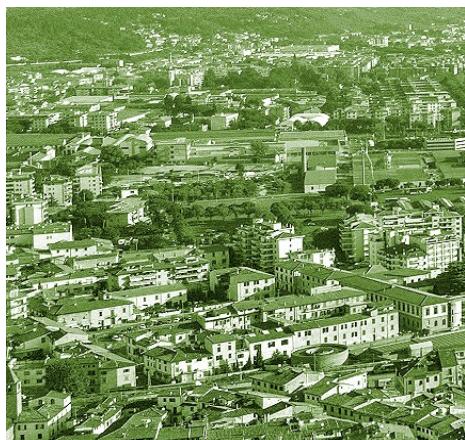


ELABORATO **A**



**CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI  
AL PIANO OPERATIVO**

OSSERVAZIONI 601 - 700



# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Sindaco**

Matteo Biffoni

## **Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

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

Laura Zacchini

## **Progettista e Responsabile del Procedimento**

Francesco Caporaso - Dirigente

## **Coordinamento Tecnico Scientifico**

Pamela Bracciotti

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

Antonella Perretta

## **Gruppo di Progettazione**

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecchi

Chiara Bottai

## **Contributi Specifici**

### **Disciplina Insediamenti**

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

### **Paesaggio**

Catia Lenzi

### **Rete Ecologica**

NEMO Srl

### **Forestazione Urbana**

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

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

Alberto Tomei

### **Idraulica**

David Malossi

### **Perequazione**

Stefano Stanghellini

### **Aspetti giuridici**

Enrico Amante

# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Elaborato di Rischio Incidente Rilevante**

Simone Pagni

## **Cartografia**

Martina Angeletti, Francesca Furter

## **Elaborati grafici di sintesi**

Cosimo Balestri

## **Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

## **Valutazione Ambientale Strategica**

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

## **Processo Partecipativo e Comunicativo**

SocioLab, Image, ControRadio

## **Hanno Collaborato**

### **Servizio Urbanistica**

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

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

Patrizia Doni

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

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

### **Unità di Staff Statistica**

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

### **Servizio Edilizia Pubblica**

Diletta Moscardi

### **Servizio Mobilità e Infrastrutture**

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

### **Servizio Governo Del Territorio**

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

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

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

### **Servizio Sistema Informativo**

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

### **Unità Rete Civica**

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

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 601 - 700				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
601	P.G. 224821 del 03/12/2018	Borgioli Marco	Legale rappresentante della società SECI SPA - Via di Prato 24 - Calenzano	Non accolta
602	P.G. 224823 del 03/12/2018	Scrima Luigi	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
603	P.G. 224824 del 03/12/2018	Mengoni Rosa	Privato cittadino	Non accolta
604	P.G. 224827 del 03/12/2018	Vannucchi Anna Maria	Privato cittadino	Non accolta
605	P.G. 224828 del 03/12/2018	Durgoni Roberto	Privato cittadino	Accolta
606	P.G. 224830 del 03/12/2018	Biti Mirko	Privato cittadino	Parzialmente accolta
607	P.G. 224832 del 03/12/2018	Gingrasso Nicola	Privato cittadino	Non accolta
608	P.G. 224833 del 03/12/2018	Martelli Fabio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
609	P.G. 224835 del 03/12/2018	Lupone Iuri	LIBERO PROFESSIONISTA	Parzialmente accolta
610	P.G. 224839 del 03/12/2018	Poccianti Stefano	Privato cittadino	Non accolta
611	P.G. 224840 del 03/12/2018	De Marzi Marzia	Rappresentante dell'Associazione o Ente Presidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Prato	Parzialmente accolta
612	P.G. 224850 del 03/12/2018	Bellandi Alberto	Legale rappresentante della società ZERO SNC	Accolta
613	P.G. 224852 del 03/12/2018	Guarducci Cristiano Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
614	P.G. 224853 del 03/12/2018	De Luca Moreno	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
615	P.G. 224860 del 03/12/2018	Sottosanti Paolo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
616	P.G. 224875 del 03/12/2018	Bignami Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
617	P.G. 224876 del 03/12/2018	Menicacci Andrea	Privato cittadino	Accolta
618	P.G. 224883 del 03/12/2018	Piroddi Emanuele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
619	P.G. 224886 del 03/12/2018	Rancati Angelo	Legale rappresentante della società FONDAZIONE ELI-ANAWIM	Accolta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 601 - 700**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
620	P.G. 224889 del 03/12/2018	Goti Marco	Legale rappresentante della società FANTAFIL s.r.l.	Non accolta
621	P.G. 224890 del 03/12/2018	Gori Laura Vittoria Enrica	Privato cittadino	Non accolta
622	P.G. 224893 del 03/12/2018	Miliotti Riccardo	Privato cittadino	Non accolta
623	P.G. 224900 del 03/12/2018	Pacini Roberto	Privato cittadino	Non accolta
624	P.G. 224906 del 03/12/2018	Rosati Michele Giannotti Massimo Perri Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
625	P.G. 224909 del 03/12/2018	Comitato Ambientale Di Casale Vannucchi Anna Maria Gozzini Micaela Monica Maria Gestri Agostino Reali Leonello Bini Gabriella Garnier Marilena Sforzi Ilaria Guasti Massimo Gestri Didaco Fabrizio Melani Alberto La Vita Silvia Capasso Gabriele Verdolini Mariangela Giusti Cristiano Gestri Luciano Bartolozzi Sandra Rita	aderenti al Comitato ambientale di Casale	Non accolta
626	P.G. 224919 del 03/12/2018	Ramazzotti Mario	Privato cittadino	Non accolta
627	P.G. 224924 del 03/12/2018	Sacilotto Sergio	PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	Accolta
628	P.G. 224927 del 03/12/2018	Brunetti Valeria	Privato cittadino	Già soddisfatta
629	P.G. 224929 del 03/12/2018	Brunetti Luana	Privato cittadino	Già soddisfatta
630	P.G. 224931 del 03/12/2018	Bonini Silvano	Privato cittadino	Non pertinente
631	P.G. 224933 del 03/12/2018	Giugni Dania	Privato cittadino	Già soddisfatta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 601 - 700				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
632	P.G. 224937 del 03/12/2018	Scarpi Aldo	Privato cittadino	Non accolta
633	P.G. 224942 del 03/12/2018	Riccio Gaetano	Privato cittadino	Non accolta
634	P.G. 224945 del 03/12/2018	Tosetti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
635	P.G. 224954 del 03/12/2018	Rabatti Mauro	Parroco pro-tempore della parrocchia Regina Pacis di Santa Lucia	Parzialmente accolta
636	P.G. 224956 del 03/12/2018	Molta Sergio Benelli Alessandro Bianchi Elisabetta	Privato cittadino	Parzialmente accolta
637	P.G. 224959 del 03/12/2018	Sirigu Daniela	Privato cittadino	Non accolta
638	P.G. 224961 del 03/12/2018	Rosati Michele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
639	P.G. 224962 del 03/12/2018	Dinusova Andrea	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
640	P.G. 224965 del 03/12/2018	Mennini Andrea	Legale rappresentante della società Immobiliare "Il Cafisso" di Mennini Andrea e C. s.a.s.	Accolta
641	P.G. 224971 del 03/12/2018	Rosati Alberto	Legale rappresentante della società Amministratore Unico della MONTIM srl	Parzialmente accolta
642	P.G. 224973 del 03/12/2018	Sottosanti Paolo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
643	P.G. 224974 del 03/12/2018	Guarducci Paola	Privato cittadino	Parzialmente accolta
644	P.G. 224977 del 03/12/2018	Goti Marco	Legale rappresentante della società A. Nannicini & C s.r.l.	Non accolta
645	P.G. 224982 del 03/12/2018	Signorini Paolo	Legale rappresentante della società SIMA di SIGNORINI PAOLO e C. s.a.s.	Accolta
646	P.G. 224985 del 03/12/2018	Sottosanti Paolo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
647	P.G. 224994 del 03/12/2018	Signorini Paolo	Privato cittadino	Accolta
648	P.G. 224995 del 03/12/2018	Storai Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
649	P.G. 224996 del 03/12/2018	Signorini Paolo	Legale rappresentante della società SIGNO S.r.l.	Non accolta
650	P.G. 224997 del 03/12/2018	Cecchini Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 601 - 700				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
651	P.G. 225000 del 03/12/2018	Signorini Paolo	Legale rappresentante della società SIGNO S.r.l.	Accolta
652	P.G. 225001 del 03/12/2018	Gamba Silvia	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
		Cuttaneo Cristian		
653	P.G. 225002 del 03/12/2018	Gacci Giacomo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
654	P.G. 225003 del 03/12/2018	Ciatti Jacopo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
655	P.G. 225005 del 03/12/2018	Vannucchi Sara Maria	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
656	P.G. 225006 del 03/12/2018	Lenzi Raffaello	Legale rappresentante della società SIRTAM s.p.a.	Non accolta
657	P.G. 225007 del 03/12/2018	Spadaro Norella Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
658	P.G. 225008 del 03/12/2018	Martini Claudio Piero	Privato cittadino	Parzialmente accolta
659	P.G. 225010 del 03/12/2018	Signorini Paolo	Legale rappresentante della società SIGNO S.R.L. con sede a Prato in via Roma 516	Accolta
660	P.G. 225012 del 03/12/2018	Guidotti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
661	P.G. 225014 del 03/12/2018	Zhang Yongjie	Privato cittadino	Accolta
662	P.G. 225015 del 03/12/2018	Signorini Paolo	Legale rappresentante della società SIGNO srl - via Roma 516 - Prato CF01907480972	Accolta
663	P.G. 225020 del 03/12/2018	De Luca Francesco	Privato cittadino	Non accolta
664	P.G. 225021 del 03/12/2018	Paoletti Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
665	P.G. 225022 del 03/12/2018	Caparrotti Tommaso	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
666	P.G. 225024 del 03/12/2018	Lo Conte Emanuele	Legale rappresentante della società LO CONTE EDILE COSTRUZIONI SRL	Non accolta
667	P.G. 225026 del 03/12/2018	Monticelli Tiziana Maria	Privato cittadino	Non accolta
668	P.G. 225027 del 03/12/2018	Balli Laura Anna Maria	Legale rappresentante della società LANIFICIO RUGGERO BALLI SPA	Parzialmente accolta
669	P.G. 225031 del 03/12/2018	Tosetti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
		Da Riva Valerio		

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 601 - 700**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
670	P.G. 225034 del 03/12/2018	Lastrucci Marco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
671	P.G. 225035 del 03/12/2018	Casu Massimiliano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
672	P.G. 225037 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
673	P.G. 225039 del 03/12/2018	Rindi Brunello	Privato cittadino	Parzialmente accolta
674	P.G. 225040 del 03/12/2018	Ara Francesco Giulio	Privato cittadino	Accolta
675	P.G. 225041 del 03/12/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
676	P.G. 225043 del 03/12/2018	Lo Conte Manuele	Legale rappresentante della società LO CONTE EDILE COSTRUZIONI s.r.l.	Accolta
677	P.G. 225046 del 03/12/2018	Rosati Michele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
678	P.G. 225049 del 03/12/2018	Paoletti Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
679	P.G. 225050 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
680	P.G. 225052 del 03/12/2018	Taddei Piero	Privato cittadino	Accolta
681	P.G. 225053 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
682	P.G. 225055 del 03/12/2018	Benvenuti Maria Gabriella Benvenuti Patrizia Margherita	Privato cittadino	Accolta
683	P.G. 225059 del 03/12/2018	Dami Stefano	Privato cittadino	Parzialmente accolta
684	P.G. 225061 del 03/12/2018	Venturi Andrea	Privato cittadino	Accolta
685	P.G. 225062 del 03/12/2018	Narcisi Domenico	Libero professionista operante nel settore edilizio	Non accolta
686	P.G. 225063 del 03/12/2018	Bigagli Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
687	P.G. 225064 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
688	P.G. 225065 del 03/12/2018	Bigagli Alessandro Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
689	P.G. 225066 del 03/12/2018	Narcisi Domenico	Libero professionista operante nel settore edilizio	Parzialmente accolta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 601 - 700**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
690	P.G. 225067 del 03/12/2018	Baldi Angelo	Legale rappresentante della società B&C STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA	Accolta
691	P.G. 225070 del 03/12/2018	Giraldi Simonetta	Privato cittadino	Non accolta
		Masiani Paola Anna		
692	P.G. 225071 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
693	P.G. 225072 del 03/12/2018	Raggi Giovanni	Privato cittadino	Parzialmente accolta
694	P.G. 225075 del 03/12/2018	Bartolozzi Daniela	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
695	P.G. 225077 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
696	P.G. 225078 del 03/12/2018	Bartolozzi Daniela	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
697	P.G. 225079 del 03/12/2018	Tempestini Renzo Saverio	Privato cittadino	Accolta
698	P.G. 225080 del 03/12/2018	Bettazzi Maurizio	Privato cittadino	Non accolta
699	P.G. 225082 del 03/12/2018	Piccioli Luigi	Privato cittadino	Parzialmente accolta
700	P.G. 225087 del 03/12/2018	Tempestini Paola	Tecnico incaricato dalla proprietà	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:** 601

**P.G.:** 224821      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Borgioli Marco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SECI SPA - Via di Prato 24 - Calenzano

### **Individuazione aree:**

- Viale Montegrappa  
**Fabbricato :** foglio 52 , particella 109
- Viale Montegrappa  
**Fabbricato :** foglio 52 , particella 114
- Viale Montegrappa  
**Fabbricato :** foglio 52 , particella 132
- Viale Montegrappa  
**Fabbricato :** foglio 52 , particella 305

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

Gli elementi in oggetto - e appartenenti al richiedente - comprendono due edifici residenziali in prima schiera su viale Montegrappa (divisi da fabbricato di altra proprietà), da un terreno inedificato retrostante e dal complesso in disuso dell'ex mulino Borgioli, costituito da un silos in c.a. per le granaglie e da un edificio di sei piani fuori terra. Quest'ultimo presenta due piani interrati, mentre i livelli successivi sono divisi da solai che, in alcuni casi, sono in laterocemento e, in altri, in legno: tutti con altezze interpiano differenti. Tutti i fabbricati di proprietà SECI sono stati classificati dal Piano Operativo adottato come E3.

Per via dell'assenza di "connotazioni architettoniche di alcun valore né tipiche della cultura tessile del territorio" e di "caratteristiche strutturali e morfologiche adatte ad una riconversione ad altri utilizzi", nonché per il fatto che i fronti sud-est e sud-ovest rispettivamente coincidono e si trovano in prossimità del confine di proprietà, viene richiesta la rimozione della categoria E3 per l'ex mulino Borgioli. Stessa richiesta viene avanzata per l'edificio residenziale più a nord su viale Montegrappa, ritenuto di minor valore rispetto all'altro.

La richiesta è motivata da una proposta progettuale che prevede la completa demolizione dell'ex mulino e del secondo edificio su viale Montegrappa, allo scopo di realizzare, rispettivamente, una torre residenziale di nove piani fuori terra (per un'altezza in gronda di circa 26 m) ed il relativo accesso carrabile a quello che sarebbe il piano interrato con i garage. La riqualificazione delle proprietà SECI interesserebbe anche l'edificio superstite sul viale, con tre unità immobiliari su altrettanti piani ed una piccola aggiunta di SUL al piano terra che sarebbe recuperata dalla demolizione dell'ex mulino.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni si ritiene di confermare il vincolo di tutela E3 sull'edificio del Mulino per il suo valore storico testimoniale.

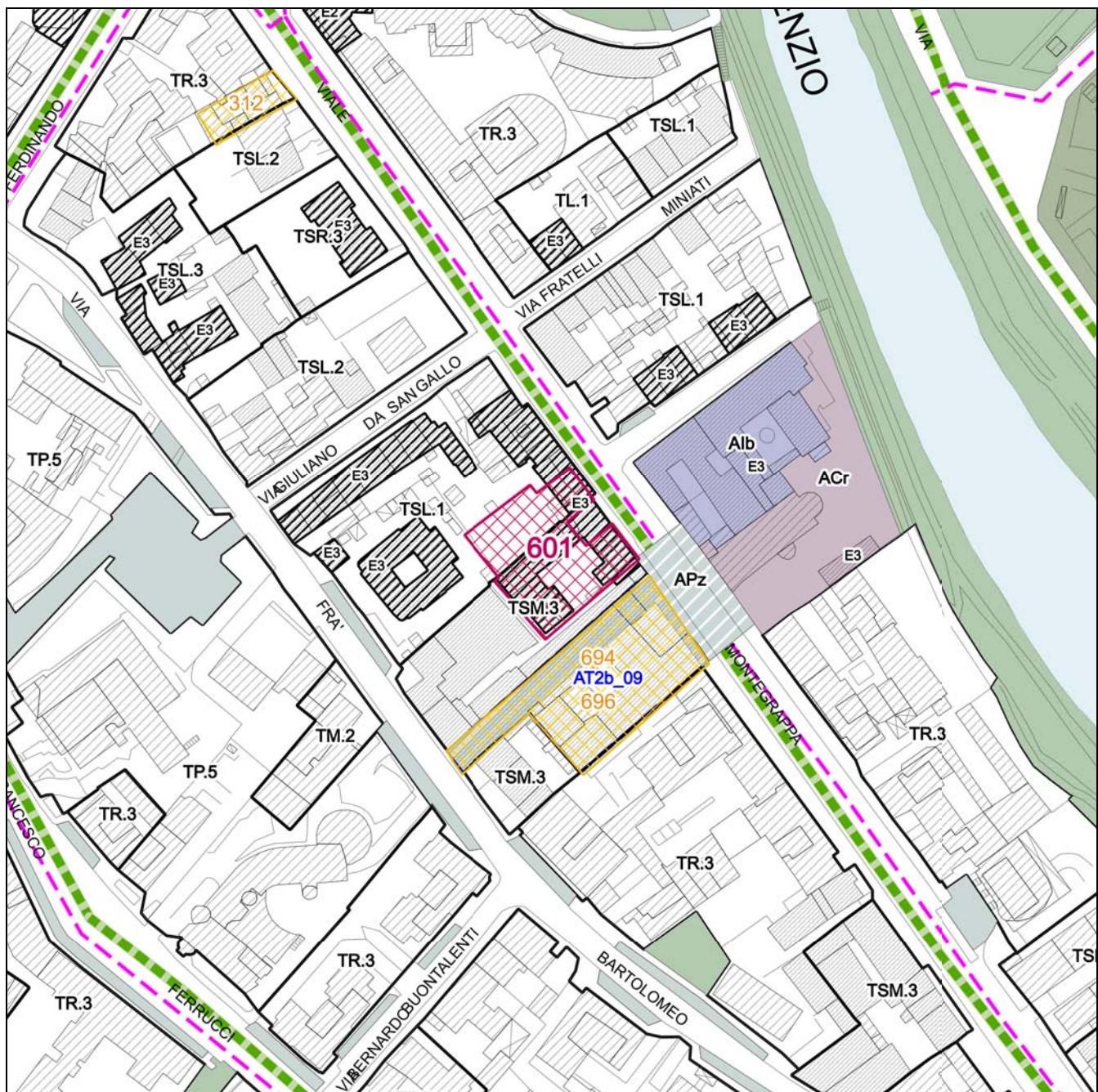
Si ritiene che la disciplina degli interventi adottata sia coerente con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni dei tessuti individuati dal Piano, pertanto non modificabile per poter permettere l'attuazione dell'intervento descritto.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 602

**P.G.:** 224823      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scrima Luigi

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

### **Individuazione aree:**

- via di Reggiana  
**Terreno :** foglio 60 , particella 1515
- via della solidarietà  
**Terreno :** foglio 60 , particella 1599

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

Oggetto della presente osservazione è l'area di trasformazione AT5\_21 - Nuova edificazione via della Solidarietà - via di Reggiana.

L'osservante chiede di modificare i parametri dell'area di trasformazione in oggetto per quanto riguarda la SUL prevista. Viene chiesto di ottenere almeno 1.600 mq di SUL (dal Piano Operativo è prevista di mq 1.163). Di conseguenza, si chiede di poter realizzare un ulteriore piano, elevando l'altezza del fabbricato, oppure incrementare il rapporto di copertura (RC), passando dal 30% al 40%.

L'osservante, attraverso calcoli finanziari, evidenzia quella che, a suo avviso, è l'inapplicabilità dell'intervento per differenza fra valore del terreno ceduto e valore del terreno fondiario rispetto alla SUL edificabile.

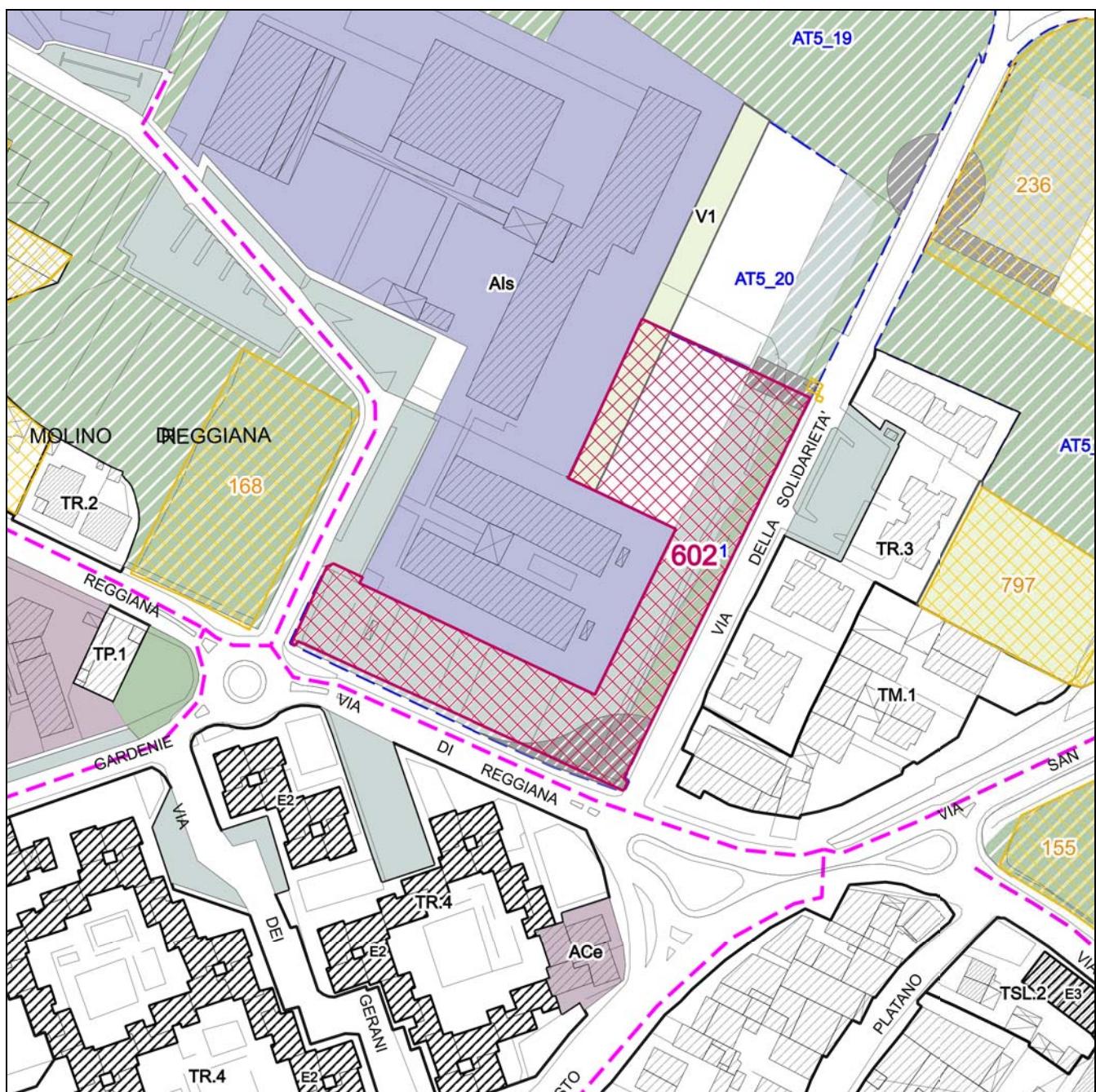
### **Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene non accoglibile la richiesta di maggiorazione della SUL, in quanto risulta congrua la classe di suolo 3 con indice di 0,15 mq SUL/mq St. In conseguenza di ciò, non appare utile l'aumento dell'altezza massima consentita o l'incremento del rapporto di copertura.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 603

**P.G.:** 224824      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mengoni Rosa

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Lorenzo Risaliti, n. 14
- Fabbricato :** foglio 23 , particella 2414

**Descrizione dell'osservazione:**

L'immobile oggetto di osservazione, identificato nel tessuto TL.4, presenta tre piani fuori terra ed è arretrato rispetto ai fabbricati adiacenti che hanno altezze maggiori. Si ritiene quindi più corretta l'attribuzione del tessuto TL.3 per le caratteristiche di fronte penetrabile e media densità.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi e, anche per omogeneità dell'intero tessuto, si ritiene di mantenere la classificazione "TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità" assegnata.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 604

**P.G.:** 224827      **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 è identica alla numero 585 P.G. 224772 del 03/12/2018. 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:**

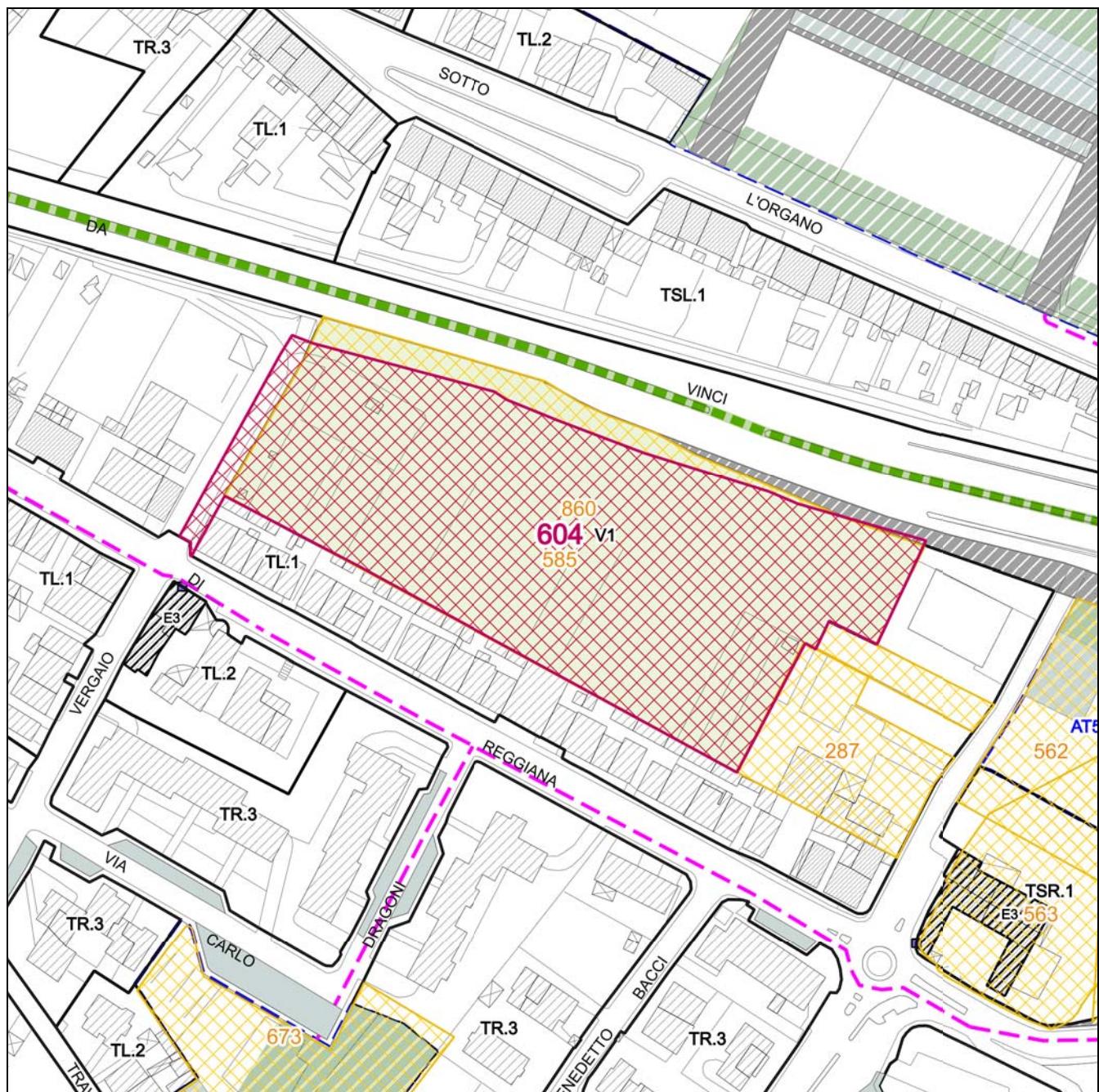
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta in oggetto si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato soprattutto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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 605

**P.G.:** 224828      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Durgoni Roberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA N. COPERNICO, n. 23-25
- Terreno : foglio 76 , particella 1830

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la modifica dell'art. 75 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.2 - TR.4" delle NTA, in riferimento all'area di 300 mq catastalmente individuata.

In particolare, si chiede che in tale area - individuata in un tessuto "TR.3" - sia consentito il tipo di intervento pertinenziale "IP.3", al fine di realizzare nuovi parcheggi di pertinenza (a raso con pavimentazione permeabile o ghiaia oppure box auto fuori terra) da porre a servizio di alcuni appartamenti facenti parte del fabbricato residenziale adiacente (f. 76 p.la 1697). La zona infatti non risulta essere servita da sufficienti parcheggi pubblici, essendo presenti nelle vicinanze un ristorante e un centro scommesse che rendono ancora più difficile la situazione per i residenti, in particolare nelle ore serali e nei fine settimana. Ogni appartamento (di 80-100 mq) dispone di un solo posto auto e inoltre tale area era già stata computata come standard urbanistico a verde in riferimento alla C.E. P.G. n. 39814/2002.

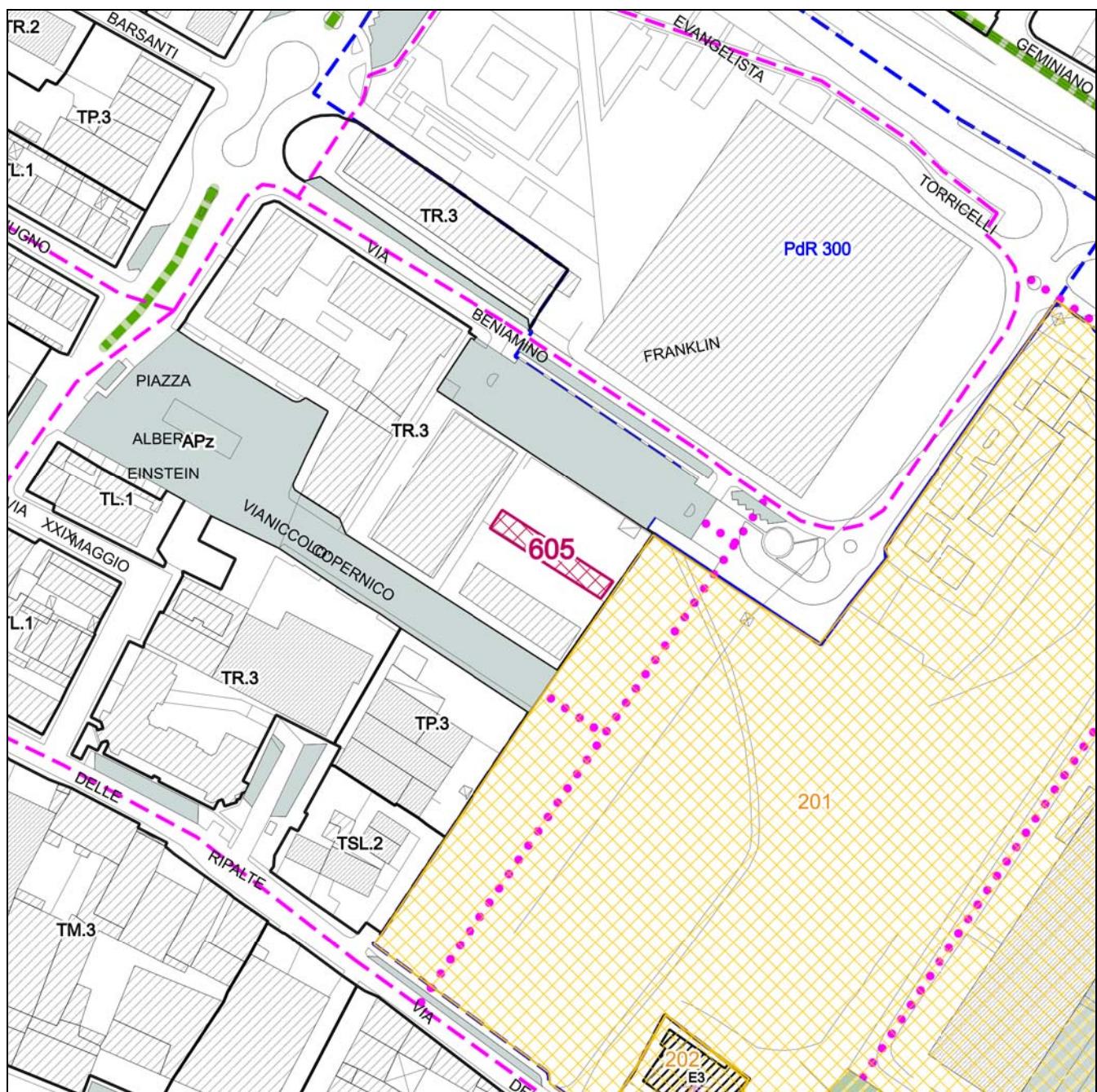
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 606

**P.G.:** 224830      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Biti Mirko

**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'edificato esistente su via San Martino per Galceti, una fascia intermedia destinata a verde pubblico, o, in alternativa, a V1 di almeno 30 metri di larghezza, dando connettività al verde e migliore vivibilità complessiva.

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri 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;

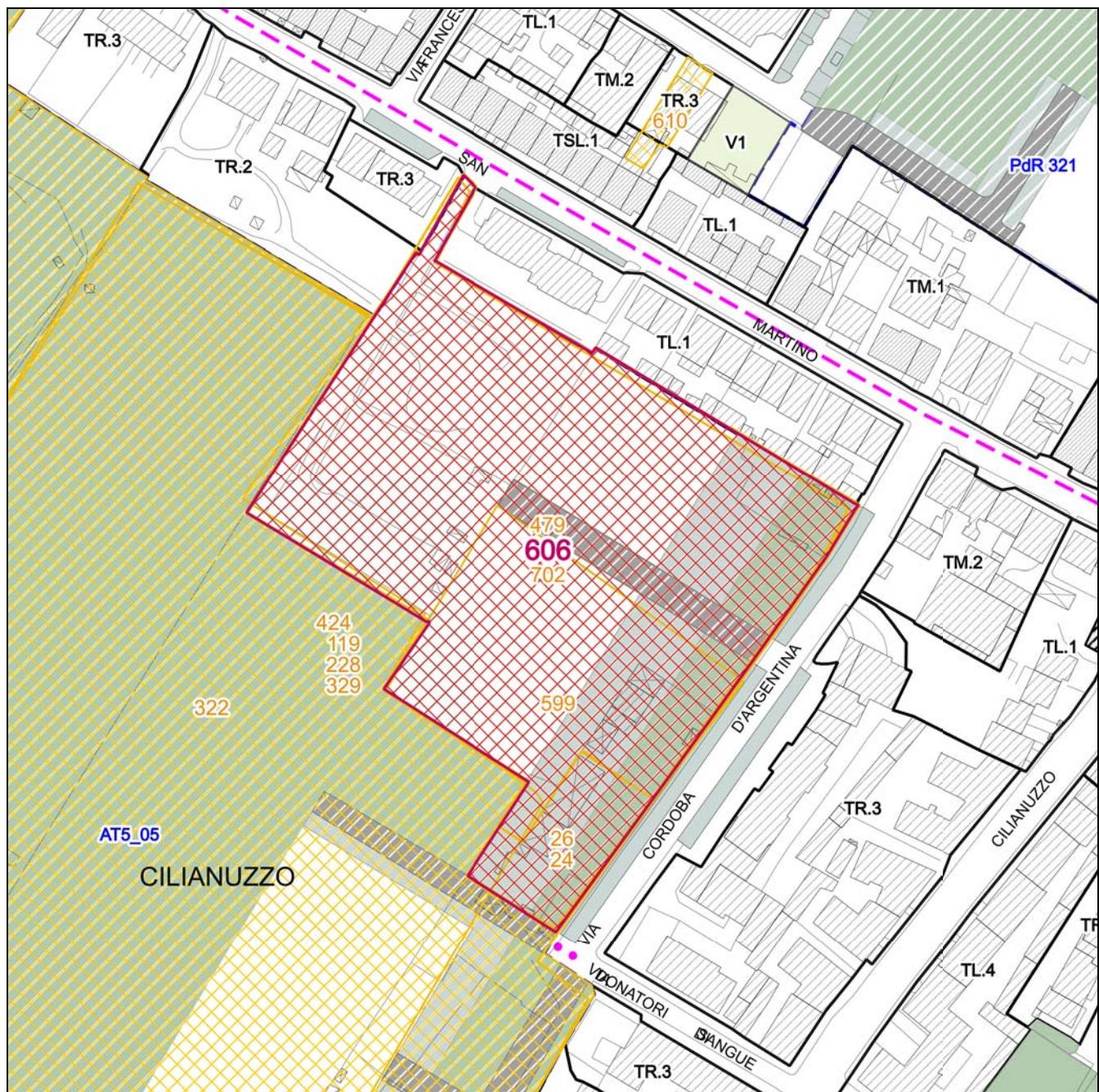
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza,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

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 607

**P.G.:** 224832      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gingrasso Nicola

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA MOZZA DEI GELLI, n. 2 - MALISETI
- Fabbricato :** foglio 31 , particella 5 , subalterno 4

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede di modificare il comma 3 dell'art. 69 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSR.1 - TSR.2 - TSR.3" delle NTA, in riferimento all'edificio catastalmente individuato.

In particolare, chiede di avere la facoltà di sostituire la copertura piana del fabbricato artigianale individuato con una copertura di tipologia tradizionale (a falda unica inclinata oppure a doppia falda inclinata tipo capanna, con manto di copertura in tegole di laterizio), modificando le prescrizioni indicate in maniera tale da rendere obbligatorio il mantenimento della geometria delle coperture solo per le tipologie tradizionali. Interesse della proprietà infatti è quello di recuperare in futuro 4 fabbricati insistenti sull'area con cambio di destinazione da artigianale a residenziale e, modificando l'aspetto architettonico del fabbricato con una copertura tradizionale, si pensa di poter rendere più consono e coerente l'inserimento del fabbricato nel contesto.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di non accogliere la richiesta di modifica della copertura negli edifici produttivi, anche se non tradizionali; tale modifica infatti contrasta con gli obiettivi di salvaguardia dell'eterogeneità dei tessuti che, anche se prevalentemente residenziali si caratterizzano per singoli edifici e per aggregazioni non regolari.

**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:** 608

**P.G.:** 224833      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Martelli Fabio

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

**Individuazione aree:**

- via Matteo degli Organi, n. 16 - Galciana
- Fabbricato** : foglio 43 , particella 1901
- **Fabbricato** : foglio 43 , particella 145 , subalterno 1

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda il resede di pertinenza esclusiva di un edificio per civile abitazione, in parte incluso nel tessuto TSL.2 del fabbricato e in parte nel vicino tessuto TSM.1.

Si chiede che venga modificata la perimetrazione includendo nel tessuto prevalentemente residenziale TSL.2 la porzione di resede attualmente ricadente in TSM.1, in modo che il lotto, del quale fanno parte l'edificio ed il resede di pertinenza, sia censito sotto un'unica funzione. Molto probabilmente l'attuale perimetrazione deriva dal fatto che è stato erroneamente preso in considerazione come confine un muretto basso ricadente completamente all'interno del lotto.

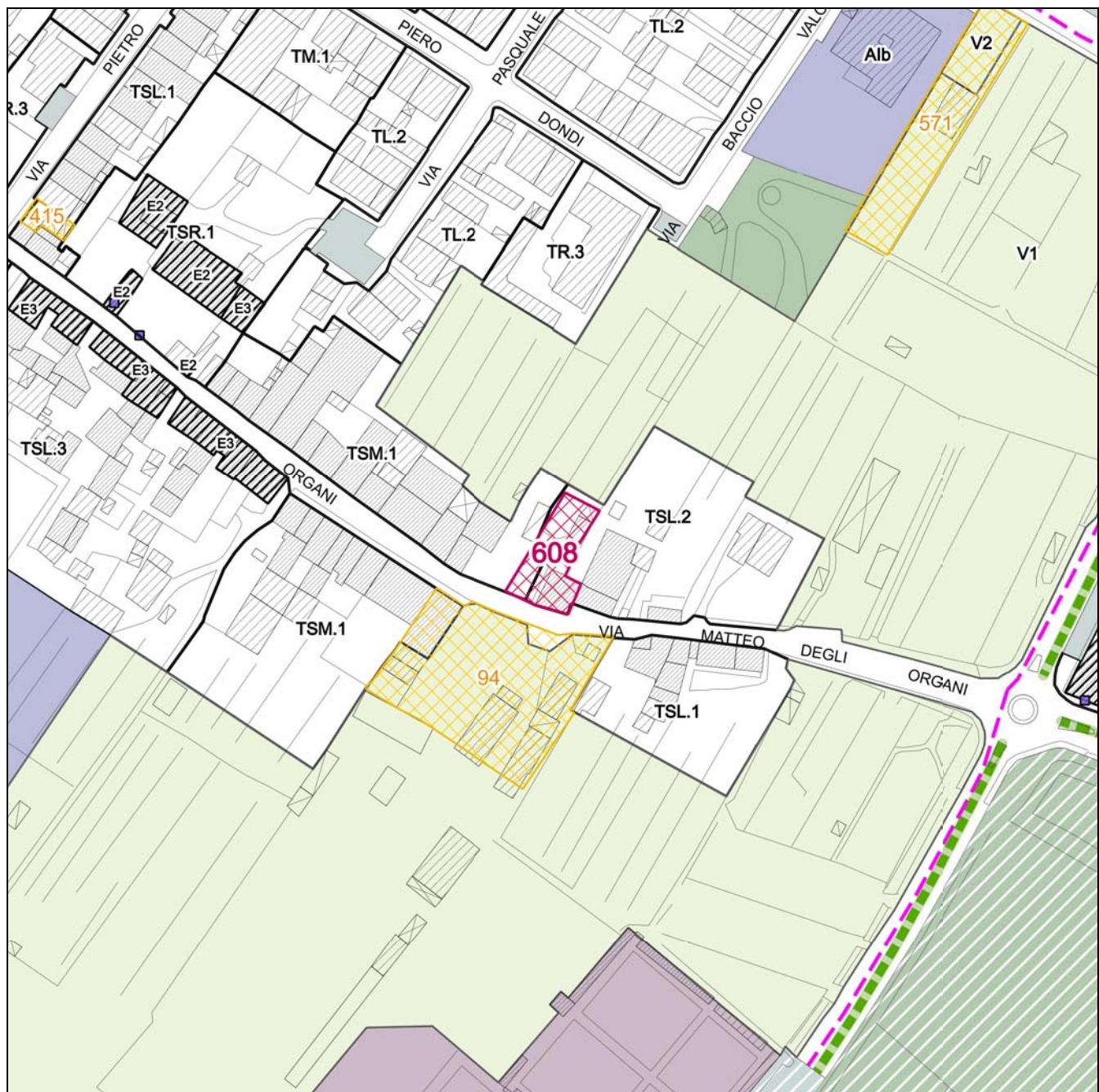
**Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche tecniche effettuate e relative valutazioni, l'osservazione risulta accoglibile e il resede sarà completamente incluso in "TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile" .

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 609

**P.G.:** 224835      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lupone Iuri

**In qualità di:** LIBERO PROFESSIONISTA

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

L'osservante rileva incongruità nella definizione dei vincoli per gli edifici appartenenti all'edificato storico o storicizzato rientranti nel paesaggio urbano classificato dal Piano "TSL.1".

Esaminando gli interventi ammissibili si legge tra gli interventi A.1) quello di "RIC ristrutturazione edilizia conservativa". Dallo studio della definizione di tale tipologia nella Legge Regionale n. 65/2014 - art. 135 comma 2 lett. d) - si nota come ci sia l'interesse per lasciare un ampio margine di manovra al fine di rinnovare l'edificato esistente, così da renderlo adeguato alle nuove esigenze abitative.

L'art. 67 delle NTA appare perciò totalmente in contrasto con la definizione e la filosofia dell'intervento sopra richiamata e non si trova la motivazione di tale scelta se non nel voler contrastare su tali fabbricati ogni possibile intervento che non sia una semplice manutenzione.

Pertanto si richiede di eliminare le limitazioni di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 67 riguardanti:

1 - le addizioni volumetriche;

2 - le modifiche di sagoma, prospetti e coperture;

3 - la realizzazione di nuova superficie utile lorda;

4 - il divieto di realizzare terrazze a tasca sulla falda tergale delle coperture

mantenendo invece le limitazioni ed i vincoli per la facciata principale sulla pubblica via, unico elemento degno di essere conservato e tutelato nei fabbricati in oggetto.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni si rileva quanto segue.

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

2 - E' condivisa l'opportunità di eliminazione dall'art. 67 comma 4 NTA del riferimento ai prospetti, in quanto il dato rilevante è rappresentato dal mantenimento della composizione architettonica. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

3 - Si condivide la richiesta e nel tessuto si ammette l'intervento di realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio, anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso. L'osservazione è accoglibile.

4 - Si ritiene l'osservazione 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. L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 610

**P.G.:** 224839      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Poccianti Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via A. Brioni, n. 1/9 - 1/10 - San Martino
- Fabbricato :** foglio 23 , particella 3480

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda diversi aspetti.

- 1 - Si chiede la modifica dell'attribuzione del tessuto TR.3 perchè l'identificazione corretta risulta essere il tessuto TR.2.
- 2 - L'intervento di recente costruzione della villetta sul lotto ha anche demolito l'edificio artigianale posto sul retro, ancora erroneamente rappresentato nella cartografia che dovrebbe essere aggiornata.
- 3 - Il giardino esclusivo dell'abitazione è stato in parte compreso nel tessuto TSL.1 anzichè in quello TR.3 dell'edificio.

**Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva:

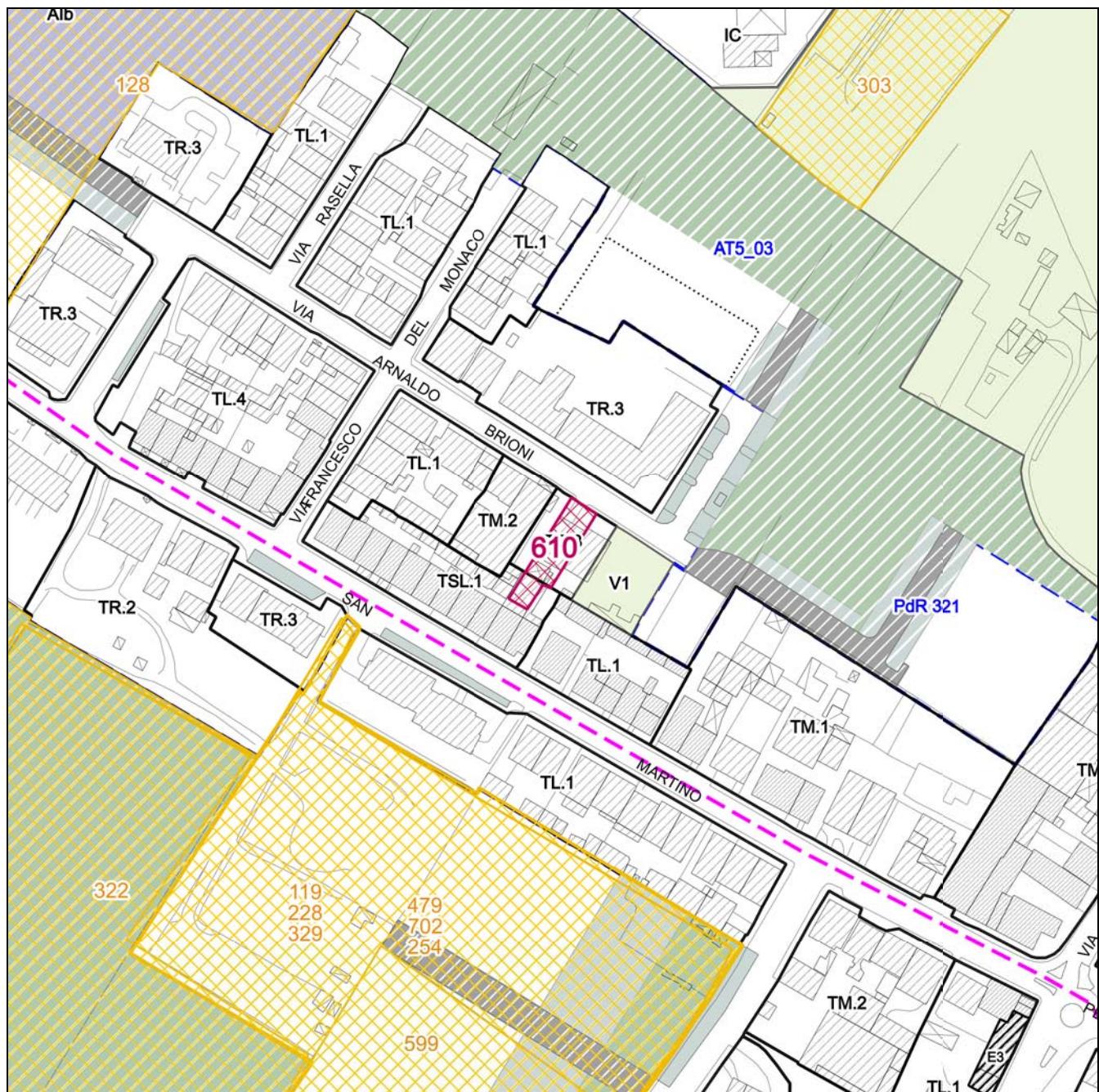
- 1 - la richiesta non accoglibile, in quanto il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi e pertanto sarà mantenuta l'attribuzione assegnata;
- 2 - la richiesta non accoglibile, in quanto le valutazioni del Piano Operativo sono state elaborate sulla base dello stato dei luoghi e la modifica della cartografia di base risulta dunque ininfluente ai fini dei diritti reali dell'osservante;
- 3 - la richiesta non accoglibile, pertanto il giardino dell'abitazione rimarrà incluso nel perimetro del tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive".

Nel complesso l'osservazione risulta quindi non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 611

**P.G.:** 224840      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** De Marzi Marzia

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Presidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggistici e Conservatori della Provincia di Prato

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

#### **1\_CONSIDERAZIONI GENERALI**

Premettendo un sostanziale apprezzamento per la struttura del Piano e delle NTA, ritenute di facile lettura, ed al fine di favorire lo sviluppo della qualità degli interventi, si richiede:

- a) l'inserimento di una prescrizione che incentivi la qualità dell'architettura relativamente al valore compositivo, all'inserimento ambientale, alla sicurezza sismica, e di rispetto dell'ambiente, anche attraverso norme da allegare al Regolamento edilizio
- b) tempi certi nell'approvazione del PO
- c) che sia resa ancora più semplice la lettura della norma

#### **2\_DISTANZE DI RISPETTO NELLE ADDIZIONI VOLUMETRICHE**

Si ritiene che le addizioni volumetriche ammesse dal PO non trovino attuazione poiché nelle zone dense la distanza tra pareti finestrate è spesso inferiore a 10 mt.

Si richiede pertanto:

- a) l'adeguamento al comma 4 della LR 65/2014 per i tessuti densi
- b) in subordine l'estensione delle zone omogenee A ai tessuti storici esterni al centro storico.

#### **3\_EDIFICATO STORICO O STORICIZZATO, CONSIDERAZIONI GENERALI**

si rileva che la individuazione dell'edificato storico o storicizzato abbia ricompreso anche edifici di scarso valore.

Si richiede pertanto:

- a) la schedatura di tutto l'edificato al 54 che ne determini il valore
- b) la possibilità di dimostrare in sede di titolo edilizio lo scarso valore storico o tipo-morfologico sopravvenuto in conseguenza ad interventi ed alterazioni pesanti dovute alla ristrutturazione urbanistica ed alla sostituzione edilizia.

#### **4\_ATTREZZATURE COLLETTIVE "AC" (art. 24 delle NTA)**

Si rileva che solo per alcune tipologie di attrezzature collettive si ammettono gli ampliamenti e che non viene specificato le funzioni insediabili in caso di dismissione delle attività ad oggi presenti. Essendo tali funzioni ad oggi svolte da privati o libere associazioni, comunque individuate nel PO come standard urbanistici, si ritiene opportuno che venga definita la possibilità che ha il privato proprietario dell'immobile per una sua rifunzionalizzazione in caso di dismissione dell'attività.

Si richiede pertanto:

- a) di estendere la possibilità di ampliamento degli immobili ricadenti nella categoria "AC" fino ad un rapporto di copertura del 50%
- b) in alternativa estendere i 200 mq di ampliamento in tutte le articolazioni delle "AC"
- c) che in caso di cessazione dell'attività gli immobili possano assumere la funzione prevalente presente nel tessuto in cui si trovano.

#### **5\_EDIFICI DI PREGIO E1, E2, E3**

Si ritiene che l'impossibilità di ampliamenti siano molto limitative in merito agli edifici classificati E2 ed E3.

Si richiede pertanto:

- a) la possibilità di installare finestre a tetto con le limitazioni del regolamento edilizio vigente;
- b) la possibilità di chiudere le logge con materiali leggeri (rif.to art. 144 comma 4 lett. d) delle NTA);
- c) una nuova suddivisione che inserisca in E1 ed E2 gli edifici che erano assoggettati all'art. 120 del previgente RU ed in E3 tutti gli altri edifici;

d) prevedere per gli edifici E3 interventi più ampi come per i tessuti storici residenziali, oppure gli stessi interventi da sottoporre alla valutazione di una commissione preposta.

## 6\_ADDIZIONI VOLUMETRICHE AV1 e AV2

Preso atto che il PO definisce due tipologie di addizioni volumetriche, ed in particolare:

AV.1 - addizioni volumetriche su edifici esistenti ad un solo piano di tipologia residenziale tramite sopraelevazione non eccedente un ulteriore livello, e comunque senza modifica della sagoma a terra e nel rispetto delle altezze in gronda degli edifici adiacenti;

AV.2 - addizioni volumetriche fuori sagoma del manufatto preesistente.

Preso atto inoltre che le addizioni volumetriche della tipologia AV2 possono realizzarsi esclusivamente nei resedi tergali, ritenendo pertanto che lo spirito della norma sia di rendere non visibili gli interventi di addizione volumetrica, si richiede:

- a) l'estensione degli interventi AV1 anche alle tipologie oltre un piano fuori terra
- b) l'inserimento in AV1 degli ampliamenti in sagoma ovvero derivanti dalla chiusura di logge
- c) l'inserimento in AV1 dell'adeguamento in gronda in qualunque situazione
- d) l'applicazione degli interventi AV1 e AV2 anche sui prospetti
- e) l'applicazione degli interventi AV1 e AV2 in tutte le situazioni visibili da pubblica via
- f) la specifica che l'ampliamento possa determinare nuove unità immobiliari
- g) la specifica che l'ampliamento possa essere contemporaneo al cambio di destinazione d'uso
- h) la specifica che l'intervento AV2 possa essere utilizzato per il rialzamento dell'ultimo piano
- i) la specifica che le verande non costituiscono intervento di ampliamento.

## 7\_REPERIMENTO STANDARD NEI TESSUTI SPECIALISTICI TP1, TP2, TP3, TP4

rilevato che i tessuti industriali contemporanei sono molto saturi, si richiede:

- a) nei tessuti TP3 non sia richiesto il reperimento di nuovi standard nel caso venga realizzata nuova SUL internamente alla sagoma
- b) la possibilità nei tessuti specialistici ed in particolare nel TP4 di monetizzare il 100% degli standard dovuti
- c) in caso di cambio di destinazione d'uso, qualora sia impossibile reperire lo standard, la totale esenzione dal reperimento quando debba essere reperita una superficie inferiore a 160 mq (4 posti auto).

## 8\_REALIZZAZIONE DI NUOVA SUL NEGLI EDIFICI INDUSTRIALI

Rilevato che il PO ammette la realizzazione di nuova SUL fino al limite del 10-15%, si richiede:

- a) di estendere il limite al 40% della SUL esistente

## 9\_PEREQUAZIONE

Viene rilevato che il PO individua gli ambiti soggetti alla perequazione in compatti definiti ed esclude la possibilità di individuare aree di trasformazione successivamente all'approvazione definitiva, e che tale metodo esclude ogni possibilità di proporre nuove aree di decollo o di atterraggio, paventando addirittura un dubbio di legittimità sulle scelte operate che si basano su proposte ricevute nel periodo di formazione dello strumento, senza dare la possibilità di aggiungerne altre che venissero proposte nel periodo delle osservazioni anche attraverso una campagna di informazione. Auspicando un'apertura per i metodi proposti, si richiede:

- a) la possibilità di individuare, durante il periodo di validità del PO, nuove aree di trasformazione su domanda dei proponenti
- b) la possibilità di applicare la perequazione anche su aree edificate, prevedendo premialità e meccanismi che rendano economicamente sostenibile l'intervento
- c) la possibilità di scomputare dagli oneri il valore o parte del valore delle aree date in cessione.

## Controdeduzione tecnica:

### 1\_CONSIDERAZIONI GENERALI

Valutate le considerazioni generali esposte si ritiene questa parte dell'osservazione un valido contributo precisando comunque che:

- a) gli incentivi alla qualità dell'architettura sono da valutare e prevedere in sede di regolamento edilizio;
- b) è anche interesse dell'amministrazione rendere operativo il piano nel più breve tempo possibile;
- c) in generale l'accoglimento di eventuali osservazioni tenderà a rendere più semplice la lettura delle norme che l'osservante ha già valutato siano di facile lettura.

### 2\_DISTANZE DI RISPETTO NELLE ADDIZIONI VOLUMETRICHE

Pur condividendo le preoccupazioni esposte sulla reale fattibilità degli interventi citati si ritiene che:

- a) Il Piano non ha inteso neppure in sede di adozione applicare la possibilità di deroga citata, pertanto l'osservazione non è accoglibile;
- b) la classificazione delle zone omogenee non è una scelta progettuale ma un riconoscimento delle caratteristiche

territoriali, in base a parametri stabiliti nel DM 1444/68 (art. 7. Limiti di densità edilizia).  
L'osservazione non è accoglibile

### 3\_EDIFICATO STORICO O STORICIZZATO, CONSIDERAZIONI GENERALI

a) La classificazione dell'edificato non è 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.

Per quanto sopra esposto la richiesta non è accoglibile.

b) Ai sensi dell'art. 63 comma 1 delle NTA, ove l'edificio sia stato oggetto di interventi ed alterazioni pesanti dovuti a ristrutturazione urbanistica o a sostituzione edilizia, sono consentiti gli interventi ammessi per l'edificato di recente formazione.

Pertanto la richiesta è già accolta.

### 4\_ATTREZZATURE COLLETTIVE "AC" (art. 24 delle NTA)

Effettuate le dovute riflessioni, l'ufficio ritiene:

in risposta ai punti a) e b) di accogliere la richiesta di prevedere la possibilità di ampliamento delle attrezzature collettive (AC) con le stesse modalità indicate per i servizi religiosi (ACr), ovvero ampliamento massimo di 200 mq di Superficie Edificabile con relative prescrizioni e fino al 50% della superficie coperta per ampliamento/nuova edificazione, garantendo il 30% di superficie permeabile e ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli spazi a verde e/o pavimentati, verrà pertanto implementato con le suddette previsioni l'art. 28.

c) Le attrezzature ed i servizi generali, seppur di proprietà e/o gestiti da privati, sono cartografati dal Piano che ne riconosce l'uso alla data di adozione dello stesso. Essi concorrono, insieme alle attrezzature di proprietà pubblica, alle dotazioni minime di standard urbanistici per abitante richieste dalla legge. Una modifica nell'uso di tali aree e/o edifici va ad alterare il dimensionamento degli standard del Piano, pertanto, nel caso che se ne voglia modificare l'uso, tale circostanza deve necessariamente essere valutata dall'amministrazione che può, viste le circostanze specifiche e ove ritenuta sostenibile, approvare una nuova e più consona destinazione d'uso.

Pertanto la richiesta non è accoglibile.

### 5\_EDIFICI DI PREGIO E1, E2, E3

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

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

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

c) d) L'aggiornamento del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione del P.O. ha riconosciuto attraverso una corposa indagine storico-cartografica gli immobili di interesse storico-testimoniale ancora presenti sul territorio pratese. Le analisi successive hanno rilevato negli elenchi ex art.120 del previgente RU carenze, errori cartografici, incongruità, dati non aggiornati sulla vincolistica etc. Durante il lavoro di redazione del PO sono stati selezionati e poi suddivisi in tre diversi gradi di tutela gli edifici che conservano caratteri storici-architettonici-testimoniali e si qualificano come esempi da salvaguardare, rappresentativi dell'identità storica di un luogo o del principio insediativo nel caso dell'edilizia seriale; sono stati inoltre declassati alla disciplina generale dei tessuti urbani o del territorio rurale molti edifici (ex rc) che nel corso del tempo hanno perso completamente le caratteristiche tipologiche originarie. Il PO tenuto conto degli studi e analisi effettuati e delle modifiche normative sulle definizioni delle categorie di intervento, ha predisposto un articolato per gli interventi sugli edifici E2 E3 che non preclude recuperi, riorganizzazioni funzionali, frazionamenti, accorpamenti, cambi di destinazione etc. Questi dispositivi normativi sono comunque incardinati a ulteriori precisazioni testuali, con prescrizioni riferite alla tutela degli elementi identitari e di interesse storico che devono essere rispettati al fine di salvaguardare quelle caratteristiche che distinguono questi edifici come emergenze di valore.

L'osservazione non è accoglibile.

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

L'osservazione è accoglibile.

### 6\_ADDIZIONI VOLUMETRICHE AV1 e AV2

I punti specificati nell'osservazione tendono a omogeneizzare i termini e le prescrizioni degli interventi AV.1 e AV.2 che il Piano ha volutamente tenuto ben distinti.

a) b) c) d) e) Si precisa che l'intervento AV.1 è stato pensato per fattispecie particolari di sopraelevazione che il Piano ha voluto definire e per le quali ha dato particolari parametri e prescrizioni di fattibilità, che non si ritiene opportuno

- f) si precisa che la possibilità di frazionare è ammessa ove non esplicitamente esclusa, facendo riferimento ai tipi di intervento edilizio ammessi nel tessuto;
- g) ove il cambio d'uso non sia ammesso con l'ampliamento AV.2, è esplicitato nei singoli tessuti;
- h) effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si integra l'art. 64 delle NTA con nuovi tipi di intervento (addizioni volumetriche fuori sagoma tramite sopraelevazioni e/o adeguamento alle altezze dell'edificato esistente), con relative prescrizioni al fine di raggiungere gli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano, che verranno ammesse nei seguenti tessuti e limitatamente agli edifici con tipologia residenziale:
- TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile (art. 72)
  - TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile (art. 72)
  - TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile (art. 72)
  - TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità (art. 73)
  - TR.1 Tessuto residenziale, con singoli edifici su lotto isolato (art. 74)
  - TR.2 Tessuto residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine (art. 75)
  - TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive (art. 76)
  - TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione (art. 76)
- i) gli interventi che si configurano come ampliamento sono quelli interventi che generano nuova Superficie Edificabile (SE) così come definita all'art. 10 art. 62 del DPGR 39/R.

L'osservazione è nel complesso parzialmente accoglibile.

#### 7\_REPERIMENTO STANDARD NEI TESSUTI SPECIALISTICI TP1, TP2, TP3, TP4

Il Piano ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard.

Ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano: pertanto appare meritevole di conferma la disciplina adottata, l'osservazione non è accoglibile.

#### 8\_REALIZZAZIONE DI NUOVA SUL NEGLI EDIFICI INDUSTRIALI

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, per i tessuti TP.1, TP.2, TP.4 verrà incrementata la SUL dal 10% al 15%; nel tessuto TP.3 si conferma il 15%. Pertanto verrà modificato l'art. 77.

#### 9\_PEREQUAZIONE

a) Le schede di trasformazione riguardano alcuni ambiti funzionali all'attuazione delle strategie principali per la città pubblica e per la rigenerazione urbana, selezionati dal Comune sulla base di contributi che i cittadini hanno fatto pervenire sia in risposta all'avviso pubblico del 2016 che durante la formazione del Piano.

L'amministrazione si riserva di monitorare la successiva attuazione del Piano al fine di apportarvi le modifiche che si renderanno necessarie, nonché di valutare ulteriori e nuovi contributi sollecitati tramite un nuovo avviso pubblico ai sensi dell'art. 95 c. 8 della LR 65/2014.

L'osservazione non è accoglibile.

b) Si precisa che gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica sono puntualmente definiti e disciplinati nelle aree di trasformazione con le relative schede.

L'osservazione non è accoglibile.

c) Si precisa che l'area territoriale e le eventuali consistenze su essa presenti generano le facoltà edificatorie pertanto i valori di tali aree non sono scomputabili. Per mezzo della perequazione urbanistica, l'amministrazione si prefigge di acquisire bonariamente e gratuitamente una quantità di terreno superiore alle quantità minime (standard) che il soggetto attuatore è tenuto a cedere in cambio delle facoltà edificatorie riconosciute.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 612

**P.G.:** 224850      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bellandi Alberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società ZERO SNC

**Individuazione aree:**

- via Pini - via Boni
- Fabbricato :** foglio 63 , particella 2029 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

La particella oggetto dell'osservazione è stata identificata nella tavola della Disciplina dei Suoli del Piano Operativo come area a standard ACr - servizi religiosi: l'osservante, sottolineando che il terreno non appartiene più alla Parrocchia della Resurrezione dal 2015 e catastalmente è intestato alla società Zero snc, chiede che questo venga inserito all'interno del tessuto TM.3, avendo accesso unicamente dall'unità immobiliare a destinazione industriale/artigianale con ingresso su via Emilio Boni e risultando perciò equivalente al laboratorio artigianale della stessa proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile la richiesta. Si rileva, infatti, che la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi e pertanto l'area a standard "ACr servizi religiosi" verrà riperimetrata, escludendo la porzione indicata, che verrà invece compresa all'interno del tessuto "TM.3 Tessuto Misto, ad alta saturazione".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 613

**P.G.:** 224852      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Guarducci Cristiano Roberto

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DELLA FATTORIA, n. 19 - TAVOLA  
**Fabbricato :** foglio 90 , particella 281

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

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 67 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2" delle NTA, in riferimento all'edificio catastalmente individuato.

In particolare, si richiede l'inserimento nell'art. 67 della categoria d'intervento pertinenziale "IP.3" con possibilità di cambio di destinazione a civile abitazione, al fine di consentire la trasformazione dell'annesso in una abitazione, necessaria ai bisogni dei proprietari.

### **Controdeduzione tecnica:**

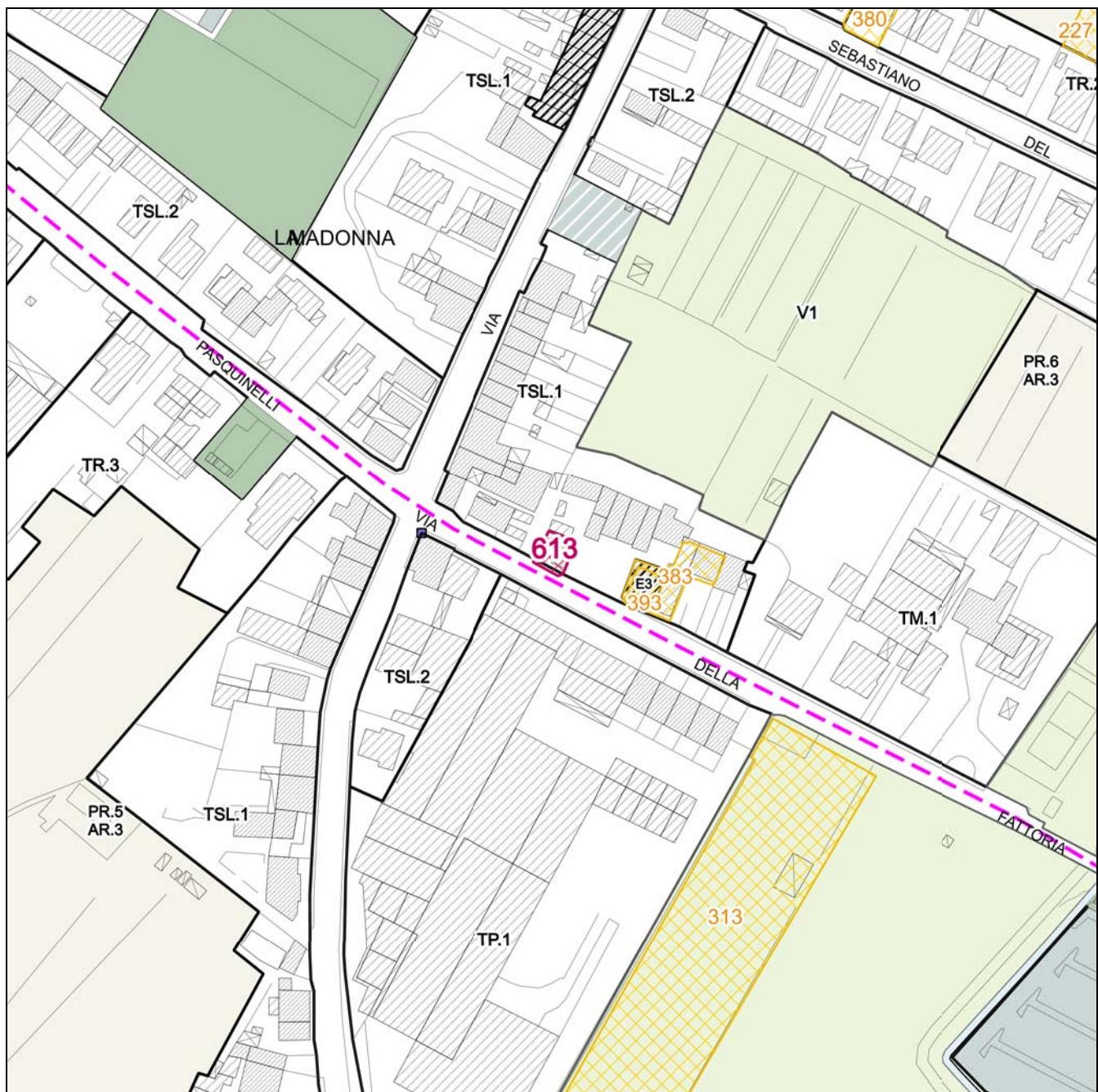
Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta e di variare conseguentemente l'art. 67 comma 2, inserendo la possibilità dell'intervento "IP.3 realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014". Non si ritiene invece meritevole di accoglimento la richiesta di effettuare contestuale cambio di destinazione d'uso.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 614

**P.G.:** 224853      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** De Luca Moreno

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DEI PALLI - VIA RIMINI, n. snc - IL PINO
  - Fabbricato** : foglio 60 , particella 817
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1059
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1060
  - **Fabbricato** : foglio 60 , particella 667

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

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 76 "Tessuti urbani a funzione mista: TM.1 - TM.2 - TM.3" delle NTA, in riferimento all'immobile catastalmente individuato.

In particolare, si richiede di consentire - per gli edifici ricadenti in TM.1 - interventi di addizione volumetrica di tipo "AV.2", fino a un limite massimo del 20% della SUL esistente, anche per edifici artigianali-commerciali, al fine di consentire la realizzazione di un ampliamento che possa andare incontro alle esigenze dell'attività presente all'interno delle immobili.

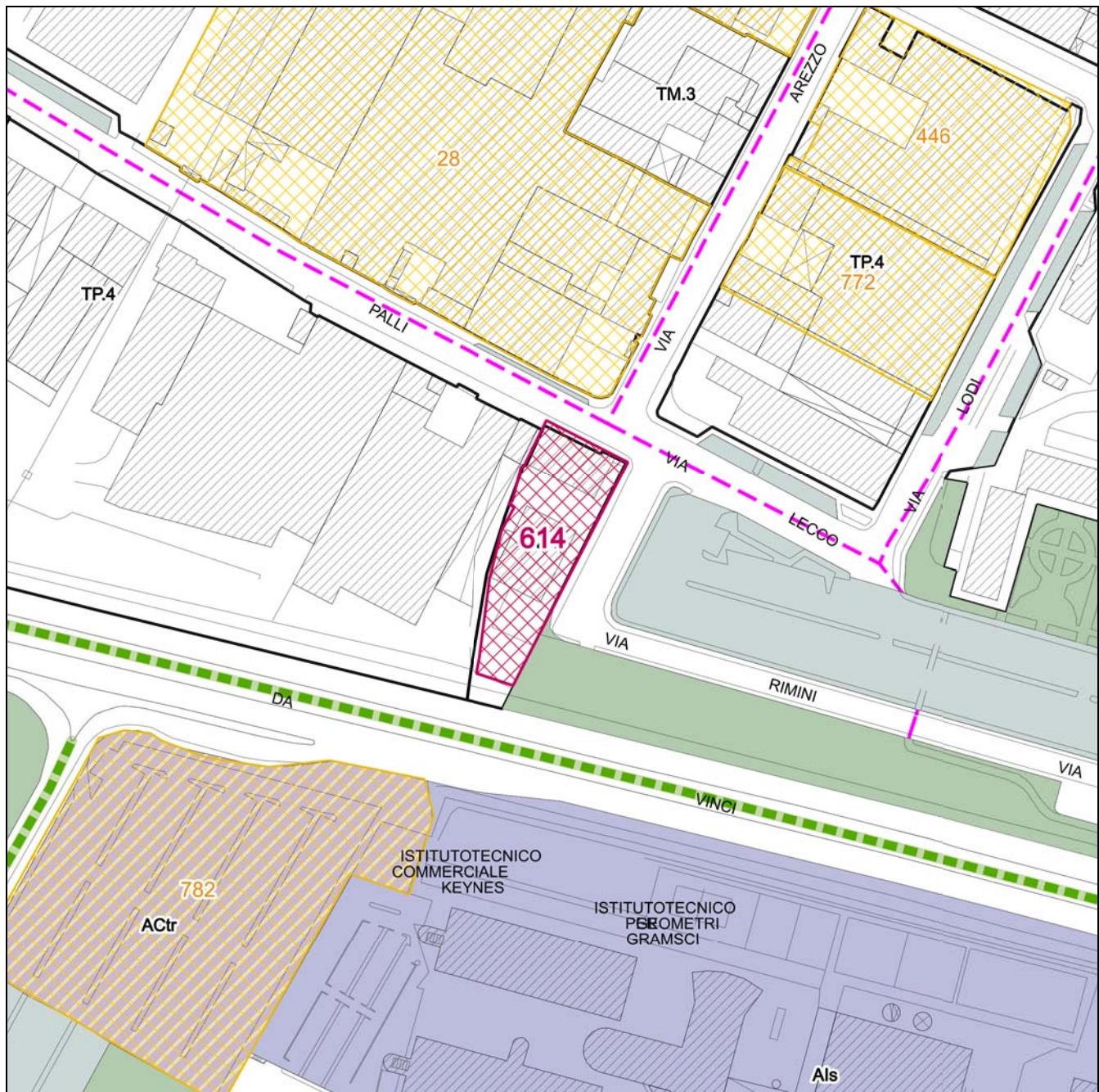
### **Controdeduzione tecnica:**

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nei tessuti "TM", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità ampliamento per non aggravare situazioni spesso già sature. Tuttavia si ammette l'intervento di realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso. L'osservazione pertanto è parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 615

**P.G.:** 224860      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sottosanti Paolo

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

**Individuazione aree:**

- Via Traversa delle Caserane
- Terreno : foglio 70 , particella 127

**Descrizione dell'osservazione:**

Si osserva che i proprietari (Parrocchia di Casale), tramite il tecnico incaricato, hanno dato in gestione l'impianto sportivo esistente alla società di Calcio del Casale CF2001. Nella necessità di ampliare l'impianto esistente richiedono che alla particella catastale indicata sia data destinazione urbanistica di Verde Sportivo (AVs), mentre all'attualità risulta in territorio rurale (AR.4). Fanno altresì presente come la destinazione sportiva sia già ammessa anche nelle aree V1.

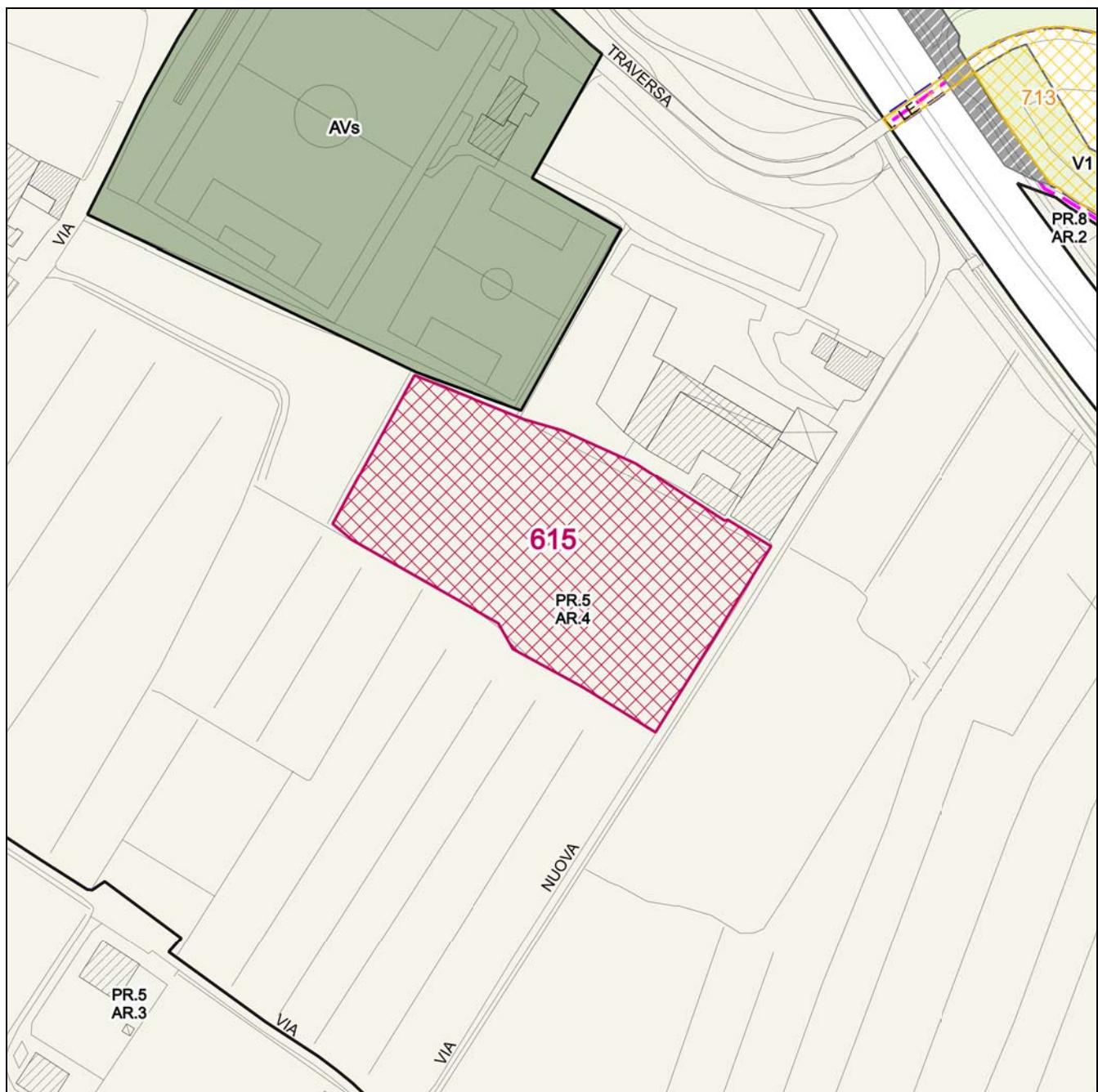
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che la richiesta di inserire la porzione di territorio attualmente in "PR.5 - Il paesaggio delle acque" e "AR.4 - Aree agricole diffuse" destinandolo ad "AVs aree sportive", implica la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale n. 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. Si ritiene che l'osservazione non sia dunque accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 616

**P.G.:** 224875      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bignami Domenico

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

### **Individuazione aree:**

- Via Frediani  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1270
- Via Frediani  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1275
- Via Frediani  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1307
- Via Frediani  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1308
- Via Frediani  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1309
- Via Frediani  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1313

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

L'area in questione appartiene a quella che è la lottizzazione del Macrolotto 2, in particolare il comparto C, UMI 80, con un'estensione di oltre 20.000 mq. Poiché il terreno è attraversato da un elettrodotto, il terreno si è visto ridurre considerevolmente la superficie edificabile per destinazione produttiva e/o direzionale-commerciale. Per tale ragione, viene chiesto che, analogamente a quanto previsto nell'area di trasformazione AT7\_01 del Macrolotto 1, che ha accolto le facoltà edificatorie di due lotti rispettivamente del centro storico e del Macrolotto 0, lo ius aedificandi dell'area in questione venga trasferito, anche con mutazione della destinazione, in un'area a discrezione dell'Amministrazione all'interno dell'intero territorio comunale.

### **Controdeduzione tecnica:**

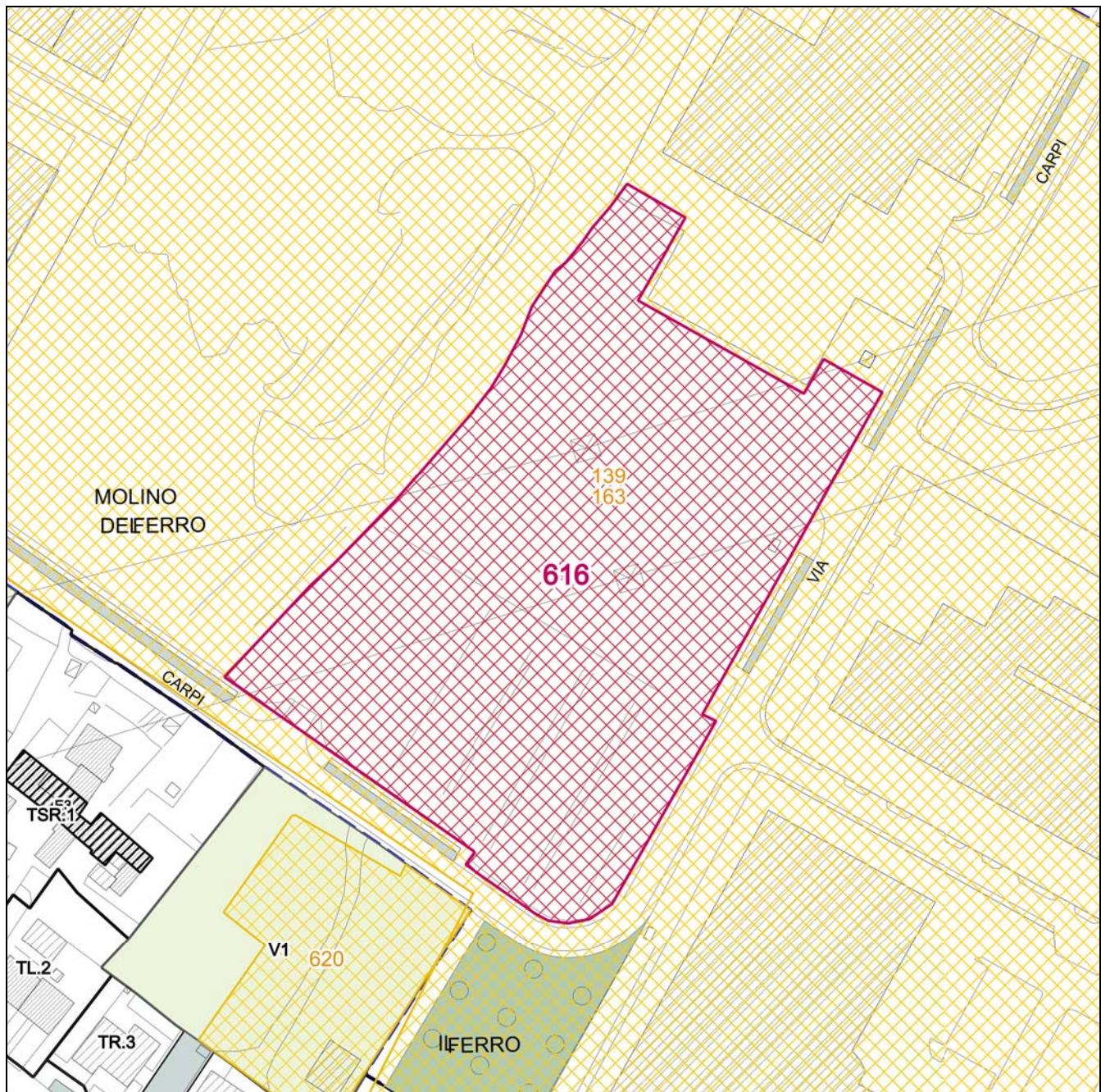
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni il Po riconosce come valide le facoltà edificatorie legittimate dai piani attuativi comunque denominati tuttora vigenti. Per tale motivo le previsioni e le quantità edificatorie dei singoli piani devono essere necessariamente utilizzate all'interno comparto urbanistico di riferimento.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 617

**P.G.:** 224876      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Menicacci Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEL CAMPACCIO, n. 145 - CHIESANUOVA

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

1 - La rimozione della classificazione "E3" dall'edificio insistente nell'area individuata, in quanto il fabbricato non presenta alcun elemento storico, architettonico e documentale; si afferma che il fabbricato è stato realizzato in epoca recente (anni Venti o Trenta) e che la copertura è stata interamente ricostruita.

2 - La riperimetrazione della pertinenza dell'edificio come tessuto "TSR.1 - aggregazione di singoli edifici di origine rurale", in quanto trattasi di errore materiale, cioè è stata attribuita a tale pertinenza la stessa destinazione del lotto confinante ("TR.2").

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

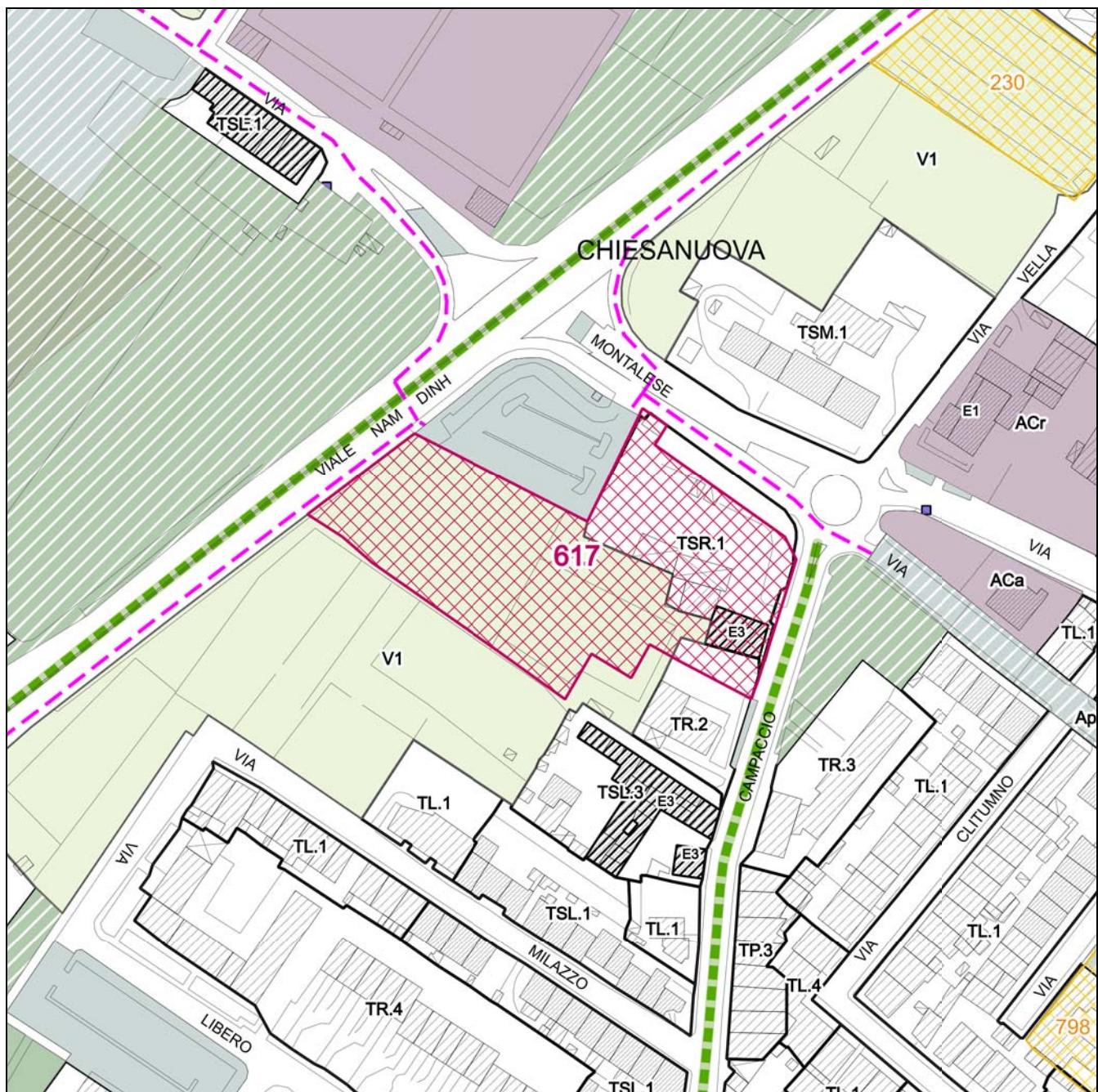
1 - Vista la documentazione allegata all'istanza riferita alla classificazione in E3 dell'edificio si ritiene accoglibile la richiesta.

2 - l'osservazione accoglibile, in quanto la modifica richiesta risulta coerente con lo stato dei luoghi.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 618

**P.G.:** 224883      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Piroddi Emanuele

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

**Individuazione aree:**

- Piazza Sant'Agostino, n. 42
- Fabbricato :** foglio 47 , particella 526

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la modifica della perimetrazione dell'area di tutela C1 relativa agli edifici di valore storico adiacenti.

L'area catastalmente individuata infatti non appartiene all'edificato storico individuato ma costituisce il resede di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare avente accesso da Piazza Sant'Agostino n.42 e posta sul retro dell'abitazione rappresentata al F.47 part.70 sub 7.

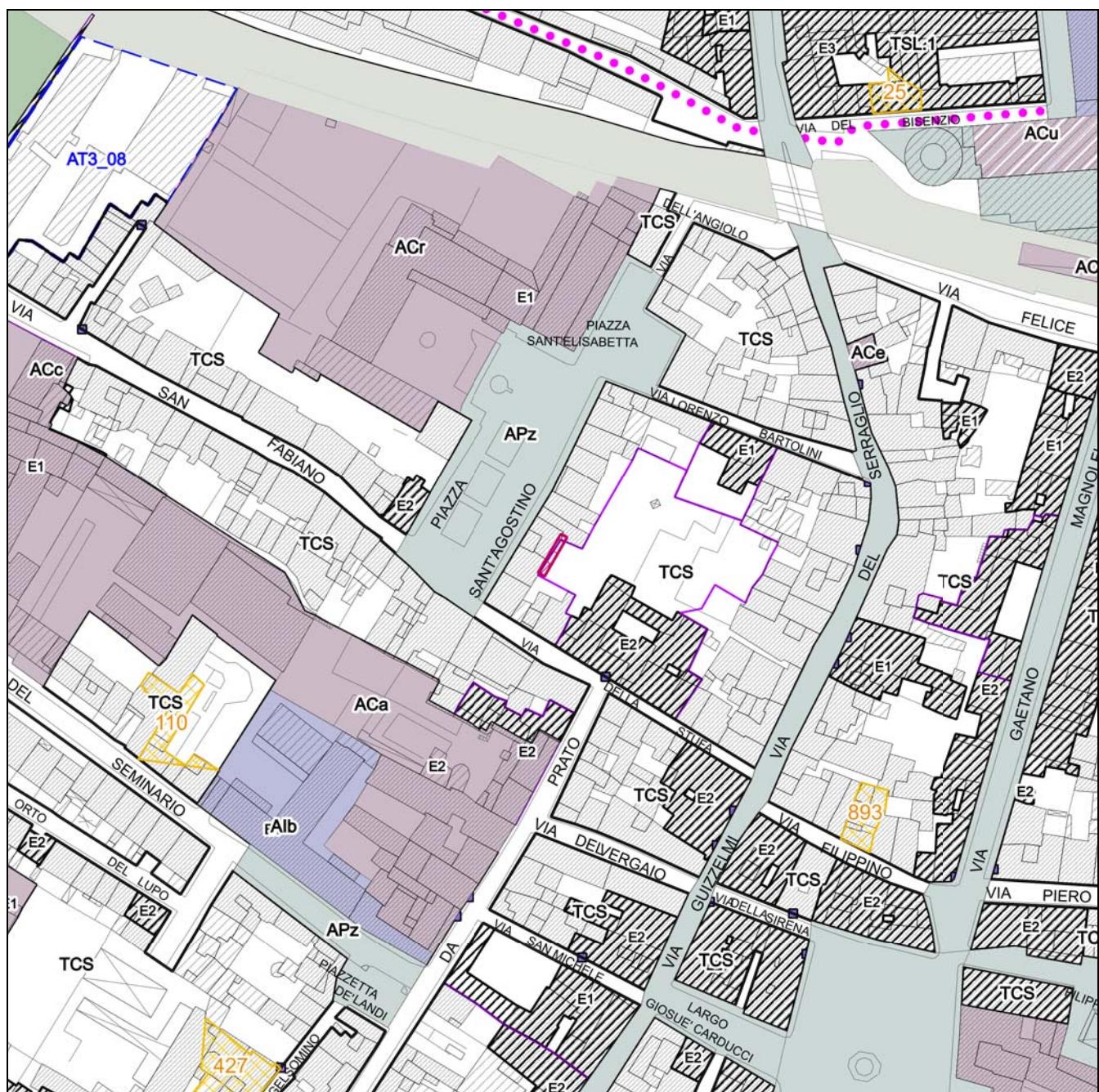
**Controdeduzione tecnica:**

L'ufficio, dopo aver effettuato le verifiche tecniche, ritiene accoglibile l'osservazione.

**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:** 619

**P.G.:** 224886      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rancati Angelo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società FONDAZIONE ELI-ANAWIM

### **Individuazione aree:**

- VIA VALDINGOLE E FOSSETTO, n. 22 - GALCIANA
  - Terreno** : foglio 33 , particella 101
  - **Terreno** : foglio 33 , particella 181
  - **Terreno** : foglio 33 , particella 237
  - **Terreno** : foglio 33 , particella 773
  - **Terreno** : foglio 33 , particella 774
  - **Terreno** : foglio 33 , particella 775

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

L'osservante richiede:

- 1 - L'apposizione sui fabbricati indicati della sigla ACa "Servizi sociali e assistenziali", in quanto gli immobili sono equiparabili a standard urbanistico (servizi sociali e assistenziali) per il tipo di attività che viene svolto (in allegato lo Statuto della Società, la Fondazione Eli-Anawin);
- 2 - L'espansione della casistica dei servizi sociali e assistenziali previsti nell'art. 29 delle NTA, inserendo la casistica di "comunità a dimensione familiare, spazi e attrezzature per minori, ecc.";
- 3 - La rimozione della classificazione "E3", affermando che gli immobili non presentano alcun elemento storico-architettonico documentale e che nel tempo sono stati soggetti a operazioni di sostituzione e modifica.

[Il sig. Rancati Angelo osserva come legale rappresentante della Fondazione Eli-Anawin ma anche in nome e per conto della Parrocchia di Santa Trinità di Viaccia e della sig.ra Giagnoni Mila]

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di assegnazione dello standard. Si rileva, infatti, che l'attribuzione proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto i fabbricati indicati e le relative pertinenze ospitano attività consone allo standard ACa "Servizi sociali e assistenziali"; pertanto, verrà modificata la Disciplina dei Suoli del Piano Operativo;
- 2 - la richiesta già soddisfatta, poiché la casistica in oggetto è comunque affine allo standard ACa. Nel dettaglio, l'art. 29 delle NTA disciplina un particolare servizio sociale ed assistenziale, ovvero le Residenze Sanitarie Assistite, mentre l'art. 28 riguarda genericamente tutte le fattispecie di servizi. Per ognuno di questi non sono state inserite, anche solo a titolo di esempio, le innumerevoli articolazioni, per le quali si rimanda all'art. 152 comma 1.6 D4 - per i servizi privati di interesse pubblico - e comma 1.7 - per i servizi pubblici - ed i cui elenchi non possono tuttavia essere considerati esaustivi, poiché la casistica è in continua evoluzione;
- 3 - accoglibile la richiesta. Vista la documentazione fotografica allegata e tenuto conto che l'edificio è stato oggetto di vari interventi edilizi che ne hanno modificato sostanzialmente la connotazione originaria, l'ufficio ritiene accoglibile la richiesta di declassamento dalla categoria E3, inserendo comunque il complesso edilizio in un tessuto che ne preservi le forme generali di tipo tradizionale.

**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:** 620

**P.G.:** 224889      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Goti Marco

**In qualità di:** Legale rappresentante della società FANTAFIL s.r.l.

**Individuazione aree:**

- Via Carpi  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1593
- Via Carpi  
**Terreno :** foglio 84 , particella 1594

**Descrizione dell'osservazione:**

Il Piano Operativo adottato ha assegnato all'area in oggetto, su cui è presente un manufatto originariamente adibito a deposito, l'indice V1. L'osservazione richiede di poter rendere edificabile il terreno per la realizzazione di fabbricati ad uso industriale-artigianale riconducibili "alla superficie complessiva del lotto di proprietà".

**Controdeduzione tecnica:**

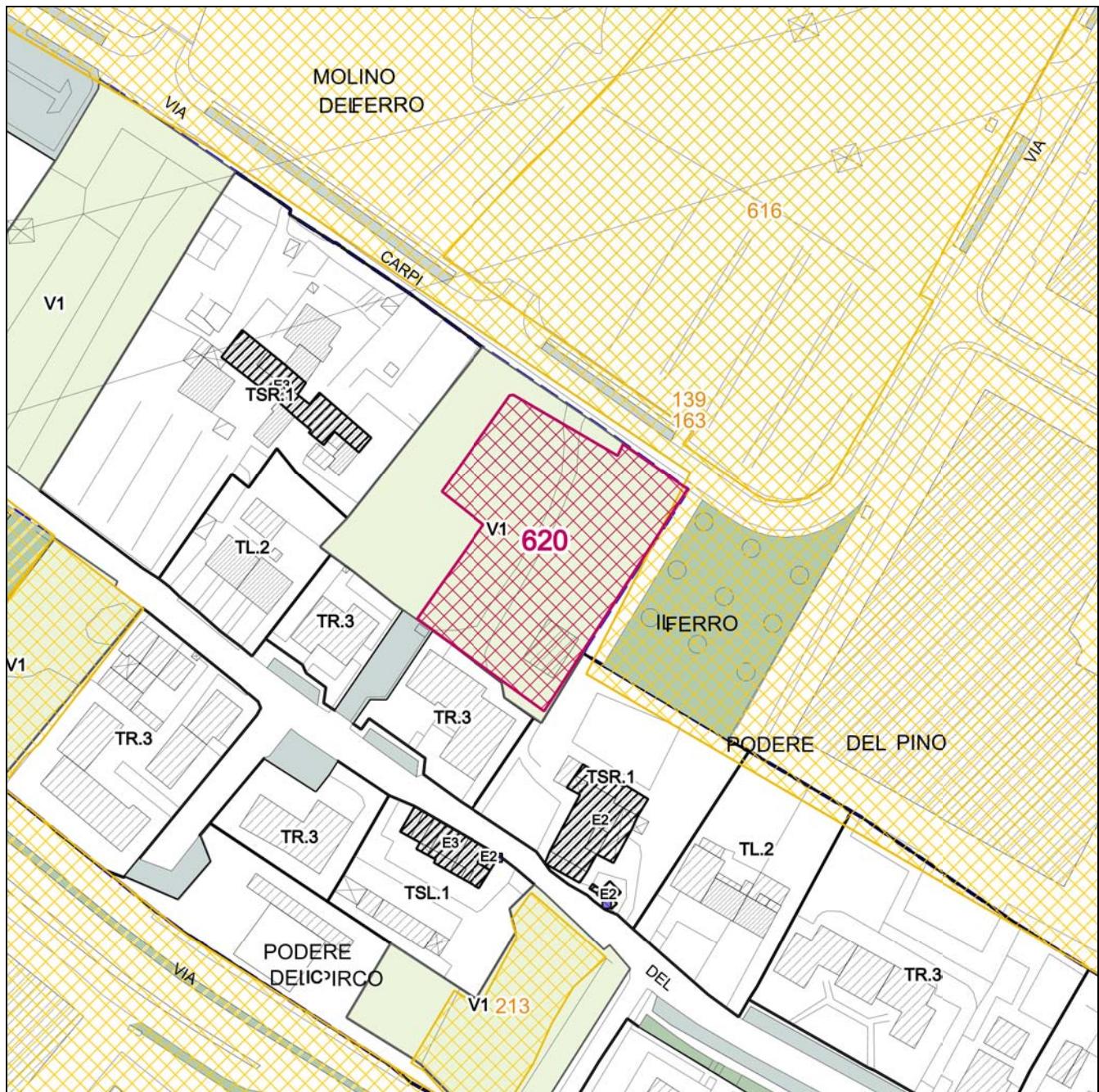
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta in oggetto si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. La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

Date le suddette considerazione si ritiene che l'osservazione non sia 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:** 621

**P.G.:** 224890      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gori Laura Vittoria Enrica

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Argine Bardena, n. 13
- Fabbricato :** foglio 69 , particella 467

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

Lo scrivente presenta osservazione perché il divieto espresso all'art. 95 commi 2 e 3 delle NTA del Piano Operativo, relativamente al vivaismo in pieno campo e vasetteria in AR.6, sia superato rendendolo ammissibile previa assunzione di misure compensative del rischio idraulico e del divieto d'uso di sostanze chimiche, il tutto per dare impulso all'asfittica attività agricola del territorio.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

- In merito al comma 2 dell'art. 95 delle NTA del Piano Operativo, relativo al divieto di impiantare nuovi vivai per attività di vasetteria e d'ampliare quelli esistenti, si fa presente che tale indicazione discende direttamente dalla disciplina del Piano Strutturale (art. 35 "Aree esclusivamente agricole e aree prevalentemente agricole"), nonché dagli indirizzi delle politiche della Scheda d'Ambito 06 – Firenze – Prato - Pistoia del PIT della Regione Toscana (ai punti 22, 24 ultimo periodo, 30, 32, 34). Detta esclusione è conforme anche a quanto disposto dall'art. 61, c. 3, punto d delle NTA del PTC della Provincia di Prato.

- In merito al comma 3 dell'art. 95 delle stesse norme, oltre a seguire le prescrizioni indicate dal Piano Strutturale, all'art. 39, il Piano ha effettuato una lettura del territorio che ha condotto all'individuazione di aree di valore paesaggistico per le quali i principali obiettivi, in conformazione agli indirizzi del PIT/PPR – strumento sovraordinato - sono rivolti alla conservazione dei segni storici del paesaggio agrario ed all'innalzamento della qualità ecologico ambientale.

Il Piano ha inoltre indirizzato l'uso del territorio alla produzione di paesaggi di qualità e alla salvaguardia delle risorse primarie quale eredità delle comunità future.

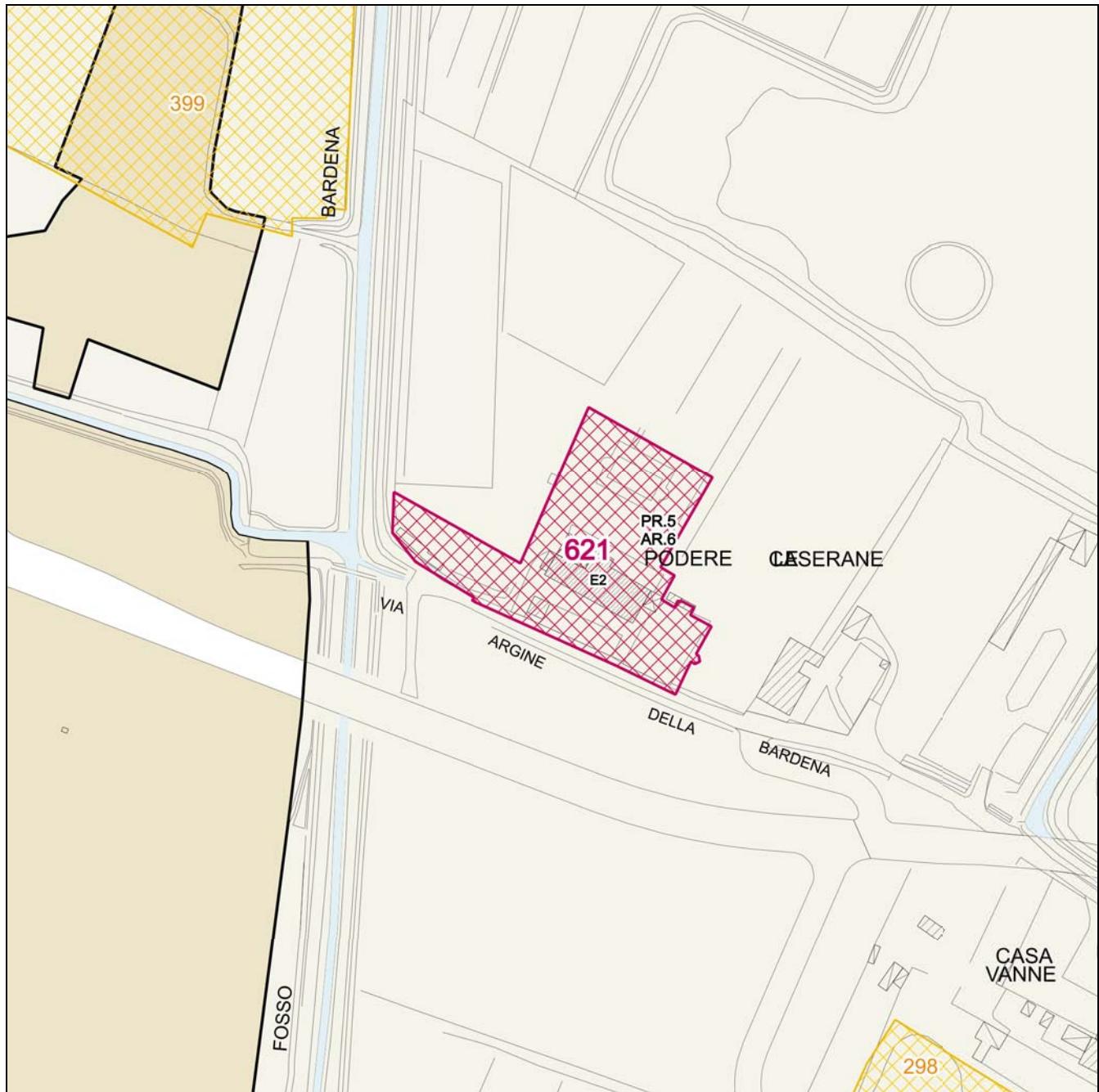
L'area in questione, oggetto di osservazione, riguarda l'AR. 6 "Aree degli ecosistemi umidi", uno dei territori che concorre a mantenere in equilibrio il delicato assetto idrogeologico dell'intero territorio delle aree di pianura. Perciò se ne ritiene incompatibile l'uso a vivaio in pieno campo.

L'osservazione non può essere accolta.

**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:** 622

**P.G.:** 224893      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Miliotti Riccardo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA AMENDOLA, n. 2
- Fabbricato** : foglio 51 , particella 899

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che l'edificio individuato venga declassato come edificio di valore storico testimoniale categoria "E1", e tolto dalla categoria "E" in genere, in quanto l'intero edificio risulta essere stato oggetto di demolizione e ricostruzione nel passato recente e precisamente negli anni tra il 1998 e il 2004.

Si riporta che l'edificio originario, realizzato nel dopoguerra, non era soggetto al vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/1939 e perciò fu demolito e ricostruito con Concessione Edilizia P.G. n. 45057 del 04/08/1995. Solo in data 09/03/1998, a edificio demolito, fu apposto il vincolo come bene architettonico tutelato, GU n. 4779 del 01/03/1998, con denominazione "Villa Sanesi ed annesso giardino".

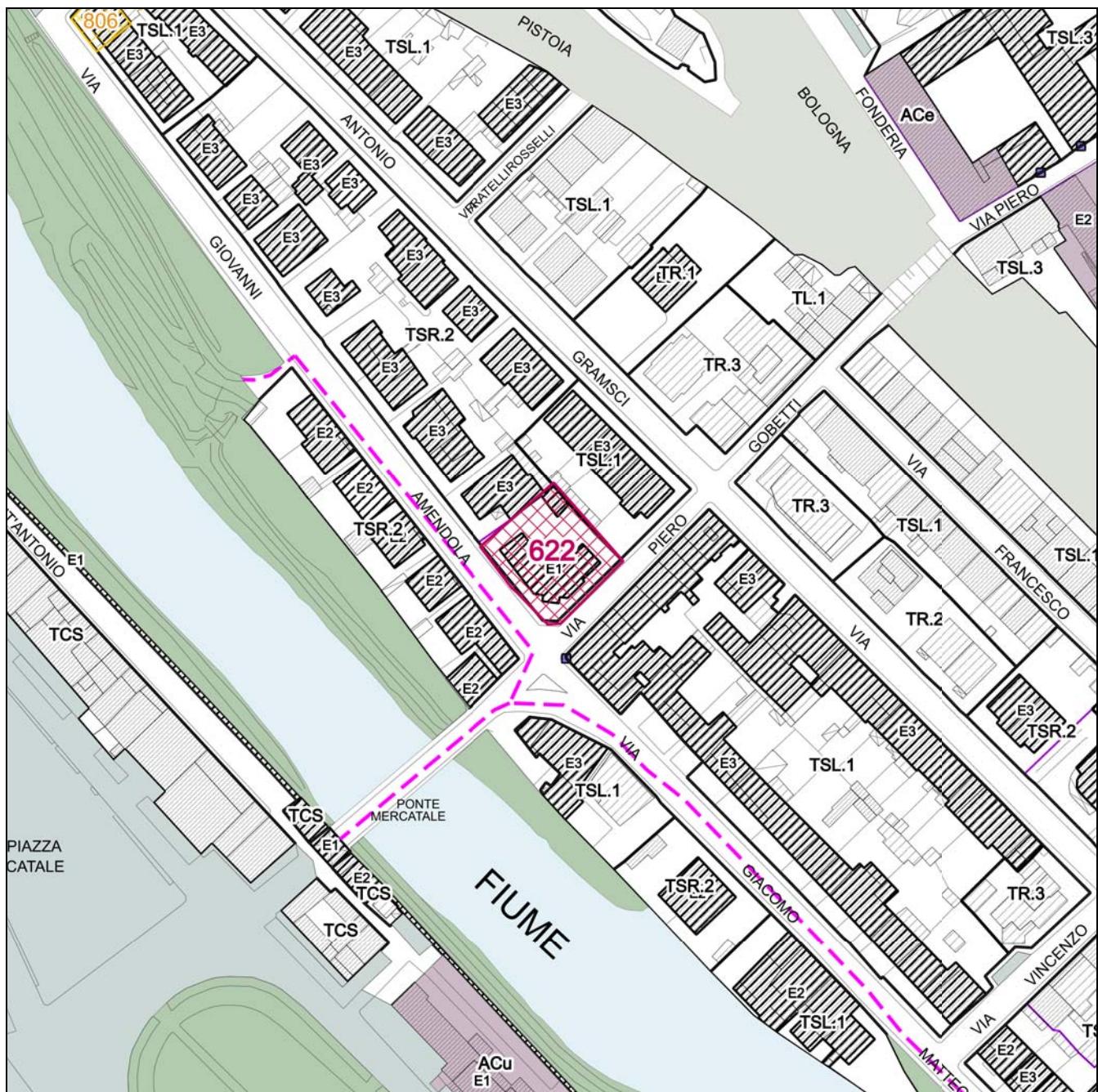
**Controdeduzione tecnica:**

La classificazione E1 è attribuita dal Piano Operativo agli immobili che risultano sottoposti a vincolo di tutela ai sensi dell'art.21 del D.lgs 42/2004 dagli elenchi della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio. Essendo un vincolo sovraordinato l'Amministrazione comunale non può rimuoverlo: gli aventi titolo possono presentare un'istanza motivata direttamente alla Soprintendenza per attivare il procedimento di dichiarazione di non interesse monumentale e culturale.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 623

**P.G.:** 224900      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pacini Roberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Martino Meucci - Tavola
- Terreno : foglio 90 , particella 921

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede la modifica del tessuto attribuito TP.2 verso un tessuto che consenta l'addizione volumetrica di civili abitazioni.

[La particella catastale 921 indicata non è corretta, sull'estratto della tavola è identificata la n. 1815]

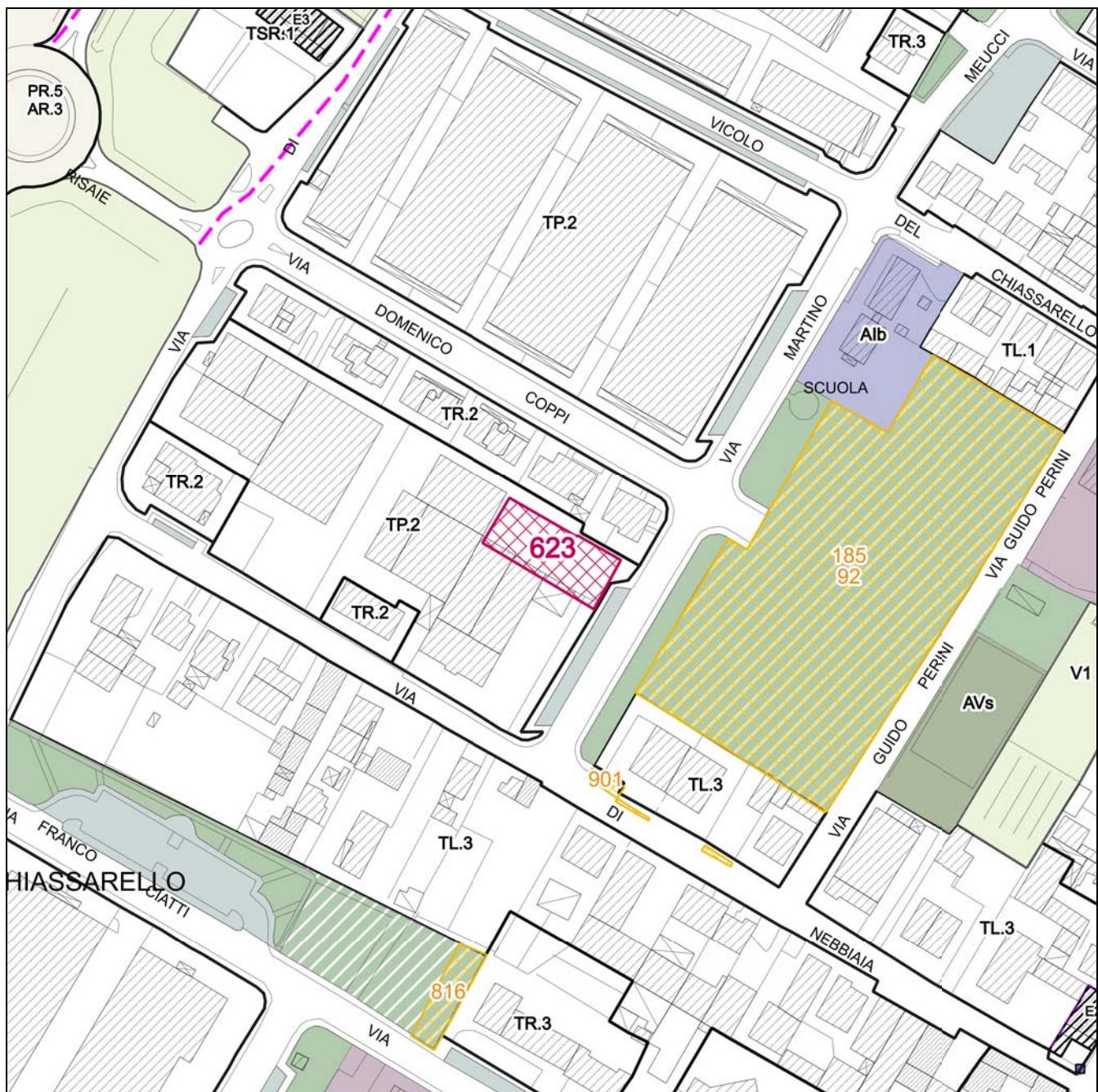
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante non è coerente con lo stato dei luoghi; tuttavia, sarà riconfigurato il perimetro del vicino tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine", al fine di includere una piccola porzione di resede.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 624

**P.G.:** 224906      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele

Giannotti Massimo

Perri Massimo

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

### **Individuazione aree:**

- via Tommaso Pini, n. 16  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 640 , subalterno 1
- via Lorenzo da Pelago, n. 10-12  
**Fabbricato** : foglio 63 , particella 123 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 63 , particella 640 , subalterno 2

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

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione denominata AT6\_10 Area produttiva via Pini - via Pisano.  
Gli osservanti chiedono che nell'area di trasformazione vengano inglobata anche alcuni capannoni confinanti rientranti nel tessuto TP.3 che fanno parte della medesima proprietà dei capannoni rientranti nella AT6\_10.

Viene proposta una suddivisione in UMI così configurata:

- UMI 1 e UMI 3 rimarrebbero inalterate rispetto al Piano Operativo;
- la UMI 2 della AT andrebbe ad inglobare la parte aggiunta diventando UMI 2a e UMI 2b. La UMI 2a proposta, essendo di minor estensione rispetto all'originaria UMI 2 del P.O. sarebbe di più agevole attivazione per gli operatori del settore, ricoprenderebbe al suo interno anche tutti gli spazi pubblici già previsti nella scheda di trasformazione. La UMI 2b si potrebbe attivare in modo autonomo con la realizzazione degli spazi pubblici già previsti nella scheda.

### **Controdeduzione tecnica:**

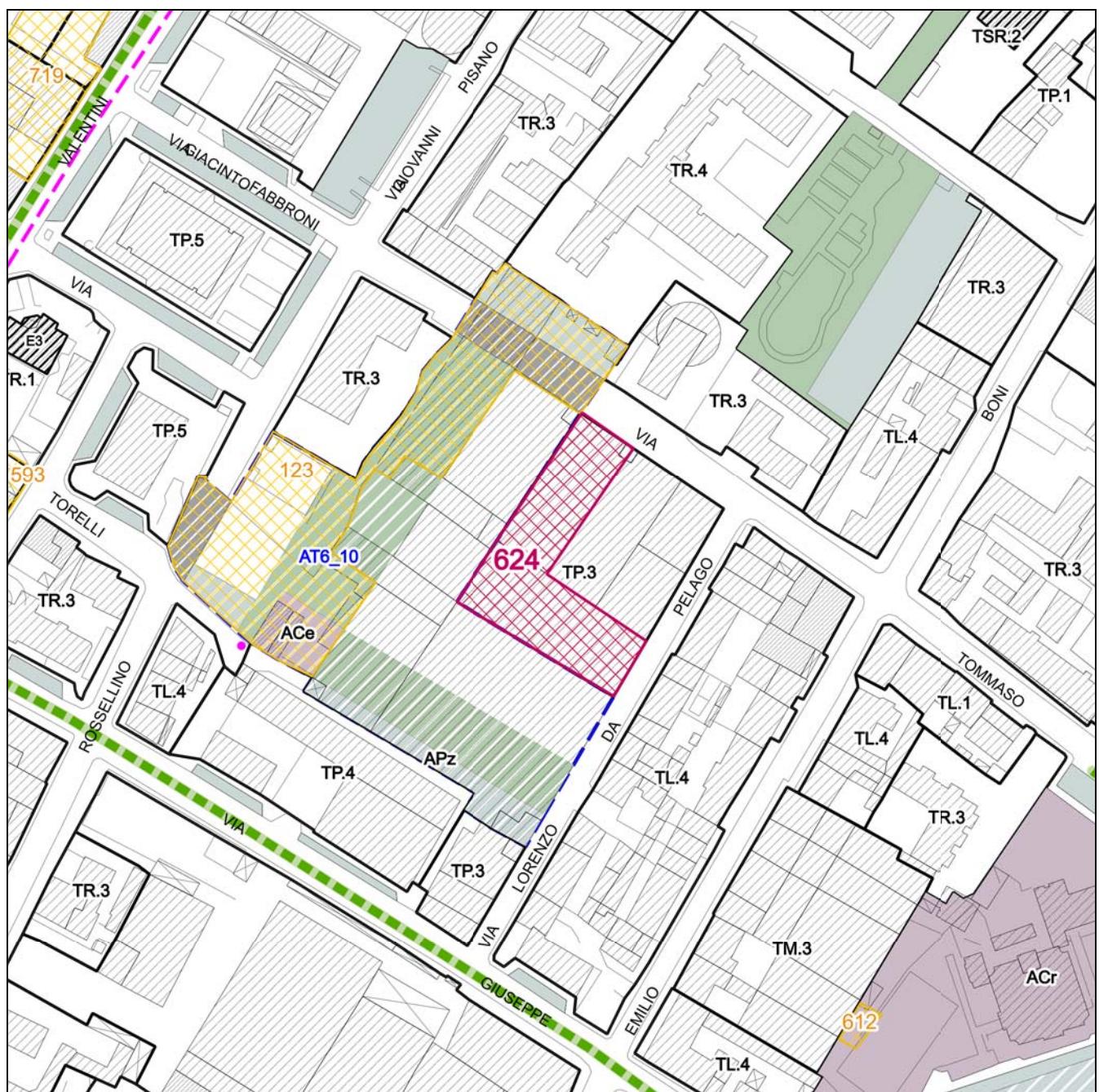
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che le modifiche proposte non siano sostenibili per l'aumento di carico urbanistico che comporterebbero in un ambito urbano già densamente abitato come quello della zona attorno a via Valentini, in coerenza con quanto emerso dall'elaborato della Valutazione Ambientale Strategica - Dossier Valutativo e Dossier prescrittivo.

Pertanto si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 625

**P.G.:** 224909      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Comitato Ambientale Di Casale

Vannucchi Anna Maria  
Gozzini Micaela Monica Maria  
Gestri Agostino  
Reali Leonello  
Bini Gabriella  
Garnier Marilena  
Sforzi Ilaria  
Guasti Massimo  
Gestri Didaco Fabrizio  
Melani Alberto  
La Vita Silvia  
Capasso Gabriele  
Verdolini Mariangela  
Giusti Cristiano  
Gestri Luciano  
Bartolozzi Sandra Rita

**In qualità di:** aderenti al Comitato ambientale di Casale

**Individuazione aree:**

- area casello Prato Ovest  
**Terreno :** foglio 55 , particella 15
- **Terreno :** foglio 55 , particella 20
- **Terreno :** foglio 55 , particella 284
- **Terreno :** foglio 55 , particella 285
- **Terreno :** foglio 55 , particella 339
- **Terreno :** foglio 55 , particella 785
- **Terreno :** foglio 55 , particella 789
- **Terreno :** foglio 55 , particella 794
- **Terreno :** foglio 55 , particella 796
- **Terreno :** foglio 56 , particella 1

- **Terreno** : foglio 56 , particella 1458
- **Terreno** : foglio 56 , particella 158
- **Terreno** : foglio 56 , particella 2
- **Terreno** : foglio 56 , particella 3
- **Terreno** : foglio 56 , particella 351
- **Terreno** : foglio 56 , particella 4
- **Terreno** : foglio 56 , particella 451
- **Terreno** : foglio 56 , particella 51
- **Terreno** : foglio 56 , particella 59
- **Terreno** : foglio 56 , particella 803

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

L'osservazione interessa una vasta area presso il casello Prato Ovest per la quale, in seguito a specifico accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Prato in data 15.12.2015, il Comune di Prato ha approvato con DCC n. 3/2016 le "Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per individuazione area da destinare ad impianti di trattamento rifiuti inerti". Detta variante è stata impugnata con ricorso al TAR per la Toscana – Sez- I – (R.G. 576/2016), pendente in attesa di giudizio.

Il Piano Operativo ha confermato, sulle stesse aree, le destinazioni assegnate dalla predetta variante, ovvero per la parte ad est del torrente Ficarello "ACtr - impianti di stoccaggio e trattamento rifiuti" e specificatamente descritta all'art. 32, comma 5, lettera d) delle NTA, e per la parte ad ovest del Ficarello "opere di regimazione idraulica".

L'osservante ritiene la previsione confermata dal Piano Operativo illogica ed in contrasto con lo stato di fatto dei luoghi, in quanto considerati di particolare pregio paesistico-ambientale e con alto indice di naturalità; con elevate criticità ambientali per le problematiche idrauliche della falda che potrebbe inquinarsi ulteriormente; per la qualità dell'aria; per il clima acustico per i flussi dei traffici veicolari indotti. Pertanto ritiene che tale tipologia di impianto potrebbe essere anche localizzata in altra area, ad esempio in area industriale esistente, al fine di non compromettere il contesto ambientale delle zone limitrofe.

Chiede pertanto:

1 - lo stralcio delle previsione "ACtr – stoccaggio e trattamento rifiuti" di cui all'art. 32, comma 5, lett. d) e "opere di regimazione idraulica" e di conseguenza l'esclusione dei terreni interessati dall'elaborato "08 – Beni sottoposti a vincolo espropriativo"

2 - in accoglimento del punto 1, la classificazione dei terreni come "V1 - Spazi aperti con alto indice di naturalità"

#### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo ha confermato la previsione già oggetto delle "Varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per individuazione area da destinare ad impianti di trattamento rifiuti inerti" (D.C.C. n°3/2016) in quanto facenti seguito alla firma di un protocollo di intesa tra Prefettura, Provincia di Prato e Comune di Prato, per assicurare i livelli occupazionali nel settore industriale relativo al trattamento degli inerti nel Comune di Prato ed al relativo Accordo di Pianificazione tra gli Enti coinvolti.

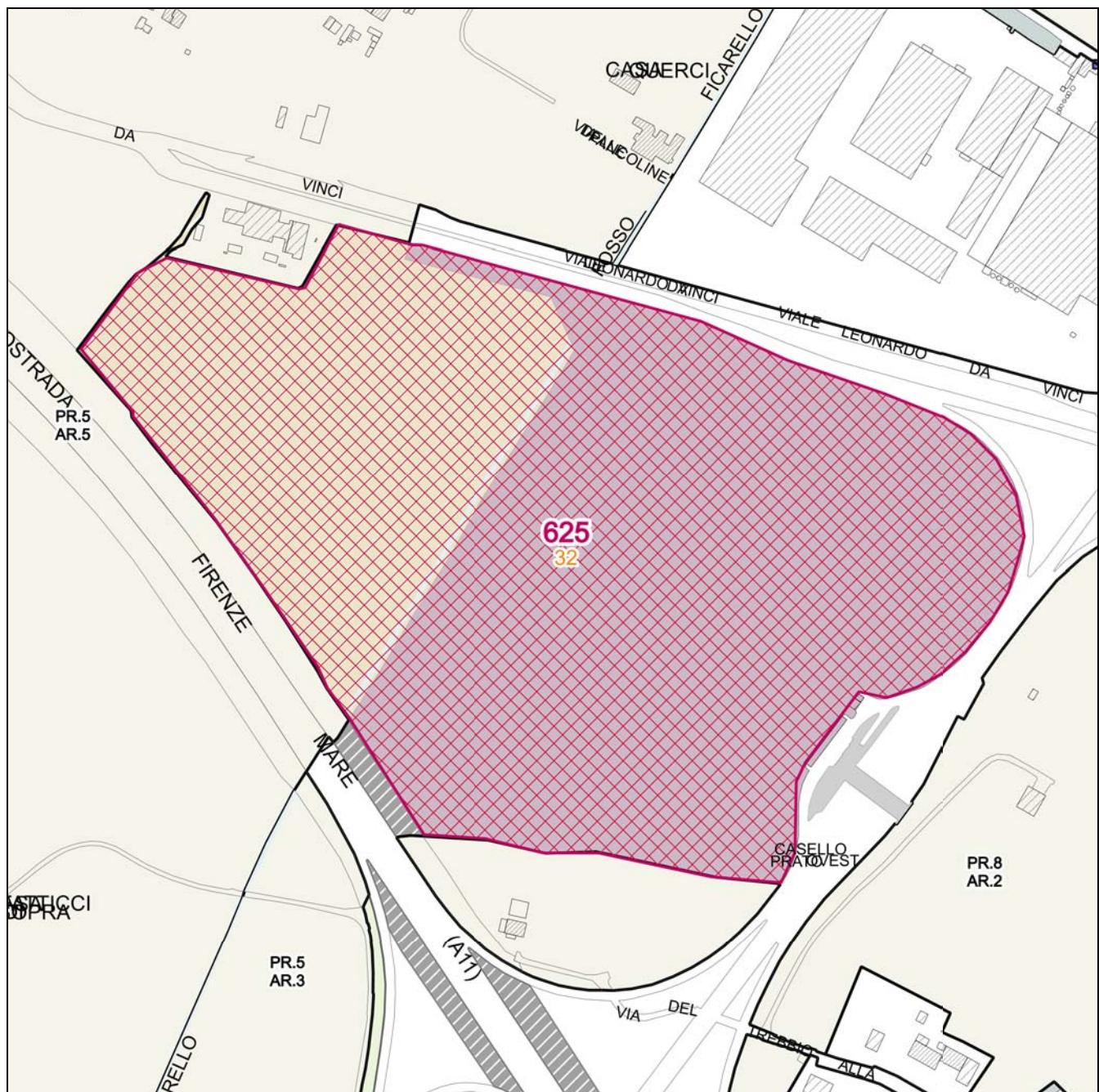
In quella sede sono già state effettuate le verifiche ambientali, idrauliche e paesaggistiche necessarie per il procedimento urbanistico, e sono state date le indicazioni e le condizioni per l'attuazione di dette previsioni a cui dovrà riferirsi lo strumento urbanistico attuativo conseguente.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 626

**P.G.:** 224919      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ramazzotti Mario

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via dell'Alberaccio
- Terreno** : foglio 43 , particella 2110
- **Terreno** : foglio 43 , particella 2112
- **Terreno** : foglio 43 , particella 2588

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto di osservazione, disciplinata dal Piano Operativo come V1, è collocata lungo un'arteria di grande mobilità e si trova in prossimità dell'Ospedale e del centro sportivo quindi potrebbe essere trattata come la vicina area di trasformazione AT5\_12.

In subordine alla possibilità di nuova edificazione, si osserva che lungo la via Suor Niccolina Infermiera e il viale Nam-Dihn molti terreni sono stati identificati con V3 anzichè V1 e quindi per analogia si richiede tale classificazione.

**Controdeduzione tecnica:**

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

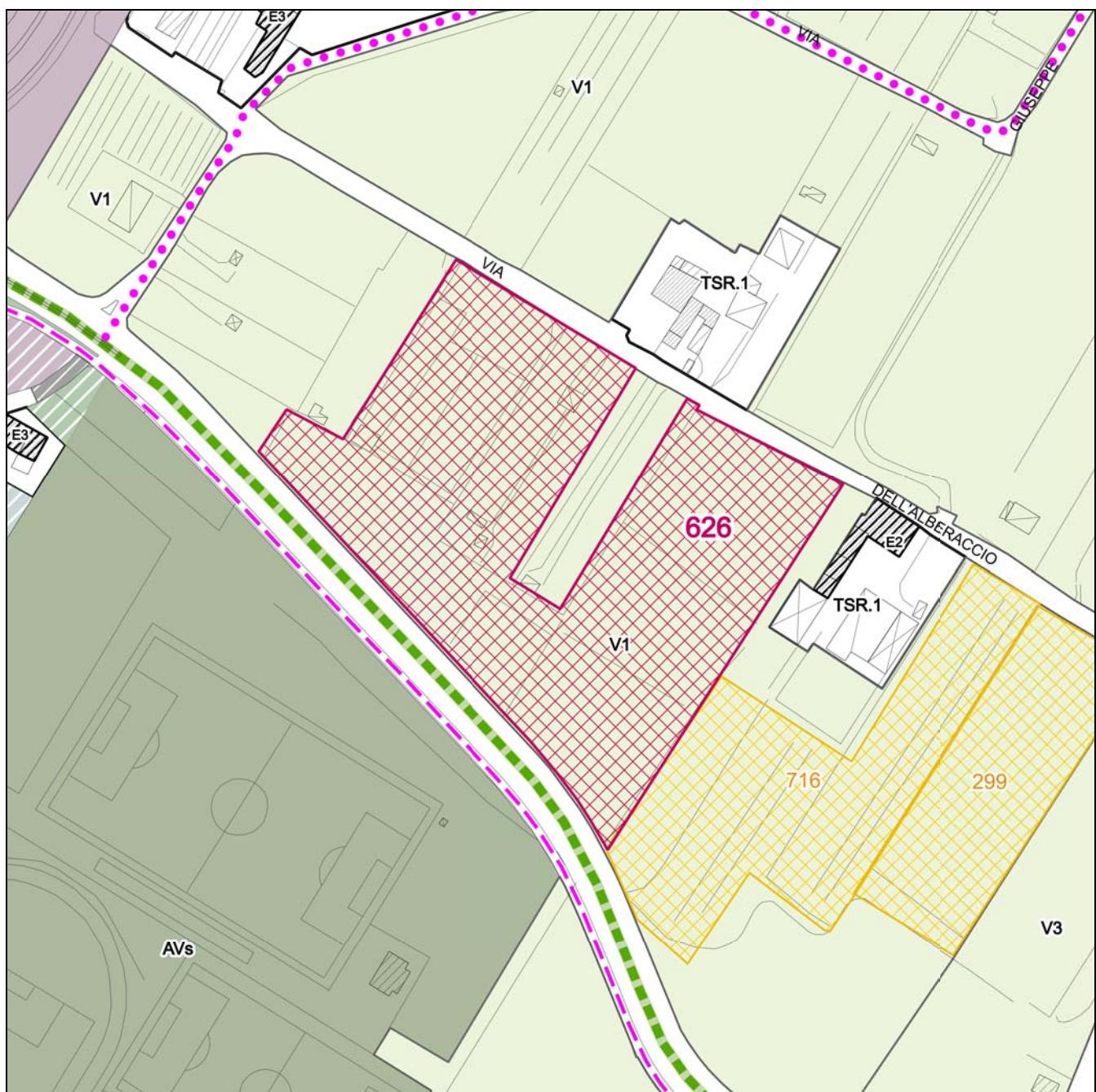
L'area interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti che garantiscono continuità ecologica con il paesaggio rurale e permeabilità visiva all'interno del sistema insediativo. La destinazione richiesta implica l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 627

**P.G.:** 224924      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sacilotto Sergio

**In qualità di:** PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

**Individuazione aree:**

- VIALE GALILEI, n. 47 - COIANO  
**Fabbricato** : foglio 24 , particella 1201
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 547 , subalterno 503
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 548 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 75 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4" delle NTA, in riferimento all'immobile catastalmente individuato, al fine di consentire la chiusura di logge e porticati.

In particolare, l'edificio in oggetto, a prevalente funzione residenziale, ha subito la parziale chiusura del piano terra, inizialmente porticato, funzionale all'attività commerciale qui insediata. La richiesta di poter chiudere la restante parte è così motivata:

- lo spazio che si verrebbe a creare andrebbe a formare locali accessori al detto locale commerciale;
- lo spazio attualmente è inutilizzato e inutilizzabile, divenendo ricettacolo di sporcizia e altro;
- la chiusura della porzione del piano terreno armonizzerebbe, completandola, la facciata verso il Bisenzio;

**Controdeduzione tecnica:**

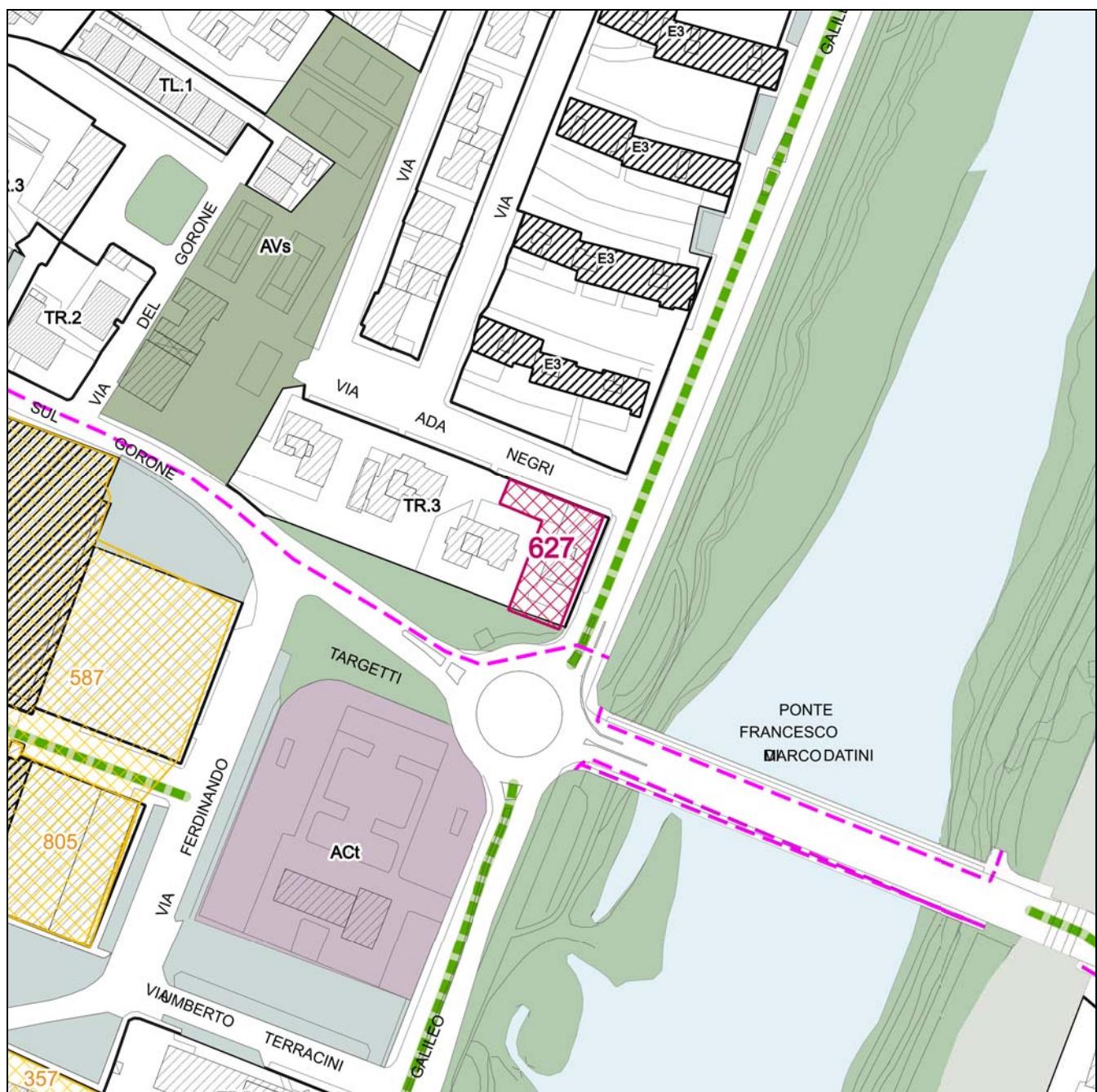
Effettuate le opportune verifiche e riflessioni, si modifica l'art. 75 come segue:

- 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.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 628

**P.G.:** 224927      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Brunetti Valeria

**In qualità di:** Privato cittadino

## **Individuazione aree:**

- Via A. Poli, n. 9 - S. Lucia  
**Fabbricato :** foglio 16 , particella 1098 , subalterno 5
- Via A. Poli, n. 9 - S. Lucia  
**Fabbricato :** foglio 16 , particella 1098 , subalterno 9
- Via A. Poli, n. 9 - S. Lucia  
**Fabbricato :** foglio 16 , particella 1098 , subalterno 3
- **Fabbricato :** foglio 16 , particella 1098 , subalterno 8

## **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la previsione a piazza pubblica ed area pedonale su via Poli, che risulta non ben definita e renderebbe impossibile l'accesso alle autorimesse e al piano interrato dell'edificio residenziale.

L'osservante, pertanto, chiede che sia salvaguardato l'accesso carrabile al civico 9 di via Poli, e di evitare un danno alla collettività andando a congestionare ulteriormente le aree esistenti a parcheggio sulla strada.

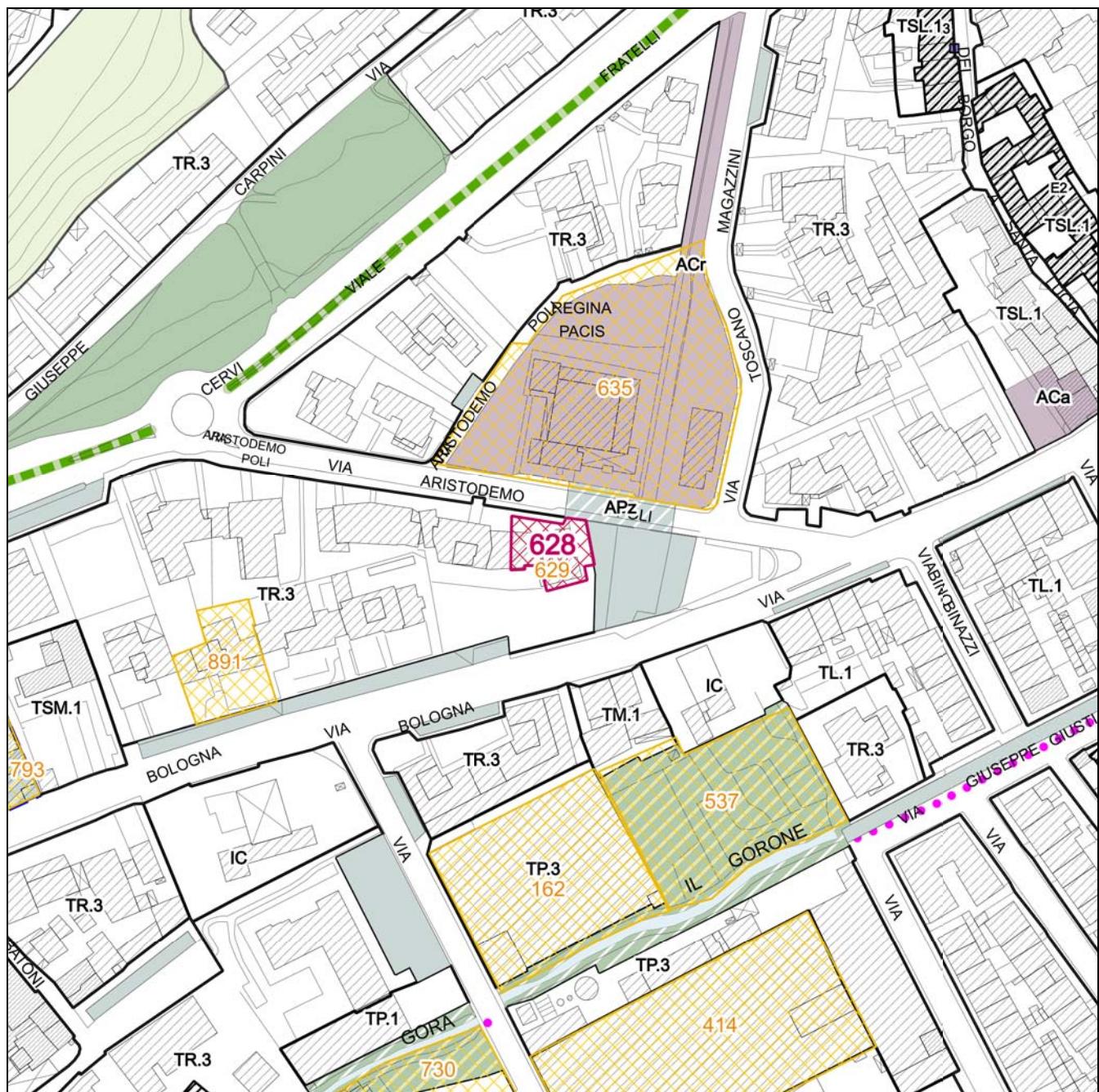
## **Controdeduzione tecnica:**

La previsione "APz - piazze" riguarda esclusivamente la destinazione urbanistica, non entrando nel merito delle successive soluzioni progettuali che verranno adottate e che andranno sicuramente a considerare l'accesso carrabile. Di conseguenza, la previsione non preclude la salvaguardia di tale passo e l'osservazione risulta già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 629

**P.G.:** 224929      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Brunetti Luana

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via A. Poli, n. 9 - S. Lucia
- Fabbricato** : foglio 16 , particella 1098 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 1098 , subalterno 10
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 1098 , subalterno 7
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 1098 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 1098 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 1098 , subalterno 2

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 628 PG 224927 del 03/12/2018 alla quale si rimanda integralmente per la sintesi.

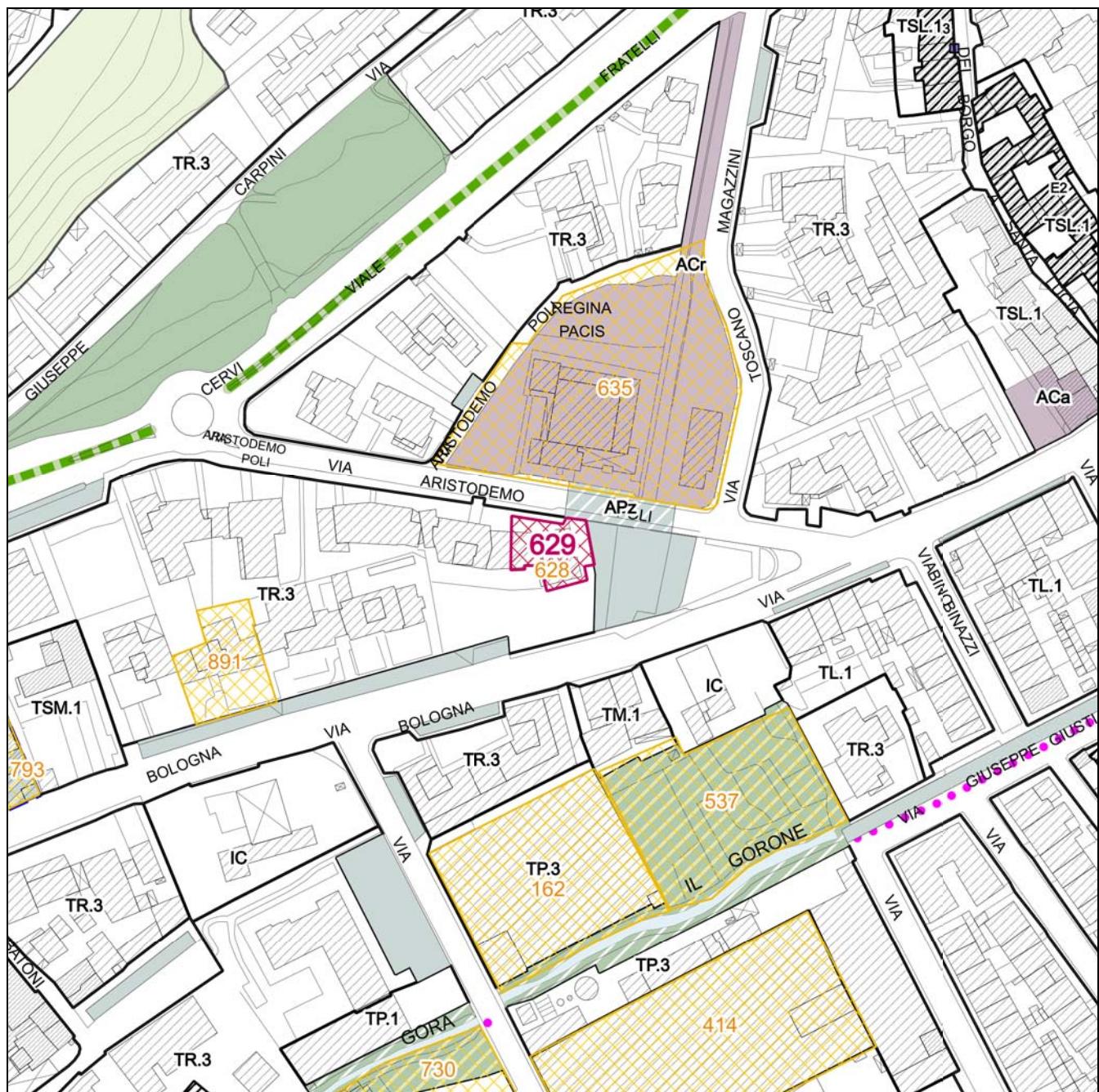
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 628 PG 224927 del 03/12/2018 alla quale si rimanda integralmente per la controdeduzione tecnica.

**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:** 630

**P.G.:** 224931      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bonini Silvano

**In qualità di:** Privato cittadino

#### **Individuazione aree:**

- via San Paolo, n. 369/a-369/b - San Paolo
  - Fabbricato** : foglio 44 , particella 122 , subalterno 504
  - **Fabbricato** : foglio 44 , particella 122 , subalterno 503
  - **Fabbricato** : foglio 44 , particella 122 , subalterno 504
  - **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1905 , subalterno 500
  - **Fabbricato** : foglio 44 , particella 2387
  - **Fabbricato** : foglio 44 , particella 2388
  - **Fabbricato** : foglio 44 , particella 2389

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

L'osservazione riguarda un fabbricato e le relative pertinenze, posti all'interno del tessuto TSM.2, in località San Paolo. Il proponente chiede di poter riutilizzare funzionalmente l'edificio, penalizzato dall'unico e non più idoneo accesso in comune esistente dalla via di San Paolo: in questo modo - anche in seguito alla previsione di parco pubblico contenuta nel Piano Operativo - si consentirebbe l'opportuna sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato, con la creazione di nuovi accessi e collegamenti con la nuova viabilità prevista e la possibilità di nuovi utilizzi, anche a servizio della collettività.

#### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportuni valutazioni, si ritiene la richiesta non pertinente, poiché esula dalle competenze del Piano Operativo. Quest'ultimo, infatti, nei vari elaborati prescrittivi che lo compongono, fornisce un adeguato quadro normativo sulla base del quale può essere pianificato il riuso dell'edificio da parte della proprietà ed i relativi interventi ad esso funzionali. Nello specifico, si rimanda all'art. 70 delle NTA per gli interventi consentiti nei tessuti a funzione mista, inclusi i "TSM.1 - Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione", e agli artt. 154 e 155 delle NTA per le limitazioni alle funzioni insediabili in base all'UTOE e al tessuto.

**Accogliibilità:** Non pertinente

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 631

**P.G.:** 224933      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Giugni Dania

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DI CANTAGALLO
- Terreno** : foglio 15 , particella 1113
- **Terreno** : foglio 15 , particella 1834

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che, in riferimento all'area catastalmente individuata, inserita dal Piano in TL.2, siano modificate/precisate le NTA affinché non sia esclusa l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture dei locali accessori. In particolare, si chiede di poter inserire tale possibilità per il tessuto TL.2.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuati tutti i controlli e le valutazioni tecniche necessarie, si afferma che:

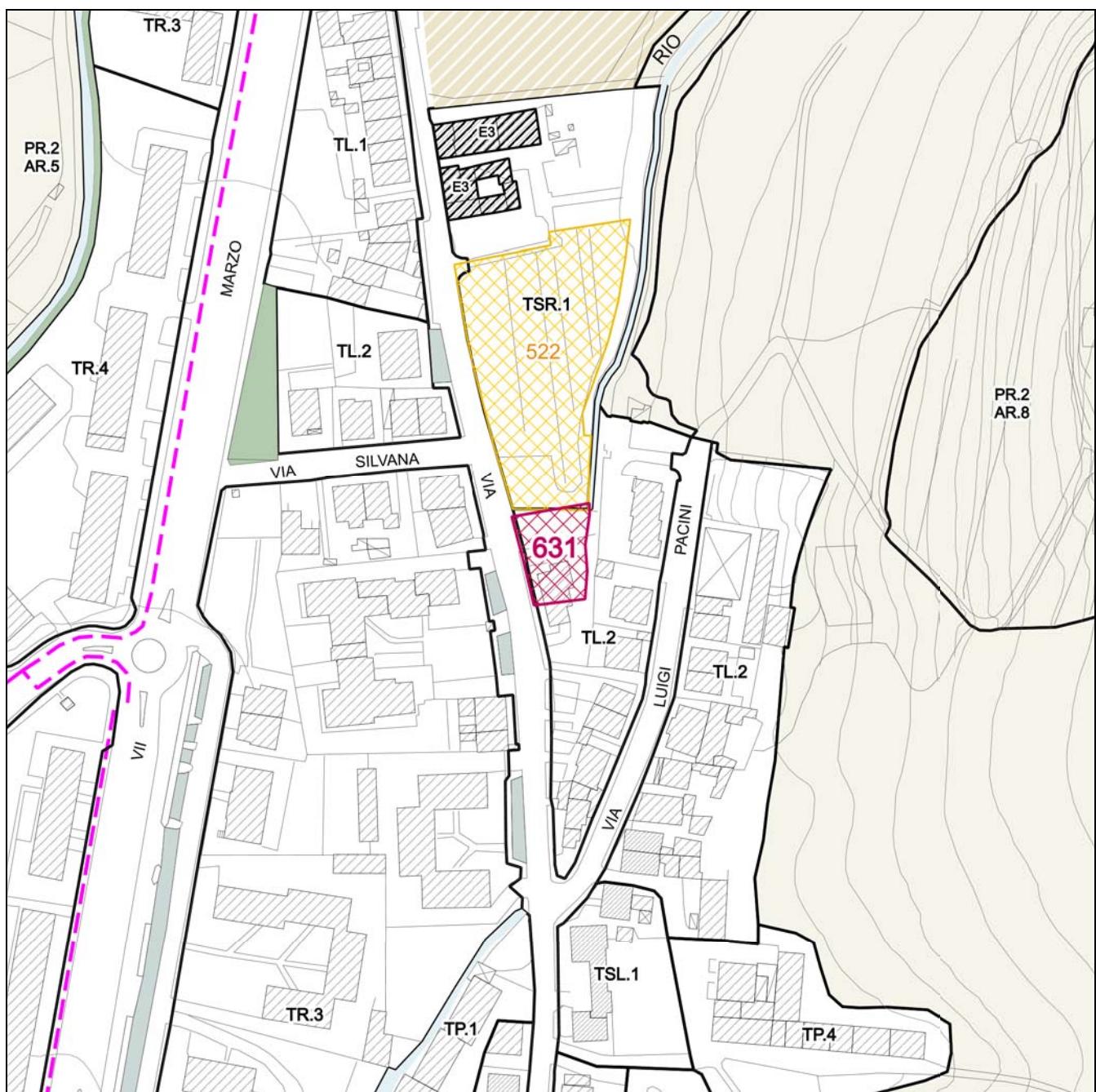
- le indicazioni riguardanti le energie rinnovabili sono trattate all'art. 23, comma 9 "Disposizioni generali sul fabbisogno energetico", delle NTA. Qui si afferma che tali interventi devono essere realizzati in coerenza con quanto previsto dalla normativa di settore (D.lgs. 28/2011 e ss.mm.ii. - D.lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. - DM 26/06/2015) e con le eventuali specifiche previste dal Regolamento Urbanistico;
- non ci sono disposizioni specifiche che escludono l'installazione di pannelli fotovoltaici per locali accessori dei tessuti TL.2.

Dunque la richiesta dell'osservante risulta già soddisfatta..

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 632

**P.G.:** 224937      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Scarpi Aldo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Mozzadei Gelli, n. 8 - Maliseti  
**Terreno :** foglio 31 , particella 2251
- via Mozzadei Gelli, n. 8 - Maliseti  
**Terreno :** foglio 31 , particella 2252
- via Mozzadei Gelli, n. 8 - Maliseti  
**Terreno :** foglio 31 , particella 2253

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che la previsione di nuova viabilità sia traslata ad ovest, raccordandosi con via Mozza, e che sia concessa una nuova area di trasformazione, al fine di salvaguardare la piccola proprietà che dovrebbe essere recuperata e riqualificata attraverso incentivi, come un ampliamento delle volumetrie esistenti.  
L'area ricade attualmente in territorio rurale in PR.8, AR. 2.

**Controdeduzione tecnica:**

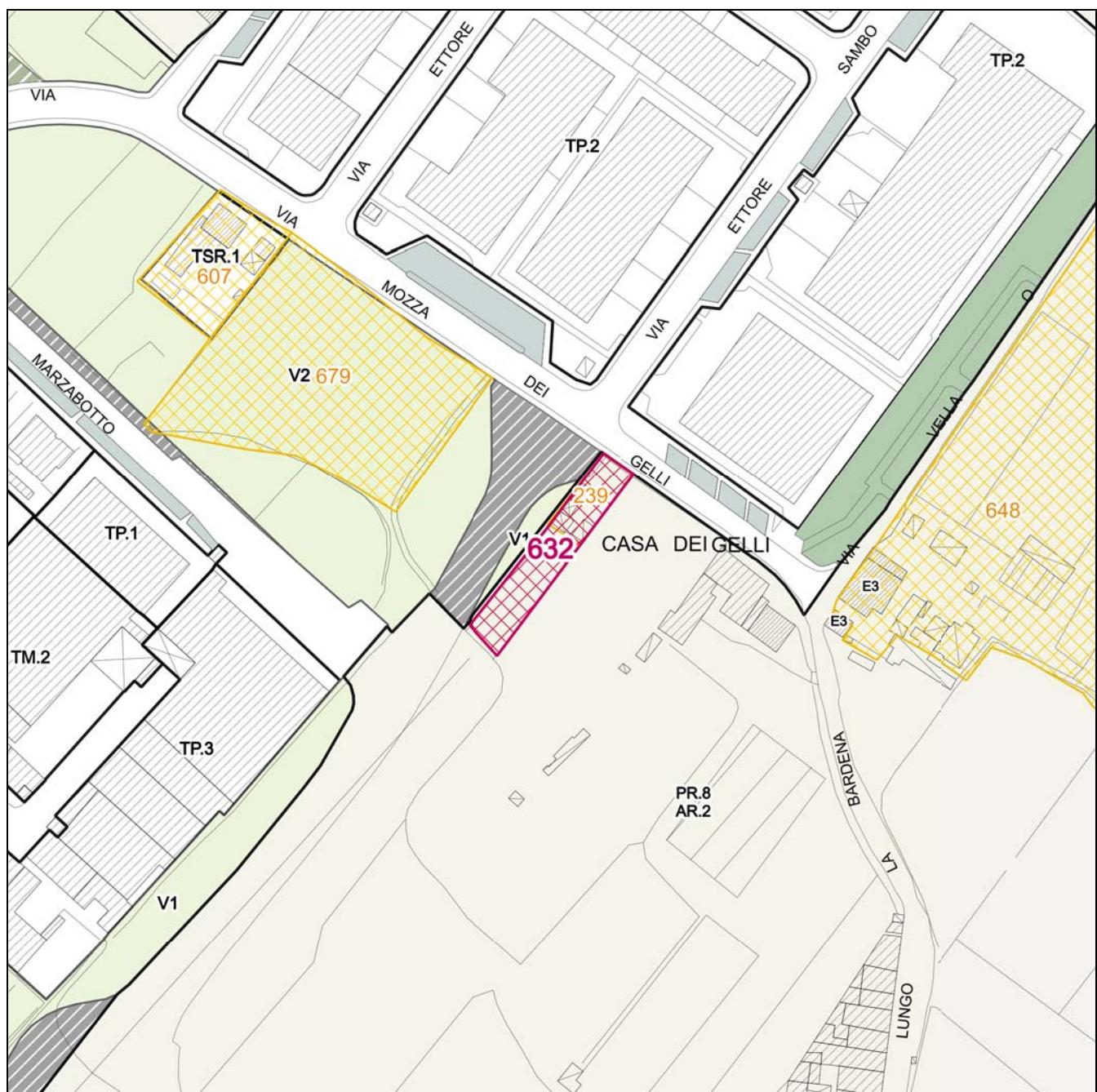
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che l'osservazione, riguardante la richiesta di edificazione in territorio rurale, si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. Comunque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

L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 633

**P.G.:** 224942      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Riccio Gaetano

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di Nebbiaia, n. 24
- Terreno : foglio 89 , particella 674

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad una porzione inedificata posta in fregio a via di Nebbiaia al num. 24. Il Piano Operativo destina il terreno in oggetto a spazio aperto con alto indice di naturalità V1, mentre a parere dell'osservante potrebbe essere considerato un lotto di completamento dell'edificato esistente essendo compreso tra tessuti residenziali TL2. TSR.1 e misti TSM.1.

Si richiede che il Piano Operativo preveda nel lotto in questione un'area di trasformazione per la realizzazione di tre edifici residenziali a schiera di 2800 mq di Sul complessiva, rapporto di copertura 10% e altezza massima 7 ml, utili a soddisfare le esigenze abitative dei familiari del proponente. Oltre all'edificio residenziale si propone la realizzazione di un parcheggio in fregio a via Nebbiaia.

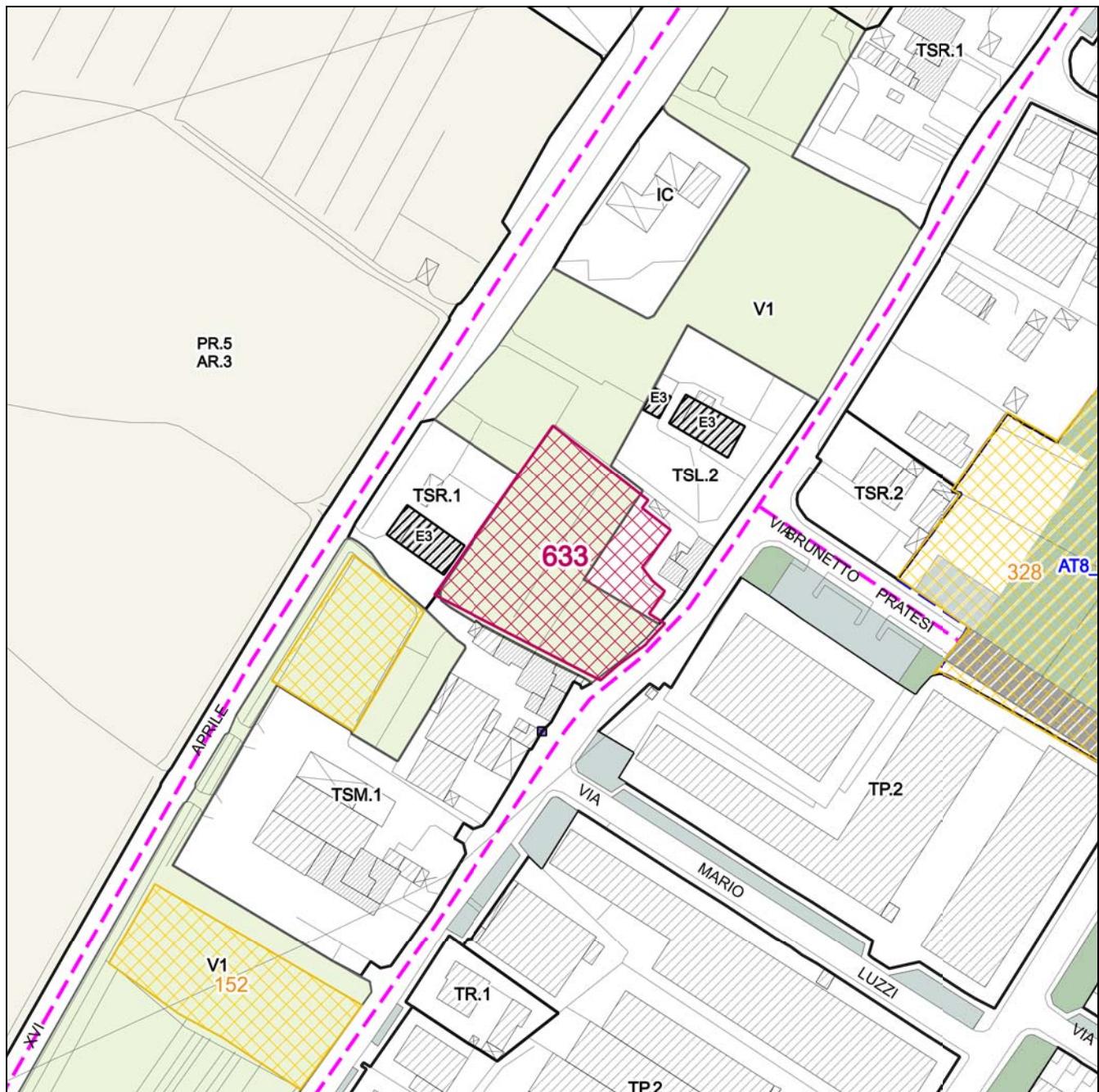
**Controdeduzione tecnica:**

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 impianoto, 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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 634

**P.G.:** 224945      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tosetti Stefano

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

**Individuazione aree:**

- via Stella Alpina, n. 17/2
- Fabbricato :** foglio 74 , particella 1568 , subalterno 11

**Descrizione dell'osservazione:**

1 - L'osservazione chiede che il tessuto nel quale è inserito l'immobile di proprietà venga modificato da TR.3 a TR.2, questo per poter effettuare un piccolo ampliamento necessario alla vita del nucleo familiare.

2 - In subordine chiede che venga modificato l'art. 75 delle NTA, estendendo anche ai tessuti TR.3 la possibilità di eseguire interventi di addizione volumetrica AV.2, e modificandola come segue: "AV.2 interventi di addizioni volumetriche per i tessuti TR.2 e TR.3 da realizzarsi in modo non prospiciente la pubblica via, comprensivo di eventuali chiusure di logge e/o porticati fino al limite del 20% della SUL esistente e comunque non oltre 70 mq".

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene:

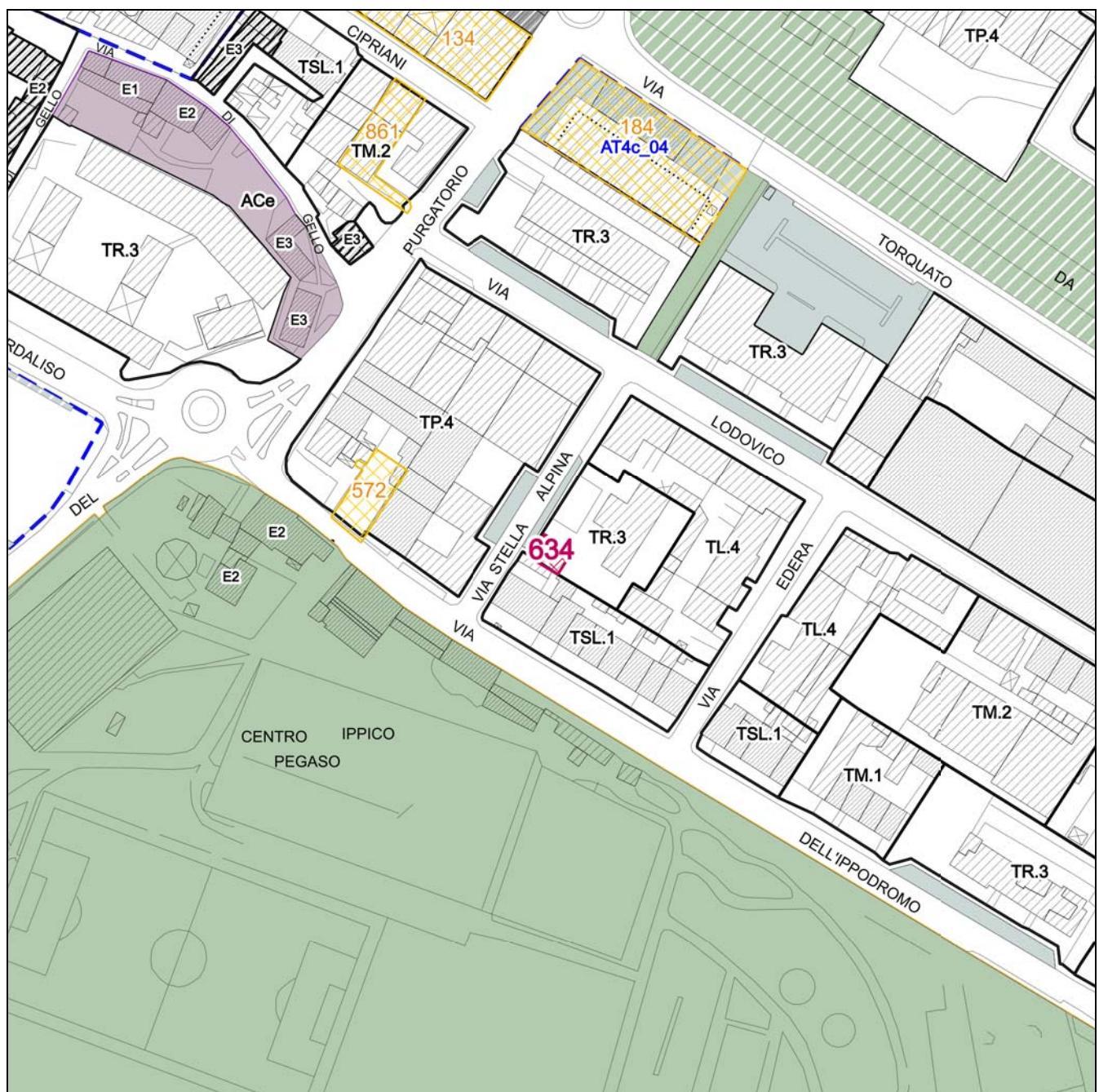
1 - non accoglibile la richiesta, in quanto l'immobile risulta bene individuato all'interno del tessuto TR.3, dove è riconoscibile l'aggregazione successiva ad isolati aperti anche di edilizia pianificata, così come è evidente la congruenza stilistica e temporale delle palazzine all'interno dello stesso tessuto;

2 - accoglibile la richiesta e l'intervento AV.2, con le stesse limitazioni, verrà 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 dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 635

**P.G.:** 224954      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rabatti Mauro

**In qualità di:** Parroco pro-tempore della parrocchia Regina Pacis di Santa Lucia

### **Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 16 , particella 1008
- **Terreno** : foglio 16 , particella 2436
- **Terreno** : foglio 16 , particella 2436

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

L'osservazione riguarda la perimetrazione dell'area di pertinenza della parrocchia Regina Pacis e la previsione a standard APz. L'osservante rileva che:  
1 - la perimetrazione dell'area a standard "ACr - servizi religiosi" comprende anche il viale dell'ex cipresseta, che non è interamente di proprietà della parrocchia;  
2 - la previsione della piazza nella zona antistante la chiesa non è ben definita, pertanto chiede che un eventuale controllo del traffico si estenda all'incrocio con via Magazzini e comprenda anche lo spartitraffico in corrispondenza dell'incrocio tra via Poli e via Bologna;  
3 - reputa necessario recintare la proprietà della parrocchia per ragioni di sicurezza, pur rimanendo nella disponibilità di tutti gli abitanti di Santa Lucia.

### **Controdeduzione tecnica:**

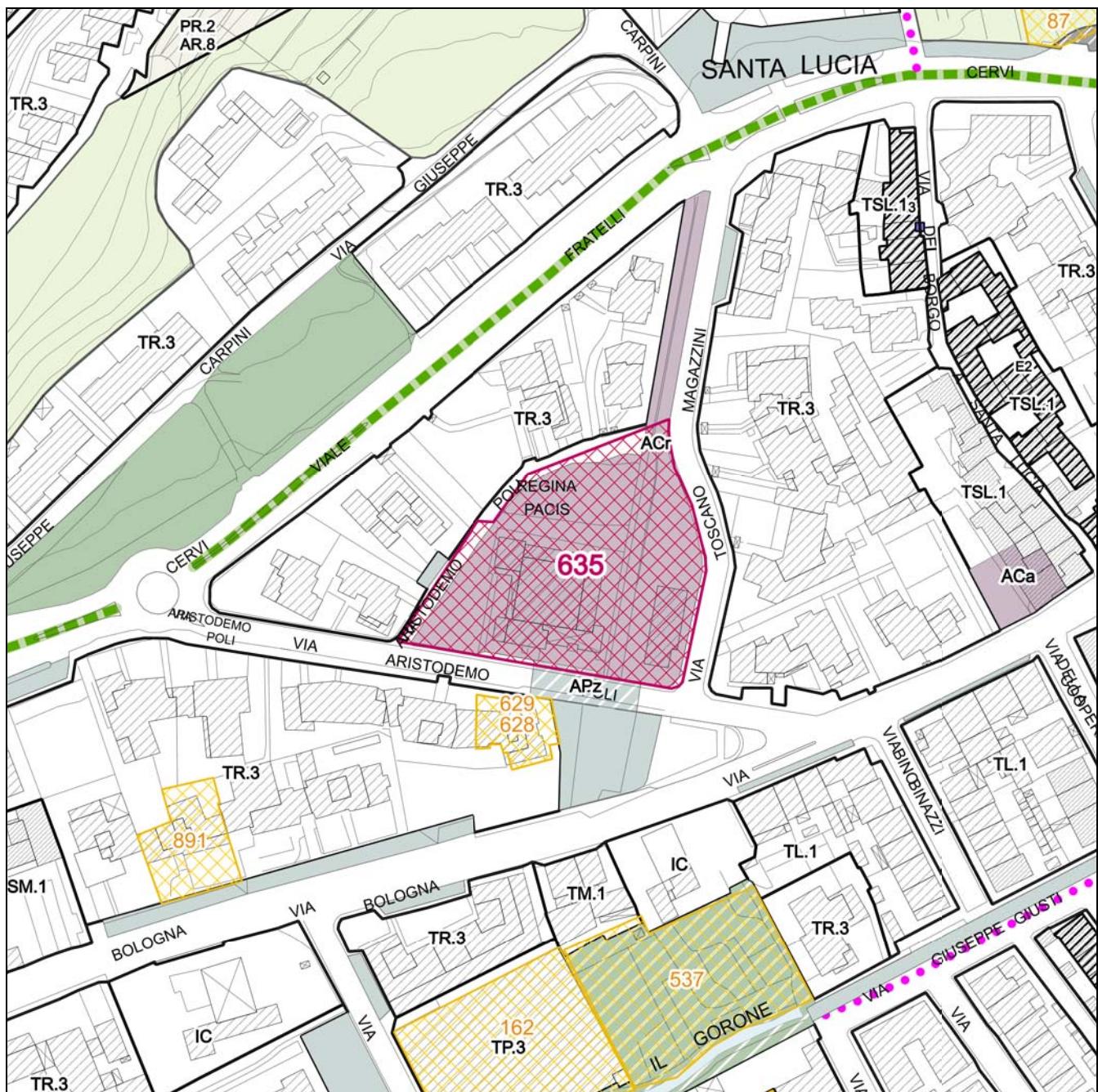
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - non accoglibile la richiesta di esclusione del viale dallo standard "ACr - servizi religiosi", poiché funzionale all'accesso alla chiesa: il perimetro dell'area per servizi religiosi sarà pertanto mantenuto così come rappresentato nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo;
- 2 - accoglibile la proposta per un ampliamento delle piazze pubbliche nelle aree indicate, che può essere presa in considerazione e inserita nelle previsioni di nuovi standard;
- 3 - non accoglibile la realizzazione della recinzione, che non risulta né indispensabile né coerente con l'uso a spazio pubblico.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 636

**P.G.:** 224956      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Molta Sergio

Benelli Alessandro

Bianchi Elisabetta

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 25 , particella 334

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha come oggetto un terreno incolto situato lungo via del Palco, destinato dal Piano Operativo ad area a verde pubblico attrezzato. Gli osservanti, ritenendo che la previsione a verde pubblico sia inutile alla luce del grande numero di aree a parco già esistenti nella zona, chiedono che l'area di proprietà diventi una nuova area di trasformazione per il completamento dell'edificazione lungo via del Palco e che sia attribuita all'area una capacità edificatoria di 1067,40 mq di SUL, con realizzazione di parcheggio fronte strada.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 141 PG 206033 del 05/11/2018

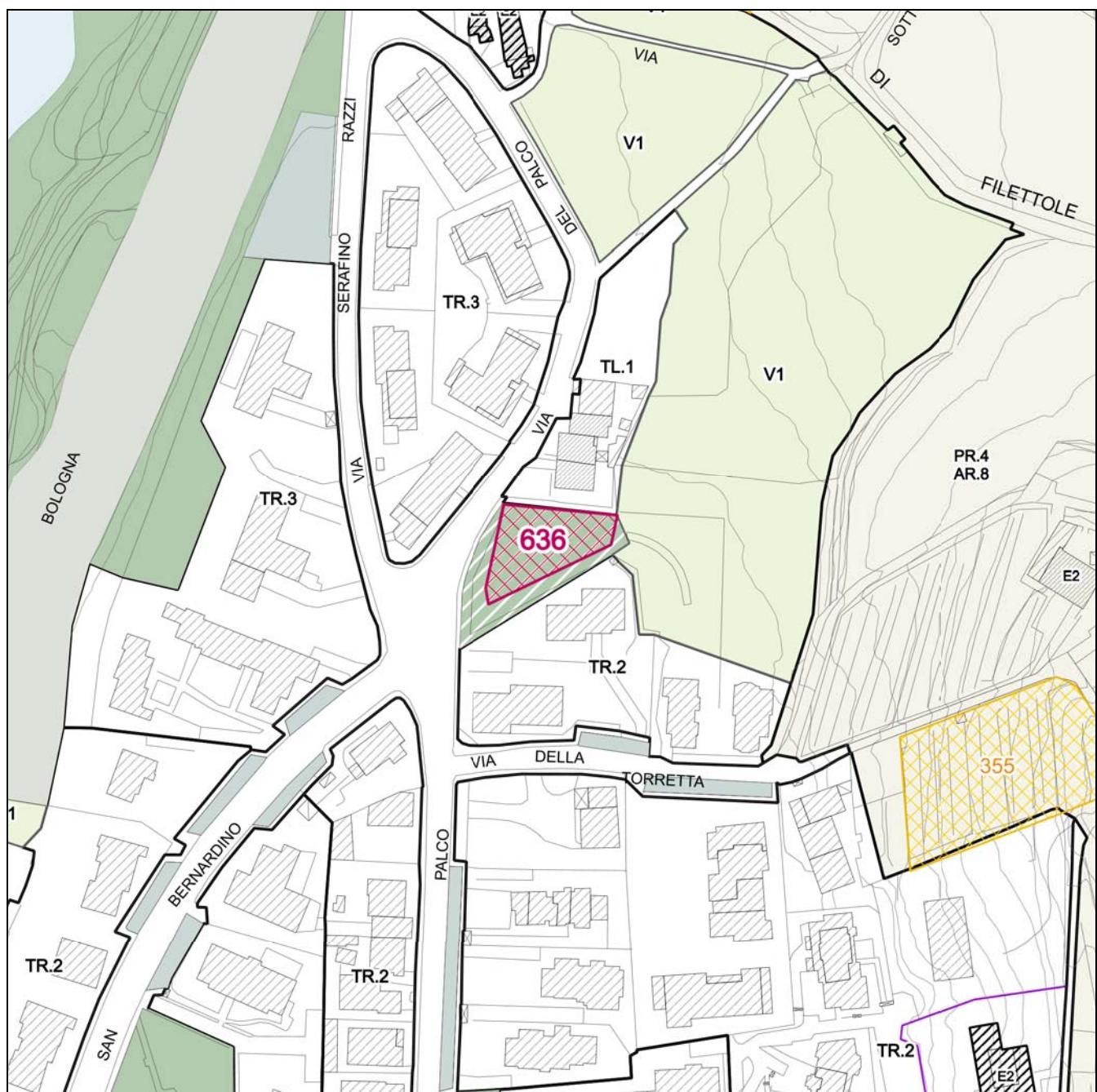
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, non si ritiene accoglibile la richiesta di attribuzione di una capacità edificatoria all'area in oggetto. Tuttavia, non ritenendola necessaria al reperimento di ulteriori standard nella zona, si accoglie la richiesta di eliminazione del vincolo preordinato all'esproprio e l'area vedrà modificata la propria destinazione da "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" a "V1 - Verde ad alto indice di naturalità".

**Accogliibilità:** Parzialmente accogibile

**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:** 637

**P.G.:** 224959      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sirigu Daniela

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELLE BADIE, n. 86 - GRIGNANO
- Fabbricato :** foglio 82 , particella 73

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

- 1\_ La rappresentazione del fabbricato in oggetto come "edificio storico o storicizzato presente alla data del 1954" all'interno del Piano Operativo;
- 2\_ La rimozione della categoria "E2", affermando che il fabbricato ha subito molti interventi che lo hanno "manomesso" al punto che la tutela posta dal Piano non si ritiene più motivata. Si riporta che i lavori svolti hanno modificato i prospetti, con realizzazione di nuove aperture e modifica di quelle esistenti, hanno modificato gli interni con la demolizione di muratura portante, e, infine, hanno alterato la gronda, modificandone gli aggetti (si allega di tutti gli interventi la relativa istanza).

**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 638

**P.G.:** 224961      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele

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

**Individuazione aree:**

- VIA LORENZO VALLA, n. 2
- Fabbricato** : foglio 64 , particella 2275

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che l'edificio sia tolto dalla categoria E2 in cui è stato introdotto con il Piano Operativo, affermando che il fabbricato è stato totalmente trasformato, perdendo le caratteristiche tipologiche originarie; infatti, con i lavori, effettuati nel rispetto del Piano Secchi (con SCIA P.E. 1381/17 e 1976/17), sono state eseguite opere interne strutturali (nuove pareti, demolizioni di intonaci, pavimenti, scala originaria in pietra), sono state compromesse le facciate e sono stati demoliti i comignoli originari. Perciò si chiede l'attribuzione di un nuovo grado di tutela, tale da permettere interventi fino alla ristrutturazione conservativa, funzionali a permettere la realizzazione di piccoli ampliamenti puntuali e il recupero dei locali soppalcati come servizi igienici secondari.

**Controdeduzione tecnica:**

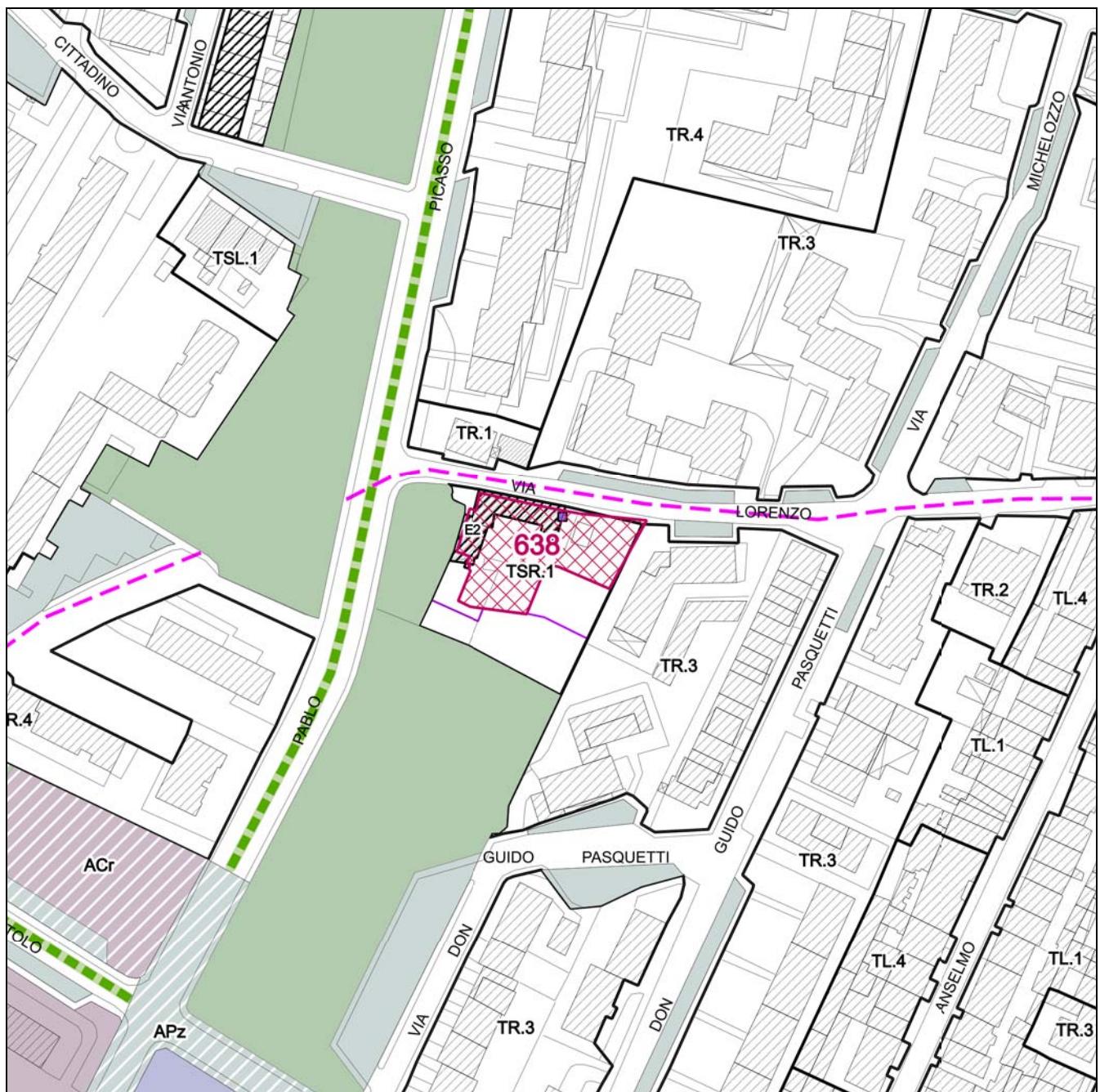
L'edificio in istanza è rappresentato nel Plantario dei Capitani parte Guelfa del 1584, nel Campione delle Strade della Comunità di Prato del 1789 e nel Catasto storico leopoldino del 1820, nonché in vari cabrei del secolo XVIII, in quanto parte dei possedimenti dell'antico Ospedale di Santa Maria Nova. E' inoltre inserito negli elenchi degli edifici di valore (ex art.120 del RU) e si può ritenere uno degli ultimi esempi di edilizia rurale antica ancora presenti all'interno del territorio urbanizzato.

Nell'immobile sono ancora ben leggibili le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, benché in parte compromesse da un recente intervento di ristrutturazione che ora è oggetto di sanatoria edilizia. Gli elementi di invarianza storico-insediativa presenti rendono necessario pertanto garantirne la salvaguardia e la conservazione

**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:** 639

**P.G.:** 224962      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Dinusova Andrea

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

### **Individuazione aree:**

- Via Edison, n. 16 - Le badie
- Fabbricato :** foglio 83 , particella 2227

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

Il fabbricato oggetto dell'osservazione risulta adibito a residenza sanitaria assistita accreditata dal Comune di Prato ed adibita in parte a casa di riposo per anziani non autosufficienti ed in parte a centro diurno per prestazioni socio-assistenziali: nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo è stato assegnato al tessuto TR.3 e non gli è stato riconosciuto lo standard pubblico.

L'osservazione chiede pertanto:

- 1 - l'inserimento della proprietà in area a standard "ACa - servizi sociali e assistenziali";
- 2 - di poter effettuare un ampliamento di superficie e di volume dell'edificio, mediante chiusura dei loggiati presenti al piano terra al fine di incrementare gli spazi per le attività di RSA.

### **Controdeduzione tecnica:**

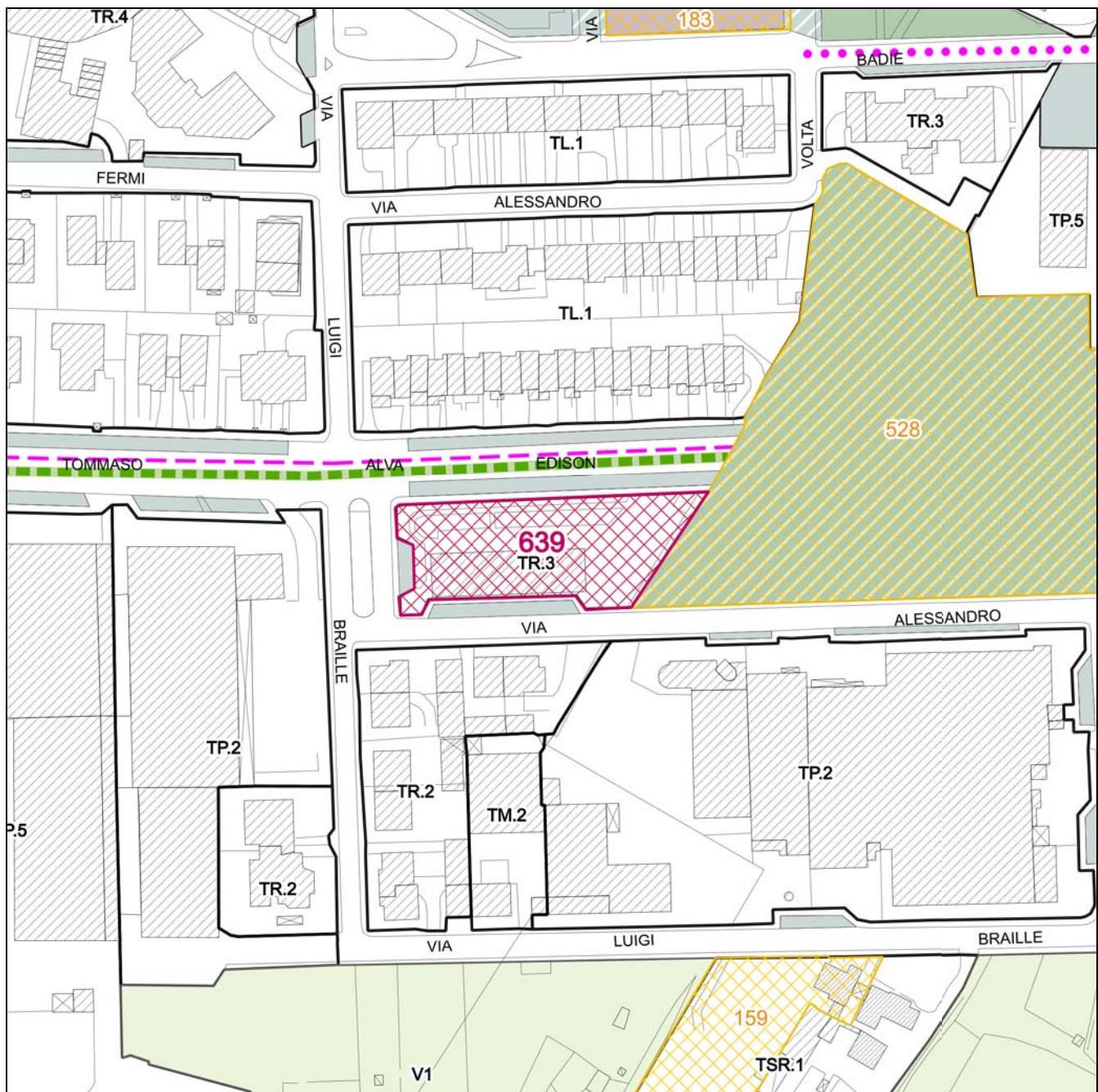
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di inserimento dell'edificio tra le aree standard ACa, in quanto si rileva essere coerente con l'effettivo stato dei luoghi. Pertanto, esso sarà rappresentato nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo come "servizi sociali e assistenziali" esistente;
- 2 - in virtù del passaggio a standard, gli ampliamenti richiesti dovranno attenersi a quanto specificato all'art. 29 delle NTA su "Servizi sociali ed assistenziali - Residenze Sanitarie Assistite".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 640

**P.G.:** 224965      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mennini Andrea

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Immobiliare "Il Cafisso" di Mennini Andrea e C. s.a.s.

### **Individuazione aree:**

- Via Isola di Lero - Maliseti
- Terreno :** foglio 31 , particella 2397

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

Il proprietario dell'area in oggetto chiede che le NTA del Piano Operativo accolgano una norma assimilabile a quella del precedente strumento urbanistico per i lotti interstiziali, consentendo quindi la nuova edificazione in aree libere poste tra edifici o fra questi e infrastrutture, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano, con superficie minima di 200 mq e fronte sulla viabilità pubblica, nel rispetto degli allineamenti esistenti, con altezza massima non superiore a quella degli edifici vicini e SUL massima pari a 170 mq.

Tale norma dovrebbe interessare tutti i tessuti o, in subordine, solo alcuni di questi, per consentire un'azione di completamento dell'edificato mediante modesti interventi puntuali.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

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

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

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 641

**P.G.:** 224971      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Alberto

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Amministratore Unico della MONTIM srl

### **Individuazione aree:**

- via Pistoiese, n. 365 - San Paolo
- Fabbricato :** foglio 43 , particella 70

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

L'osservazione ha per oggetto la scheda di trasformazione AT4b\_01 Ex Lanificio Rosati via Pistoiese.

L'osservante chiede:

- 1 - in prima istanza l'eliminazione dell'area di trasformazione e l'inserimento del complesso edilizio nel tessuto a prevalente funzione industriale-artigianale TSP.1 o in alternativa in similitudine con quello confinante in TSM.3. All'interno di tale variazione viene chiesto anche di togliere la campitura di storicoizzato ante 1954 alla tettoia di copertura della corte. Tale richiesta è motivata dal poter attuare anche interventi più piccoli e limitati rispetto ad un investimento complessivo ampio come quello della scheda di trasformazione;
- 2 - in seconda istanza nel caso di mantenimento dell'area di trasformazione viene chiesto di poter realizzare destinazioni d'uso di industriale/artigianale, commercio al dettaglio, direzionale e servizi fino al 100% così da non precludere la prevalenza di alcuna funzione e chiede inoltre l'inserimento della destinazione Residenziale con percentuale massima del 20% per rendere più flessibile ed appetibile l'intervento.
- 3 - Viene chiesto inoltre che venga tolta la destinazione AP- aree per spazi e parcheggi pubblici con il mantenimento dell'area a resede di pertinenza da destinare a parcheggi nel caso di interventi diretti.
- 4 - Viene chiesto che venga tolto il percorso di attraversamento pedonale dell'immobile "connessione" da via Pistoiese a via Becherini per non penalizzare e condizionare pesantemente eventuali interventi edilizi sull'immobile e soprattutto non impedire la realizzazione di parcheggi interrati nell'unica posizione possibile cioè la corte centrale.

### **Controdeduzione tecnica:**

1,2 - In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, non si ritiene accoglibile lo stralcio completo della AT4b\_01 in quanto area di importanza strategica per l'area del Macrolotto Zero ma si ritiene accoglibile l'inserimento di maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso di progetto.

In conformità alle strategie del Piano Operativo che prevedono per tale zona la riconversione di aree produttive dismesse o parzialmente dismesse verso funzioni meno impattanti si ritiene di aumentare la percentuale di industriale artigianale ammissibile dal 20% al 40% e l'introduzione del 20% di residenza.

3 - Non si ritiene accoglibile la richiesta di togliere la destinazione AP- aree per spazi e parcheggi pubblici in quanto necessari al soddisfacimento degli standard dell'intervento previsto.

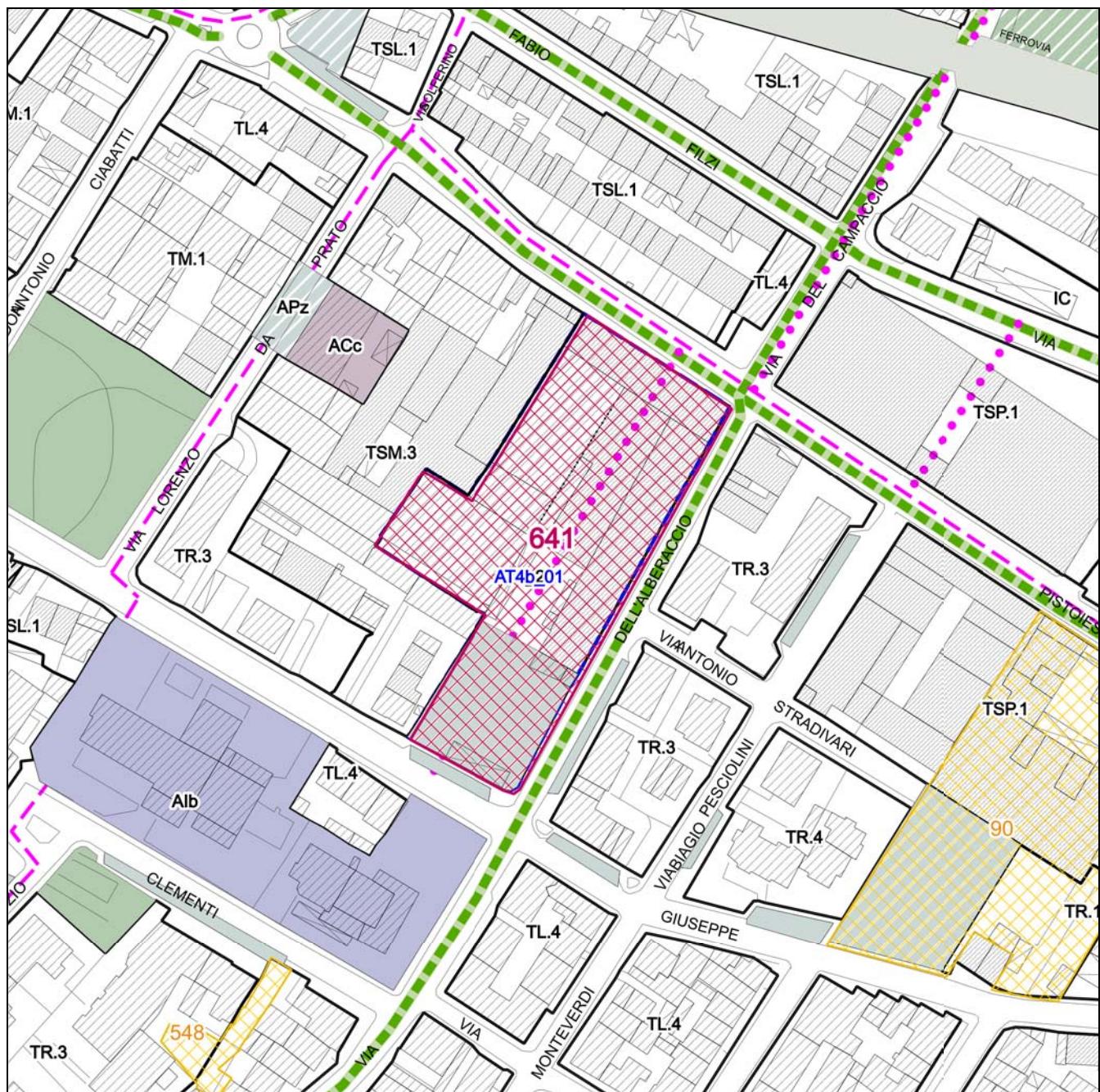
4 - Non si ritiene accoglibile la richiesta di eliminare il percorso di Connessione indicato dal Piano Operativo in quanto una delle finalità dell'intervento è quella di favorire la permeabilità del lotto attraverso la corte. Si precisa che tale percorso non costituisce una limitazione alla realizzazione dei parcheggi interrati ma richiede esclusivamente che venga garantito l'uso pubblico come passaggio.

L'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 642

**P.G.:** 224973      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sottosanti Paolo

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

### **Individuazione aree:**

- via Roma, n. 326  
**Fabbricato** : foglio 77 , particella 1068 , subalterno 500
- via Roma, n. 326  
**Fabbricato** : foglio 77 , particella 217 , subalterno 501
- via Roma, n. 326  
**Terreno** : foglio 77 , particella 899

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

L'osservazione riguarda un lotto compreso tra due tessuti, TSL.1 e TR.2, e chiede che il perimetro di entrambi venga modificato proprio sul limite tra i due, ovvero inserendo le particelle interessate in TR.2, spostandole dal TSL.1. L'osservante ritiene incongrua l'assegnazione al TSL.1 rispetto alla tipologia e al grado di vetustà degli immobili. Si tratta di un edificio artigianale realizzato prima del 1954 che però appare completamente incongruo rispetto al contesto e privo di elementi di pregio caratterizzanti. Non risulta nemmeno assimilabile all'edificato in linea TSL.1 che si affaccia su via Roma.

Vista l'esigenza di sostituire l'edificio in questione, è necessaria la RNF consentita nel tessuto TR.2, la quale permetterebbe una migliore collocazione del fabbricato con adeguate distanze (ad oggi non ci sono le condizioni igieniche e di areazione appropriate), mantenendo inalterato l'accesso diretto su via Roma.

### **Controdeduzione tecnica:**

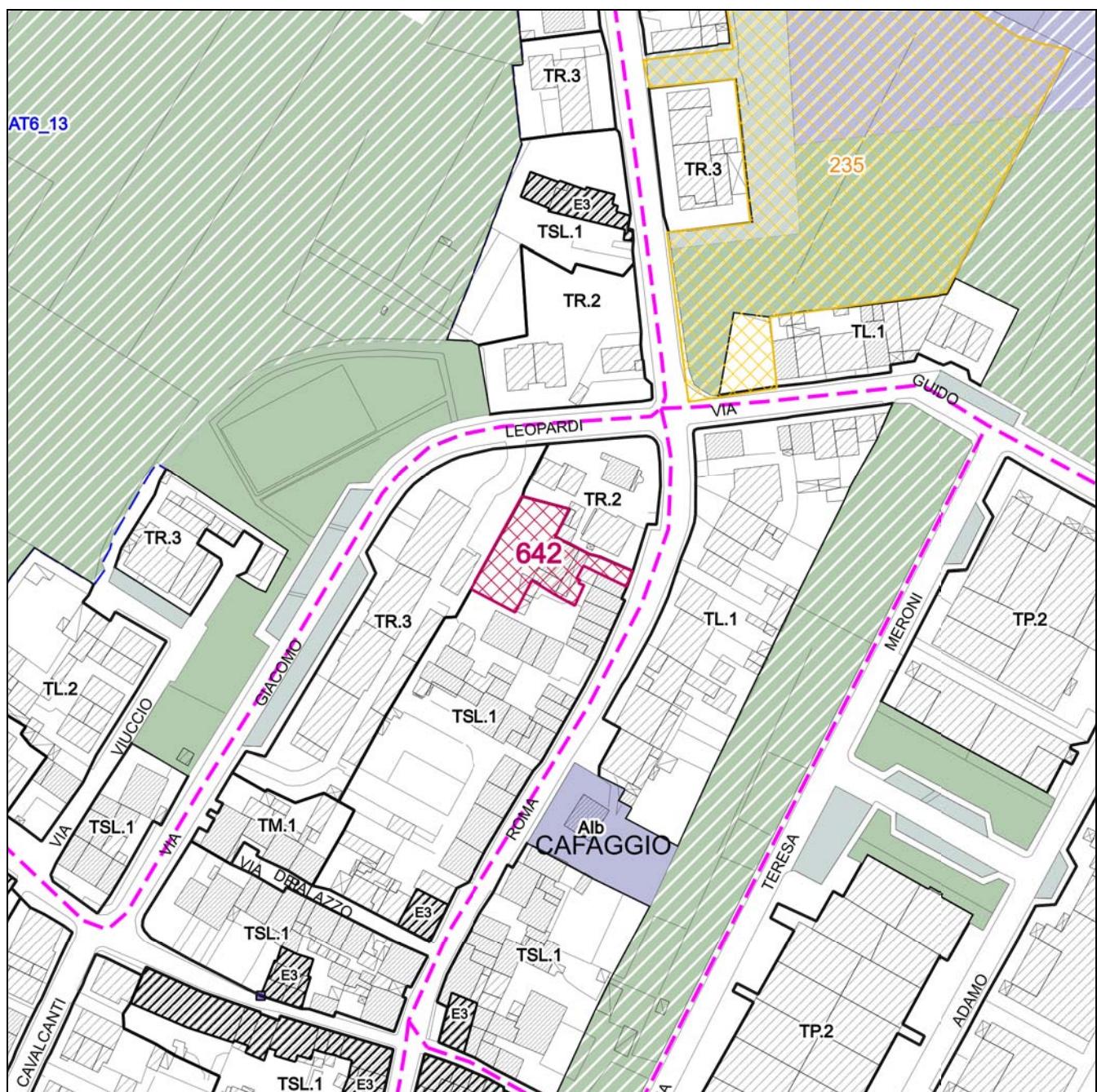
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante coerente con lo stato dei luoghi e l'intera area sarà inserita nel tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine".

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 643

**P.G.:** 224974      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Guarducci Paola

**In qualità di:** Privato cittadino

## **Individuazione aree:**

- via T. Puggelli - Grignano  
**Terreno** : foglio 76 , particella 1053
- via T. Puggelli - Grignano  
**Fabbricato** : foglio 76 , particella 1063
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1056
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1057
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1058
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1059
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1064
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 160
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 161
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 162
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1783
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1784
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1785
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1786
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1787
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 1788
- **Terreno** : foglio 76 , particella 1973
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 249/1

## **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

- 1 - che via Tommaso Puggelli, in quanto strada privata non aperta al pubblico transito, come invece rappresentata nel Piano Operativo, sia correttamente rappresentata;
- 2 - che l'intera area di proprietà, compresa in parte nei tessuti TL.3 e TSM.1 ed in parte in V1, sia classificata interamente nel tessuto TL.3, in quanto i fabbricati sono simili per tipologia;
- 3 - in subordine, che venga effettuato un riordino dell'area, in considerazione della sostanziale unitarietà tipologica degli immobili che la costituiscono.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - rilevata la presenza di elementi di interdizione all'accesso, la mancanza didotazioni impiantistiche rileva altresì la presenza di atti in cui sussiste la sola classificazione della strada e non la proprietà, si rappresenta che verrà indicato all'art. 63 delle NTA che la rappresentazione grafica nelle tavole del Piano Operativo, ha carattere meramente indicativo ed è priva di incidenza sulla effettiva natura giuridica della viabilità (pubblica, privata, vicinale, etc.). Pertanto l'osservazione non è accoglibile;

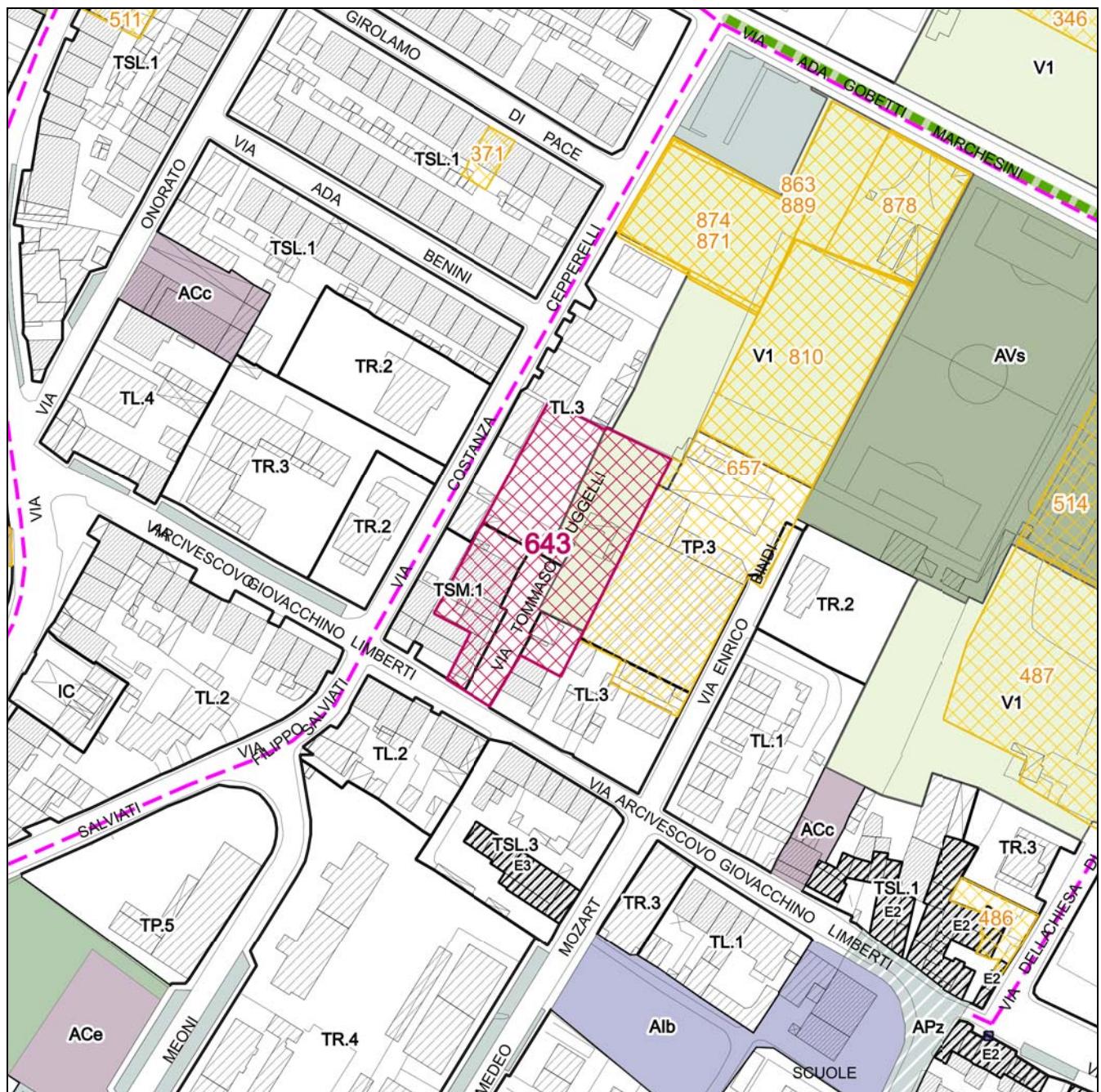
2 e 3 - l'osservazione parzialmente accoglibile, in quanto la modifica di attribuzione del tessuto proposta non risulta coerente con lo stato dei luoghi; tuttavia, si ritiene corretto riconfigurare l'area, attribuendole il tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione".

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 644

**P.G.:** 224977      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Goti Marco

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

### **Individuazione aree:**

- via Marco Roncioni, n. 184  
**Fabbricato** : foglio 60 , particella 472
- Marco Roncioni, n. 187
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1038
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1039
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1040
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1041
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 1042
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 638
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 639
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 639
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 643
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 645
- **Fabbricato** : foglio 60 , particella 655

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

L'osservante in subordine e in alternativa a quanto già richiesto con la osservazione num. 106, di cui al PG.220157 del 26.11.2018, propone all'Amministrazione:

- la cessione del complesso di via Marco Roncioni (PT\_15) allo stato attuale a fronte dell'acquisizione dei terreni di proprietà comunale posti in via del Porcile, inseriti nell'area di trasformazione AT6\_02 e di porzione di aree facenti parte dalle AT6\_03 al fine di realizzare gli standard richiesti dall'attività commerciale;
- che la nuova previsione di 7.000 mq sia consentita su unico piano al massimo due piani a destinazione commerciale e non direzionale;
- di non prevedere conguagli di valore o in denaro a carico del proponente

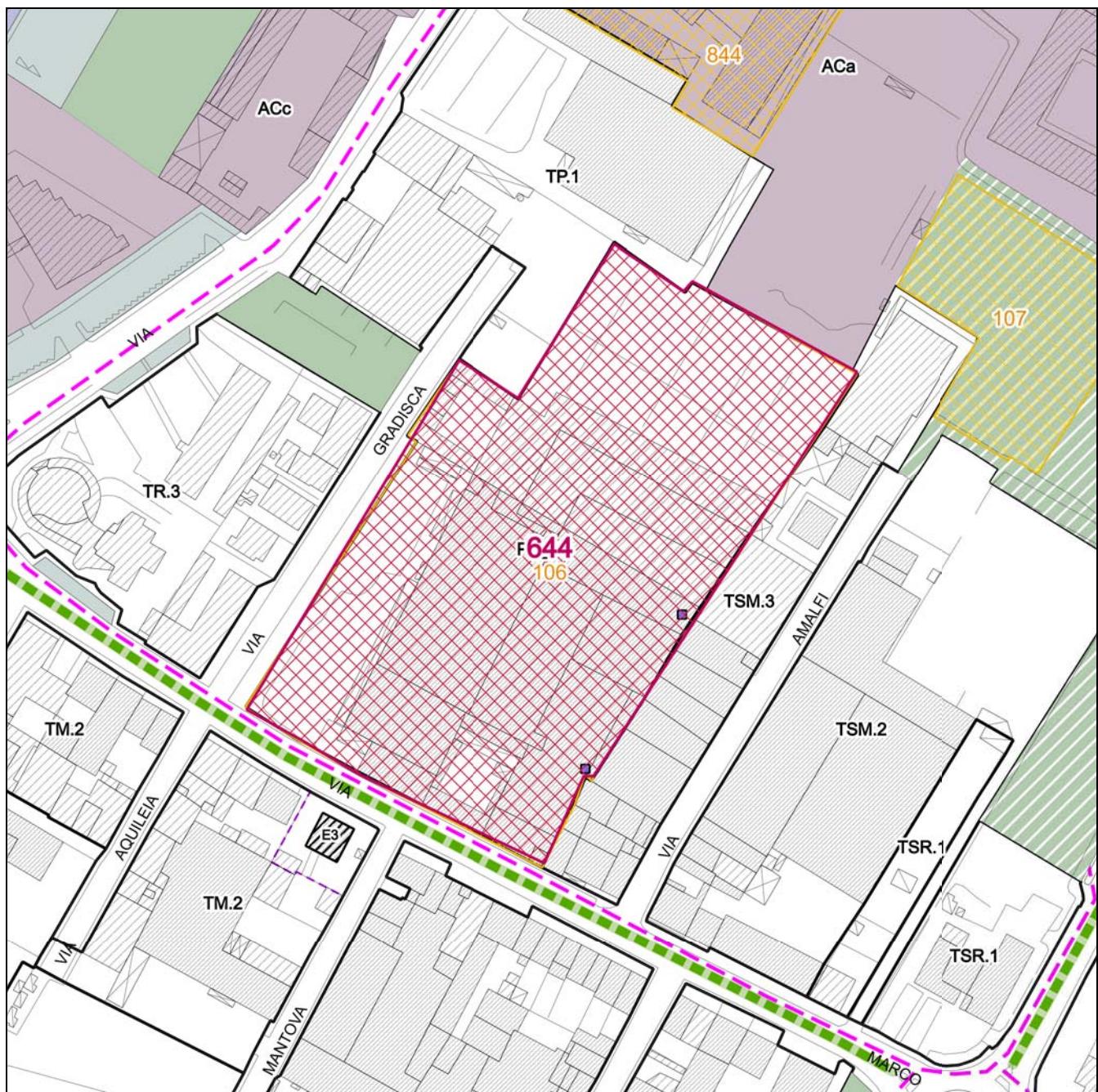
### **Controdeduzione tecnica:**

Premesso che l'acquisizione del complesso Nannicini non rientra tra gli obiettivi del Piano, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto la modifica dell'area di trasformazione AT6\_02 con le destinazioni richieste contrasta con le strategie del Piano Operativo che prevede di riconfigurare l'ingresso alla città attraverso la creazione di una sequenza di spazi aperti e di un nuovo centro direzionale capace di relazionarsi con il Museo Pecci recentemente ampliato.

**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:** 645

**P.G.:** 224982      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Signorini Paolo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SIMA di SIGNORINI PAOLO e C. s.a.s.

### **Individuazione aree:**

- VIA MARIANNA NISTRI, n. 2
- Fabbricato** : foglio 49 , particella 410 , subalterno 502

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

L'osservante richiede che sia modificato il comma 3 dell'art. 66 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TCS" delle NTA, che impone il divieto di terrazze a tasca, in riferimento all'immobile catastalmente individuato. In particolare, è richiesto che, in seguito all'esigenza della proprietà di recuperare il sottotetto ad uso abitativo dell'edificio, già raggiungibile e dotato delle altezze necessarie a tale uso, sia permessa la realizzazione di terrazza a tasca per dare luce e areazione ai locali.

Le motivazioni portate dall'osservante riguardano il fatto che tale terrazza a tasca non sarebbe visibile da pubblica via e che tale intervento era già permesso ai sensi del R.U. Secchi all'art. 22 comma 8.

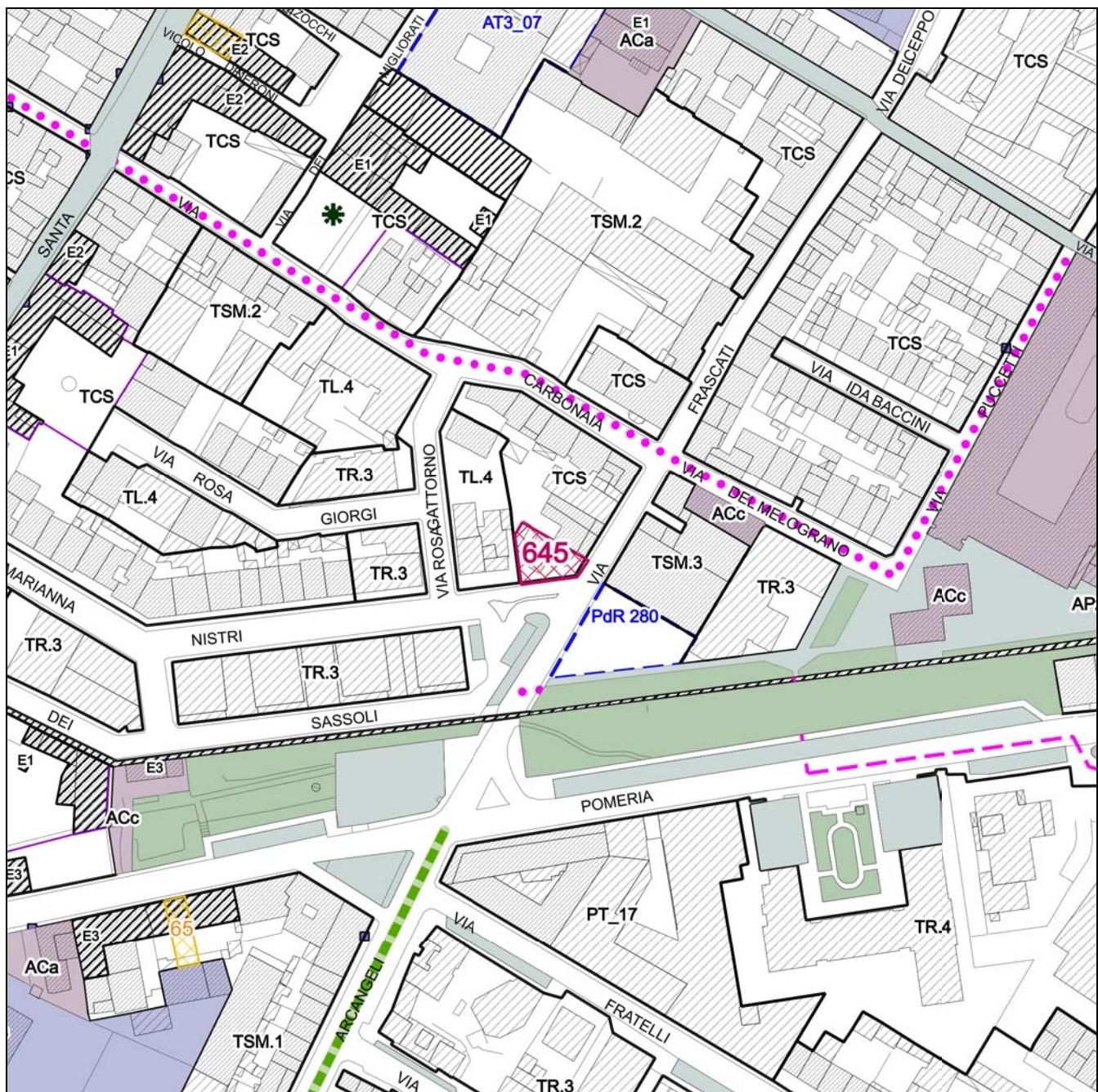
### **Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 646

**P.G.:** 224985      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sottosanti Paolo

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

### **Individuazione aree:**

- VIA MONTESSORI, n. 1 - CASALE  
**Fabbricato :** foglio 70 , particella 745
- VIA BORGO DI CASALE, n. 129 - CASALE  
**Fabbricato :** foglio 70 , particella 745
- VIA BORGO DI CASALE, n. 129 - CASALE  
**Fabbricato :** foglio 70 , particella 949

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

L'osservante, in merito alle aree identificate come "ACr - servizi religiosi" e "ACc - servizio culturali, dello spettacolo e ricreativi" richiede:

1 - che sia più chiara la divisione, in cartografia, dei due standard ACr e ACc;  
2 - di modificare l'art.28 delle NTA, includendo, per tutte le "AC - aree per attrezzature di interesse collettivo", la possibilità di un ampliamento nella misura massima di 200 mq di SUL e di interventi di ampliamento o nuova edificazione fino al rapporto massimo di copertura pari al 50% (possibilità che nelle NTA sono ammesse solo per la sottocategoria "ACr - servizi religiosi", all'art.30, comma 3). Tale modifica permetterebbe alla parrocchia la realizzazione degli spazi per alloggi sociali.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

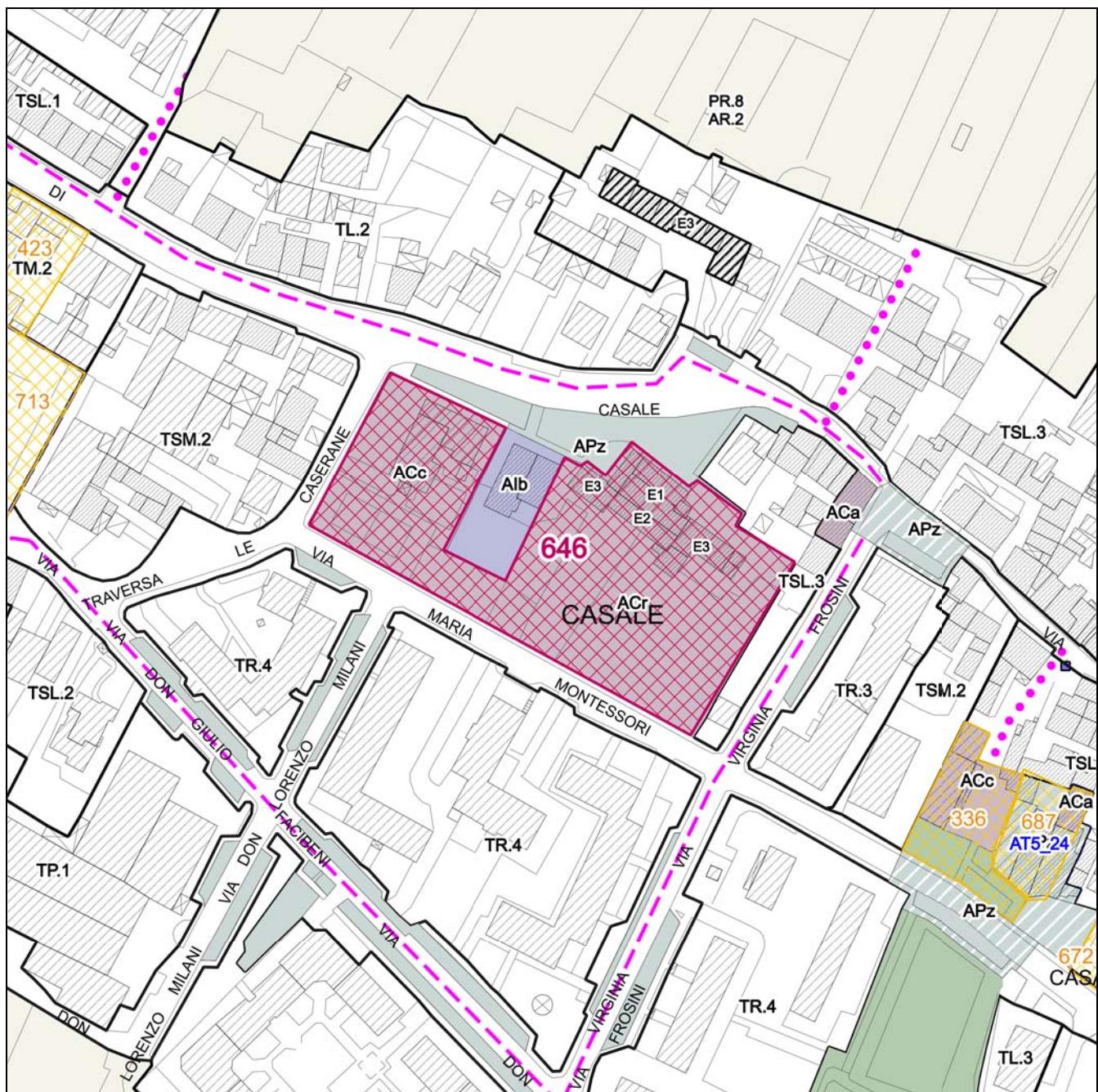
1- di accogliere la richiesta rendendo più leggibile il confine tra le categorie di attrezzature collettive aumentando lo spessore del perimetro delle aree.

2 - accoglibile la richiesta di ampliamento delle attrezzature collettive (AC) con le stesse modalità indicate per i servizi religiosi (ACr), ovvero ampliamento massimo di 200 mq di SUL con relative prescrizioni e fino al 50% della superficie coperta per ampliamento/nuova edificazione, garantendo il 30% di superficie permeabile e ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli spazi a verde e/o pavimentati. Pertanto, l'art. 28 delle NTA verrà implementato con le suddette previsioni.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 647

**P.G.:** 224994      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Signorini Paolo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA ROMA, n. 465
- Fabbricato** : foglio 82 , particella 212

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato il comma 3 dell'art. 67 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2", in riferimento all'immobile catastalmente individuato.

In particolare, è richiesto che, in seguito all'esigenza della proprietà di recuperare il sottotetto ad uso abitativo dell'edificio, già raggiungibile e dotato delle altezze necessarie a tale uso, sia permessa la realizzazione di terrazza a tasca. Le motivazioni portate dall'osservante riguardano il fatto che tale terrazza a tasca non sarebbe visibile da pubblica via e soprattutto che sarebbe realizzata in un edificio che - si afferma - non presenta caratteristiche storiche di pregio.

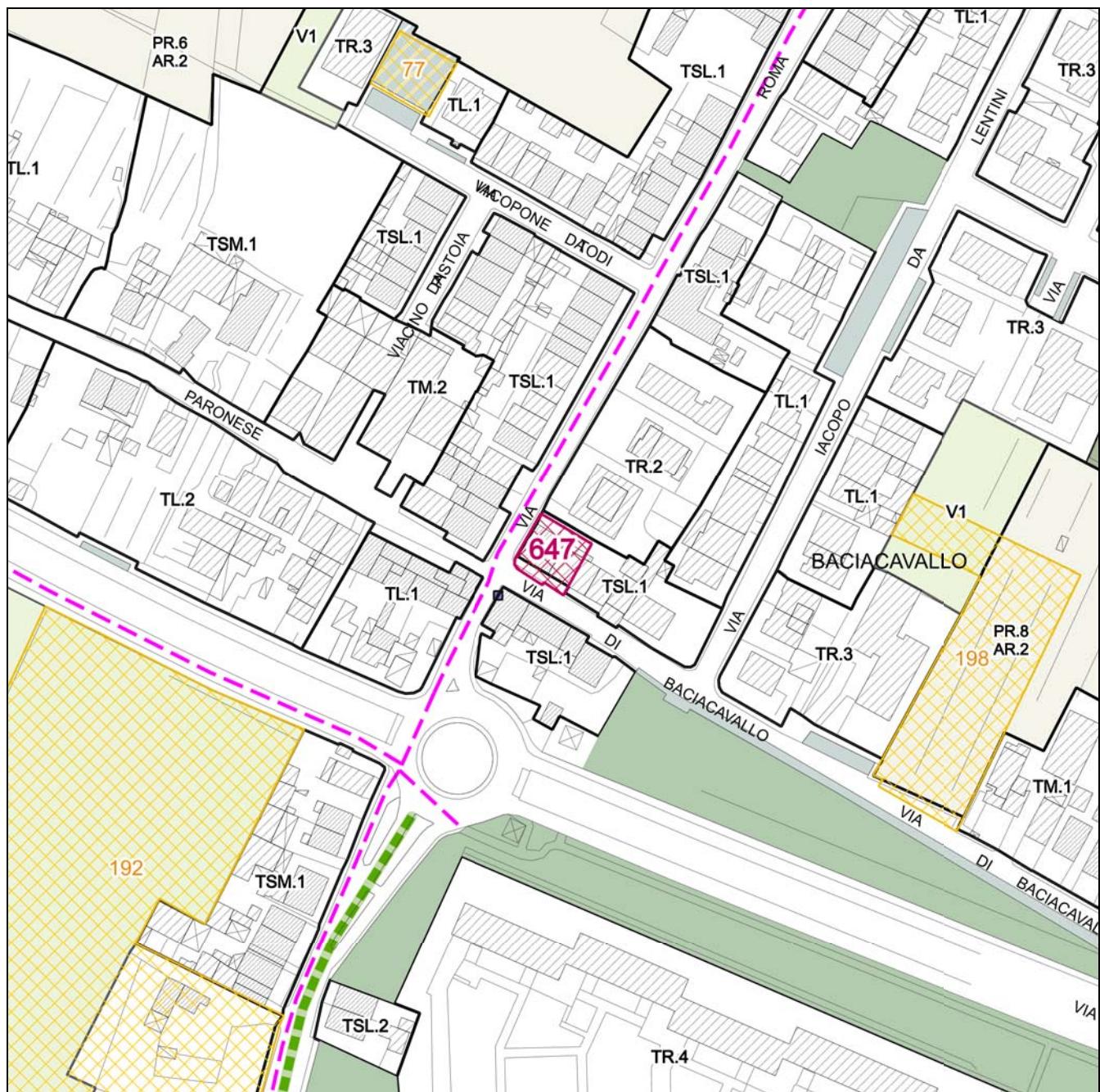
**Controdeduzione tecnica:**

Si ritiene l'osservazione 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.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 648

**P.G.:** 224995      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Storai Francesco

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

**Individuazione aree:**

- VIA VELLA SULLA BARDENA - MALISETI
- Terreno** : foglio 22 , particella 57
- **Terreno** : foglio 22 , particella 55

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede l'ampliamento della perimetrazione della pertinenza C2 sull'area catastalmente individuata (vedi disegni allegati), in quanto essa non presenta ad oggi caratteristiche che possano identificarla come agricola; attualmente è utilizzata come spazio di manovra e di sosta a servizio dei fabbricati limitrofi e rappresenta un accesso più sicuro all'edificio rispetto a quello storico, posto sull'incrocio tra via Vella o Lungo la Bardena e via Mozza dei Gelli. Inoltre, si ritiene che l'utilizzo di questa area come parcheggio possa garantire una migliore conservazione del fabbricato storico, in modo da lasciare libero l'antico accesso e preservare così la sua pavimentazione originaria.

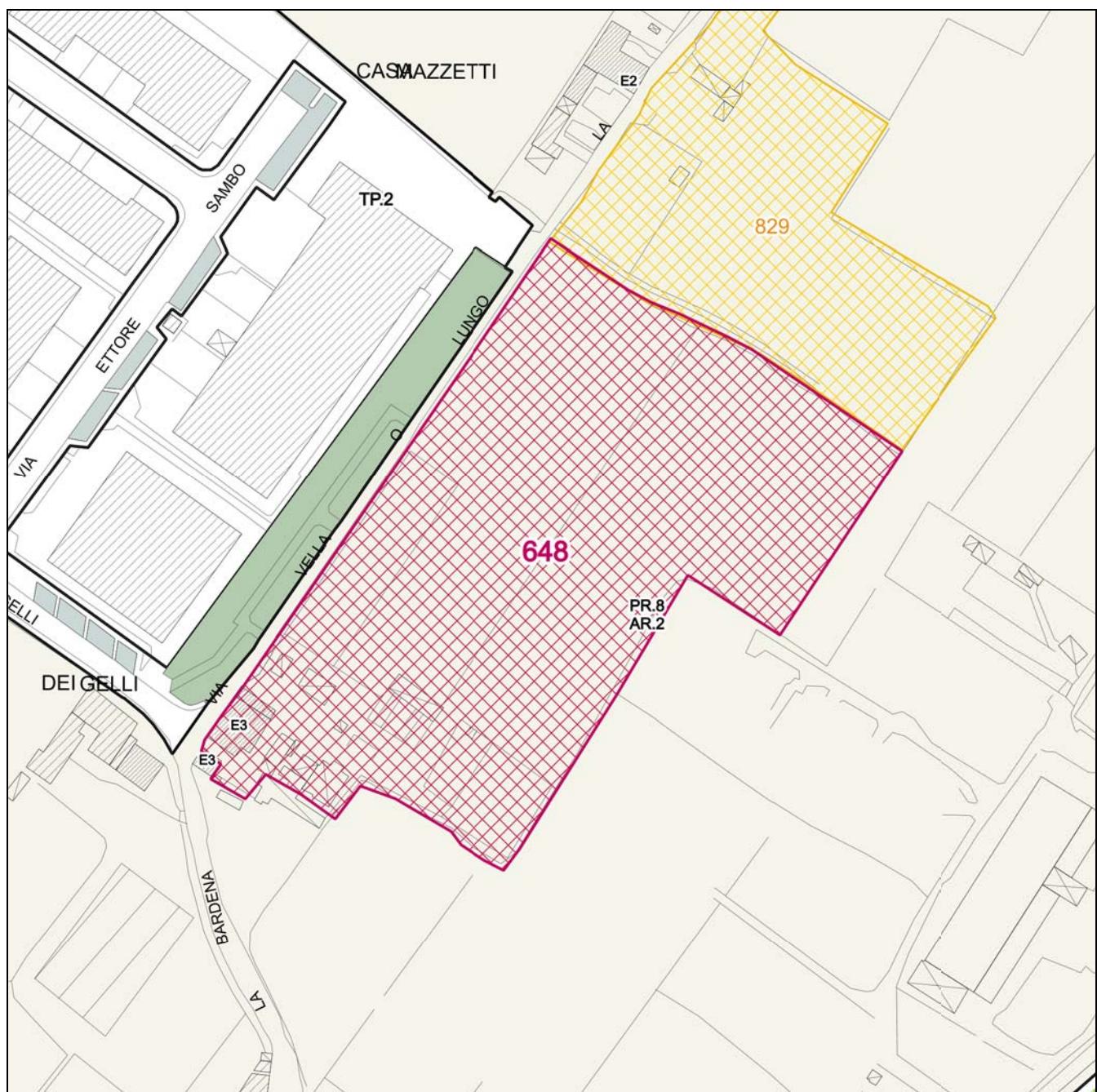
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione allegata si accoglie la richiesta di modifica dell'area di tutela C2.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 649

**P.G.:** 224996      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Signorini Paolo

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

### **Individuazione aree:**

- via Kuliscioff
- Terreno** : foglio 31 , particella 1729
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1190
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1191
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1192
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1193
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1194
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1730
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1731
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1732
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1733

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

L'osservazione chiede che una porzione del terreno di proprietà sia tolta dalla previsione a standard e inserita in TP.5, in modo da poter realizzare un intervento di addizione volumetrica AV.2 fino al limite del 20% della SUL esistente, in cambio della cessione bonaria di alcune particelle e della realizzazione del parcheggio in previsione a proprie cure e spese.

Gli argomenti sono contenuti anche in una osservazione al vincolo preordinato all'esproprio e si fa notare come non sussistano ragioni di interesse pubblico per non concedere una porzione di terreno da unire al tessuto su cui insiste il supermercato Conad.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 161 PG 206096 del 05/11/2018.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo individua i tessuti sulla base dell'effettivo stato dei luoghi. L'area oggetto di osservazione non si configura come una diretta pertinenza dell'insediamento commerciale, pertanto non può essere inserita nel tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico ricettivo".

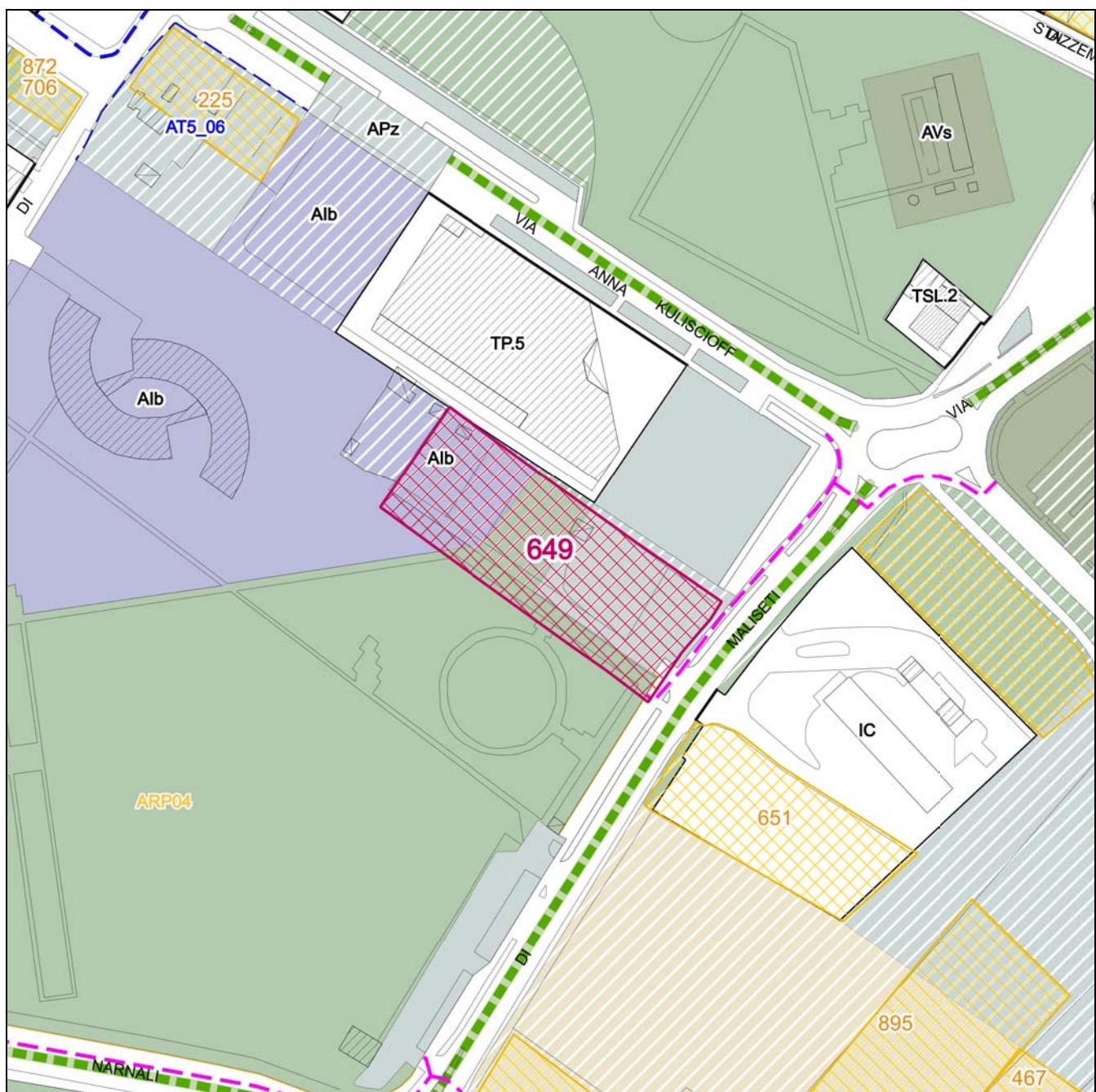
Inoltre l'area in oggetto contribuisce alle dotazioni di standard del contesto urbano di Maliseti a completamento degli spazi pubblici esistenti.

Pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglità:** 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:** 650

**P.G.:** 224997      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cecchini Giovanni

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

### **Individuazione aree:**

- VIA PISTOIESE, n. 138
  - Fabbricato** : foglio 46 , particella 497 , subalterno 1
  - **Fabbricato** : foglio 46 , particella 497 , subalterno 2
  - **Fabbricato** : foglio 46 , particella 504
  - **Fabbricato** : foglio 46 , particella 52 , subalterno 6
  - **Fabbricato** : foglio 46 , particella 52 , subalterno 7
  - **Fabbricato** : foglio 46 , particella 52 , subalterno 81

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

L'osservante richiede che sia modificato il comma 4 dell'art. 71 "Tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale: TSP.1" delle NTA, in riferimento all'immobile catastalmente individuato.

In particolare, è richiesto che, per rendere l'edificio più facilmente riqualificabile/trasformabile, in vista di un possibile cambio di destinazione d'uso, sia superata e/o cancellata la prescrizione in merito al comma 4 dell'art. 71 che recita "Mantenimento della composizione architettonica della facciata principale, fronte strada o spazio pubblico" per i soli interventi di MO, MS, RRC, RIC.

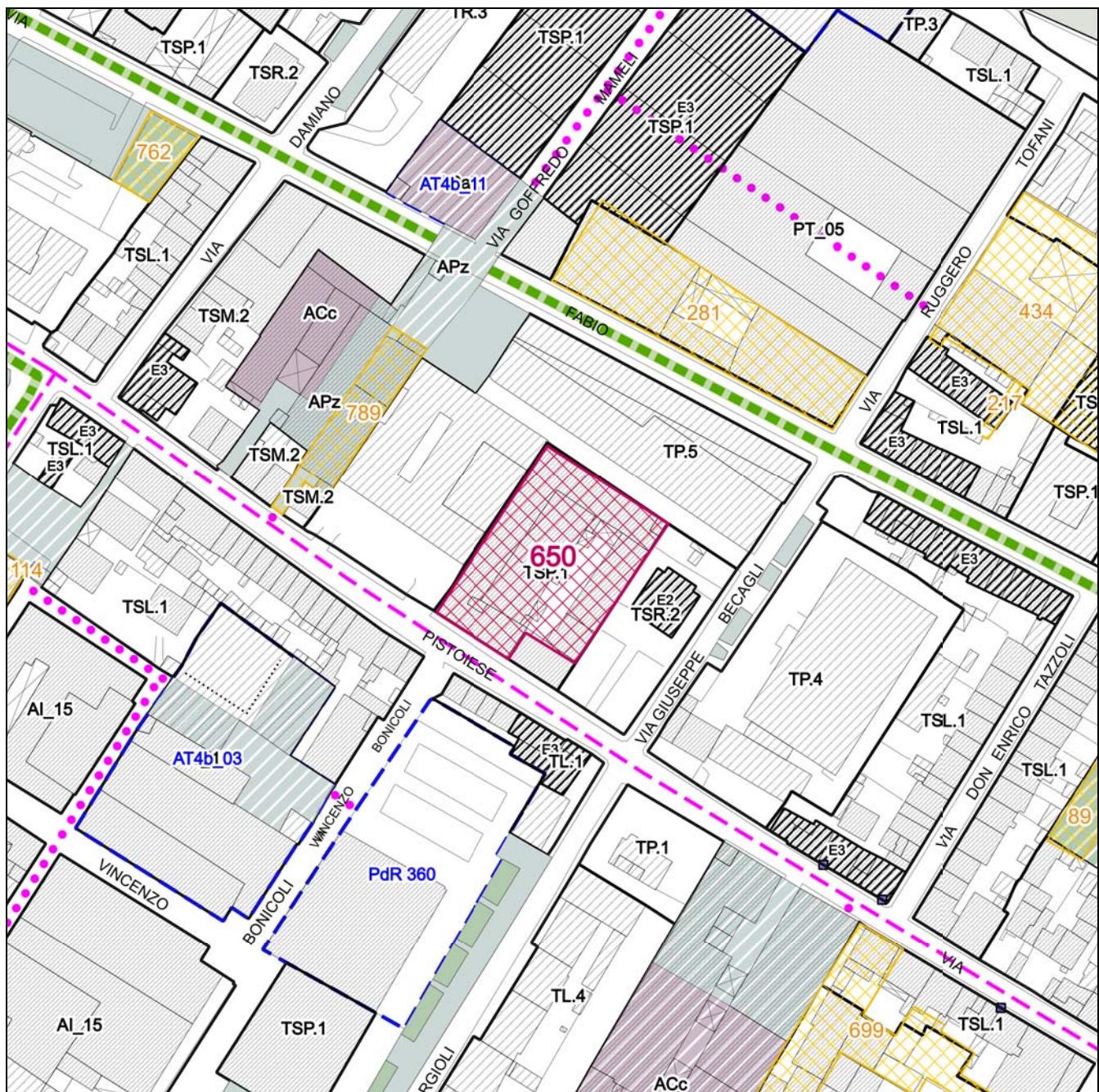
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuati tutti i controlli e le valutazioni tecniche necessarie, si afferma che la richiesta di modifica dell'art. 71 comma 4 non è accoglibile, in quanto le prescrizioni osservate sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta del tessuto TSP e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche; modificare i fronti principali, su pubblica o su spazio pubblico, non consentirebbe il mantenimento delle caratteristiche che l'Amministrazione intende tutelare con tale norma.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 651

**P.G.:** 225000      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Signorini Paolo

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

**Individuazione aree:**

- Via di Maliseti
- Terreno** : foglio 31 , particella 2540
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2542

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante aveva già presentato una osservazione al vincolo preordinato all'esproprio per la particella 2542, per la quale chiede la modifica della previsione a standard pubblico, spostando la stessa previsione AV nella particella 2540 e consentendo, viceversa, l'ampliamento del distributore di carburante nella particella 2542.

A tale scopo, l'osservante si rende disponibile alla cessione bonaria della particella 2540 che, tuttavia, è subordinata all'accoglimento della presente richiesta e delle richieste contenute nell'osservazione numero 649, ad opera della stessa società.

Nel Regolamento Urbanistico vigente la particella 2540 era comunque destinata a spazi pubblici.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 161 PG 206096 del 05/11/2018

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le valutazioni e verifiche necessarie, si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto l'area corrispondente alla particella 2540 risulta più idonea al completamento del sistema degli spazi aperti a sud dell'impianto di distribuzione carburanti. Pertanto, la previsione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" verrà rimossa dal terreno corrispondente alla particella 2542.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 652

**P.G.:** 225001      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gamba Silvia  
Cuttaneo Cristian

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DI CERRETO E SOLANO - CERRETO
  - Fabbricato :** foglio 4 , particella 778
  - **Fabbricato :** foglio 4 , particella 779

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

I tecnici incaricati richiedono:

1 - la rimozione dell'edificio indicato dalla categoria "E3", in quanto l'intervento proposto per tale categoria risulta troppo restrittivo e antieconomico, demotivandone il recupero. L'edificio, poi, non presenta elementi storici e tipologici da conservare, essendo stato modificato con numerosi rimaneggiamenti nel corso degli anni. Inoltre, la scarsa qualità dei materiali impiegati renderebbe necessario anche un consolidamento a regola d'arte;

L'osservante perciò richiede che - non essendo necessario al fabbricato né un intervento di restauro e risanamento conservativo né di ristrutturazione conservativa - esso sia classificato come un intervento di ricostruzione con la riproduzione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio originario;

2 - la possibilità di intervenire anche sui manufatti pertinenziali, affermando che la classificazione "C2" assegnata alla pertinenza del fabbricato non sia consona, in quanto non risultano caratteristiche ambientali tali da vincolare l'area in maniera così restrittiva.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storizzato dell'edificato antico. Si rileva che l'edificio ha un impianto edificatorio molto antico, risulta già rappresentato nel Plantario del 1584 nel Campione delle strade della Comunità di Prato del 1789 e nel catasto storico leopoldino del 1820, inoltre è posto all'interno di un contesto ambientale ancora ben conservato e leggibile; deve essere pertanto mantenuta la configurazione originaria a salvaguardia dell'aggregato storico. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche e tenuto conto che l'immobile non presenta particolari valori architettonici, anche in conseguenza di interventi edilizi incongrui realizzati in passato, è stato inserito nel 3° grado di tutela E3 e assoggettato all'art. 144 che consente un ampio ventaglio di interventi di recupero, ma altresì esclude interventi demolitivi o modifiche della sagoma e dei prospetti principali al fine di garantire la salvaguardia delle caratteristiche e degli elementi di invarianza storico-insediativa. L'osservazione non risulta accoglibile.

Relativamente al recupero edilizio di volumi accessori all'interno della pertinenza la richiesta risulta già soddisfatta dall'articolo 147 del PO.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 653

**P.G.:** 225002      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gacci Giacomo

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

**Individuazione aree:**

- Via Gianbattista Vico, n. 5 - Le Macine  
**Fabbricato** : foglio 66 , particella 31 , subalterno 13
- Via Gianbattista Vico, n. 5 - Le Macine  
**Terreno** : foglio 66 , particella 721

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede:

- 1 - la rettifica di un errore cartografico, inserendo la particella 721 (come ente urbano e non ancora censita al Catasto fabbricati) all'interno del tessuto di cui fa parte l'edificio e non nella sede stradale;
- 2 - l'inserimento della cabina elettrica che è parte integrante dal punto di vista funzionale e strutturale del complesso immobiliare, nello stesso tessuto TSM.2.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta accoglibile, in quanto la particella in oggetto risulta assimilabile al tessuto "TSM.2 Tessuto Storico Misto, a media saturazione", pertanto verrà modificato il perimetro;
- 2 - la richiesta accoglibile, in quanto la cabina elettrica è effettivamente parte integrante dell'edificio di riferimento e pertanto verrà inclusa nel tessuto TSM.2, modificando il perimetro anche del tessuto TP.1 confinante.

Di conseguenza, l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 654

**P.G.:** 225003      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ciatti Jacopo

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

### **Individuazione aree:**

- Via del Romito via Bovio
- Fabbricato :** foglio 63 , particella 67

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

L'osservazione riguarda l'attribuzione di un tessuto nella tavola della Disciplina dei Suoli del Piano Operativo e si articola in due punti:

- 1 - la richiesta di modifica di attribuzione del tessuto per l'area in questione da TP.1 a TP.5, poiché il complesso è stato oggetto di una completa ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, passando da industriale a commerciale-direzionale; il tessuto TP.5 è ritenuto più congruo all'effettiva funzione dell'edificio;
- 2 - l'inserimento nel medesimo tessuto TP.5 anche del parcheggio pertinenziale a servizio del complesso, in quanto risulta in parte destinato a parcheggio privato ad uso esclusivo e in parte ad uso pubblico negli orari di apertura delle attività commerciali.

### **Controdeduzione tecnica:**

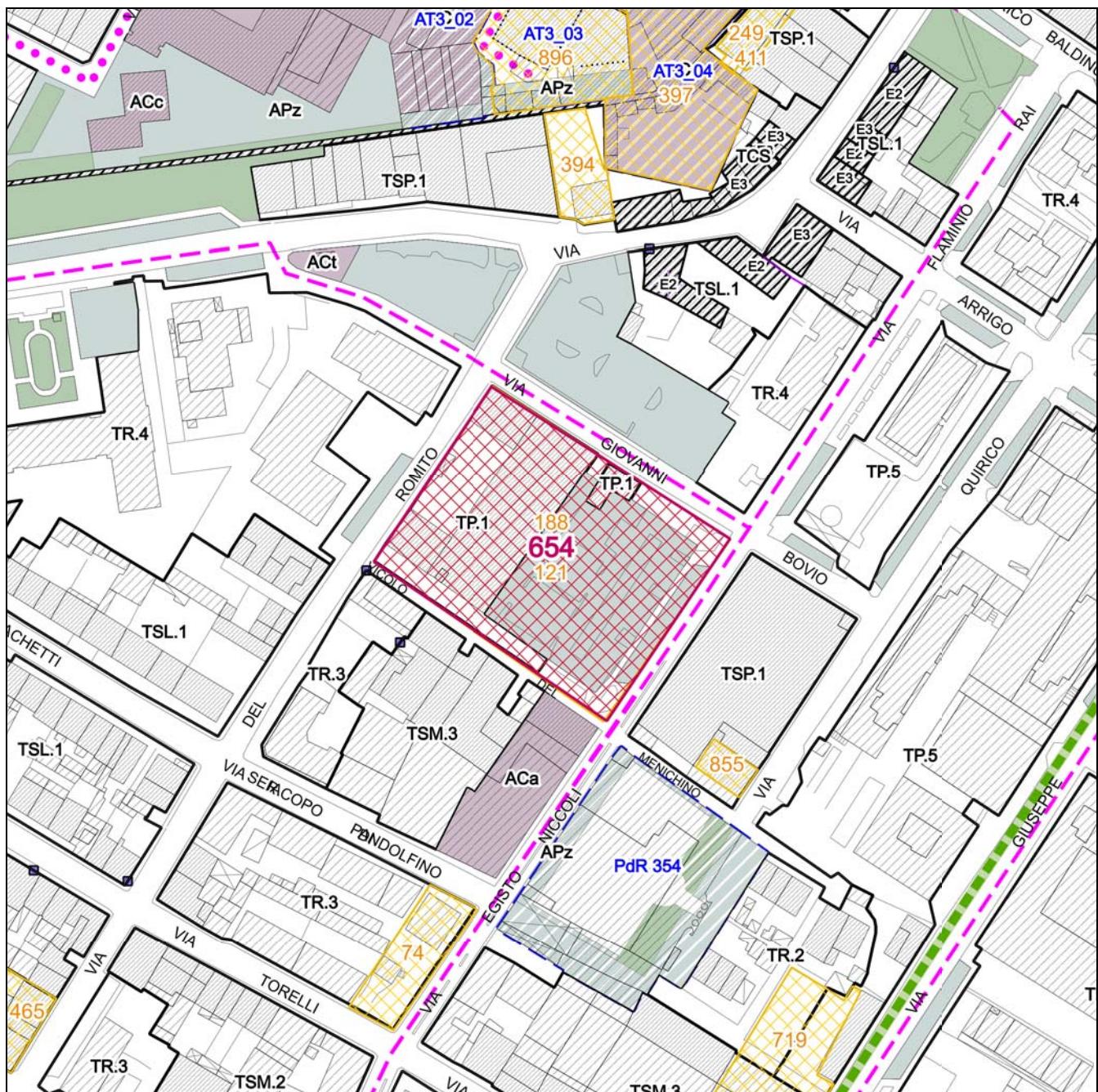
Effettuale le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta accoglibile: si rileva, infatti, che l'attribuzione proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto il fabbricato ospita attività commerciali/direzionali, per cui è consona l'assegnazione al tessuto "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico ricettivo";
- 2 - la richiesta accoglibile: il parcheggio in questione verrà pertanto assegnato al medesimo tessuto del fabbricato. Dunque l'osservazione risulta nel complesso accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 655

**P.G.:** 225005      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Vannucchi Sara Maria

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

**Individuazione aree:**

- VIA TRAVERSA DELLE RIPALTE, n. 15 - MEZZANA
- Fabbricato :** foglio 84 , particella 261

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 77 "Tessuti urbani monofunzionali: TP.1 - TP.2 - TP.4" delle NTA, e in particolare il comma 2 di detto articolo, sostituendo la frase "SE sostituzione edilizia con ampliamento fino al 40% della SUL esistente: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edificio con alte prestazioni energetiche, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore" con la seguente "SE sostituzione edilizia con ampliamento fino al 40% del RC in riferimento alla superficie fondiaria di riferimento: è consentita esclusivamente al fine di realizzare edificio con alte prestazioni energetiche, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore".

Infatti si rileva un contrasto tra quanto indicato in questo paragrafo e la successiva tabella nella quale si fa riferimento al "Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria dell'intervento". Nel RU Secchi l'area individuata si collocava in zona "B", sub-sistema "P2" a destinazione produttiva, con interventi ammessi ri/dr, RC del 40% e altezza massima di ml 6-9; tale logica edificatoria risulta confermata dalla tabella all'art. 77 delle NTA mentre il comma precedente (che si chiede di modificare) inserisce - in maniera contraddittoria - la SUL esistente come unico parametro di riferimento. Questa anomalia andrebbe a creare una disparità edificatoria notevole tra lotti che formalmente sono inseriti nello stesso sistema tipologico.

L'osservazione viene proposta in relazione a un progetto che la proprietà vorrebbe eseguire sull'area catastalmente individuata (tale volontà è già stata manifestata con richiesta di Permesso di Costruire - Busta PE-677-2007 - per demolizione di fabbricati e ricostruzione di n.6 unità immobiliari artigianali, a cui a fatto seguito la ricevuta di Autorizzazione paesaggistica - prot. 23855 del 21.02.2008 - prima e la Comunicazione di archiviazione per mancanza di documento - P.E. 142276 del 19.11.2012 - poi) con una superficie complessiva di ca. 7162 mq (vedi conteggi in allegato).

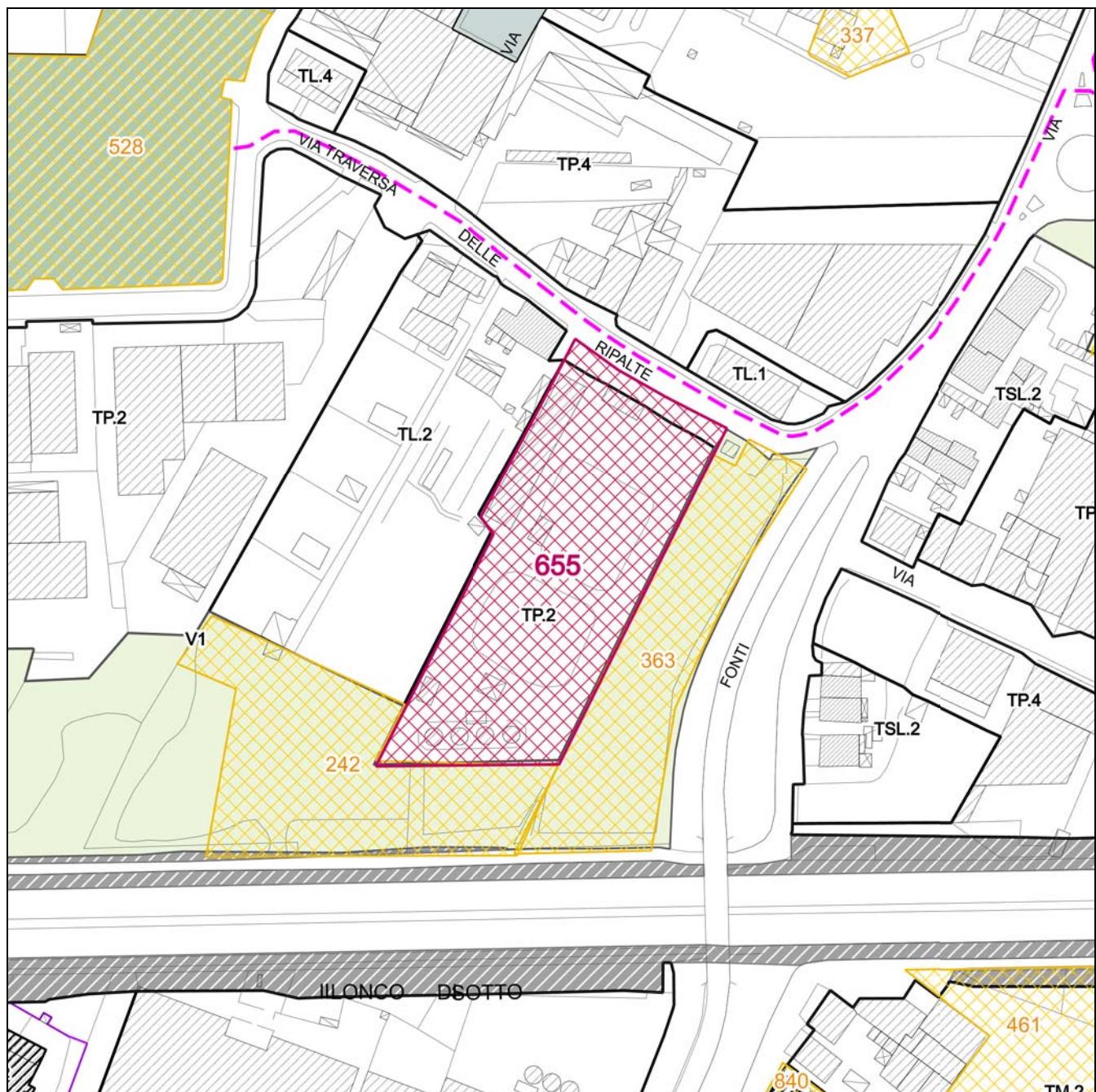
**Controdeduzione tecnica:**

La SE è definita come intervento di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, non può quindi prescindere dalle consistenze attuali. Non si rilevano pertanto incoerenze tra l'utilizzo della SUL come previsto all'art. 77 che parametrà l'intervento alle consistenze attuali e la tabella che si riferisce ai parametri di progetto. L'osservazione non è pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 656

**P.G.:** 225006      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lenzi Raffaello

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SIRTAM s.p.a.

### **Individuazione aree:**

- VIALE LEONARDO DA VINCIA - FONTI DI MEZZANA
  - Terreno :** foglio 63 , particella 190
  - **Terreno :** foglio 63 , particella 1683
  - **Terreno :** foglio 63 , particella 1684
  - **Terreno :** foglio 63 , particella 1685
  - **Terreno :** foglio 63 , particella 1687
  - **Terreno :** foglio 63 , particella 193

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

L'osservante chiede che sia modificato l'art. 158 "Salvaguardia e disciplina transitoria del Piano Operativo" delle NTA, in riferimento alla volontà della società scrivente di realizzare un impianto di distribuzione carburanti con volumi destinati alla somministrazione di alimenti e bevande (bar e ristorante).

In data 28 giugno 2018 è stata perciò presentata istanza (P.G. n.120820 del 28.06.2018 - P.E. 1899/2018) per il rilascio del Permesso a Costruire; con nota dell'Arch. Pecorario, il Comune ha ritenuto di sospendere il procedimento tenuto conto che "trattandosi di intervento di nuova edificazione ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera "a" della L.R. 10/11/2014 n. 65, non consentito ai sensi dell'art. 228, c. 3, della L.R.Toscana n.65/2014, così come novellato dalla L.R.Toscana n. 37/2017, occorre sospendere ogni determinazione sull'istanza sino all'adozione del Piano Operativo". In data 6 agosto 2018, lo scrivente ha presentato osservazione precisando che l'intervento in questione è qualificabile come vera e propria "opera di urbanizzazione secondaria" cosicché si trattava di un intervento ammissibile e assentibile in ogni area del territorio comunale, sino all'adozione del P.O., anche in presenza di disciplina transitoria di cui all'art. 228 comma 3 L.R.Toscana 65/2014.

Le osservazioni sono state accolte con comunicazione PEC del 12 settembre 2018 (prot. GE 2018/0167728) con cui il Comune, condividendo la prospettazione della società, ha riavviato il procedimento e ha prorogato i termini dell'istruttoria formulando una richiesta di integrazione documentale (pervenuta allo scrivente in data 03/10/2018).

Pertanto - in relazione a quanto stabilito dall'art. 158 delle NTA del nuovo Piano - si richiede che l'art. 158 al comma 2 sia così modificato "In deroga a quanto previsto al comma 1, "sono fatte salve le istanze di Permesso di Costruire, SCIA" alternative al permesso di costruire, e relative varianti in corso d'opera non sostanziali, proposte ai sensi del Regolamento Urbanistico approvato con D.D.C. 70/2001 e successive varianti, qualora richieste antecedentemente al 27 novembre 2017 "ovvero delle istanze presentate successivamente, entro l'adozione del Piano ove riguardino opere di urbanizzazione di qualsivoglia genere: in tal caso, l'intervento è disciplinato in forza delle previsioni del R.U. approvato con D.C.C. 70/2001 e successive varianti".

Si afferma infatti che la norma di cui all'art. 158 è correttamente finalizzata a far salve tutte quelle istanze che non hanno potuto essere definite entro il termine di cui all'art. 228 della L.R. 65/2014, ma sono ragionevolmente da comprendere in questa categoria anche tutte quelle istanze che erano assentibili sino all'adozione del PO. Inoltre, inserendo tra gli interventi anche le opere di urbanizzazione, si tutela l'interesse pubblico, in quanto si tratta di opere che forniscono un pubblico servizio e in quanto si applica il principio giuridico di tutela dell'affidamento del privato.

### **Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione richiede una modifica terminologica della disciplina di salvaguardia.

Il Piano Operativo adottato ha inteso far salve, secondo il solo regime previgente di cui al R.U. 2001, le istanze proposte prima del 27 novembre 2017. Tale regime transitorio esclude l'operatività delle salvaguardie del nuovo Piano Operativo, nei casi sopra esaminati, per il tempo successivo all'adozione. Per meglio definire l'ambito applicativo della norma adottata e, in particolare, del comma 2 dell'art. 158 si ripropone la norma individuando con apposito segno grafico nell'elaborato "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" il perimetro di riferimento in cui resta ferma la disciplina del R.U. previgente per le istanze presentate entro il 27/11/2017. In tale ambito applicativo si inseriscono le aree relative a permessi rilasciati ma non ancora attuati.

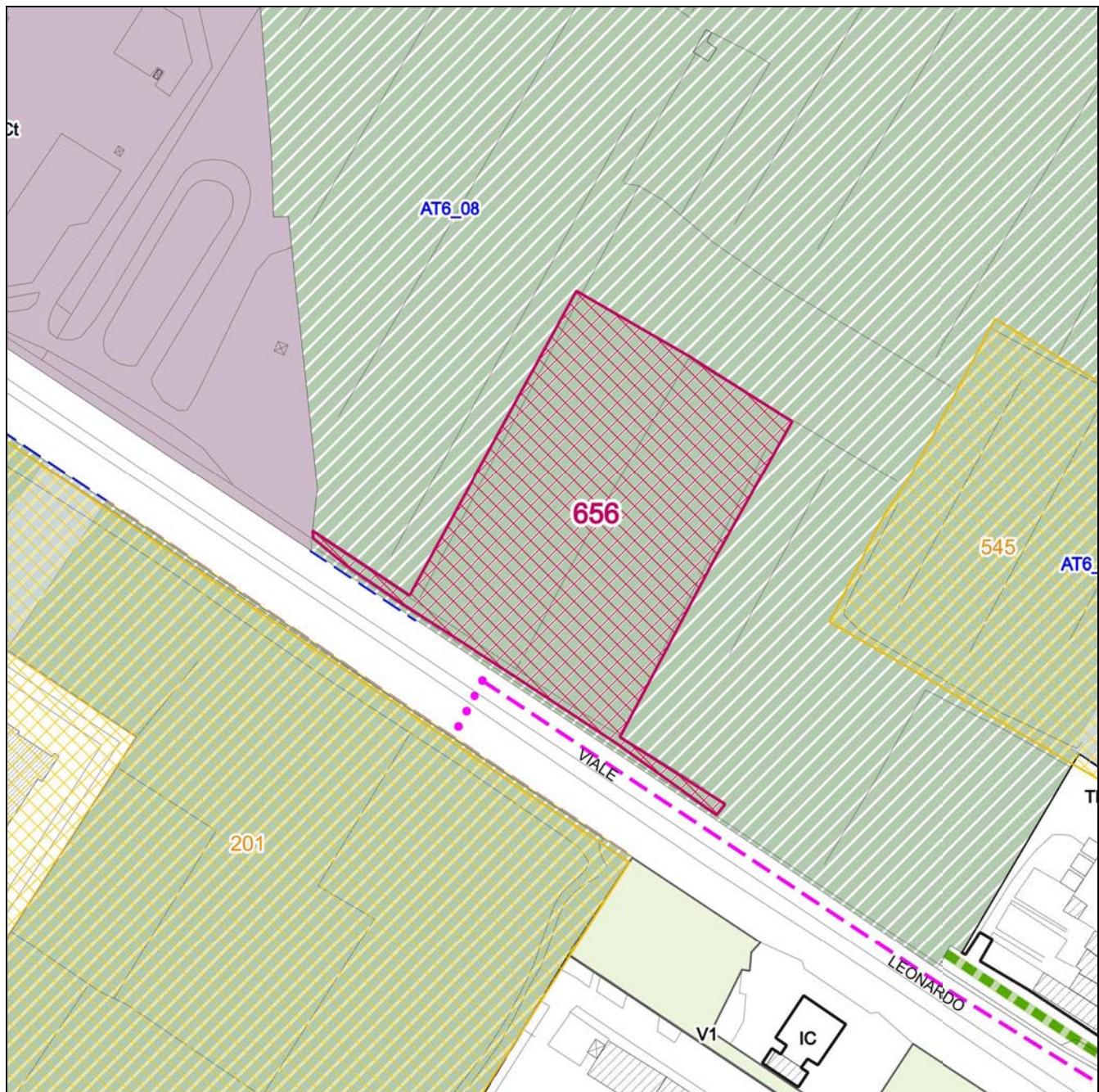
Per quanto sopra espoto non si ritiene di dover modificare l'art. 158 comma 2 così come proposto.

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:** 657

**P.G.:** 225007      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spadaro Norella Francesco

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

**Individuazione aree:**

- Via Bindi, n. 7
- Fabbricato :** foglio 76 , particella 352

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che la pertinenza del fabbricato produttivo, attualmente classificata V1, venga unita e uniformata al tessuto del fabbricato TP.3.

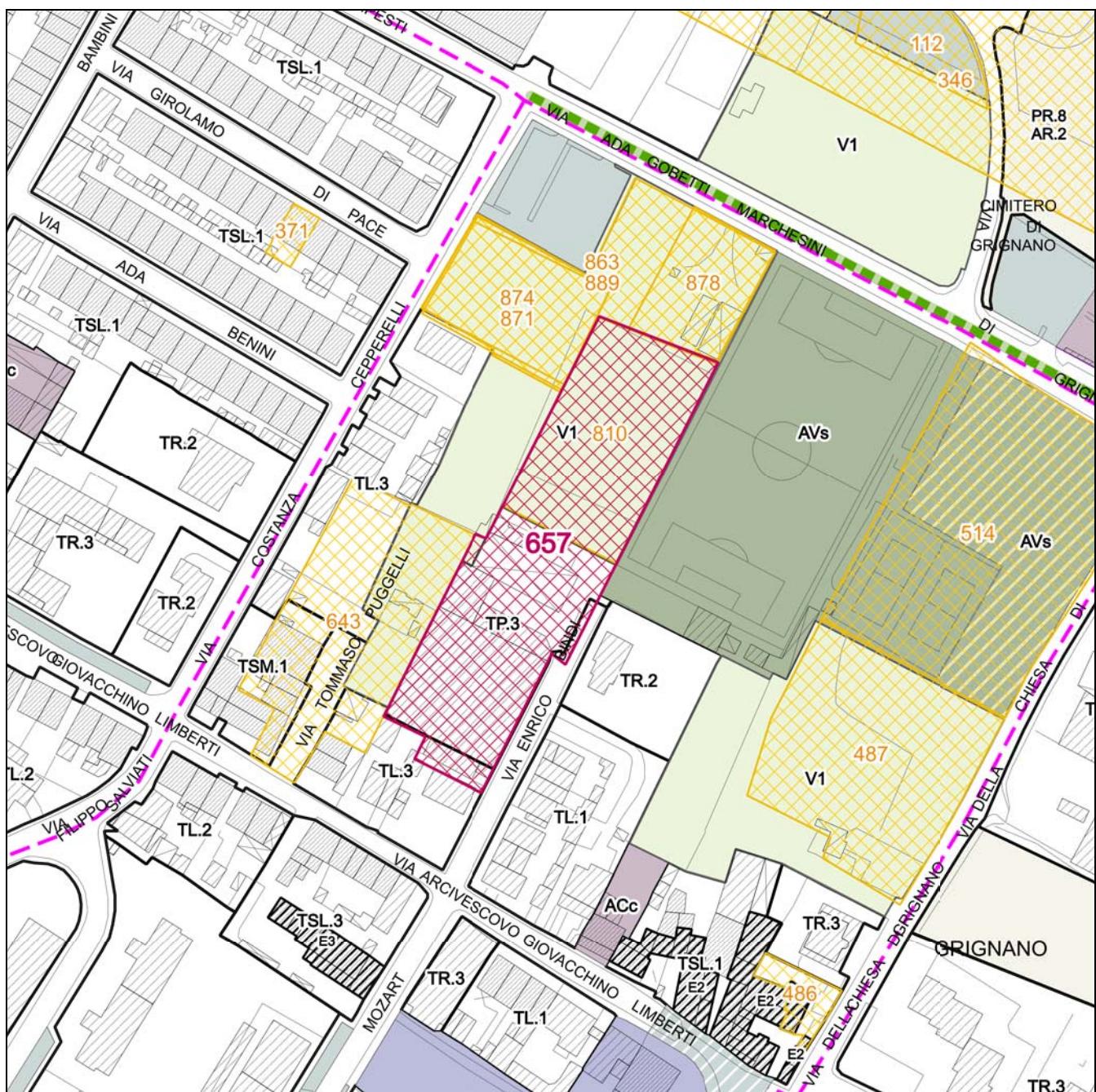
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene che l'area in oggetto possa essere assimilata al tessuto "TP.3 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale seriale", in quanto coerente con lo stato dei luoghi.  
Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 658

**P.G.:** 225008      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Martini Claudio Piero

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA ARGINE DEL CALICE, n. 8-9-10 - PONTE DEI BINI
  - Fabbricato** : foglio 69 , particella 248
  - **Fabbricato** : foglio 69 , particella 611 , subalterno 1
  - **Fabbricato** : foglio 69 , particella 611 , subalterno 2
  - **Fabbricato** : foglio 69 , particella 611 , subalterno 3
  - **Fabbricato** : foglio 69 , particella 623
  - **Fabbricato** : foglio 69 , particella 625

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

L'osservante si esprime riguardo due tematiche.

Gli edifici individuati sono posti in area a pericolosità idraulica "I4", interessata da allagamenti con tempo di ritorno inferiore o uguale a 30 anni e con battente idraulico maggiore di 1,5 ml (come da artt. 11 e 13 delle NTA); in particolare, all'art. 13 si specifica che la mancata realizzazione "di opere strutturali di regimazione idraulica sui corsi d'acqua che salvaguardano il territorio dalle alluvioni relative ad eventi di piena trentennali e duecentennali" impedisce la certificazione di agibilità delle strutture edilizie, le quali devono essere realizzate a tenuta stagna fino all'altezza del battente idraulico, aumentato di 30 cm. Nel caso specifico, ne consegue che l'intero edificio dovrebbe essere stagno e, anche quando il tipo di intervento non obblighi alla realizzazione di tali opere, è facile comprendere quale sia l'esposizione al rischio delle persone.

Pertanto si richiede:

1 - in via principale, la messa in sicurezza dell'area attraverso la realizzazione/conclusione delle opere di regimazione idraulica sui corsi d'acqua e la certificazione di avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle suddette opere idrauliche;

2 - in via alternativa, qualora la Pubblica Amministrazione non fosse in grado di emettere tale certificazione e i tempi di attesa fossero superiori ai cinque anni, la possibilità di ricomprendere detti immobili in un ambito discontinuo di trasformazione in cui è applicata la perequazione urbanistica, modificando l'art. 81 comma 6, ovvero introducendo la possibilità di proporre nuove aree di trasformazione durante il periodo di validità del Piano Operativo.

Il Piano pone gli edifici di medio valore storico testimoniale in aree di tutela "E3", ai sensi dell'art. 144 delle NTA. In riferimento agli edifici catastalmente individuati, il primo si trova in posizione perpendicolare alla pubblica via, con prospetto tergale visibile, il secondo presenta il fronte principale sull'aia e quello tergale sulla pubblica via.

Pertanto si richiede:

3 - che sia modificato l'art. 144 comma 3.1 delle NTA, eliminando la frase "e dei fronti prospicienti la viabilità pubblica";

4 - che siano modificate le lettere d, g e j dell'art. 144;

5 - che sia modificato l'art. 144, comma 4 [probabilmente confuso con l'art. 145] lettere b), c), d), limitatamente agli edifici "E3":

- lett. b) > dando la possibilità di realizzare interventi pertinenziali;
- lett. c) > dando la possibilità di realizzare addizioni volumetriche;
- lett. d) > dando la possibilità di realizzare manufatti ad uso agricolo.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - Le aree destinate alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica lungo il torrente Calice sono state inserite nella cartografia del Piano Operativo in quanto appartenenti al programma di interventi del Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua. Questi interventi sono esclusiva competenza del suddetto Ente e l'Amministrazione Comunale non è in grado di prevederne né i tempi né le relative modalità di attuazione, ma soltanto di recepirne l'ubicazione e porre dei vincoli a livello pianificatorio, nell'ottica di salvaguardarne la possibilità di realizzazione. La fattibilità degli interventi sugli edifici esistenti andrà quindi ricercata ai sensi degli artt. 13 e 18 delle NTA del Piano, così come modificate a seguito della entrata in vigore della L.R. n.41/18. La richiesta, pertanto, non è ritenuta accoglibile.

2 - Le schede di trasformazione riguardano alcuni ambiti funzionali all'attuazione delle strategie principali per la città pubblica e per la rigenerazione urbana, selezionati dal Comune sulla base di contributi che i cittadini hanno inoltrato sia in risposta all'avviso pubblico del 2016 che durante la formazione del Piano Operativo. L'Amministrazione si riserva di monitorare la successiva attuazione del Piano, al fine di apportarvi le modifiche che si renderanno necessarie, nonché di valutare ulteriori e nuovi contributi sollecitati tramite un nuovo avviso pubblico, ai sensi dell'art. 95 comma 8 della L.R. 65/2014. La richiesta, pertanto, non è ritenuta accoglibile.

3 - al fine di salvaguardare i fronti visibili dalla viabilità pubblica, in coerenza con le finalità di tutela che il Piano persegue, si ritiene la richiesta non accoglibile.

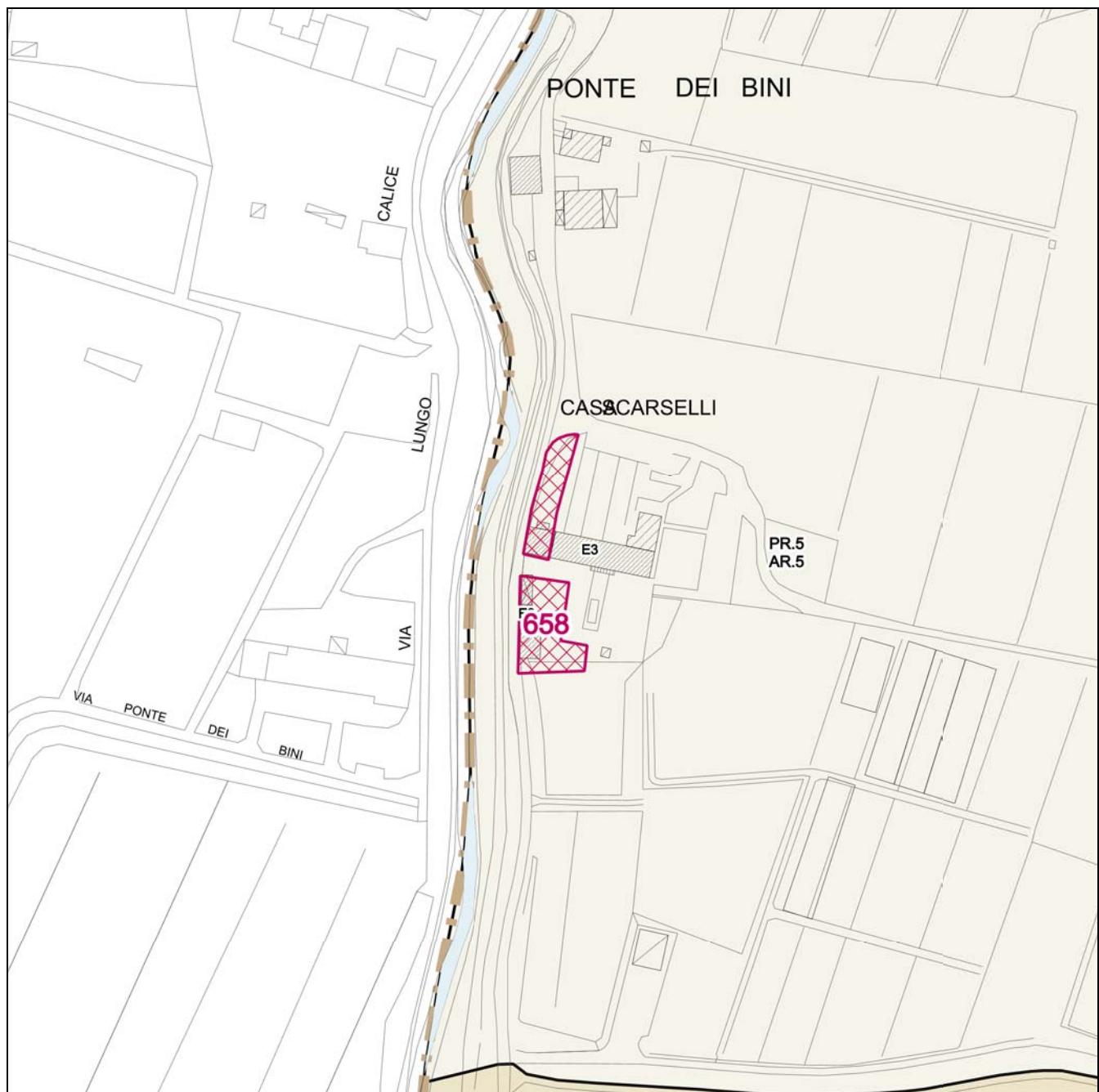
4 - riguardo la lettera d) si accoglie la possibilità di realizzare logge e porticati, riguardo la lettera d) i cancelli sono concessi sul solo perimetro è fatto divieto di frazionare ulteriormente gli spazi aperti, non accoglibile la realizzazione di scale esterne se non per obblighi di sicurezza e antincendio;

5 - si ritiene accoglibile la possibilità di realizzare nuovi ampliamenti AV.2 con le relative prescrizioni, al fine di garantire la congruità degli interventi ed il rispetto degli elementi identitari e di interesse del fabbricato principale, non accoglibili le richieste di realizzare interventi pertinenziali e manufatti ad uso agricolo in quanto in contrasto con le finalità di tutela del Piano.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 659

**P.G.:** 225010      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Signorini Paolo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SIGNO S.R.L. con sede a Prato in via Roma 516

**Individuazione aree:**

- via Roma, n. 516  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 1300
- via Roma, n. 516  
**Fabbricato :** foglio 91 , particella 907

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un lotto identificato nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo come parcheggio pubblico: si tratta del parcheggio pertinenziale dell'edificio a carattere commerciale, sede del supermercato Conad de Le Fontanelle, posto in fregio a via Roma. L'osservante chiede la modifica della classificazione del parcheggio pubblico e la sua assimilazione al tessuto TP.5 a cui appartiene il supermercato Conad.

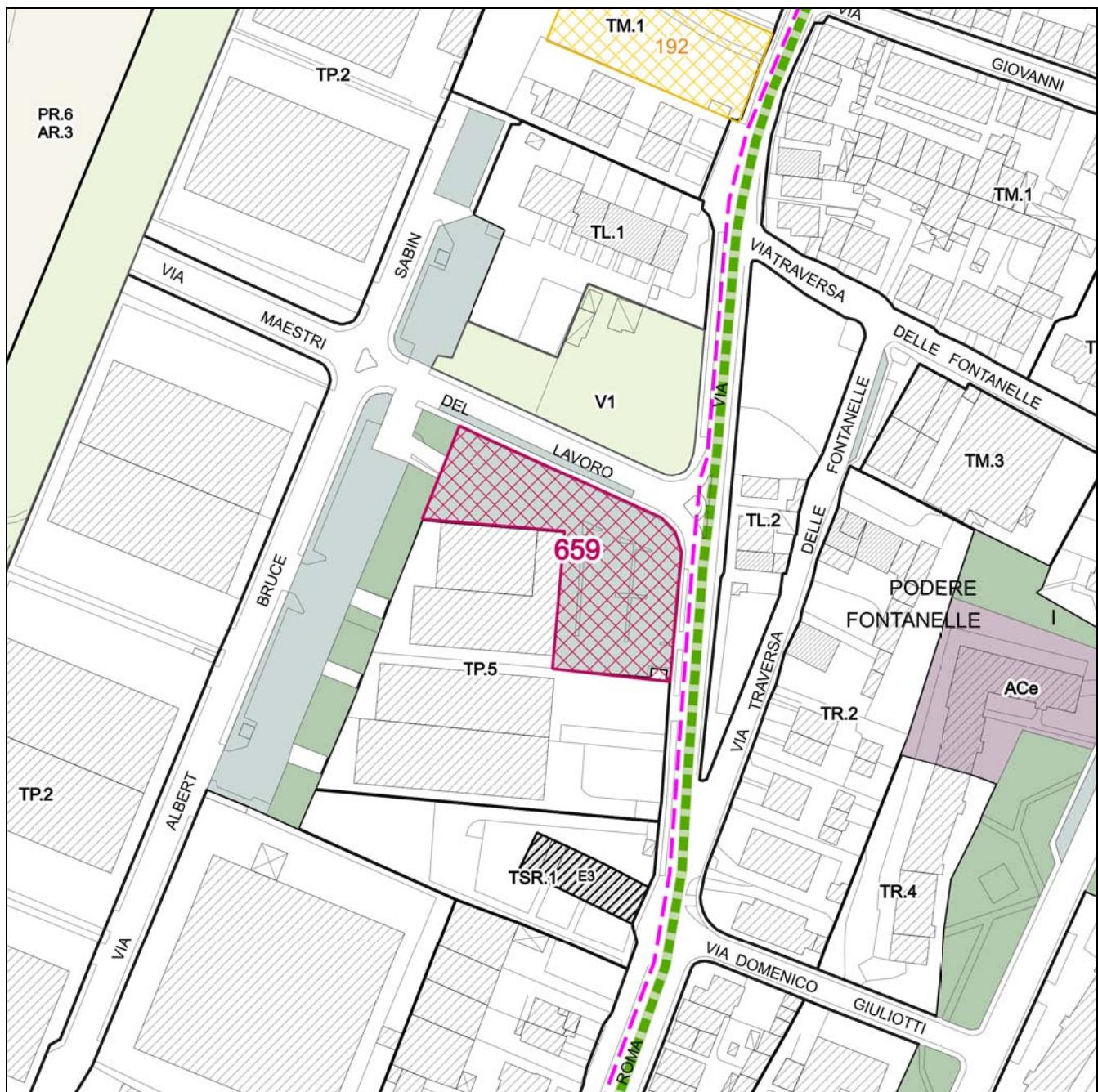
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile l'osservazione: il parcheggio in questione era stato classificato erroneamente come pubblico nel Piano Operativo adottato e, pertanto, verrà assegnato al tessuto "TP.5 Tessuto produttivo, commerciale/direzionale/turistico ricettivo" a cui appartiene l'edificio. La modifica cartografica riguarderà il cambiamento da AP a TP.5.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 660

**P.G.:** 225012      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Guidotti Stefano

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DEI CONFINI, n. SNC - SANTA MARIA A COLONICA
  - Fabbricato** : foglio 95 , particella 262
  - **Terreno** : foglio 95 , particella 1094
  - **Terreno** : foglio 95 , particella 1095
  - **Fabbricato** : foglio 95 , particella 66 , subalterno 503

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

Il tecnico osservante:

1\_ richiede di rivedere la perimetrazione della categorizzazione "E3" relativa ad un piccolo manufatto destinato a deposito di attrezzi agricoli (realizzato con Licenza Edilizia del 30/1/1955), poiché di costruzione abbastanza recente e privo di caratteri storico-architettonici da tutelare.

2\_ suggerisce di pensare per l'area individuata - in quanto collocata in prossimità di zone urbanizzate industriali - una destinazione più compatibile con il contesto in cui si inserisce, con una edificazione a bassa densità residenziale di servizio alle suddette aree.

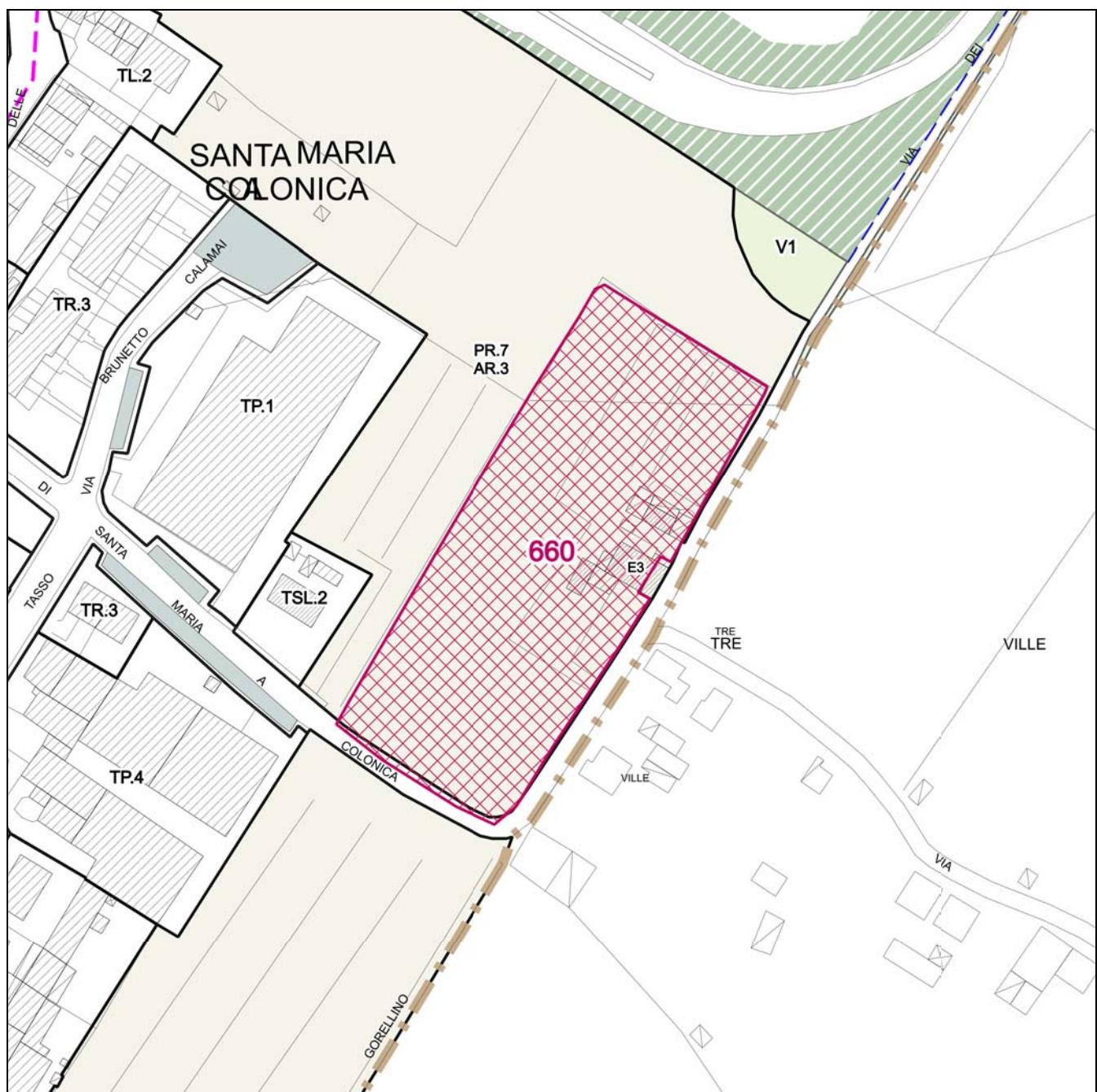
### **Controdeduzione tecnica:**

- 1) Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione fotografica e catastale allegata riferita all'area di tutela C2 si ritiene accoglibile la richiesta di modifica del perimetro, l'osservazione risulta accoglibile;
- 2) Lo stato dei luoghi risulta compatibile e coerente con le previsioni del Piano Operativo, l'osservazione risulta non accoglibile;

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 661

**P.G.:** 225014      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Zhang Yongjie

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via del Poggio, n. 4 - La Querce
- Fabbricato** : foglio 64 , particella 1216 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 64 , particella 1216 , subalterno 2

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede il cambio di attribuzione di tessuto da TR.3 a TR.2.

Il 14/06/2017 ha presentato manifestazione di interesse in cui chiedeva che nel nuovo Piano Operativo fossero rettificate le previsioni del R.U. modificando il tipo di intervento previsto per il fabbricato di sua proprietà da "rc-c" a "ri", allegando relazione tecnica e progetto di ampliamento.

Le motivazioni presentate si basano sulla descrizione dell'immobile come villa unifamiliare con autorimessa, costruita con Concessione edilizia n.116/86 (variante n.751/89; autorimessa Conc. n. 1522/92) come nuova edificazione di edificio per civile abitazione su lotto libero.

Inoltre viene fatto presente che con la attuale classificazione TR.3 si nega la possibilità dell'ampliamento, necessario per miglioramenti funzionali dovuti a esigenze familiari, ma anche per il rinnovo degli impianti che verrebbe realizzato applicando principi ecosostenibili.

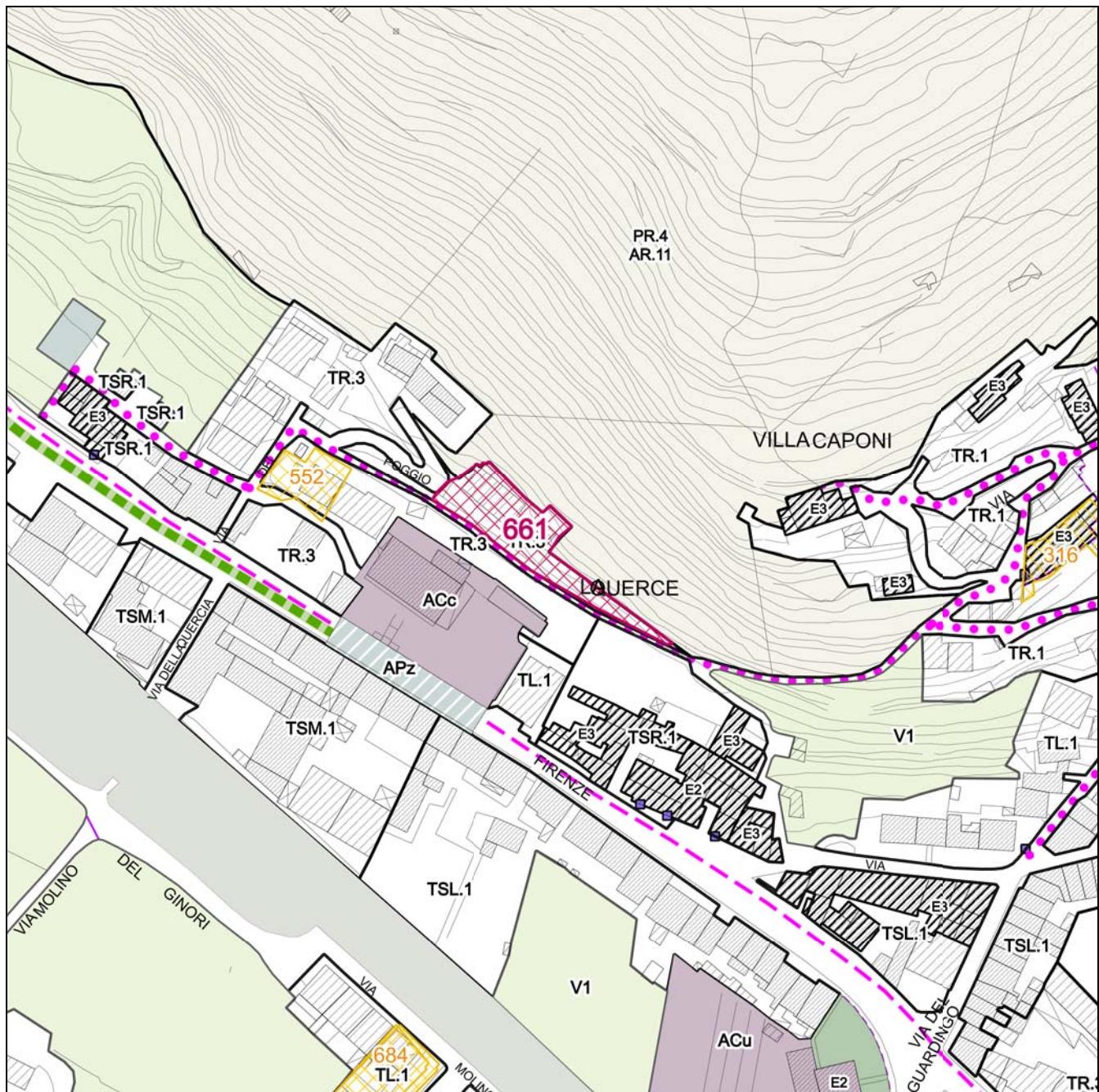
**Controdeduzione tecnica:**

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 vicini alla definizione del tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine".  
Pertanto si ritiene l'osservazione accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 662

**P.G.:** 225015      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Signorini Paolo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società SIGNO srl - via Roma 516 - Prato CF01907480972

**Individuazione aree:**

- Via Catani, n. 28 - Prato
- Fabbricato :** foglio 64 , particella 696

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che il tessuto, sede del supermercato Conad Mezzana, sia riperimetrato secondo gli effettivi confini catastali.

Allega planimetria con tessuto corretto.

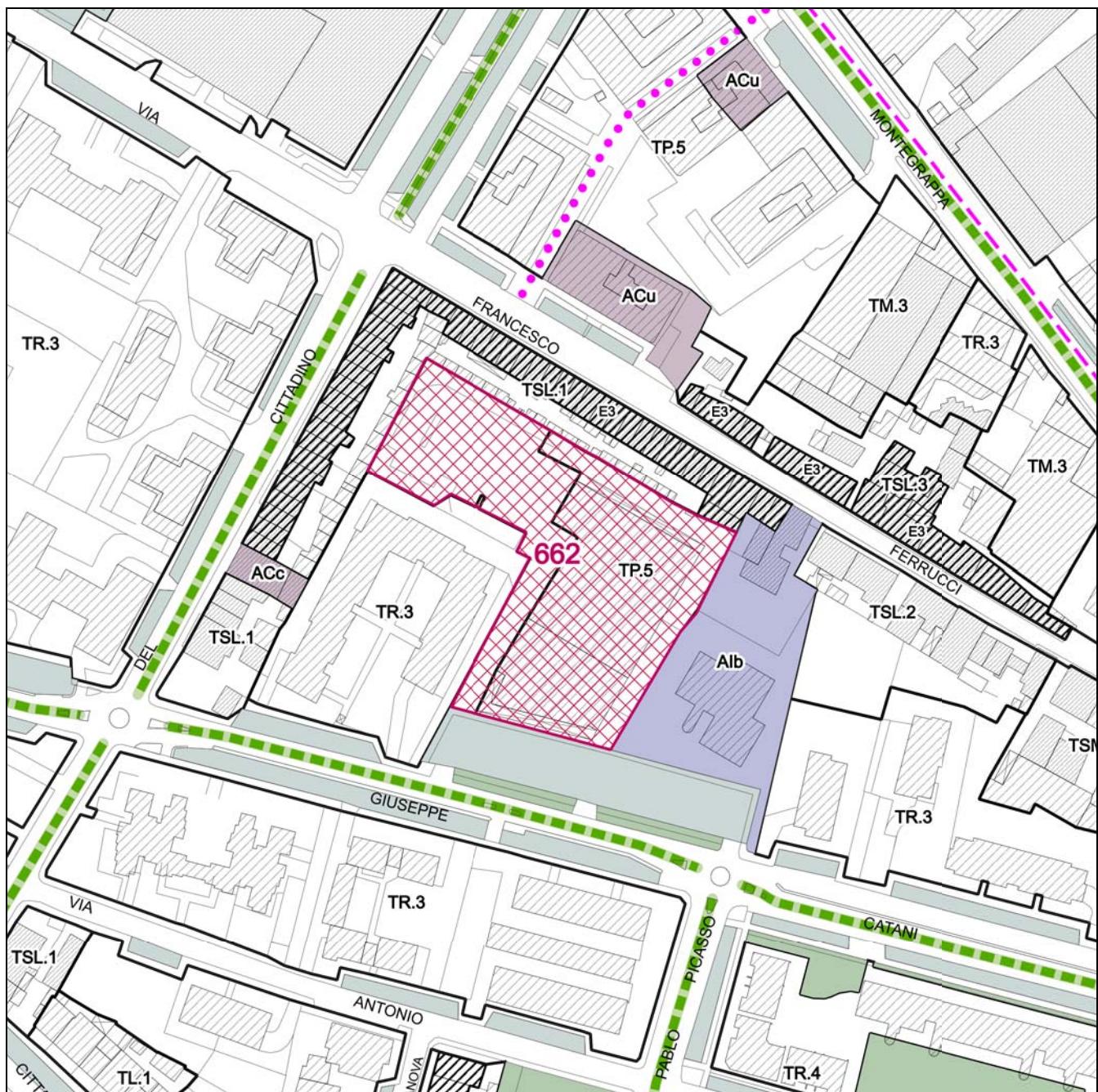
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche, l'osservazione si ritiene accoglibile e pertanto il perimetro del tessuto sarà modificato come richiesto.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 663

**P.G.:** 225020      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** De Luca Francesco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DEGLI ORI, n. 1
- Fabbricato** : foglio 53 , particella 1500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia variato l'art. 145 delle NTA, riguardo le prescrizioni della pertinenza storica "C1"; in particolare, si richiede che venga aggiunto tra gli interventi ammessi al comma 3 la "realizzazione di autorimesse e/o depositi completamente interrati da ricavarsi esclusivamente sfruttando il dislivello dei terrazzamenti esistenti nel lotto di pertinenza".

A sostegno della richiesta di modifica, porta il caso dell'area individuata, in cui sarebbe possibile creare sotto il dislivello esistente un locale completamente interrato, da adibirsi a ricovero per i mezzi agricoli, per la cui realizzazione sarebbe sufficiente solo la creazione di un varco in un setto in c.a.

**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 particolare rilevanza storica, architettonica documentale.Questi condividono con l'edificio stesso 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.

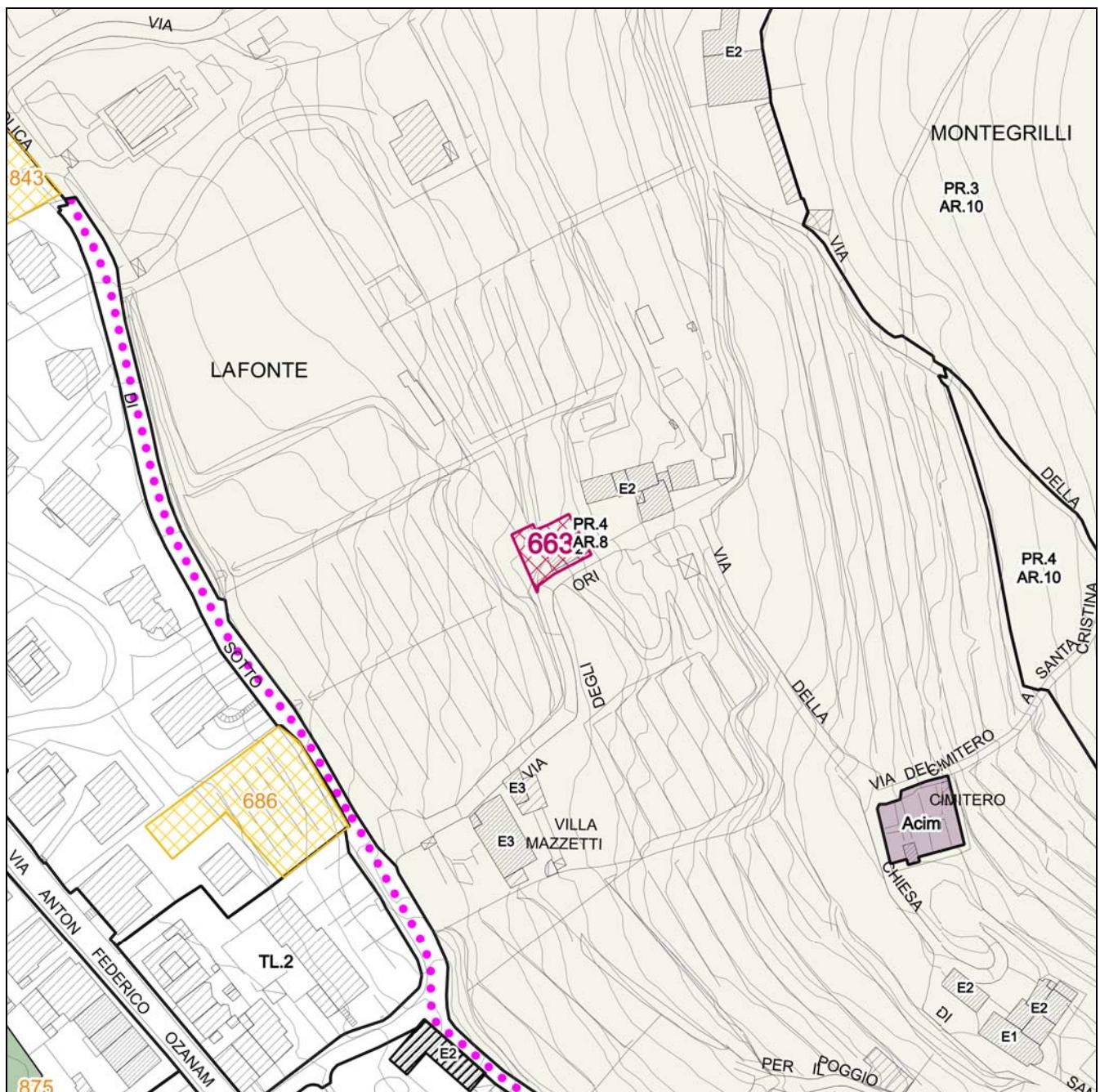
Il Piano Operativo pertanto ritiene necessario confermare e perseguire le salvaguardie attuali che già prevedono l'esclusione di questo tipo di intervento in tali contesti di particolare valore testimoniale.

L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 664

**P.G.:** 225021      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Paoletti Francesco

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

**Individuazione aree:**

- via Menabuoni - via Delle Fonti, n. snc - Mezzana
- Terreno** : foglio 63 , particella 1675
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1676

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di Trasformazione AT6\_06 - Parco delle Fonti Nord.

L'osservante chiede che i terreni rientranti all'interno del perimetro dell'area di trasformazione in oggetto, il cui accesso avviene da una strada di piccole dimensioni, vista la prossimità col tessuto edificato, siano classificati come "classe di suolo 3" invece di "classe di suolo 4" e che possano generare quindi un indice di 0,15 mq SUL/mq anziché di 0,10 mq SUL/ mq di St, il quale porterebbe ad una SUL di progetto di 2.086 mq complessivi.

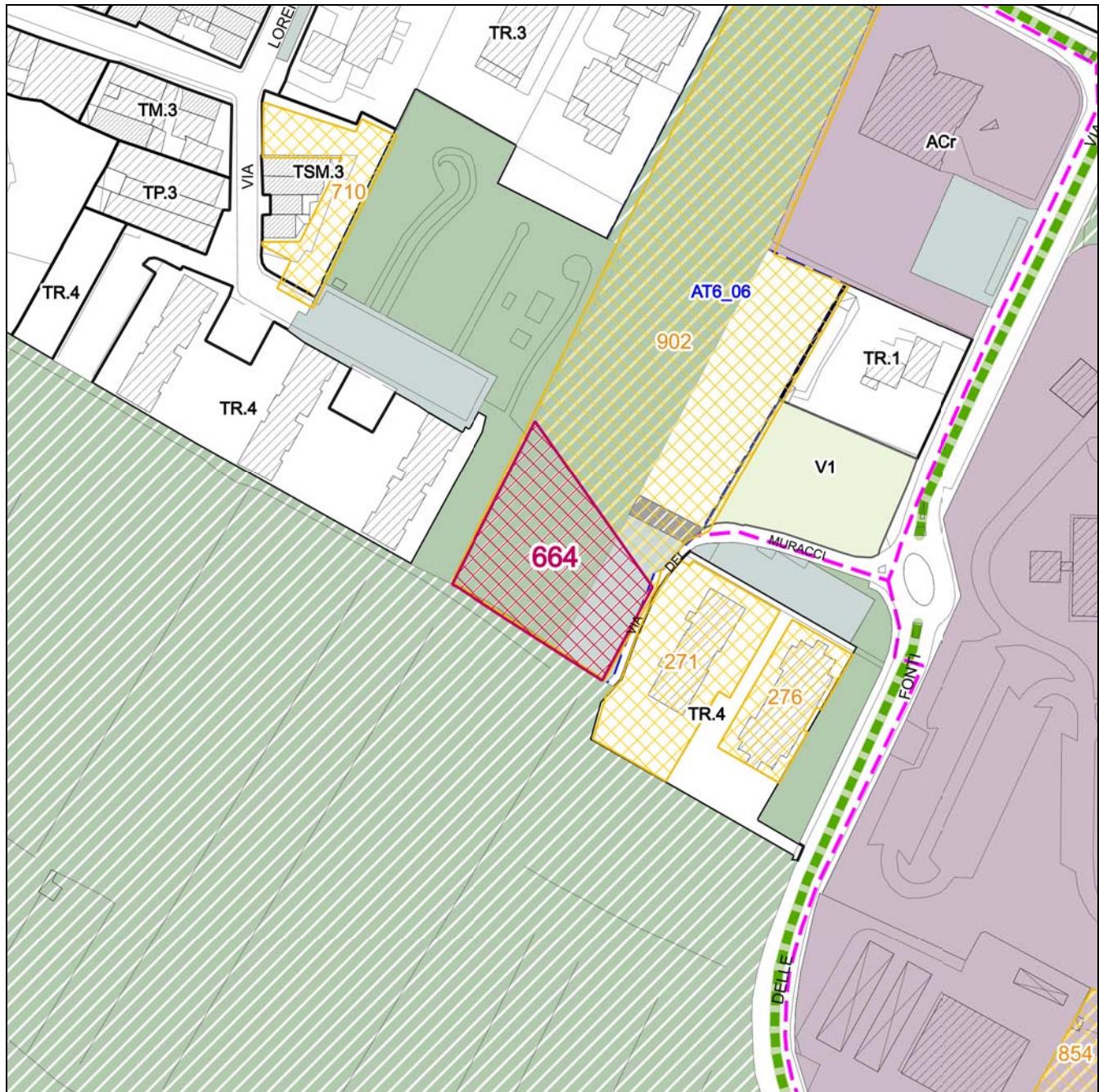
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene la richiesta di modifica della classe di suolo, effettuata su una porzione residuale dei terreni interessati dalla AT, portandola dalla classe 4 alla classe 3, non accoglibile, in quanto non adeguata allo stato dei luoghi e non coerente con quanto previsto nell'elaborato "Perequazione Urbanistica \_Linee guida".

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 665

**P.G.:** 225022      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Caparrotti Tommaso

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

**Individuazione aree:**

- Via dei Saponai, n. 4
- Fabbricato :** foglio 50 , particella 219 , subalterno 501

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rileva che l'immobile è stato classificato erroneamente in edificato storico/storicizzato mentre si tratta, come dimostrato dagli allegati fotografici e dall'uso di determinati materiali e strutture portanti, di una costruzione di epoca recente.

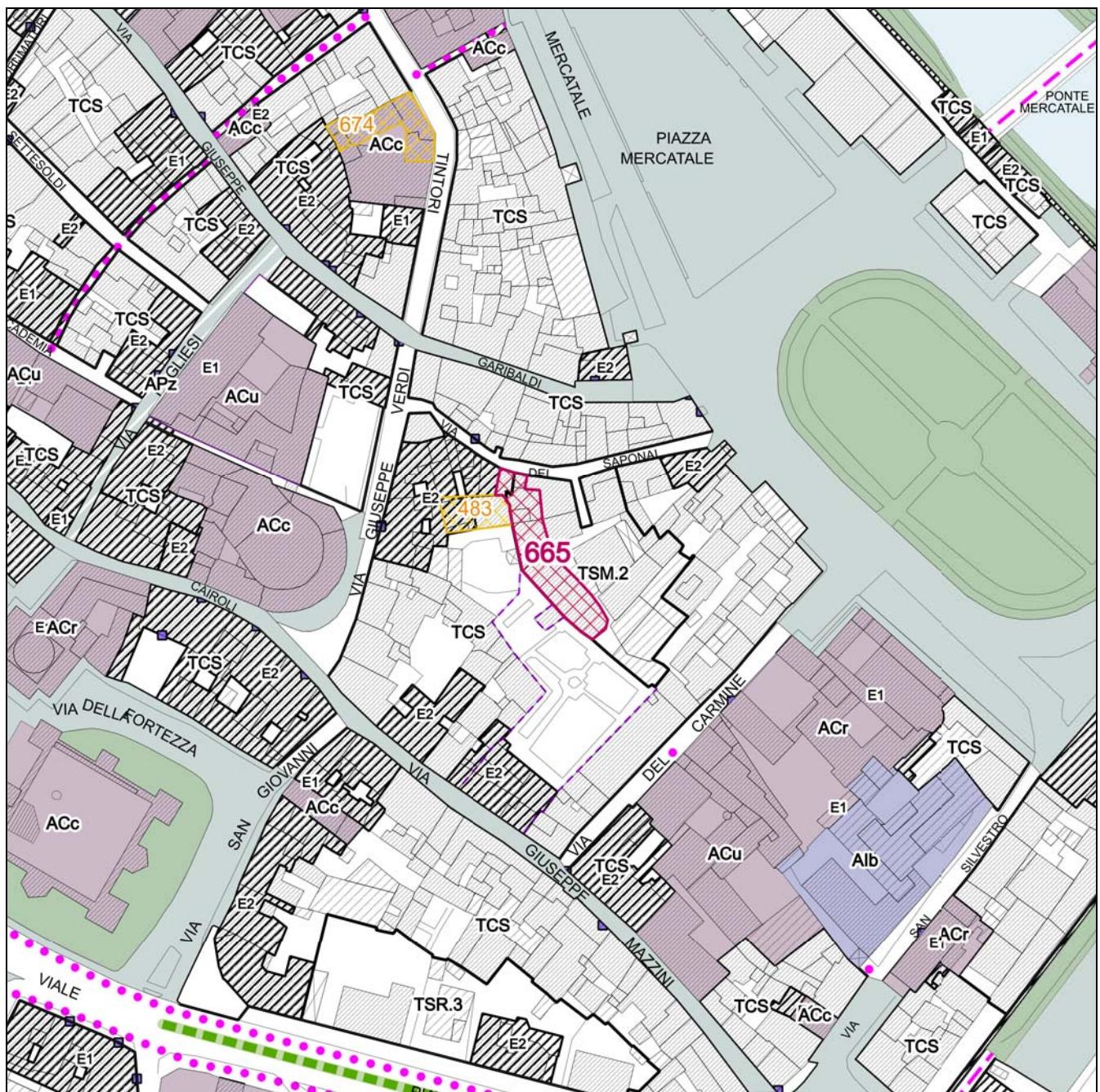
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 666

**P.G.:** 225024      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lo Conte Emanuele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società LO CONTE EDILE COSTRUZIONI SRL

**Individuazione aree:**

- VIA DELLE POLLITIVE - MACROLotto 1
- Fabbricato** : foglio 80 , particella 58

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia tolta la categorizzazione "E3" all'immobile individuato, in quanto totalmente ristrutturato. L'immobile in questione, già proprietà comunale ("Casa della Musica") era gravato dal vincolo della Soprintendenza, tolto su richiesta dello stesso Comune; in seguito, con Variante Urbanistica, venne cambiata la destinazione a residenza-terziario. Dopo la vendita, il fabbricato ha subito interventi di modifica e ristrutturazione, ancora in corso con P.E. 2214/2018 e ha modificato completamente il suo aspetto esteriore.

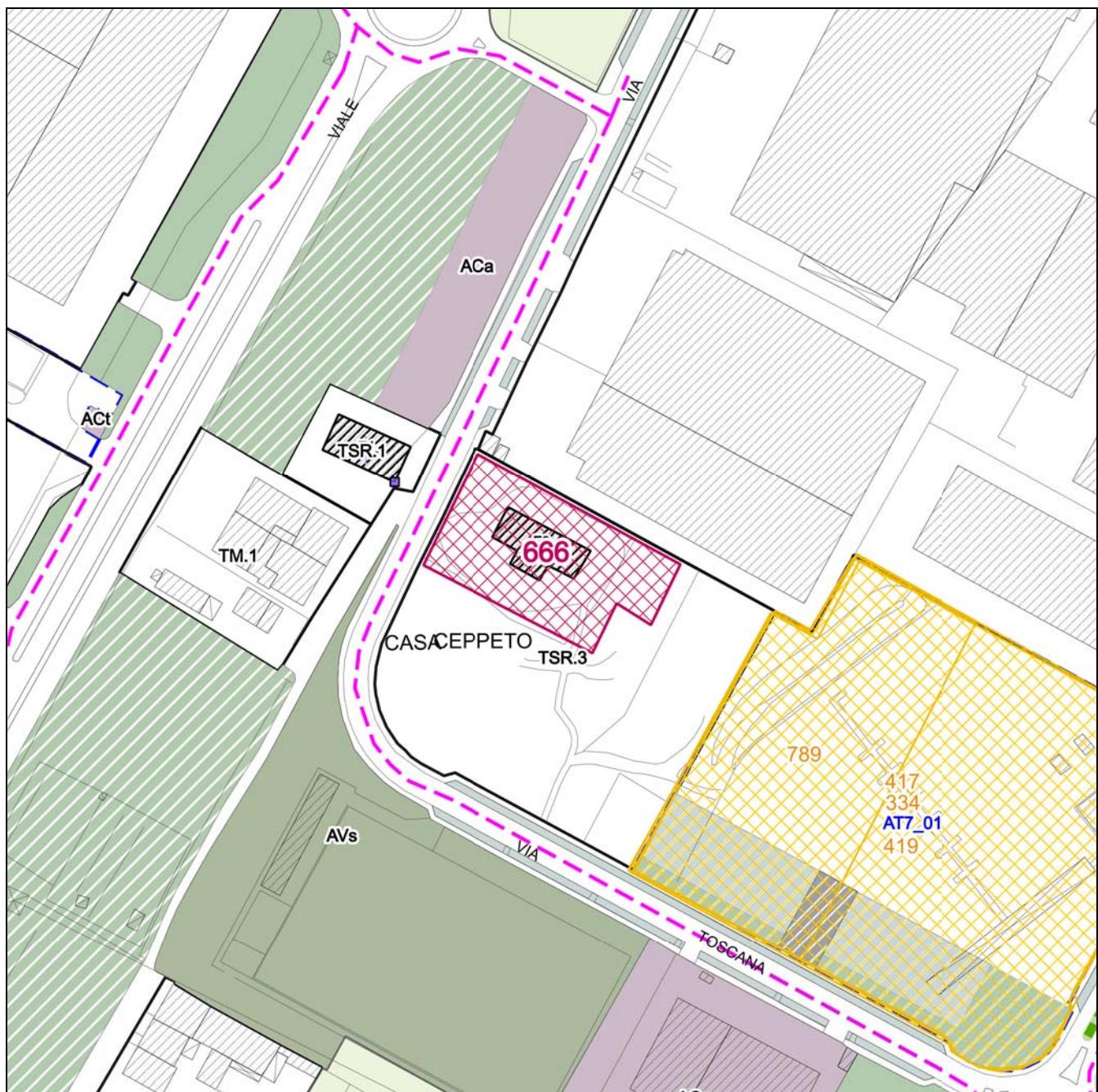
**Controdeduzione tecnica:**

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 storicizzato dell'edificato antico. Il singolo edificio non presenta particolari valori architettonici anche in conseguenza di interventi edilizi recenti, tuttavia sono ancora leggibili i caratteri tipologici originari da conservare come elementi di invarianza storico-insediativa. La richiesta non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 667

**P.G.:** 225026      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Monticelli Tiziana Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via di Castelnuovo, n. 1/A - Fontanelle
  - Fabbricato** : foglio 92 , particella 282
  - **Fabbricato** : foglio 92 , particella 1001
  - **Fabbricato** : foglio 92 , particella 698 , subalterno 501
  - **Fabbricato** : foglio 92 , particella 698 , subalterno 500

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

L'OSSERVAZIONE E' UGUALE ALLA N. 722 - P.G. 225184 DEL 03/12/2018 - presentata da MONTICELLI SABRINA e ORLANDINI MARIA LETIZIA in qualità di privati cittadini.

L'osservante chiede la modifica dell'attribuzione da TM.1 a TL.2 del tessuto comprendente il proprio edificio e gli immobili confinanti.

Motiva allegando contributi fotografici a dimostrazione di come il tessuto sia assimilabile ai tessuti circostanti classificati TL.2.

Dichiara che nella parte retrostante del lotto non è presente la funzione artigianale ma solo residenziale.

### **Controdeduzione tecnica:**

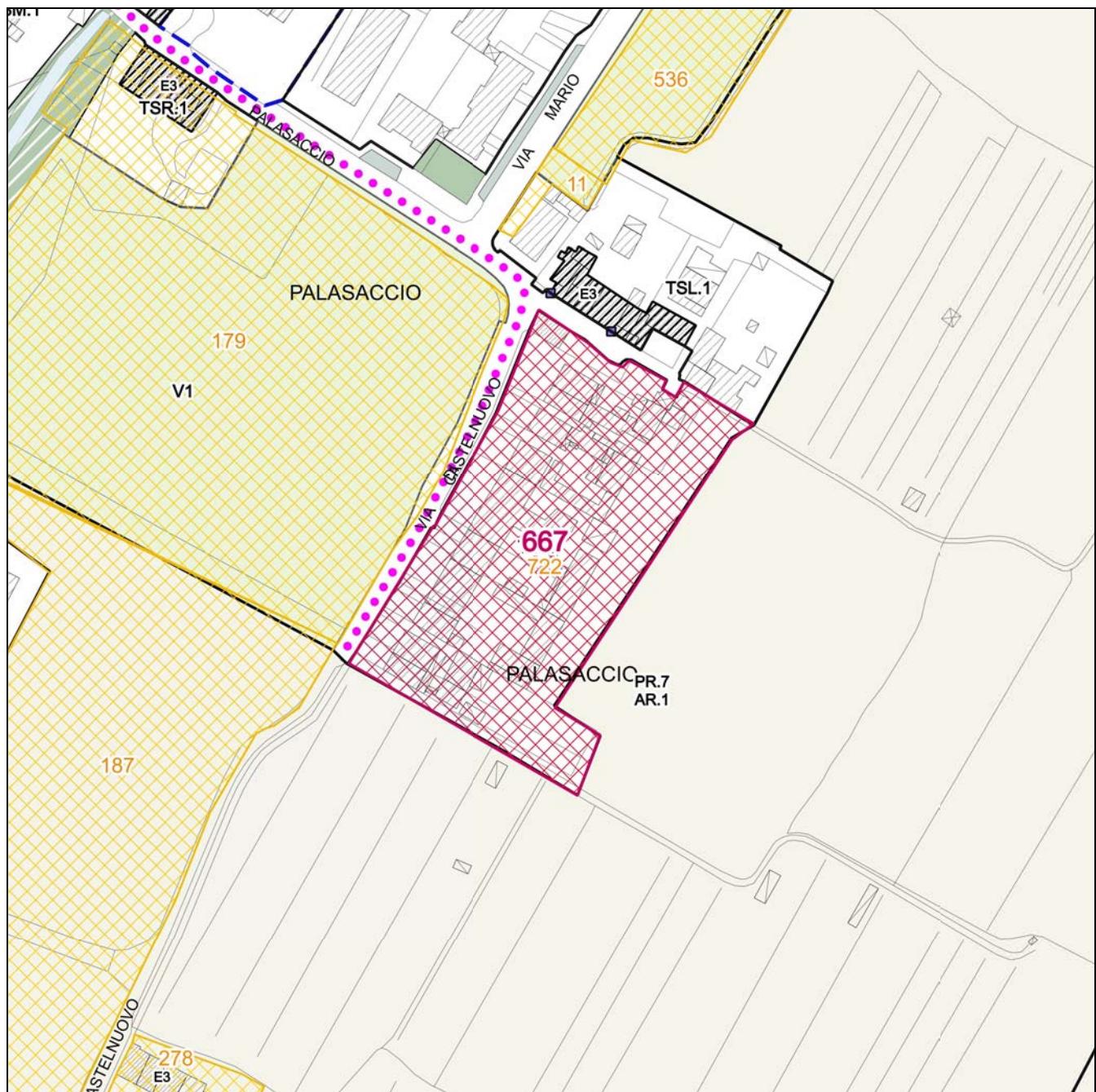
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo sia coerente con lo stato dei luoghi. Il lotto in oggetto presenta le caratteristiche del tessuto "TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione", con bassa densità di formazione lineare, con funzione solitamente residenziale sulla pubblica via e artigianale sul retro, fronti penetrabili e spazio pertinenziale aperto di dimensioni paritarie rispetto alla superficie coperta.

Pertanto non si ritiene accoglibile la modifica proposta dall'osservante.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 668

**P.G.:** 225027      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Balli Laura Anna Maria

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

### **Individuazione aree:**

- Via Rossini  
**Fabbricato** : foglio 44 , particella 769 , subalterno 503
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1045 , subalterno 506
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1045 , subalterno 505
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1045 , subalterno 504
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1045 , subalterno 503
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1046 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 769 , subalterno 505
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 769 , subalterno 504

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

L'osservante rileva che il complesso di immobili di proprietà risultano classificati in diversi tessuti: TSM.3, TSP.1, PT\_08 via Rossini, 46 e TM.3 che di fatto ignorano le effettive consistenze, gli eventuali collegamenti e le possibili iniziative di intervento.

Pertanto, (allegando uno schema esemplificativo) è richiesto:

- 1 - l'inserimento in TSP.1 della porzione in TSM.3 e della porzione di proprietà in PT\_08 (circa la metà), mantenendo nell'intervento le prescrizioni relative al divieto di frammentazione della corte interna;
- 2 - la trasformazione in civile abitazione delle soffitte ubicate al secondo piano di via Donizzetti (tessuto TSP.1).

### **Controdeduzione tecnica:**

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

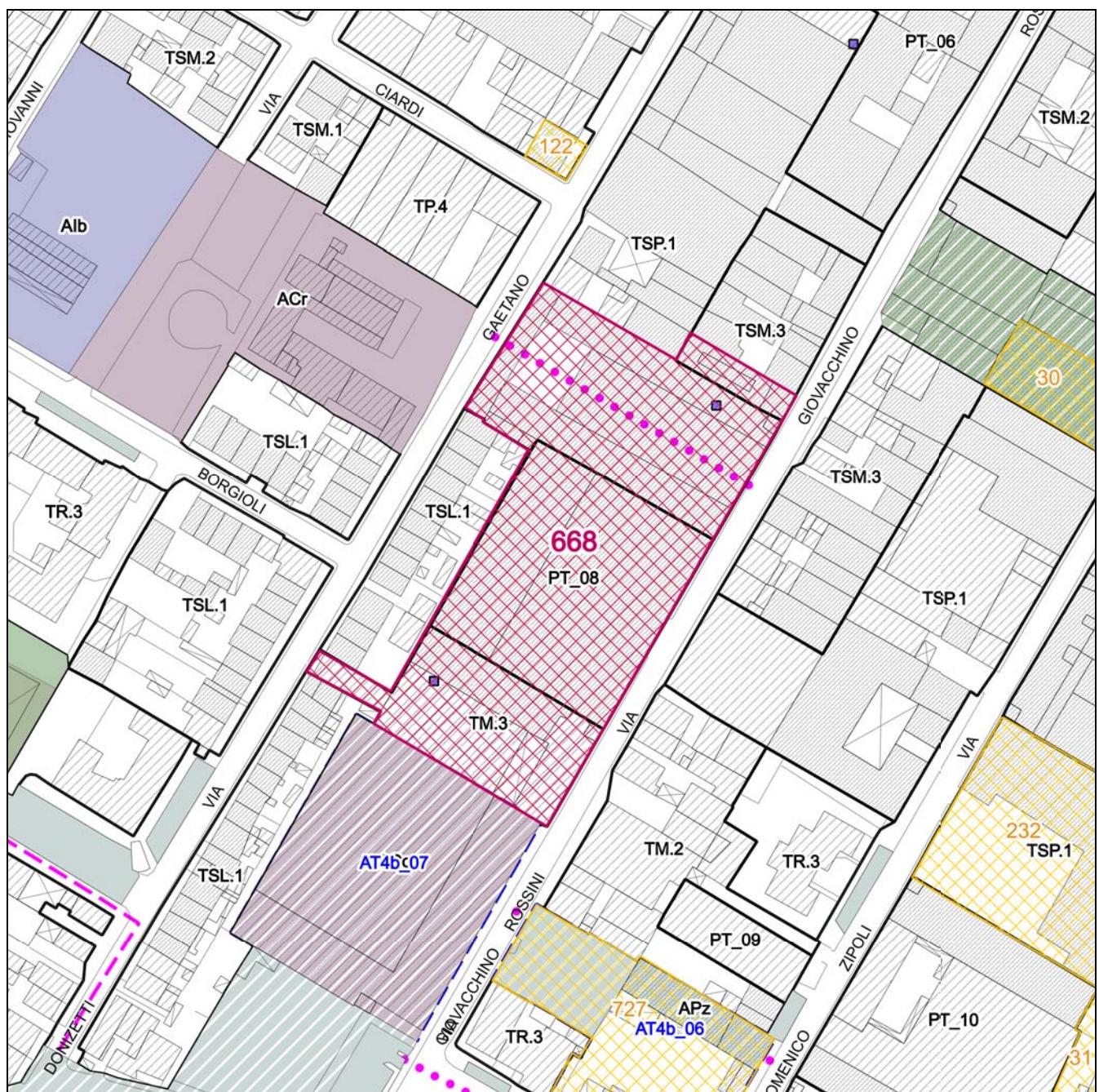
1 - i complessi produttivi di valore tipologico, individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, sono aggregati edilizi di interesse tipologico e architettonico nel loro complesso, la riduzione della perimetrazione non è praticabile in quanto in contrasto con lo strumento sovraordinato. La porzione classificata in TSM.3 per le sue caratteristiche si ritiene correttamente inserita nel tessuto e non attuabile un suo ricollocamento in TSP.1, pertanto l'osservazione non è accoglibile;

2 - fatti salvi i requisiti edilizi ed igienico sanitari, la trasformazione in residenziale è possibile ai sensi degli artt. 139 e 154, pertanto l'osservazione è già soddisfatta.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 669

**P.G.:** 225031      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tosetti Stefano

Da Riva Valerio

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

### **Individuazione aree:**

- Via Enrico Berlinguer  
**Terreno :** foglio 85 , particella 431
- Via Enrico Berlinguer  
**Terreno :** foglio 85 , particella 434
- Via Enrico Berlinguer  
**Terreno :** foglio 85 , particella 554
- Via Enrico Berlinguer  
**Terreno :** foglio 85 , particella 638
- Via Enrico Berlinguer  
**Terreno :** foglio 85 , particella 640

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

Il Piano Operativo ha assegnato all'area in oggetto l'indice V1, mentre una minima parte ricade nella pertinenza di un tessuto TP.1. I tecnici incaricati chiedono che questa venga recepita dal Piano come una nuova area di trasformazione, in linea con quanto prevedeva il precedente strumento urbanistico. Le proprietà proponenti, infatti, per opposizione di alcuni proprietari di aree limitrofe, hanno visto mortificati i reiterati tentativi di edificazione. Verificate le condizioni di fattibilità idraulica, geologica e sismica, i tecnici propongono un intervento che porterebbe alla realizzazione di 3.000 mq di SUL con destinazione turistico-ricettiva: la SF individuata è di 4.936 mq, con RC max 10% ed Hmax 37,50 m per completare l'edificato esistente.

In cambio dell'accoglimento dell'osservazione, le proprietà si dichiarano disponibili a cedere l'area corrispondente alla particella 431 per destinarla ad orti sociali, la cui articolazione è illustrata negli allegati della proposta.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 670

**P.G.:** 225034      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lastrucci Marco

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

### **Individuazione aree:**

- VIA ARMANDO SPADINI, n. 15
- Fabbricato** : foglio 64 , particella 824 , subalterno 506

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

Il tecnico osservante richiede che sia modificato l'art. 75 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4", in riferimento all'immobile catastalmente individuato, inserito dal nuovo Piano in tessuto "TR.3". In particolare, l'unità immobiliare presa a riferimento si trova all'ultimo piano del fabbricato condominiale e collega volumetricamente i due corpi scala presenti. I due fronti liberi dell'unità sono confinanti con due lastrici solari, uno condominiale e l'altro privato; poichè la larghezza interna dell'unità è di 2,70 m - e trovandosi arretrata rispetto ai volumi collegati - si richiede che possa essere variata la norma affinchè possa essere consentito l'ampliamento dell'unità individuata di una piccola porzione, rimanendo all'interno della sporgenza di gronda.

Le motivazioni portate dall'osservante sono:

- \_ l'ampliamento richiesto non ha fini speculativi ma permetterebbe solo di fruire in maniera adeguata degli ambienti (la dimensione di 2,70 m non permette infatti di realizzare, tolto 1 m per il corridoio, ambienti a norma di legge), con un piccolo ampliamento minimo di 50-100 cm, all'interno della sporgenza di gronda;
- \_ quanto richiesto non comporta - anche per l'applicazione ad altri fabbricati compresi in tale norma - variazione di superficie coperta, modifica della sagoma dell'edificio sul piano orizzontale, aumento delle sporgenze di gronda, limitazione dei rapporti aero-illuminanti esistenti, mentre, da un punto di vista di forma e dimensione, andrebbe a regolare il volume di connessione tra i due corpi scala;
- \_ tale intervento può essere distinto dal divieto di "chiusura di logge e porticati" in quanto queste possono comportare una riduzione del rapporto aero-illuminante degli ambienti preesistenti e l'appiattimento delle proporzioni generali di vuoti e pieni delle facciate, mentre in questo caso si manterebbe un arretramento rispetto al fronte principale di oltre 3 m;
- \_ questa modifica consentirebbe i necessari adeguamenti di isolamento, coibentazione e risparmio energetico che altrimenti, dovendo come da norma mantenere la volumetria invariata, non sarebbero ammessi per questi edifici.

### **Controdeduzione tecnica:**

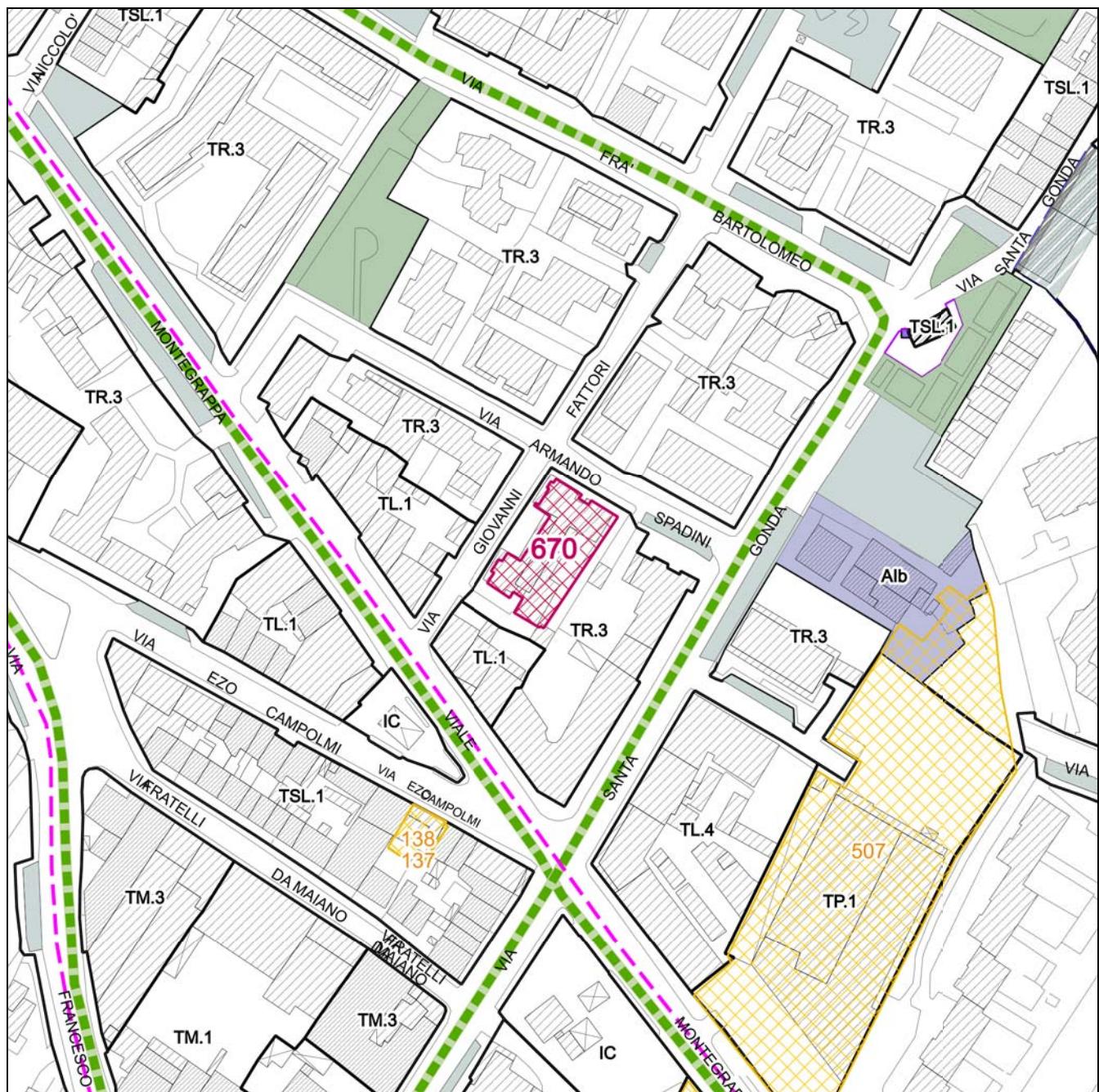
L'intervento AV.2, con le stesse limitazioni, viene esteso anche al tessuto TR.3, specificando che, vista la tipologia degli edifici presenti nei tessuti TR.2 e TR.3, può essere realizzata anche attraverso la chiusura di logge e porticati presenti nei prospetti non prospicienti la pubblica via.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 671

**P.G.:** 225035      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Casu Massimiliano

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

**Individuazione aree:**

- VIA DEL LEONE, n. 106 - SAN GIORGIO A COLONICA
- Fabbricato :** foglio 106 , particella 172

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante si riferisce all'area catastalmente individuata, appartenente al territorio rurale AR.2 PR.7, UTOE 8, e con pertinenza di valore storico testimoniale medio "C2". In questa area insistono due fabbricati accessori: il primo, di maggior pregio per le caratteristiche e la fattezza, è stato realizzato e ancora utilizzato come rimessa attrezzi; il secondo, privo di ogni valore estetico-testimoniale, è di recente costruzione e realizzato con materiali e tecniche del tutto avulse dal contesto, utilizzato come locale per il ricovero di animali da cortile.

Volendo perseguire la volontà del Piano di evitare consumo del suolo e di riqualificare l'edificato esistente, si chiede di poter recuperare l'intero immobile attraverso una serie di interventi volti al mantenimento della rimessa (primo edificio) e al miglioramento architettonico del ricovero animali (secondo edificio), trasformandoli in civile abitazione senza aumento di SUL attuale (secondo quanto ammesso anche dalla L.R. 65/2014).

L'osservazione, pur non esplicitandolo e facendo una richiesta generica riguardo questi temi, richiede che siano variati gli artt. 145 "Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale" e 147 "Particolari modalità di intervento su volumi secondari".

**Controdeduzione tecnica:**

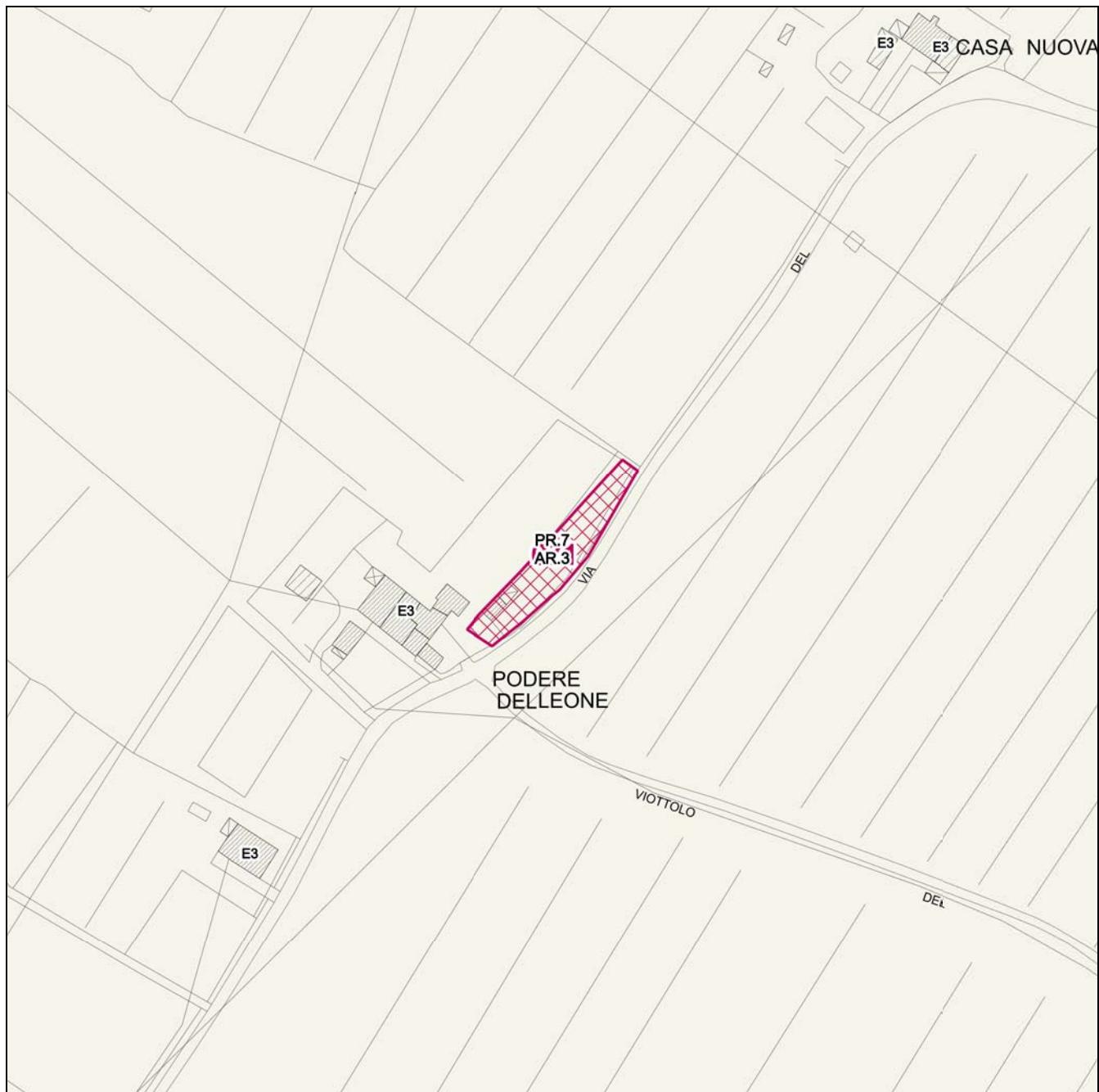
Relativamente alla richiesta in istanza si precisa che l'art.147 del PO già prevede, all'interno di aree di tutela C1-C2 e attraverso un PdR la riconfigurazione urbanistico-edilizia di volumi secondari che non presentano rilevanza storico-testimoniale come nel caso specifico.

Si ritiene questa richiesta 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:** 672

**P.G.:** 225037      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

**Individuazione aree:**

- Via Assuero Vanni, n. 6
- Fabbricato** : foglio 70 , particella 1017
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1015

**Descrizione dell'osservazione:**

L'oggetto dell'osservazione è un edificio artigianale, composto da più unità immobiliari con resedi esclusive, classificato in tessuto TP.2.

L'osservante chiede la modifica di attribuzione del tessuto da TP.2 a TP.1 perché più appropriata alle caratteristiche dell'edificio.

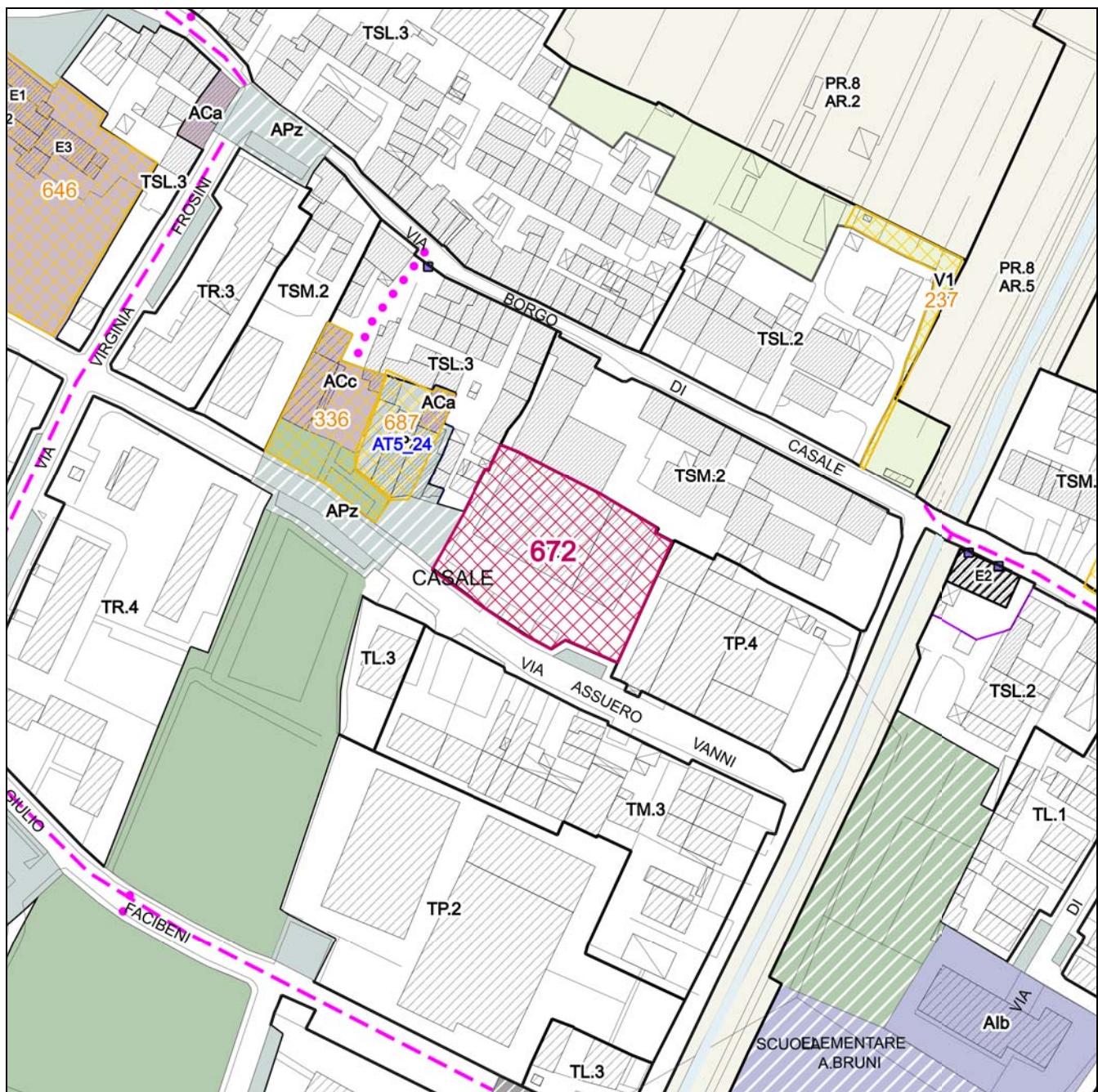
**Controdeduzione tecnica:**

Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 673

**P.G.:** 225039      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rindi Brunello

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Traversa di Vergaio, n. snc - Vergaio
- Terreno :** foglio 59 , particella 537

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

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT5\_16 - Nuova edificazione via Traversa di Vergaio - via Dragoni.

Nello specifico, viene chiesta una perimetrazione diversa dell'area, un diverso indice con riferimento alla classe dei suoli, oltre ad una maggiore superficie fondiaria dovuta alla particolare conformazione del lotto al fine di realizzare una tipologia edilizia più consona con quelle circostanti.

In particolare, viene osservato quanto segue:

1 - Secondo l'osservante il terreno di cui alla scheda in oggetto, rientrando di fatto come area di completamento di un tessuto residenziale degli anni Settanta ed Ottanta, dovrebbe generare un indice non dello 0,15 mq SUL/mq, come indicato nella scheda, ma dello 0,20 mq SUL/mq St portando quindi ad una SUL di progetto di 1.200 mq di residenza.

2 - Viene osservato, inoltre, che la superficie del lotto indicata nella scheda non è del tutto precisa, in quanto risulta di 6.010 mq, dato verificabile anche dalla visura catastale, in quanto il perimetro nord della proprietà arriva a lambire la rampa carribile della proprietà confinante. Pertanto viene richiesto di modificare il perimetro in tal senso.

3 - In virtù della conformazione particolare del lotto che rastrema sulla via Dragoni, per ottemperare ad una dignitosa qualità architettonica e anche alle normative anti sismiche in relazione alle distanze fra i fabbricati, viene chiesto di ampliare la superficie fondiaria, estendendola lungo il parcheggio esistente e facendola diventare di 1.600 mq a lieve svantaggio della parte a verde.

4 - Viene proposta una realizzazione di parcheggio alberato comunque superiore rispetto a quella indicata, generando una cessione di circa il 60% dell'area. Nella proposta di modifica della scheda, oltre ai punti suddetti, viene proposto di considerare gli standard al 50%.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - non accoglibile la richiesta di aumento dell'indice perequativo dell'area, portandolo da 0,15 a 0,20, poiché in contrasto con le strategie del Piano Operativo, anche in similitudine con altre aree di trasformazione;

2 - accoglibili la richiesta di modifica del perimetro, portandolo fino al confine delle proprietà interessate, e la richiesta di modifica della St a 6.010 mq: in conseguenza di quanto espresso anche al punto precedente, la nuova facoltà edificatoria residenziale sarà di 902 mq di SUL.

3 - parzialmente accoglibile la richiesta di allargamento dell'area fondiaria per meglio inserire l'edificazione, vista la particolare conformazione del lotto: l'area sarà incrementata lungo il parcheggio esistente, fino a farla diventare di 1.500 mq di superficie fondiaria, modificando di conseguenza lo schema dell'area di trasformazione;

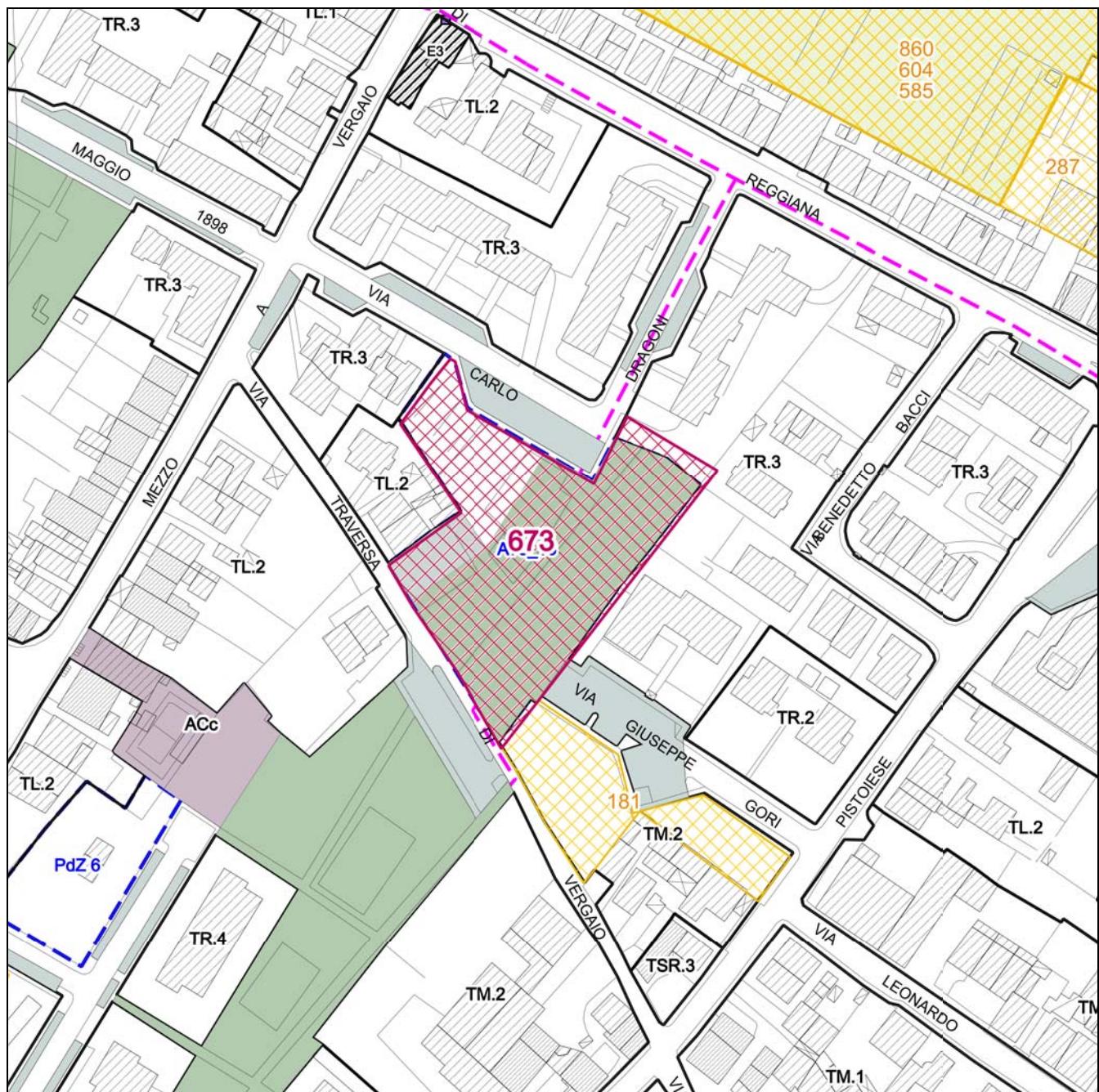
4 - non accoglibile la proposta inerente la cessione, in quanto, mantenendo invariata la richiesta di parcheggi pubblici come da scheda di trasformazione e con la modifica alla St ed alla Sf, il rimanente deve essere ceduto al Comune per una quantità del 68% della superficie territoriale.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 674

**P.G.:** 225040      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ara Francesco Giulio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via dei Tintori, n. 25 - Prato
- Fabbricato** : foglio 50 , particella 109 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 50 , particella 109 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 50 , particella 109 , subalterno 5

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante ritiene che gli edifici in oggetto siano stati collegati erroneamente all'ex cinema Excelsior o ex Sala Garibaldi, attribuendo loro destinazione a standard "ACc - servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi". Si tratta invece di fabbricati a destinazione residenziale, con piano terra adibito a funzione commerciale e servizi. Viene quindi richiesta l'attribuzione ad un tessuto più adeguato.

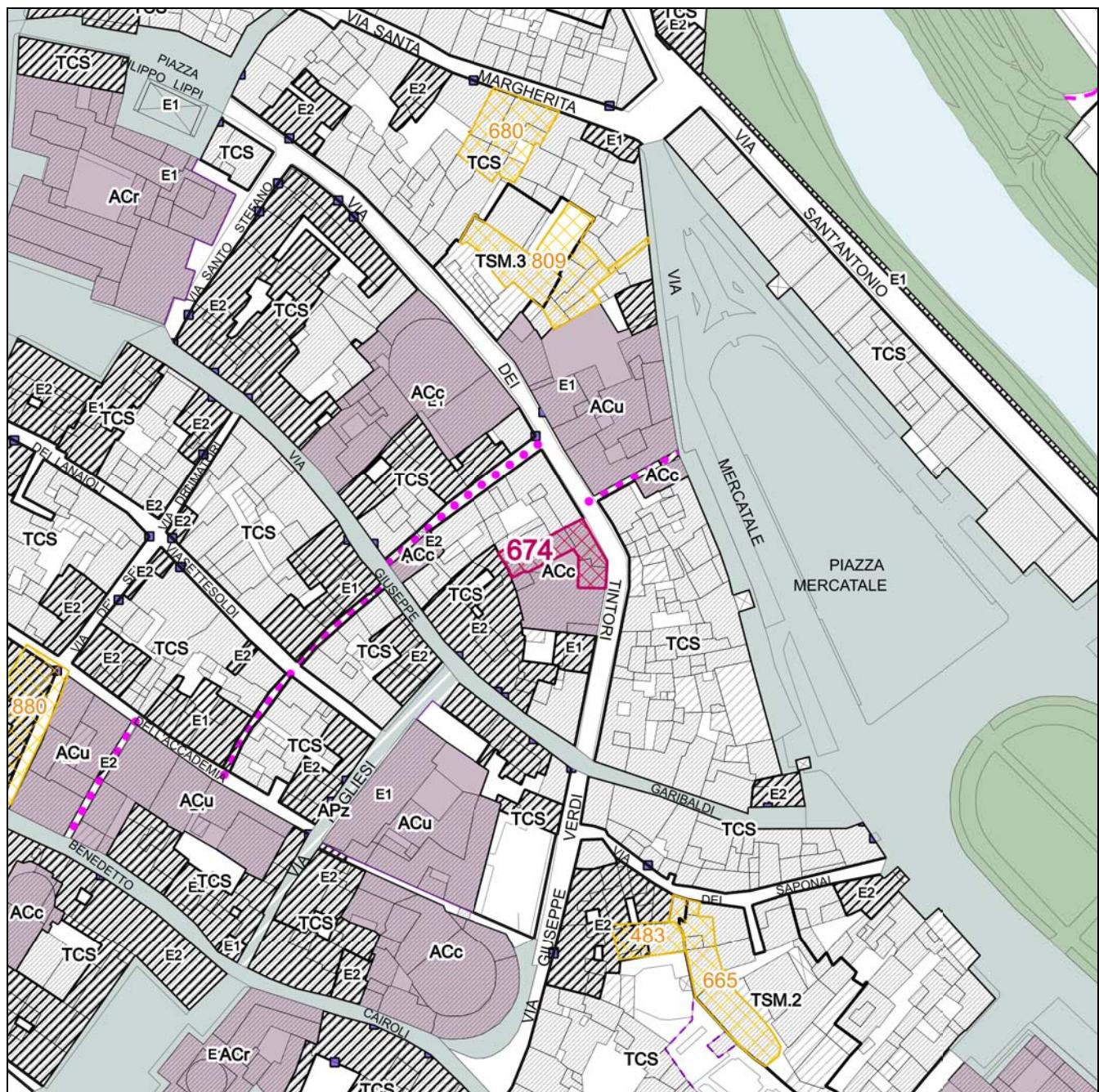
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene accoglibile la richiesta, in quanto i fabbricati in questione ospitano civili abitazioni ai piani corrispondenti o superiori al primo, mentre i piani terra sono adibiti ad esercizi commerciali o servizi. Pertanto, si ritiene consona l'assegnazione degli edifici in oggetto al tessuto "TCS Tessuto del Centro Storico".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 675

**P.G.:** 225041      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pietruschi Claudio

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

### **Individuazione aree:**

- Via Brasimone, n. 50 - S.Ippolito
- Fabbricato :** foglio 33 , particella 1760

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

L'osservante illustra in relazione ad un edificio bifamiliare a un piano, libero su tutti i lati, collocato in un lotto di terreno di 900 mq, classificato A/7. Sostiene che la tipologia TR.3 in cui ricade non sia coerente con le tipologie degli altri edifici compresi nello stesso tessuto e che sarebbe più adeguata l'attribuzione TR.2.

Sostiene inoltre che la tipologia dell'edificio si presta facilmente alla sopraelevazione, con la possibilità di soddisfare le esigenze dell'utenza privata senza contemporaneamente consumare suolo.

Chiede dunque:

- 1 - lo stralcio del lotto in esame dal tessuto TR.3 e l'attribuzione di tessuto TR.2;
- 2 - in subordine, di ammettere per il tessuto TR.3 maggiori aumenti di SUL, riconfermando le previsioni dell'art. 24 del R.U. vigente (ampliamento di max 25 mq di superficie netta per ciascuna unità immobiliare).

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

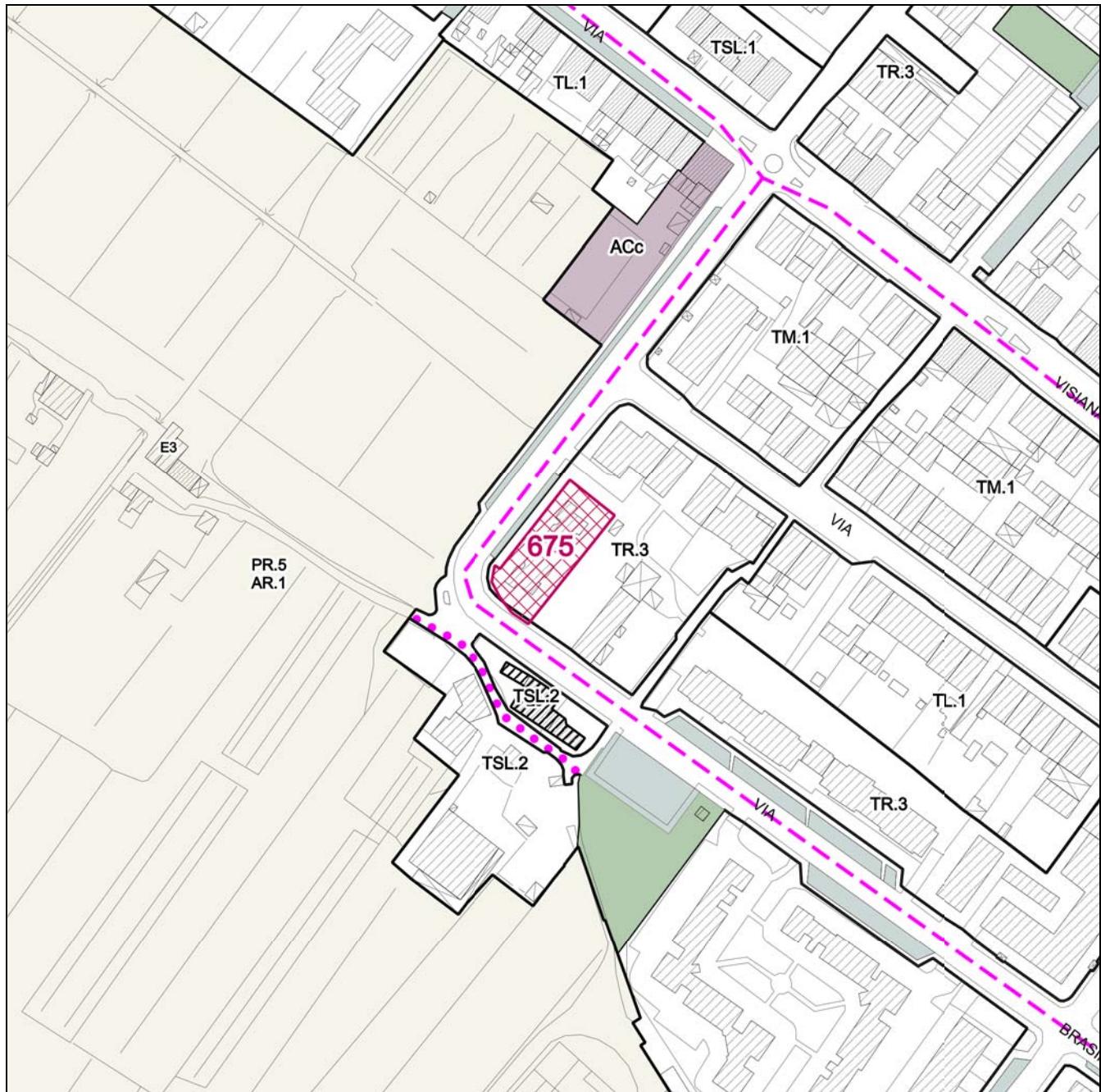
1 - l'osservazione non accoglibile, in quanto il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto sarà mantenuto il tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive";

2 - l'osservazione accoglibile, in quanto verrà consentita l'addizione volumetrica AV.2 anche nei tessuti TR.3. Pertanto l'osservazione nel complesso risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 676

**P.G.:** 225043      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lo Conte Manuele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società LO CONTE EDILE COSTRUZIONI s.r.l.

**Individuazione aree:**

- VIA DI VIACCIA - VIACCIA
- Terreno : foglio 30 , particella 1258

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, in riferimento all'area catastalmente individuata, precisa che è stato di recente effettuato un intervento di demolizione/ricostruzione (come da Permesso Edilizio P.E. 2106/2017) in cui una parte di pertinenza è già stata destinata a parcheggio. Vista la volontà di realizzare un volume da destinare ad autorimessa - come ammesso anche dalla Legge Regionale - si richiede di modificare tale articolo in modo da rendere possibile la realizzazione di tali dotazioni.

Richiede che sia modificato l'art. 67 "Tessuti a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2" delle NTA con quanto sopra illustrato.

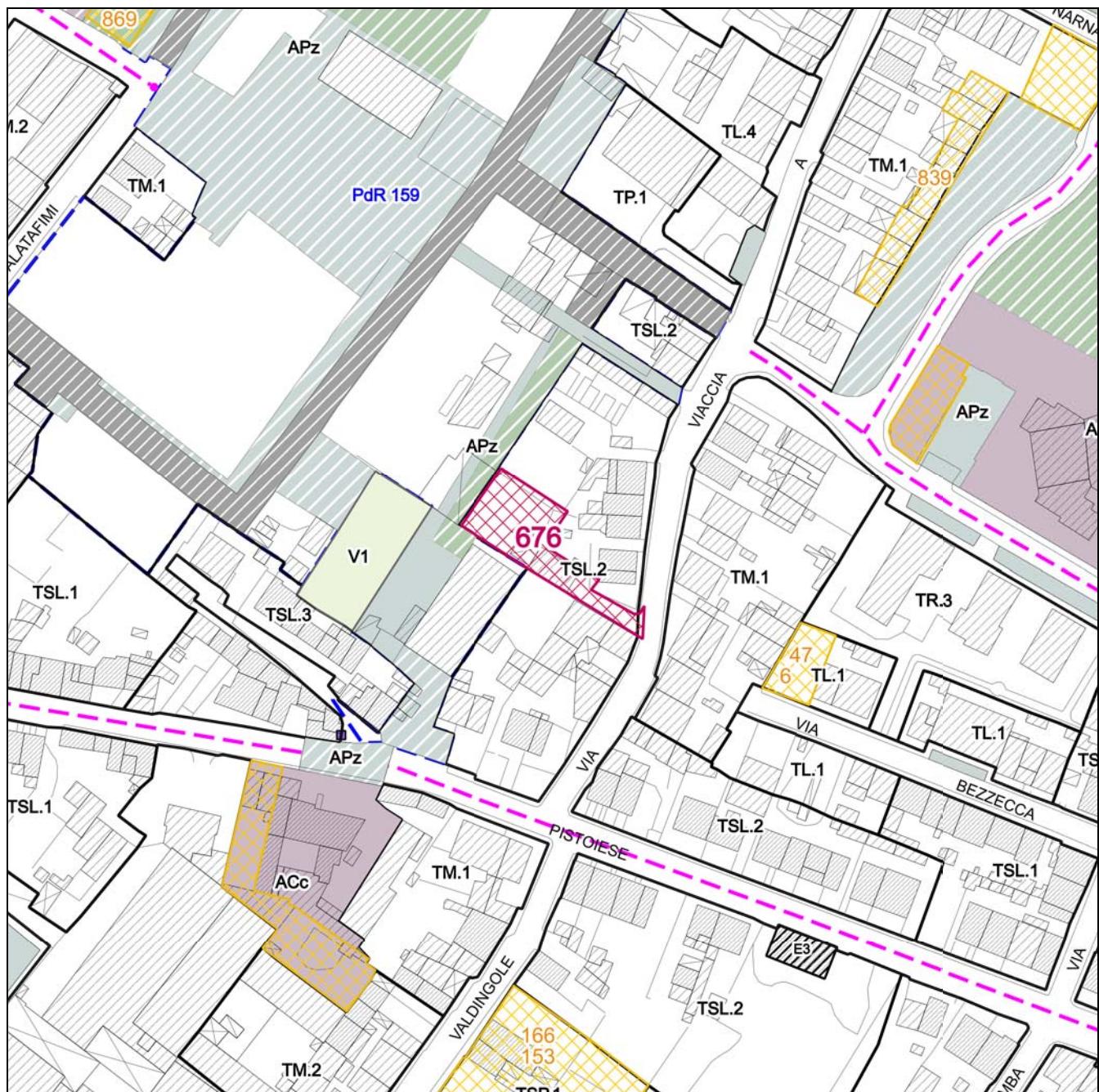
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni si ritiene di accogliere la richiesta e di variare conseguentemente l'art. 67 comma 2, inserendo la possibilità dell'intervento "IP.3 realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014".

**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:** 677

**P.G.:** 225046      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele

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

### **Individuazione aree:**

- Via di Vergaio
- Terreno :** foglio 57 , particella 2171

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

Il terreno in questione, attestato su via di Vergaio, è stato in parte assegnato dal Piano Operativo al tessuto TL.2, di cui fa parte l'edificato confinante, ed in parte all'ambito rurale PR.8 - AR.2. Poiché l'area ricadente nel TL.2 è inedificata e l'articolo 72 delle NTA che disciplina gli interventi su tale tessuto non consentono la nuova edificazione, l'osservazione richiede che questa sia considerata un lotto interstiziale "di completamento" in quanto compresa all'interno di un contesto già urbanizzato. In particolare, viene richiesta la possibilità di realizzare un fabbricato con destinazione residenziale coerente con gli edifici vicini e regolato da indici non inferiori a quelli che il Regolamento Urbanistico prevede per i lotti interstiziali.

### **Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.

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

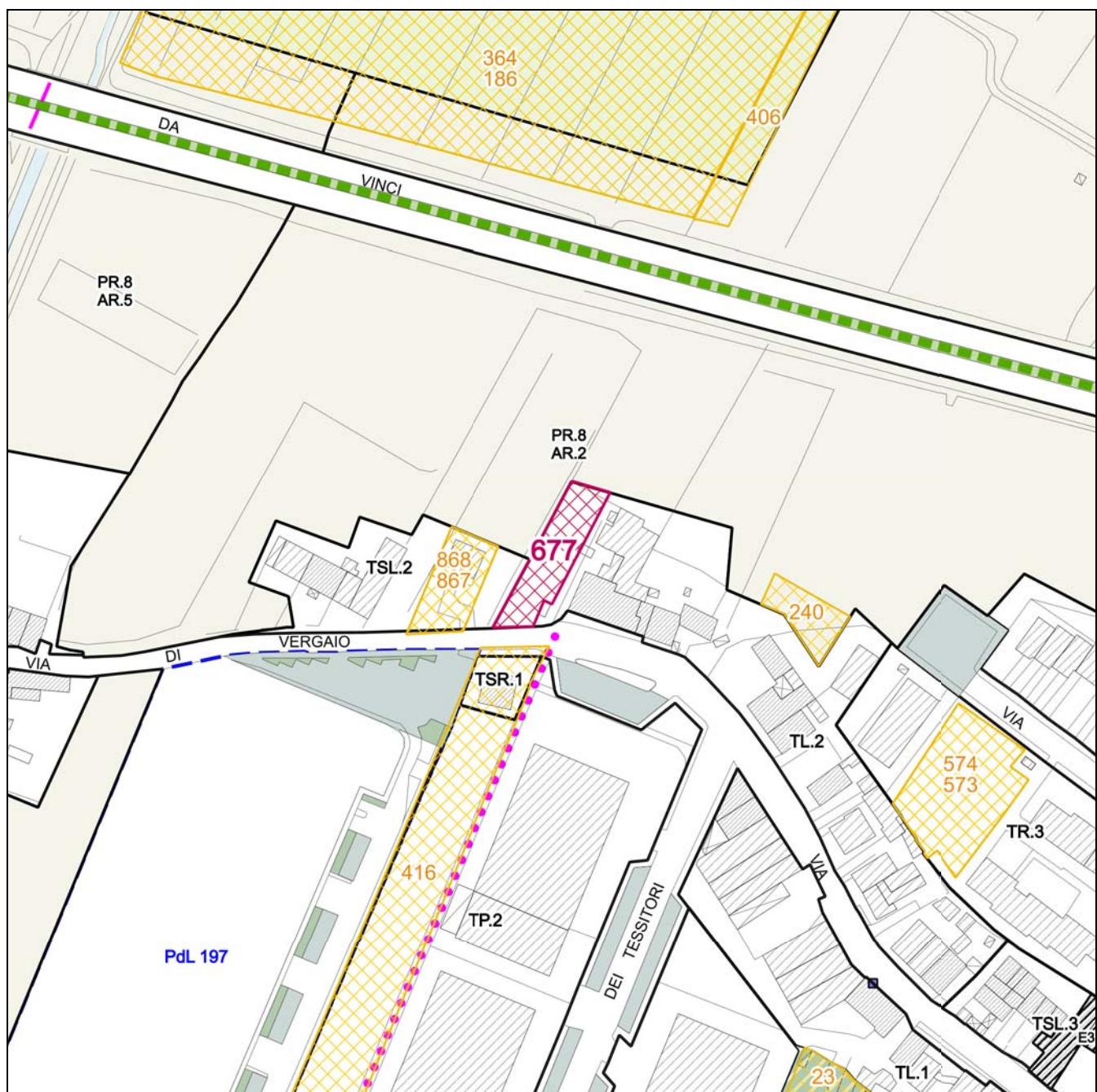
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 678

**P.G.:** 225049      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Paoletti Francesco

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

### **Individuazione aree:**

- via Genova - via Livorno, n. snc  
**Terreno :** foglio 60 , particella 449
- **Terreno :** foglio 60 , particella 1304
- **Terreno :** foglio 60 , particella 174
- **Terreno :** foglio 60 , particella 882
- **Terreno :** foglio 60 , particella 995

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

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT4c\_06 - Nuova edificazione via Livorno - via Genova. In particolare, viene considerata ancora valida la volumetria del PdR 144, il quale assegnava 12.257 mc di edificazione, quindi un parametro molto superiori ai 1.307 mq assegnati nella scheda del Piano Operativo. Viene però ritenuta meritevole la modifica del perimetro con l'esclusione della porzione non interessata alla trasformazione. In conseguenza della nuova perimetrazione, l'area avrebbe comunque una capacità edificatoria di 8.354 mc, ossia comunque superiore a quanto indicato nella scheda, che ha considerato l'area libera da qualsiasi potenzialità e l'ha inserita in classe dei suoli 2.

Viene pertanto richiesto:

1 - di attribuire all'area una potenzialità edificatoria di 8.354 mc o, in alternativa, di considerare il terreno in classe dei suoli 1 e, pertanto, con indice da attribuire di 0,30 mq SUL/mq St che porterebbe ad un parametro di SUL di 1.966 mq di progetto;

2 - di posizionare la superficie fondiaria in fregio a via Livorno al posto del parcheggio pubblico previsto, in modo da dare continuità all'edificato presente.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - non accoglibile la richiesta di maggiorazione della capacità edificatoria fino a 8.354 mc o, in alternativa, di considerare il terreno come classe di suolo 1 con indice 0,30 mq Sul/mq St, alla luce del fatto che le previsioni del PdR 144 sono scadute e la classe di suolo assegnata è compatibile con lo stato dei luoghi dell'area in oggetto;

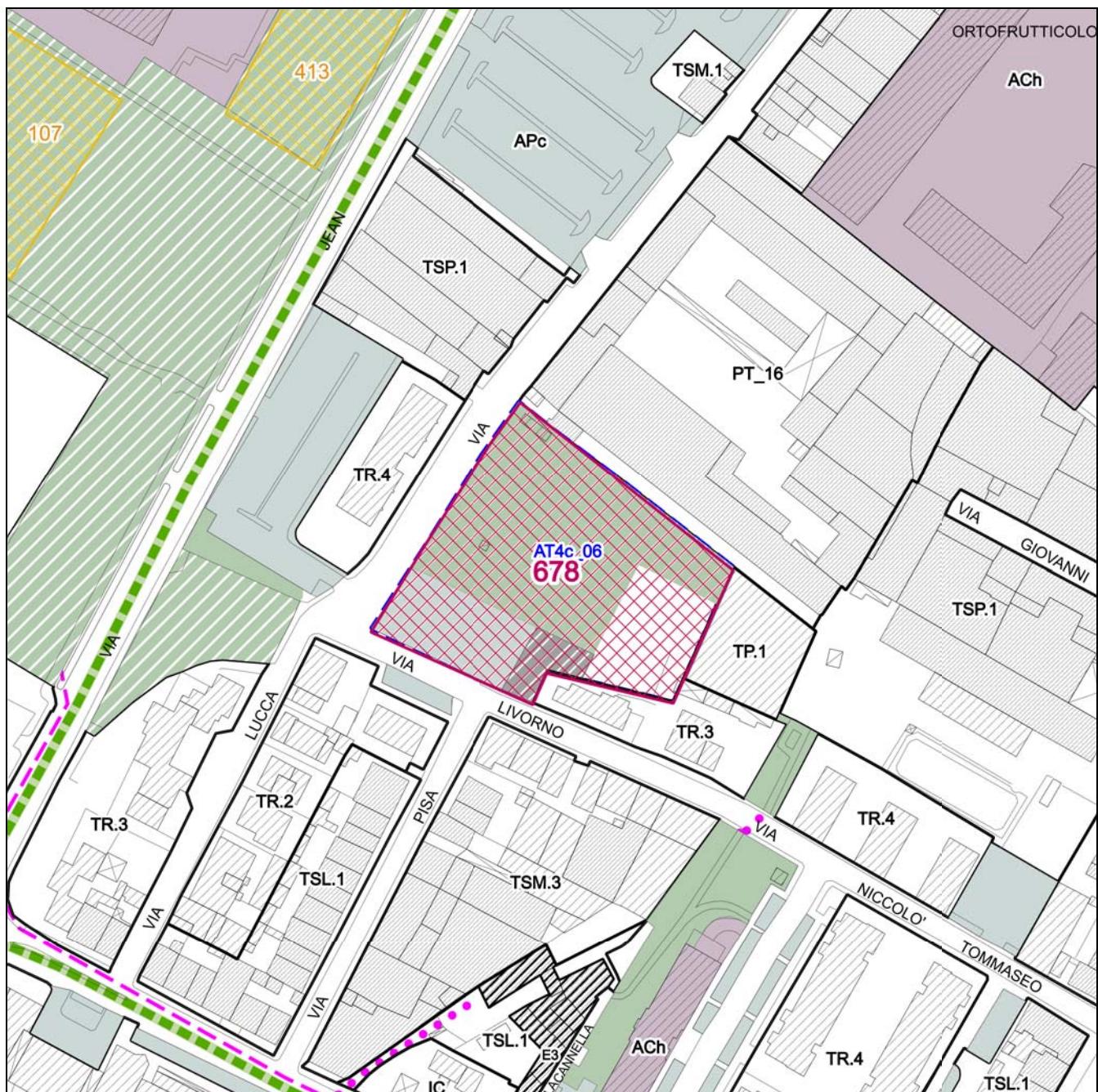
2 - non accoglibile la richiesta di modifica nella disposizione dell'area fondiaria, portandola su via Livorno in allineamento con l'edificato esistente, a causa della presenza del vincolo cimiteriale.

Pertanto, l'osservazione risulta nel complesso non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 679

**P.G.:** 225050      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

**Individuazione aree:**

- Via Mozza dei Gelli - Maliseti
- Terreno : foglio 31 , particella 650

**Descrizione dell'osservazione:**

La particella oggetto della osservazione nel Piano Secchi era destinata in parte a destinazione Sr. Nel presente Piano detta destinazione non è più presente e l'intero lotto di terreno rientra in V2. L'osservante richiede che venga nuovamente ripristinata la funzione di servizio collettivo e più precisamente a servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi (ACC) per la realizzazione di una struttura ludico sportiva e didattica per ragazzi in età scolare di dimensioni non inferiori a circa 1.500 mq si SUL.

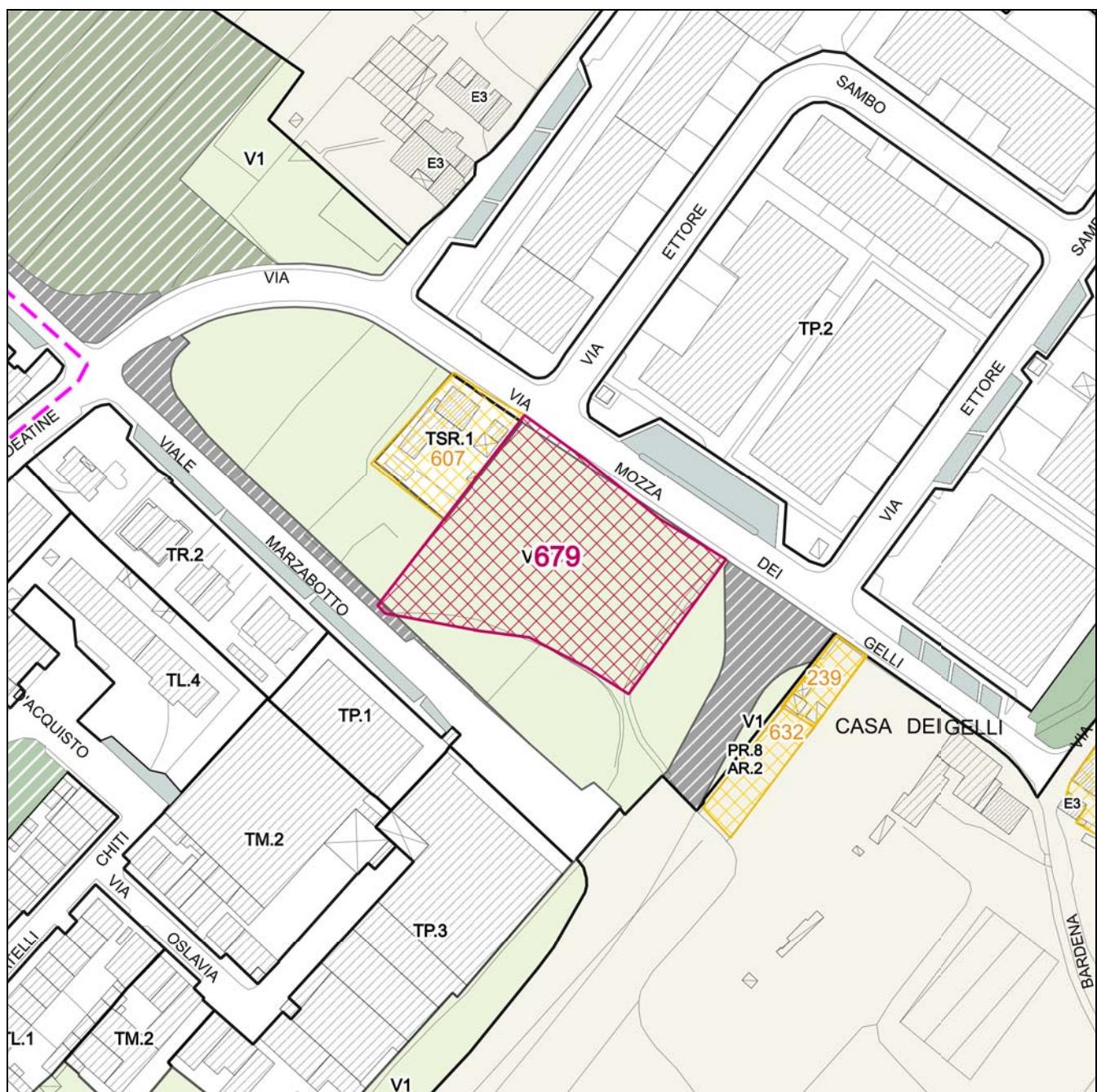
**Controdeduzione tecnica:**

Si ritiene accoglibile la richiesta e pertanto sarà inserita l'area oggetto dell'osservazione nella destinazione a standard ACC " servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi ".

**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:** 680

**P.G.:** 225052      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Taddei Piero

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA SANTA MARGHERITA, n. 36-44
- Fabbricato** : foglio 50 , particella 55

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede:

1\_ L'inserimento dell'edificio individuato nell'elenco di quelli dichiarati di interesse storico-testimoniale - quindi l'inserimento nella categoria "E" - al fine di restituire memoria storica ad una parte del Monastero di Santa Margherita (mette in risalto anche le cornici in laterizio presenti nel cornicione).

Il soggetto presenta un contributo molto dettagliato sulla storia dell'intero complesso di Santa Margherita (vedi nello specifico il testo dell'osservazione), sottolineando alcuni elementi particolarmente comprovanti la storicità dell'edificato lungo tale via e non considerati nella schedatura.

2\_ Una nuova valutazione storica anche per altre porzioni di edificato individuate dall'osservante, oltre all'edificio in oggetto.

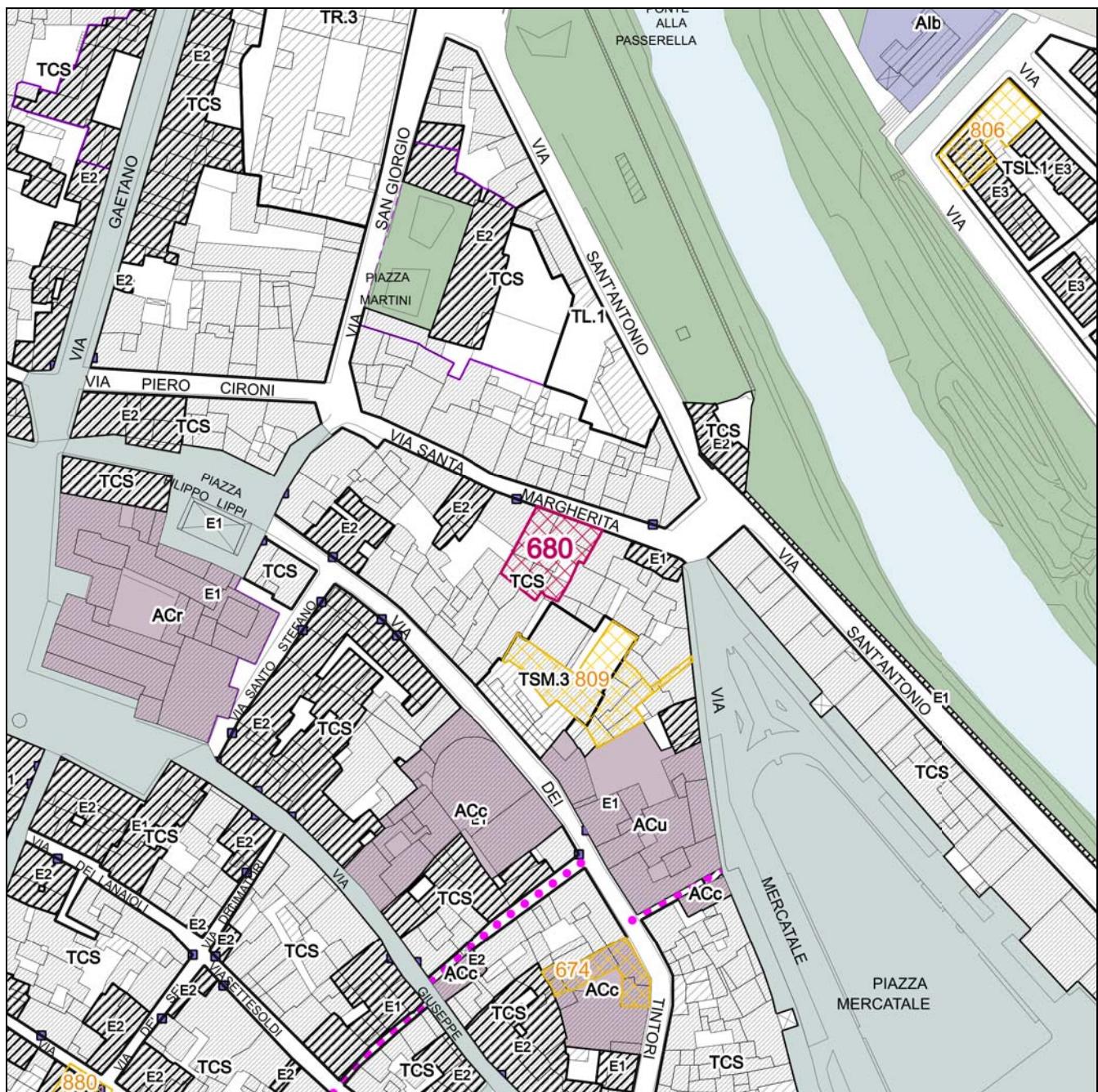
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione di carattere bibliografico-storico allegata all'istanza dalla quale si evince il valore storico-testimoniale dell'immobile in oggetto, si ritiene accoglibile la richiesta di classificazione in E2.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 681

**P.G.:** 225053      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DI MEZZO A VERGAIO, n. 58/C-60/1 - VERGAIO
  - Fabbricato :** foglio 58 , particella 224
  - **Fabbricato :** foglio 58 , particella 145

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

Il tecnico osservante - a nome delle due proprietà insistenti sull'area - chiede che sia tolta all'edificio individuato la categorizzazione "E3", in quanto si ritiene che (nonostante la consistenza degli immobili lungo la via di Mezzo di Vergaio sia ben testimoniata nel Catasto Leopoldino con il toponimo "Convento di San Vincenzo") nel corso dei decenni gli interventi succedutisi sul manufatto abbiamo alterato i caratteri tipologici e costruttivi, privando il fabbricato degli elementi architettonici di particolare valore storico o artistico.

A dimostrazione, si mette in evidenza (vedi foto allegate) come siano state realizzate strutture orizzontali e di copertura con travi metalliche e tavelloni, nonché strutture verticali in malta cementizia e mattoni. Inoltre, si ricordano due istanze edilizie, una per ampliamento e l'altra per modifiche all'edificio residenziale e commerciale (P.G. 11807 del 27/6/1977 e P.G. 79191 del 1/12/1986).

### **Controdeduzione tecnica:**

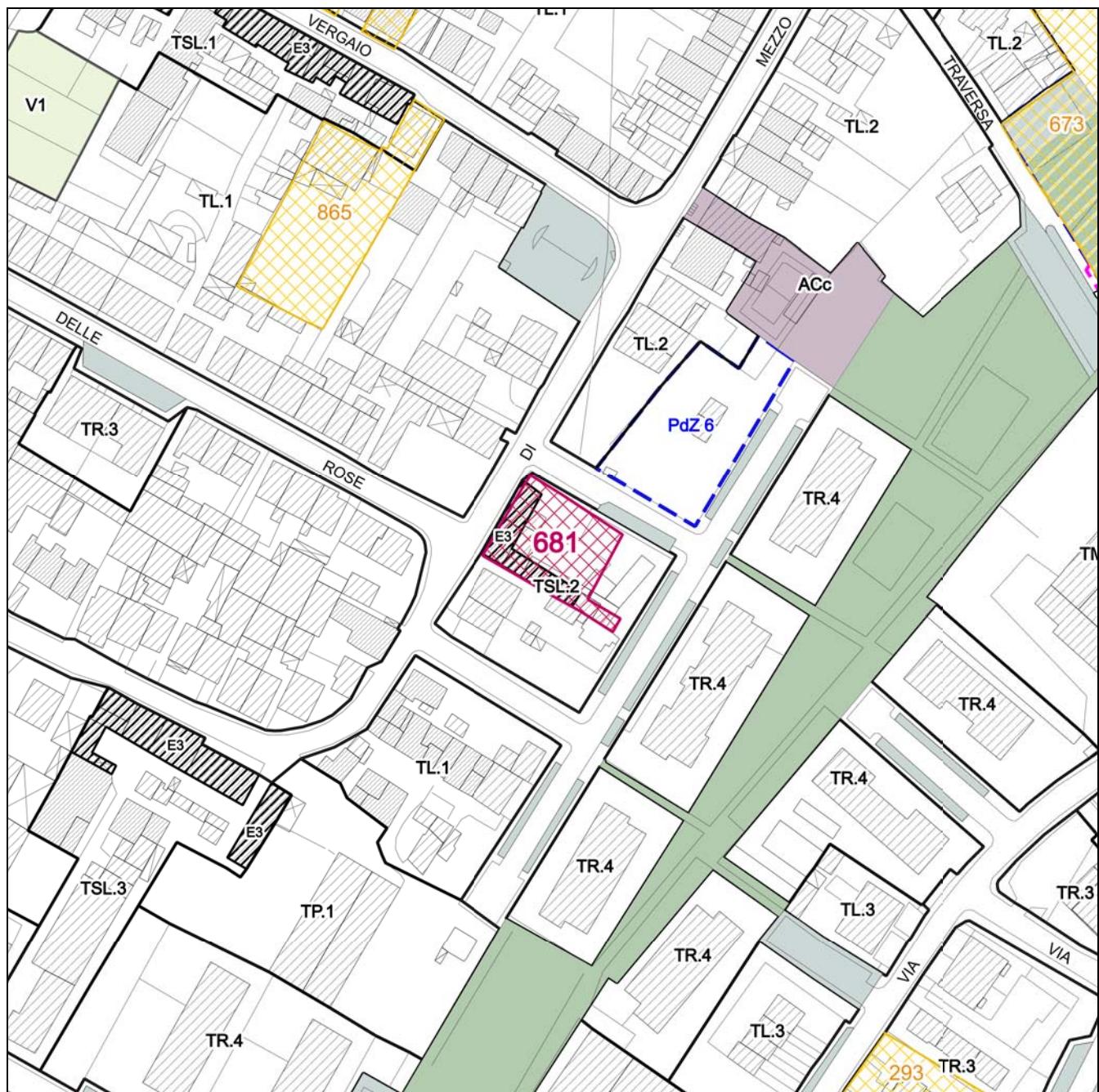
Vista la documentazione fotografica allegata all'istanza, tenuto conto che parte dell'organismo edilizio ha perso le caratteristiche originarie si propone di escludere la porzione tergale dell'organismo edilizio e mantenere in E3 la restante porzione dove sono ancora leggibili i caratteri tipologici originari da conservare come elementi di invarianza storico-insediativa.

Si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta di declassamento.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 682

**P.G.:** 225055      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Benvenuti Maria Gabriella  
Benvenuti Patrizia Margherita

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via Pistoiese, n. 597 - Narnali
- Fabbricato :** foglio 34 , particella 2481

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione è riferita ad un lotto di terreno inedificato che nel Piano Operativo risulta inserito in TP.3 nonostante non rappresenti pertinenza del fabbricato confinante. Si fa presente che non solo la proprietà non è la stessa, ma che tra i due non vi sono mai stati legami di utilizzo.

I proprietari richiedono l'attribuzione del tessuto TP.2 in sostituzione del TP.3 in quanto facente parte dello stesso tessuto produttivo dei fabbricati prospicienti via Monterotondo e in considerazione del fatto che potrebbe costituire superficie fondiaria utile all'ampliamento degli stessi o per sostituzioni edilizie.

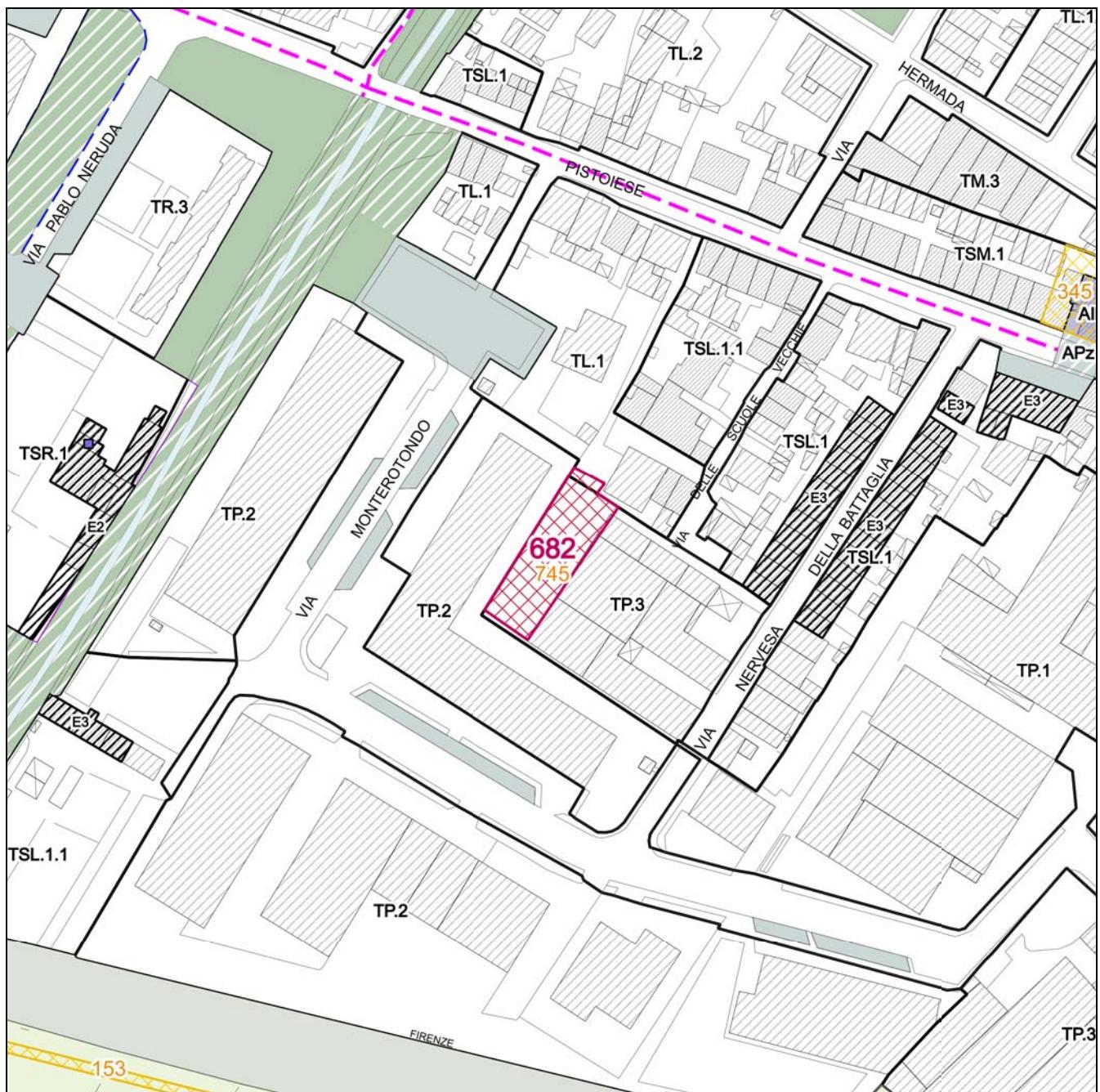
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la modifica di attribuzione del tessuto richiesta risulta coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto l'area in oggetto sarà inserita in tessuto "TP.2 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale pianificato".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 683

**P.G.:** 225059      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Dami Stefano

**In qualità di:** Privato cittadino

## **Individuazione aree:**

- via Catracci
- Terreno** : foglio 63 , particella 189
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1592
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1593
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1683
- **Terreno** : foglio 75 , particella 118
- **Terreno** : foglio 75 , particella 119

## **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di Trasformazione AT6\_08 - Parco delle Fonti via Catracci.

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 standard dimensionati per le eventuali nuove destinazioni d'uso.

Nel caso in cui la scelta dovesse andare alla sola residenza tali standard saranno stati realizzati a tutto vantaggio della stessa.

Si richiede quindi:

- 1 - di confermare la SUL totale di 3.230 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;
- 4 - l'aumento del Rapporto di copertura dal 30% al 40% per lasciare inalterata l'altezza massima consentita.  
L'ubicazione della maggiore quantità di standard individuati come parcheggi alberati è prevista in testa a via Catracci ed è stata rappresentata nell'elaborato grafico allegato all'osservazione.

Quanto richiesto permetterà, secondo l'osservante, di far fronte alla crisi immobiliare del settore residenziale.

## **Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, 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 considerando 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 - In riferimento alla facoltà di poter insediare fino ad un massimo del 20% della SUL come direzionale/servizi si ritiene la richiesta non accoglibile poiché risulta 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.

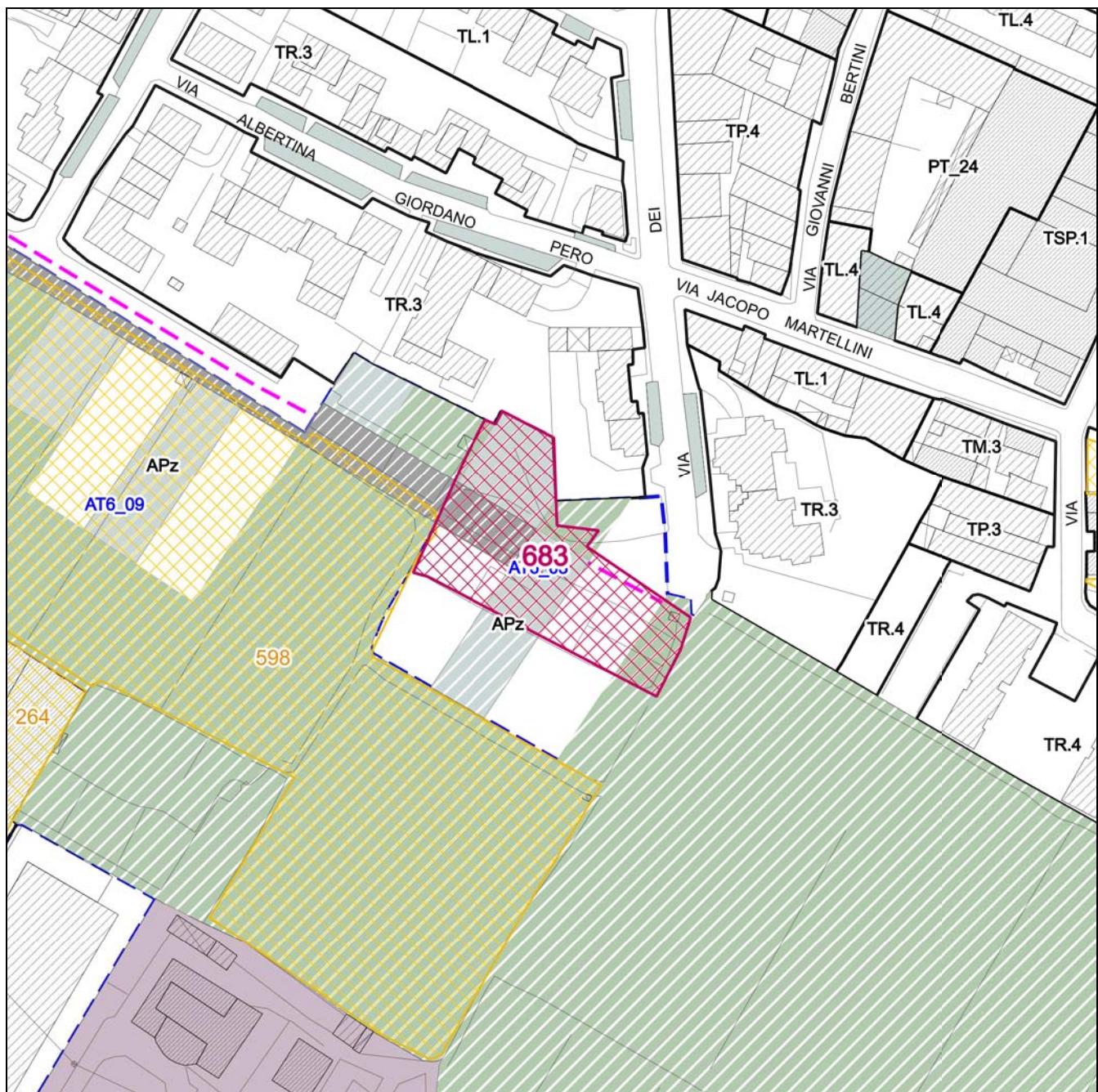
4 - In riferimento all'aumento del Rapporto di copertura dal 30% al 40% si ritiene accoglibile la richiesta, lasciando inalterata l'altezza massima consentita in analogia con la limitrofa AT6\_09 facente parte anch'essa del Parco delle Fonti.

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:** 684

**P.G.:** 225061      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Venturi Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Molino Ginori - La Querce
- Fabbricato :** foglio 68 , particella 387

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione risulta identica alle n. 422 P.G. 224198 del 03/12/2018.  
Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

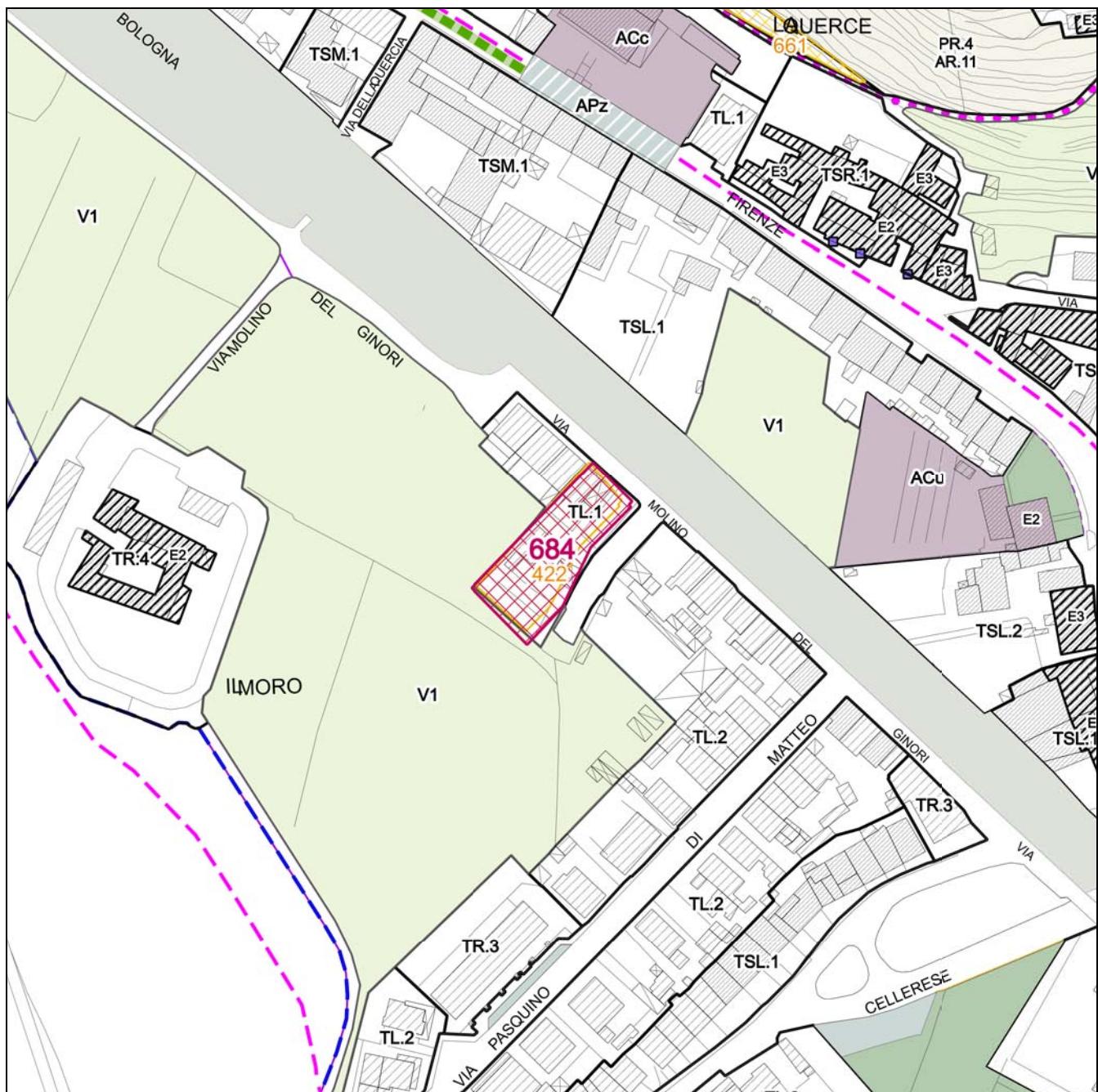
**Controdeduzione tecnica:**

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 422.

**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:** 685

**P.G.:** 225062      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Narcisi Domenico

**In qualità di:** Libero professionista operante nel settore edilizio

## **Descrizione dell'osservazione:**

Il soggetto presenta osservazione per ingiustificata discriminazione nei confronti degli edifici esistenti al 1954. In particolare al Titolo V Capo I delle NTA, in cui si disciplinano gli insediamenti esistenti suddividendoli in tessuti, si opera una successiva differenziazione tra "edificato storico o storicizzato" e "edificato di recente formazione", considerata discriminatoria ed infondata.

Lo scrivente non ravvisa la necessità né lo scopo a fini urbanistici, edilizi, pianificatori, architettonici o altro, di tale seconda distinzione; essa deriva dal PS, in cui si identificava come "complessivamente coerente" un insediamento solo attraverso una data, quella del volo GAI del 1954; il nuovo Piano doveva essere l'occasione per correggere quanto portato avanti dal Piano Strutturale, togliendo l'indicazione dell'anno (1954) e mantenendo tutto il resto come linea di principio.

Si palesa di non comprendere quale sia la motivazione della forte limitazione circa le possibilità di intervento sugli edifici esistenti al 1954 rispetto a quelli più recenti, anche relativamente all'adeguamento sismico.

Inoltre si precisa come l'intento del "volume zero" proposto dal PIT può essere seguito anche solo mantenendo la suddivisione dei tessuti (Titolo II) e sovrapponendo i vincoli E1, E2, E3 per gli edifici di valore storico testimoniale, rimuovendo invece qualunque criterio di "età" dell'edificio.

Visto quanto sopra lo scrivente osserva in toto i fondamenti del Piano Operativo.

## **Controdeduzione tecnica:**

In primo luogo si precisa che il Piano Operativo non può variare il Piano Strutturale, con il quale deve anzi porsi in rapporto di necessaria coerenza. In ogni caso appare meritevole di conferma la contestata scelta di differenziare edificato storico/storicizzato da quello di recente formazione limitando parzialmente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nella prima categoria, trattandosi di una scelta tecnico discrezionale del tutto diffusa nella prassi pianificatoria che ha l'evidente intento di salvaguardare e comunque porre maggiore attenzione alle trasformazioni che interessano tessuti ormai storicizzati costituenti l'identità della città novecentesca.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 686

**P.G.:** 225063      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Claudio

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

**Individuazione aree:**

- Giolica di Sotto
- Terreno :** foglio 53 , particella 97

**Descrizione dell'osservazione:**

Il terreno in oggetto si trova in area pedecollinare, attestato su via Giolica di Sotto presso il bivio per via Poggio Secco e via della Rondine. Benché unica area del contesto non ancora edificata, il Piano Operativo adottato l'ha inserita nel TR.2 - tessuto residenziale con isolati aperti di villini/palazzine.

L'osservazione richiede:

- 1 - in prima istanza, che l'area venga riconosciuta nella fattispecie che il Regolamento Urbanistico definisce come lotto interstiziale, rendendola edificabile;
- 2- in subordine, che sia individuata come area di atterraggio per l'applicazione della disciplina della perequazione.

**Controdeduzione tecnica:**

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

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

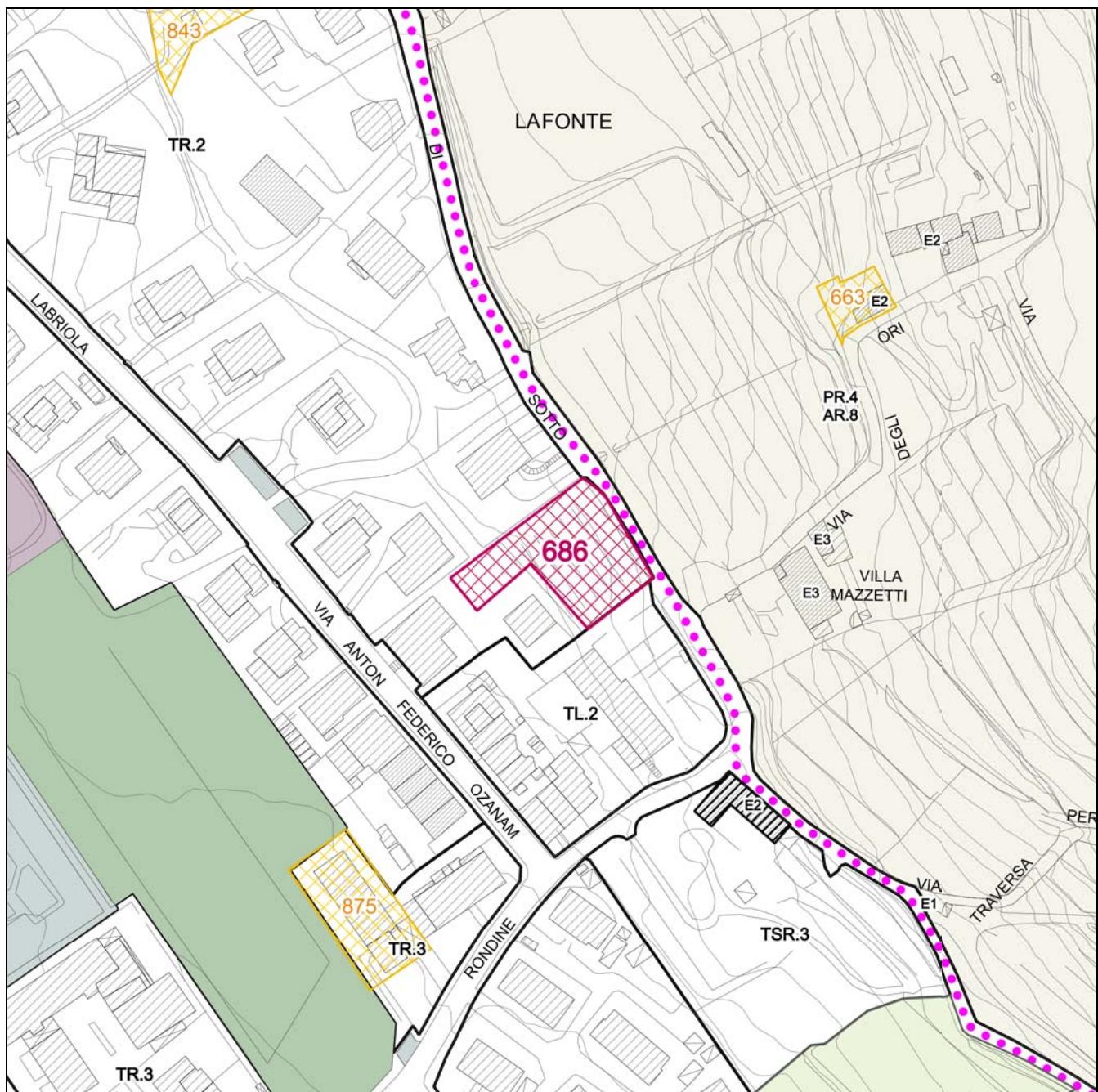
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 687

**P.G.:** 225064      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

### **Individuazione aree:**

- via Borgo di Casale, n. 43-43/1 - Casale  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 302
- via Borgo di Casale, n. 45/1 - Casale  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 249
- via Borgo di Casale, n. 45/2 - Casale  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 293
- via Borgo di Casale, n. 45/3/4 - Casale  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 295
- via Borgo di Casale, n. 45/A - Casale  
**Fabbricato** : foglio 56 , particella 251

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

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT5\_24 - Nuovo spazio pubblico Borgo di Casale.

Nello specifico viene osservato quanto segue:

- 1) di considerare ai fini dell'applicazione dei parametri perequativi lo stato conservativo "mediocre" o tutt'alpiù "cattivo" e non "pessimo" come da parametri della scheda di trasformazione;
- 2) di considerare non adeguata al tipo di edificio indicato con il numero 1 la destinazione di ACa - servizi sociali ed assistenziali, visto che si tratta di un piccolo edificio su due livelli non idoneo all'uso pubblico anche per persone con limitate capacità motorie se non con pesanti interventi edilizi ed impiantistici. Chiedono quindi di eliminare tale porzione dall'intervento inserendo la porzione 1 nel tessuto TSL.3 - tessuto a corte come gli immobili adiacenti;
- 3) In alternativa alla cessione delle aree alla pubblica amministrazione che dovrebbe obbligatoriamente essere propedeutica al riconoscimento dei diritti edificatori da attuarsi nella scheda AT5\_22, viene proposta la cessione nello stato attuale di tutto il complesso immobiliare mantenendola possibilità di promuovere un Piano attuativo per la nuova edificazione produttiva artigianale in via Vannetti Donnini.

### **Controdeduzione tecnica:**

1,2 - Si ritiene accoglibile la proposta di classificare gli immobili della AT5\_24 - Nuovo spazio pubblico Borgo di Casale in stato di conservazione "cattivo" invece che "pessimo", in quanto coerente con lo stato attuale degli immobili; si ritiene anche accoglibile la richiesta di eliminare la porzione classificata ACa - servizi sociali dall'intervento in quanto non adatta all'immobile in oggetto. Conseguentemente verrà stralciata la porzione 1 dalla scheda di trasformazione e verrà modificata la facoltà edificatoria riconosciuta da 890 mq a 860 mq. Verrà pertanto modificata anche la Sul complessiva della AT5\_22, area di atterraggio delle facoltà edificatorie provenienti dalla Scheda in oggetto.

Il fabbricato stralciato dalla AT5\_24 verrà inserito nel tessuto TSL.3 - tessuto a corte.

3 - la richiesta di cessione degli immobili allo stato attuale non è accoglibile in quanto la scheda di trasformazione prevede la realizzazione contestuale delle facoltà edificatorie private e dello spazio pubblico nella AT5\_24 come standard dovuto per l'edificazione.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 688

**P.G.:** 225065      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Alessandro Claudio

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

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

Il terreno oggetto dell'osservazione è stato oggetto, insieme ad altri terreni limitrofi, della variante ex art. 58 L. 133/2008 per valorizzazione di beni immobili di proprietà comunale adottata con DCC n. 47 del 30-06-2016, approvata con DCC n. 77 del 27-10-2016 e successiva DCC n. 39 del 20-04-2017 per rettifica cartografica, con intervento consentito nuova edificazione, R.C. 50% e h. max mt.8.00.

Su parte dell'area oggetto della variante ma non oggetto dell'osservazione è stato approvato il Piano di Lottizzazione n. 375 con DCC n. 58 del 12/07/2018. Il Regolamento Urbanistico, distingue per l'area in oggetto due diverse destinazioni d'uso nel Subsistema P2 - "Le aree della mixità": per una porzione con intervento "ne"- nuova costruzione - con rapporto di copertura R.C. 50% e h. max mt.8.00 e per la restante parte una destinazione d'uso "Vg" - giardini.

Il Piano Operativo adottato invece indica per la totalità dell'area una destinazione AP- Aree per servizi e parcheggi pubblici.

A parere dell'osservante la previsione urbanistica indicata nel Piano Operativo adottato non ha realistiche possibilità di essere realizzata dal momento che l'area in oggetto non è tra quelle inserite nell'elenco dei beni sottoposti a vincolo espropriativo.

Anche al fine di completare il progetto del Piano di lottizzazione 375, si richiede pertanto che venga ripristinata la facoltà edificatoria già prevista nell'ultima stesura del Regolamento Urbanistico.

### **Controdeduzione tecnica:**

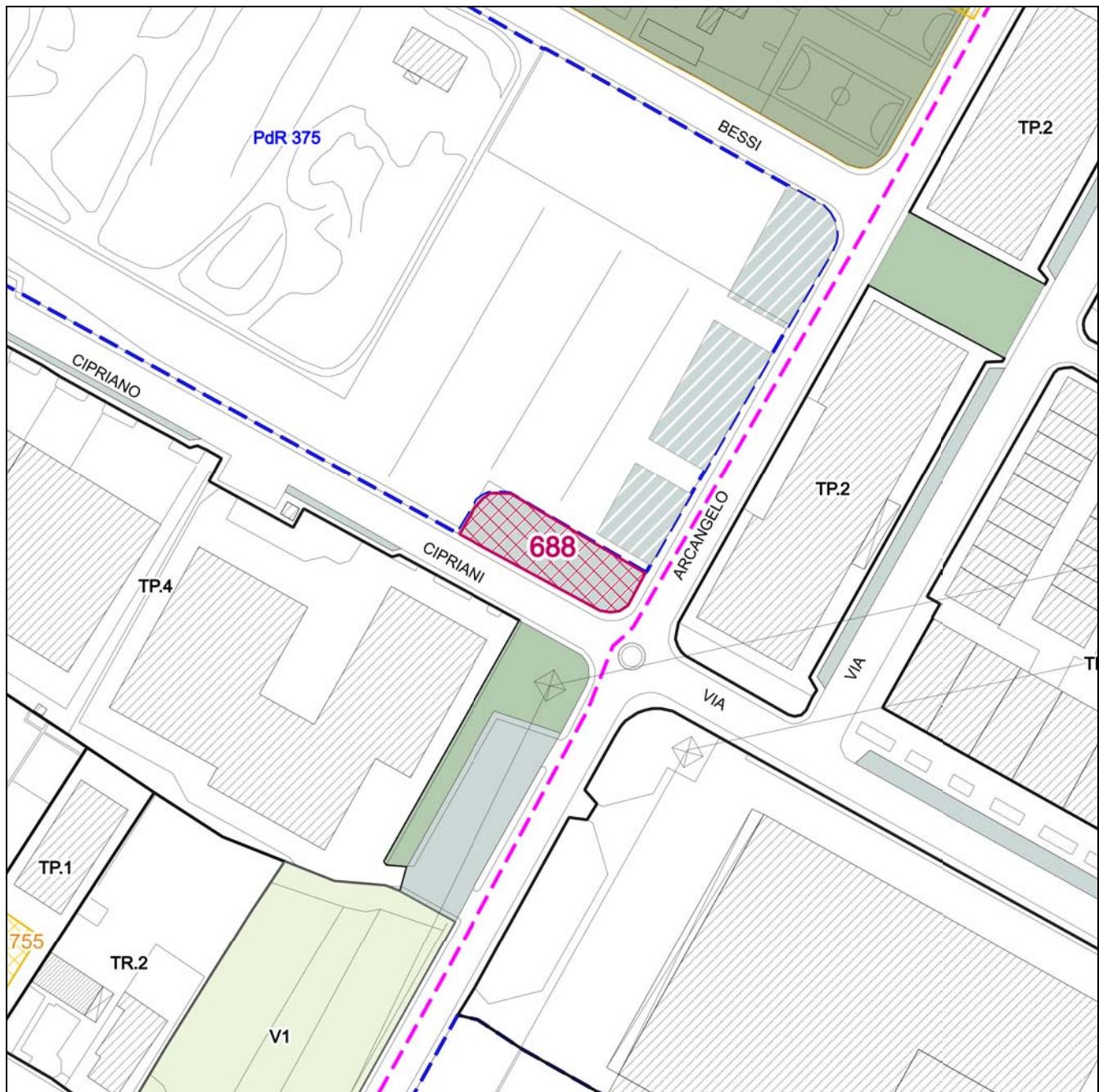
Si condivide l'opportunità di eliminare la previsione di parcheggio pubblico.

Le caratteristiche dell'area, ricadente nelle distanze di prima approssimazione dell'elettrodotto esistente, induce a classificarla V3, al fine di mantenere una sostanziale inedificabilità ma con possibile sfruttamento economico dell'area.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 689

**P.G.:** 225066      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Narcisi Domenico

**In qualità di:** Libero professionista operante nel settore edilizio

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

Il soggetto presenta osservazione per mancata chiarezza nell'individuare i possibili interventi sul tessuto edilizio esistente e in particolare sui tessuti TSL.1, TSL.1.1 e TSL.2, di cui all'art. 67 delle NTA.  
Il Titolo V Capo I Sezione I delle NTA disciplina puntualmente gli interventi possibili in ogni tessuto, in relazione alla differenziazione tra edifici recenti e storizzati. Tra gli interventi sottoposti a "RIC" all'art. 64 delle NTA si includono esplicitamente gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti (come da art. 135 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014); tuttavia, il collegamento tra gli interventi possibili RIC e quelli dell'elenco presente all'art. 135 non appare chiaro, in particolare non si capisce se sia possibile far rientrare nel RIC definito dalla NTA i piccoli incrementi volumetrici previsti proprio all'135 L.R. 65/2014;  
L'intervento di addizione volumetrica in sopraelevazione è sempre consentito nell'ambito della Sezione I ma, se il riferimento normativo è la L.R. 65/2014, esso è possibile anche in categoria RIC, qualora entro il 20%. Inoltre, osservando l'art. 67 delle NTA si ha una prima possibilità di "RIC", una seconda probabilità di "addizione volumetrica" e alla fine le contraddittorie "ulteriori prescrizioni", facendo domandare cosa valga.  
Ancora nell'art. 67, comma 4, alle "ulteriori prescrizioni" non è chiaro cosa significhi "Mantenimento della sagoma, dei prospetti, del volume, della superficie utile lorda, della composizione architettonica della facciata principale su fronte strada o spazio pubblico..." non è chiaro se le parole "facciata principale o spazio pubblico" siano riferite alla sola composizione architettonica oppure anche ai prospetti.  
Gli edifici esistenti inseriti in tessuti "TSL.1" "TSL.1.1" e "TSL.2" sono quasi identici a quelli del Centro Storico in termini di possibilità di intervento; pur avendo la possibilità di interventi RIC hanno molti divieti.  
Si ritiene perciò indispensabile che già le NTA indichino quale volume è il riferimento di calcolo degli interventi di addizione volumetrica "AV.1" e "AV.2".

### **Controdeduzione tecnica:**

L'art. 64 delle NTA si limita a enumerare le categorie di interventi ammessi, non limitandosi a richiamare quanto previsto dall'art. 135 della L.R. 65/2014 ai fini dell'individuazione degli interventi soggetti a SCIA.  
Nel merito di quanto richiesto, si precisa che la ristrutturazione edilizia ricostruttiva non ricomprende tutti gli interventi enumerati all'art. 135 della L.R. 65/2014, bensì i soli indicati al comma 2 lett d) del citato articolo.  
Inoltre l'addizione volumetrica (che costituisce species della nuova edificazione) non può coincidere, per definizione, con gli interventi pertinenziali che l'art. 135 della suddetta legge richiama in quanto assoggettati a SCIA: una cosa sono le pertinenze (IP), altro le addizioni volumetriche.  
E' condivisa l'opportunità di eliminazione, dall'art. 67, comma 4, NTA del riferimento ai prospetti, in quanto il dato rilevante è rappresentato dal mantenimento della composizione architettonica di essi.  
Non è invece condivisa la critica alla pretesa identità (o somiglianza) tra i TSL e i TCS: in primo luogo, tale identità non sussiste (a titolo esemplificativo, il divieto di chiudere logge e porticati è diversamente disciplinato nei due tessuti, così come gli impianti distributivi interni); in generale, è comunque confermata la scelta del Piano di limitare gli interventi ammessi sui tessuti TSL, al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche del tessuto storico lineare, elementi identitari dei contesti di riferimento.  
Infine, negli interventi AV.1 il volume non è calcolabile a priori, in quanto si tratta del rialzamento di un piano abitabile sul sedime dell'edificio esistente.  
Si fa presente che, come già specificato nelle NTA, negli interventi AV.2 il riferimento è alla SUL, non al volume.  
L'osservazione è meritevole di parziale accoglimento.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 690

**P.G.:** 225067      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Baldi Angelo

**In qualità di:** Legale rappresentante della società B&C STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

**Individuazione aree:**

- VIA ROMA, n. 64/6
- Fabbricato** : foglio 61 , particella 49 , subalterno 7

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che sia tolto dalla porzione di edificio più interna (rispetto alla via Roma) la categorizzazione "E3", come da planimetria allegata. In particolare, l'osservante ritiene che si tratti di un errore materiale di attribuzione cartografica, poiché in quel punto cambia la proprietà dell'immobile.

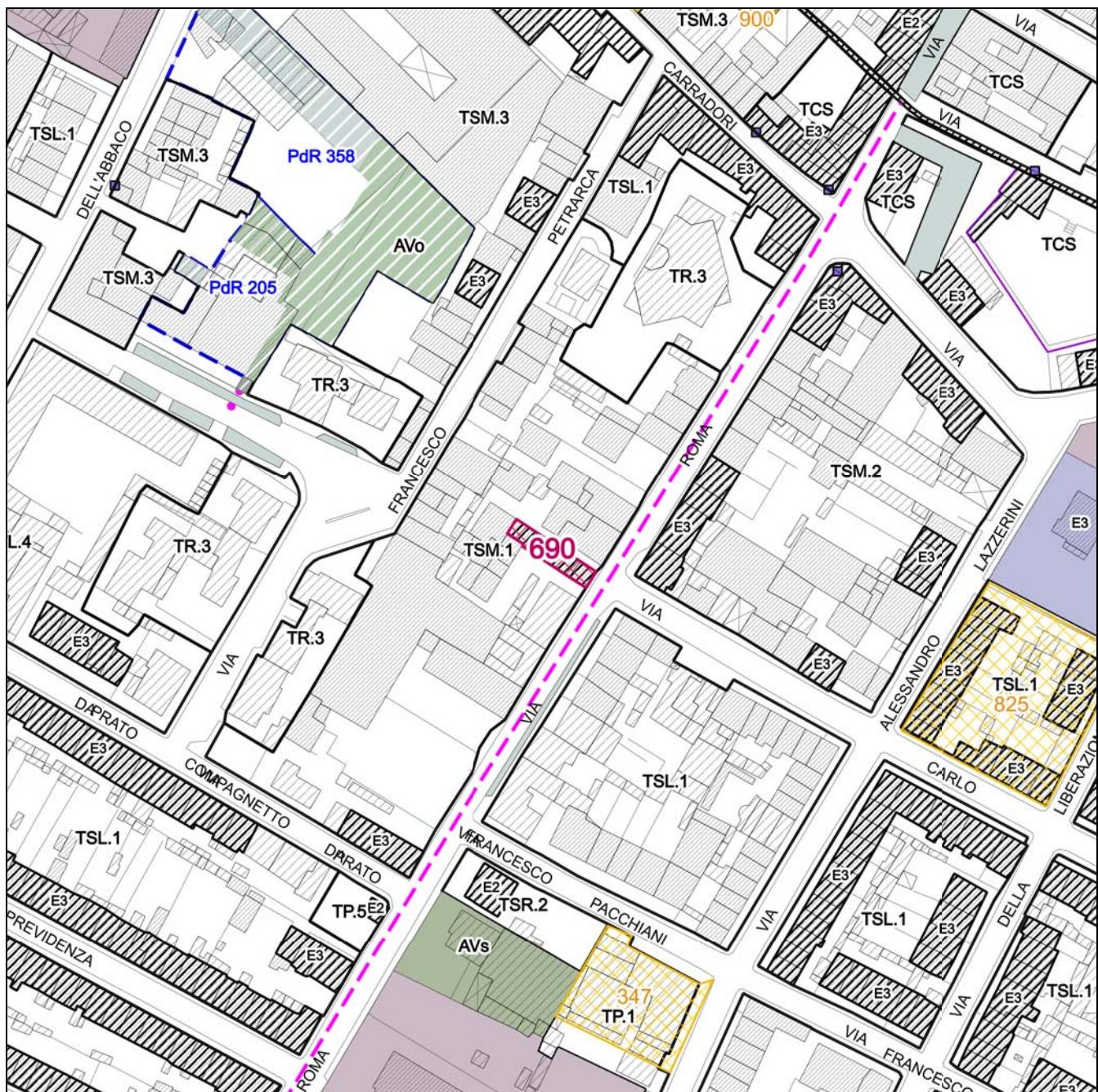
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che l'osservazione sia accoglibile e pertanto sarà eliminata l'attribuzione della categoria E3 agli edifici in oggetto.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 691

**P.G.:** 225070      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Giraldi Simonetta  
Masiani Paola Anna

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA FERRARIS, n. SNC
- Terreno :** foglio 84 , particella 1051

**Descrizione dell'osservazione:**

I richiedenti hanno già presentato osservazione, poiché sul terreno è stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio. Infatti la Disciplina dei Suoli identifica la particella oggetto dell'osservazione come "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" di progetto, reiterando una previsione già presente nel Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre, nel 2016 i proprietari hanno richiesto un parere urbanistico per un'installazione temporanea-stagionale posta a corredo dell'attività economica frontistante a cui l'Amministrazione ha dato risposta negativa.  
Si richiede la rimozione della funzione pubblica all'area di loro proprietà.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene non accoglibile la richiesta, poiché l'area in oggetto, che il Piano Operativo assegna alla destinazione di progetto riportata nella Disciplina dei Suoli, contribuisce alle dotazioni di standard del contesto urbano Le Badie.

**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:** 692

**P.G.:** 225071      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

### **Individuazione aree:**

- Via dei Trebbi, n. 109/2 - Casale  
**Fabbricato :** foglio 56 , particella 1026
- Via dei Trebbi, n. 109/2 - Casale  
**Fabbricato :** foglio 56 , particella 1072
- Via dei Trebbi, n. 109/2 - Casale  
**Fabbricato :** foglio 56 , particella 1387
- Via dei Trebbi, n. 109/2 - Casale  
**Fabbricato :** foglio 56 , particella 1388
- Via dei Trebbi, n. 109/2 - Casale  
**Fabbricato :** foglio 56 , particella 578

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

L'osservazione tratta di due edifici monofamiliari con resedi esclusivi costruiti in aderenza. Il Piano Operativo li inserisce in tessuto TR.3 tessuti con isolati aperti per aggregazioni successive, anche di edilizia pianificata. Si richiede l'attribuzione del tessuto TR.2 - tessuto con isolati aperti villine/palazzine - con la motivazione che la definizione di tessuto TR.2 adatta meglio agli immobili in questione.

### **Controdeduzione tecnica:**

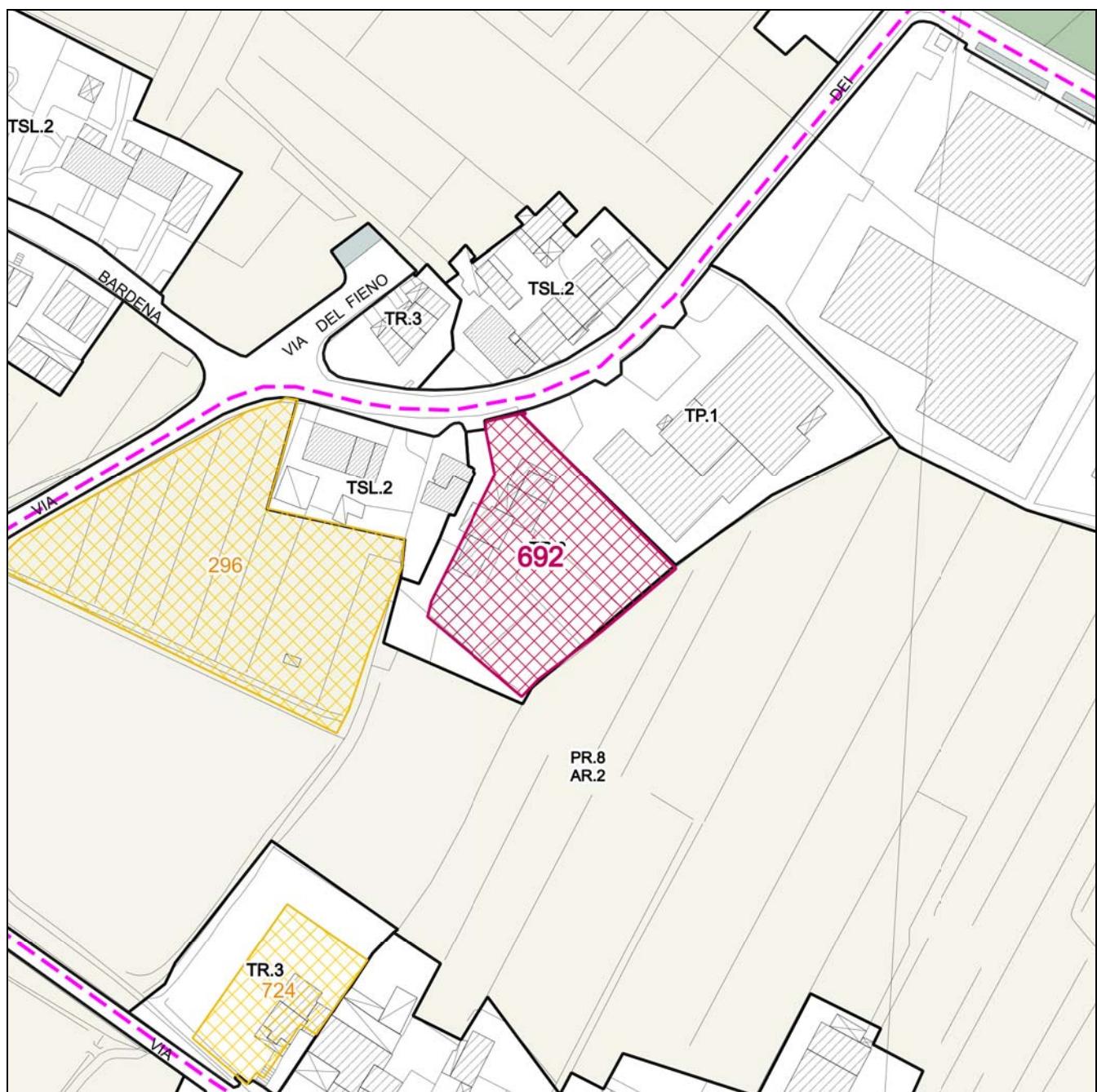
Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che la richiesta di modifica di attribuzione del tessuto proposta è coerente con lo stato dei luoghi e dunque l'edificio sarà inserito in tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine".

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 693

**P.G.:** 225072      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Raggi Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 1159
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 1160
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 140
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 141
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 142
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 143
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 144
- Via per le Calvane  
**Terreno :** foglio 93 , particella 145

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

L'osservazione riguarda un appezzamento di terreno agricolo ricadente in territorio rurale in AR.1 in cui il proponente vuol realizzare un laghetto di pesca sportiva simile al lago dei Pioppi nei pressi delle Cascine di Tavola, la cui destinazione è AVs, pur ricadendo in AR.3.

L'osservante richiede:

- 1 - in prima istanza, la revisione dell'art. 39 delle NTA, ed in particolare del comma 1, modificandolo con l'inserimento di bacini o vasche d'acqua o laghi artificiali e pertanto cambiandolo nel seguente modo: "le attrezzature sportive possono essere costituite da: impianti di varia natura coperta e scoperta, aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, bacini o vasche d'acqua o laghi artificiali, aree per il gioco, aree per la sosta, percorsi pedonali...";
- 2 - in seconda istanza, il cambio della destinazione delle indicate particelle da AR.1 ad AVs.

### **Controdeduzione tecnica:**

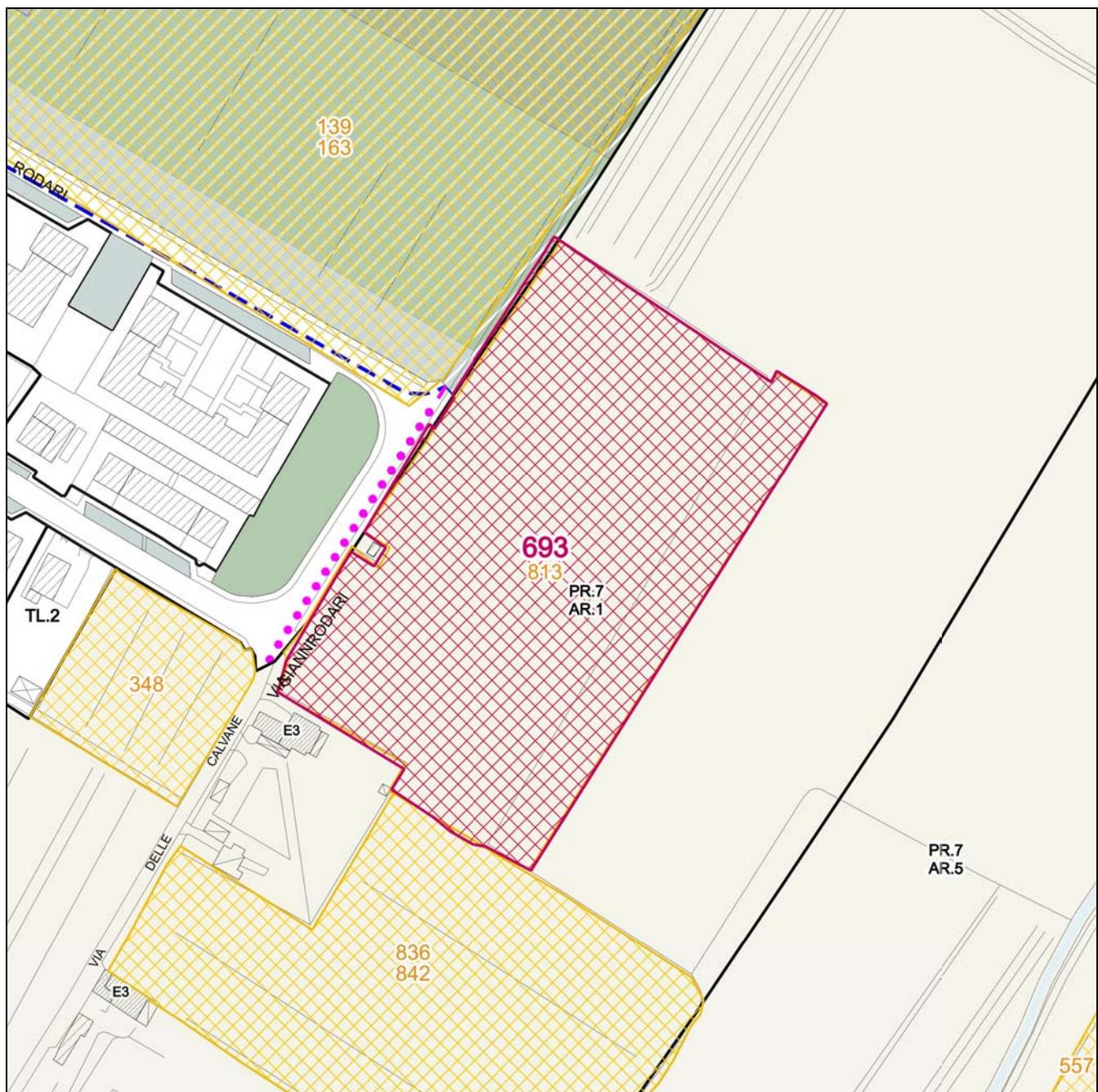
Effettuati le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di modifica del comma 1 dell'art. 39 delle NTA, inserendovi la dicitura " bacini, vasche d'acqua o laghi artificiali";
- 2 - non accoglibile la richiesta, in quanto gli inserimenti di nuove attività sportive che prevedono edificazioni a servizio e complementari non sono previsti nel territorio rurale, il cui perimetro, derivando dal Piano Strutturale, non è modificabile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 694

**P.G.:** 225075      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bartolozzi Daniela

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

### **Individuazione aree:**

- viale Montegrappa, n. 112
- Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 5

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

L'oggetto della presente osservazione è l'area di trasformazione AT2b\_09 Recupero ex Concessionaria e officina Bartolozzi.

Viene osservato quanto segue:

- di portare l'altezza massima da m 16,50 a m 22,70, come sono gli edifici adiacenti e come da progetto 'Recupero ex concessionaria e officina Bartolozzi';
- di togliere dalle prescrizioni particolari per l'intervento la richiesta di realizzare un passaggio pubblico tra viale Montegrappa e via Frà Bartolomeo, in quanto i richiedenti lo ritengono pericoloso per la presenza di attività delinquenziali che potrebbero trovare in tale percorso una facile via di fuga. Propongono pertanto, nel rispetto degli standard, di costruire una piazza antistante il nuovo edificio, prospiciente viale Montegrappa, che guardi la chiesa di San Giuseppe, per garantire uno spazio di socializzazione e forte interesse pubblico in sicurezza, al posto del passaggio/collegamento previsto. Ad avviso della scrivente, il passaggio vanificherebbe la possibilità di recuperare positivamente questa zona urbana. Viene proposto di incrementare i 790 mq di piazze e percorsi portandoli a 815 mq, ed eliminare il collegamento tra via Fra' Bartolomeo e viale Montegrappa.

### **Controdeduzione tecnica:**

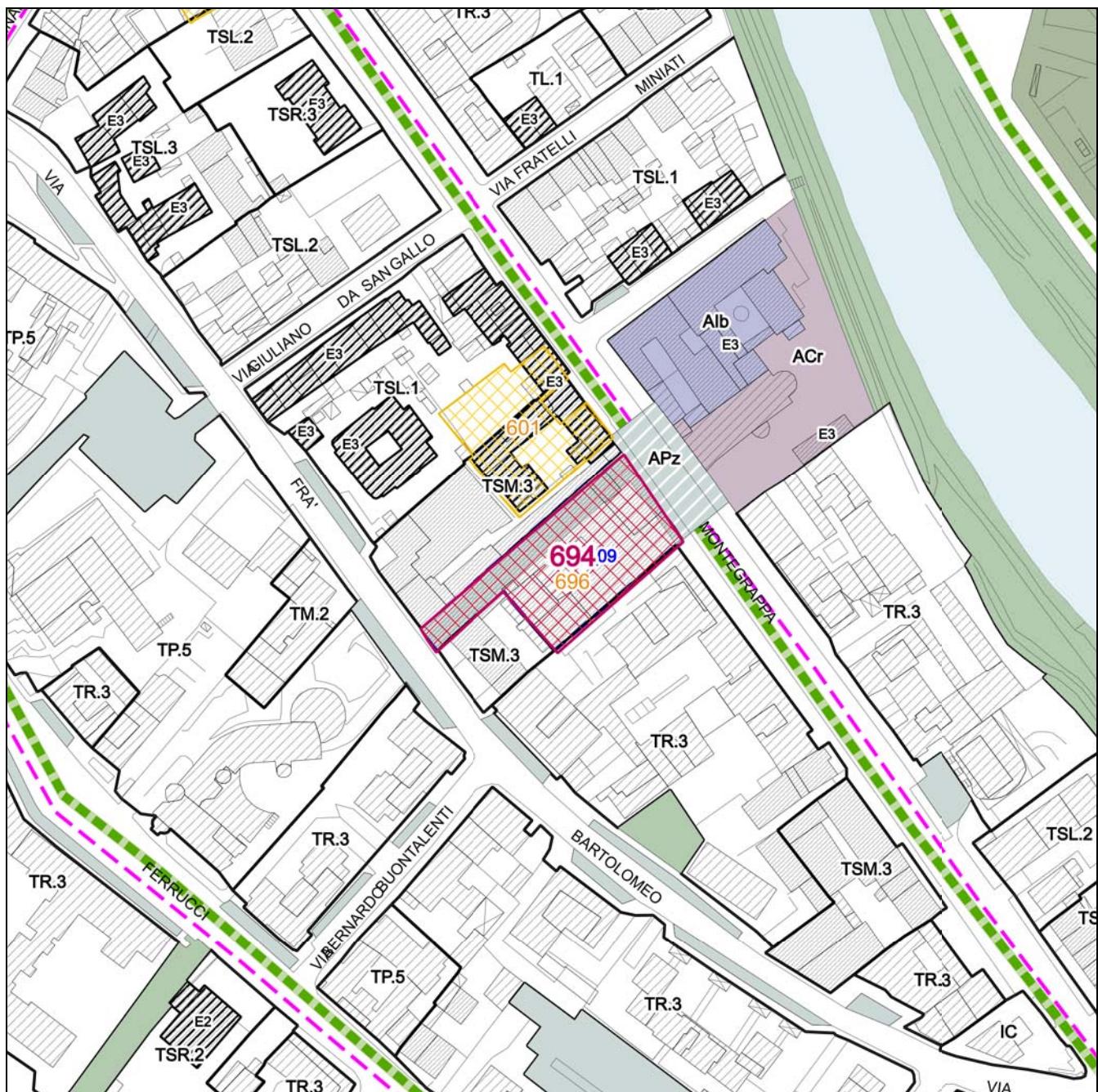
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene:

- 1 - di accogliere la richiesta di modifica dell'altezza massima, portandola da 16,50 m a 22,70 m, in similitudine con gli edifici adiacenti presenti;
- 2 - di accogliere la richiesta di modifica del disegno dello spazio pubblico, sostituendo il percorso tra viale Montegrappa e via Fra' Bartolomeo con uno spazio pubblico a piazza di circa 815 mq, da realizzarsi su viale Montegrappa e fronteggiante la chiesa.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 695

**P.G.:** 225077      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gestri Agostino

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

### **Individuazione aree:**

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

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

La presente osservazione risulta uguale alla n. 389 - P.G. 223693 del 30/11/2018 - presentata da Bigagli Roberto in qualità di legale rappresentante della società ERIKA B s.r.l.

Il lotto in questione, che il Piano Operativo adottato ha inserito nel tessuto TL.3, rientra nella definizione di "lotto interstiziale [...] con una potenzialità edificatoria pari a mc 500" secondo il Regolamento Urbanistico. Non essendo stato oggetto di intervento a causa di una difficolta vicenda ereditaria, risoltasi positivamente solo pochi mesi fa, il tecnico incaricato dalla proprietà chiede che il lotto sia reso nuovamente edificabile con la stessa potenzialità prevista dal precedente strumento urbanistico, in modo da poter addivenire all'atto definito di acquisto del terreno.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

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

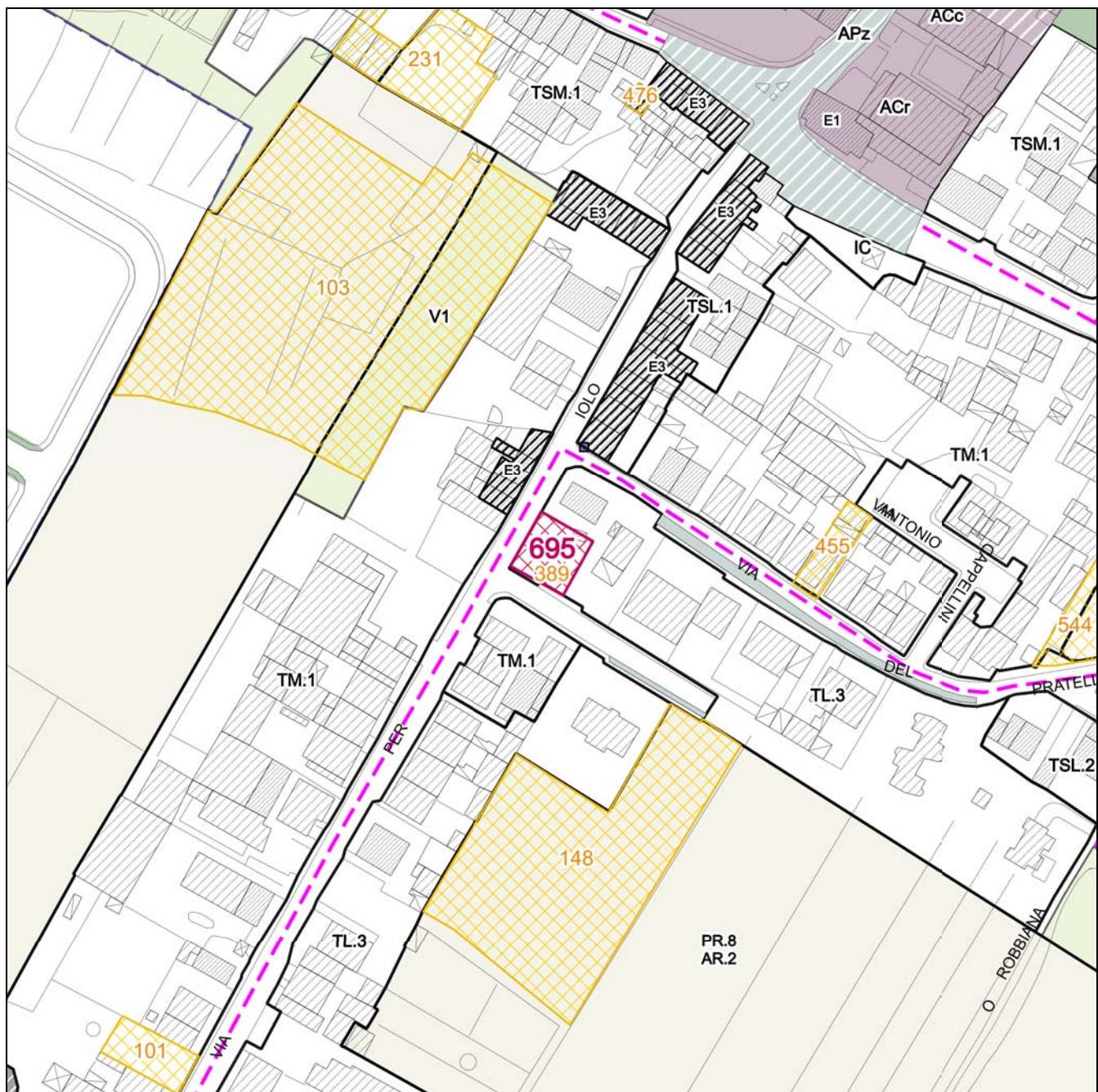
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 696

**P.G.:** 225078      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bartolozzi Daniela

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

**Individuazione aree:**

- viale Montegrappa, n. 112
- Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 52 , particella 143 , subalterno 5

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione è identica alla numero 694 P.G. 225075 del 03/12/2018, pertanto si rimanda a tale osservazione per la sintesi.

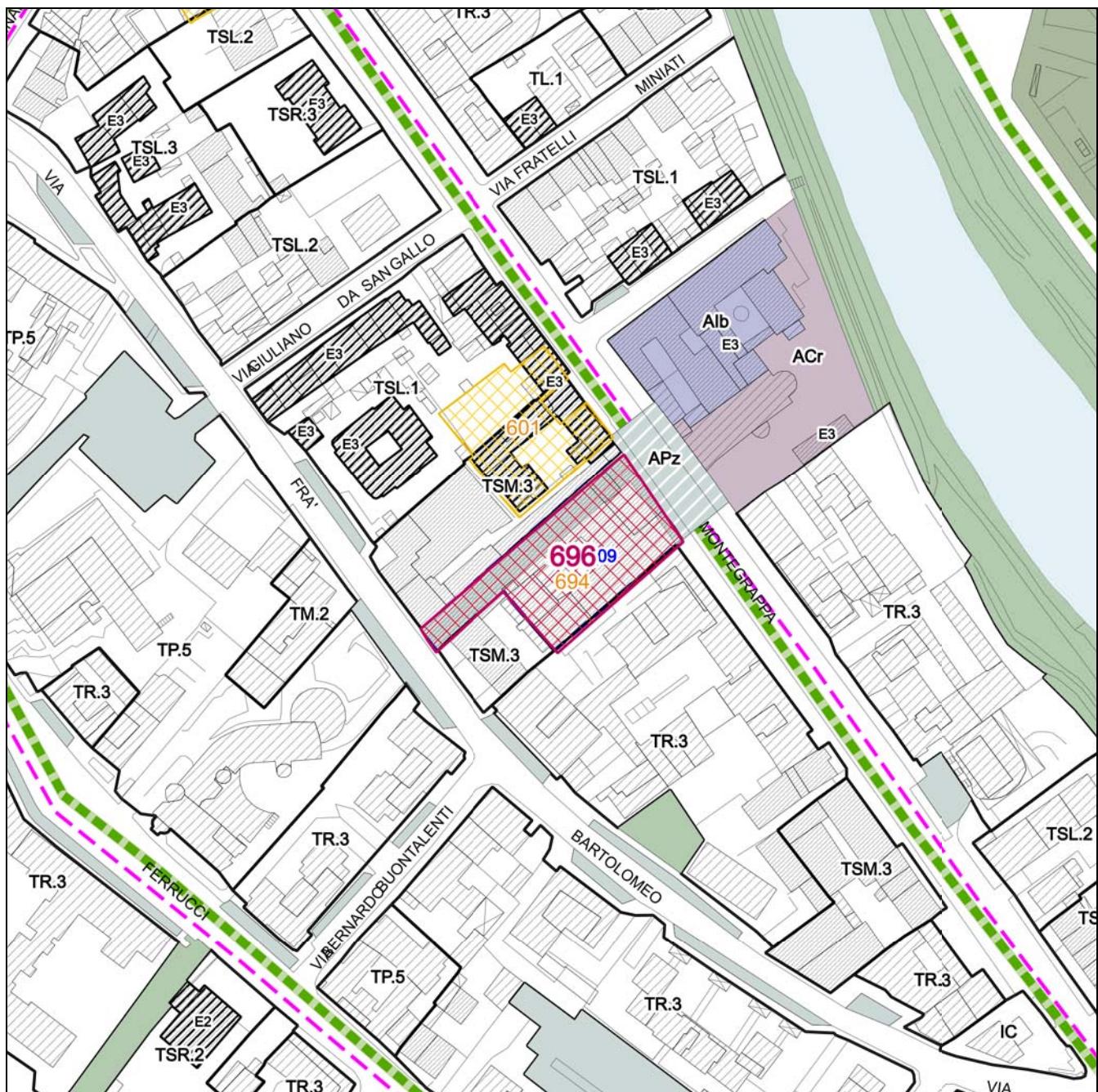
**Controdeduzione tecnica:**

La presente osservazione è identica alla numero 694 P.G. 225075 del 03/12/2018, pertanto si rimanda a tale osservazione per la controdeduzione tecnica.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 697

**P.G.:** 225079      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tempestini Renzo Saverio

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA MARINI, n. 35  
**Fabbricato** : foglio 46 , particella 333 , subalterno 500
- VIA MARINI, n. 35  
**Fabbricato** : foglio 46 , particella 477 , subalterno 1
- VIA FABIO FILZI, n. 10  
**Fabbricato** : foglio 46 , particella 475
- VIA BERRUTI, n. 30  
**Fabbricato** : foglio 46 , particella 476 , subalterno 502
- VIA BERRUTI, n. 32  
**Fabbricato** : foglio 46 , particella 473 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 46 , particella 477 , subalterno 2

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

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 70 "Tessuti urbani a funzione mista: TSM.1 - TSM.2 - TSM.3" delle NTA, in riferimento all'area catastalmente individuata.

Gli immobili in oggetto, collocati nel Macrolotto zero, tutti costruiti prima del 1954 e inseriti dal Piano in tessuto TSM.1, possono essere soggetti a interventi molto limitati, fino alla RIC ristrutturazione costruttiva.

L'osservante - oltre ad affermare che la classificazione fatta dal Piano riguardo l'alto valore storico attribuito al tessuto in questione sia frutto di un'indagine a tavolino, non cosciente del reale stato dei fatti - sostiene che tali immobili necessitano di interventi più ampi della RIC per la riqualificazione del tessuto, adesso completamente compromesso; chiede pertanto che siano ammessi progetti di ristrutturazione ricostruttiva.

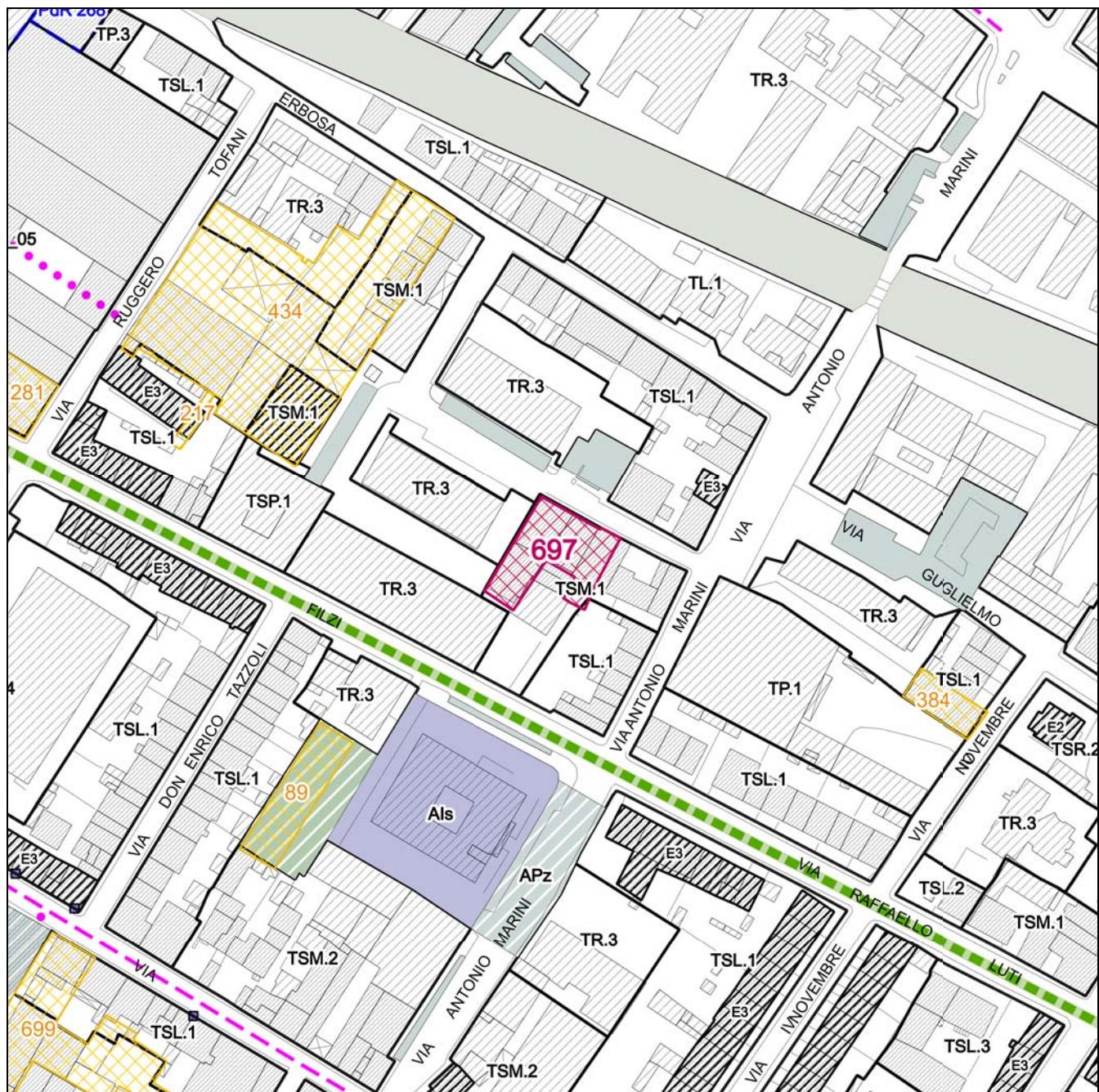
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene accoglibile la richiesta di introdurre la possibilità di intervento RF al fine di mantenere le caratteristiche dell'impianto dei tessuti e pertanto sarà modificato l'art. 70 comma 2 delle NTA.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 698

**P.G.:** 225080      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bettazzi Maurizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di Nebbiaia - Tavola
- Terreno :** foglio 90 , particella 1540

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, proprietario di appezzamento di terreno ricadente all'interno della destinazione V1, richiede la modifica dell'attribuzione dell'indice di naturalità a V3 in quanto l'area non è ritenuta strategica per l'innalzamento della qualità ecologica.

**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'edificato che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale.

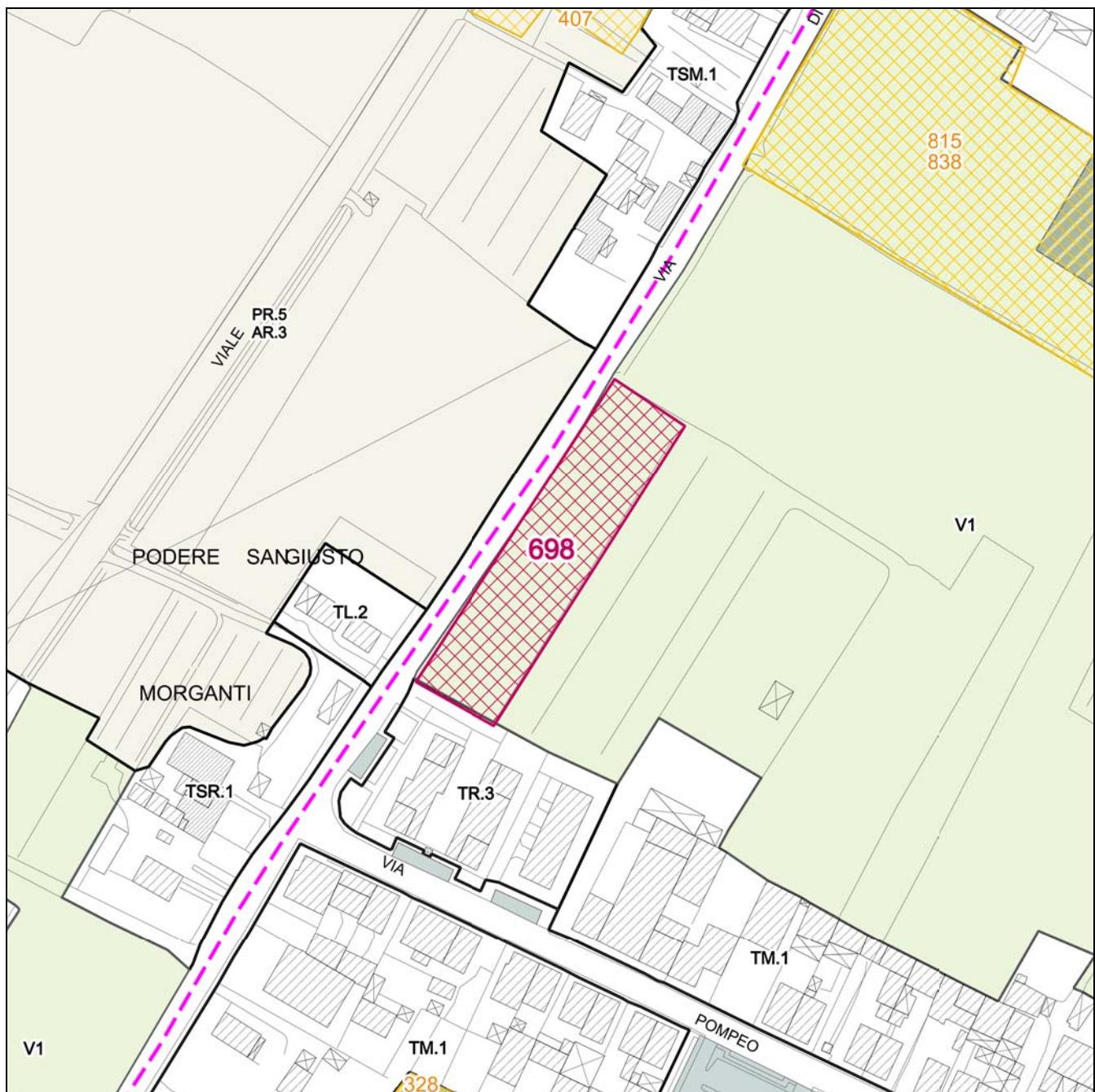
L'inserimento di nuovi usi, pur non comportando nuova edificazione, implica l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 699

**P.G.:** 225082      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Piccioli Luigi

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- VIA PUCCINI, n. 4  
**Fabbricato :** foglio 45 , particella 51
- VIA PISTOIESE, n. 103  
**Fabbricato :** foglio 45 , particella 41
- VIA PISTOIESE, n. 107  
**Fabbricato :** foglio 45 , particella 40
- **Fabbricato :** foglio 45 , particella 44

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

L'osservazione riguarda una complesso di immobili produttivi tra Via Pistoiese e Via Puccini. Per tali immobili, l'osservante richiede:

1 - che siano rappresentate in maniera corretta e completa alcune porzioni di edificato presenti sull'area catastalmente individuata; il fabbricato al f.45 p.Ila 51 sub. 501-502-503 è stato acquistato nel 1981 dalla proprietà scrivente, nel 1986 è stata presentata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 (P.G. 24893 busta 12340/86) ed è stato poi sopraelevato (con domanda di concessione edilizia P.G. 58093 busta 503/97 rilasciata al 07.05.1998); il fabbricato (ripostiglio/annesso) al f.45 p.Ila 44 sub. 500 è di proprietà dello scrivente dal 1981.

Pertanto di entrambi gli immobili si richiede la corretta rappresentazione cartografica nelle tavole del Piano (tav.23).

2 - che sia modificato l'art. 67 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TSL.1 - TSL.1.1 - TSL.2" delle NTA, in riferimento all'immobile catastalmente individuato (f.45 p.Ila 41); tale immobile ricade in tessuto TSL.1 ed è costruito prima del 1954. Secondo l'art. 67 su tale immobile non si possono eseguire interventi oltre la RIC ristrutturazione conservativa, ulteriormente limitata da prescrizioni quali il divieto di realizzare terrazze a tasca, l'obbligo di mantenimento di sagoma, prospetti, volume etc. (tutte prescrizioni che limitano la riqualificazione e il cambio d'uso). Si richiede pertanto di consentire interventi che, pur nel rispetto dei caratteri costruttivi del fabbricato, ne permettano il suo migliore utilizzo, evitando il congelamento dello stato del fabbricato e permettendo invece anche ai privati cittadini di agire per la riqualificazione dell'area del Macrolotto zero (come già l'amministrazione sta provvedendo a fare con il P.I.U.).

3 - per le stesse motivazioni di cui al punto precedente, che sia modificato l'art. 70 "Tessuti urbani a funzione mista: TSM.1 - TSM.2 - TSM.3" delle NTA, in riferimento agli immobili costruiti prima del 1954 inseriti in tessuto TSM.2 (f.45 p.Ila 40,44,51), in quanto la norma non prevede interventi oltre la RIC ristrutturazione conservativa, limitando di molto la possibilità di uso dei beni.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - In seguito alla verifiche dello stato dei luoghi, si ritiene la richiesta di rappresentare "in maniera corretta e completa" i fabbricati è parzialmente accoglibile: il primo fabbricato individuato, è infatti segnato nella CTR con la grafica della "tettoia, pensilina, lucernario" e verrà rappresentato come "edificato di recente formazione"; il secondo invece risulta già correttamente rappresentato dal Piano.

2 - Premesso che 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, si ritiene nel complesso meritevole di conferma la disciplina adottata. In ogni caso, in coerenza con gli obiettivi citati si ritiene:  
- di poter eliminare dall'art. 67 comma 4 NTA il riferimento ai prospetti, in quanto si ritiene rilevante il mantenimento

della composizione architettonica;

- di introdurre la possibilità per tutti i tessuti di cui all'art. 67 di realizzare terrazze a tasca esclusivamente nelle falde di copertura non prospicienti la pubblica via.

La richiesta è parzialmente accoglibile.

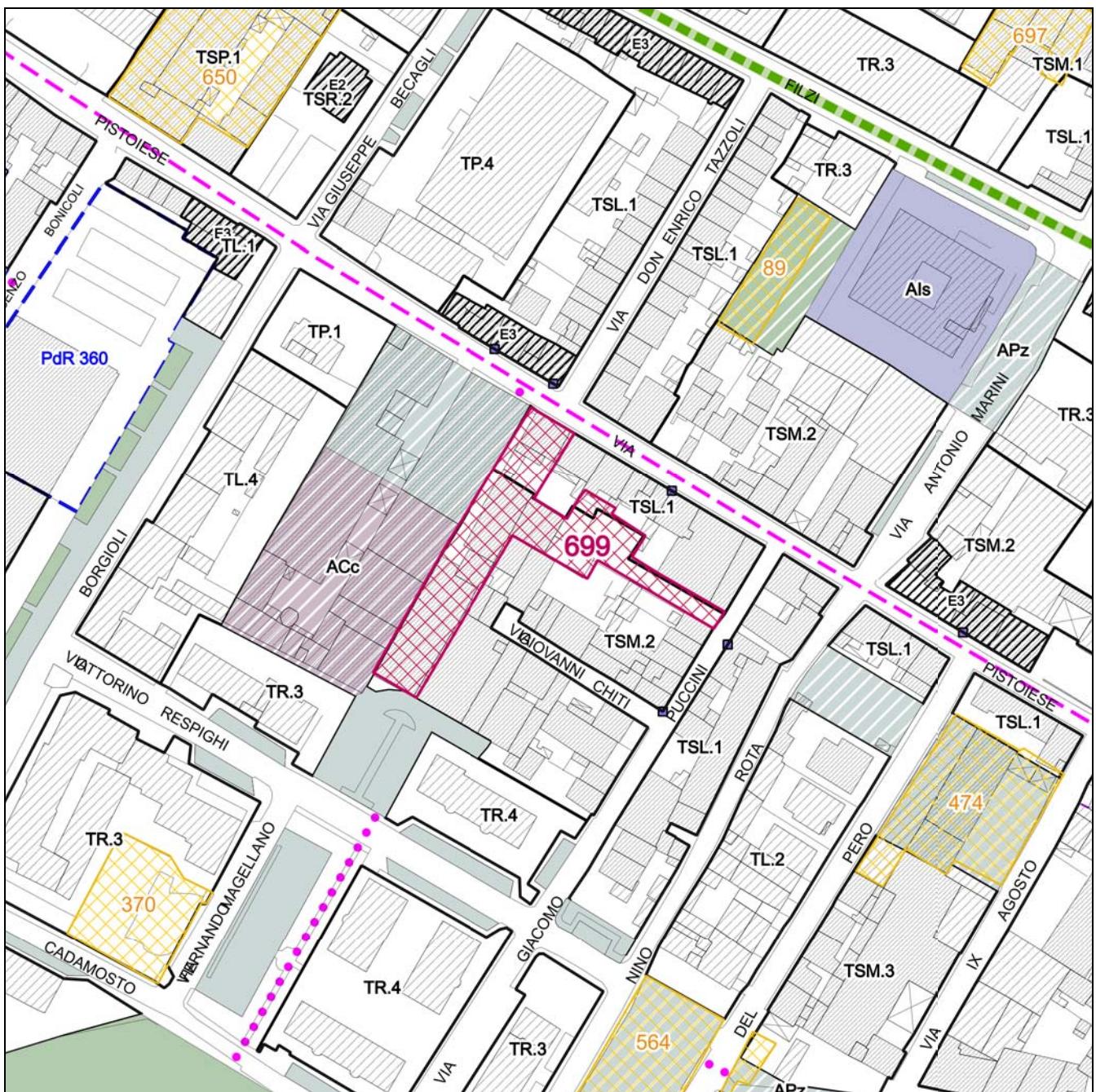
3 - Effettuate le dovute riflessioni e considerato che nei tessuti storici misti possono essere presenti edifici fatiscenti o in condizioni tali da non poter essere recuperati con la ristrutturazione edilizia conservativa, si aggiunge all'art. 70 l'intervento RF "ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione". Al fine di rimanere coerenti con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano, non si ritiene di modificare le particolari prescrizioni di cui ai comma 3 e 4 dell'art. 70. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

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:** 700

**P.G.:** 225087      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tempestini Paola

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

### **Individuazione aree:**

- VIA DELLE SACCA, n. 67/8 - LE SACCA
  - Fabbricato** : foglio 15 , particella 1072
  - **Fabbricato** : foglio 15 , particella 1074
  - **Fabbricato** : foglio 15 , particella 1679

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

L'osservante rileva che i fabbricati catastalmente individuati (un fabbricato per civile abitazione e due accessori, come da planimetrie e foto indicate) non sono rappresentati nella cartografia del Piano, così come non lo erano nel Piano Strutturale. Tali fabbricati sono stati realizzati negli anni '60, condonati con Legge 47/85 (condono rilasciato nel 2003, in allegato) e regolarmente accatastati. Essendo all'interno di un folto bosco, non sono visibili né da Google Maps né da altri sistemi satellitari.

Pertanto richiede:

- 1 - che siano inseriti in tutta la cartografia del Piano - in particolare nella Tavola n.17;
- 2 - che per tali fabbricati, situati nel territorio rurale AR.9 PR.2, sia ammessa la destinazione "TR" turistico-ricettiva, in particolare per la realizzazione di attività di B&B e simili, esclusa in tale ambito, ai sensi dell'art.156 delle NTA, ritenendo che tale destinazione sia compatibile con le caratteristiche dell'ambiente.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuato le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene:

- 1 - la richiesta di rappresentazione nella cartografia degli elaborati grafici del Piano dei fabbricati individuati dall'osservante, catastalmente individuati negli estratti allegati e nuovamente verificati, accoglibile;
- 2 - la richiesta di modifica dell'art. 156 delle NTA in relazione all'esclusione delle attività "TR" turistico-ricettive nell'ambito AR.8 già accolta, in quanto l'osservante si riferisce ad attività di B&B e simili che in tale ambito sono consentite, essendo attività comprese nella categoria d'uso "R" Residenza, ai sensi dell'art. 152 comma 1.1 delle NTA.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica

