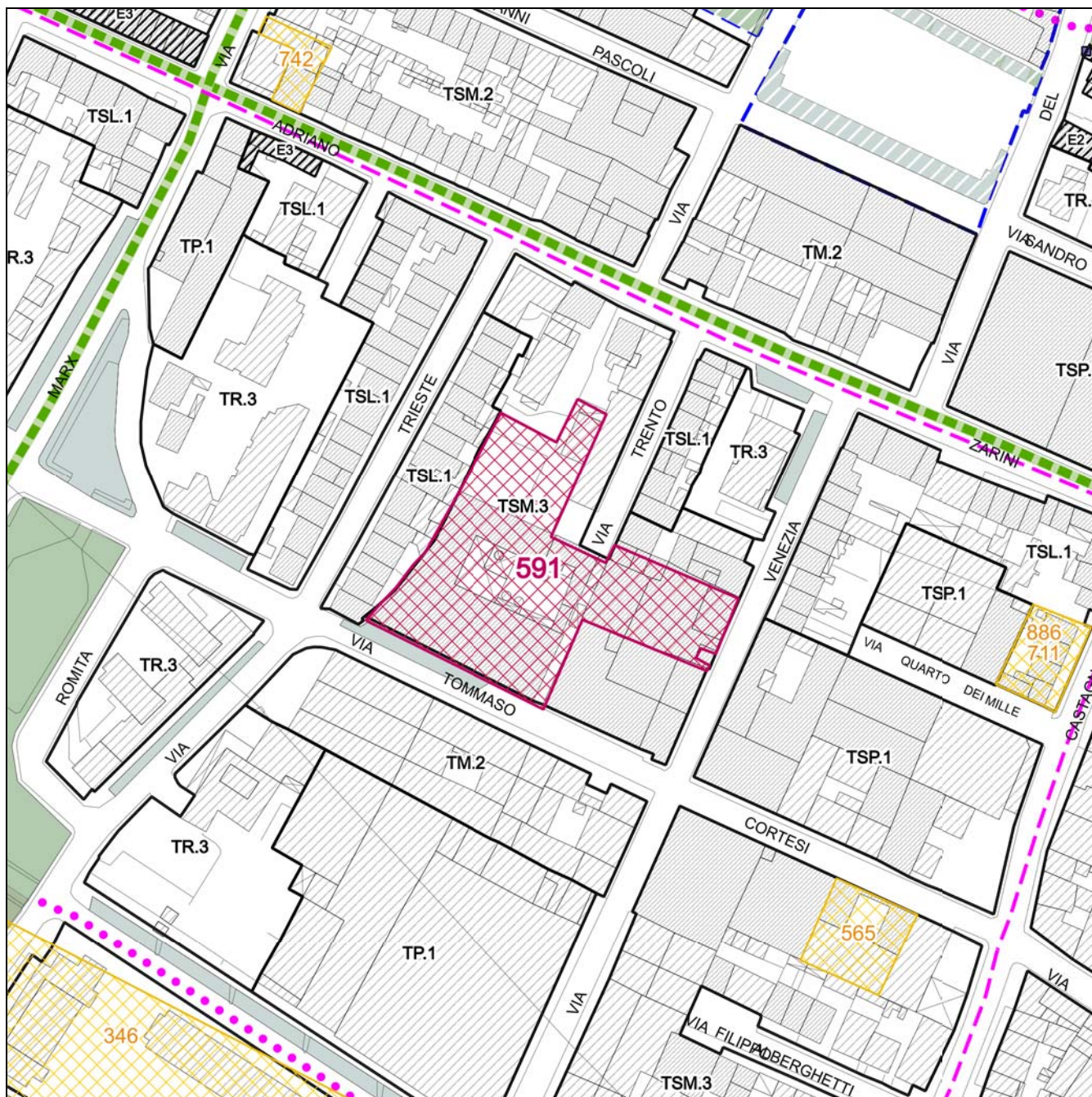
La ricostruzione fedele presuppone la stessa collocazione e ingombro planivolumetrico dell'edificio, pertanto la connessione tra via Trento e via Cortesi è possibile all'interno del tessuto edificato.

**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:** 592

**P.G.:** 224795      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biancalani Leonardo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Nubian srl - Via E.Boni,19 - P.IVA 01626760977

**Individuazione aree:**

- Via G.Braga, n. 42 - Tavola  
**Fabbricato** : foglio 90 , particella 43 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

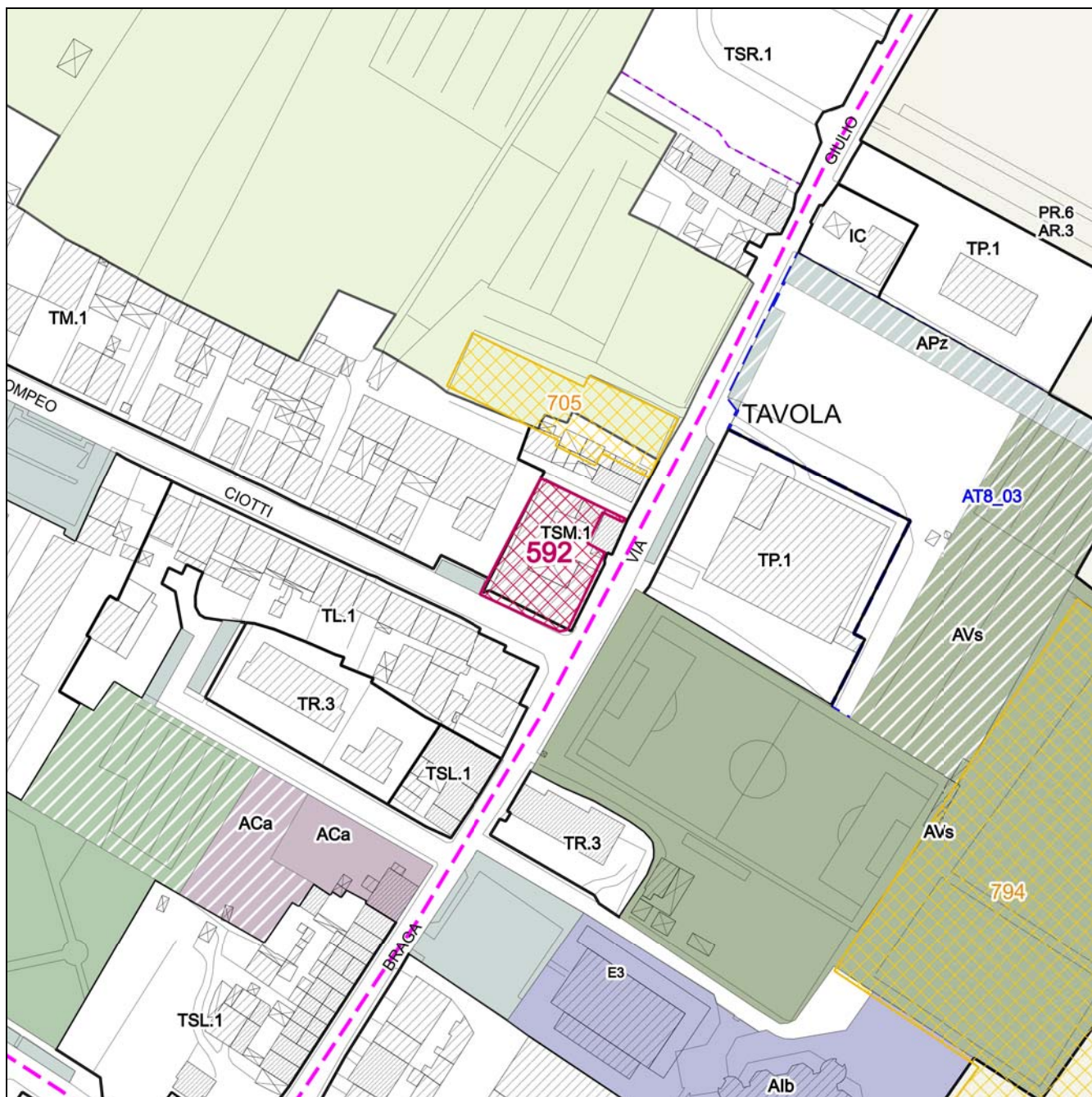
L'osservante chiede che sia corretto l'errore cartografico riguardante l'area catastalmente individuata, includendo il resede di sua proprietà nel tessuto TSM.1.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verificato l'errore segnalato, si ritiene di correggere la Disciplina dei Suoli del Piano Operativo, inserendo il resede di proprietà nel tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione".  
L'osservazione risulta pertanto accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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





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

**Osservazione numero:** 593

**P.G.:** 224800      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via G.Valentini
- **Fabbricato** : foglio 63 , particella 386

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un'area comprendente un fabbricato a destinazione esclusivamente commerciale (negozi e concessionario Jeep) e un piazzale parzialmente coperto.

Viene richiesto che per l'intera area, viste le caratteristiche sopra descritte, sia cambiata l'attribuzione del tessuto da TM.2 a TP.5, ritenuta più adeguata.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto l'aggregato ospita attività commerciali/servizi, per cui è consona l'attribuzione del tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo".

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 594

**P.G.:** 224803      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Longo Michele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Dino Saccenti  
    **Terreno** : foglio 31 , particella 2508
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2509

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la modifica della destinazione dell'area in oggetto destinata dal Piano a V1 verso il V2. Chiede che sia valutata tale modifica per consentire l'uso dell'area, già in essere in modo saltuario, come ricovero notturno e festivo dei mezzi della Società Michelangelo Autonoleggi, di cui è titolare.

**Controdeduzione tecnica:**

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

La particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti privati che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento di nuovi usi, pur non comportando nuova edificazione, implica l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

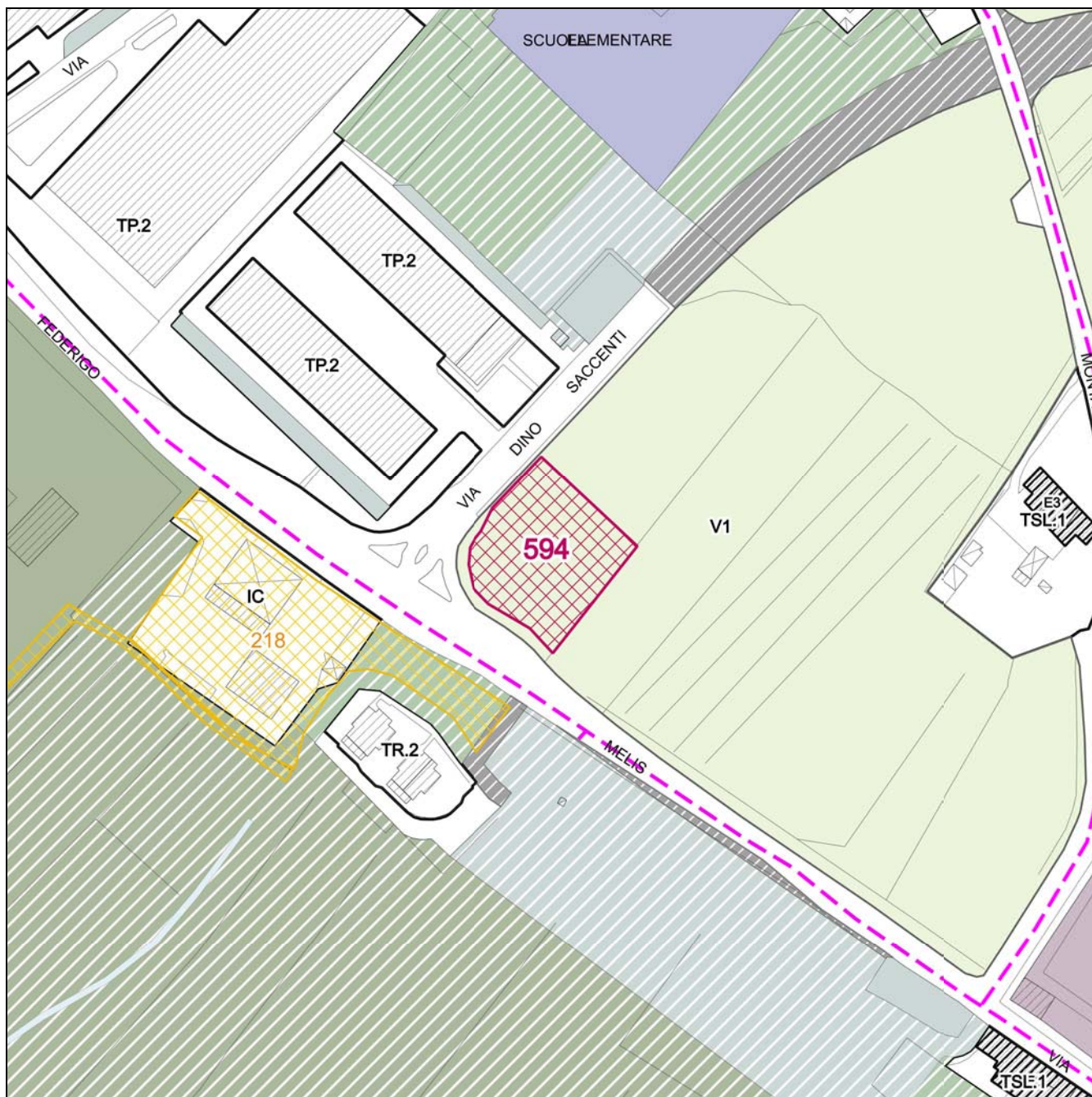
Per tali ragioni si confermano la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 595

**P.G.:** 224806      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bellucci Bianca

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via della Goraccia, n. 17  
**Fabbricato :** foglio 71 , particella 1185 , subalterno 502

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la riclassificazione del tessuto di appartenenza da TR.3 a TR.1.

Chiede infatti che nella zona in esame sia data la possibilità di realizzare interventi del tipo AV.1, AV.2 e aumento di SUL, come previsto nel R.U. vigente, in cui l'area era inquadrata in zona ri-R4.

Motiva inoltre la richiesta sostenendo che, trattandosi di una costruzione degli anni '80, essa non è uniformabile alle più ampie lottizzazioni di recente realizzazione e che con la nuova classificazione potranno essere effettuati interventi funzionali e razionali in un complesso privo di significativi caratteri storici e architettonici.

**Controdeduzione tecnica:**

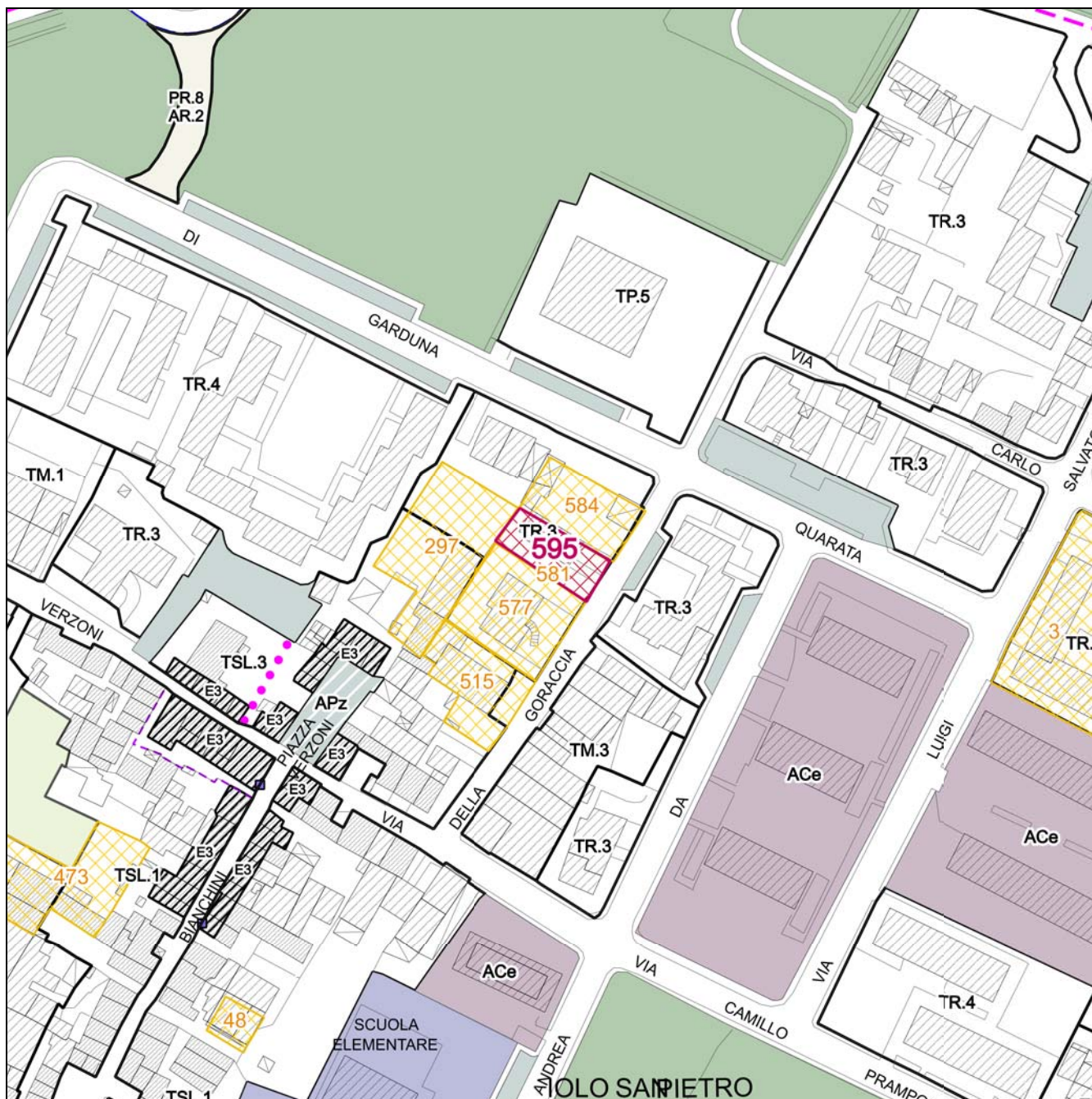
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante non è coerente con lo stato dei luoghi. Tuttavia, si riconosce un'incoerenza anche nel tessuto attribuito dal Piano Operativo e si ritiene di dover inserire l'immobile in oggetto nel 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, in quanto nel tessuto TR.2 sono comunque consentiti gli interventi di ampliamento richiesti dall'osservante.

**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:** 596

**P.G.:** 224808      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Barontini Roberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato  
**Fabbricato** : foglio 23 , particella 1015

**Descrizione dell'osservazione:**

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La motivazione va ricercata nell'aumento della densità abitativa portata dai nuovi insediamenti, con ripercussioni negative sul traffico veicolare e sulla qualità abitativa della zona. Non ultimo, gli edifici esistenti vedranno ridotto il soleggiamento a causa dell'elevata altezza dei nuovi fabbricati previsti.

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'edificio 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 o di 10,50 metri.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

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

2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5\_05;

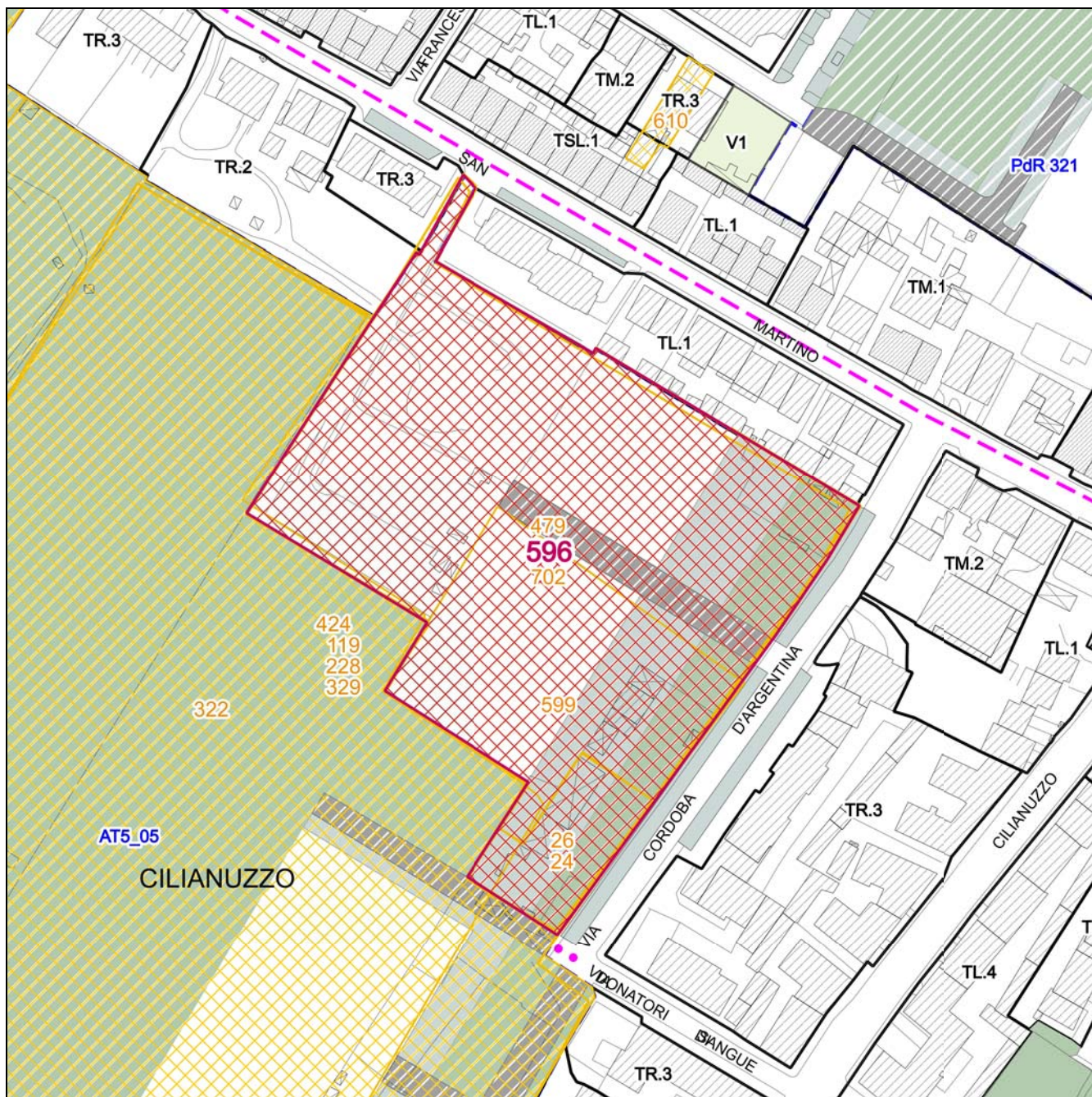
3 - la richiesta non sia accoglibile, anche in conseguenza della riduzione delle superfici fondiarie in seguito all'accoglimento delle richieste del contributo della Regione Toscana n. 905 punto 12.1;

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



# Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 597

**P.G.:** 224811      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

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

**Controdeduzione tecnica:**

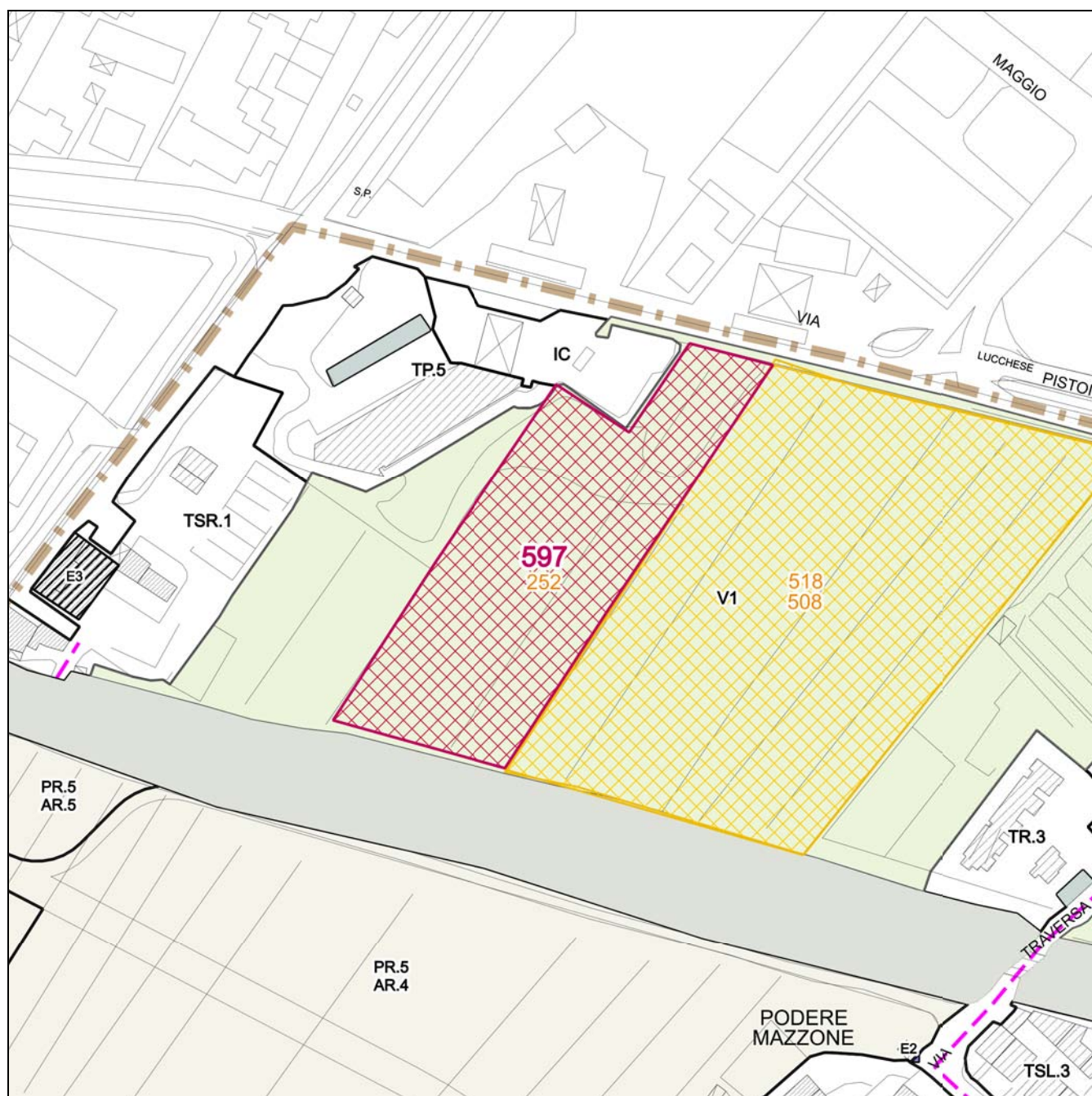
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, la richiesta dell'osservazione si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art.51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo con il mantenimento degli spazi aperti urbani. Tali aree si pongono in diretta relazione con il territorio rurale rafforzando il ruolo che l'Ambito Rurale AR.4 assolve in questo particolare contesto paesaggistico. Date le suddette considerazioni non si ritiene l'osservazione accoglibile

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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



## Estratto di mappa cartografica







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

**Osservazione numero:** 598

**P.G.:** 224814      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Borsini Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Tenco - Le Fonti  
    **Terreno** : foglio 75 , particella 1535
- **Terreno** : foglio 75 , particella 163

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT6\_09 Parco delle Fonti via Tenco.

Viene chiesta una maggiore flessibilità prevedendo di lasciare alla proprietà la facoltà di inserire altre attività connesse alla residenza quali il commercio al dettaglio ed il direzionale/servizi.

Pertanto si propone di prevedere fin da ora gli standards dimensionati per le eventuali nuove destinazioni d'uso.

Nel caso in cui la scelta dovesse andare alla sola residenza tali standards saranno stati realizzati a tutto vantaggio della stessa.

Si richiede quindi:

- 1- Confermare la SUL totale di 4115 mq di residenza;
- 2- La facoltà di inserire fino ad un massimo del 20% di attività di commercio al dettaglio;
- 3- La facoltà di inserire fino ad un massimo del 20% di direzionale/servizi.

L'ubicazione della maggiore quantità di standards individuati come parcheggi alberati è stata rappresentata nell'elaborato grafico allegato alla presente.

L'incremento di tali standards è costituito da circa 1000 mq di parcheggi alberati sulla Via Tenco.

Quanto richiesto permetterà, secondo l'osservante, di inserire meglio sul mercato immobiliare le nuove unità abitative che non saranno dei semplici dormitori, ma saranno provviste anche di attività commerciali e servizi connessi con la residenza.

**Controdeduzione tecnica:**

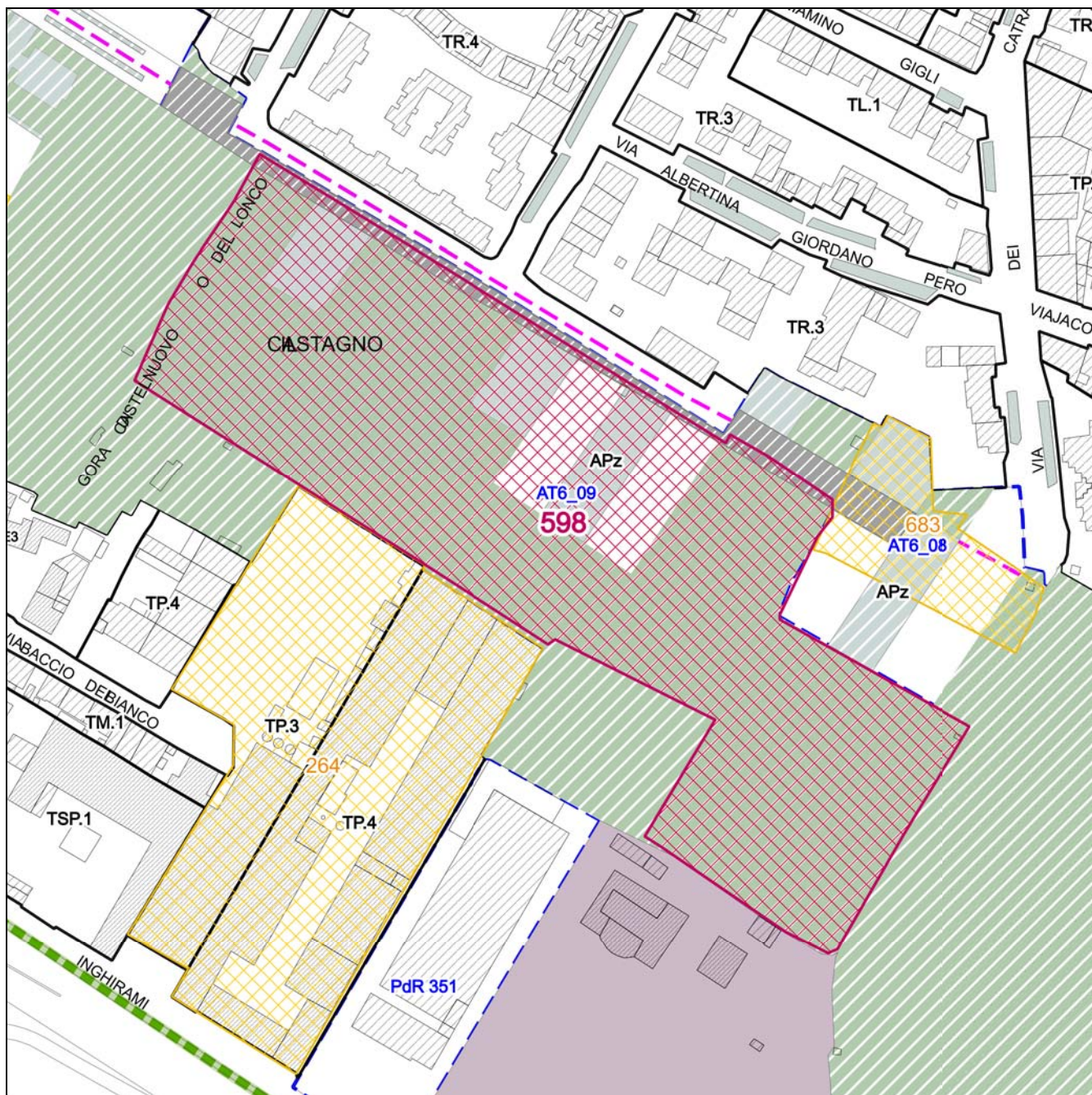
Eseguite le verifiche e gli approfondimenti necessari, si rileva quanto segue.

- 1 - La conferma della SUL di progetto si ritiene accoglibile.
  - 2 - In riferimento all'introduzione del 20% della SUL a carattere commerciale si ritiene la richiesta non accoglibile valutando adeguato quanto indicato all'art. 80 delle NTA dove è consentita l'introduzione ai piani terra di esercizi di vicinato (CD.3). L'eventuale introduzione ai piani terra di commercio di vicinato non modifica la richiesta di standard pubblici da realizzare.
  - 3 - Riguardo alla facoltà di poter insediare fino ad un massimo del 20% della SUL come direzionale/servizi si ritiene la richiesta non accoglibile considerando adeguato quanto indicato all'art. 80 delle NTA dove è consentita l'introduzione ai piani terra del residenziale delle funzioni di servizio (D.2). L'eventuale introduzione ai piani terra di servizi alla persona e alla residenza non modifica la richiesta di standard pubblici da realizzare.
- Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 599

**P.G.:** 224815      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Paolieri Mauro

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Paolieri Renato e figlio srl

**Individuazione aree:**

- via Cordoba d'Argentina, n. 4/6 - Coiano  
    **Terreno :** foglio 23 , particella 3380
- **Terreno :** foglio 23 , particella 2670

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto alcuni terreni ricadenti all'interno dell'area di trasformazione AT5\_05 - Parco dei Ciliani. L'osservante tiene a precisare che sui suddetti terreni la ditta "Paolieri Renato e Figlio" opera oramai dall'anno 1958; sulla particella 2670 insistono dal 1996 (a seguito di condono edilizio) ufficio e deposito della ditta. Si sono poi susseguite opere sui piazzali esterni, alcune delle quali diniegate dall'autorità di vigilanza e sempre pendenti al TAR Toscana.

Il Piano Operativo destina tali aree interne alla UMI 1b della AT5\_05 in parte a parcheggi pubblici ed in parte ad area fondiaria.

Secondo lo scrivente, ricadono quindi internamente alla UMI 1b: il manufatto per uso ufficio deposito della consistenza di 232 mq ed il piazzale ad uso deposito/stoccaggio della particella 3380 di mq 5.220.

Viene indicato che solamente le proprietà dello scrivente rientranti all'interno della UMI 1b e UMI 1a sono beni costituiti da fabbricati urbani e da piazzali afferenti all'attività diversamente dagli altri terreni della UMI 1 che sono tutti lotti di terreni liberi. Risulta, secondo lo scrivente, sperequata l'attribuzione delle percentuali di SUL da assegnare in maniera indistinta fra le varie proprietà. Ciò posto, ritiene che allo stato attuale l'attuazione delle previsioni sia di difficile realizzazione.

Pertanto chiede:

- 1 - in via principale, lo scorporo dei beni di proprietà dell'esponente dalla UMI 1 con inserimento in una UMI autonoma con attribuzione di adeguati parametri urbanistici;
- 2 - in subordine, lo scorporo della particella 2670, sub.503 dalla UMI 1 ed inserimento in una UMI del tutto autonoma con parametri urbanistici commisurati al valore dei beni in loco, previa cessione gratuita al patrimonio comunale della particella 3380 attualmente ricompresa nella UMI 1b.

**Controdeduzione tecnica:**

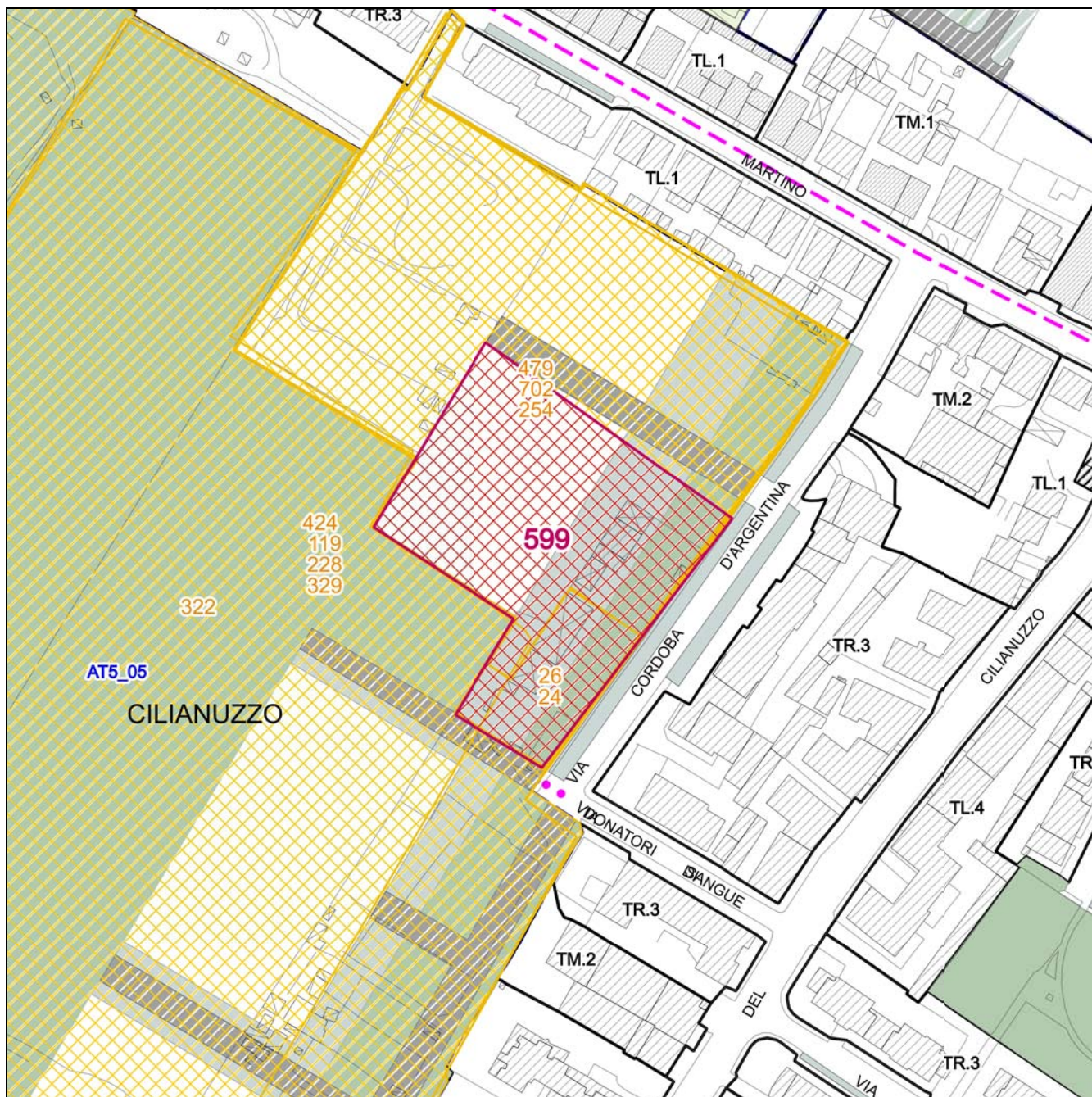
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene l'osservazione non accoglibile. La richiesta del punto 1 e 2 di stralciare totalmente o parzialmente le aree di proprietà rientranti all'interno della UMI 1b dell'area di trasformazione AT5\_05 Parco dei Ciliani, risulta in contrasto con le strategie del Piano Operativo di riassetto complessivo dell'area, con la finalità di realizzazione del parco attraverso le cessioni all'Amministrazione Comunale. Tale proprietà risulta fondamentale per l'introduzione sia delle facoltà edificatorie proprie che di quelle provenienti dalla UMI 1b. Si ritiene inoltre che i parametri perequativi utilizzati per le UMI siano in coerenza con le linee guida della perequazione e risultano i massimi realizzabili e sostenibili nella zona.

**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:** 600

**P.G.:** 224818      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Patrizio Raffaello

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione PdL M2, all'interno della quale non sono state correttamente riportate le previsioni della lottizzazione del MACROLOTTO 2, pertanto si chiede che vengano corrette le discordanze.

L'osservazione risulta uguale alla n. 36 con P.G. 206086 del 05/11/2018.

**Controdeduzione tecnica:**

Per la controdeduzione tecnica vedere l'osservazione n. 36.

**Accogliibilità:** Accoglibile

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