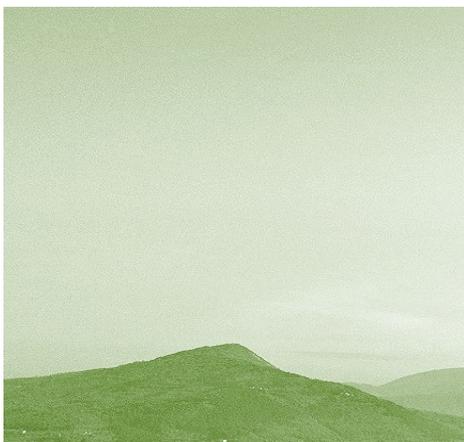
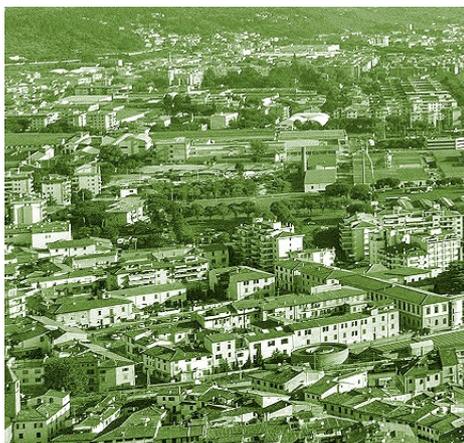


ELABORATO **T**_A



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

OSSERVAZIONI 701 - 800



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecci

Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

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

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 701 - 800

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
701	P.G. 225090 del 03/12/2018	Ferrari Nedo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Comunità Toscana Il Pellegrino a.p.s. con sede a Settignano, FI	Non pertinente
702	P.G. 225094 del 03/12/2018	Barontini Fabio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
703	P.G. 225095 del 03/12/2018	Giacomelli Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
704	P.G. 225096 del 03/12/2018	Bonanni Niccolo'	Privato cittadino	Non accolta
705	P.G. 225099 del 03/12/2018	Camilli Andrea	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
706	P.G. 225100 del 03/12/2018	Buono Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
707	P.G. 225101 del 03/12/2018	Bigagli Alessandro Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
708	P.G. 225104 del 03/12/2018	Nardini Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
709	P.G. 225106 del 03/12/2018	Nistri Paolo	Privato cittadino	Non accolta
710	P.G. 225109 del 03/12/2018	Paoletti Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
711	P.G. 225112 del 03/12/2018	Narcisi Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
712	P.G. 225356 del 03/12/2018	Della Croce Alfonso	professionista operante nel settore edilizio	Non pertinente
713	P.G. 225116 del 03/12/2018	De Marzi Marzia	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
714	P.G. 225119 del 03/12/2018	Bucur Ioan Iulian	Legale rappresentante della società EDIL-GIULIANO SRL	Non accolta
715	P.G. 225174 del 03/12/2018	Barontini Elena	Privato cittadino	Parzialmente accolta
716	P.G. 225175 del 03/12/2018	Stefani Vittoria	Privato cittadino	Non accolta
717	P.G. 225177 del 03/12/2018	Reali Endrio	Privato cittadino	Non accolta
		Reali Maiche		
718	P.G. 225179 del 03/12/2018	Pieraccini Alessandro	Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Prato	Parzialmente accolta
719	P.G. 225181 del 03/12/2018	Boretti Filippo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 701 - 800

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
720	P.G. 225182 del 03/12/2018	Nistri Elisabetta	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
721	P.G. 225183 del 03/12/2018	Calamai Massimo	Legale rappresentante della società Immobiliare Calamai Marcello S.r.l.	Parzialmente accolta
722	P.G. 225184 del 03/12/2018	Monticelli Sabrina	Privato cittadino	Non accolta
		Orlandini Maria Letizia		
723	P.G. 225185 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
724	P.G. 225187 del 03/12/2018	Gestri Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
725	P.G. 225193 del 03/12/2018	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
726	P.G. 225195 del 03/12/2018	Ricci Maria Rita	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE VANITA' DI RICCI MARIA RITA & C. SNC	Parzialmente accolta
727	P.G. 225198 del 03/12/2018	Gori Varesco	Privato cittadino	Non accolta
728	P.G. 225201 del 03/12/2018	Cecchini Maria Rita	Rappresentante dell'Associazione o Ente Legambiente Prato APS	Non accolta
729	P.G. 225202 del 03/12/2018	Valentini Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
730	P.G. 225206 del 03/12/2018	Cennamo Claudia	Legale rappresentante della società Minerva srl	Non accolta
731	P.G. 225208 del 03/12/2018	Manetti Mario	Legale rappresentante della società San Marco Costruzioni srl - Via Ticino 4 - Prato	Accolta
732	P.G. 225216 del 03/12/2018	Cavaciocchi Enrico	Rappresentante dell'Associazione o Ente ASSOCIAZIONE ARCI COMITATO DI PRATO	Parzialmente accolta
733	P.G. 225219 del 03/12/2018	Minichino Silvia	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
734	P.G. 225223 del 03/12/2018	Cavaciocchi Enrico	Privato cittadino	Accolta
735	P.G. 225226 del 03/12/2018	Minichino Silvia	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
736	P.G. 225228 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
737	P.G. 225229 del 03/12/2018	Bardazzi Lorenzo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
738	P.G. 225230 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 701 - 800

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
739	P.G. 225239 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
740	P.G. 225249 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
741	P.G. 225254 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
742	P.G. 225255 del 03/12/2018	Cherubini Lorenzo	Privato cittadino	Non accolta
743	P.G. 225265 del 03/12/2018	Giovannelli Guido	Legale rappresentante della società FONDAZIONE CONSERVATORIO SAN NICCOLO' DI PRATO	Parzialmente accolta
744	P.G. 225266 del 03/12/2018	Alfarano Giulia	Privato cittadino	Non accolta
745	P.G. 225268 del 03/12/2018	Benvenuti Maria Gabriella	Privato cittadino	Accolta
		Benvenuti Patrizia Margherita		
746	P.G. 225272 del 03/12/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
747	P.G. 225276 del 03/12/2018	Becherucci Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
748	P.G. 225281 del 03/12/2018	Pratesi Maurizio	Legale rappresentante della società EDILVERDE s.r.l. con sede in Greve in Chianti via Parrini 18	Accolta
749	P.G. 225284 del 03/12/2018	Giovannelli Guido	Legale rappresentante della società FONDAZIONE CONSERVATORIO SAN NICCOLO' DI PRATO	Parzialmente accolta
750	P.G. 225285 del 03/12/2018	Giovannelli Guido	Legale rappresentante della società T.TRE SNC di TOPARELLI ANDREA & C.	Non accolta
751	P.G. 225288 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
752	P.G. 225290 del 03/12/2018	Miliotti Riccardo	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE SERENA di MILIOTTI RICCARDO s.a.s.	Parzialmente accolta
753	P.G. 225292 del 03/12/2018	Vanni Corrado	Legale rappresentante della società IMMOBIL FREE srl	Non accolta
754	P.G. 225293 del 03/12/2018	Manetti Mario	Legale rappresentante della società San Marco Costruzioni srl - Via Ticino 4 - Prato	Parzialmente accolta
755	P.G. 225296 del 03/12/2018	Gori Ghelardo	Legale rappresentante della società Gori e Bartolini snc	Parzialmente accolta
756	P.G. 225298 del 03/12/2018	Giovannelli Guido	Legale rappresentante della società OKTO' s.r.l.	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 701 - 800

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
757	P.G. 225301 del 03/12/2018	Boretti Filippo	Privato cittadino	Non accolta
758	P.G. 225308 del 03/12/2018	Longo Carlo Santo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
759	P.G. 225313 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
760	P.G. 225314 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
761	P.G. 225318 del 03/12/2018	Natale Berardino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
762	P.G. 225320 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
763	P.G. 225321 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Privato cittadino	Parzialmente accolta
764	P.G. 225322 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
765	P.G. 225324 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
766	P.G. 225327 del 03/12/2018	Zini Giovanni	Privato cittadino	Non accolta
767	P.G. 225328 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
768	P.G. 225332 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
769	P.G. 225333 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
770	P.G. 225336 del 03/12/2018	Sanesi Luca Arturo	Privato cittadino	Non accolta
771	P.G. 225337 del 03/12/2018	Paoletti Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
772	P.G. 225342 del 03/12/2018	Dello Russo Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
773	P.G. 225344 del 03/12/2018	Gramigni Marco	Privato cittadino	Parzialmente accolta
774	P.G. 225348 del 03/12/2018	Paoletti Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
775	P.G. 225389 del 03/12/2018	Biancalani Simone	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
776	P.G. 225405 del 03/12/2018	Puggelli Patrizio Raffaello	Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato	Parzialmente accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 701 - 800

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
777	P.G. 225420 del 03/12/2018	Frosini Lorenzo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
778	P.G. 225426 del 03/12/2018	Fantappie' Marco Filippo	Privato cittadino	Già soddisfatta
779	P.G. 225429 del 03/12/2018	Pietruschi Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
780	P.G. 225465 del 03/12/2018	Dello Russo Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
781	P.G. 225481 del 03/12/2018	Scappini Alessia	AMMINISTRATORE DELEGATO DI ALIA S.P.A.	Accolta
782	P.G. 225485 del 03/12/2018	Gensini Sandro	DIRETTORE GENERALE DI ASM - Ambiente Servizi Mobilità S.p.a.	Accolta
783	P.G. 225487 Del 03/12/2018	Giardino Elisabetta	Privato cittadino	Non accolta
784	P.G. 225519 del 03/12/2018	Zhang Chaozhong	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE ISA s.r.l.s.	Già soddisfatta
785	P.G. 225520 del 03/12/2018	Volpi Franco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
786	P.G. 225526 del 03/12/2018	Paoletti Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
787	P.G. 225528 del 03/12/2018	Raffaelli Cristina	Proprietari	Parzialmente accolta
		Raffaelli Maurizio		
788	P.G. 225532 del 03/12/2018	Rafanelli Cristina	Privato cittadino	Parzialmente accolta
		Rafanelli Maurizio		
789	P.G. 225559 del 03/12/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
790	P.G. 225562 del 03/12/2018	Biancalani Fiorenzo	Legale rappresentante della società IMMOBILIARE BIANCALANI s.a.s.	Accolta
791	P.G. 225567 del 03/12/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
792	P.G. 225573 del 03/12/2018	Perugi Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
793	P.G. 225578 del 03/12/2018	Martini Franco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
794	P.G. 225591 del 03/12/2018	Puggelli Daniele	Privato cittadino	Non accolta
795	P.G. 225604 del 03/12/2018	Giorgi Teo Francesco Pio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
796	P.G. 225613 del 03/12/2018	Bernocchi Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 701 - 800

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
797	P.G. 225618 del 03/12/2018	Iacobacci Anna Maria Plumari Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
798	P.G. 225625 del 03/12/2018	Anfuso Giulia	LEGALE INCARICATO DALLE PROPRIETA'	Accolta
799	P.G. 225631 del 03/12/2018	Mannelli Maria Grazia	Privato cittadino	Accolta
800	P.G. 225638 del 03/12/2018	Grieco Raffaele	Tecnico incaricato dalla proprietà	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: 701

P.G.: 225090 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Ferrari Nedo

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Comunità Toscana Il Pellegrino a.p.s. con sede a Settignano,
FI

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che venga inserito nell'art. 45 delle NTA, fra le disposizioni per la qualità dell'ambito urbano, e in particolare fra quelle sulle connessioni urbane, il percorso pedonale "Cammino di San Jacopo" come "Percorso storico di interesse sovracomunale".

Il percorso di San Jacopo, di cui viene allegata cartografia riportante il tracciato, collega Firenze a Lucca lungo l'antica direttrice della via Cassia, toccando le principali emergenze storiche, religiose e naturalistiche della Toscana settentrionale.

L'osservante ritiene che la valorizzazione del percorso, che si collega a Lucca con la Via Francigena e a Firenze con le vie storiche per Assisi e Roma, potrebbe incrementare lo sviluppo turistico della Toscana del Nord sull'esempio della via Francigena, sulla quale la Regione Toscana ha investito moltissimo. In particolare Prato, mettendo in rete e riconnettendo strutture per il tempo libero già realizzate (Pedecollinare, ciclabili, Area Protetta del Monte Ferrato) troverebbe nuovi sbocchi sulla direttrice Est-Ovest per la nuovissima Via della Lana e della Seta proveniente da Nord ed avrebbe una ulteriore occasione per mostrare il suo centro storico traendo beneficio anche per le strutture ricettive presenti.

Controdeduzione tecnica:

Il percorso denominato rientra tra quelli definiti all'art. 45 comma 1 come "percorsi e tracciati storici da valorizzare", nello stesso articolo non sono comunque inserite le denominazioni degli stessi, in quanto non riuscirebbe ad essere completo. Il tracciato indicato sulle planimetrie allegate è già presente grazie alle connessioni urbane (art. 24), alle connessioni rurali (art. 54) e alla rete ciclabile (art. 42). La valorizzazione del "cammino di San Jacopo" potrà comunque essere oggetto di interesse di piani turistici, naturalistici e/o tematici. L'osservazione pertanto si ritiene non pertinente.

Accogliibilità: Non pertinente

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 702

P.G.: 225094 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Barontini Fabio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1015

Descrizione dell'osservazione:

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

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

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

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

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri o di 10,50 metri.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

1 - non sia accoglibile la richiesta dello stralcio completo delle previsioni edificatorie della UMI 1b della AT5_05, in quanto necessarie all'attuazione del progetto complessivo del Parco dei Ciliani;

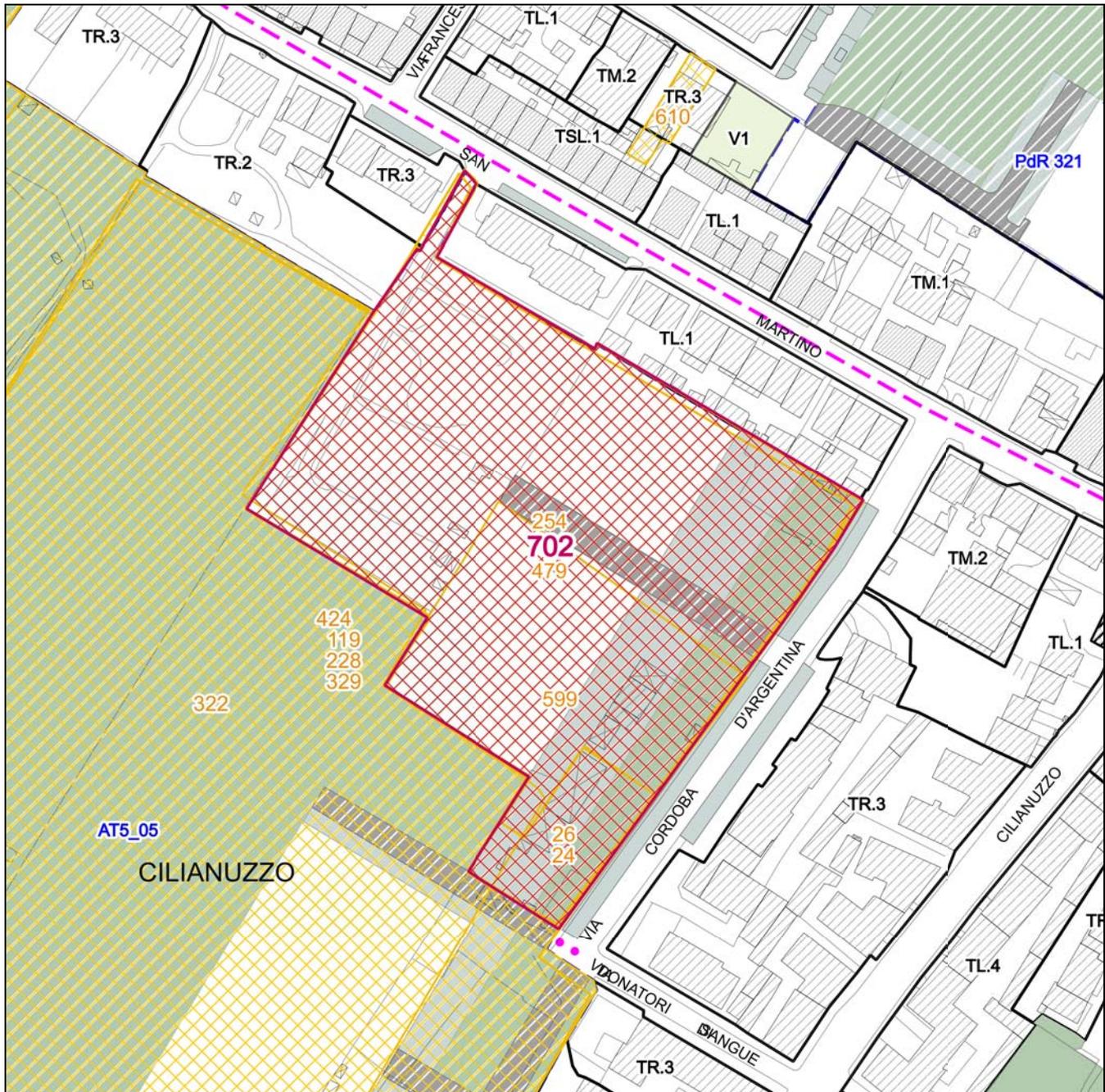
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5_05;

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

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 703

P.G.: 225095 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giacomelli Maria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

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

Descrizione dell'osservazione:

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

1 - chiede di eliminare la previsione edificatoria dell'intera UMI 1b, lasciando l'area con funzione di parco e/o spazio pubblico attrezzato, oppure, in alternativa, di destinare l'area a verde con alto indice di naturalità V1, oppure di lasciarla a coltivo come è attualmente. La richiesta è motivata dall'aggravio di densità abitativa apportata dalla AT5_05 e dalla AT5_04 per circa 780 nuovi abitanti, con conseguente preoccupazioni per la viabilità e i parcheggi e per il forte incremento del traffico veicolare su via San Martino per Galceti con tali conseguenze:

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

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

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

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

Controdeduzione tecnica:

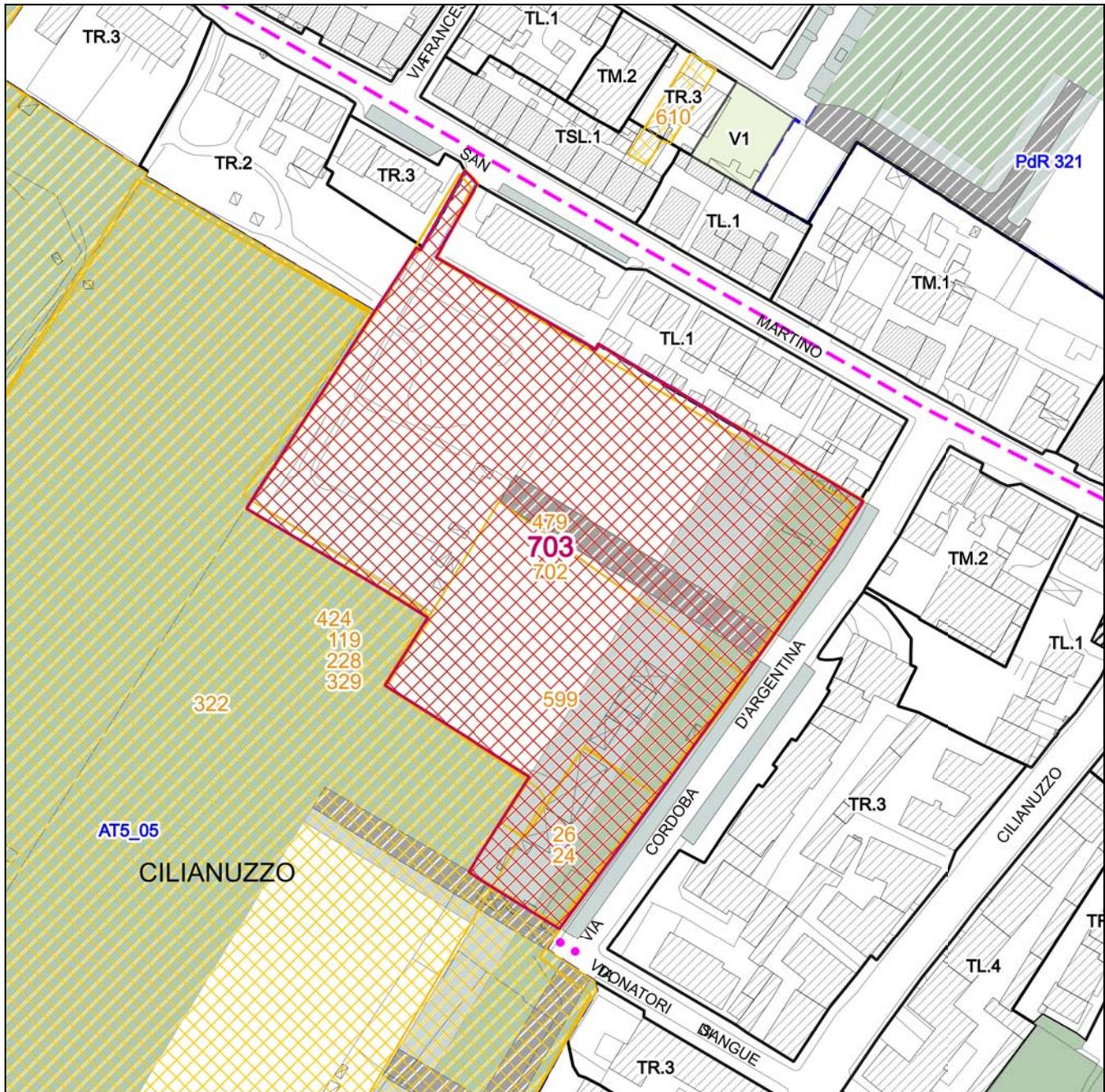
Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

- 1 - non sia accoglibile la richiesta dello stralcio completo delle previsioni edificatorie della UMI 1b della AT5_05, in quanto necessarie all'attuazione del progetto complessivo del Parco dei Ciliani;
- 2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5_05;
- 3 - la richiesta non sia accoglibile, anche in conseguenza della riduzione delle superfici fondiarie in seguito all'accoglimento delle richieste del contributo della Regione Toscana n. 905 punto 12.1.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 704

P.G.: 225096 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bonanni Niccolò

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede la modifica del comma 5 dell'art. 25 "Dotazioni minime per gli standard urbanistici" delle NTA. Tale articolo prevede che per interventi comportanti mutamento di destinazione d'uso verso la funzione "D4 - servizi privati di interesse pubblico", che interessano SUL inferiore a 1.000 mq, non sia prescritto il reperimento degli standard urbanistici.

Pertanto si richiede che tale prescrizione sia allargata anche agli interventi che interessano SUL fino ai 2.000 mq, in modo favorire in maniera più diffusa lo sviluppo dell'attività D4; infatti, un'estensione della SUL potrebbe garantire un più facile accesso alla trasformazione da parte di soggetti interessati, limitando la necessità di ricorrere a permesso di costruire convenzionato (ai sensi del comma 4 del presente articolo) solo agli interventi di maggiore entità, in quanto di più complessa applicazione.

Controdeduzione tecnica:

L'ufficio, nello stabilire la soglia massima entro la quale non sono dovuti gli standard urbanistici per tali fattispecie di intervento, ha già effettuato nella fase di redazione del Piano le opportune valutazioni. Ulteriori esclusioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano: pertanto appare meritevole di conferma la disciplina adottata e l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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



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

Osservazione numero: 705

P.G.: 225099 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Cammilli Andrea

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Braga, n. 30 - Prato
Fabbricato : foglio 90 , particella 803

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante fa presente che la particella catastale in oggetto, in parte attribuita dal Piano Operativo a destinazione V1, è collegata all'edificio di proprietà. Poiché il Piano Operativo ricomprende quota parte della detta particella in TSM.1 e quota parte in V1, lo scrivente richiede che la particella in toto sia attribuita al tessuto TSM.1.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio ritiene che l'area in oggetto possa essere assimilata al tessuto "TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione" come richiesto, in quanto risulta catastalmente collegata all'edificio. Alla luce di tali considerazioni l'osservazione è accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 706

P.G.: 225100 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Buono Luca

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Battaglia di Valibona - Narnali
Terreno : foglio 31 , particella 2329
- Via Battaglia di Valibona - Narnali
Terreno : foglio 31 , particella 954

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto, compresa tra via Bligny, via Battaglia di Valibona e via Isola di Lero a Narnali, è stata destinata dal Piano Operativo adottato a verde (AV) e parcheggio pubblici (AP) di progetto. Una parte di questa, su via Isola di Lero, è già stata adibita a parco, in aderenza a quello che era l'indirizzo anche del precedente strumento urbanistico. La proprietà che ha incaricato il tecnico dispone di una porzione pari a 950 mq dei 1.300 mq totali dell'area, e si propone di acquisire i 350 mq attualmente di altro proprietario per cedere gratuitamente all'Amministrazione una superficie pari a 810 mq da adibire a verde e riconnettere alla parte già realizzata e 270 mq da destinare a parcheggio pubblico. In cambio, viene richiesta l'edificabilità dei restanti 220 mq su via Bligny, su cui verrebbe realizzato un fabbricato in linea con gli edifici esistenti attestati sulla stessa via. Il nuovo intervento avrebbe una SUL di 195 mq, pari quindi al 15% della superficie totale dell'area, ed un'altezza di 10 m.

Viene infine esplicitato che la proprietà ha un contenzioso con l'Amministrazione riguardante l'installazione, sempre sul medesimo terreno, di pannelli solari inizialmente concessa e poi negata: in caso di accoglimento dell'osservazione, il proponente rinuncerebbe al ricorso al TAR e alla relativa richiesta di risarcimento danni.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene non accoglibile la richiesta, poiché gli standard "AV aree per spazi pubblici attrezzati a parco" e "AP aree per spazi e parcheggi pubblici" che il Piano Operativo prevede per l'area in oggetto contribuiscono alla dotazione di spazi pubblici piuttosto carenti nel contesto urbano di Maliseti.

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: 707

P.G.: 225101 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bigagli Alessandro Claudio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia meglio definito l'art. 77 "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1 - TP.2 - TP.4" delle NTA, in relazione agli interventi di SE consentiti.

L'osservante nota che - dal confronto con l'art. 76 "Tessuti urbani a funzione mista: TM.1 - TM.2 - TM.3" delle NTA, in cui è espressamente precisato che gli interventi di SE sono ammissibili solo per organismi edilizi o complessi aventi una SUL totale esistente non maggiore di 8.000 mq - per l'art. 77 non è ben chiaro se l'intervento di SE sia ammissibile per organismi o complessi edilizi aventi superficie maggiore di 10.000 mq; se fosse confermata la possibilità di non effettuare SE per tali complessi, questo non consentirebbe di realizzare interventi di riqualificazione in importanti aree produttive della città. come il Primo Macrolotto, dove le SUL sono maggiori di 10.000 mq.

Controdeduzione tecnica:

Coerentemente con gli obiettivi di Piano, è stato individuato il limite massimo di intervento soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato 10.000 mq, che si ritiene di confermare. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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



comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 708

P.G.: 225104 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Nardini Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA BALDO MAGINI, n. 19-20
Fabbricato : foglio 48 , particella 163 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 163 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 168 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 168 , subalterno 5

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede:

1_ che sia armonizzato l'art. 66 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TCS" delle NTA, in riferimento agli artt. 142, 143 e 144. Si nota, come dal confronto tra l'art. 66 osservato - riferito al tessuto TCS - e gli artt. 142, 143 e 144 - relativi agli edifici con grado di tutela 1, 2 e 3 - ci sia una maggiore possibilità di intervento rispetto a quelli non individuati come da tutelare, ma soltanto inclusi nelle aree TCS; altra anomalia riguarda direttamente l'art. 66, che prevede un'unica disciplina di intervento per gli "edifici storici o storicizzati" e per l'"edificato di recente formazione"; tali edifici sono individuati con due campiture distinte e presentano caratteristiche diverse e valore storico-architettonico spesso non comparabile.

Pertanto si richiede:

1.1 - di modificare l'art. 66, differenziando le norme come previsto dall'art. 62 delle NTA "La disciplina di ciascun tessuto può essere a sua volta articolata in: - interventi consentiti per l'edificato storico o storicizzato [...]; - interventi consentiti per l'edificato di recente formazione [...]";

1.2 - di consentire per tutti gli edifici non tutelati un grado di intervento superiore a quello previsto per gli edifici tutelati (così si porterebbe il Piano in linea con quanto previsto anche dalle norme dei Comuni vicini quali Pistoia e Firenze);

1.3 - che sia modificata la classificazione dell'edificio individuato da "storico o storicizzato" a "edificato di recente formazione", poiché realizzato nel 1960 come risulta dal certificato di abitabilità n. 19774-1962 (non allegato).

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche:

1.1 e 1.2 - premettendo che il tessuto TCS nella sua declinazione di modalità di intervento e prescrizioni comuni è teso alla tutela dello specifico ambito del centro storico, non si ritiene opportuna la distinzione tra edificato storico/storicizzato ed edificato di recente formazione in quanto nell'insieme costituisce un unicum, indipendentemente dalle caratteristiche intrinseche e dal valore storico-architettonico dei singoli manufatti. Tuttavia, si ritiene, in relazione a quanto previsto per gli edifici classificati "E3" riguardo la realizzazione di terrazze a tasca, di consentire, per gli edifici non sottoposti a specifica tutela, la realizzazione delle terrazze a tasca sui prospetti tergalì, al fine di agevolare il recupero dei sottotetti con la necessaria areazione ed illuminazione dei locali, poiché la loro realizzazione non costituisce un aggravio dell'impatto visivo e paesaggistico, in quanto non direttamente visibile dalla pubblica via; pertanto verrà modificato l'art. 66 comma 3;

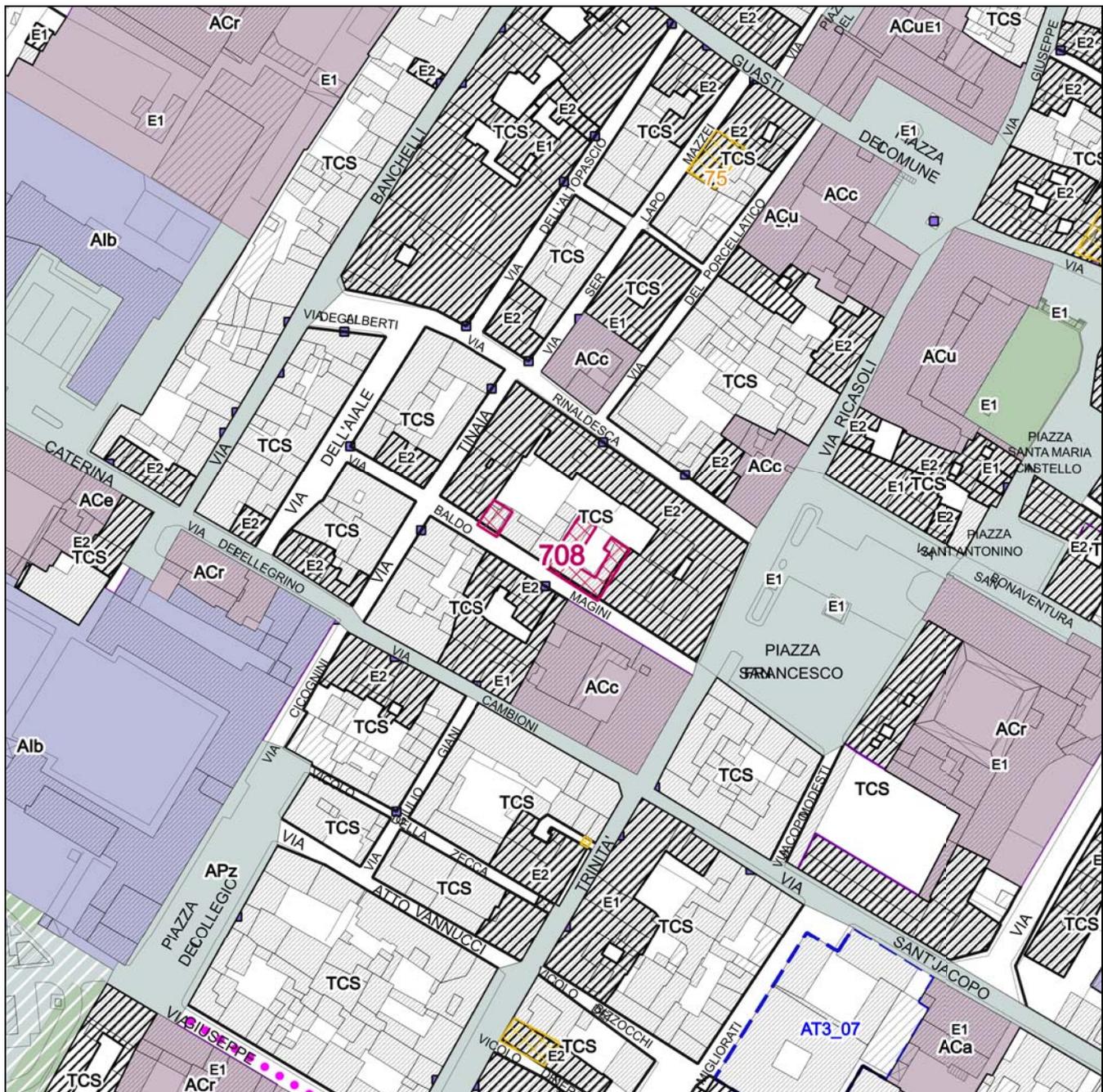
1.3 - si ritiene la proposta avanzata già soddisfatta, in quanto al comma 1 dell'art. 63 delle NTA si prevede che per

edifici ricompresi nell'edificato storico o storicizzato possa essere comprovata, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, ammettendo così le tipologie di intervento consentite sull'edificato di recente formazione.
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: 709

P.G.: 225106 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Nistri Paolo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Lorenzo Perosi, n. 18
Fabbricato : foglio 23 , particella 3105

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede la riclassificazione del tessuto in cui ricade il proprio fabbricato passando dall'attuale TR.3 a TR.2, trattandosi di una piccola palazzina isolata sul lotto.

Controdeduzione tecnica:

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 710

P.G.: 225109 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paoletti Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Menabuoni
Terreno : foglio 63 , particella 860
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1678
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1791
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1843
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1880

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un lotto inedito situato in fregio a via Menabuoni, censito dal Piano Operativo come tessuto misto storicizzato TSM.3. Nel Regolamento Urbanistico previgente al terreno in oggetto era assegnato, insieme al fabbricato produttivo contermini, come tipo d'intervento "demolizione e ricostruzione", mai realizzato a causa di mancato accordo tra le proprietà.

L'osservante propone:

- 1 - di inserire il lotto in un'area di trasformazione che preveda la perequazione dell'intera superficie con indice 0,20 mq/mq, al fine di realizzare circa 250 mq di SUL in fregio a via Menabuoni; oltre alla nuova edificazione, si prevede la cessione di circa 850 mq di superficie in aderenza ai giardini già esistenti;
- 2 - in seconda istanza, di qualificare il lotto come lotto interstiziale.

Controdeduzione tecnica:

Verificato lo stato dei luoghi si ritiene di poter inserire parte dell'area oggetto di osservazione nell'adiacente tessuto TR.3 (particelle 860 e 1678). Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali realizzabili nel tessuto TR.3, con le caratteristiche e parametri di seguito indicati:

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

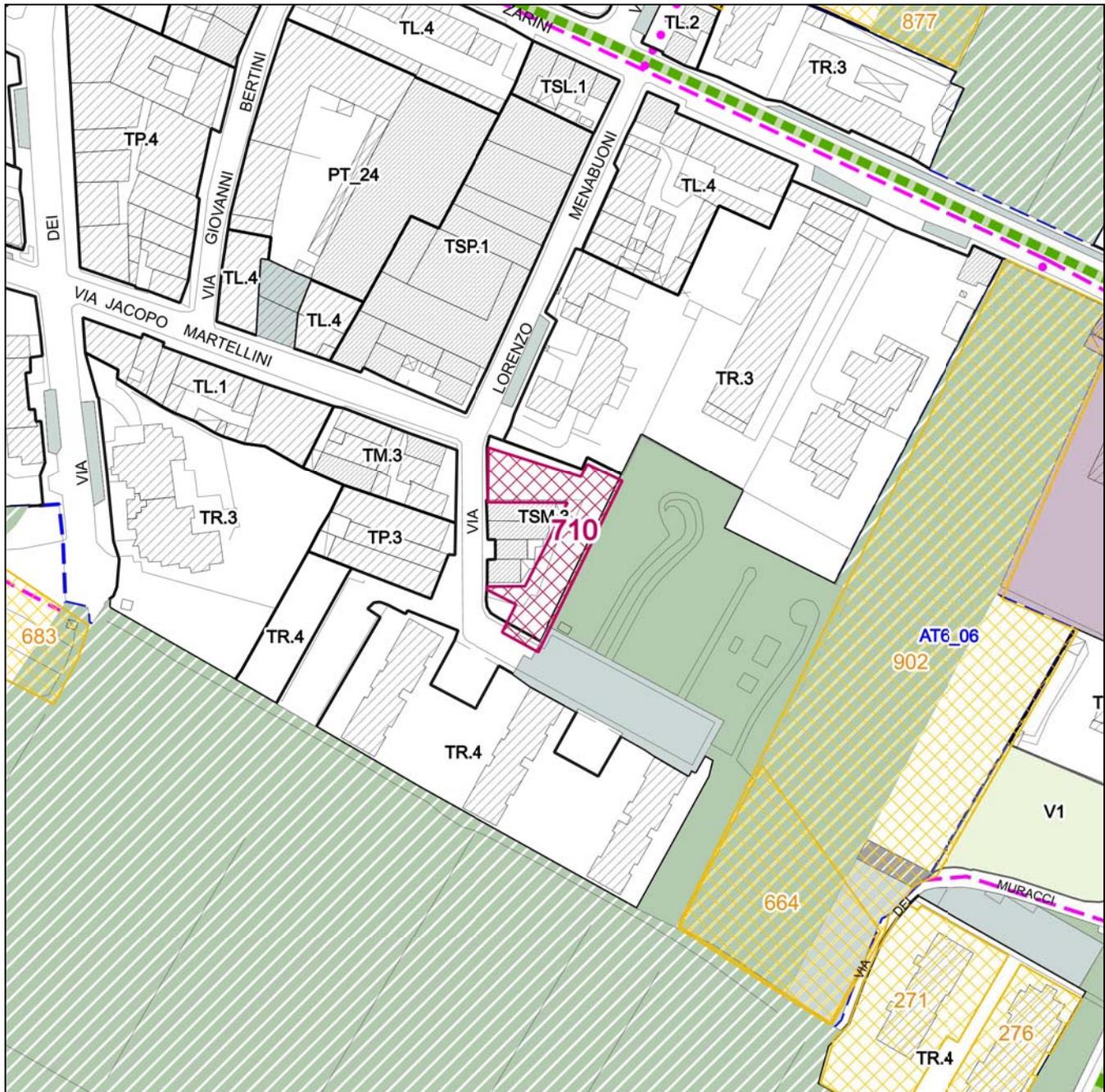
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici presenti nel tessuto di riferimento
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 711

P.G.: 225112 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Narcisi Domenico

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via del Castagno, n. 16
Fabbricato : foglio 75 , particella 450 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante ricostruisce storicamente gli interventi edilizi che hanno interessato la porzione di tessuto, rilevando come nel tempo sia andata completamente persa la coerenza insediativa originaria.

Gli edifici presenti al 1952 (escluso quello d'angolo con via Quarto dei Mille, che non era ancora stato edificato) erano tre fabbricati a un piano con copertura a capanna e falda parallela alla strada. Successivamente viene edificato l'edificio d'angolo e negli anni 1962, 1982, 1996 e 2011 vengono effettuati interventi di sopraelevazione su tutti gli edifici, escluso quello al n.16.

Tali interventi - sopraelevazione fino a tre piani più mansarda per un edificio, sopraelevazione con grandi abbaini per un altro, sopraelevazione e inversione delle falde di copertura per quello d'angolo - hanno determinato non soltanto la perdita della coerenza, ma anche un peggioramento estetico evidente.

Per questo motivo l'osservante sostiene che la classificazione in tessuto TSL.1 (che ritiene comunque non adeguata alla tipologia degli edifici, individuando invece più corretta la classificazione TL.1 o TL.2), debba essere modificata per permettere di recuperare una linea architettonica coerente e un indubbio miglioramento prospettico del complesso, permettendo la sopraelevazione dell'edificio al n.16, attualmente non consentita.

Propone quindi, per il solo gruppo dei quattro edifici di cui sopra, la classificazione TL.1, TL.2, TSL.3 o TSR.1.

Controdeduzione tecnica:

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

- l'art. 67 delle NTA, che disciplina il tessuto "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile", consente l'addizione volumetrica AV.1 richiesta dall'osservante;

- la classificazione in TSL.1 è stata attribuita in quanto nel tessuto si è rilevata la presenza del sedime storico dell'edificato, indipendentemente dalle caratteristiche architettoniche dei singoli immobili: pertanto si ritiene il tessuto assegnato coerente con lo stato dei luoghi.

Per tali motivazioni si ritiene l'osservazione già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 712

P.G.: 225356 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Della Croce Alfonso

In qualità di: professionista operante nel settore edilizio

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è stata presentata con P.G. 225113 del 03/12/2018 e successiva errata corrige con P.G. 225356 del 03/12/2018.

L'osservante ritiene che affidarsi alla sola datazione per l'individuazione del tessuto storicizzato non sia sufficiente, lo stesso art. 11 del Piano Strutturale rimanda ad una schedatura puntuale a garanzia dell'invarianza. In assenza di valutazioni specifiche, affidandosi alla sola norma che consente in fase di progettazione di dimostrare che l'edificio è stato oggetto di pensanti trasformazioni (art. 63 comma 1), non vi è garanzia di un corretto intervento; inoltre molta edilizia ante '54 non è meritevole di tutela.

Pertanto si propone di verificare attraverso un confronto progettista/uffici pubblici la presenza di elementi specifici di tutela definiti dal Piano Strutturale e, nel caso di assenza di tali elementi, di procedere con ulteriori verifiche come la conformazione del lotto, l'altezza media sul fronte stradale e allineamenti sul fronte, valutazione qualitativa dell'intero isolato e continuità dell'immobile analizzato con edifici di epoca successiva.

Tali verifiche possono competere ad una commissione che valuti l'ammissibilità del progetto.

Controdeduzione tecnica:

L'ufficio, in sede di redazione del Piano Operativo, ha recepito gli elementi di invarianza storico-insediativa derivanti dal Piano Strutturale e ha provveduto alla sua revisione attraverso una nuova ricognizione dell'edificato storico, effettuata sulla base della foto aerea (volo GAI) del 1954; la classificazione in "edificato storico o storicizzato" non costituisce una datazione ma rileva la presenza del sedime dell'edificio al 1954 rispetto allo sviluppo urbanistico della città. Gli interventi ammessi sono stati pensati al fine di mantenere l'impianto urbano della struttura fondativa e resistente della città, indipendentemente dalle caratteristiche architettoniche dei singoli immobili.

Tuttavia, con il comma 1 dell'art. 63 delle NTA, per tali edifici è stata prevista anche la possibilità da parte dell'interessato di comprovare, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, in modo da consentire, in caso di riscontro positivo, gli interventi ammessi sull'edificato di recente formazione. Pertanto, il confronto progettista/amministrazione proposto dall'osservante risulta già previsto nelle presenti norme proprio nella fase di dimostrazione della non storicità dell'edificio da parte dell'interessato.

Per quanto riguarda invece la proposta di una commissione ad hoc che valuti l'ammissibilità del progetto per tali edifici, si ritiene la richiesta non pertinente con le osservazioni al Piano Operativo, in quanto si riferisce ad un aspetto organizzativo del lavoro d'ufficio, che potrà eventualmente essere preso in considerazione per una futura riorganizzazione interna.

Accogliibilità: Non pertinente

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



**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 713

P.G.: 225116 **del:** 03/12/2018

Presentata da: De Marzi Marzia

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Traversa delle Caserane - Casale
Fabbricato : foglio 70 , particella 941
- via Borgo di Casale - Casale
Fabbricato : foglio 70 , particella 1004 , subalterno 3
- via Borgo di Casale - Casale
Fabbricato : foglio 70 , particella 839
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1002
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1004 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1004 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1004 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1004 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 1004 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 721 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 722 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 722 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 722 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 722 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 722 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 722 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 71 , particella 941

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto molteplici argomenti riferiti sia all'area di trasformazione AT5_23 che ad aspetti normativi che vengono esplicitati in 6 punti. Nello specifico i punti osservati sono i seguenti:

1) i 3700 mq di SUL prevista per l'intervento. Per motivi afferente agli spazi necessari per addetto, l'osservante ritiene che tali spazi previsti siano insufficienti ad una corretta gestione degli spazi soprattutto dopo il riassorbimento dei dipendenti provenienti dalla chiusura della sede distaccata. Considerando il totale dei 55 dipendenti troviamo la relazione $55 \times 90 = \text{mq } 4.950,00$ ovvero $\text{mq } 5.000,00$, rappresentanti la necessità attuale, senza prevedere uno sviluppo dell'attività e l'assunzione di nuovo personale. Si potrebbe pensare di considerare un ulteriore 30% come possibile incremento dello sviluppo dell'attività nei prossimi 5 anni pari a $\text{mq } 1.500,00$ per un totale di $\text{mq } 6.500,00$.

Viene chiesto pertanto:

- In via principale di modificare i dati di progetto portando a mq 6.500,00 la SUL edificabile (tutti i dipendenti Casale + dipendenti Galciana + futuro sviluppo)
- in via alternativa di modificare i dati di progetto portando a mq 5.000,00 la SUL edificabile (tutti i dipendenti Casale + dipendenti Galciana)
- in via alternativa di modificare i dati di progetto portando a mq 4.200,00 la SUL edificabile (i soli dipendenti di Casale, ridimensionando il personale dipendente).

2) tempi di attuazione e posizione parcheggi pubblici. Secondo l'osservante nella scheda di trasformazione non sono specificate le modalità di attuazione. L'intervento di nuova edificazione ha necessità della preventiva demolizione dell'area. Tale fase rivestirà un momento di grande delicatezza per l'attività che subirà la sospensione della produzione ed una momentanea diminuzione dell'attività commerciale. Nella scheda di trasformazione i previsti parcheggi in cessione sono stati collocati sull'area in cui si trova il grande macchinario di produzione dei solai, che andrebbe demolito per la realizzazione dei parcheggi con l'immediata sospensione di un'attività di produzione che impiega un considerevole numero di addetti. Tale macchinario rappresenta inoltre l'oggetto di maggior valore presente sull'area.

Viene richiesto pertanto:

- lo spostamento del parcheggio pubblico in area libera
- l'attuazione dell'intervento di trasformazione in due fasi:

Prima fase: la realizzazione degli interventi di utilità pubblica e cessione delle aree ovvero la realizzazione della pista ciclopedonale e la realizzazione dei parcheggi con conseguente fusione delle aree di proprietà.

Seconda fase: la realizzazione dell'intervento con demolizione e nuova edificazione con possibilità di ristrutturazione di alcune parti esistenti, compresa la possibilità di realizzare la seconda fase in più lotti d'intervento.

3) Possibilità di mantenere alcuni fabbricati. Richiamando per le motivazioni il precedente punto 2, l'osservante fa notare come alcuni manufatti esistenti potrebbero essere riassorbiti nel progetto fermo restando le prescrizioni paesaggistiche già previste. Per esempio il macchinario dei solai si trova in una posizione arretrata rispetto a via Borgo di Casale e sufficientemente distante dal tracciato autostradale, pertanto si presta facilmente alla realizzazione di schermi progettuali, tra cui le pareti o le barriere verdi inserite nelle prescrizioni.

Viene richiesto pertanto:

- la possibilità di riutilizzare parte dell'edificato esistente purché integrato con le prescrizioni paesaggistiche della scheda di trasformazione.

4) la posizione della linea di divisione fra la AT5_23 ed il TL.2. Secondo l'osservante vi è la necessità di modificare la linea che divide l'ambito TL.2 con l'area di trasformazione AT5_23, in modo da permettere all'edificio in TL.2 - sempre di proprietà della Famiglia Cambi e nel quale si svolge l'attività di vendita al pubblico di materiali di rivestimento e pavimenti - di poter ampliare, con quanto consentito in detto tessuto, la superficie di vendita.

- Si richiede pertanto lo spostamento del confine secondo quanto indicato nell'allegato 9-Proposta di perimetrazione, ampliando l'ambito TL.2 a discapito dell'area di trasformazione.

5) la perimetrazione dell'area di trasformazione. Vengono notate alcune imprecisioni nella perimetrazione dell'area:

- Il ponte ciclopedonale sopra l'autostrada dovrebbe essere stralciato dalla perimetrazione in quanto dovrà essere realizzato dalla Società Autostrade in occasione della costruzione della terza corsia autostradale A11.
- Il terrapieno a lato della rampa attuale che porta al ponte sull'autostrada è parte integrante della stessa rampa e dovrà essere inglobato nella perimetrazione dell'area soggetta a trasformazione.

6) L'intervento AV.1 previsto nel tessuto TM.1. Alcuni edifici di proprietà Silvana Lombardi ricadono in tessuto TM.1, nel quale è consentito l'ampliamento AV.1. Dalla lettura della definizione di AV.1 all'art. 76 [lo scrivente invece fa riferimento erroneamente all'art. 65] si comprende che riguardano i soli ampliamenti per rialzamento e non quelle fuori sagoma di cui all'intervento AV.2.

Viene richiesto:

- in via principale, che l'intervento AV.1 riguardi anche gli ampliamenti in sagoma quali chiusura di logge o porticati
- in via alternativa, che venga esteso all'ambito TM.1 anche l'intervento AV.2 con l'eventuale limitazione che non potrà avvenire fuori sagoma.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni si ritiene che:

1 - la richiesta di incremento della SUL non sia accoglibile in quanto l'aumento di densità proposto non risulta sostenibile per l'ambito urbano in cui è inserita l'area di trasformazione, come già evidenziato dalla Regione Toscana nel suo contributo al punto 12.5.

2 - in merito alla richiesta effettuata si precisa che la modalità di attuazione della scheda di trasformazione è il permesso di costruire convenzionato per il quale si prevede la realizzazione contestuale delle facoltà edificatorie private e dello spazio pubblico come standard dovuto per l'edificazione. Pertanto non si ritiene accoglibile la richiesta

di suddividere l'intervento in due fasi distinte. Si ritiene inoltre di confermare la localizzazione delle aree pubbliche previste dalla scheda di trasformazione essendo situate in prossimità dell'abitato di Casale.

3 - l'obiettivo della scheda di trasformazione è quello di operare un riordino generale e una riqualificazione dell'area oggi fortemente degradata, oltre alla realizzazione delle aree pubbliche necessarie al contesto. Quanto richiesto si pone in contrasto con questo obiettivo e pertanto la richiesta non è accoglibile.

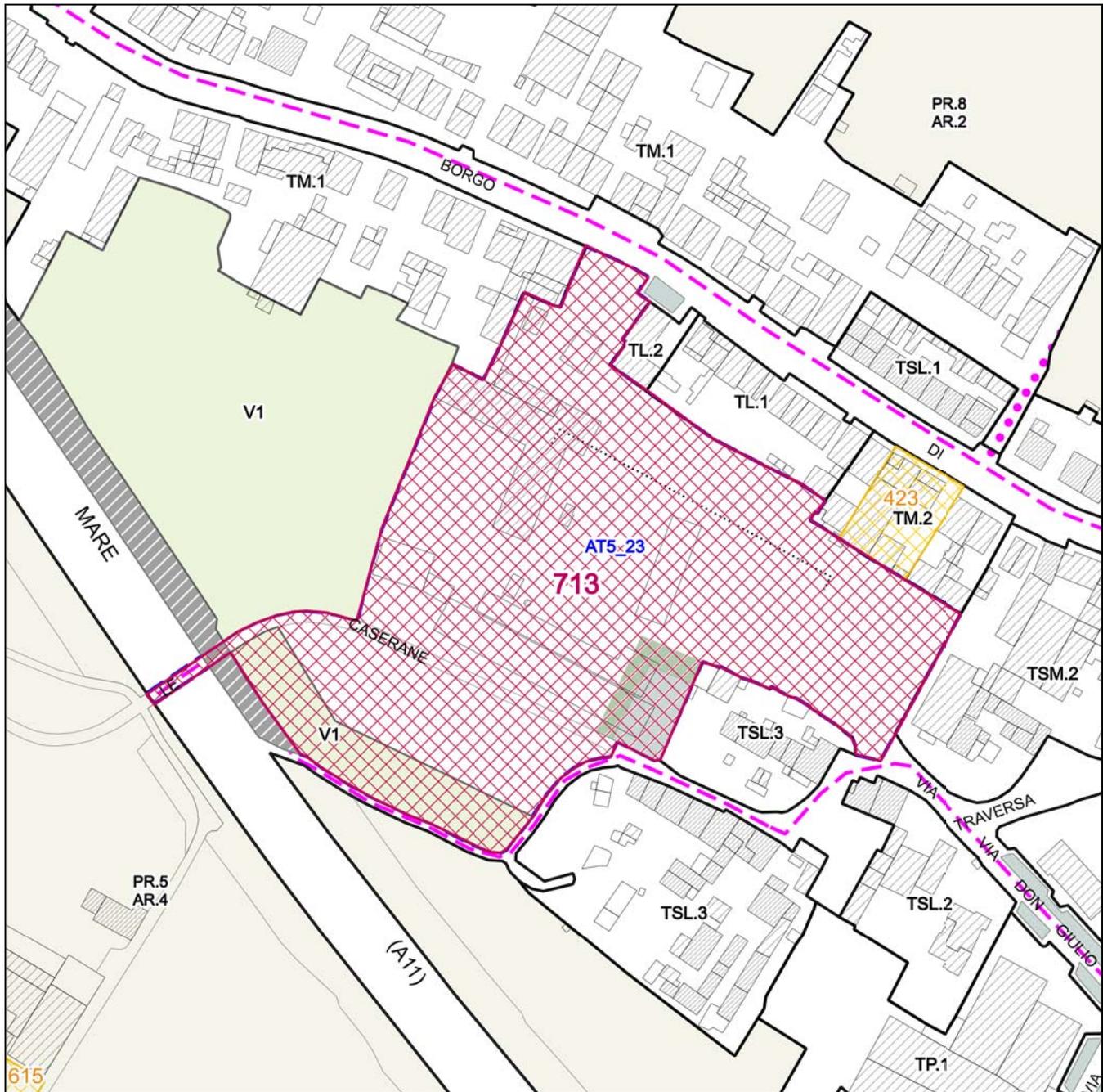
4, 5 - Le richieste di perimetrazione avanzate nell'osservazione si ritengono accoglibili perchè coerenti con l'effettivo stato dei luoghi.

6 - Le richieste avanzate nell'osservazione non si ritengono adeguate al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. L'immobile indicato ricade infatti nel tessuto "TM", nel quale 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. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 714

P.G.: 225119 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bucur Ioan Iulian

In qualità di: Legale rappresentante della società EDIL-GIULIANO SRL

Individuazione aree:

- VIA CAVA, n. 76 - SAN GIUSTO
Fabbricato : foglio 77 , particella 55 , subalterno 1

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che nell'area individuata:

1 - venga modificato il tessuto storico attribuito dal Piano ("TSL.1"), sostituendolo con un tessuto che consenta la ristrutturazione dei fabbricati e la modifica dei prospetti sul fronte strada, al fine di adattare l'edificio alle esigenze lavorative e alle norme di sicurezza: viene proposta, in particolare, la sostituzione con i tessuti a funzione mista, TM.1, TM.2 TM.3;

2 - sia eliminata dall'edificio la categorizzazione "E3", in quanto fortemente restrittiva per interventi di riconversione e ristrutturazione, considerando anche che si tratta di magazzini degli anni Cinquanta - Sessanta.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche:

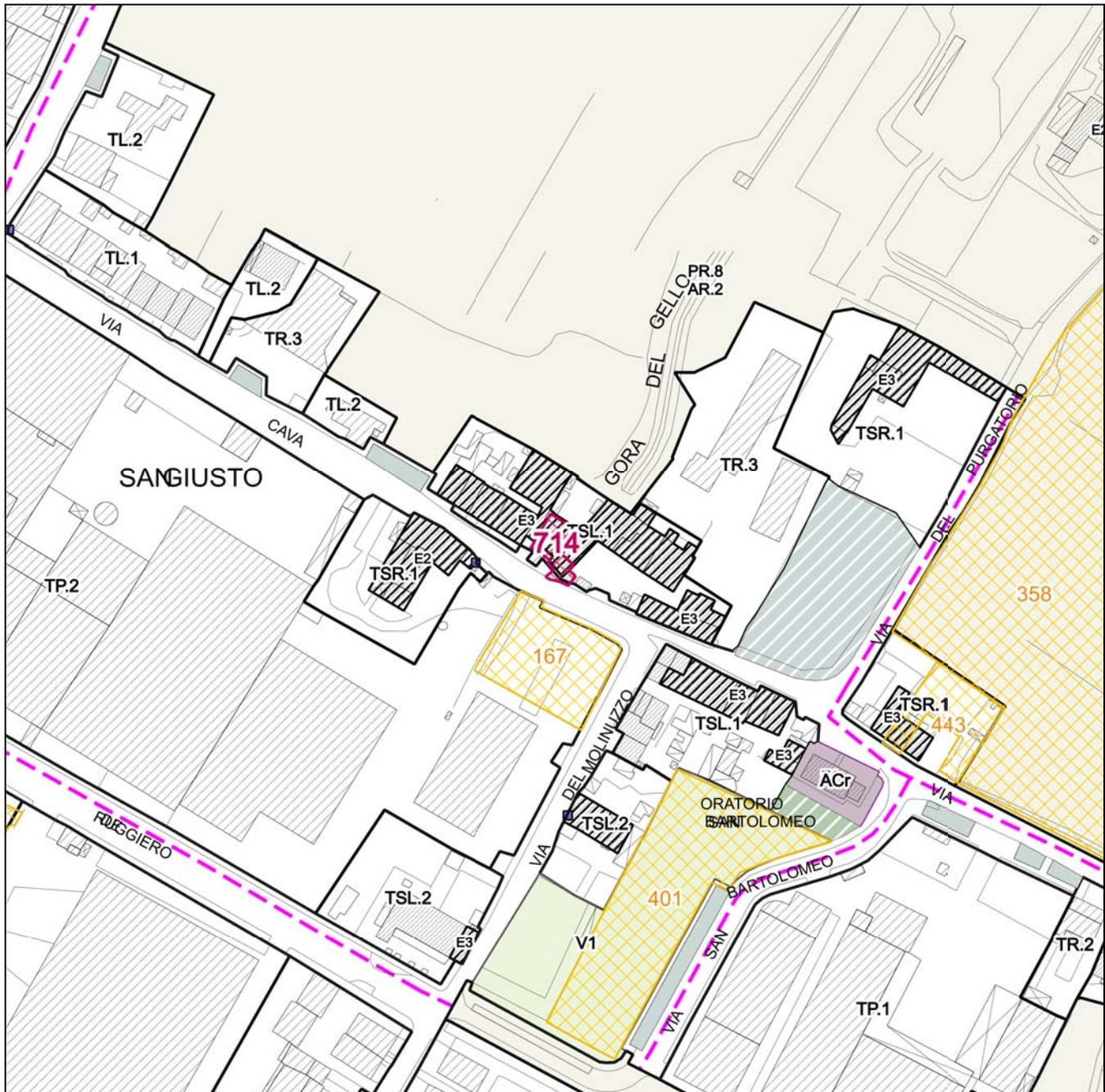
1 - si ritiene che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo sia coerente con lo stato dei luoghi; pertanto l'osservazione risulta non accoglibile;

2 - considerato che il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico ed identitario, al fine di perseguire l'obiettivo di preservare il disegno storicizzato dell'edificio antico, si rileva che il fabbricato produttivo è inserito in un tessuto ancora ben conservato, in cui sono leggibili gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria e la permanenza dei segni caratteristici. Si ritiene pertanto di conservare la configurazione originaria dell'aggregato storico. L'osservazione risulta non accoglibile.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 715

P.G.: 225174 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Barontini Elena

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Martino per Galceti, n. 59 - Prato
Fabbricato : foglio 23 , particella 1015

Descrizione dell'osservazione:

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

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

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

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

3 - Chiede inoltre che la nuova edificazione abbia un'altezza massima di 12 metri o di 10,50 metri.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che:

1 - non sia accoglibile la richiesta dello stralcio completo delle previsioni edificatorie della UMI 1b della AT5_05, in quanto necessarie all'attuazione del progetto complessivo del Parco dei Ciliani;

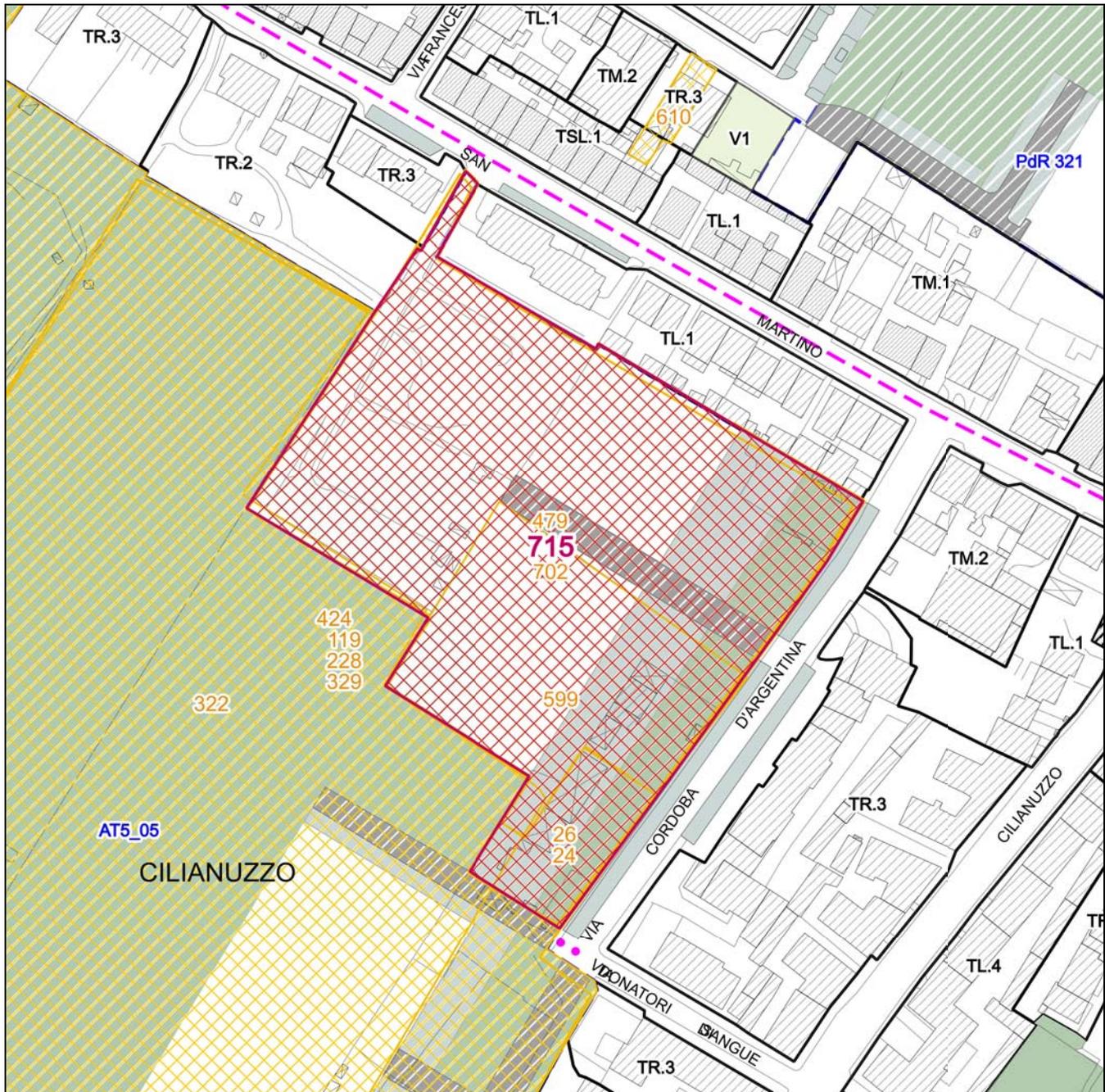
2 - sia accoglibile la proposta di inserimento di una fascia di verde pubblico interposta tra l'edificazione già esistente su via San Martino per Galceti e l'area fondiaria della UMI 1b, anche in coerenza con quanto richiesto dal contributo della Regione Toscana n. 905 al punto 12.1; di conseguenza, verranno modificati il disegno del lotto fondiario, lo schema degli standard urbanistici, le cessioni e i parametri delle aree pubbliche e delle aree fondiarie nella scheda della AT5_05;

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

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 716

P.G.: 225175 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Stefani Vittoria

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via dell'Alberaccio
Terreno : foglio 43 , particella 2542

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede :

1 - che la propria particella catastale, attualmente ricadente in V1 e facente parte di un'area di lottizzazione nel RU Secchi, sia suddivisa in due perimetrazioni differenti: quella vicina all'abitazione, prospettante su via dell'Alberaccio, con possibilità di edificazione e quella su via Suor Niccolina Infermiera in V3, in modo da consentire esposizione e vendita di arredi e attrezzature da giardino, materiali edili, etc.

2 - che, in caso di attribuzione del V3, sia modificato l'art. 53 comma 5 delle NTA prevedendo al punto a) una riduzione della percentuale, passando a quella del 55%, per non limitare e ridurre la parte privata rimanente ed il possibile utilizzo dell'area.

Controdeduzione tecnica:

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

1- 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.

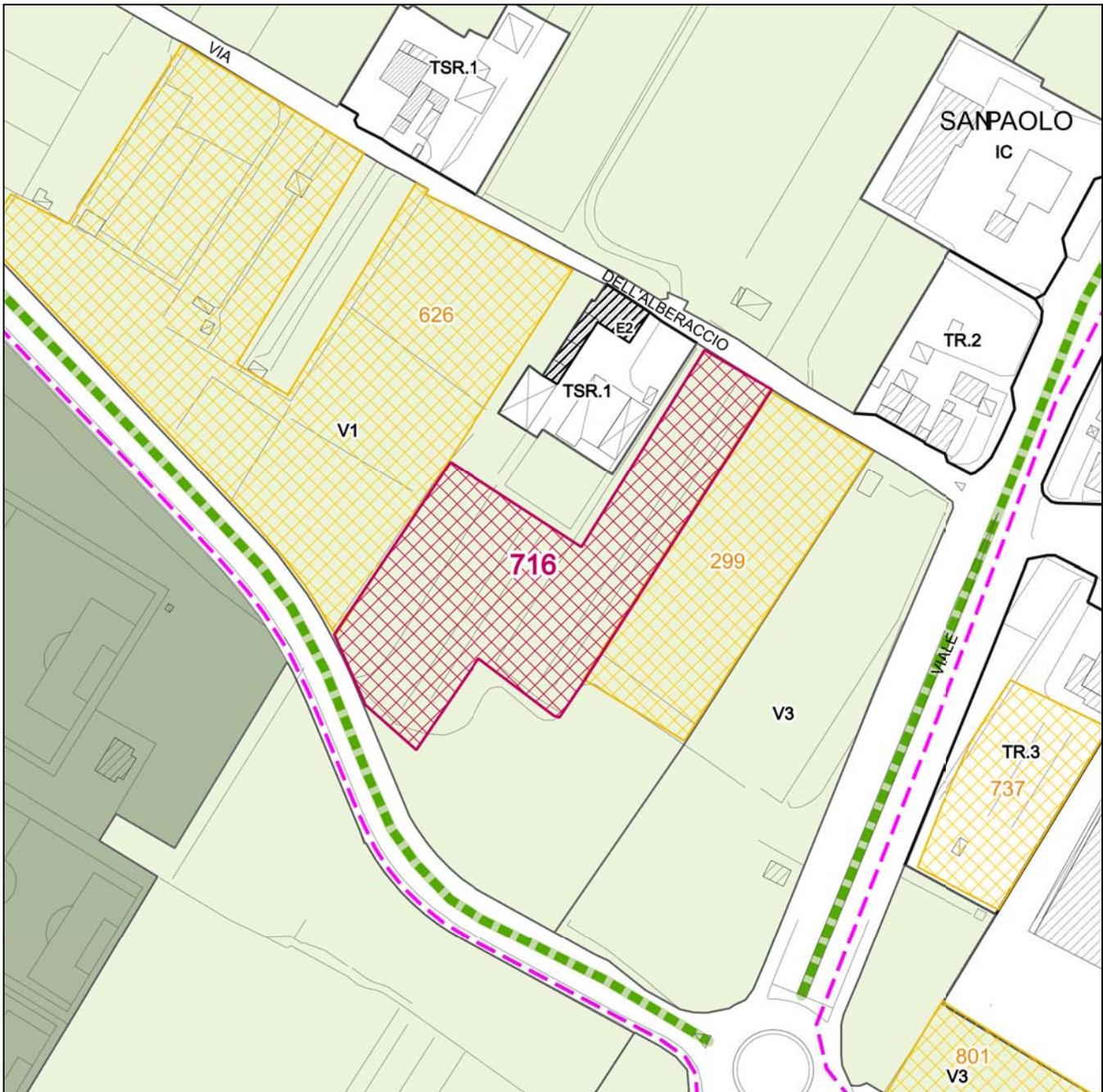
2 - I parametri di cui all'art. 55 delle NTA sono ritenuti dal Piano Operativo necessari a garantire misure di mitigazione per un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dell'uso consentito rispetto al contesto urbano.

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

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 717

P.G.: 225177 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Reali Endrio
Reali Maiche

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via di Dogaia
Terreno : foglio 30 , particella 1440

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari di terreno irriguo a seminativo di mq. 1010, utilizzato per la produzione di ortaggi per il consumo familiare, richiedono di poter realizzare manufatti per l'agricoltura amatoriale per una superficie di 45 mq.

Controdeduzione tecnica:

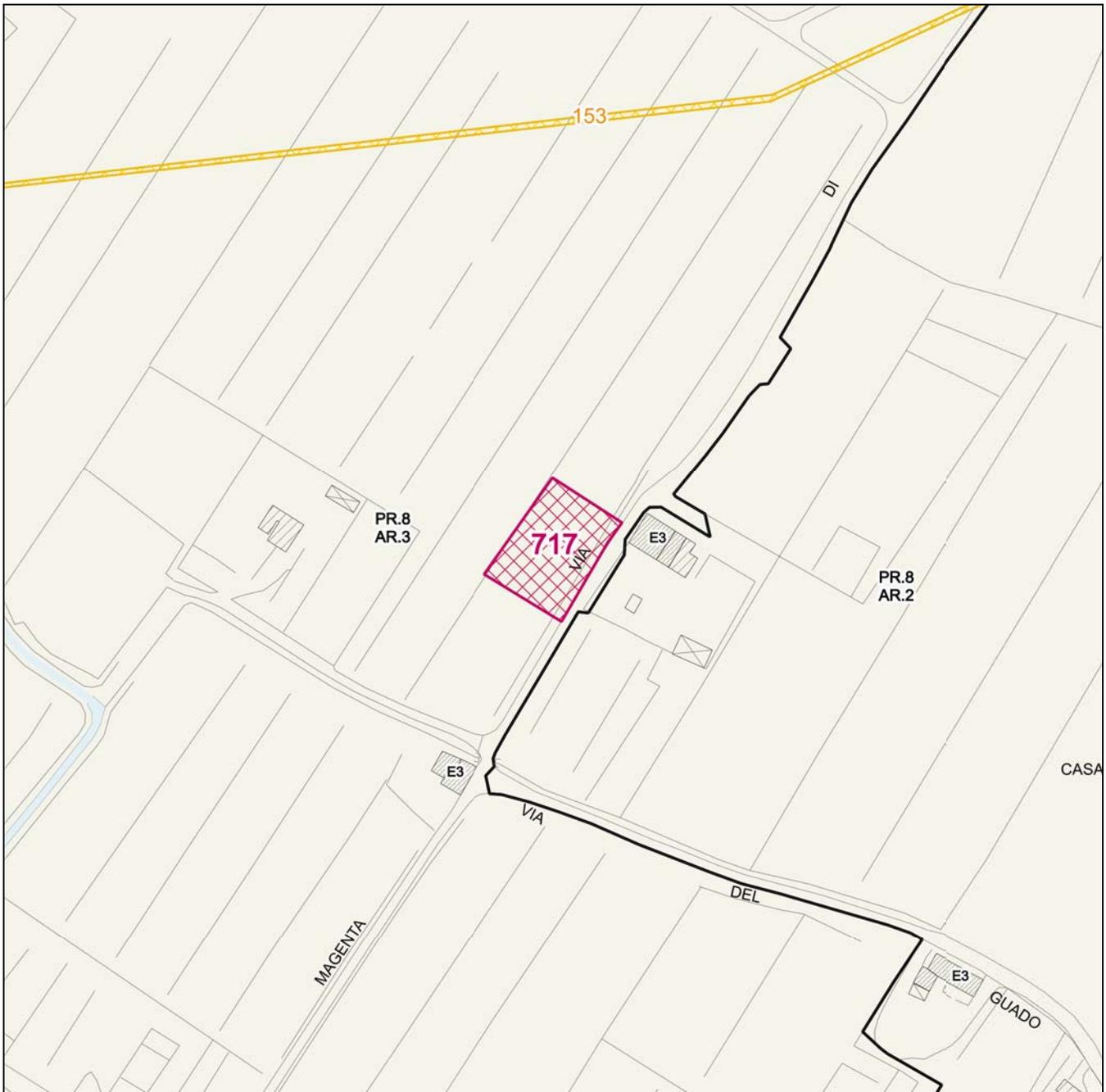
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che:

- la tabella prevista all'art. 96 delle NTA del Piano "Manufatti per l'agricoltura amatoriale" discende dalle disposizioni dettate dal Piano Strutturale. Considerato che le SUL previste per ogni tipologia di ordinamento culturale si ritengono sufficienti per soddisfare le esigenze di agricoltori che esercitano questa attività in maniera non professionale, non si ritiene di accogliere l'osservazione.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 718

P.G.: 225179 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Pieraccini Alessandro

In qualità di: Presidente del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Prato

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si articola nei seguenti 20 punti.

1 - COORDINAMENTO ART. 4 c. 2 E 25 c.5

Viene rilevata una discordanza nei limiti per assoggettare un intervento a pdc convenzionato tra l'art. 4 c.2 (2000 mq) e l'art. 25 c.5 (1000 mq): si richiede pertanto di coordinare gli articolo, escludendo all'art. 4 gli interventi disciplinati dall'art. 25.

2 - ART. 33 AREE CIMITERIALI

Premettendo che il Comune, ai sensi della normativa vigente, può ridurre la distanza per costruire nuovi cimiteri o ampliare quelli esistenti, rispettando il minimo assoluto di 50 mt, previo parere ASL, e finalizzando la richiesta alla valorizzazione delle aree escluse sia pubbliche che private attualmente interne al vincolo, si richiede la riduzione del vincolo cimiteriale ad una distanza minima non inferiore a 50 mt ove il cimitero sia separato dall'edificato da strade pubbliche o corsi d'acqua.

3 - ART. 39 IMPIANTI SPORTIVI

Rilevato che la superficie coperta massima ammessa dalla norma per le coperture stagionali (500 mq) non è sufficiente a coprire nessuna tipologia di impianto, ma che dovrebbe essere almeno 650 mq, si richiede:

a) nel caso le convenzioni prevedano coperture stagionali, di non prevedere nessuna limitazione, potendole commisurare alle esigenze specifiche del tipo di sport.

4 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO RF – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA CON FEDELE RICOSTRUZIONE

Si richiede:

a) di specificare se si può ricostruire il volume o la SUL;

b) di inserire specifiche in merito alla possibilità di aumento della SUL esistente pur senza aumento di volume e modifica della sagoma, inserendo interpiani nel volume preesistente, eventualmente legando tale aumento quale incentivo per la realizzazione di edifici di classe energetica alta (ad esempio A);

c) prevedere anche contestualmente alla RF le addizioni volumetriche AV.2 e la realizzazione di nuove pertinenze, con un limite massimo di rapporto di copertura.

5 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO RNF – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA NON FEDELE

Si richiede:

a) di specificare se si può ricostruire il volume o la SUL;

b) di inserire specifiche in merito alla possibilità di aumento della SUL esistente inserendo interpiani, eventualmente legando tale aumento quale incentivo per la realizzazione di edifici di classe energetica alta (ad esempio A), e contrariamente

c) di prevedere la possibilità di trasportare la volumetria dell'edificio esistente (sempre con aumento di SUL) in un altro lotto libero, sempre con incentivo di SUL per realizzare edifici con alte prestazioni energetiche.

6 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - ADDIZIONE VOLUMETRICA AV.1

6.1) Si rileva che potrebbe verificarsi il caso che per un edificio ad un solo piano fuori terra con l'intervento AV.1 non sia possibile ricavare un piano abitabile dovendosi allineare agli edifici contermini.

Si richiede pertanto:

- a) che la norma ammetta il rialzamento di un piano abitabile indipendentemente dalle altezze degli edifici contermini;
 - b) che tale addizione volumetrica possa costituire la creazione di una nuova unità immobiliare.
- 6.2) Inoltre si rileva che nell'intervento AV.1 viene prescritto l'allineamento del fronte con gli edifici contermini, contemporaneamente al divieto di modificare la sagoma a terra: tale sommatoria di prescrizioni si afferma essere insensata.

7 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO - ADDIZIONE VOLUMETRICA AV.2

7.1) Rilevato che nei tessuti l'addizione volumetrica è ammessa se realizzata nel resede tergale del lotto urbanistico, viene fatto presente che molti edifici hanno un piccolo resede tergale e a volte un ampio resede laterale tra i quali non è possibile stabilire un limite fisico, si richiede pertanto

- a) di estendere la possibilità di realizzare l'addizione volumetrica anche ai resedi laterali, senza superare il limite della facciata principale, anche quando l'edificio fronteggi più strade;
- b) di consentire in tutti i tessuti la chiusura di logge e/o porticati anche sui fronti principali, eventualmente condizionando l'intervento al parere favorevole della CETU.

7.2) Rilevato che la sopraelevazione è ammessa solo per il tessuto TR.1 per l'allineamento in gronda con gli edifici contermini, si fa presente che tale tessuto è costituito da edifici di formazione contemporanea - quindi realizzati spesso in cemento armato - nei quali la sopraelevazione sarebbe troppo onerosa; si richiede pertanto:

- a) di estendere a tutti i tessuti o alla maggior parte di essi la possibilità di rialzare di un ulteriore piano abitabile, eventualmente limitando l'altezza di gronda all'edificio adiacente, anche se ciò potrebbe comportare la realizzazione di vani accessori;
- b) di prevedere la possibilità del contestuale frazionamento.

8 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO - REALIZZAZIONE DI NUOVE PERTINENZE

Si richiede di estendere a tutti o alla maggior parte dei tessuti la possibilità di realizzare nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014 senza il limite del 20% e 70 mq imposto per l'addizione volumetrica AV.2, eventualmente introducendo un limite di superficie coperta del lotto (ad esempio 60-70%).

9 - FINESTRE A TETTO

Si richiede che venga sempre ammessa la realizzazione di finestre a tetto per l'accesso alla copertura, eventualmente limitandone la realizzazione negli edifici di valore storico nelle falde sulla pubblica via.

10 - ART. 67 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE TSL.1, TSL1.1, TSL.2

10.1) Rilevato che nei tessuti disciplinati all'art. 67 esistono terrazze a sbalzo sulla pubblica via, si richiede:

- a) che nelle prescrizioni il "divieto di introdurre oggetti superiori a quelli esistenti sulla pubblica via/spazio pubblico" venga considerato da non rispettare quando esistano dei terrazzi legittimati sul fronte lineare.

10.2) Al fine di rispettare i requisiti regolamentari in caso di mutamento di destinazione d'uso, si richiede:

- a) relativamente alla prescrizione imposta per tutti gli interventi di MO, MS, RRC, RIC riguardante il divieto di modificare i prospetti e la composizione prospettica, di aggiungere la seguente precisazione: "nei casi di cambio di destinazione d'uso la composizione architettonica della facciate potrà subire leggere modificazioni funzionali alla nuova destinazione".

11 - ART. 72 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE TL.1, TL.2, TL.3

Al fine di consentire una complessiva riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente nei singoli lotti urbanistici, nel caso di demolizione e ricostruzione, si richiede:

- a) al comma 2 lettera A) di riportare che, nel conteggio della superficie e del volume dell'intervento previsto RNF, si possano utilizzare le volumetrie di eventuali pertinenze.

12 - ARTT. 77-78-79 TESSUTI SPECIALISTICI TP.1, TP.2, TP.3, TP.4, TP.5 – REALIZZAZIONE DI SOPPALCHI

Relativamente alla possibilità che il PO da per questi tessuti di realizzare nuova SUL internamente alla sagoma, dal 10 al 15%, si ritiene che non sia più possibile realizzare soppalchi così come disciplinati dall'allegato G Regolamento Edilizio vigente.

Si richiede pertanto:

- a) che venga introdotta nel PO la possibilità di realizzare soppalchi come disciplinati dal Regolamento Edilizio.

13 - ART. 81 PEREQUAZIONE URBANISTICA

13.1) In merito all'applicazione dei criteri della perequazione urbanistica, che il PO applica esclusivamente nelle aree di trasformazione, al fine di dare ulteriori possibilità all'amministrazione di acquisire aree per opere pubbliche e ampliare la possibilità di applicazione della perequazione, si richiede:

- a) che il comma 6 dell'art. 81 sia integrato nel seguente modo:

"6. Le facoltà edificatorie attribuite ai suoli e agli immobili mediante la perequazione urbanistica, le premialità e le compensazioni sono utilizzabili SIA nelle aree di trasformazione puntualmente individuate dal Piano Operativo SIA NELL'AMBITO DALLE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ESPROPRIATIVO DEFINITE AREE DI DECOLLO CON AREE DI ATTERRAGGIO DA INDIVIDUARE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO, entro i termini

temporali di validità delle previsioni dello stesso".

13.2) Si richiede che le facoltà edificatorie di aree ricadenti nella aree di trasformazione - che il PO riduce a un terzo nel caso siano suoli inedificabili per effetto di norme derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali o da pianificazioni sovraordinate - vengano invece aumentate di un terzo, in quanto non pare giustificabile che le capacità edificatorie siano ridotte se tali aree sono state scelte per opere di interesse generale.

14 - ART. 143 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER GLI EDIFICI O COMPLESSI E2

Per la disciplina degli interventi sugli edifici E2 si richiede:

- a) che venga introdotta tra gli interventi ammessi la possibilità di eseguire il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010, in quanto si configurerebbe come un intervento coerente con gli altri ammessi come, al comma 3, il frazionamento, accorpamento e cambio di destinazione d'uso che non comportino modifiche sostanziali all'impianto distributivo oppure l'inserimento di elementi accessori come scale interne;
- b) che sia inserita la possibilità di installazione di finestre in copertura per i locali sottotetto ricavati con gli interventi di cui al punto precedente.

15 - LOTTI INTERSTIZIALI

A parere dell'osservante la potenzialità edificatoria dei lotti interstiziali era stata definita nel dimensionamento del Regolamento Urbanistico e di conseguenza il suo residuo conteggiato nel dimensionamento del PS, pertanto, preso atto che il nuovo PO non conferma tale tipo di intervento e al fine di non ledere i diritti acquisiti dai proprietari dei terreni nel previgente regolamento urbanistico, si richiede che tale intervento sia reintrodotta.

16 - AMPLIAMENTI NEI TESSUTI TP.1, TP.2, TP.3, TP.4

Si richiede che nei tessuti TP.1, TP.2, TP.3, TP.4 sia data la possibilità

- a) di ampliamento fino al 20% della SUL legittima, finalizzata anche alla costituzione di nuove unità immobiliari;
- b) di inserire il parametro del rapporto di copertura massimo del 70%.

17 - SOPPALCHI NEGLI EDIFICI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

Come già richiesto al punto 12, si richiede che sia confermata la possibilità di realizzare soppalchi fino al 40% della SUL esistente come previsto dal Regolamento Edilizio.

18 - AREE DI TRASFORMAZIONE

18.1) Si osserva come nelle aree di trasformazione, ove sia prevista la cessione di fabbricati o aree, ci sia una disparità di trattamento tra chi deve cedere il fabbricato in determinate condizioni (contenute nelle prescrizioni per l'attuazione dell'intervento) e chi deve cedere l'area su cui insiste un fabbricato da demolire oppure l'area ad oggi libera; pertanto si ritiene che nel primo caso le opere che deve eseguire il privato sull'immobile prima della cessione siano troppo onerose.

Vengono quindi prospettate due proposte:

- dare una maggiore quantità di facoltà edificatorie commisurandole all'effettivo costo di ristrutturazione dell'immobile al momento dell'attuazione dell'intervento;
- cedere l'immobile nelle condizioni in cui si trova.

18.2) Vengono inoltre espresse perplessità sui metodi di calcolo del valore degli immobili che applicano coefficienti di vetustà abbattendone il valore fino al 100% e sull'applicazione della mappa dei valori che non pare essere cogente con la realtà e comunque non modificabile per tutta la vigenza del Piano.

19 - ARTT. DAL 141 AL 147

19.1) Il lavoro di classificazione e schedatura degli edifici di pregio viene dichiaratamente apprezzato; viene però rilevato che molti edifici classificati come E2 o E3 sono ad oggi totalmente ristrutturati. Al fine di favorire la fattibilità dei futuri interventi legati a nuove esigenze funzionali, si richiede:

- a) la definizione di un nuovo grado di tutela dove siano inseriti gli edifici E2 ed E3 che risultano già totalmente ristrutturati;
- b) per tale nuova categoria di edifici, di permettere interventi fino alla ristrutturazione conservativa senza le prescrizioni di cui agli artt. 143 e 144;
- c) sempre per tale nuova categoria, di permettere la tamponatura di portici o logge esistenti con materiali leggeri trasparenti così come definiti all'art. 135 c. 2 lett. g) della L.R. 65/2014.

19.2) In merito all'art. 147, che prescrive la presentazione di Piano di recupero per la riorganizzazione funzionale di volumi secondari nella pertinenze di pregio, si richiede di eliminare tale prescrizione ritenendola penalizzante.

20 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO ADDIZIONE VOLUMETRICA – ADEGUAMENTI IN GRONDA

Si richiede di modificare le tipologie di addizione volumetrica al fine di permettere, in coerenza con il Regolamento Urbanistico previgente (art. 24 c. 2 lett. e3):

- adeguamento in gronda per gli edifici che non superano due piani fuori terra, con lo scopo di ricavare locali di servizio alla residenza se gli edifici latitanti presentano già tale caratteristica.

Controdeduzione tecnica:

1 - COORDINAMENTO ART. 4 c. 2 E 25 c.5

Rilevato il refuso si ritiene l'osservazione accoglibile e si inseriscono gli opportuni riferimenti nell'art. 4.

2 - ART. 33 AREE CIMITERIALI

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

3 -ART. 39 IMPIANTI SPORTIVI

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di ampliare il limite fino a 1.500 mq delle coperture sportive per esigenze temporanee per ogni complesso. Dimensioni superiori potranno essere autorizzate dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo, conseguentemente si provvederà alla modifica dell'art. 39 comma 6, l'osservazione pertanto si ritiene accoglibile.

4 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

RF – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA CON FEDELE RICOSTRUZIONE

- a) L'intervento RF (ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione) si intende a parità di SUL, pertanto verrà opportunamente precisato nella definizione dell'intervento all'art. 64;
- b) per quanto sopra esposto, e stante il fatto che gli incentivi per la riqualificazione energetica sono da valutare e prevedere in sede di Regolamento Edilizio, l'osservazione non è accoglibile;
- c) Gli interventi citati, ove consentiti nella disciplina dei singoli tessuti, possono essere realizzati contestualmente.

La possibilità di realizzare nuove pertinenze verrà inserita nella specifica disciplina di ogni tessuto (ad esclusione del TCS "tessuto del centro storico").

Il Piano definisce il rapporto di copertura massimo da rispettare per gli interventi di RNF ed SE, in quanto l'intervento RF presuppone il rispetto del rapporto di copertura dell'edificio esistente.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

5 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

RNF – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA NON FEDELE

- a) L'intervento di RNF (ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele) si intende, ove non diversamente specificato (cfr. artt. 70, 71, 73, 76), a parità di SUL, pertanto verrà opportunamente precisato nella definizione dell'intervento all'art. 64.
- b) per quanto sopra esposto, e stante il fatto che gli incentivi per la riqualificazione energetica sono da valutare e prevedere in sede di Regolamento Edilizio, l'osservazione non è accoglibile.
- c) la proposta comporterebbe la preventiva individuazione puntuale delle aree di decollo e di atterraggio in sede pianificatoria, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

6 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO ADDIZIONE VOLUMETRICA AV1

6.1 Ritenendo le prescrizioni date per l'intervento AV.1 coerenti con gli obiettivi di qualità del Piano per la trasformazione degli insediamenti, la proposta non è accoglibile. La possibilità di frazionare è ammessa ove non esplicitamente esclusa, facendo riferimento ai tipi di intervento edilizio ammessi nel tessuto.

6.2 Effettuate le dovute valutazioni e visto l'ampio raggio di casistiche che si potrebbero presentare, viene eliminato l'allineamento del fronte con gli edifici contermini dalle prescrizioni per l'intervento AV.1 ma, al fine di creare fronti omogenei e coerenti con il contesto, si specifica meglio che l'intervento deve interessare l'intero sedime dell'edificio.

7 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

ADDIZIONE VOLUMETRICA AV2

7.1 a) la modifica proposta non si ritiene coerente con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano, pertanto non è accoglibile.

7.1 b) la modifica proposta non si ritiene coerente con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano, pertanto non è accoglibile.

7.2 a) 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'edificio 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)

7.2 b) il contestuale frazionamento è ammesso ove non espressamente vietato nella specifica disciplina dei tessuti.

8 - CATEGORIE DI INTERVENTO REALIZZAZIONE DI NUOVE PERTINENZE

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni verrà ammessa la possibilità di realizzare nuove pertinenze IP.3 di cui all'art 64 delle NTA) in tutti i tessuti eccetto che nel tessuto TCS "tessuto del centro storico", precisando che i parametri dimensionali per la realizzazione di tali manufatti sono disciplinati dalla legge regionale.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

9 - FINESTRE A TETTO

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 lucernario per le operazioni manutentive. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

10 - ART. 67 TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE TSL1, TSL1.1, TSL2

10.1 si ritiene l'osservazione accoglibile e verrà introdotta la precisazione all'art. 67 punto 3 nella tabella delle prescrizioni particolari, e negli altri articoli ove è presente tale prescrizione

10.2 Le prescrizioni imposte sono coerenti con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni del Piano, pertanto non si ritiene accoglibile la modifica proposta. Verrà specificato al punto 3 dell'art. 67 ed anche negli altri tessuti ove presenti le prescrizioni particolari per interventi di MO, MS, RRC, RIC (artt. 68, 70, 71) che sono da applicare solo all'edificio storico o storicizzato.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

11 - TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE TL1, TL2, TL3

L'art. 3 TUE individua, tra i presupposti della RNF, la parità di volume tra edificio precedente e ricostruito: non è quindi possibile prevedere, in via generalizzata, la possibilità di valorizzazione delle pertinenze esistenti nel lotto.

L'osservazione non è accoglibile.

12 - ARTT. 77-78-79 TESSUTI SPECIALISTICI TP1, TP2, TP3, TP4, TP5 – REALIZZAZIONE DI SOPPALCHI

L'osservazione si ritiene già accolta in quanto la realizzazione dei soppalchi, ammessa dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente, esula dalla possibilità ammessa invece dal Piano di realizzare nuova SUL ovvero vani agibili e funzionalmente indipendenti. In ogni caso, per una migliore interpretazione delle norme, tale circostanza verrà specificata negli articoli degli specifici tessuti produttivi.

13 - ART. 81 PEREQUAZIONE URBANISTICA

13.1 Gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica sono puntualmente definiti e disciplinati nelle aree di trasformazione con le relative schede. Ciò per evitare situazioni di indeterminatezza sotto il profilo della pianificazione urbanistica, nonché per controllare e contenere il dimensionamento del Piano. L'osservazione non è accoglibile.

13.2 Alle aree inedificabili per effetto di norme di legge o di strumenti di pianificazione sovraordinati, è attribuito un indice di edificabilità, seppur ridotto, solo al fine di agevolarne la cessione bonaria al Comune nell'ambito della realizzazione di progetti di pubblica utilità. L'osservazione non è accoglibile

14 - ART. 143 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER GLI EDIFICI O COMPLESSI E2

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

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

L'osservazione non è accoglibile.

15 - LOTTI INTERSTIZIALI

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo e con gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica dei tessuti urbani, prevedere interventi di completamento, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti interstiziali realizzabili nei seguenti tessuti con specifiche caratteristiche:

Tessuti TL.1, TL.2, TL.3, TL.4:

- 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%

Nei tessuti TR.2, TR.3:

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

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

Nei tessuti TP.1, TP.2, TP.4:

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

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

Inoltre, ai fini del dimensionamento massimo ammissibile per tali interventi, non puntualmente localizzati e del loro monitoraggio, si introduce all'art. 63 delle NTA il seguente comma:

"Le previsioni relative ai singoli tessuti disciplinano le ipotesi nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione (NE) nei lotti di completamento, prescrivendo i relativi parametri: a tal fine, il Piano Operativo stabilisce un dimensionamento massimo ammissibile per UTOE, che dovrà essere monitorato dai competenti Uffici comunali in sede di rilascio dei titoli abilitativi e che, una volta esaurito, comporterà l'impossibilità di adozione di ulteriori atti di assenso per interventi di nuova edificazione nei lotti di completamento".

16 - AMPLIAMENTI NEI TESSUTI TP1, TP2, TP3, TP4

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, per i tessuti TP.1, TP.2, TP.4, TP.5 verrà incrementata la SUL dal 10% al 15%; nel tessuto TP.3 si conferma il 15% e pertanto verranno modificati gli art. 77 e 79. Verrà inoltre introdotto il parametro proposto per il rapporto di copertura massimo da rispettare nell'intervento AV.2. La costituzione di nuove unità immobiliari è ammessa ove non esplicitamente vietata, nel rispetto dell'art. 65 delle NTA per le limitazioni ai frazionamenti. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

17 - SOPPALCHI NEGLI EDIFICI INDUSTRIALI-ARTIGIANALI

Si conferma quanto esposto al punto 12.

18 - AREE DI TRASFORMAZIONE

Preso atto di quanto rilevato in merito agli edifici verrà eliminata, tra le caratteristiche del fabbricato da cedere per funzioni pubbliche, l'adeguamento sismico, l'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

In merito alle perplessità esposte sul calcolo del valore degli immobili, si fa presente che i coefficienti di vetustà riguardano solo le strutture edilizie e non l'intero valore immobiliare comprendente anche il valore del terreno. L'abbattimento del valore delle strutture edilizie nella misura massima del 100% riguarda solo strutture fatiscenti. L'Amministrazione si riserva comunque di monitorare l'andamento del mercato immobiliare in connessione con l'attuazione del Piano al fine di apportarvi le modifiche che si renderanno eventualmente necessarie.

19 - ARTT. DAL 141 AL 147

19.1 a) b) L'aggiornamento del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione del Piano Operativo 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo 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.

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

19.2 Gli interventi edilizi su volumi o manufatti privi di interesse architettonico-testimoniale ma che risultano all'interno delle aree di tutela C1 e C2 non devono costituire elemento detrattore degli edifici tutelati; l'art.147 ha pertanto lo scopo di salvaguardare gli immobili E1-E2-E3 dagli effetti negativi che potrebbero essere generati laddove una incongrua riconfigurazione edilizio-urbanistica abbia per oggetto i volumi secondari presenti all'interno di queste pertinenze tutelate. L'osservazione non è accoglibile.

20 - ART. 64 CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

ADDIZIONE VOLUMETRICA – ADEGUAMENTI IN GRONDA

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)

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 719

P.G.: 225181 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Boretti Filippo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA VALENTINI, n. 20
 Terreno : foglio 63 , particella 279
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1346
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1347
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1622

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante, in relazione all'area individuata, richiede:

1 - che sia corretto un errore cartografico alla tavola 31, in quanto il tessuto TSM.3 rappresentato non corrisponde agli effettivi confini particellari/di proprietà ovvero all'area utile legata alle funzioni svolte da tempo dalla Società proprietaria Serendip Sport (come trasmesso anche con Osservazione/Contributo P.O.C. - Serendip Sport S.S.D. a R.L. - 0207878976);

2 - che sia accolto il suggerimento proposto all'Ufficio di Piano di estendere a tutti i tessuti specialisti e misti - con la modifica quindi degli artt. 70, 76, 77, 78, 79 - la previsione delle "addizioni funzionali-temporanee", rimovibili al cessare dell'uso e/o necessità, anche tramite CILA/SCIA a) rendendo così conformi e/o legittime da un punto di vista urbanistico ed edilizio funzioni particolarmente/principalmente utili alle attività lavorative e b) non considerando le "addizioni funzionali temporanee" nè superficie coperta nè volume urbanistico, entro un limite massimo di circa 30 mq.

Controdeduzione tecnica:

Dopo aver effettuato le valutazioni e le verifiche tecniche necessarie, si afferma che:

1 - la richiesta di ripermetrazione del tessuto può ritenersi accoglibile, in quanto le particelle individuate ospitando il parcheggio della palestra e sono collocate in un diverso tessuto (TR.2) rispetto a quello assegnato alla palestra (TSM.3); essendo quest'area di pertinenza dell'edificio in oggetto, l'area sarà inserita nello stesso tessuto "TSM.3 Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione";

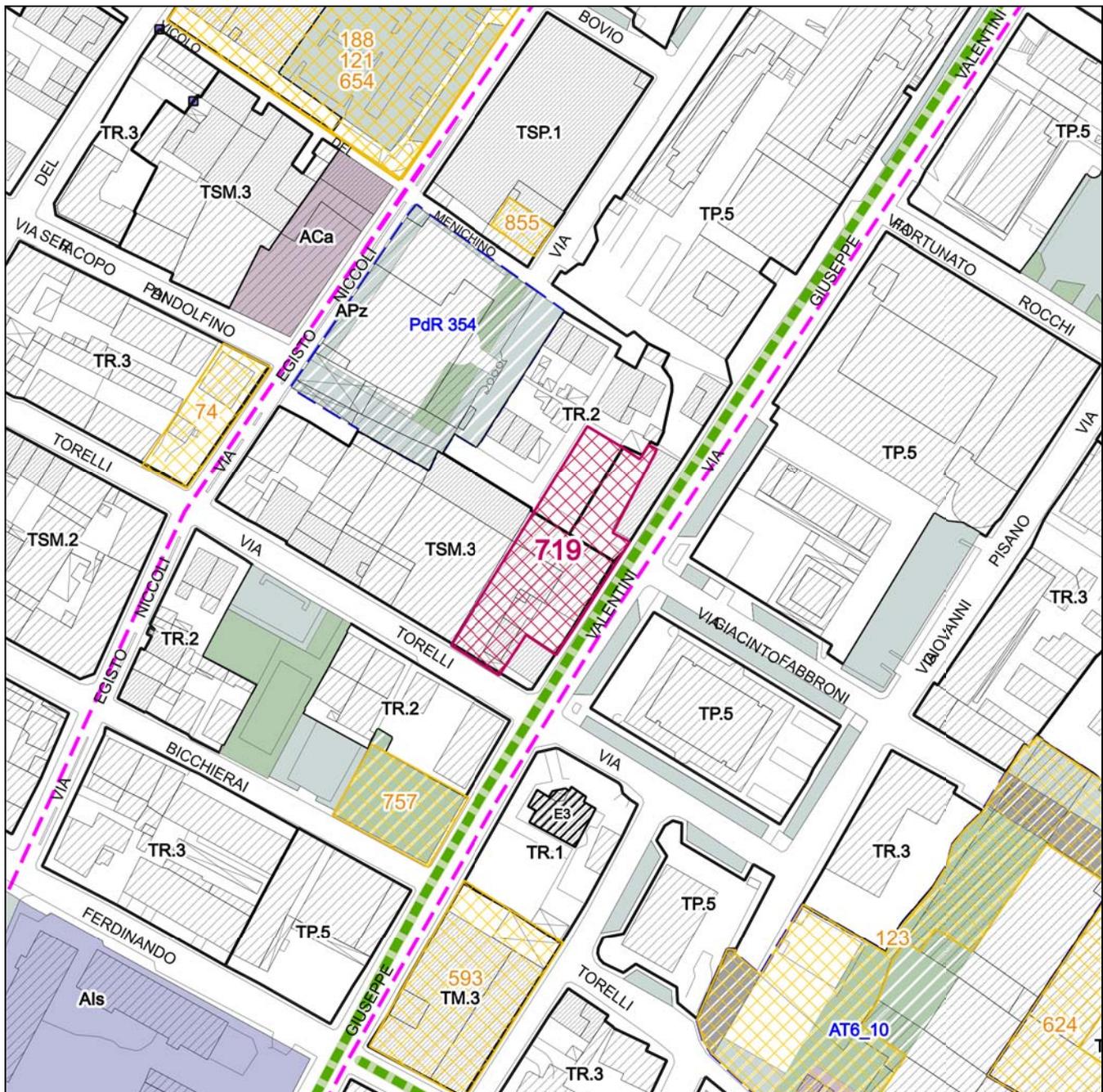
2 - la richiesta non è accoglibile in quanto non è condivisa la proposta di previsione generalizzata di addizioni funzionali ancorché temporanee che genererebbero una proliferazione di consistenze aggiuntive difficilmente controllabili e potenzialmente idonee ad alterare le caratteristiche dei tessuti. Peraltro il Piano laddove ha ritenuto sussistenti le condizioni, ha già previsto le addizioni volumetriche non temporanee.

L'osservazione pertanto 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: 720

P.G.: 225182 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Nistri Elisabetta

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA SAN PAOLO, n. 403 - PRATO
Fabbricato : foglio 44 , particella 561

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede :

- 1 - che gli edifici catastalmente individuati, classificati dal Piano in tessuto TP.3, vengano riclassificati in tessuto TP.4, in quanto - secondo l'interessato - non presentano né una disposizione seriale né mostrano un particolare ordine geometrico che faccia presupporre una pianificazione configurata;
- 2 - che sia consentito un aumento del 40% di SUL all'interno della sagoma dell'edificio;
- 3 - che sia consentita la totale monetizzazione dello standard, nel caso in cui si proceda ad aumentare la SUL o ad effettuare un'addizione volumetrica.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - l'osservazione accoglibile, in quanto la modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante è coerente con lo stato dei luoghi; pertanto l'intero tessuto sarà modificato in "TP.4 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non omogeneo";
 - 2 - l'osservazione parzialmente accoglibile, per il tessuto TP.4 verrà incrementata la SUL dal 10% al 15%;
 - 3 - l'osservazione non accoglibile; 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 quindi risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 721

P.G.: 225183 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Calamai Massimo

In qualità di: Legale rappresentante della società Immobiliare Calamai Marcello S.r.l.

Individuazione aree:

- via Liguria via Gora del Pero, n. snc
Terreno : foglio 80 , particella 1230
- **Terreno** : foglio 80 , particella 1056
- **Terreno** : foglio 80 , particella 1058
- **Terreno** : foglio 80 , particella 391

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un terreno nell'area del Macrolotto 1, inserito nel tessuto TP.2. Il proponente chiede che:

1) venga mantenuta la potenzialità edificatoria originaria (RC 50% e successivamente col Piano Secchi 40%) poiché la proprietà intende costruire sulla porzione scoperta un nuovo volume, non come mero ampliamento dell'esistente, visto che l'immobile presente è di altra proprietà. Per il lotto si fa presente che vengono corrisposti tutt'oggi gli oneri consorziali proprio in base alla superficie coperta massima edificabile, riferita al totale del lotto originario. Sull'area insiste la fascia di rispetto dagli elettrodotti, motivo per cui il permesso a costruire presentato nel luglio 2017 non ha avuto esito positivo. Il proponente si adopererà per trovare all'eventuale fabbricato di progetto, una funzione ammissibile con tale vincolo.

2) nel caso si volesse adibire il terreno ad attività alternative (per esempio quelle consentite in V3) di specificare gli eventuali volumi di servizio realizzabili, le relative prescrizioni di trattamento del suolo (se è possibile lasciare il 25% del lotto permeabile); inoltre che la superficie degli edifici realizzabili sia proporzionale al terreno.

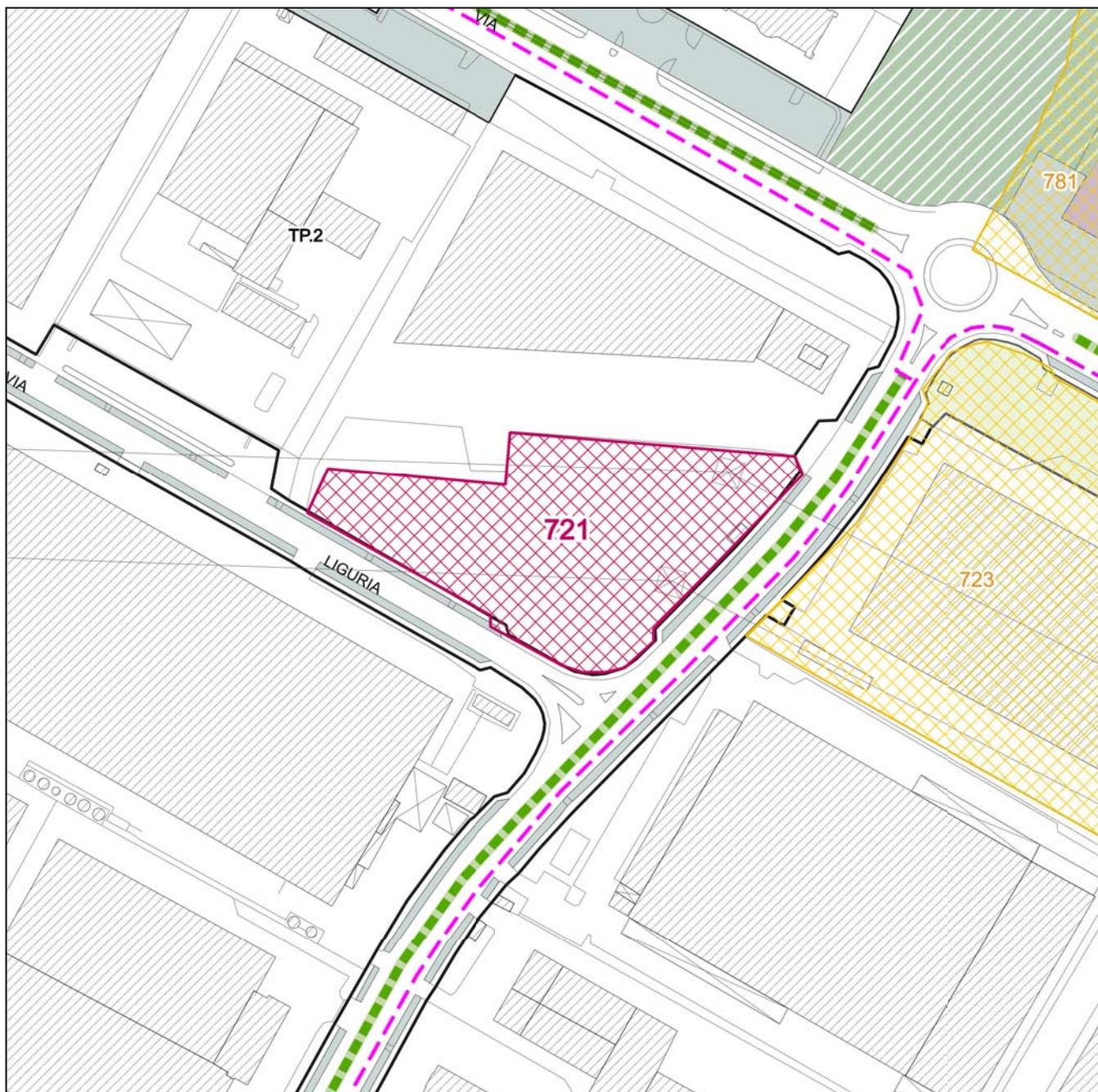
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene non sia accoglibile la richiesta di un inserimento di nuova edificazione industriale/artigianale stante le forti limitazioni imposte dalla presenza dell'elettrodotto. Tuttavia le caratteristiche dell'area, ricadente nelle distanze di prima approssimazione dell'elettrodotto esistente, inducono a classificarla V3, al fine di mantenere una sostanziale inedificabilità ma con possibile sfruttamento economico dell'area..

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 722

P.G.: 225184 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Monticelli Sabrina
Orlandini Maria Letizia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via di Castelnuovo, n. 1/B - Fontanelle
Fabbricato : foglio 92 , particella 275 , subalterno 501
- Via di Castelnuovo, n. 1/B - Fontanelle
Fabbricato : foglio 92 , particella 275 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'OSSERVAZIONE E' UGUALE ALLA N. 667 - P.G. 225026 DEL 03/12/2018 - presentata da MONTICELLI TIZIANA MARIA in qualità di privato cittadino.

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

Motiva allegando contributi fotografici a dimostrazione di come il tessuto sia assimilabile ai tessuti circostanti classificati TL.2. Dichiara inoltre che nella parte retrostante del lotto non è presente la funzione artigianale ma che le piccole pertinenze sono state negli anni legittimamente convertite in abitazioni o in funzioni a servizio della destinazione abitativa principale.

Controdeduzione tecnica:

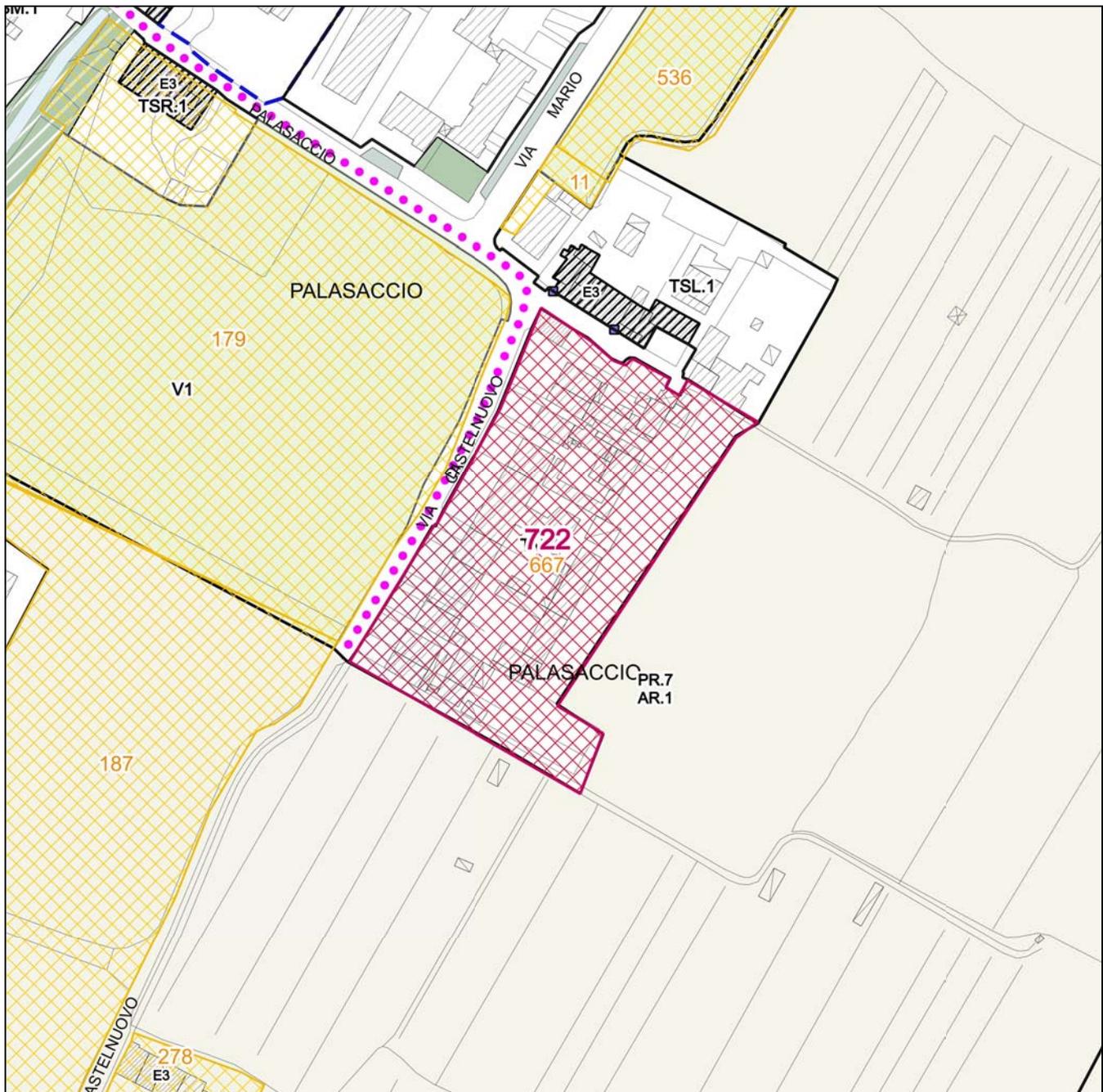
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo sia coerente con lo stato dei luoghi. Il lotto in oggetto presenta le caratteristiche del tessuto "TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione", con bassa densità di formazione lineare, 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.

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: 723

P.G.: 225185 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Gestri Agostino

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DELLA GORA DEL PERO
 Terreno : foglio 80 , particella 1159

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto oggetto della presente osservazione fa parte del PdL del Macrolotto 1 ed è stato classificato nella Disciplina dei suoli del Piano Operativo in parte come TP.2 e in parte come V3 per la fascia di terreno lungo via Paronese e parzialmente lungo via dei Fossi dove insiste l'accesso carrabile. Si richiede di inserire la totalità del lotto nel tessuto TP.2, estendendola fino alla recinzione esistente su via Paronese e su via dei Fossi perchè sono terreni che rappresentano aree essenziali per la funzionalità dell'attività svolta all'interno degli edifici.

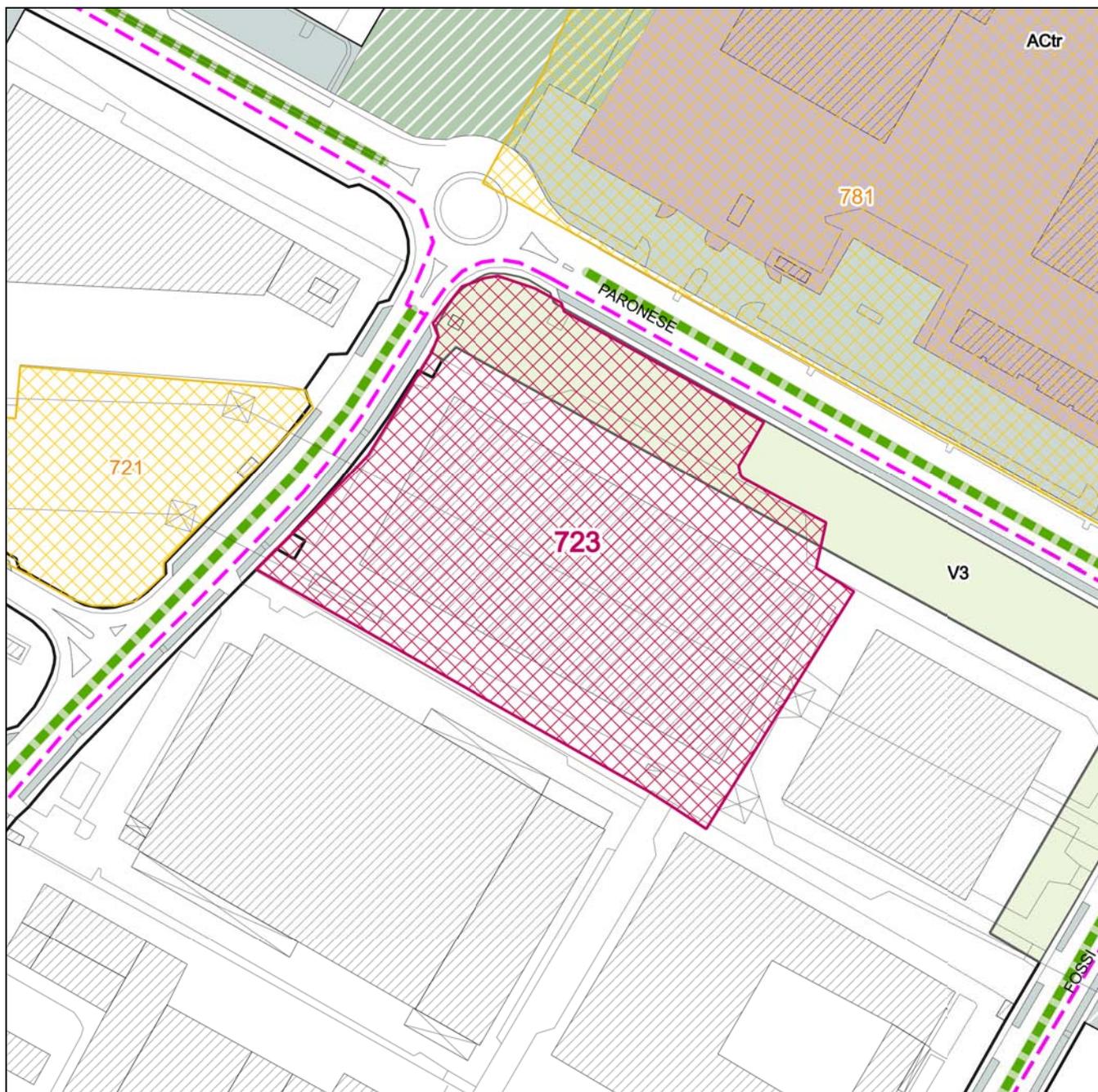
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo coerente con lo stato dei luoghi.
Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 724

P.G.: 225187 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Gestri Agostino

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DEI TREBBI, n. 202 - CASALE
Fabbricato : foglio 56 , particella 1126
- VIA BORGO DI CASALE, n. 200 - CASALE
Fabbricato : foglio 56 , particella 1127

Descrizione dell'osservazione:

L'edificio residenziale è stato classificato nella Disciplina del Piano Operativo come tessuto TR.3. L'osservante richiede il cambio di tessuto da TR.3 a TR.2, ritenendolo più adeguato, in quanto trattasi di "tessuto con isolati aperti di villini/palazzine".

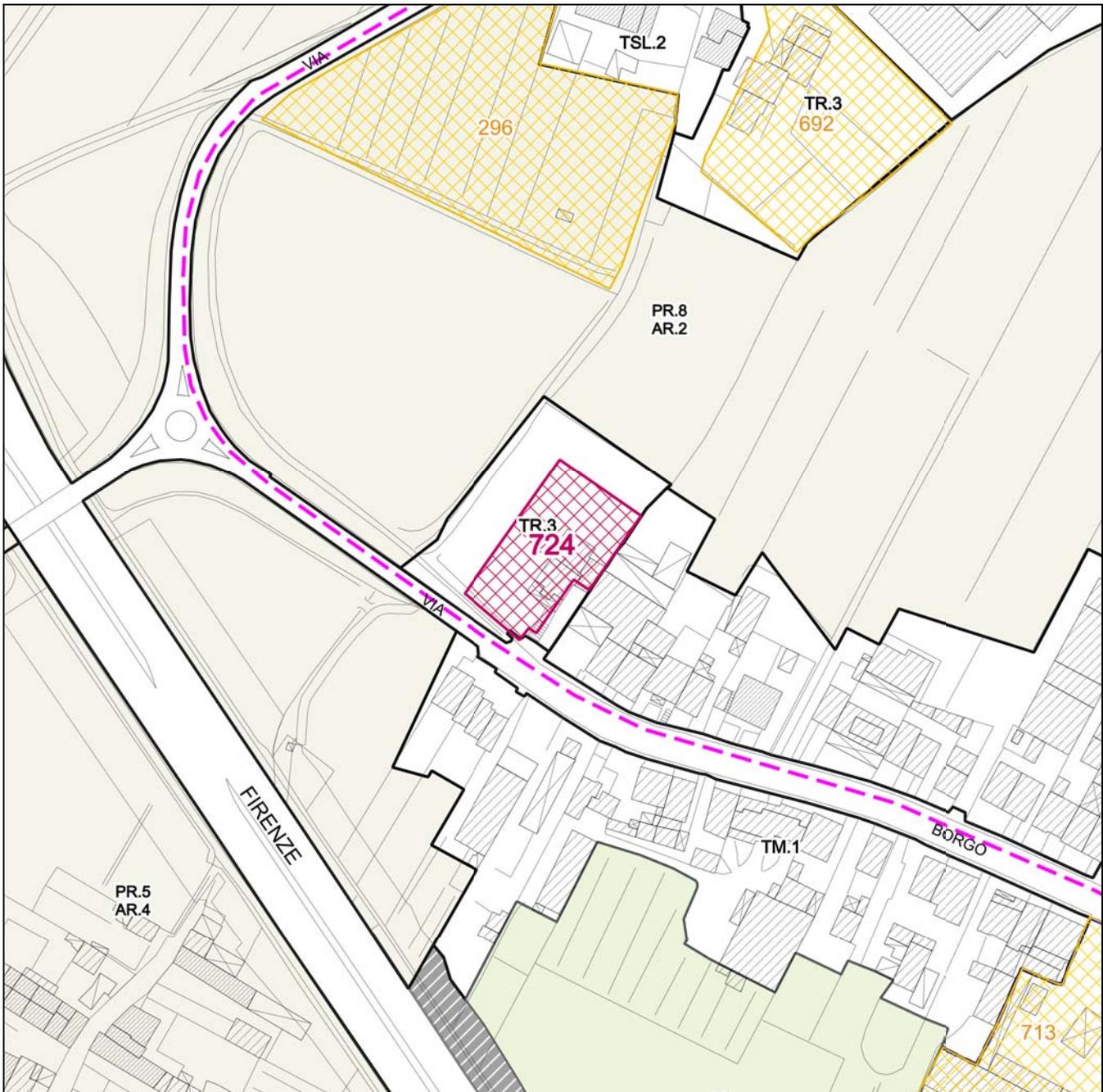
Controdeduzione tecnica:

Dalle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che la richiesta di modifica di attribuzione del tessuto proposta dall'osservante risulta accoglibile, in quanto le caratteristiche individuate nel tessuto "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine" sono coerenti allo stato dei luoghi.

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: 725

P.G.: 225193 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Santi Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Marengo, n. 36
Fabbricato : foglio 74 , particella 338

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante riguardo al complesso PT_20 via Alessandria, richiede di:

1 - perimetrare correttamente il complesso in quanto ingloba porzione di resede residenziale di altra proprietà di cui al F. 74 p.IIa 915;

2 - limitare la prescrizione del mantenimento della composizione architettonica delle facciate alla sola principale di via Marengo, lasciando la possibilità sulla facciata di via Verona per sopperire a problematiche di antincendio e per la continuità dell'utilizzo, di intervenire con aperture di un portone carrabile e finestratura sovrastante con caratteri architettonici riconducibile alla tradizione pratese.

Controdeduzione tecnica:

Effettuati ulteriori approfondimenti l'ufficio ritiene di:

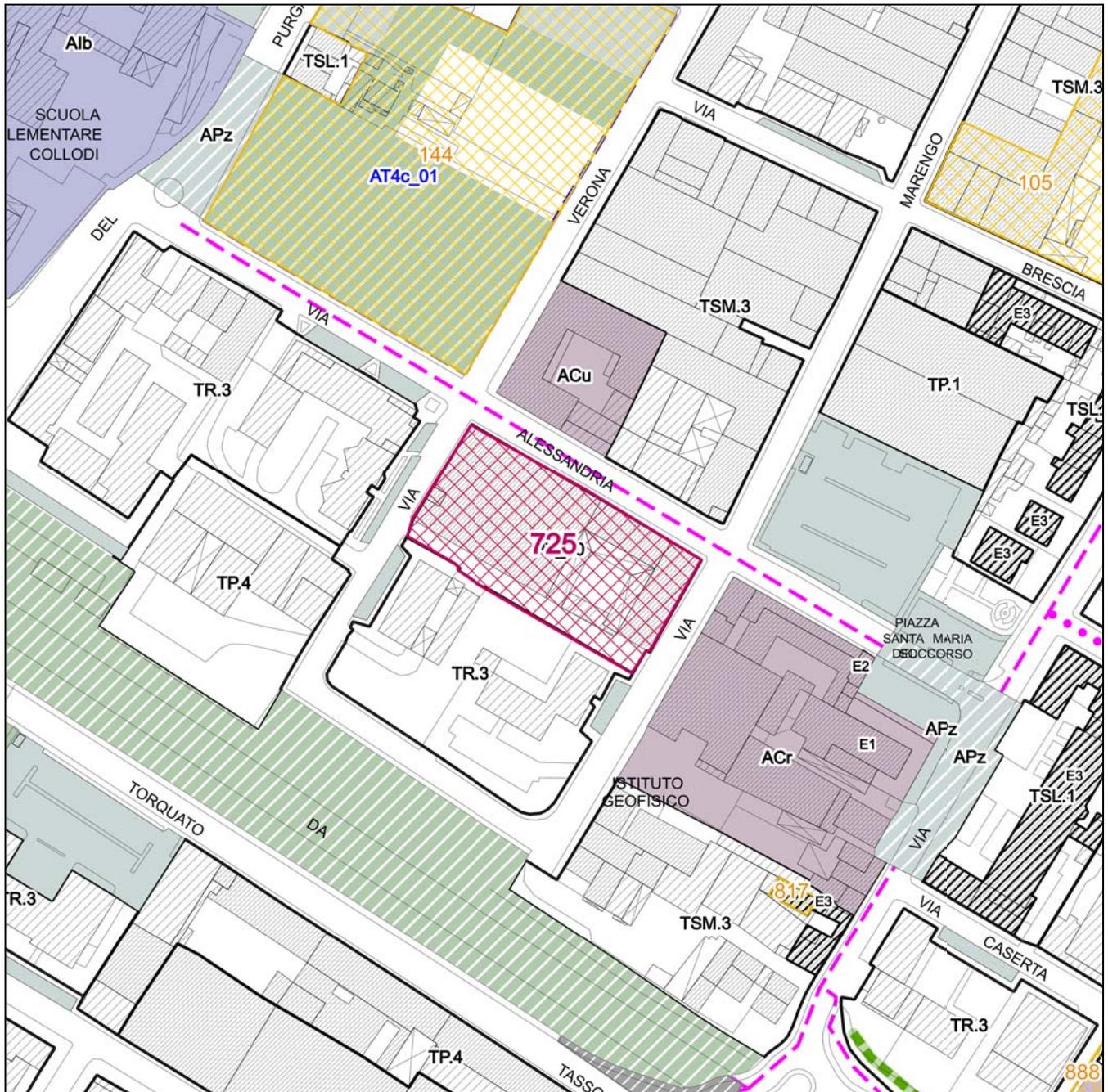
1 - correggere il perimetro del complesso come indicato dagli osservanti in analogia a quanto indicato nel Piano Strutturale, l'osservazione è accoglibile;

2 - accogliere la richiesta dell'inserimento di un solo portone carrabile e soprastante finestratura in analogia formale e dimensionale a quanto già realizzato sul medesimo immobile sulla via Alessandria.

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: 726

P.G.: 225195 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Ricci Maria Rita

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBILIARE VANITA' DI RICCI MARIA RITA & C. SNC

Individuazione aree:

- VIA DELLE FONTI, n. 268
Fabbricato : foglio 84 , particella 194 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 84 , particella 194 , subalterno 230
- **Fabbricato** : foglio 84 , particella 236 , subalterno 513

Descrizione dell'osservazione:

Nell'area interessata insistono due edifici in tessuto TP.4, uno dei quali è categorizzato come "E3". L'osservante richiede che sia cambiato l'art. 77 delle NTA, in modo che, in presenza di edifici "E3", l'addizione volumetrica - ora consentita fuori sagoma fino al 20% della SUL esistente - possa essere realizzata anche in posizione distaccata rispetto al fabbricato di riferimento (ed eventualmente collegata da bassi elementi a vista coperti con vetro o materiali trasparenti, come ipotizzato nella Proposta al Piano Operativo del 23/6/2017).

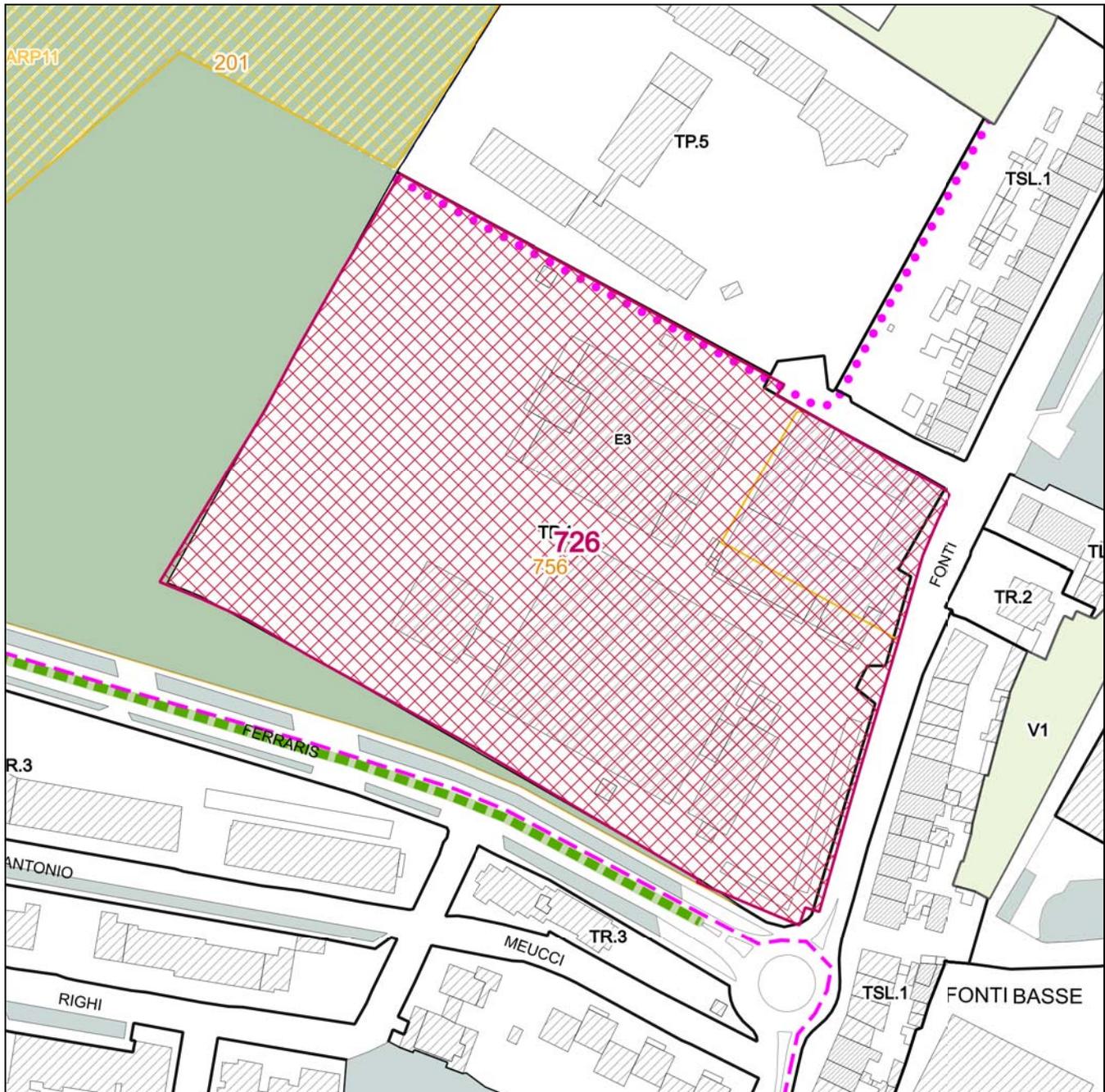
Controdeduzione tecnica:

Con la premessa che il Piano Operativo ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario mediante indagine storico-cartografica e persegue l'obiettivo di preservare gli elementi di valore storico testimoniale, effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che l'edificio, per le sue peculiari caratteristiche architettoniche, sia correttamente classificato come "E3" e che possa essere ammessa la realizzazione di 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.

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: 727

P.G.: 225198 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Gori Varesco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Rossini
Fabbricato : foglio 44 , particella 1118
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1119
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 1120

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, relativamente all'area di trasformazione AT4b_06 Recupero edifici compresi tra via Zipoli, via di San Paolo e via Rossini, rileva che l'altezza massima pari al 13,5 m (4,5 livelli) e la SUL di 1.794 mq sia da rivedere, al fine di ridurre al minimo l'ingombro a terra e quindi l'impermeabilizzazione, prevedendo 260 mq di SUL a piano, privilegiando la ventilazione N/S e pertanto incrementando l'altezza massima in modo tale da poter realizzare fino a 7 livelli.

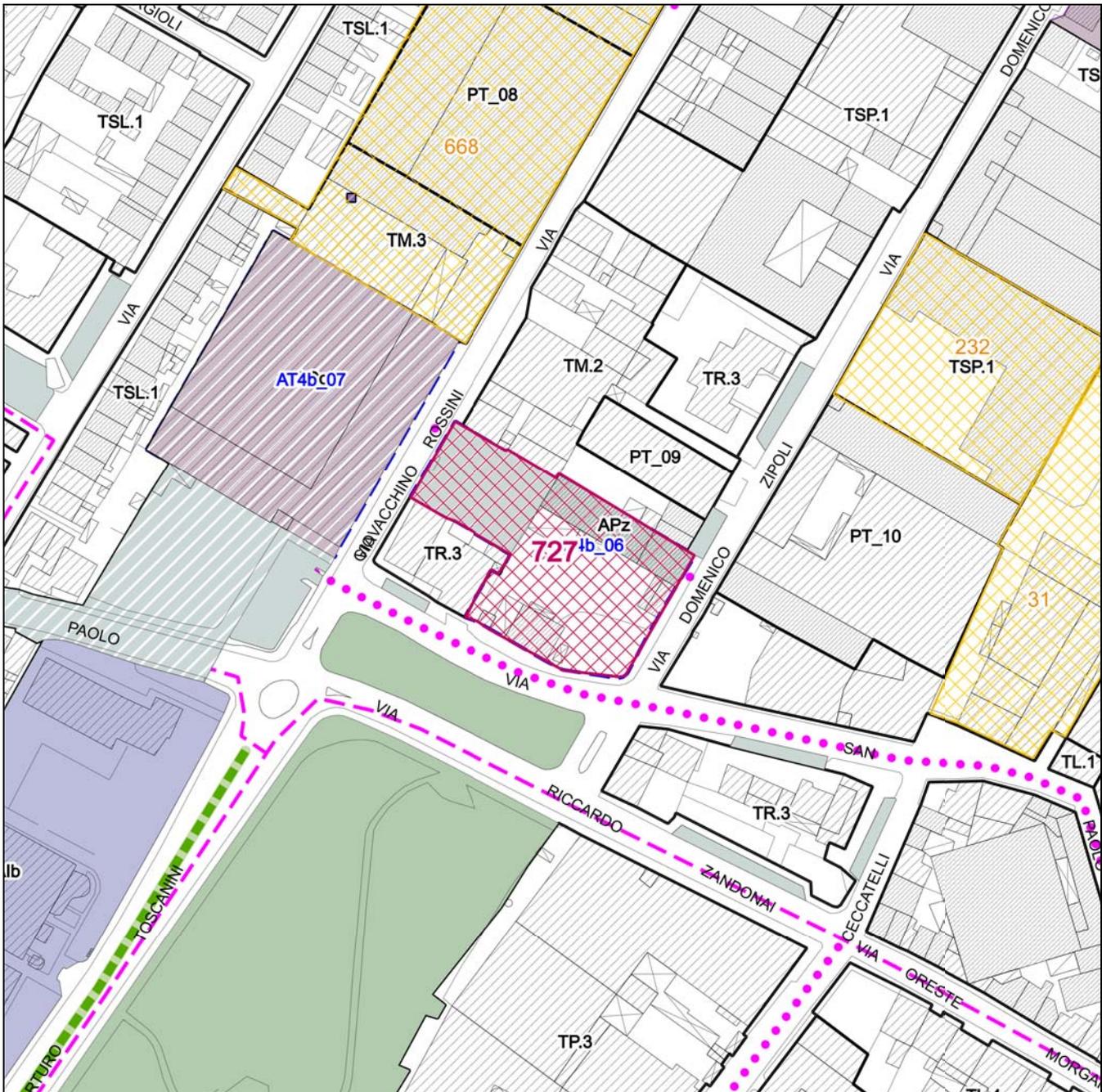
Controdeduzione tecnica:

Eseguite le verifiche e gli approfondimenti necessari, si ritiene la richiesta di elevare l'altezza massima consentita fino a 7 livelli fuori terra non accoglibile per incompatibilità con l'edificato circostante. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 728

P.G.: 225201 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Cecchini Maria Rita

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente Legambiente Prato APS

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione/contributo verte sul miglioramento e fattibilità delle strategie di forestazione urbana, in particolare:

- 1 - introduzione di una norma compensativa per gli interventi di consumo di suolo e trasformazione edilizia, con introduzione di un valore "albero equivalente" che rappresenti in modo omogeneo le diverse tipologie di piantumazione che si possono combinare;
- 2 - organizzare un censimento del verde privato al fine di quantificare l'apporto e mettendo a disposizione dei cittadini uno studio mirato che manifesti il contributo di ogni singolo albero;
- 3 - venga istituita una task force per la forestazione urbana all'interno dell'AC;
- 4 - vengano favoriti interventi di imprenditoria verde suggerendo esperienze di "mitigation bank" per la generazione di eco-crediti.

Controdeduzione tecnica:

In merito al contributo in oggetto, fatte le opportune valutazioni si ritiene che:

- 1 -pur ritenendo opportuno l'introduzione in una specifica norma con l'introduzione del valore "albero equivalente" si ritiene che la stessa possa trovare più idonea collocazione all'interno di un nuovo piano del verde, corredata dai necessari specifici studi di supporto e di dettaglio.
- 2 -3- 4- il censimento del verde privato, l' istituzione della task force per la forestazione urbana e gli interventi imprenditoriali suggeriti dal contributo, sebbene fortemente in linea con le strategie ambientali contenute nel Piano Operativo, afferiscono alle politiche di gestione, di organizzazione degli uffici dell'ente comunale ed esulano dall'ambito nell'ambito della disciplina urbanistica.

L'osservazione è pertanto non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 729

P.G.: 225202 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Valentini Giovanni

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Mugellese - Salvi cristiani, n. 76 - Pizzidimonte
Fabbricato : foglio 67 , particella 110
- **Fabbricato** : foglio 67 , particella 1008
- **Fabbricato** : foglio 67 , particella 615

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione denominata AT2b_01.

Con tale osservazione viene chiesto di inserire la possibilità di realizzare una struttura commerciale in sostituzione di quella dismessa della Pam, dividendo la AT in due aree, che potranno essere di due società distinte. Nello specifico chiedono:

- 1 - che il Piano attuativo possa essere realizzato tramite due unità minime di intervento distinte (UMI 1 e UMI 2);
- 2 - che l'altezza degli edifici sulla via Mugellese, in conseguenza del piano campagna ribassato rispetto alla strada, possa essere portato da 7,50 a 10,50 ml.

Per quanto riguarda le richieste sul dimensionamento della scheda, a maggior dettaglio viene allegato uno schema di scheda modificata nel quale viene chiesto:

- che la SUL dell'80% di Residenza sia la massima ammissibile;
- che il commercio al dettaglio fino alla media struttura di vendita possa essere realizzato per una SUL pari a quella del commerciale dismesso di 2.420 mq (pari al 33% delle SUL complessive attuali);
- che non vi sia l'obbligo di realizzare il Direzionale e servizi nel caso in cui il Commerciale e la Residenza saturino le SUL ammissibili.

Controdeduzione tecnica:

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

- 1 - la richiesta di poter effettuare l'intervento in due UMI distinte risulta non accoglibile vista la necessità di realizzare un intervento di rigenerazione unitario. Per dare maggiore flessibilità all'intervento si modifica lo schema dell'uso del suolo raggruppando le aree pubbliche da realizzare su via Salvi Cristiani e lasciando le altre come aree fondiarie.
- 2 - la richiesta riguardo le modifiche sulle altezze massime consentite, in considerazione del piano di campagna ribassato sulle via Mugellese, accoglibile.

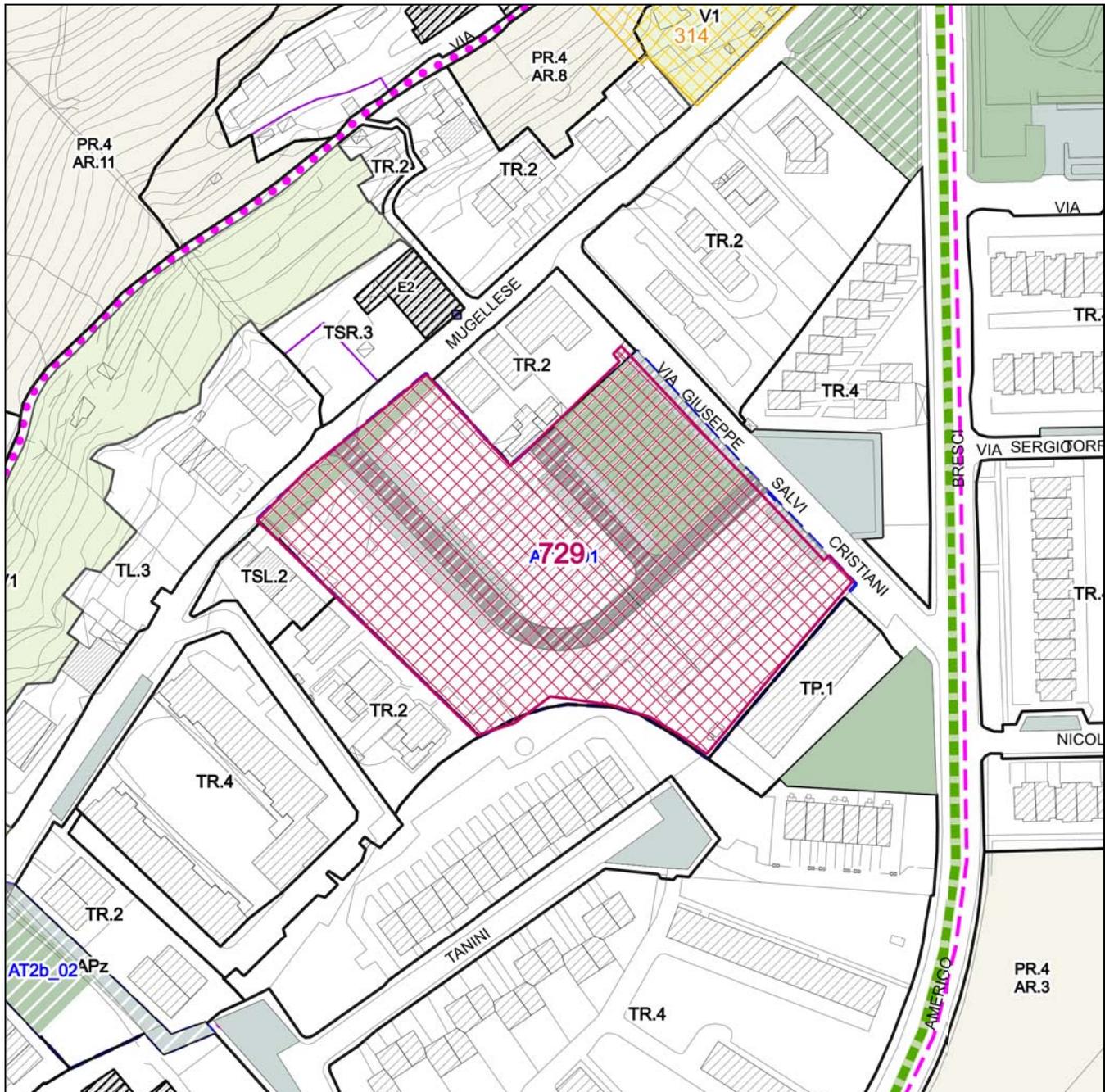
Inoltre, per quanto riguarda la maggiore flessibilità nel dimensionamento, con la possibilità di poter recuperare la SUL di commerciale esistente, si ritiene l'osservazione accoglibile, modificando di conseguenza la tabella dei parametri di progetto in tal senso: Residenziale massimo 80%, Commercio al dettaglio massimo 35% e Direzionale e servizi massimo il 10%.

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





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 730

P.G.: 225206 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Cennamo Claudia

In qualità di: Legale rappresentante della società Minerva srl

Individuazione aree:

- Via Dino Campana, n. 44
Fabbricato : foglio 16 , particella 132 , subalterno 515
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 2142 , subalterno 501
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 2608
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 2609

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, relativamente al complesso PT_02 via D. Campana 4, e alle aree con destinazione pubblica in riva sinistra della Gora, dei quali è allegata planimetria dimostrativa, richiede:

- 1 - in luogo della cessione delle aree pubbliche, la possibilità di recupero della SUL di 500 mq per ricollocarla all'interno del resede, onde favorire la continuità dell'attività;
- 2 - la modifica dell'art. 138, comma 2.2 al fine di consentire l'edificazione di cui al punto 1;
- 3 - la modifica del perimetro del verde pubblico in funzione della planimetria allegata;
- 4 - la correzione del perimetro del complesso in PT_02, al fine di comprendere il capannone con accesso da via degli Abatoni e oggetto di SCIA del 20/10/2016 PG 17588 (manutenzione straordinaria).

Osservazione al vincolo prordinato all'esproprio n. 120 PG 205502 del 05.11.2018

Controdeduzione tecnica:

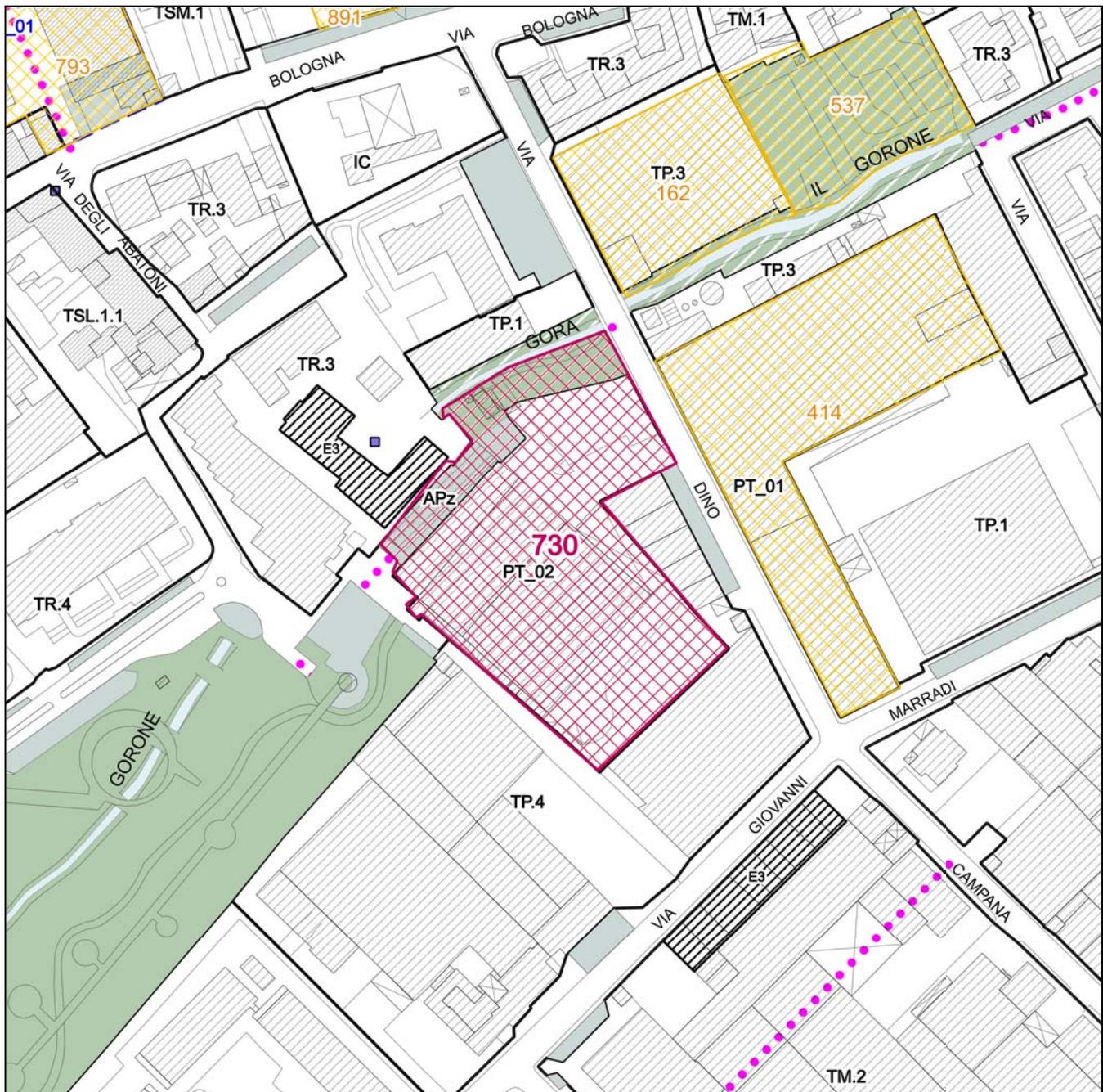
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene che l'accoglimento delle richieste dell'osservante comporterebbero lo stralcio della previsione di Piano che persegue l'obiettivo di connettere la via Dino Campana con il parco esistente posto a sud, nonché quello di rendere pubblico e fruibile il percorso storico del Gorone, tanto che il progetto si estende lungo tutto il tracciato storico fino alla via Giuseppe Giusti, accompagnato da altre previsioni pubbliche

Relativamente all'edificio di cui al punto 4 si precisa che comunque nelle more di realizzazione degli standard sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come disposto all'art. 24 comma 7.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 731

P.G.: 225208 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Manetti Mario

In qualità di: Legale rappresentante della società San Marco Costruzioni srl - Via Ticino 4 - Prato

Individuazione aree:

- Via Aurelio Saffi - Iolo
Terreno : foglio 71 , particella 1197

Descrizione dell'osservazione:

L'area in questione, ineditata, è inserita all'interno del tessuto TL.1 ed interclusa tra fabbricati esistenti attestati su via Aurelio Saffi: il proponente e rappresentante della società proprietaria, in ragione di un Permesso di Costruire (PE 3883/2007, allegato all'osservazione 754) rilasciato nel 2009 ma a cui non è seguito alcun intervento, chiede che l'articolo 72 delle NTA relativo al tessuto TL.1 accolga la possibilità di edificazione dei lotti interstiziali.

Controdeduzione tecnica:

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

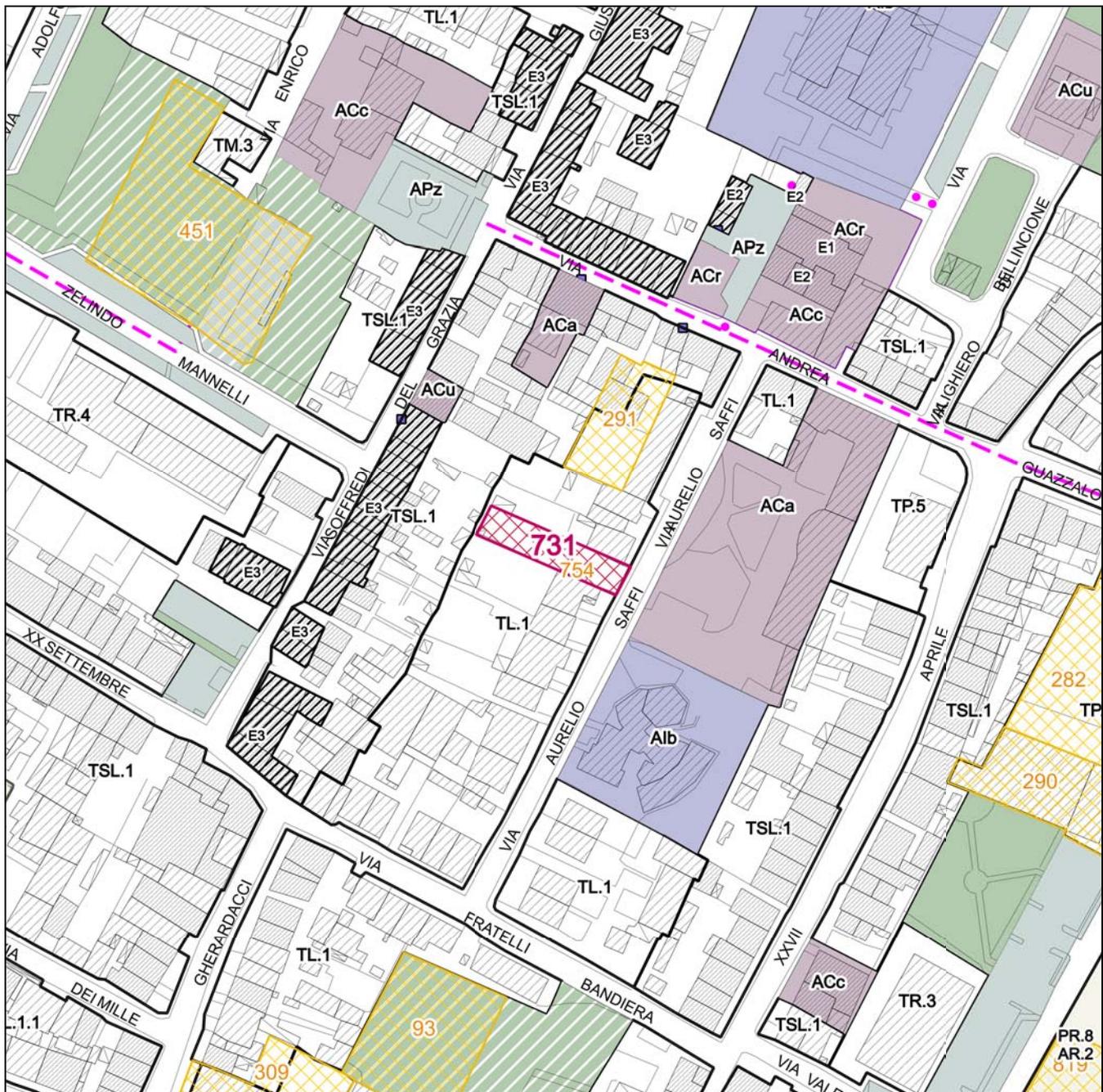
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 732

P.G.: 225216 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Cavaciocchi Enrico

In qualità di: Rappresentante dell'Associazione o Ente ASSOCIAZIONE ARCI COMITATO DI PRATO

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, in riferimento a tutti gli immobili sedi di circoli di proprietà delle singole Cooperative o Associazioni civili, individuati nel Piano con la sigla "ACc", richiede la modifica dell'art. 28 "Attrezzature di interesse collettivo (AC)" delle NTA e in particolare:

- 1 - che, qualora avvenisse la cessazione dell'attività socio-culturale e ricreativa attualmente svolta (per motivi economici o per qualsiasi altro motivo), venga meno anche l'assegnazione della categoria "ACc" dell'immobile, con assimilazione dello stesso alla categoria omogenea del tessuto circostante e con possibilità di destinazione commerciale;
- 2 - che siano descritte le modalità con cui è possibile richiedere, ed in quale misura, modifiche planivolumetriche, in modo da avere la certezza di una superficie di ampliamento massima con parametri certi, che toglierebbe il margine di soggettività dell'eventuale richiesta (come - si fa notare - è già stato fatto per le norme riguardanti i Servizi religiosi "ACr" all'art. 30 ", commi 2-3-4, delle stesse NTA).

Controdeduzione tecnica:

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

1 - 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, valutate le circostanze specifiche e ove ritenuta sostenibile, approvare una nuova e più consona destinazione d'uso. Pertanto la richiesta non è accoglibile.

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

L'osservazione è quindi nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



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

Osservazione numero: 733

P.G.: 225219 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Minichino Silvia

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Bologna, n. 314
Fabbricato : foglio 16 , particella 2501

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante relativamente all'art. 119 - AI_03 - Lanificio Riccieri, rileva che:

- 1 - la denominazione "cabina elettrica" è errata in quanto l'unità volumetrica risulta essere un vano scala come dimostrato dalle immagini allegate;
- 2 - l'unità volumetrica D.2 - locale mensa, è di recente formazione in quanto edificato nel 2004 e non come indicato edificato storico;
- 3 - l'unità volumetrica B.1 - locale pompe, è parte dell'impianto storico da come si evince da foto dei primi del '900 e non come indicato edificato di recente formazione;
- 4 - la connessione individuata a nord prevista nel PdR 53/1997 risulta obsoleta, se ne chiede lo stralcio in quanto detta connessione è garantita dagli interventi di Esselunga.

Controdeduzione tecnica:

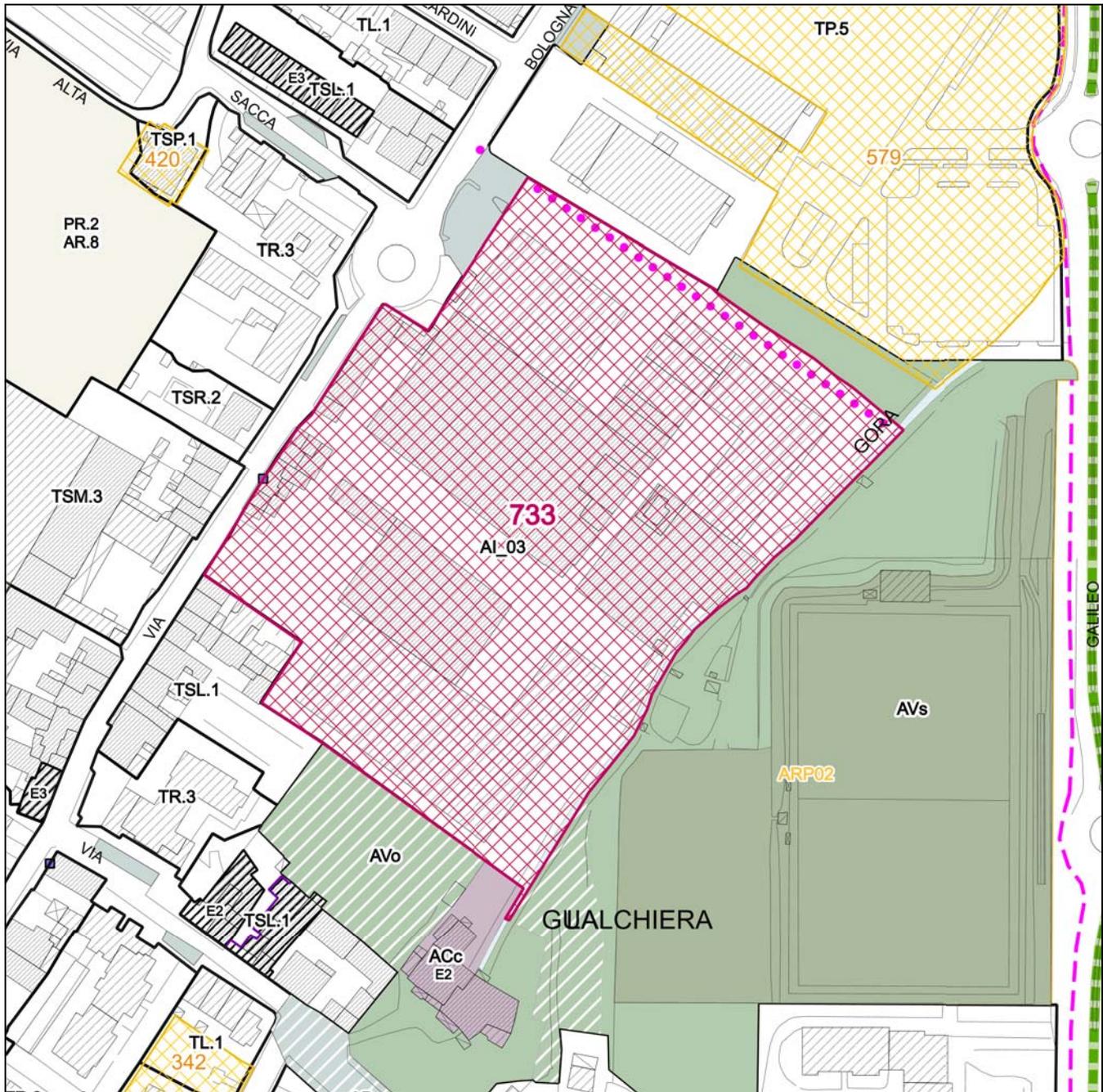
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1 - procedere alla sostituzione di "cabina elettrica" con "vano scale";
- 2 - procedere alla sostituzione nella tav. 17 della retinatura corrispondente ad edificato storico con quella di recente formazione;
- 3 - procedere alla sostituzione nella tav. 17 della retinatura corrispondente ad edificato di recente formazione con quella di edificato storico;
- 4 - ricordando che il PdR 53/1997 risulta già attuato e che il Piano Operativo inserisce il complesso nello specifico tessuto AI_03, che la connessione realizzata da Esselunga risulta in uso ma senza obblighi convenzionali, si ritiene di non accogliere la richiesta di stralcio della connessione urbana, in quanto ritenuta utile per il perseguimento delle strategie del Piano Operativo e la cui realizzazione ai sensi dell'art. 45 consente un'ampia gamma di soluzioni.

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: 734

P.G.: 225223 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Cavaciocchi Enrico

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA BOLOGNA, n. 28/30 - PRATO
Fabbricato : foglio 37 , particella 145 , subalterno 1
- VIA BOLOGNA, n. 28/30 - PRATO
Fabbricato : foglio 37 , particella 56 , subalterno 501
- VIA BOLOGNA, n. 28/30 - PRATO
Fabbricato : foglio 37 , particella 57 , subalterno 501
- VIA BOLOGNA, n. 28/30 - PRATO
Fabbricato : foglio 37 , particella 57 , subalterno 4

Descrizione dell'osservazione:

Con l'osservazione viene evidenziato un errore cartografico, poiché una porzione di edificato, comprendente edifici residenziali privati, è stata indicata dal Piano Operativo con la sigla APz, normato all'art. 34 - Piazze e aree pedonali.

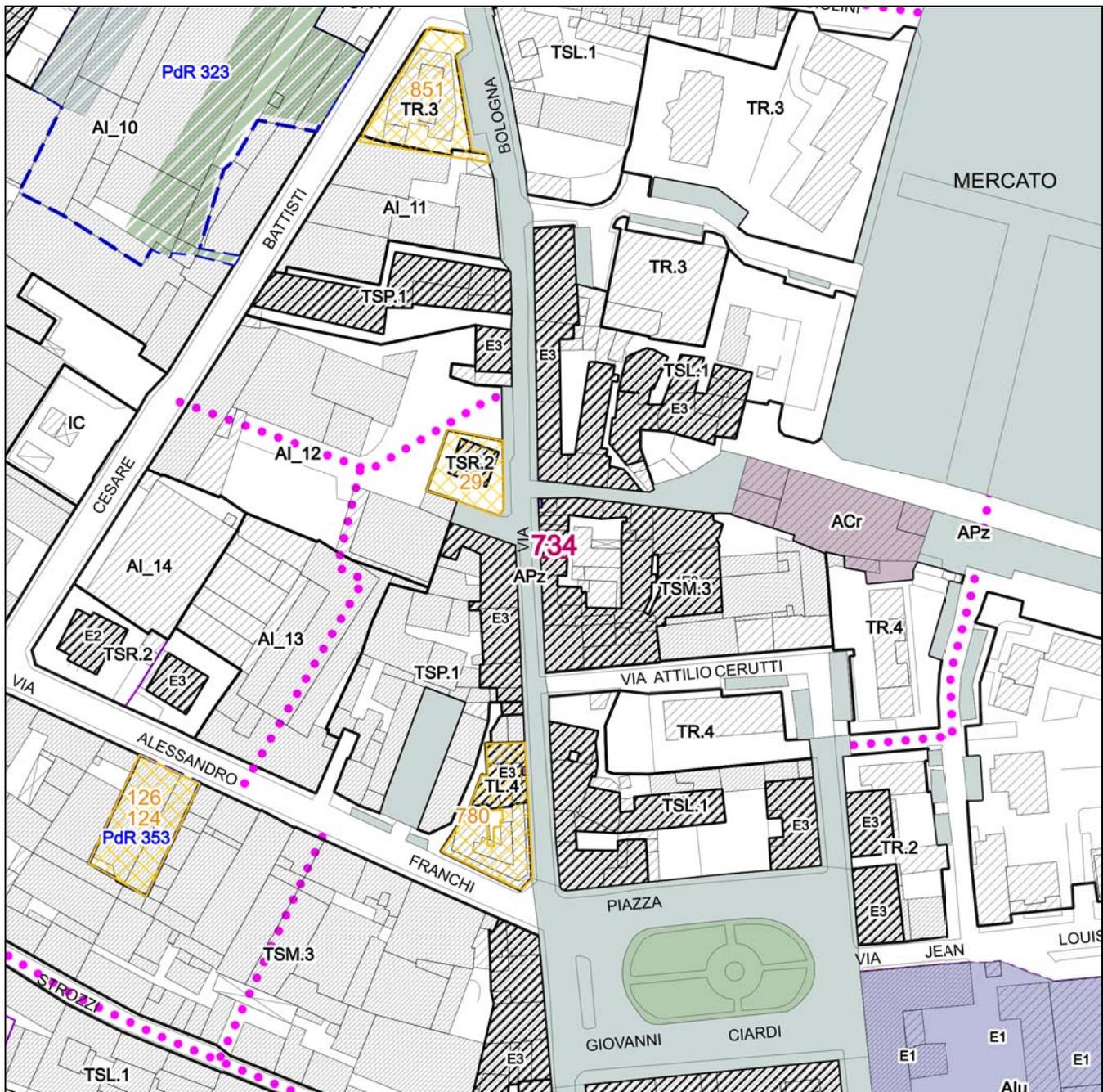
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verificato l'errore segnalato, si ritiene l'osservazione accoglibile e pertanto sarà eseguita la modifica cartografica, eliminando l'etichetta "APz".

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 735

P.G.: 225226 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Minichino Silvia

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda la progettazione di elementi di copertura e di collegamento tra fabbricati:

1 - chiede che sia data la possibilità di installare elementi di copertura permanenti, sovrastanti superfici già impermeabili (piazze interni già pavimentati), funzionali al collegamento tra gli edifici del complesso produttivo/artigianale per le attività di carico e scarico di materie prime e prodotti finiti; tali elementi potrebbero essere assimilati a volumi tecnici a servizio dell'attività produttiva e quindi non essere considerati per la definizione dei parametri urbanistici (SA e VE) del lotto di pertinenza;

2 - propone che, in cambio della superficie coperta installata, sia realizzato verde pubblico attrezzato per una superficie pari a quella occupata o coperture verdi sui fabbricati esistenti per una superficie inferiore a quella occupata, in modo da implementare fattivamente le strategie di forestazione urbana. In questo modo tali elementi potrebbero essere esclusi dal computo della superficie coperta quali incentivi urbanistici in quanto alla loro costruzione sono legate strategie di forestazione urbana capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici degli edifici.

Controdeduzione tecnica:

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, si ritiene di:

1 - non consentire l'installazione di elementi di copertura permanenti diversi da ampliamenti ammissibili nel tessuto di riferimento, che sono quindi computabili quali superfici aggiuntive; altresì per volumi tecnici si intendono manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio le cui dimensioni non sono superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, non sono quindi contemplate le aree per attività di carico/scarico materie e prodotti; pertanto l'osservazione non è accoglibile;

2 - non consentire la compensazione di superfici coperte ex novo con interventi di demineralizzazione, se non espressamente indicati; comunque gli interventi di forestazione urbana sono sempre ammessi, fatta eccezione per coperture classificate di alto valore architettonico che ne verrebbero compromesse; pertanto l'osservazione non è accoglibile.

L'osservazione dunque risulta nel complesso non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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



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

Osservazione numero: 736

P.G.: 225228 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA FILZI
 Terreno : foglio 35 , particella 2602

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante ha fatto richiesta di annullamento con PG 225678 del 03/12/2018.

L'area è già oggetto di osservazione al vincolo preordinato all'esproprio n. 68 PG 204448 del 02/11/2018.

Controdeduzione tecnica:

L'osservante ha fatto richiesta di annullamento con PG 225678 del 03/12/2018.

Accogliibilità: Non pertinente

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 737

P.G.: 225229 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bardazzi Lorenzo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via dell'Alberaccio
Fabbricato : foglio 43 , particella 2130 , subalterno 501

Descrizione dell'osservazione:

L'area in oggetto è stata individuata dal Piano Operativo adottato nel tessuto TR.3 a prevalente funzione residenziale. Questa attribuzione appare pregiudizievole per l'area, crea una disparità di trattamento tra aree simili e prospicienti tra loro e non risulta congrua rispetto ad altre previsioni del Piano.

Poichè nel contesto limitrofo molti terreni si configurano come spazi aperti con basso indice di naturalità V3, si richiede per analogia anche per quest'area tale attribuzione.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo coerente con lo stato dei luoghi. Pertanto l'osservazione 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: 738

P.G.: 225230 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via traversa di Iolo - Iolo
Terreno : foglio 71 , particella 1186

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede che l'area in oggetto, quale resede di un fabbricato artigianale, venga associata al tessuto di cui fa parte l'immobile e tolta dalla previsione a standard AV.

Le stesse argomentazioni vengono espresse anche nell'osservazione presentata contro il vincolo preordinato all'esproprio.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si conferma che effettivamente l'area indicata è collegata al fabbricato in quanto resede, così come si evince anche dalla lettura catastale. Pertanto si ritiene di modificare l'errata attribuzione, inserendo la porzione nel tessuto "TR.3 Tessuto Residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive". L'osservazione risulta quindi accoglibile.

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: 739

P.G.: 225239 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via di Galceti - COIANO
Terreno : foglio 22 , particella 2313
- via di Galceti - COIANO
Terreno : foglio 22 , particella 2399

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante ha fatto richiesta di annullamento con PG 225678 del 03/12/2018.

L'area è già oggetto di osservazione al vincolo preordinato all'esproprio n. 55 PG 203756 del 31/10/2018.

Controdeduzione tecnica:

L'osservante ha fatto richiesta di annullamento con PG 225678 del 03/12/2018.

Accogliibilità: Non pertinente

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 740

P.G.: 225249 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA SER BENEDETTO DEGLI SCHIERI, n. 13
Terreno : foglio 72 , particella 1512
- VIA SER BENEDETTO DEGLI SCHIERI, n. 13
Terreno : foglio 72 , particella 1513

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto dell'osservazione è una particella attualmente a destinazione agricola e coltivata regolarmente. Il Piano Operativo ne prevede la destinazione a verde pubblico di progetto, insieme all'adiacente area accessibile da via Giorgio Giorgi. L'osservante segnala che questa striscia di terreno non è in continuità con la previsione a verde del terreno adiacente, perché posta a quota differente e accessibile da via Ser Benedetto degli Schieri 13.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 55 PG 203756 del 31/10/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e, pertanto, la destinazione urbanistica dell'area in questione verrà modificata da "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" in previsione a "V1 - verde con alto indice di naturalità", preservandone la valenza agricola richiesta dall'osservante. Di conseguenza, si ritiene accoglibile anche la relativa osservazione al procedimento di apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

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: 741

P.G.: 225254 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Piazza Rodolfo Gelli, n. 10-12-13
Fabbricato : foglio 59 , particella 411 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 59 , particella 436

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda un edificio compreso all'interno di un'area a standard esistente "ACc - servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi", in cui si trova il Circolo Ricreativo di San Giusto. Le esigenze del Circolo sono relative all'ampliamento della sala adibita a pizzeria posta al primo piano, adeguando l'area con nuovi servizi igienici per i fruitori e spogliatoi per i dipendenti, per cui si chiede di poter chiudere il vano del terrazzo nella parte tergale del lotto.

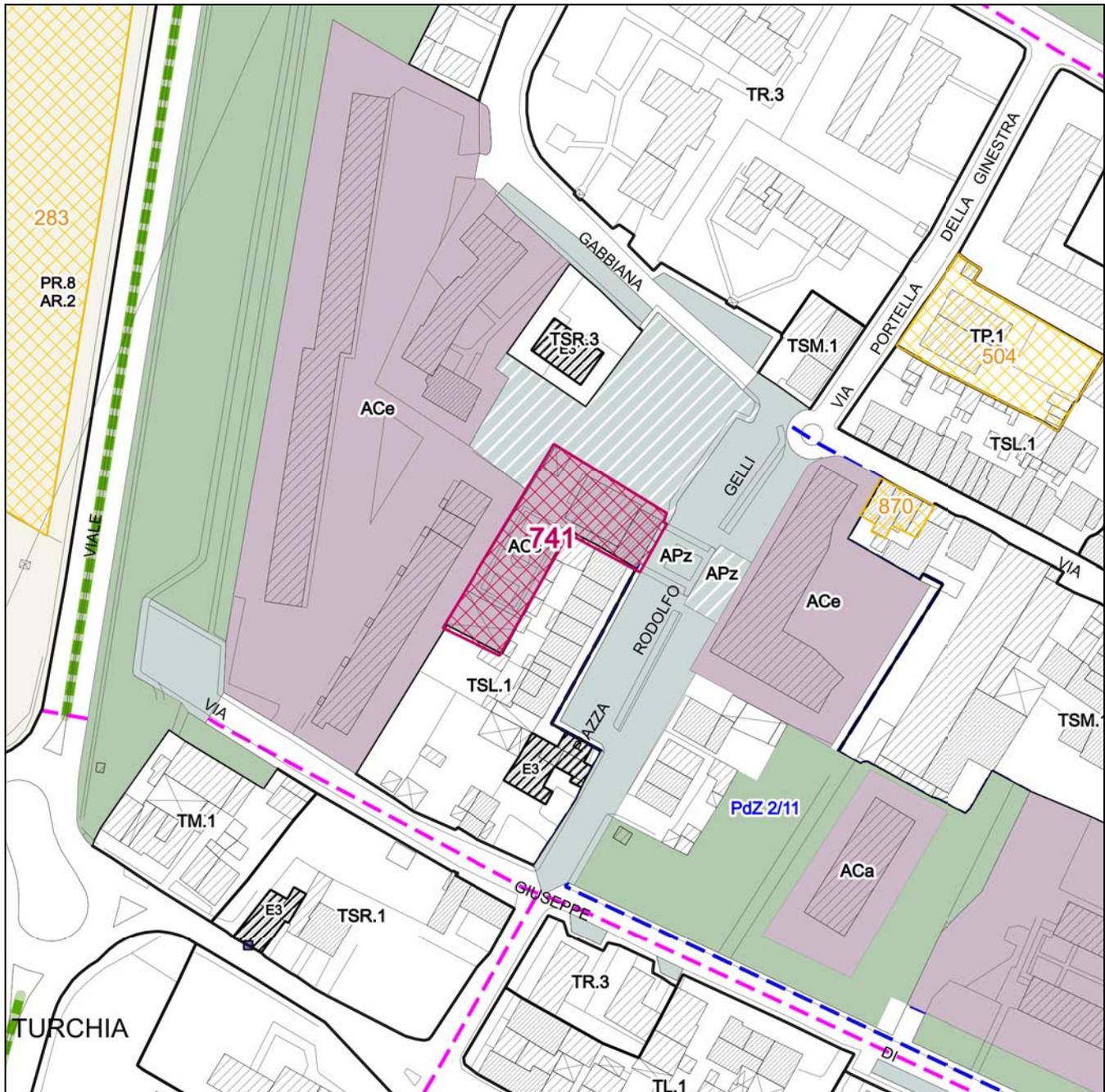
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene 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. L'art. 28 delle NTA verrà pertanto implementato con le suddette indicazioni.

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: 742

P.G.: 225255 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Cherubini Lorenzo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Zarini, n. 49-51
Fabbricato : foglio 62 , particella 471 , subalterno 19
- via Arcangeli, n. 87/A
Fabbricato : foglio 62 , particella 471 , subalterno 22
- **Fabbricato** : foglio 62 , particella 471 , subalterno 21
- **Fabbricato** : foglio 62 , particella 471 , subalterno 20

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante, in riferimento all'area catastalmente individuata, richiede:

- 1 - che sia modificata l'attribuzione del tessuto da TSM.2 a TSL.1, in quanto l'edificato circostante è costituito in maggioranza da terratetti a schiera, con pochi edifici di altra tipologia; rispetto agli isolati limitrofi, si ritiene che quello in oggetto sia quasi identico a quelli inseriti nel tessuto TSL.1;
- 2 - che sia modificato l'art. 70 delle NTA, in modo che anche nel tessuto TSM.2 sia consentita l'addizione volumetrica fuori sagoma AV.2, almeno per i fabbricati con destinazione residenziale non limitata al solo resede. Nel caso specifico, sul fabbricato è presente un ampio lastrico solare che permetterebbe la realizzazione di ampliamento senza impatto visivo.

Controdeduzione tecnica:

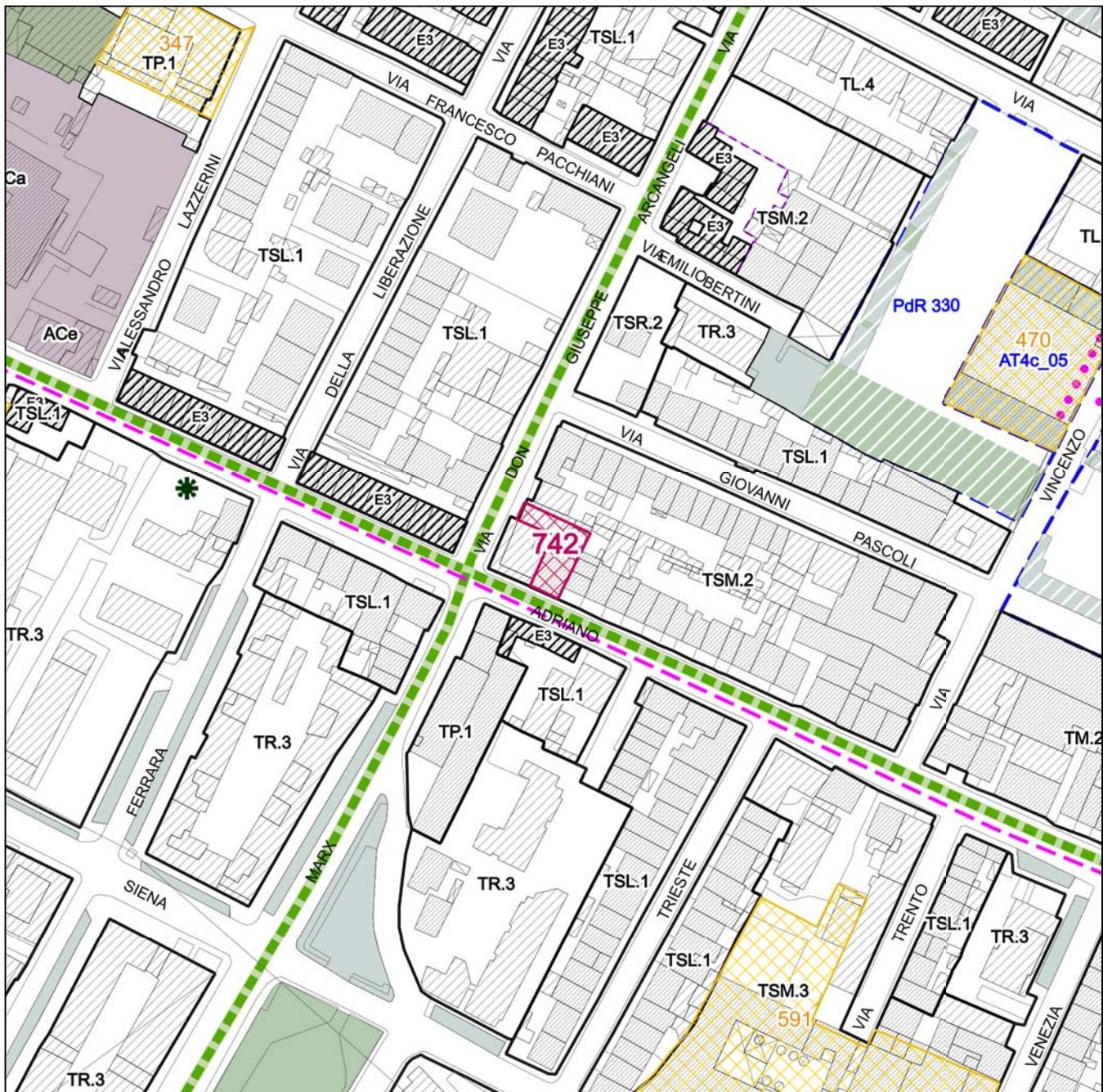
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta non accoglibile, in quanto il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi;
 - 2 - la richiesta non accoglibile, in quanto non coerente con gli obiettivi del Piano, tesi ad evitare la saturazione dei tessuti misti e la configurazione plano-altimetrica degli stessi.
- L'osservazione dunque risulta nel complesso non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 743

P.G.: 225265 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giovannelli Guido

In qualità di: Legale rappresentante della società FONDAZIONE CONSERVATORIO SAN NICCOLO' DI PRATO

Individuazione aree:

- PIAZZA DEL CARDINALE NICCOLO'
Fabbricato : foglio 48 , particella 17
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 23
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 24
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 25
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 26
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 331
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 332
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 333
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 36
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 41
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 418
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 424
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 425
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 426
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 427
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 428
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 429
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 430
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 489

Descrizione dell'osservazione:

Per l'area individuata, l'osservante richiede:

- 1 - che la disciplina urbanistica relativa al complesso di San Niccolò sia dettata da un'apposita scheda contenuta all'interno del Piano Operativo, la quale contenga, oltre alla tutela delle caratteristiche storico-culturali dell'area, anche la ricognizione delle numerose attività svolte all'interno del complesso, prevedendo la realizzazione degli interventi necessari al mantenimento di tali attività;
- 2 - che sia data contezza delle diverse funzioni proprie del complesso, riconducibili non solo all'attività di istruzione di base (Alb), ma anche alle attività legate al liceo scientifico e a quelle di tipo culturale legate alla notevole importanza

del complesso;

3 - che i manufatti pertinenziali siano esclusi dalla categoria "E1" (come riportati in planimetria allegata) in quanto privi di connotati storici e di valore testimoniale;

4 - che il perimetro della pertinenza "C1" sia ridotto, eliminando da esso gli edifici ricompresi tra piazza Cardinale Niccolò, Corso Savonarola e Vicolo del Tignoso, nonché quello sul lato opposto della piazza, nella cosiddetta corte Vitella (vedi planimetria allegata);

5 - che siano permessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia per la "Ala del Noviziato" (vedi planimetria allegata), al fine di consentirne il recupero a funzioni scolastiche (l'intervento ora consentito dal Piano Operativo è solo restauro e risanamento conservativo);

6 - che sia garantita la possibilità di realizzare una nuova struttura o addizione volumetrica nel resede del complesso, a fini scolastici.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 e 2 - non accoglibili le richieste sulla modifica dei contenuti del Piano Operativo. Pur riconoscendo l'elevato valore storico, artistico, architettonico e testimoniale del complesso di San Niccolò, nonché l'eminente ruolo che riveste sia nell'ambito dell'istruzione che della cultura, la classificazione a standard Alb riportata nel Piano Operativo è qualificante esclusivamente ai fini della disciplina urbanistica e non pone limitazioni alla contemporanea presenza di altre attività di pubblica utilità.

Si ritiene tuttavia che possa essere accolta la richiesta di eliminare la destinazione Aib dai fabbricati sulla Corte Vitella in quanto attualmente non interessati da nessun uso pubblico.

3 - non accoglibile la richiesta di esclusione degli edifici indicati dalla categoria E1, in quanto questa è attribuita dal Piano Operativo agli edifici di valore storico e testimoniale 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. Trattandosi di un vincolo sovraordinato, l'Amministrazione comunale non può rimuoverlo né modificarlo;

4 - l'area di tutela C1 individua la pertinenza di contorno degli edifici di grado 1° (alto valore storico testimoniale) e nel caso specifico è perfettamente rispondente allo stato dei luoghi e inoltre corrispondente al vincolo di tutela della S.B.A.A. pertanto si conferma la perimetrazione data dal PO.

5 e 6 - non accoglibili le richieste di ampliamento degli interventi per l'Ala del Noviziato e di nuova edificazione o addizione volumetrica nel resede del complesso, in quanto gli interventi sui complessi vincolati dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio non rientrano nella discrezionalità dell'Amministrazione comunale, ma sono anch'essi recepiti dal Dlgs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 744

P.G.: 225266 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Alfarano Giulia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Nino Bixio
- via Nino Bixio, n. 1-18
Terreno : foglio 36C , particella 266
- **Terreno** : foglio 36C , particella 263
- **Terreno** : foglio 36C , particella 264
- **Terreno** : foglio 36C , particella 265
- **Terreno** : foglio 36C , particella 276
- **Terreno** : foglio 36C , particella 277
- **Terreno** : foglio 36C , particella 5308

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha ad oggetto la sede stradale di via Nino Bixio, identificata come viabilità pubblica nel Piano Operativo: essa risulta invece proprietà privata, come documentato dagli atti notarili allegati di scioglimento della società costruttrice ed assegnazione ai soci (ai rogiti dott. Gianfranco Spighi, del 1965).

L'osservante richiede:

- 1 - l'accertamento della proprietà privata dell'area;
- 2 - l'esclusione dal Piano Urbano della Mobilità comunale;
- 3 - la limitazione del traffico veicolare con l'esclusione di sosta per i non residenti;
- 4 - la rappresentazione nella tavola n. 24 del muro di chiusura della sede stradale al confine con via da Filicaia, preesistente anche al Regolamento Urbanistico Secchi;
- 5 - l'annullamento della previsione di comunicazione con via da Filicaia.

Controdeduzione tecnica:

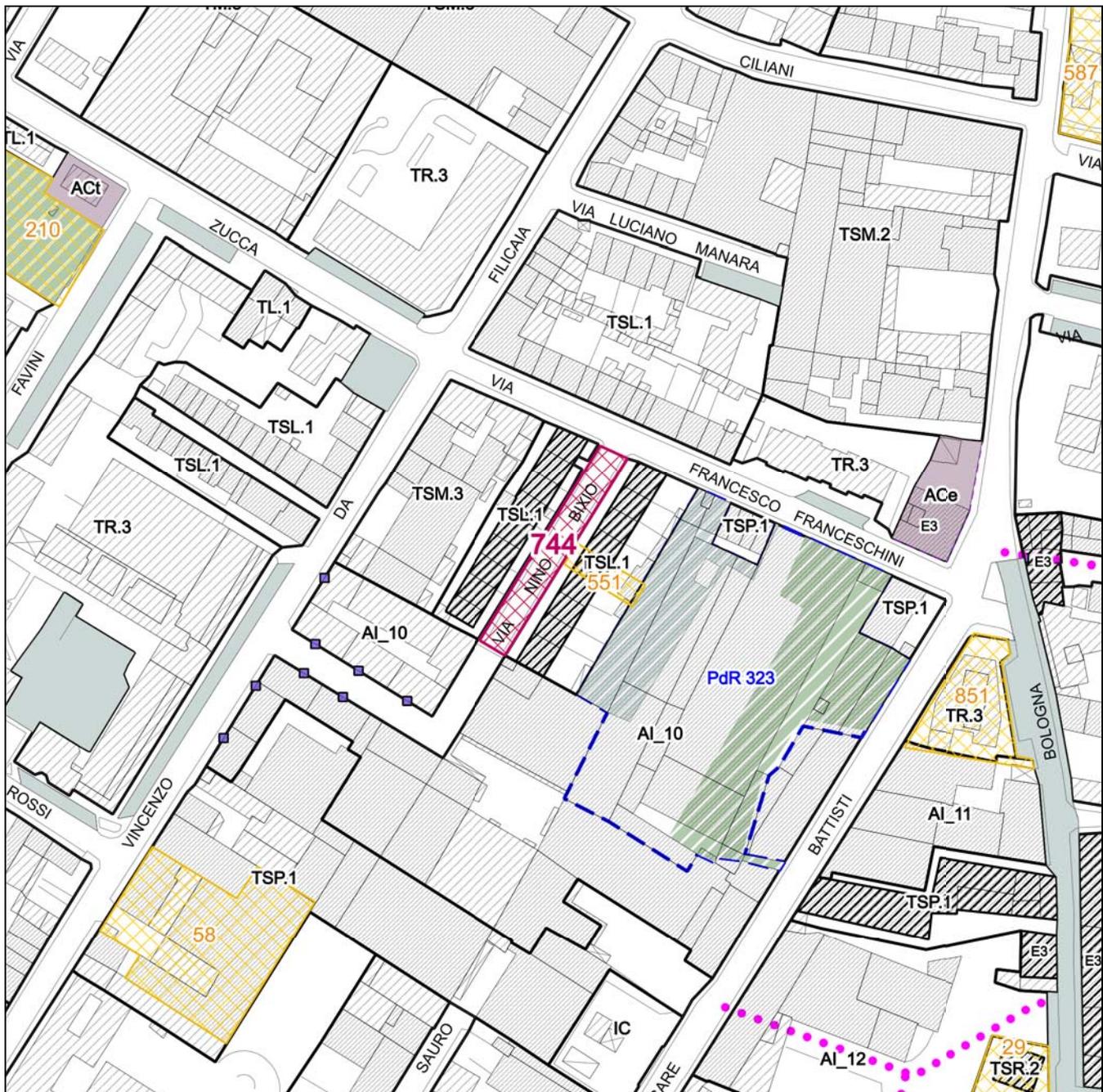
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - non accoglibile la richiesta, alla luce della modifica dell'art. 63 delle NTA, in cui sarà esplicitato che la rappresentazione grafica della viabilità nelle tavole del Piano Operativo ha carattere meramente indicativo ed è priva di incidenza sulla effettiva natura giuridica della viabilità (pubblica, privata, vicinale, etc.);
- 2 - non pertinente la richiesta, poiché il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) è infatti un piano strategico approvato nel 2017, autonomo rispetto al Piano Operativo;
- 3 - non pertinente la richiesta, poiché la gestione del traffico e della sosta degli autoveicoli non rientra tra le competenze del Piano Operativo;
- 4 - già soddisfatta la richiesta, in quanto il Piano Operativo già rappresenta il muro di delimitazione con via da Filicaia nelle tavole della Disciplina dei Suoli;
- 5 - già soddisfatta la richiesta, in quanto il Piano Operativo non prevede alcuna connessione tra via Nino Bixio e via da Filicaia.

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: 745

P.G.: 225268 **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 E' IDENTICA ALLA N. 682 P.G. 225055 DEL 03/12/2018.

Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

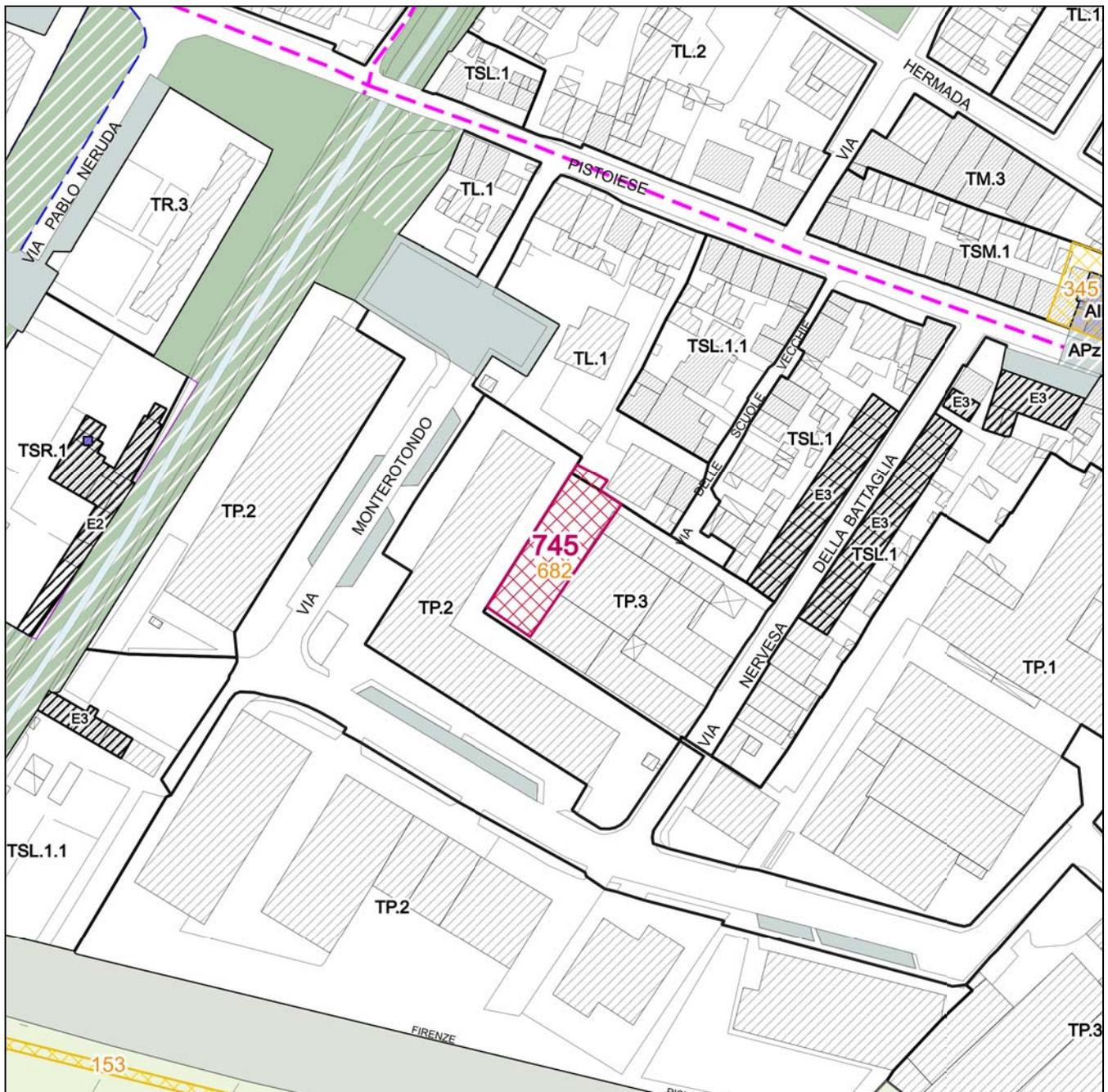
Controdeduzione tecnica:

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 682.

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: 746

P.G.: 225272 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DEI CASINI, n. 17
Fabbricato : foglio 77 , particella 718 , subalterno 1

Descrizione dell'osservazione:

Il fabbricato oggetto dell'osservazione è classificato nella Disciplina dei suoli come TP.4 ed è utilizzato dal 2008 come laboratorio di analisi chimiche e microbiologiche, assistenza igienico-sanitaria in campo alimentare, agenzia formativa, etc.

L'osservante richiede il cambio di tessuto da TP.4 a direzionale e servizi privati in modo da poter fare il cambio di destinazione d'uso senza opere.

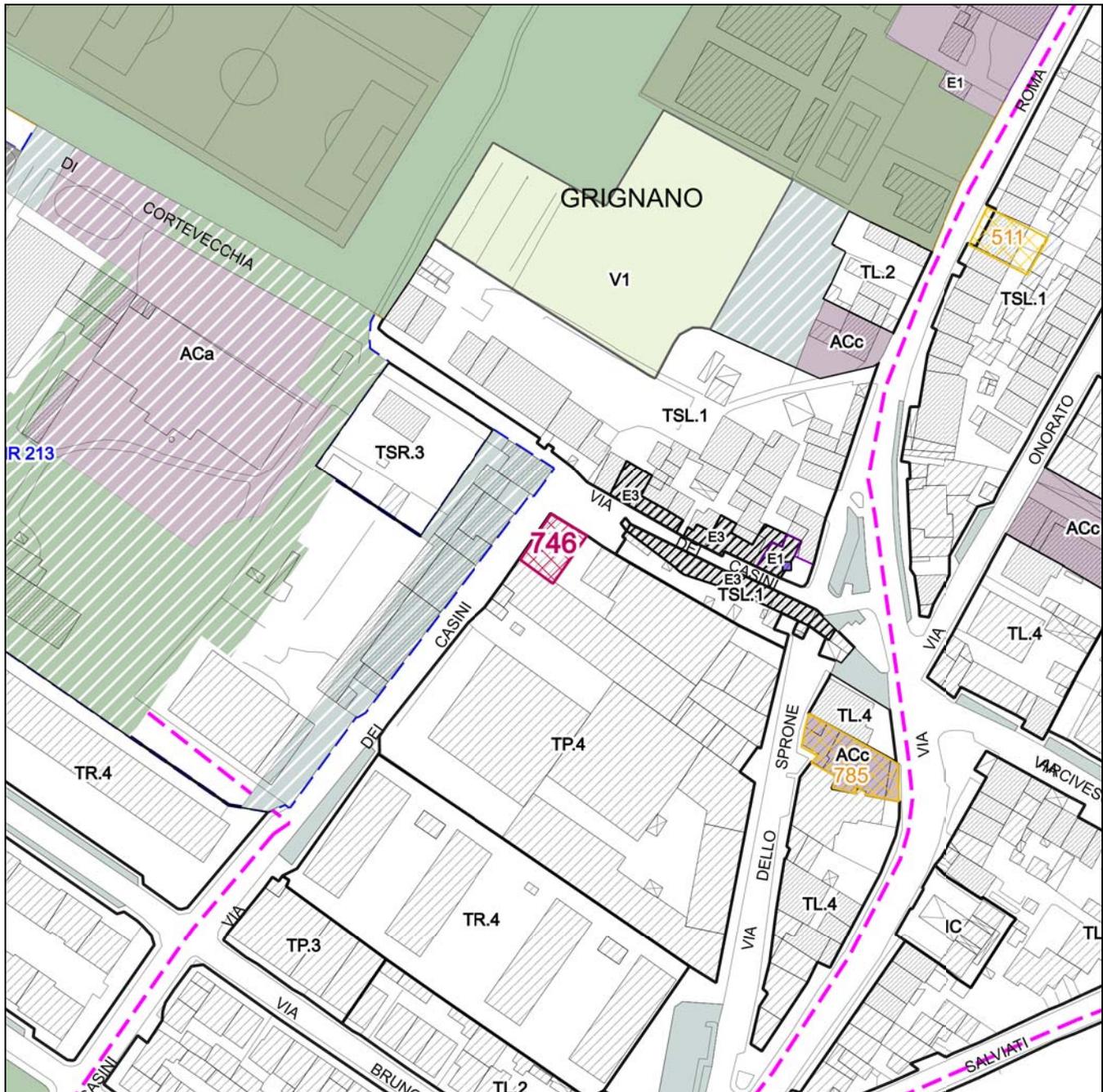
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene che la richiesta dell'osservante sia già soddisfatta dalle possibilità date dal Piano Operativo.

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: 747

P.G.: 225276 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Becherucci Alessandro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Rossini, n. 5-7
Fabbricato : foglio 44 , particella 26 , subalterno 501
- Via Rossini, n. 5-7
Fabbricato : foglio 44 , particella 26 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante fa presente che la perimetrazione del tessuto (TSM.3), che comprende il fabbricato delle particelle indicate, non ricalca perfettamente la sagoma del suo edificio, escludendo di fatto due annessi che risultano in planimetria catastale e nel condono edilizio richiamato, destinati a wc.
Viene richiesta la corretta perimetrazione.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene la modifica cartografica richiesta non necessaria in quanto, pur ricadendo le porzioni in oggetto nel tessuto vicino, la disciplina degli interventi nei due tessuti è la stessa. Pertanto l'osservazione risulta già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 748

P.G.: 225281 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Pratesi Maurizio

In qualità di: Legale rappresentante della società EDILVERDE s.r.l. con sede in Greve in Chianti via Parrini 18

Individuazione aree:

- via Traversa del Crocefisso
Terreno : foglio 96 , particella 577

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una porzione di terreno incolto situata in fregio a via Traversa del Crocefisso, angolo via delle Capanne, individuata dal Piano Operativo come tessuto lineare TL.3. Si richiede che il lotto diventi un'area di trasformazione per poter realizzare una nuova edificazione senza specificare la destinazione. I richiedenti osservano che il lotto non ha alcuna attinenza con il fabbricato residenziale confinante giustamente individuato come TL.3 essendo di altra proprietà, e che nella attuale previsione rimarrebbe un lotto inedificabile.

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:

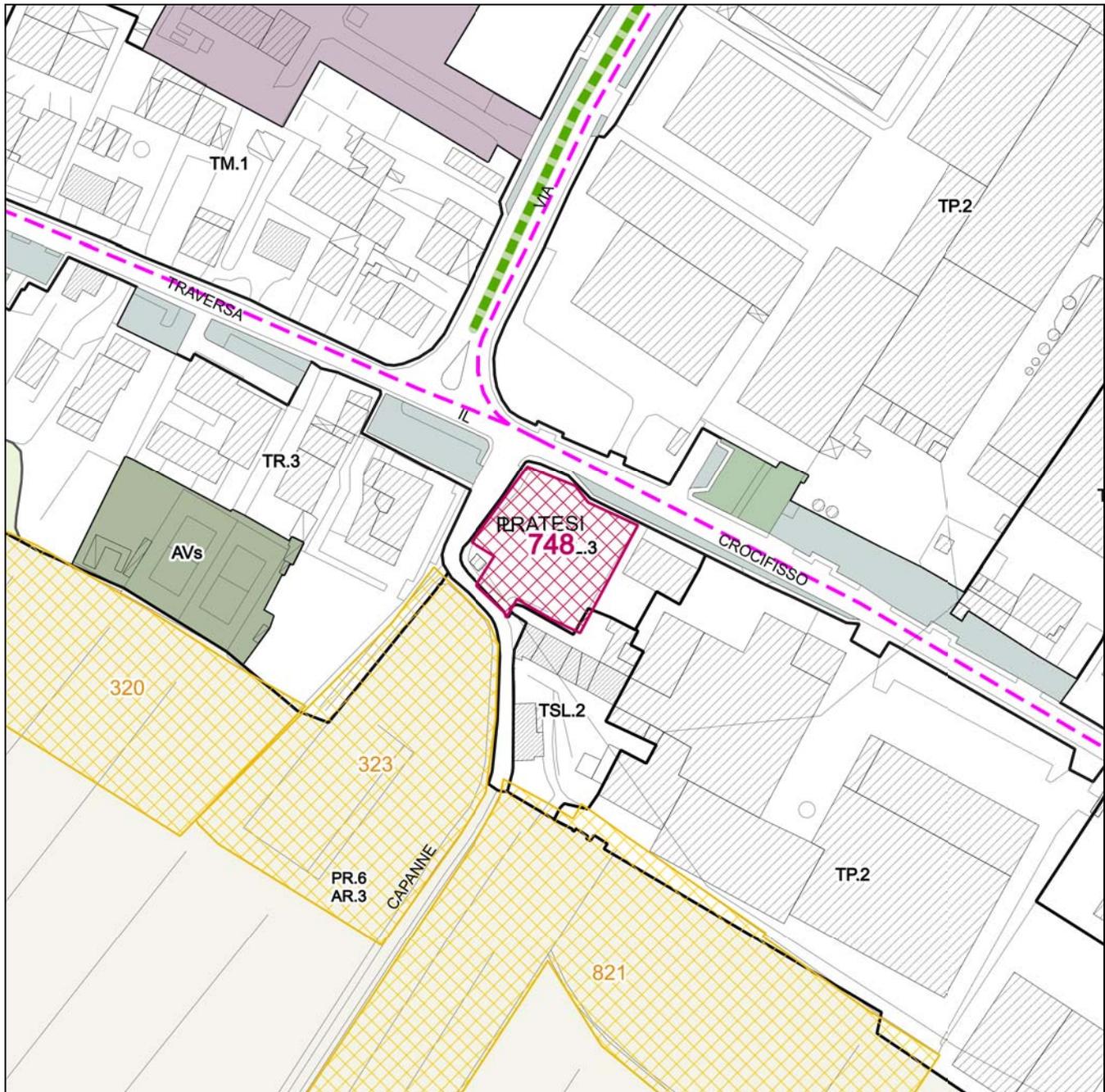
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 749

P.G.: 225284 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giovannelli Guido

In qualità di: Legale rappresentante della società FONDAZIONE CONSERVATORIO SAN NICCOLO' DI PRATO

Individuazione aree:

- PIAZZA DEL CARDINALE NICCOLO'
Fabbricato : foglio 48 , particella 17
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 23
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 24
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 25
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 26
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 331
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 332
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 333
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 36
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 41
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 418
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 424
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 425
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 426
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 427
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 428
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 429
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 430
- **Fabbricato** : foglio 48 , particella 489

Descrizione dell'osservazione:

Per l'area individuata, l'osservante richiede:

- 1 - che la disciplina urbanistica relativa al complesso di San Niccolò sia dettata da un'apposita scheda contenuta all'interno del Piano Operativo, la quale contenga, oltre alla tutela delle caratteristiche storico-culturali dell'area, anche la ricognizione delle numerose attività svolte all'interno del complesso, prevedendo la realizzazione degli interventi necessari al mantenimento di tali attività;
- 2 - che sia data contezza delle diverse funzioni proprie del complesso, riconducibili non solo all'attività di istruzione di base (Alb), ma anche alle attività legate al liceo scientifico e a quelle di tipo culturale legate alla notevole importanza

del complesso;

3 - che i manufatti pertinenziali siano esclusi dalla categoria "E1" (come riportati in planimetria allegata) in quanto privi di connotati storici e di valore testimoniale;

4 - che il perimetro della pertinenza "C1" sia ridotto, eliminando da esso gli edifici ricompresi tra piazza Cardinale Niccolò, Corso Savonarola e Vicolo del Tignoso, nonché quello sul lato opposto della piazza, nella cosiddetta corte Vitella (vedi planimetria allegata);

5 - che siano permessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia per la "Ala del Noviziato" (vedi planimetria allegata), al fine di consentirne il recupero a funzioni scolastiche (l'intervento ora consentito dal Piano Operativo è solo restauro e risanamento conservativo);

6 - che sia garantita la possibilità di realizzare una nuova struttura o addizione volumetrica nel resede del complesso, a fini scolastici.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 e 2 - non accoglibili le richieste sulla modifica dei contenuti del Piano Operativo. Pur riconoscendo l'elevato valore storico, artistico, architettonico e testimoniale del complesso di San Niccolò, nonché l'eminente ruolo che riveste sia nell'ambito dell'istruzione che della cultura, la classificazione a standard Alb riportata nel Piano Operativo è qualificante esclusivamente ai fini della disciplina urbanistica e non pone limitazioni alla contemporanea presenza di altre attività di pubblica utilità.

Si ritiene tuttavia che possa essere accolta la richiesta di eliminare la destinazione Aib dai fabbricati sulla Corte Vitella in quanto attualmente non interessati da nessun uso pubblico.

3 - non accoglibile la richiesta di esclusione degli edifici indicati dalla categoria E1, in quanto questa è attribuita dal Piano Operativo agli edifici di valore storico e testimoniale 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. Trattandosi di un vincolo sovraordinato, l'Amministrazione comunale non può rimuoverlo né modificarlo;

4 - l'area di tutela C1 individua la pertinenza di contorno degli edifici di grado 1° (alto valore storico testimoniale) e nel caso specifico è perfettamente rispondente allo stato dei luoghi e inoltre corrispondente al vincolo di tutela della S.B.A.A. pertanto si conferma la perimetrazione data dal PO.

5 e 6 - non accoglibili le richieste di ampliamento degli interventi per l'Ala del Noviziato e di nuova edificazione o addizione volumetrica nel resede del complesso, in quanto gli interventi sui complessi vincolati dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio non rientrano nella discrezionalità dell'Amministrazione comunale, ma sono anch'essi recepiti dal D.lgs 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 750

P.G.: 225285 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giovannelli Guido

In qualità di: Legale rappresentante della società T.TRE SNC di TOPARELLI ANDREA & C.

Individuazione aree:

- VIA VELLA O LUNGO LA BARDENA, n. 1/E-F-G
Fabbricato : foglio 31 , particella 2267 , subalterno 2-3

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede per il lotto individuato:

1 - la rimozione della classificazione "E3" dal fabbricato, in quanto "totalmente illogica e non conforme ai criteri di ragionevolezza e proporzionalità". Il soggetto mette a conoscenza che l'edificio individuato, originario del 1967, è stato oggetto di intervento (autorizzato con Concessione Edilizia del 6.6.1996), che ha portato alla demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, rialzamento in altezza e aumento volumetrico del fabbricato (tale intervento ha generato poi sanzioni amministrative, oggi completamente pagate) e che quindi non presenta alcuna caratteristica della costruzione originaria, insistendo sulla medesima area di sedime ma con sagoma e caratteristiche costruttive diverse.

2 - la revisione della perimetrazione del tessuto "TSL.1" e del "V1" (si propone anche un possibile nuovo perimetro in planimetria allegata), al fine di poter intervenire sul fabbricato anche con addizioni volumetriche.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva in merito alla particella interessata dall'osservazione che:

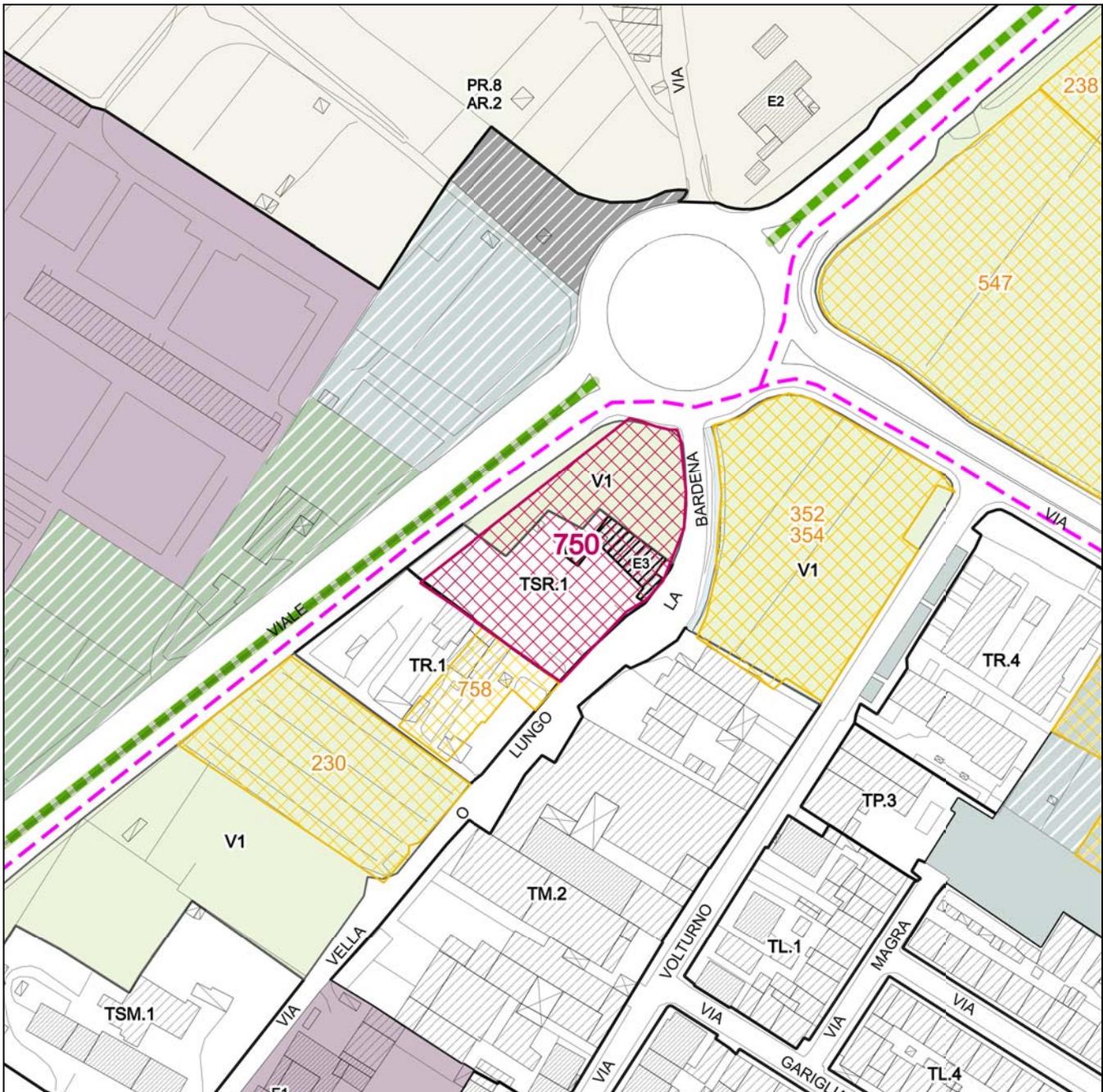
1 - Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell'edificio antico. Sebbene il singolo edificio non presenti particolari valori architettonici anche in conseguenza di interventi edilizi incongrui, risulta all'interno di un tessuto ancora conservato e leggibile, come sono leggibili gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria e la permanenza dei segni caratteristici, la richiesta di rimozione del grado di tutela E3 non risulta accoglibile.

2 - l'area fa parte di un sistema di spazi aperti che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva lungo il tracciato viario della tangenziale rispetto ad un contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare. Per tali ragioni si confermano la destinazione indicata dal Piano e si ritengono le osservazioni non accoglibili.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 751

P.G.: 225288 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Fioravanti, n. 52 - San Paolo
Fabbricato : foglio 44 , particella 2301
- **Fabbricato** : foglio 44 , particella 2392

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha per oggetto la UMI 3 dell'area di trasformazione AT4b_05 Parco di San Paolo.

Nello specifico, la UMI 3 prevede, a compensazione di cessione delle aree per la realizzazione del parco, una facoltà edificatoria a carattere residenziale oltre alla realizzazione di parcheggi per la sosta di accesso al parco. La proposta che viene avanzata è quella di scorporare dalla UMI 3 la particella confinante n. 136 che - a detta degli osservanti - non intende aderire alla previsione, riproporzionando il perimetro sulle sole proprietà degli scriventi. Tale richiesta nasce dalla necessità di effettuare un intervento autonomo, riproporzionando di conseguenza le facoltà edificatorie e la superficie fondiaria.

Chiedono inoltre la possibilità di realizzare i parcheggi lungo la strada pubblica, in maniera da creare una strada interna tra via Fioravanti e la via retrostante (secondo lo schema allegato) che consenta di mettere in collegamento le proprietà tergalì direttamente con via Fioravanti, ampliando l'accesso pedonale e carrabile attualmente presente. La richiesta della viabilità interna è fondamentale per gli osservanti, anche a costo di ridimensionare l'area fondiaria.

Controdeduzione tecnica:

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

1 - non accoglibile la richiesta di stralciare la particella 136 dalla UMI 3, in quanto rientrante nelle strategie di realizzazione del parco di San Paolo;

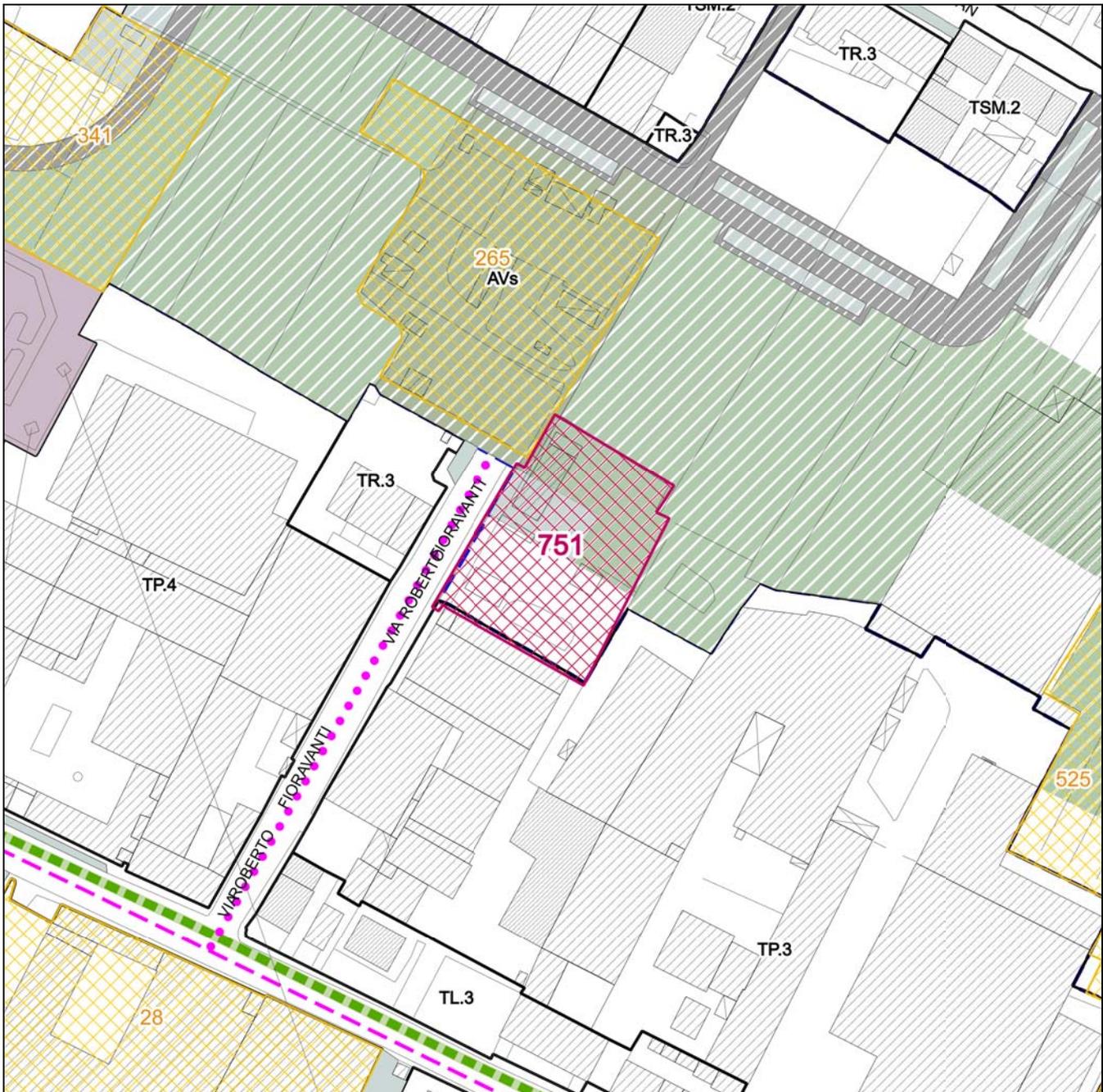
2 - accoglibili le richieste riguardo la diversa configurazione del lotto fondiario, la disposizione dei parcheggi e la possibilità di realizzare la viabilità trasversale e pertanto verrà modificato lo schema della UMI3.

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





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 752

P.G.: 225290 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Miliotti Riccardo

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBILIARE SERENA di MILIOTTI RICCARDO s.a.s.

Individuazione aree:

- VIA BETTAZZI, angolo VIA CAPITINI, n. 49 - GALCIANA
Fabbricato : foglio 41 , particella 2176 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 41 , particella 2176 , subalterno 501

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 79 "Tessuti urbani monofunzionali commerciali/direzionale/turistico ricettivo: TP.5" delle NTA, in relazione alle attività - farmacia e studi medici - ospitate dal fabbricato catastalmente individuato.

L'edificio in oggetto è di recente costruzione (Piano di Recupero attuato con SCIAE P.E. 2135/2012 P.G. 0104639/2012 del 03.08.2012; terminato nel 2013; oggetto di successiva SCIA P.G. 96965 P.E. 1904/2014 del 17.07.2014, per cambio di destinazione di un locale per inserimento di attività di estetica). A seguito delle numerose richieste da parte dei cittadini in merito alla possibilità di usufruire di attività accessorie alla farmacia, quali servizi di supporto alle famiglie, colloqui con personale qualificato, riabilitazioni, medicazioni, iniezioni e quant'altro necessario all'aiuto dei pazienti che, una volta dimessi dalla nuova struttura ospedaliera, avessero bisogno di assistenza, la proprietà è intenzionata all'ampliamento di tale edificio. L'obiettivo sarebbe quello di rialzare l'edificio di un ulteriore piano, da destinare a studi medici come il primo.

Pertanto l'osservante chiede che sia modificato l'art. 79 in modo che siano ammessi interventi di addizione volumetrica, inserendo al comma 2 quanto riportato all'art. 29 "Servizi sociali ed assistenziali - Residenze sanitarie assistite" delle stesse NTA, come di seguito riportato:

_"Per immobili destinati a servizi sanitari come farmacie e studi medici, case di cura, di riposo sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese addizioni funzionali per attività medico/riabilitative, anche fuori dalla sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti, nella misura massima di 200 mq di SUL"

OPPURE ammettendo per detti edifici a destinazione servizi sanitari

_"interventi di addizione volumetrica AV.2 da realizzarsi dentro o fuori sagoma, senza mutamento della destinazione d'uso fino ad un limite del 30% di ampliamento della SUL esistente (ampliabili al 40% in caso di struttura convenzionata) per esigenze strettamente funzionali all'attività"

OPPURE

_ di ammettere "per gli immobili destinati a servizi sanitari come farmacie e studi medici, case di cura, di riposo presenti nei tessuti TP.5 un ampliamento in misura massima di 200 mq di SUL o, in alternativa, fino al 30% della SUL esistente (40% in caso di struttura convenzionata).

Controdeduzione tecnica:

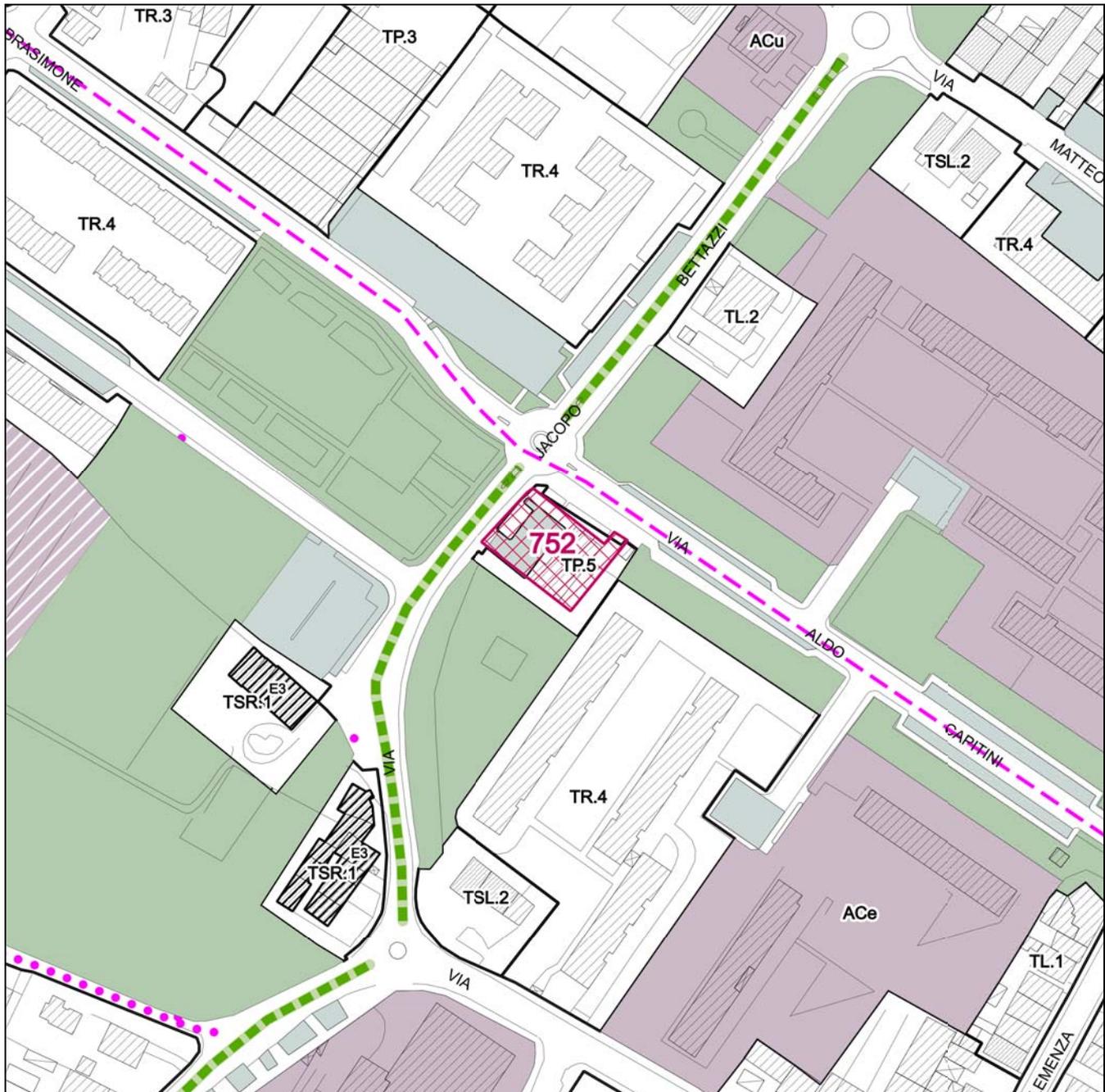
Effettuate le opportune verifiche e valutato che lo stato dei luoghi è tale da assimilare il complesso in oggetto alla categoria dei servizi sociali e assistenziali, si ritiene di variare il tessuto di appartenenza da "TP.5 Tessuto Produttivo, commerciale/direzionale/turistico-ricettivo" di cui all'art. 79 ad "ACa" di cui all'art. 28, consentendo agli osservanti di ampliare secondo quanto previsto dalle NTA.

L'osservazione si ritiene pertanto 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: 753

P.G.: 225292 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Vanni Corrado

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBIL FREE srl

Individuazione aree:

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

Descrizione dell'osservazione:

OSSERVAZIONE IDENTICA ALLA N. 284 P.G. 223296 DEL 30/11/2018.

Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

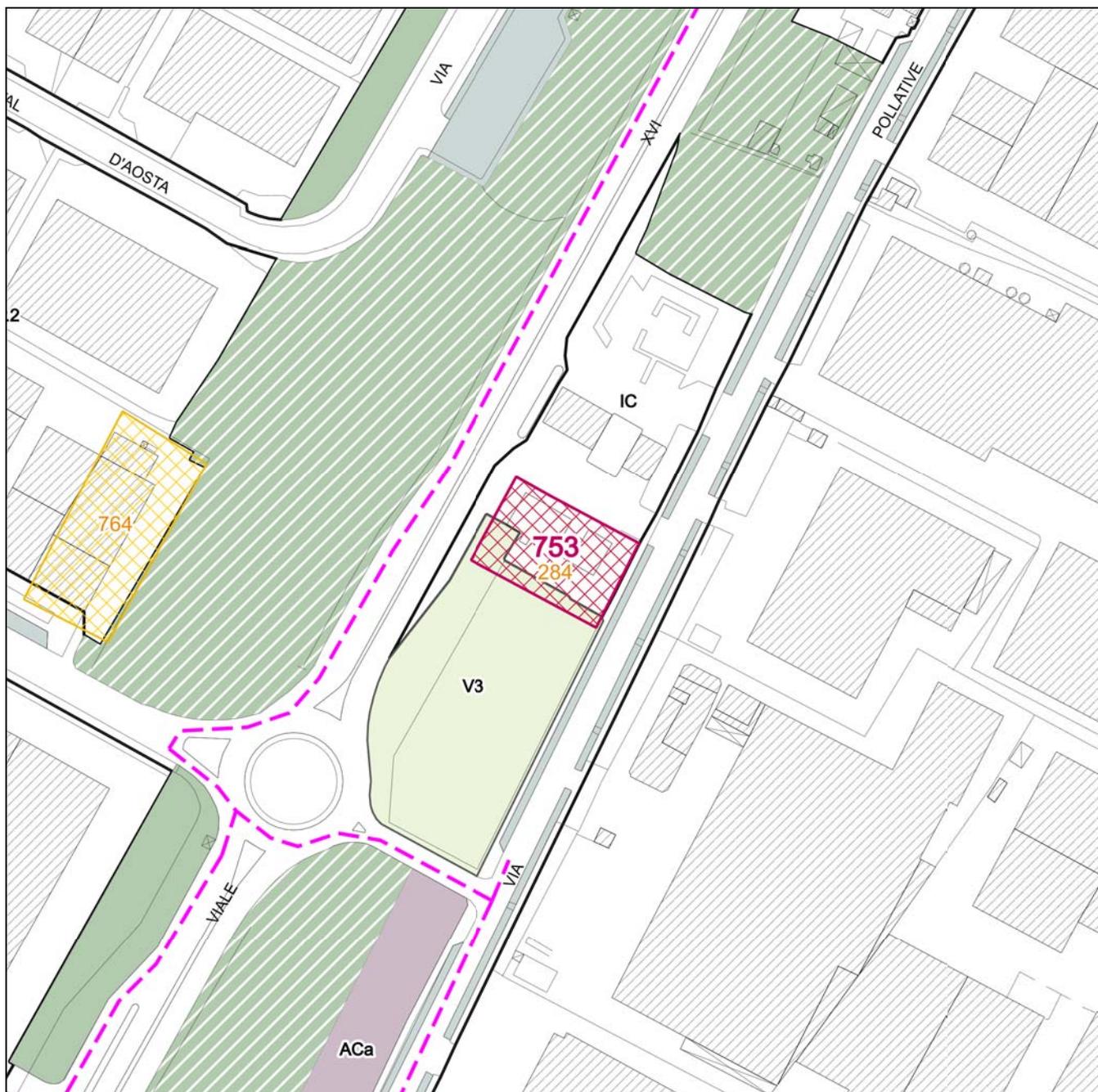
Controdeduzione tecnica:

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n.284.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 754

P.G.: 225293 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Manetti Mario

In qualità di: Legale rappresentante della società San Marco Costruzioni srl - Via Ticino 4 - Prato

Individuazione aree:

- Via Aurelio Saffi - Iolo
Terreno : foglio 71 , particella 1197

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che sia modificato l'art. 158 comma 2 delle NTA in modo da permettere la realizzazione di un intervento già autorizzato con Permesso di Costruire (e per il quale sono stati già pagati gli oneri, senza avvio dei lavori).

La società - di cui il richiedente è rappresentante - aveva inoltrato la richiesta di variante ad un precedente Permesso di Costruire (P.E. 2619/2004) riguardante il lotto in oggetto in data 17/12/2007 (P.E. 3883/2007 allegato all'osservazione) e a cui era stata data risposta positiva il 26/01/2009.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le necessarie verifiche e valutazioni, si ritiene che l'istanza citata non possa rientrare nelle fattispecie dell'art. 158 comma 2, in quanto ampiamente scaduti i termini per l'attuazione.

Si rileva che l'osservante per la stessa area ha presentato osservazione n. 731 (accoglibile) della quale si ripropone la controdeduzione tecnica, al fine di dare risposta anche alla presente richiesta:

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

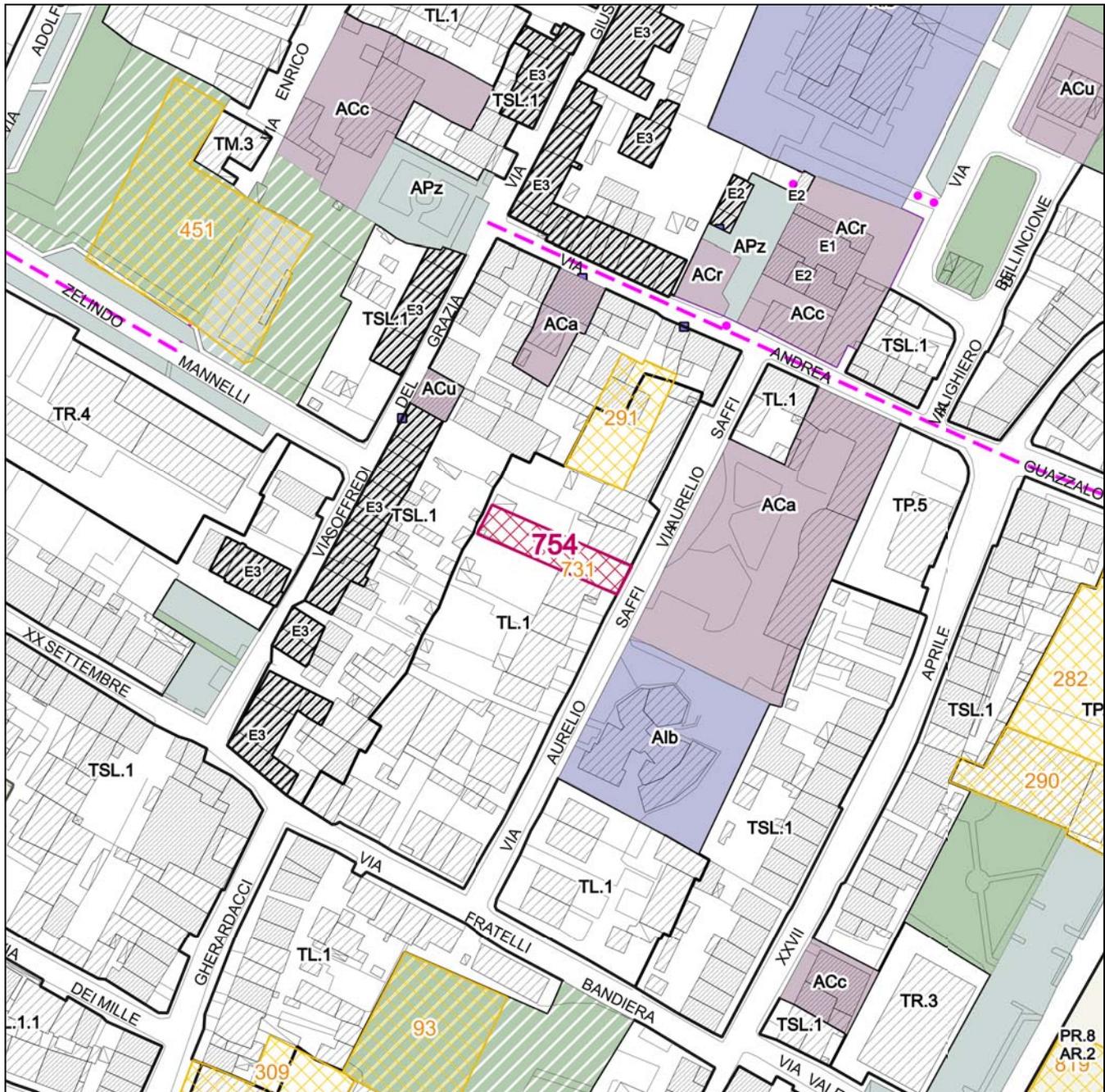
- altezza massima non superiore all'altezza degli edifici latitanti
- allineamento del fronte principale con il fronte degli edifici latitanti
- SE massima 280 mq
- RC massimo 50%."

L'osservazione pertanto risulta 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: 755

P.G.: 225296 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Gori Ghelardo

In qualità di: Legale rappresentante della società Gori e Bartolini snc

Individuazione aree:

- Via delle Colombaie, n. 3
Terreno : foglio 72 , particella 541
- Via delle Colombaie, n. 3
Terreno : foglio 72 , particella 615

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una porzione di terreno inedita oggetto di ricorso al TAR vinto dagli osservanti in merito ad una concessione edilizia presentata la mattina della adozione del Regolamento Urbanistico Secchi e diniegata in quanto le salvaguardie dello strumento all'art. 123 disponevano l'inoperatività delle previsioni a partire da 15 giorni prima della data di adozione. Il Tar con sentenza n. 1824 sez III del 20/12/2016 riconosceva illegittimo il diniego del Comune. Dal momento che neppure nel Piano Operativo adottato il comune ha dato attuazione alla suddetta sentenza, ma ha inserito il fabbricato e il terreno di proprietà nel tessuto produttivo TP.1 nel quale non è prevista la nuova edificazione, gli osservanti richiedono che per l'area in oggetto sia ripristinata la capacità edificatoria diniegata di 1600 mc.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione, richiamando il precedente del TAR Toscana 1825/2016, richiede l'inserimento di una previsione edificatoria già proposta con precedente istanza di permesso di costruire nel 1999. Non è condivisa la richiesta di inserimento della previsione contenuta nel PRG "Sozzi Somigli" del 1985, già superata con il PRG Secchi del 1999/2001, in quanto eccessivamente dimensionato. Tuttavia, viste le caratteristiche obiettive del terreno, inserito nel tessuto TP.1, si introduce la possibilità di edificazione con le seguenti condizioni e caratteristiche:

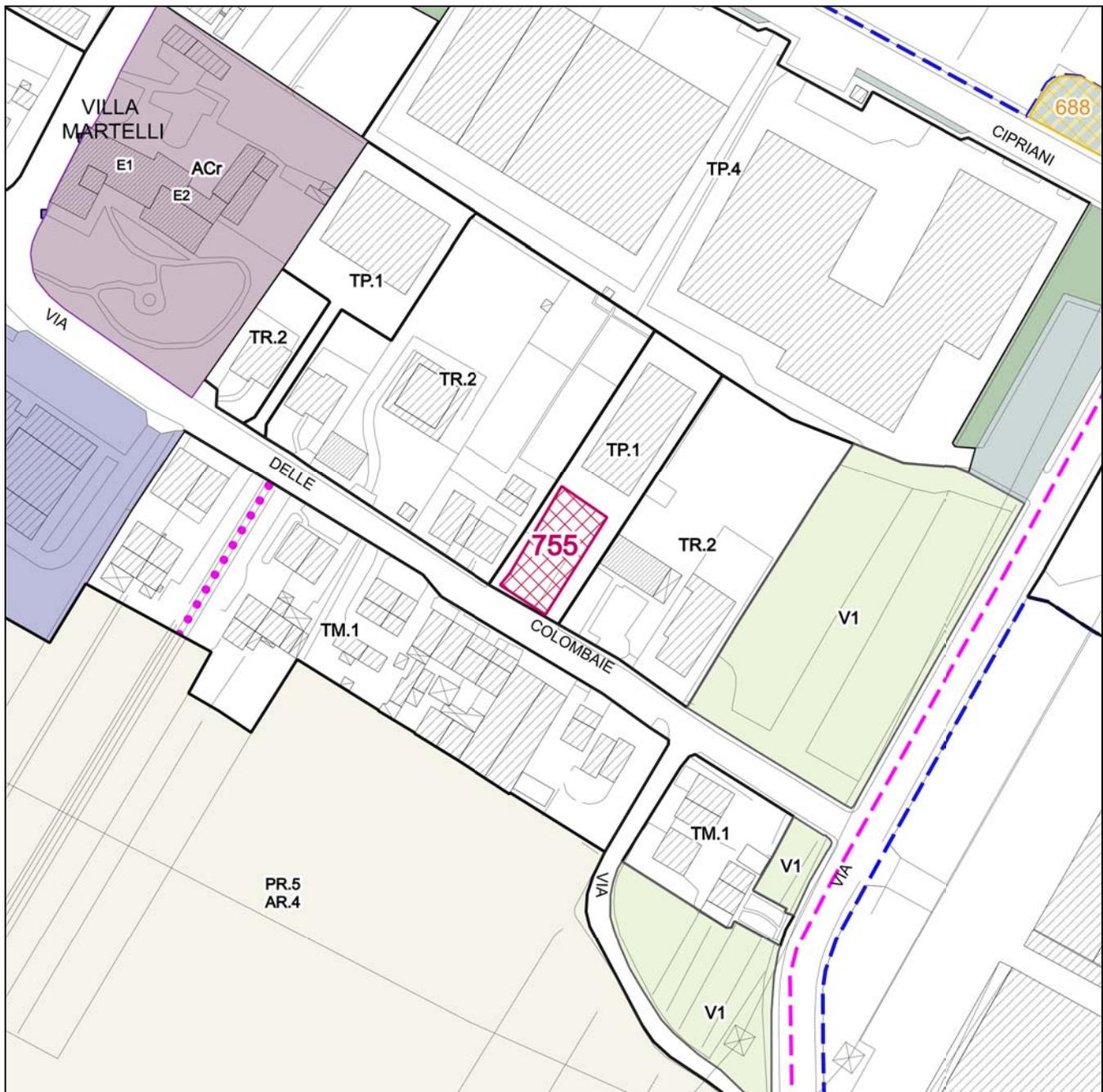
- NE di completamento con destinazione industriale-artigianale nei lotti inediti o parzialmente edificati non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, aventi superficie minima di mq 500 secondo i seguenti parametri:
 - altezza massima 7 ml e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
 - SE Max 800 mq
 - RC massimo 50%

L'osservazione è pertanto meritevole di parziale accoglimento.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 756

P.G.: 225298 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giovannelli Guido

In qualità di: Legale rappresentante della società OKTO' s.r.l.

Individuazione aree:

- VIA DELLE FONTI, angolo VIA FERRARIS
Fabbricato : foglio 84 , particella 236

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 77 delle NTA, in riferimento all'"area ex Bigagli" catastalmente individuata.

Premesso:

- che il lotto in oggetto ha una superficie di 20.000 mq;
- che nel RU Secchi la disciplina dettata dall'art. 109 (in particolare nella parte NODO 1 UMI 1) prevedeva, mediante approvazione di piano attuativo, la possibilità di riqualificare l'area con demolizione e ricostruzione con aumento di capacità edificatoria di 14.200 mq di SLP, di cui 4.300 mq destinati a residenziale, 1.900 mq a commerciale, 8.000 mq a ricettivo;
- che nel 2016 la società ha sottoposto a parere tecnico un progetto che ha ricevuto parere negativo in data 23.02.2017, per contenuti non conformi alle previsioni del RU;
- che la società ha presentato un nuovo progetto di fattibilità alla Commissione n.4 del Consiglio Comunale, che in data 02.08.2017, esprimendo comunque alcune criticità, lo ha assunto come Contributo al Piano;
- che il complesso era stato acquistato con un notevole sforzo economico da parte della società;
- che il nuovo Piano adottato inserisce l'area in tessuto "TP.4" e che tale tessuto è regolato ai sensi dell'art. 77 delle NTA che ammette solo interventi di SE e ampliamento del 40% della SUL, vincolando tale intervento al miglioramento degli edifici esistenti, con la perdita per la società della realizzazione di oltre 14.000 mq di superficie realizzabile;

RICHIESTE che sul lotto in questione sia estesa la possibilità di ampliamento fino al 40% della SUL esistente (ammessa ora solo con interventi di SE), calcolata con riferimento a tutti gli edifici ivi insistenti, anche se oggetto di interventi diversi dalla SE.

Si tenga in considerazione:

- che l'area è attualmente "bianca", essendo scaduto il quinquennio di vigenza del RU e non essendo ancora stato approvato il PO;
- che la società ha già avviato alcuni interventi sul patrimonio edilizio per accelerare i tempi di esecuzione;
- che sulla palazzina su via delle Fonti e sul corpo di fabbrica centrale è in corso un intervento di RiC;
- che è stata presentata in data 03.08.2018 PE 2471/2018 per ospitare un campus di una Università canadese (progetto che ha incontrato l'interesse del Comune);
- che il progetto prevede di destinare parte della superficie al campus;
- che gli interventi in corso non integrano la tipologia di SE e precludono comunque l'ampliamento della superficie inizialmente consentito.

Controdeduzione tecnica:

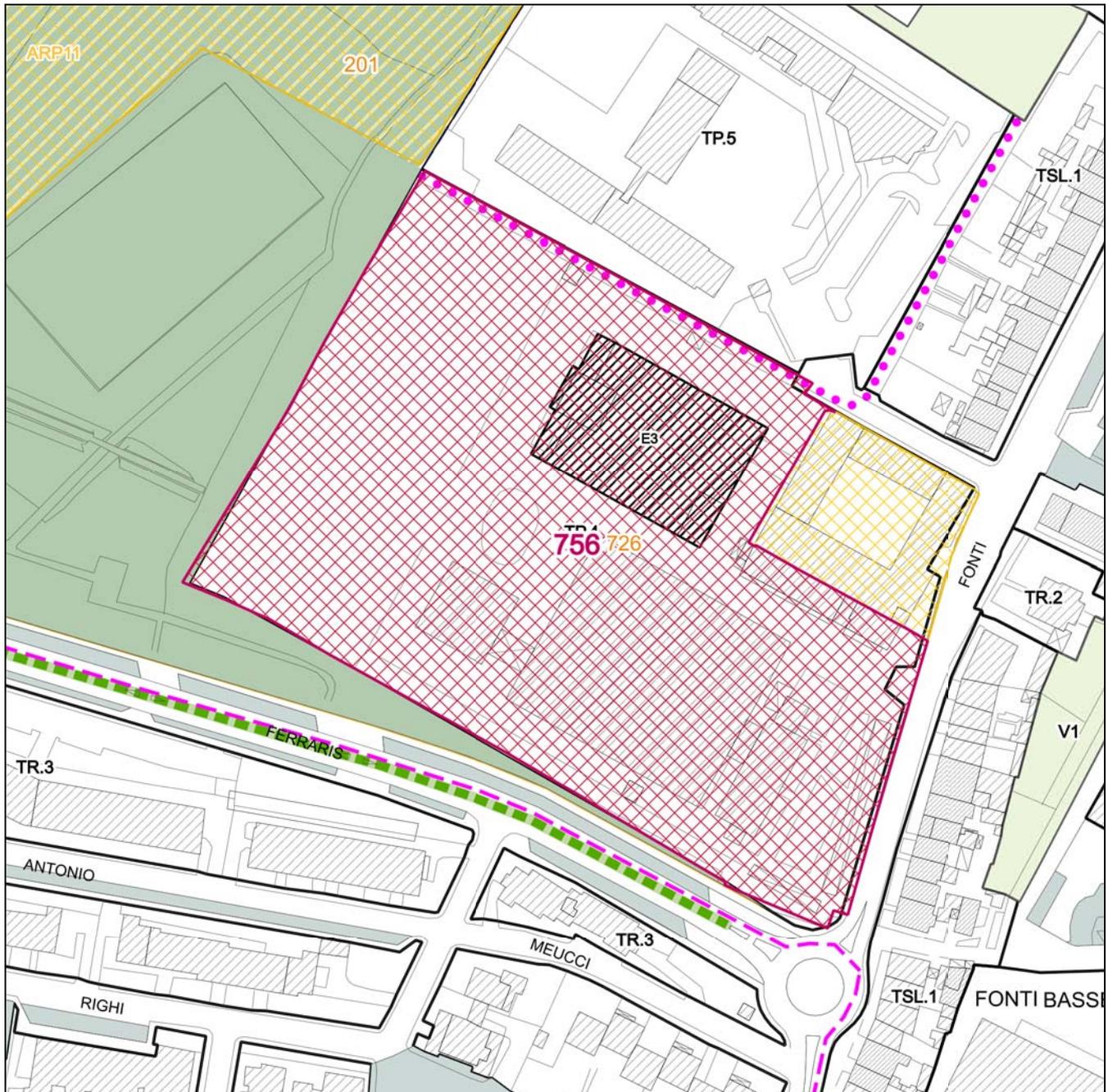
Effettuate le opportune verifiche valutazioni si ritiene non accoglibile la richiesta di ampliamento del 40% della SUL con intervento diverso dalla SE. L'osservante richiama a sostegno della richiesta i precedenti pareri della Commissione urbanistica, che sono stati puntualmente esaminati in sede di formazione del PO, che comunque non possono limitare lo ius variandi dell'Ente pianificatore, in quanto resi in vigenza del precedente strumento urbanistico, la scelta del Comune per mezzo del nuovo PO, in coerenza con le direttive del PIT/PPR regionale, è improntata al

tendenziale contenimento della saturazione. Si ritiene pertanto di confermare la disciplina del Piano adottato in quanto coerente con gli obiettivi espressi.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 757

P.G.: 225301 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Boretti Filippo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Valentini, n. 20
Terreno : foglio 63 , particella 1689

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede che venga eliminata la previsione a standard AV e che il lotto scoperto sia attribuito al tessuto TR.2 oppure al TSM.1. L'osservante sottolinea come l'area si inserisca in una zona prettamente direzionale e commerciale, per cui la previsione risulta incompatibile con una reale fruizione del parco attrezzato e creerebbe problemi nell'uso notturno. Si ipotizza, quindi, una funzione privata, così da garantirne la manutenzione ed un uso effettivo.

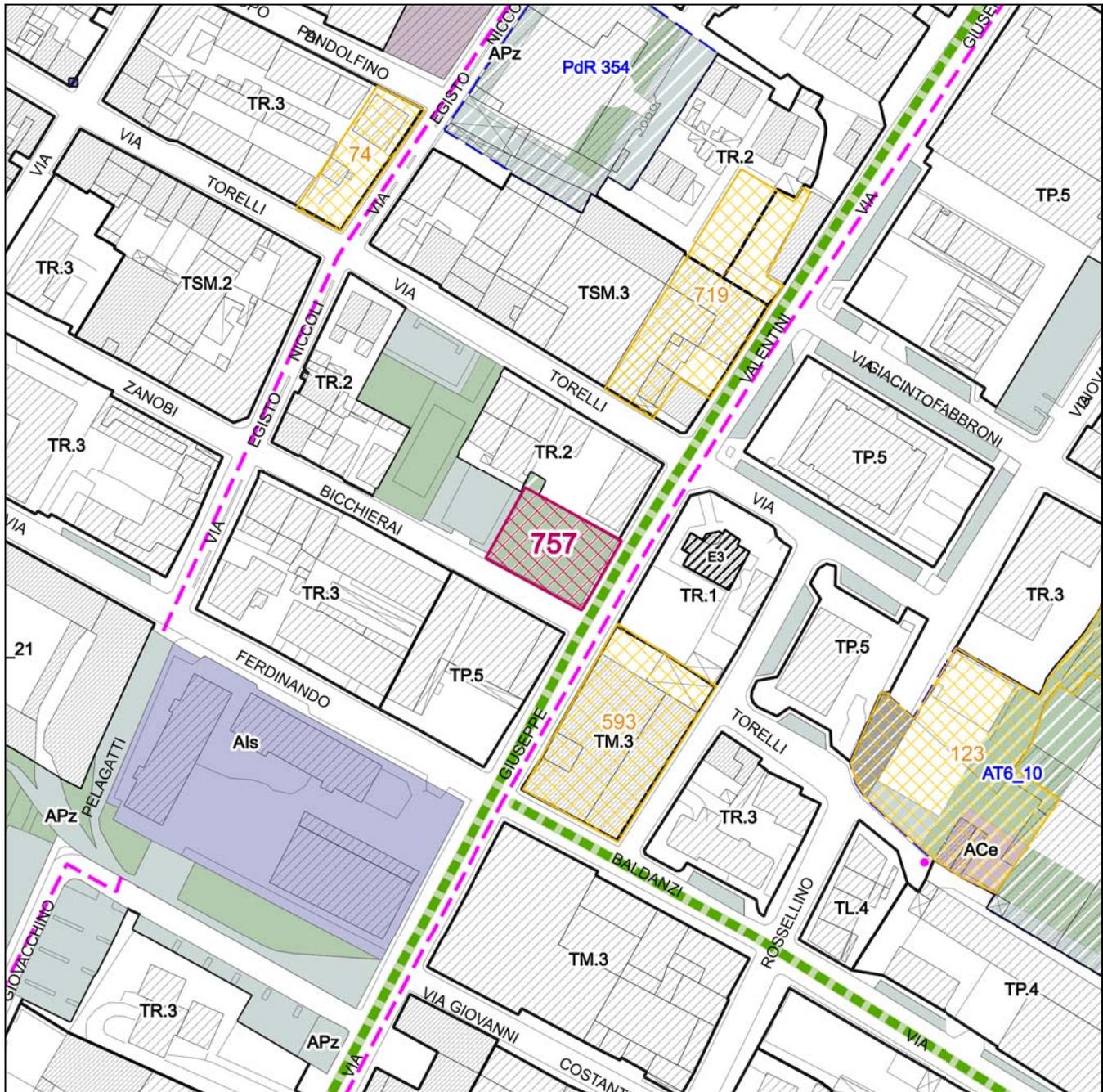
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto il Piano Operativo persegue l'obiettivo di non saturare gli spazi aperti: per la zona in oggetto, infatti, si concentra sulla trasformabilità all'interno dei tessuti esistenti già edificati.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 758

P.G.: 225308 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Longo Carlo Santo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA VELLA O LUNGO LA BARDENA, n. 1/4 - CHIESANUOVA
Fabbricato : foglio 31 , particella 851 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 31 , particella 667
- **Fabbricato** : foglio 31 , particella 851 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 31 , particella 851 , subalterno 3

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che sia ridotta l'area di rispetto cimiteriale legata al cimitero di Chiesanuova, attraverso la modifica dell'art. 33 delle NTA.

Premesso che il cimitero di Chiesanuova è ubicato tra due importanti assi viari (tangenziale ovest e ex SP Montalese) e un'area di progetto per la costruzione di un nuovo collegamento viario, visto che le aree sono già state espropriate dal Comune e dunque il cimitero non presenta margini di espansione possibile, essendo bloccato su tutti i lati dalle opere suddette, si richiede che sia ridotta l'area di pertinenza cimiteriale, in modo da consentire la riqualificazione delle aree presenti oltre le suddette strade, dando così un assetto definito alla zona.

Si afferma che, secondo la normativa vigente, il Consiglio Comunale può ridurre la distanza per costruire nuovi cimiteri o ampliare quelli esistenti, rispettando il minimo assoluto di 50 m, previo parere dell'azienda sanitaria locale. Si porta ad esempio il caso del Comune di Massa (in allegato la Delibera di Consiglio) in cui è stato possibile effettuare quanto qui richiesto.

Anche nel caso del cimitero di Chiesanuova ci sarebbero le condizioni necessarie per proporre tale riduzione.

Si evidenziano inoltre i miglioramenti che questo porterebbe nella zona circostante:

_ benefici ai tessuti circostanti (TR.1 e TSR.1) e alle aree V1, dove potranno essere proposte attività sia pubbliche che private ora impedito dal vincolo;

_ la rimanenza dalla riduzione dell'area di rispetto cimiteriale potrà essere utilizzata come spazio aperto a verde con alto indice di naturalità, con costruzione di parco, insediamento di alberi e realizzazione di pista ciclabile di collegamento Chiesanuova-Galceti;

_ il suddetto parco, vista la centralità dell'area, potrà essere usato come Area di Attesa della Popolazione (A.A.P.) in caso di calamità naturale, in quanto è garantita un'agevole e sicura evacuazione.

Quanto richiesto con tale osservazione fa seguito ad altre richieste inviate all'Amministrazione in varie occasioni, una delle quali inoltrata nel periodo di redazione del Piano, a nome dei sig.ri Venezia Paolo e Sorresina Piero.

Controdeduzione tecnica:

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

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 759

P.G.: 225313 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DEL MALFANTE
 Terreno : foglio 74 , particella 1398
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1664
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1665
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1666
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1667
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1668

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che sia modificato l'art. 156 delle NTA, in relazione ai depositi edili in territorio rurale. Lo scrivente mette a conoscenza che i proprietari dell'area catastalmente individuata avevano acquisito tali terreni al fine di ampliare le loro sedi coperte e utilizzare queste aree scoperte per il deposito di materiale edile e mezzi d'impresa, come previsto dal vigente R.U. Secchi (si allega estratto di Piano delle Funzioni dell NTA del R.U.). Poichè il terreno in questione si trova in territorio rurale "AR.2 - PR.8", non è consentita - come da Piano delle Funzioni del nuovo Piano , ai sensi dell'art. 156 osservato - la destinazione "CI.3" Deposito e stoccaggio di commerciale a cielo aperto di materiali e merci.

Si richiede pertanto che sia concessa tale destinazione d'uso.

Controdeduzione tecnica:

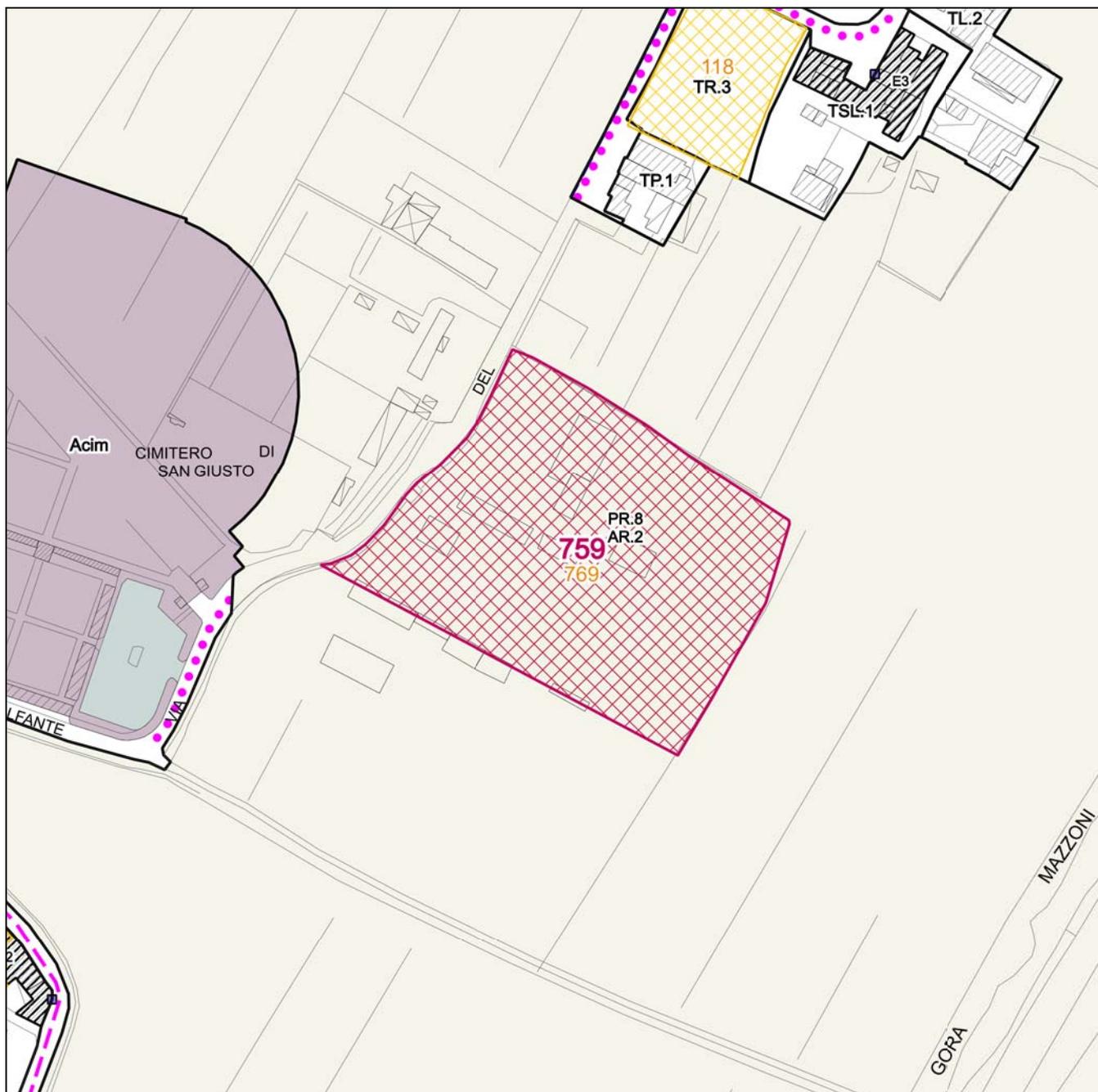
La richiesta di modifica delle attività ammesse nell'ambito rurale in questione non è coerente con gli obiettivi di qualità del Piano Operativo che non ammette nel territorio rurale nessun deposito a cielo aperto come anche disposto dall'art. 61 delle NTA del PO. Il divieto discende dalla disciplina della Regione Toscana (LR 65/2014) che preordina ogni nuovo consumo di suolo nel territorio rurale esclusivamente all'attività agricola e che comunque il Piano ha voluto preservare vietando usi incongrui con i contesti agricoli.

L'osservazione non è accoglibile

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 760

P.G.: 225314 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Nasorri Antonio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- PIAZZA SAN DOMENICO, n. 10
Fabbricato : foglio 48 , particella 57

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che sia variato l'art. 155 delle NTA, permettendo il cambiamento di destinazione d'uso da commerciale a residenziale al piano terra con accesso da pubblica via.

Nel caso specifico, si tratta di un'unità immobiliare attualmente destinata a commerciale (in seguito alla Concessione edilizia in Sanatoria - L. 47/1985 - rilasciata per trasformare la residenza antica ad uso commerciale), che vedrebbe il ripristino della sua funzione iniziale: inoltre, non si avrebbe variazione dell'originaria composizione architettonica del prospetto, in quanto non c'è la necessità di intervenire sulle aperture e sugli infissi esistenti e, allo stesso tempo, si uniformerebbe il locale, con altezza interna di 2,70 m, ai parametri igienico-sanitari.

Si afferma, inoltre, che tale scelta del Piano Operativo risulta eccessivamente limitante e penalizzante per i fabbricati aventi queste tipologie ed ubicati in zone in cui è assente la richiesta di fondi ad uso commerciale.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni, non si ritiene di dover modificare l'art. 155 con conseguente stralcio del divieto di inserimento di residenze ai piani terra che abbiano accesso dalla pubblica via, poiché in contrasto con gli obiettivi di qualità del Piano Operativo per il tessuto TCS. In ogni caso, per meglio definire la norma, si introduce la modifica della prescrizione, precisando che sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso verso la funzione residenziale se aventi "unico accesso diretto dalla pubblica via". Si precisa, poi, che tali interventi dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui all'art. 66, comma 3.

L'osservazione, pertanto, risulta parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 761

P.G.: 225318 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Natale Berardino

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Argonne
 Terreno : foglio 31 , particella 516
- **Terreno** : foglio 31 , particella 1423

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede:

- 1 - che l'area venga eliminata dalla previsione a standard AP;
- 2 - che sia classificata come lotto interstiziale.

Le stesse argomentazioni, in cui si sottolinea il reiterno dell'esproprio negli ultimi quattro strumenti urbanistici, sono ripetute nell'osservazione presentata contro il vincolo preordinato all'esproprio (Osservazione n° 160 PG 206102 del 06/11/2018).

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene non accoglibile la richiesta, poiché gli standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" e "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" (per l'area in oggetto), contribuiscono alla dotazione di spazi pubblici piuttosto carenti nel contesto urbano del Guado a Maliseti.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 762

P.G.: 225320 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via Filzi
 Terreno : foglio 35 , particella 2602

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede che l'area venga compresa all'interno del tessuto residenziale TR.3, stralciando la previsione a standard del Piano Operativo. Attualmente, il terreno, recintato, viene utilizzato come resede dei fabbricati e vi si trovano le fosse biologiche ed i sottoservizi dei fabbricati.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 68 PG 204448 del 02/11/2018

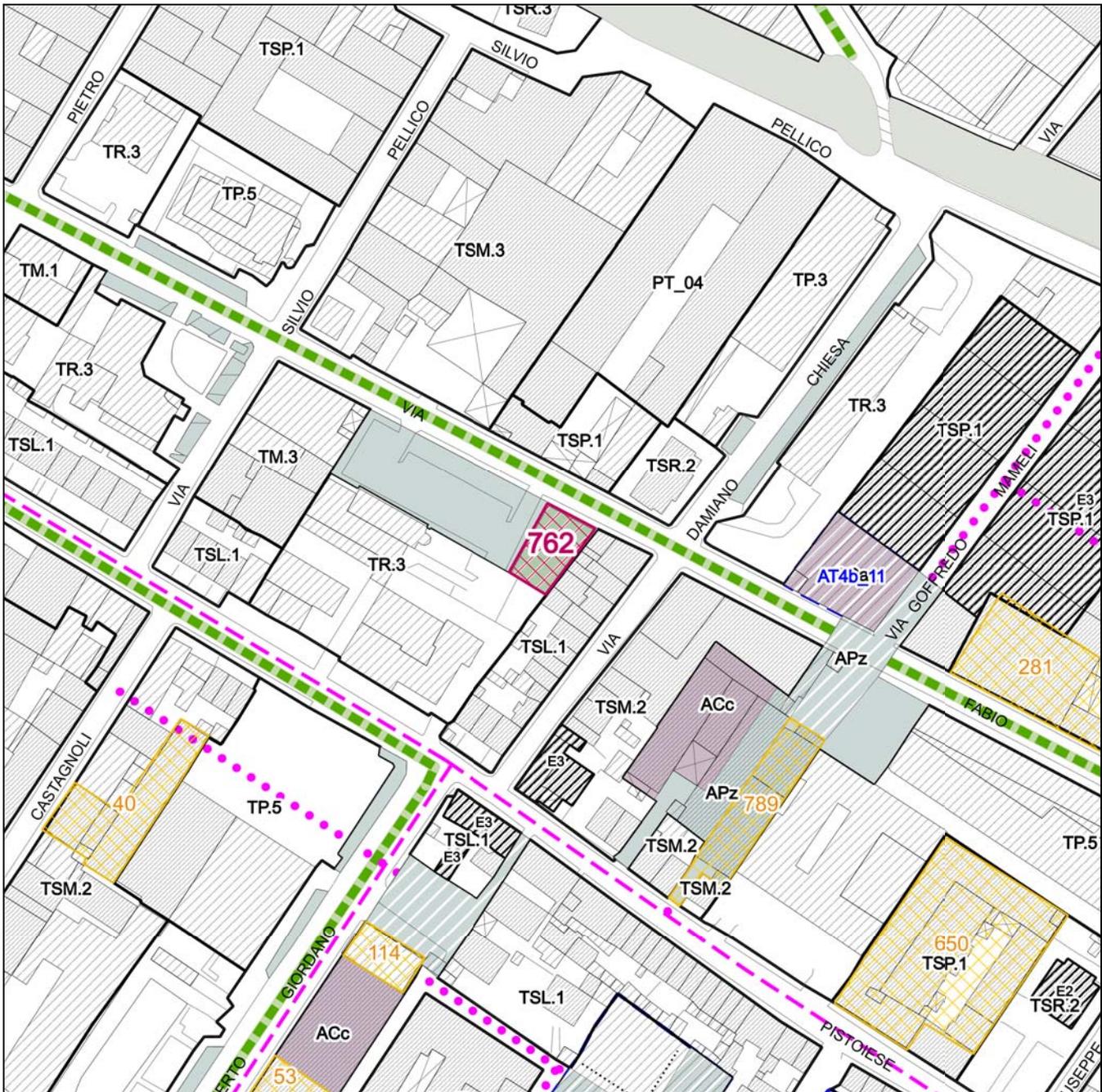
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile. L'area in oggetto, infatti, concorre alla dotazione di standard di via Filzi, allo scopo di migliorare la qualità urbana di un tessuto densamente edificato, e pertanto verrà mantenuta la previsione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco". Ad ogni modo, sarà compito delle fasi successive di progettazione dell'opera pubblica individuare la migliore soluzione che concili la presenza di comprovati sottoservizi e servitù.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 763

P.G.: 225321 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via di Galceti
 Terreno : foglio 22 , particella 2313
- **Terreno** : foglio 22 , particella 2399

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione chiede che l'area pertinenziale di un edificio in parte diruto, classificato come E3 a destinazione rurale, venga inserita all'interno del tessuto TSR.1, e tolta dalla previsione a standard per il completamento del verde pubblico dell'impianto di atletica Mauro Ferrari.

La previsione lascerebbe infatti sguarnito il fabbricato da qualsiasi area scoperta e, trattandosi di un complesso in stato di degrado, la riqualificazione implicherebbe che l'immobile e la sua pertinenza rimangano integri.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 65 PG 204443 del 05/11/2018.

Controdeduzione tecnica:

Premesso che l'area concorre all'obiettivo di incrementare gli spazi verdi pubblici del contesto urbano dei Ciliani, anche, nel caso specifico, in diretta relazione con l'impianto sportivo esistente, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile. In seguito alle verifiche e valutazioni effettuate, si rileva che la particella 2399 è diretta pertinenza dell'edificio esistente e pertanto verrà inclusa nel "TSR.1 Tessuto Storico Residenziale, con aggregazione o singoli edifici di origine rurale".

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 764

P.G.: 225322 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Nasorri Antonio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Piemonte, n. 35-37 - Iolo
Fabbricato : foglio 80 , particella 606

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda la perimetrazione del tessuto TP.2 in coerenza con la particella catastale di proprietà. Viene richiesto che sia corretto il perimetro seguendo il confine della proprietà, in particolare che:
1 - una piccola porzione di proprietà lungo il confine est, attualmente inserita in AV, venga compresa all'interno del tessuto;
2 - sul fronte prospiciente via Piemonte, il tessuto vada a comprendere anche il resede di proprietà esclusiva, togliendolo allo spazio di corredo stradale.

Controdeduzione tecnica:

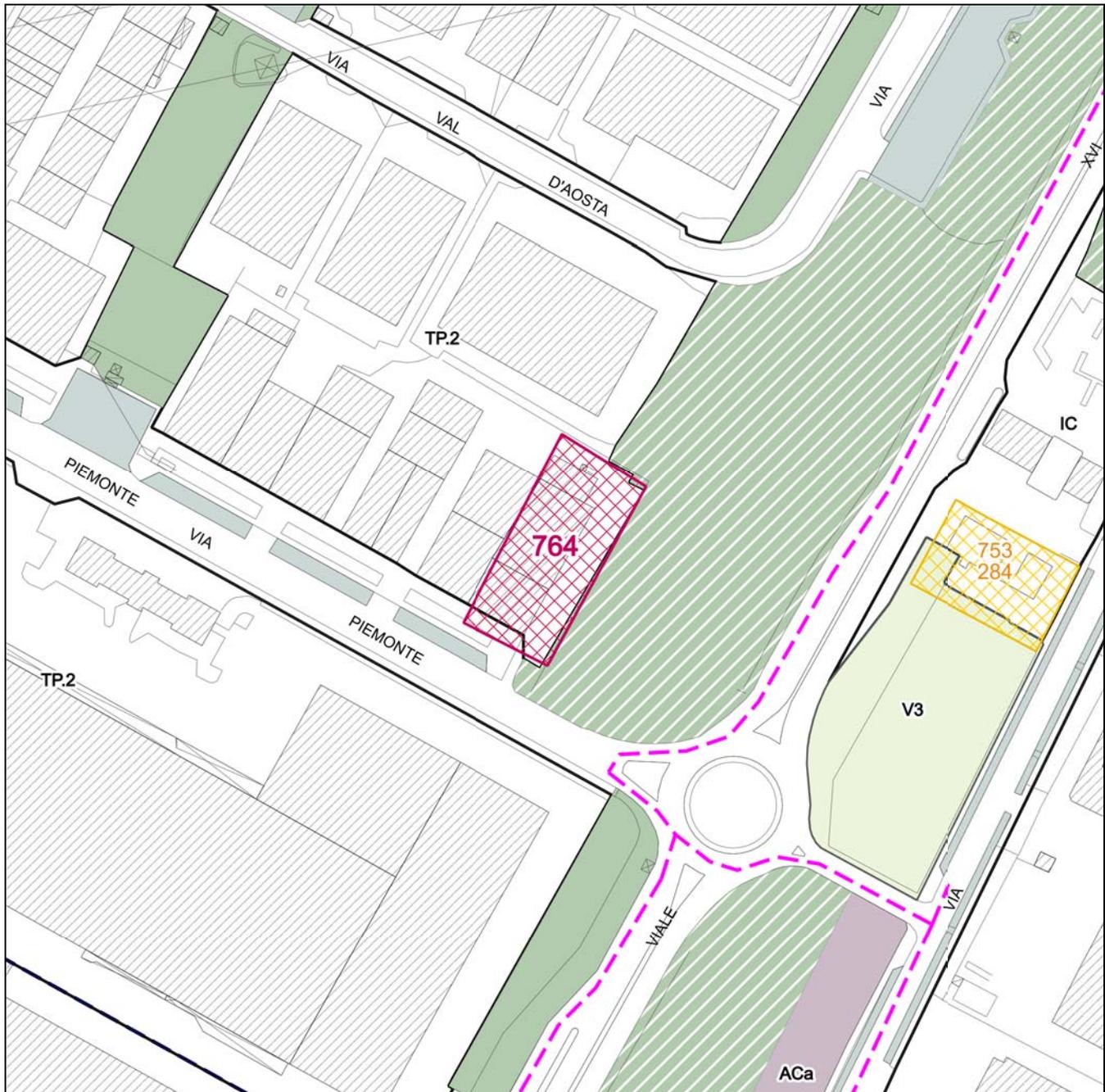
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che il perimetro del tessuto "TP.2 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale pianificato" possa essere modificato parzialmente secondo le indicazioni suggerite, in particolare:

- 1 - la richiesta non è accoglibile, in quanto le geometrie catastali non sono in coerenza geometrica con il disegno del Piano Operativo: i perimetri differiscono graficamente per superfici trascurabili e la proprietà viene comunque salvaguardata. Il confine tra il tessuto e lo standard in previsione non verrà quindi modificato;
- 2 - la richiesta è accoglibile, in quanto coerente con lo stato dei luoghi. Il fronte su via Piemonte verrà modificato inserendo i resedi nel tessuto e ridisegnando il profilo della sede stradale con i relativi parcheggi ed aiuole. Pertanto l'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 765

P.G.: 225324 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paolieri Gabriele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA SER BENEDETTO DEGLI SCHIERI, n. 13
Terreno : foglio 72 , particella 1512
- VIA SER BENEDETTO DEGLI SCHIERI, n. 13
Terreno : foglio 72 , particella 1513

Descrizione dell'osservazione:

Osservazione identica alla 740 PG 225249 del 03/12/2018.

Vedasi descrizione dell'osservazione 740 PG 225249 del 03/12/2018.

Controdeduzione tecnica:

Vedasi controdeduzione tecnica dell'osservazione 740 PG 225249 del 03/12/2018

Accogliibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 766

P.G.: 225327 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Zini Giovanni

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Cava - San Giusto
Terreno : foglio 73 , particella 1232

Descrizione dell'osservazione:

Il lotto oggetto dell'osservazione è un terreno pianeggiante situato nella frazione di San Giusto con accesso da via Cava. La zona è caratterizzata da un edificato morfologicamente disomogeneo, nel quale si alternano fabbricati residenziali di modesta entità a piccoli capannoni produttivi e terreni agricoli.

Nel nuovo Piano Operativo il terreno è stato classificato in zona PR.8 AR.2, destinazione con cui si limitano gli interventi ammessi alla sola funzione agricola.

Si fa presente che attualmente, come già da 18 anni, il terreno viene utilizzato come deposito di autoveicoli sequestrati per conto della Prefettura, del Comune di Prato e della Procura della Repubblica, pertanto si può definire tale attività un servizio di utilità pubblica che la Società Zini Giovanni & Figlio s.n.c. fornisce ormai da tanti anni (nel terreno specifico dall'anno 2000 come si evince dall'entrata in possesso del bene indicata nella visura catastale storica allegata).

I predetti Enti erano e sono a conoscenza delle caratteristiche tecniche/urbanistiche del terreno stesso e dello stato di fatto, come si vede dalle numerose comunicazioni depositate dallo stesso Zini Giovanni alla Prefettura di Prato (allegata).

Inoltre il proprietario del terreno, Sig. Zini Giovanni, è socio della Società Zini Giovanni & Figlio s.n.c., comodataria dell'immobile che in forza di più convenzioni, stipulate negli anni con i vari Enti, esercita l'attività descritta.

A riprova di quanto asserito, si allegano una serie di nomine a custode di autoveicoli di cui, per alcuni, veniva richiesto alla Procura della Repubblica di Prato l'esito del procedimento per capire cosa fare del veicolo stesso, ormai depositato sul terreno de quo da molti anni.

Alcune nomine vengono eseguite proprio dalla Polizia Municipale di Prato, quindi dallo stesso Comune che oggi chiede, a seguito di procedimento amministrativo sanzionatorio per opere eseguite in assenza di permesso di costruire P.G. 187652/PF04, il ripristino delle opere abusive descritte nel citato provvedimento ovvero, in pratica la cessazione dell'attività stessa di deposito.

Nonostante la disponibilità a regolarizzare tale situazione, più volte dimostrata in passato, attualmente il dichiarante manifesta l'impossibilità a proseguire il servizio di depositaria e ancor di più la rimozione dei mezzi presenti sul terreno non di sua disponibilità, ma soggetti a procedure da definire da parte della Prefettura e del Tribunale di Prato.

Qualora adempisse all'ordine di ripristino intimatogli dal Comune, ovvero eliminasse la recinzione, in caso di furto o danneggiamento dei veicoli stessi, sarebbe ritenuto l'unico responsabile sia civilmente che penalmente.

Per adempiere alle prescrizioni di cui alla pratica P.G. 187652/PF04, preliminarmente dovrebbe essergli revocata, dall'autorità preposta, la nomina di custode dei mezzi stessi ed in secondo luogo tutti gli Enti, tra cui lo stesso Comune di Prato dovrebbero immediatamente rimuovere, ovviamente a proprie spese, i veicoli dagli stessi depositati.

Si ritiene opportuno richiedere la sospensione della pratica P.G. 187652/PF04 per permettere allo stesso Zini di avere la revoca da custode da parte dell'Autorità Giudiziaria e/o dal Prefetto e per capire dagli stessi Enti, tra cui lo stesso Comune di Prato, quali siano i tempi per rimuovere le autovetture depositate dagli stessi sul terreno de quo.

Data la piena disponibilità a regolarizzare la propria posizione ed in particolare l'attività svolta, l'osservante chiede:

- la possibilità di poter modificare la zona in V3, perchè sarebbe la più idonea per il proseguimento dell'attività di pubblica utilità, anche per il fatto che le zone V3 nel nuovo Piano Operativo sono state individuate in prossimità di strade di grande collegamento, caratteristica comune alla situazione in oggetto per l'ubicazione del terreno nei pressi

della strada di collegamento tra Prato e Carmignano.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta, con passaggio da territorio rurale (PR.08, AR.02) a V3, comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non modificabile in sede di Piano Operativo, si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile. Si rappresenta inoltre che il Piano Operativo ha inteso tutelare il carattere agricolo delle aree inedificate, motivo per cui il consolidamento dell'attività in essere si porrebbe in contrasto con le sue strategie.

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: 767

P.G.: 225328 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Meoni
Fabbricato : foglio 63 , particella 666
- Via Meoni
Fabbricato : foglio 63 , particella 878

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica alla n. 768 P.G. 225332 del 03.12.2018.

Lo scrivente richiede:

- che venga rettificato il perimetro del tessuto TP.4 in cui insiste la sua proprietà, inserendo la porzione di fabbricato (f. 63 part. 666) che nel Piano Operativo è identificata nell'attiguo tessuto TL.4, ma che fa parte anche funzionalmente dello stesso fabbricato;
- che venga modificata l'attribuzione del tessuto passando da TP.4 a TP.5, considerando che l'immobile è da sempre locato al rivenditore di motociclette "Valentini" ed ha destinazione commerciale.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile in entrambe le richieste, in quanto coerenti con lo stato dei luoghi. Pertanto saranno eseguite le relative modifiche cartografiche.

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: 768

P.G.: 225332 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Meoni
Fabbricato : foglio 63 , particella 666
- Via Meoni
Fabbricato : foglio 63 , particella 878

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione è identica alla n. 767 P.G. 225328 del 03.12.2018.

Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

Controdeduzione tecnica:

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 767.

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: 769

P.G.: 225333 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DEL MALFANTE
 Terreno : foglio 74 , particella 1398
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1664
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1665
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1666
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1667
- **Terreno** : foglio 74 , particella 1668

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che sia modificato l'art. 156 delle NTA, in relazione ai depositi edili in territorio rurale. Lo scrivente mette a conoscenza che i proprietari dell'area catastalmente individuata avevano acquisito tali terreni al fine di ampliare le loro sedi coperte e utilizzare queste aree scoperte per il deposito di materiale edile e mezzi d'impresa, come previsto dal vigente RU Secchi (si allega estratto di Piano delle Funzioni dell NTA del RU). Poichè il terreno in questione si trova in territorio rurale "AR.2 - PR.8", non è consentita - come da Piano delle Funzioni del nuovo Piano , ai sensi dell'art. 156 osservato - la destinazione "CI.3" Deposito e stoccaggio di commerciale a cielo aperto di materiali e merci.

Si richiede pertanto che sia concessa tale destinazione d'uso.

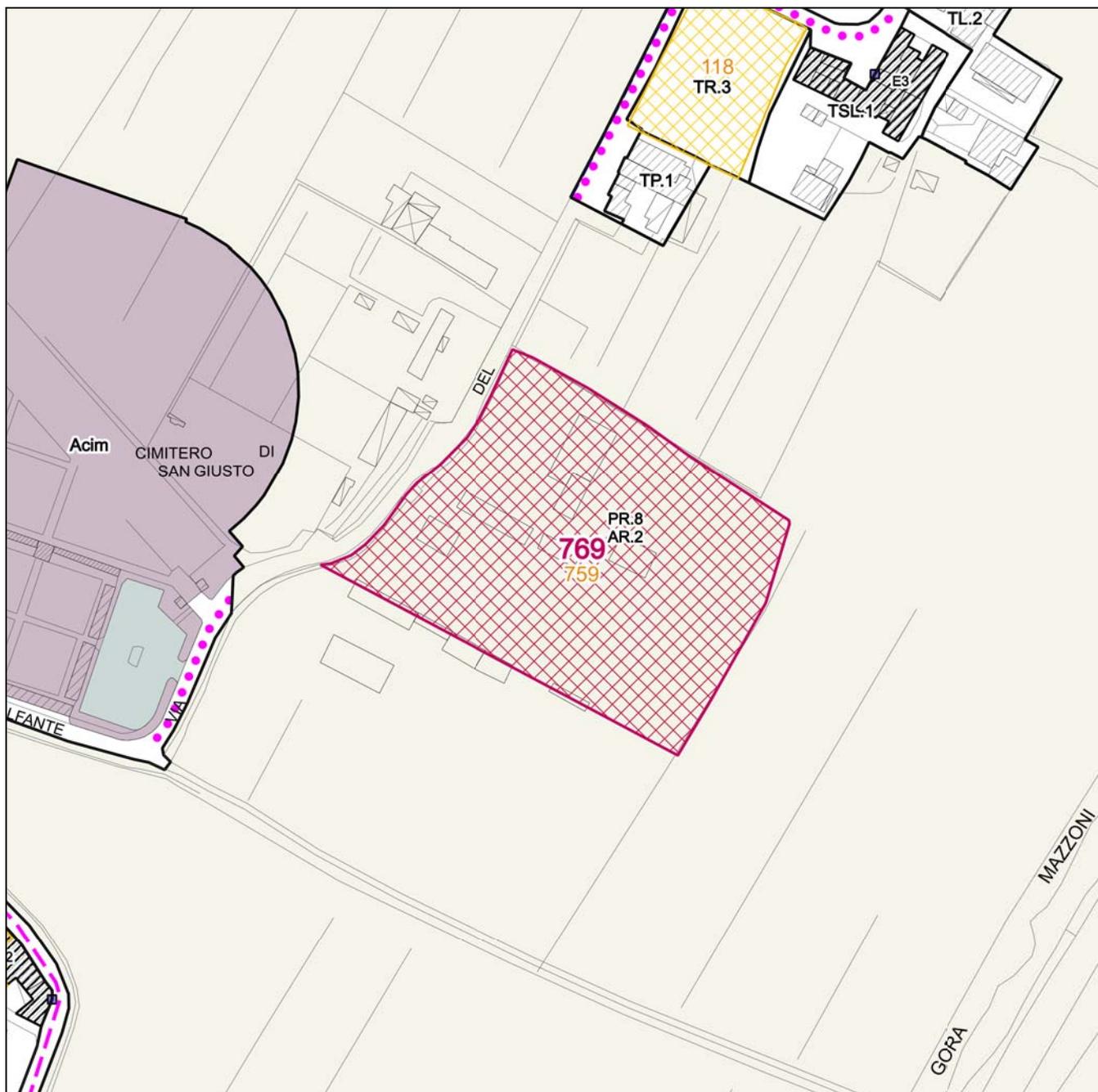
Controdeduzione tecnica:

La proposta dell'osservante non è ritenuta coerente con gli obiettivi di qualità del Piano che intende tutelare il territorio rurale da usi impropri che spesso si configurano come detrattori della qualità paesaggistica ed ambientale delle aree agricole, pertanto non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 770

P.G.: 225336 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Sanesi Luca Arturo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA SERVADIO, n. SNC - GALCIANA
Terreno : foglio 41 , particella 1644

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno oggetto dell'osservazione è stato classificato nella Disciplina dei Suoli del Piano Operativo come "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" esistente. L'osservante fa presente che il terreno è di proprietà privata e che non fa parte del sistema delle aree poste in adiacenza, già destinate a verde pubblico in seguito all'attuazione del PdZ 4. Viene quindi chiesto all'Amministrazione comunale una differente attribuzione dello standard. In particolare l'osservante vorrebbe che il terreno fosse classificato come "V3 - Verde con basso indice di naturalità" in modo da permettere un suo futuro utilizzo come piazzale/parcheggio da parte dei confinanti proprietari di attività produttiva, previo prolungamento della strada di accesso.

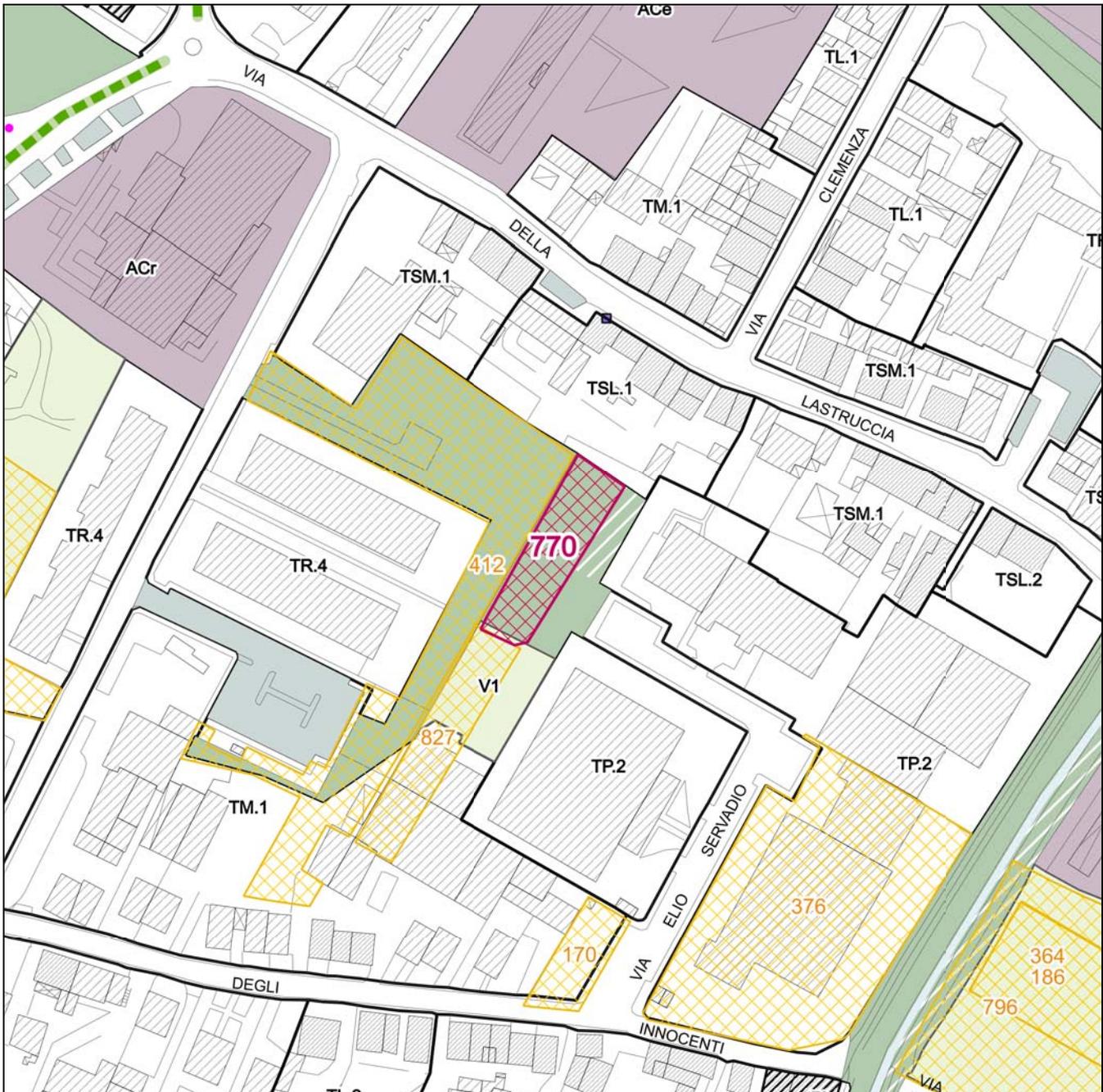
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile. Ad ogni modo, viene riconosciuto l'errore di attribuzione della particella allo standard "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco", che sarà pertanto riclassificata come "V1 - verde con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 771

P.G.: 225337 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paoletti Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DEL PORCILE DI SOTTO, n. SNC
 Terreno : foglio 85 , particella 60
- **Terreno** : foglio 85 , particella 1100
- **Terreno** : foglio 85 , particella 562
- **Terreno** : foglio 85 , particella 656
- **Fabbricato** : foglio 85 , particella 940

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che non sia confermato il Piano di Recupero "PdR 288" presente sull'area, essendo ormai decadute le motivazioni finali ed economiche per le quali era stato richiesto.

Si richiede pertanto che l'immobile e la sua pertinenza siano soggetti a procedura ordinaria, cioè che la colonica parzialmente diruta sia inserita nell'edificato storico testimoniale "E2" o "E3" e la pertinenza in area di tutela "C2", in modo da consentire un coerente recupero del complesso.

Controdeduzione tecnica:

Relativamente alla osservazione che ritiene di stralciare il PdR 288 confermato dal PO (con atto d'obbligo non stipulato), si rileva che:

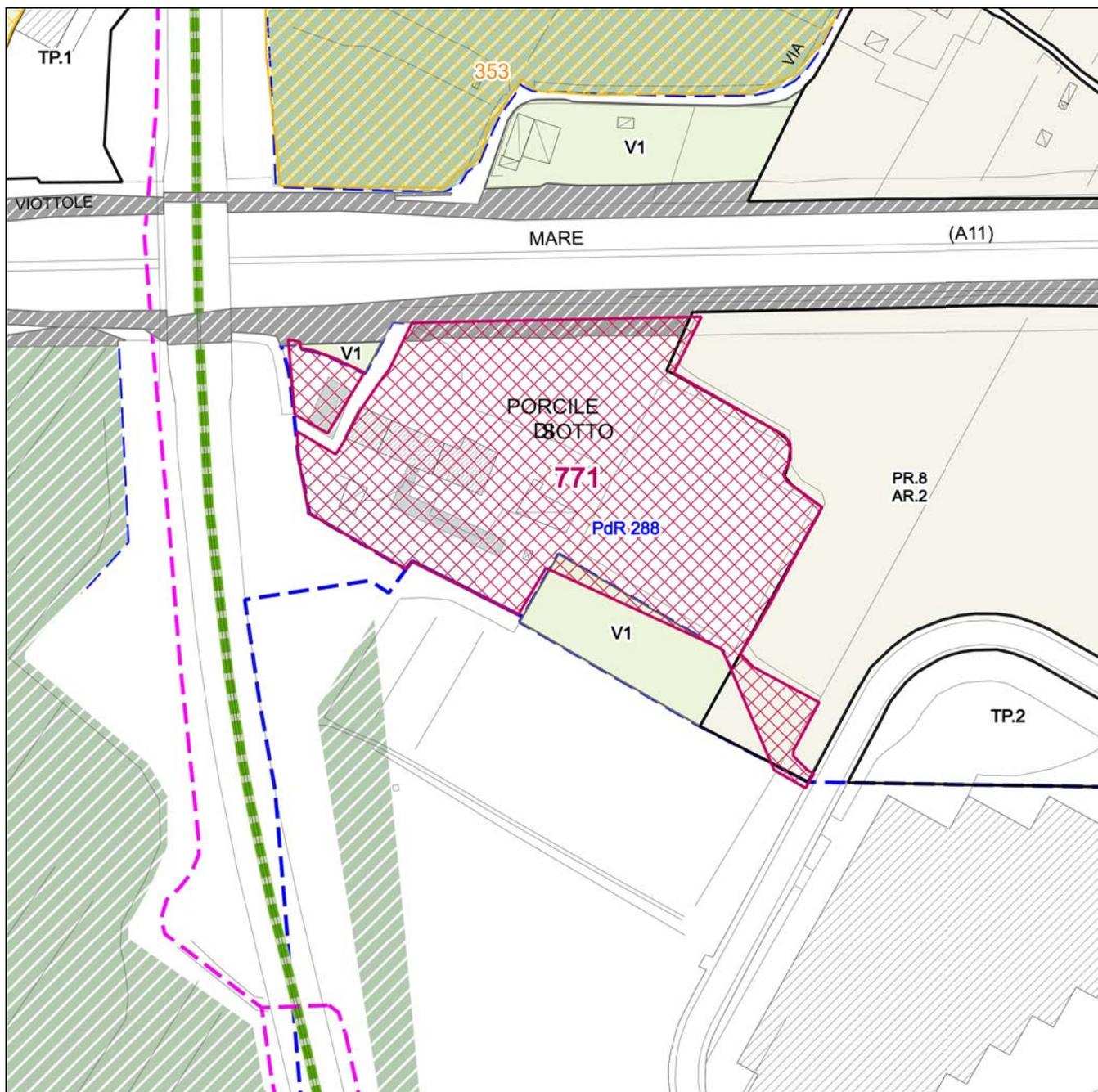
L'immobile è un edificio già rappresentato nel Plantario dei Capitani di parte Guelfa del 1584 nel Campione delle strade della Comunità di Prato del 1789 e nel Catasto storico leopoldino del 1820; attualmente versa in forte stato di degrado, comunque sono ancora leggibili le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie e permangono elementi di invarianza storico-insediativa,

La proposta dell'osservante è da considerarsi migliorativa rispetto al fine della tutela dell'immobile, pertanto l'osservazione si ritiene accoglibile, classificando l'area nel tessuto TSR1 e l'edificio E3 con area di tutela C2.

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: 772

P.G.: 225342 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Dello Russo Roberto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA AREZZO, n. 17
Fabbricato : foglio 60 , particella 632

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che siano modificati gli artt. 154 e 155 delle NTA [lo scrivente afferma di osservare l'art. 77 ma in realtà fa riferimento alle funzioni, quindi osserva gli artt. 154 e 155], al fine di avere la possibilità di ricavare negli immobili produttivi l'unità definita "alloggio del custode".

Lo scrivente dichiara di essere a conoscenza del fatto che tale passaggio sia già possibile in base alle NTA del Piano adottato ma afferma che l'osservazione viene comunque inviata al fine di manifestare l'interesse per il mantenimento di tale scelta, che spera venga confermata in fase di elaborazione delle osservazioni e di approvazione del Piano.

Controdeduzione tecnica:

Relativamente alla possibilità di realizzare l'alloggio del custode non verrà modificata la norma, in particolare l'art. 152 comma 1.2 che definisce l'alloggio del custode tra le attività connesse alla produzione (abitazioni di servizio e guardiana). La richiesta dell'osservante quindi è da considerarsi già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

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



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

Osservazione numero: 773

P.G.: 225344 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Gramigni Marco

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- mayer, n. 40
Fabbricato : foglio 38 , particella 447

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad una piccola area privata in prossimità dell'area di trasformazione AT2b_07, soggetta all'esproprio per la realizzazione del prolungamento di via Campanella, necessario per l'attuazione dell'area di trasformazione stessa. In cambio dell'acquisizione da parte del Comune della porzione sottoposta ad esproprio, l'osservante propone:

- 1 - che gli sia ceduta una porzione dell'area di trasformazione per creare un confine rettilineo sul nuovo tratto di via Campanella;
- 2 - che gli sia ceduto il terreno di proprietà comunale che attraversa l'isolato, adiacente alla proprietà con accesso da via Mayer 38/A;
- 3 - che siano ripristinati il muro di confine, il pozzo e la fontana posti attualmente sul terreno soggetto ad esproprio;
- 4 - che sul nuovo tratto di via Campanella gli sia consentita l'apertura di un passo carrabile e di uno pedonale;
- 5 - che tutte queste richieste siano inserite nelle prescrizioni particolari dell'AT2b_07.

Controdeduzione tecnica:

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

- 1 - di accogliere la ripermutazione dell'area di trasformazione per una piccola porzione, al fine di rendere agevole una futura permuta dell'area soggetta a vincolo espropriativo per la realizzazione del prolungamento di via Campanella.
- In riferimento alle altre richieste effettuate, non si ritengono pertinenti con la disciplina dell'area di trasformazione. 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: 774

P.G.: 225348 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paoletti Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DEL BISENZIO A SAN MARTINO, n. 13
Fabbricato : foglio 24 , particella 104 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede:

1 - che sia escluso dalla pertinenza "C2" il resede del fabbricato catastalmente individuato, affermando che tale area risulta interposta tra due edifici classificati come "E2", addossati alla Villa Niccolini ma derivanti da un frazionamento recente. Si chiede quindi che tale attribuzione venga tolta, ripermetrando la pertinenza a filo dell'edificio stesso.

2 - che la pista ciclopedonale che attraversa la parte posteriore del resede sia spostata nei terreni comunali confinanti, in modo da non rischiare che l'area interessata sia soggetta a futuri espropri.

Controdeduzione tecnica:

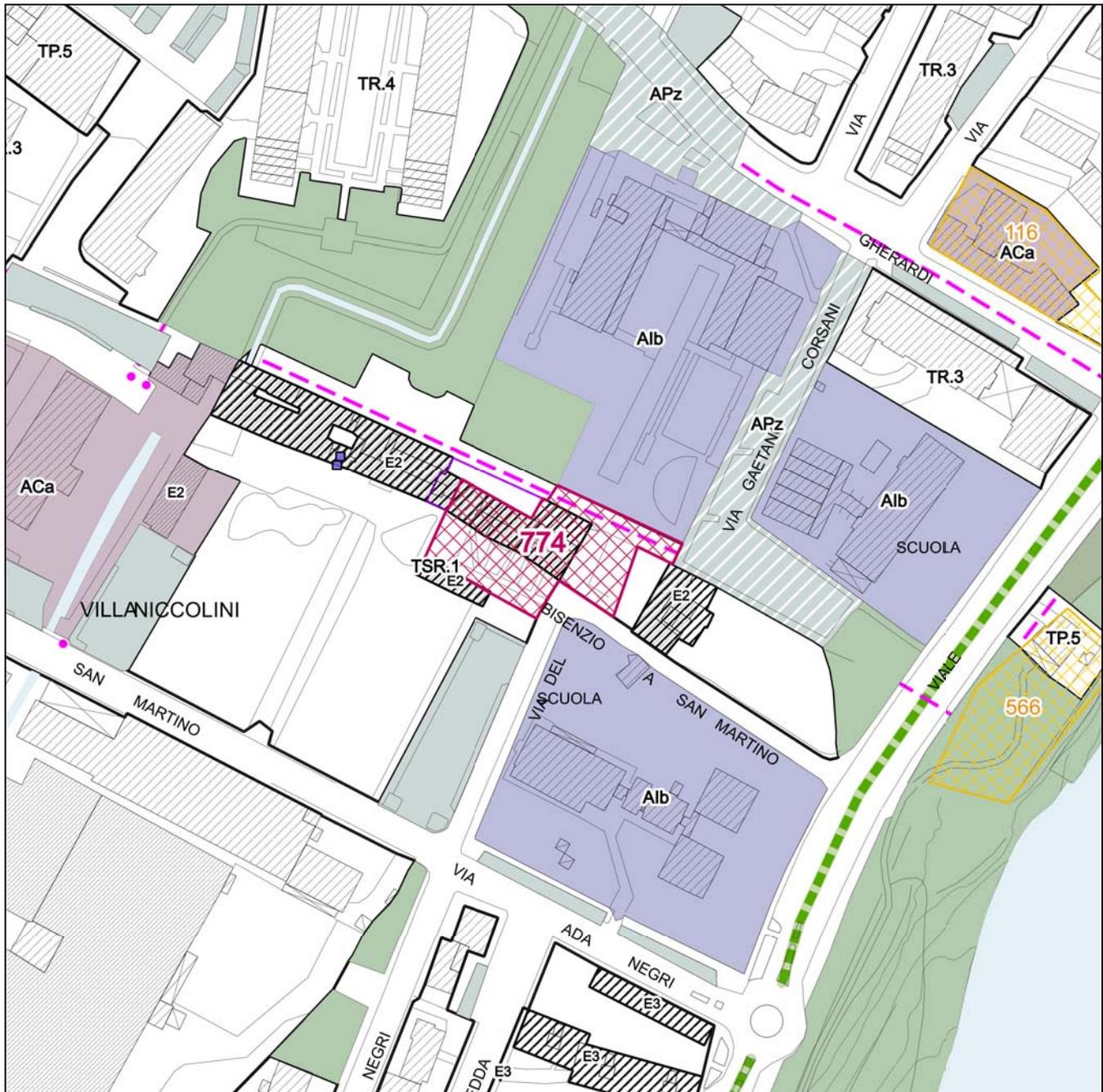
1- Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell'edificato antico e delle sue pertinenze ancora leggibili nell'aggregazione insediativa originaria. E' pertanto necessario garantirne la salvaguardia e conservazione. La porzione che si richiede venga stralciata fa effettivamente parte delle aree di pertinenza storicizzate della Villa Niccolini pertanto l'osservazione non è accoglibile.

2- Effettuate le verifiche tecniche e le valutazioni la richiesta si ritiene accoglibile, pertanto la pista ciclabile verrà stralciata.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 775

P.G.: 225389 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Simone

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- PIAZZA GELLI, n. 14 - SAN GIUSTO
Terreno : foglio 59 , particella 1436
- Terreno : foglio 59 , particella 1307
- Terreno : foglio 59 , particella 1357

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che sia modificato il comma 6 dell'art. 39 "Impianti sportivi AVs" delle NTA, in riferimento all'area proprietà dell'Associazione sportiva dilettantistica San Giusto.

In particolare, si chiede la possibilità di provvedere alla copertura con struttura pressostatica del nuovo campo di calcio A7 ausiliario, aggiunto a quello principale e avente dimensioni 65 ml x 43 ml. L'art. 39 al comma 6 "ammette, previa stipula di convenzione che disciplini la stagionalità, coperture sportive per esigenze temporanee, per una superficie coperta massima di 500 mq per ogni complesso sportivo"; premettendo che tale superficie non è sufficiente neppure per coprire un campo da tennis ed essendo il campo da calcetto regolamentare di dimensioni 42 ml x 25 ml - a cui si aggiungono 2,5 ml per lato di corridoio in caso di copertura - si avrebbe una superficie complessiva di ca. 1.400 mq. Il campo in oggetto ha dimensioni di 65 ml x 43 ml e dunque una superficie complessiva di ca. 2.800 mq che non può essere coperta, ai sensi dell'articolo osservato.

Pertanto si chiede di ampliare la superficie di copertura ammessa al fine di permettere di implementare l'offerta sportiva della zona.

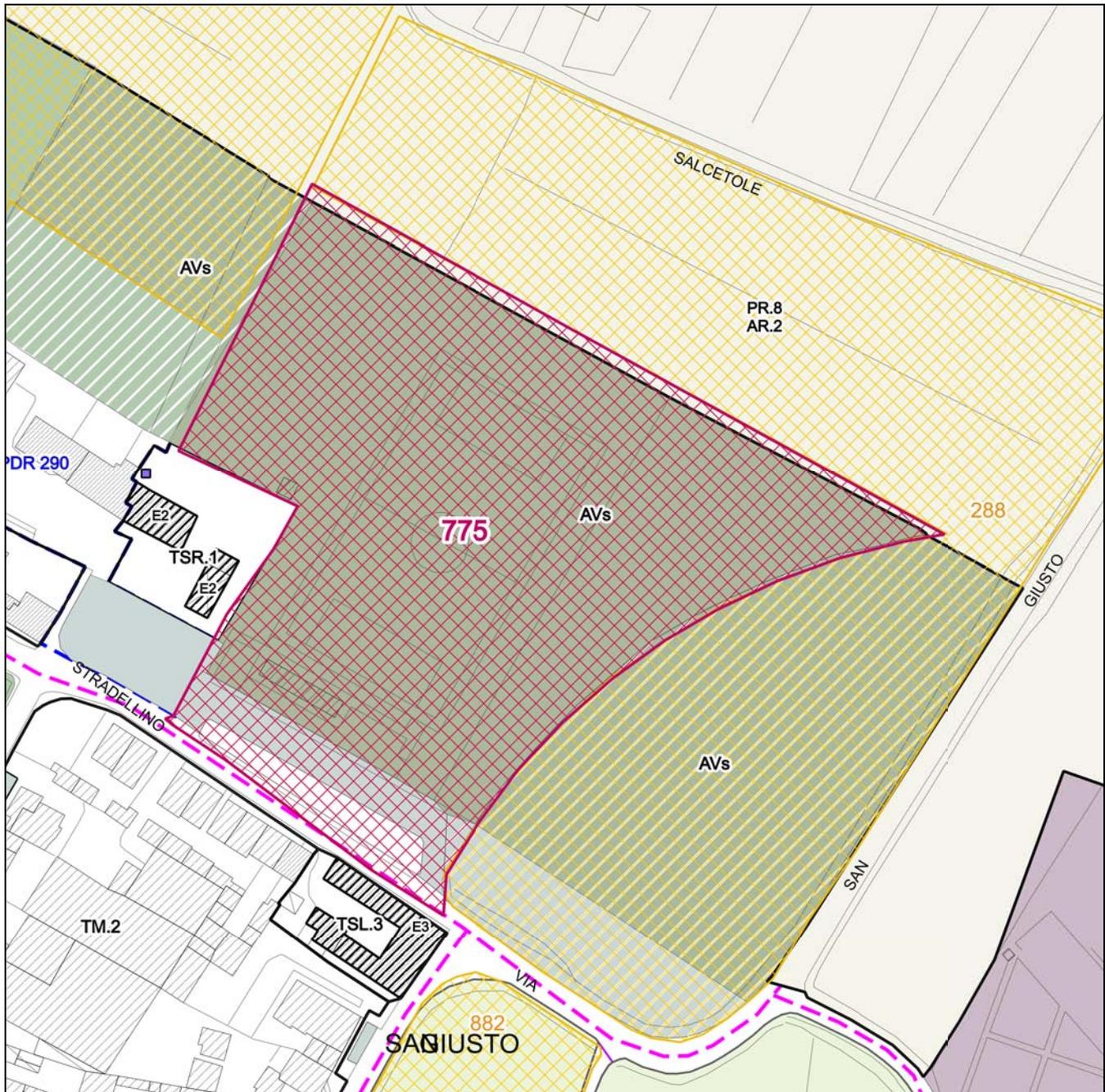
Controdeduzione tecnica:

Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, si ritiene di ampliare fino a 1.500 mq, per ogni complesso, le coperture sportive per esigenze temporanee, dimensioni superiori potranno essere autorizzate dall'organo comunale competente con proprio atto deliberativo; conseguentemente si provvederà alla modifica dell'art. 39 comma 6. L'osservazione pertanto si ritiene parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 776

P.G.: 225405 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Puggelli Patrizio Raffaello

In qualità di: Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato

Descrizione dell'osservazione:

1 - PEREQUAZIONE

1.1) Preso atto che il PO applica la perequazione esclusivamente nelle aree di trasformazione puntualmente individuate, si ritiene opportuno che sia applicata anche ai fini della rigenerazione, soprattutto negli interventi RNF e SE, e per quanto riguarda il reperimento degli standard urbanistici la cui monetizzazione, ammessa in alcuni ambiti fino al 100%, potrebbe rendere non sostenibile economicamente l'intervento.

1.2) Si ritiene utile applicare la perequazione nelle aree soggette a esproprio.

1.3) Viene osservato che non è più applicato il meccanismo della premialità, attualmente vigente, che invece potrebbe essere utile al conseguimento degli obiettivi di pubblica utilità

2 - LOTTI INTERSTIZIALI

Si richiede che venga reintrodotta la possibilità di edificare nelle piccole aree presenti in ambito urbano e già dotate di infrastrutture; questo costituirebbe un impatto urbanistico trascurabile ma sarebbe utile per ricucire il tessuto urbano e sostenere l'attività edilizia (sia per i professionisti che per le imprese).

3 - SCHEMI PAESAGGISTICI

Si rileva che nella aree di trasformazione che ricadono nei vincoli paesaggistici sono stati inseriti schemi rappresentanti i criteri progettuali da rispettare che potrebbero essere suscettibili di interpretazioni non oggettive in fase attuativa; si chiede pertanto una maggiore precisione degli stessi o una più oggettiva rappresentazione grafica.

4 - CONVERSIONE DELLA SUL NEGLI INTERVENTI RNF E SE

In merito alla conversione da SUL esistente a SUL di progetto, negli interventi RNF e SE si rileva che:

- se U_f minore o uguale a 1000 mq la SUL di progetto è il 100% dell'esistente;

- se U_f maggiore di 1000 mq la SUL di progetto è l'80% dell'esistente.

Questo parametro non è ritenuto valido e si richiede che l'abbattimento all'80% della SUL esistente venga applicato agli interventi maggiori di 1000 mq di SUL esistente.

5 - STRATEGIA DEGLI ESPROPRI

5.1) Come già osservato al punto 1.2), si richiede di valutare l'applicazione della perequazione anche nelle aree soggette a esproprio.

5.2) In alternativa, si richiede di esplicitare la fattibilità economica degli espropri previsti.

6 - ART. 70 - TESSUTI T.S.M.

Si rileva che nei tessuti TSM "Tessuti storici misti", essendosi formati per addizioni successive - anche attraverso abusi in seguito sanati - molti edifici e manufatti (es. tettoie tamponate) privi di valore storico ed architettonico sono stati inseriti nella categoria dell'edificato "storico o storicizzato", per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Inoltre viene rilevato che quanto disposto all'art. 63 - secondo il quale ove sia dimostrato che l'edificio ricompreso nell'edificato storico o storicizzato successivamente al 1954 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia - sono consentiti sull'immobile gli interventi ammessi per l'edificato di recente formazione, non prende in considerazione il fatto che l'immobile non abbia subito trasformazioni ma non presenti valori storico-architettonici.

Pertanto, al fine di favorire interventi di rigenerazione urbana nei tessuti misti, si richiede di ammettere, almeno per le strutture prima descritte, interventi svincolati da quelli ammessi per l'edificato storico e storicizzato.

7 - ARTT. 77-78-79 AMPLIAMENTI NEI TESSUTI PRODUTTIVI "T.P."

7.1) Si richiede che la percentuale di aumento di SUL tramite la creazione di nuovi orizzontamenti ammessa dal PO sia aumentata fino al 25-30%, senza andare a costituire rilevanza urbanistica, e di chiarire se sia possibile realizzare soppalchi come ammesso dal Regolamento Urbanistico vigente.

7.2) In merito alla possibilità di realizzare l'alloggio del custode, si ritiene che anche alla luce del piano delle funzioni possa essere realizzato solo nelle aree attualmente produttive convenzionate, con una evidente disparità di trattamento.

8 - ART. 64 - AMPLIAMENTI PER SOPRAELEVAZIONE AV.1

Si rileva che l'obbligo di adeguamento sismico per l'intero edificio, richiesto contestualmente alla sopraelevazione ammessa da detto articolo, comporterà interventi economicamente molto onerosi per l'edificato a cui l'intervento fa riferimento, essendo stato costruito prima del 1982.

Si richiede comunque che la sopraelevazione di un piano sia ammessa in generale in adeguamento alle altezze dell'edificato esistente.

9 - STANDARD: MODALITA' DI INTERVENTO IN CASO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

Si rileva una incongruenza tra gli articoli delle NTA circa le tipologie di intervento, le modalità di attuazione e la disciplina degli standard nel cambio di destinazione d'uso.

In particolare, si chiede che venga introdotto nell'art. 4 l'esclusione per gli interventi di cui all'art. 25 c. 5.

10 - ART. 158 - NORME DI SALVAGUARDIA

Le norme di salvaguardia prescrivono che, dalla data di deliberazione di adozione del Piano, sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 70/2001 e successive varianti solo se conformi alle previsioni e prescrizioni del Piano.

Poiché il c. 2 dell'art. 158 delle NTA fa 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.C.C. 70/2001 e successive varianti, qualora richieste antecedentemente al 27 novembre 2017, e che in tal caso l'intervento è disciplinato in forza delle previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 70/2001 e successive varianti, si richiede che detto comma venga modificato nel seguente modo:

"in deroga a quanto previsto al comma 1, sono fatte salve le seguenti istanze proposte ai sensi del regolamento urbanistico approvato con D.C.C. 70/2001 e successive varianti:

- in base al comma 3 dell'art. 228 della L.R. 65/2014, le istanze richieste antecedentemente al 17 settembre 2018 di permesso di costruire e SCIA alternativa al permesso di costruire, ad eccezione di quelle di cui alla lettere a), b), b-bis), f) ed l) dell'art. 134 della suddetta legge;

- le istanze di permesso di costruire, SCIA alternativa al permesso di costruire e relative varianti in corso d'opera non sostanziali, qualora richieste antecedentemente al 27 novembre 2017.

In tal caso, l'intervento è disciplinato in forza delle previsioni del regolamento urbanistico approvato con D.C.C. 70/2001 e successive varianti."

Controdeduzione tecnica:

1 - PEREQUAZIONE

1.1 – 1.2

Gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica sono puntualmente definiti e disciplinati nelle aree di trasformazione con le relative schede. Ciò per evitare situazioni di indeterminatezza sotto il profilo della pianificazione urbanistica, nonché per controllare e contenere il dimensionamento del Piano. L'osservazione non è accoglibile.

1.3

L'applicazione del meccanismo delle premialità, era funzionale a compensare i costi di trasferimento sostenuti da imprese industriali insediate in edifici produttivi. Tale situazione non è stata riscontrata nelle aree ove viene applicata la perequazione nel presente Piano. Si fa presente comunque che le premialità sono assegnate invece per la realizzazione di housing sociale. L'osservazione non è accoglibile.

2 - LOTTI INTERSTIZIALI

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo e con gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica dei tessuti urbani, prevedere interventi di completamento, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti interstiziali realizzabili nei seguenti tessuti con specifiche caratteristiche:

Tessuti TL.1, TL.2, TL.3, TL.4:

- NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra

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

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

Nei tessuti TR.2, TR.3

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

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

Nei tessuti TP.1, TP.2, TP.4

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

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

Inoltre, ai fini del dimensionamento massimo ammissibile per tali interventi, non puntualmente localizzati e del loro monitoraggio, si introduce all'art. 63 delle NTA il seguente comma:

"Le previsioni relative ai singoli tessuti disciplinano le ipotesi nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione (NE) nei lotti di completamento, prescrivendo i relativi parametri: a tal fine, il Piano Operativo stabilisce un dimensionamento massimo ammissibile per UTOE, che dovrà essere monitorato dai competenti Uffici comunali in sede di rilascio dei titoli abilitativi e che, una volta esaurito, comporterà l'impossibilità di adozione di ulteriori atti di assenso per interventi di nuova edificazione nei lotti di completamento".

3 - SCHEMI PAESAGGISTICI

Le prescrizioni paesaggistiche sono state introdotte nelle aree di trasformazione che ricadono in vincolo paesaggistico. Gli enunciati delle schede di vincolo - documenti del PIT/PPR - sono stati riadattati ad ogni caso specifico del Piano Operativo accompagnando le prescrizioni con schemi che, come è stato colto nell'osservazione, vogliono graficare dei concetti e dei criteri progettuali da prendere come riferimento nella fase attuativa. Fatte tali considerazioni l'ufficio ritiene che non siano necessari ulteriori elementi di precisazione, considerando il livello di dettaglio in linea con il livello progettuale di uno strumento urbanistico. L'osservazione pertanto non è accoglibile.

4 - CONVERSIONE DELLA SUL NEGLI INTERVENTI RNF E SE

Il parametro Uf non è riferito alla SUL esistente ma al rapporto tra la SUL esistente e la superficie fondiaria. Il Piano Operativo, al fine di ridurre la densità edilizia, abbatte la SUL edificabile rispetto all'esistente per lotti urbanistici ove è presente una SUL maggiore rispetto alla estensione del lotto fondiario. L'osservazione non è accoglibile.

5 - STRATEGIA DEGLI ESPROPRI

Gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica sono puntualmente definiti e disciplinati nelle aree di trasformazione con le relative schede.

Il Piano Operativo commisura le dotazioni pubbliche agli effettivi fabbisogni di standard,

Pertanto, le dotazioni pubblicistiche sono realizzabili anche senza ricorso a moduli ablatori, come chiarito all'art. 156 NTA. L'osservazione non è accoglibile.

6 - TESSUTI TSM

La disciplina del patrimonio edilizio esistente adottata, articolata in ragione dei diversi tessuti riconosciuti, appare meritevole di conferma: l'eventuale previsione di strutture condonate non incide sulle esigenze di sostanziale conservazione del tessuto. L'osservazione non è accoglibile.

7 - AMPLIAMENTI FUNZIONALI NEI TESSUTI PRODUTTIVI TP

7.1 Effettuate le dovute verifiche e riflessioni si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile, per i tessuti TP.1, TP.2, TP.4, TP.5 verrà incrementata la SUL dal 10% al 15%; nel tessuto TP.3 si conferma il 15% e pertanto verranno modificati gli art. 77 e 79. L'intervento ha comunque indubbia rilevanza urbanistica.

Verrà inoltre esplicitata ed ammessa, per gli edifici industriali presenti in detti tessuti, la possibilità di realizzare nuovi orizzontamenti per creare vani indipendenti e soppalchi. L'osservazione pertanto è parzialmente accoglibile.

7.2 Ai sensi dell'art. 152 comma 1.2 delle NTA si esplicita chiaramente che nella categoria funzionale "I" Industriale e

artigianale “Sono comprese tutte quelle attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania”. Pertanto l’osservazione è già accolta.

8 - AMPLIAMENTI PER SOPRAELEVAZIONE AV1

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)

L’osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

9 - STANDARD: MODALITA’ DI INTERVENTO IN CASO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO

Verificata l’incongruenza l’osservazione è accoglibile.

10 - NORME DI SALVAGUARDIA

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 RU 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. Successivamente all’approvazione del Piano Operativo, potranno essere rilasciati PDC e proposte SCIA sulla base della sola conformità dello stesso Piano Operativo, senza che rilevi ulteriormente né la data di proposizione dell’istanza, né il precedente RU del 2001.

In ogni caso, per meglio definire l’ambito applicativo della norma adottata, ed in particolare del comma 2 dell’art. 158, la si ripropone individuando con apposito segno grafico nell’elaborato “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” il perimetro di riferimento in cui resta ferma la disciplina del RU previgente. In tale ambito applicativo si inseriscono le aree relative a permessi rilasciati ma non ancora attuati. Per le SCIA non occorre la relativa individuazione.

L’osservazione è parzialmente accolta.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

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



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

Osservazione numero: 777

P.G.: 225420 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Frosini Lorenzo

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via di Nebbiaia
Terreno : foglio 89 , particella 935
- **Terreno** : foglio 89 , particella 936
- **Terreno** : foglio 89 , particella 940
- **Terreno** : foglio 89 , particella 941
- **Terreno** : foglio 89 , particella 942
- **Terreno** : foglio 89 , particella 943

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che il terreno in oggetto, ricadente in territorio rurale PR.5 - AR.3, sia classificato come V3, per consentirne l'uso come area espositiva, come molti altri presenti sullo stesso allineamento stradale.

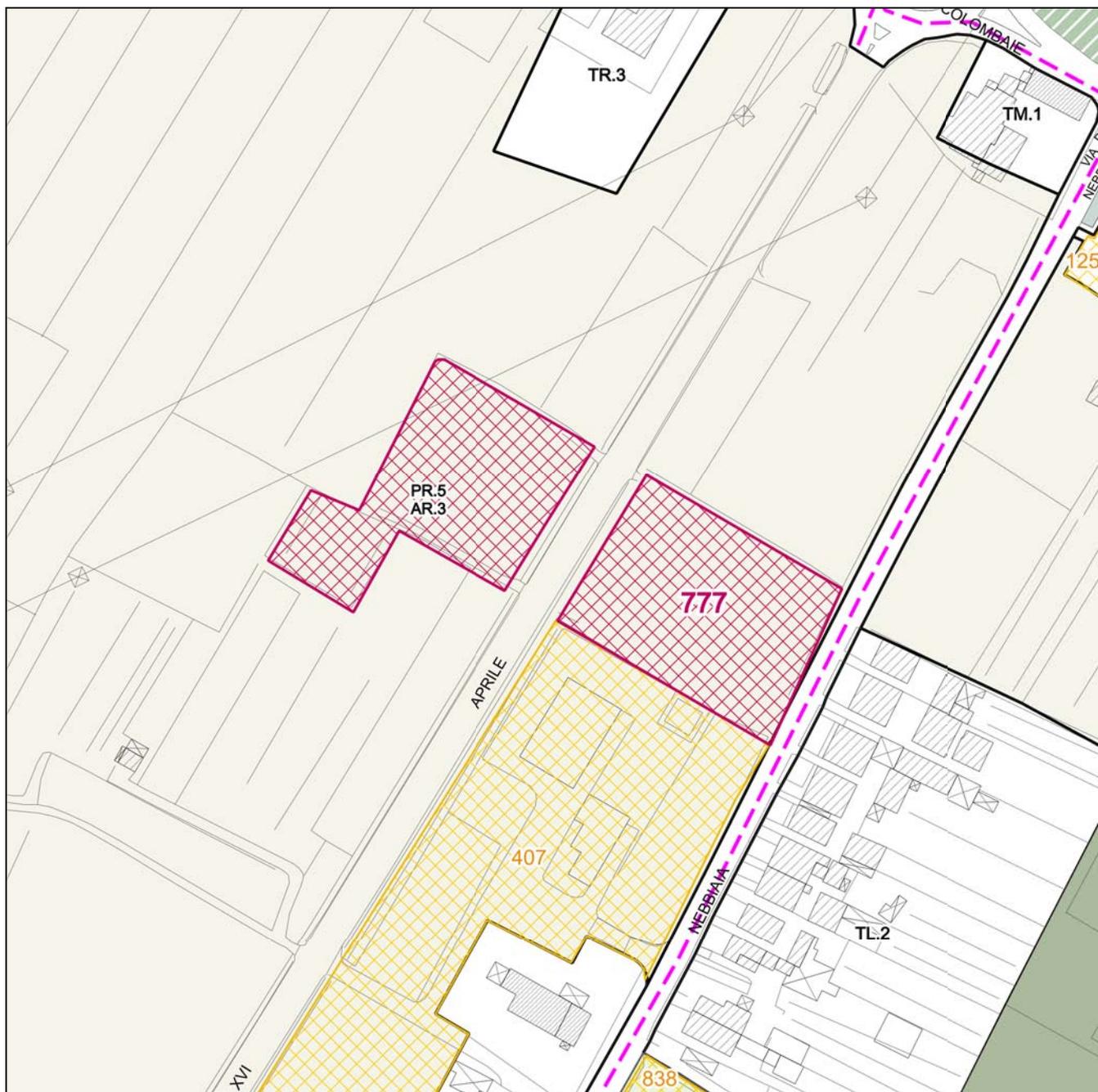
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta, con passaggio da PR.5 - AR.3 a V3, destinazione urbana, comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non modificabile in sede di Piano Operativo, ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 778

P.G.: 225426 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Fantappie' Marco Filippo

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante (operante come tecnico consulente per una società che installa soppalchi in ferro per edifici ad uso produttivo) chiede che siano modificati/integrati gli artt. 77 "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.1-TP.2 - TP.4" e 78 "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale TP.3" delle NTA, per quanto riguarda la costruzioni di soppalchi interni.

Premesso che con la recente normativa (Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n.42 del 18.05.2017) è stato possibile realizzare fino al 40% della superficie del magazzino, per strutture ad uso deposito materie senza permanenza di addetti (con le limitazioni di cui al punto 7.1.4 di detto Regolamento), il Piano agli artt. 77 e 78 non presenta un riscontro di tale possibilità, ma rimanda ad una percentuale di SUL, da applicarsi sulla superficie totale dell'unità.

Pertanto si chiede di permettere l'applicazione di quanto contenuto nel Regolamento Edilizio approvato, fermo restando che deve trattarsi di SOLO DEPOSITO MATERIALE e NON DI SUPERFICIE UTILIZZABILE PER ALTRI SCOPI, per la quale invece deve essere applicato quanto stabilito nelle NTA.

Controdeduzione tecnica:

L'osservazione si ritiene già soddisfatta in quanto la realizzazione dei soppalchi, ammessa dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente, esula dalla possibilità ammessa invece dal Piano di realizzare nuova SUL ovvero vani agibili e funzionalmente indipendenti. In ogni caso, per una migliore interpretazione delle norme, tale circostanza verrà specificata negli articoli degli specifici tessuti produttivi.

Accogliibilità: Già soddisfatta

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



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

Osservazione numero: 779

P.G.: 225429 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Pietruschi Claudio

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via delle Badie , n. 54
Fabbricato : foglio 82 , particella 391
- **Fabbricato** : foglio 82 , particella 1588
- **Fabbricato** : foglio 82 , particella 853

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione ha ad oggetto un'abitazione al piano terreno con annesso resede/giardino tergaie.

Il Piano Operativo adottato ha inserito le suddette consistenze immobiliari in due tessuti diversi: l'abitazione e parte del resede tergaie in TSM.2; la porzione residua di giardino in TL.2.

L'osservante sostiene che il fabbricato residenziale presenti caratteristiche conformi al tessuto TL.2, in particolare per quanto riguarda la consistenza dello spazio aperto pertinenziale, che si può facilmente prestare a limitate addizioni volumetriche ad uso residenziale accessorio, di cui effettivamente ha necessità.

L'osservante pertanto chiede che:

- 1 - si ridefinisca la linea di separazione tra il tessuto TSM.2 e il tessuto TL.2 in modo da far risultare l'intero compendio immobiliare all'interno della seconda;
- 2 - sia ridefinito il contenuto della lettera A3) dell'art.72 comma 2, eliminando una parte del primo periodo e segnatamente "ad esclusione delle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto".
- 3 - in via subordinata, si chiede che siano riammesse le addizioni volumetriche nella misura massima di 25 mq, in analogia ai disposti dell'art. 24 del vigente Regolamento Urbanistico.

Controdeduzione tecnica:

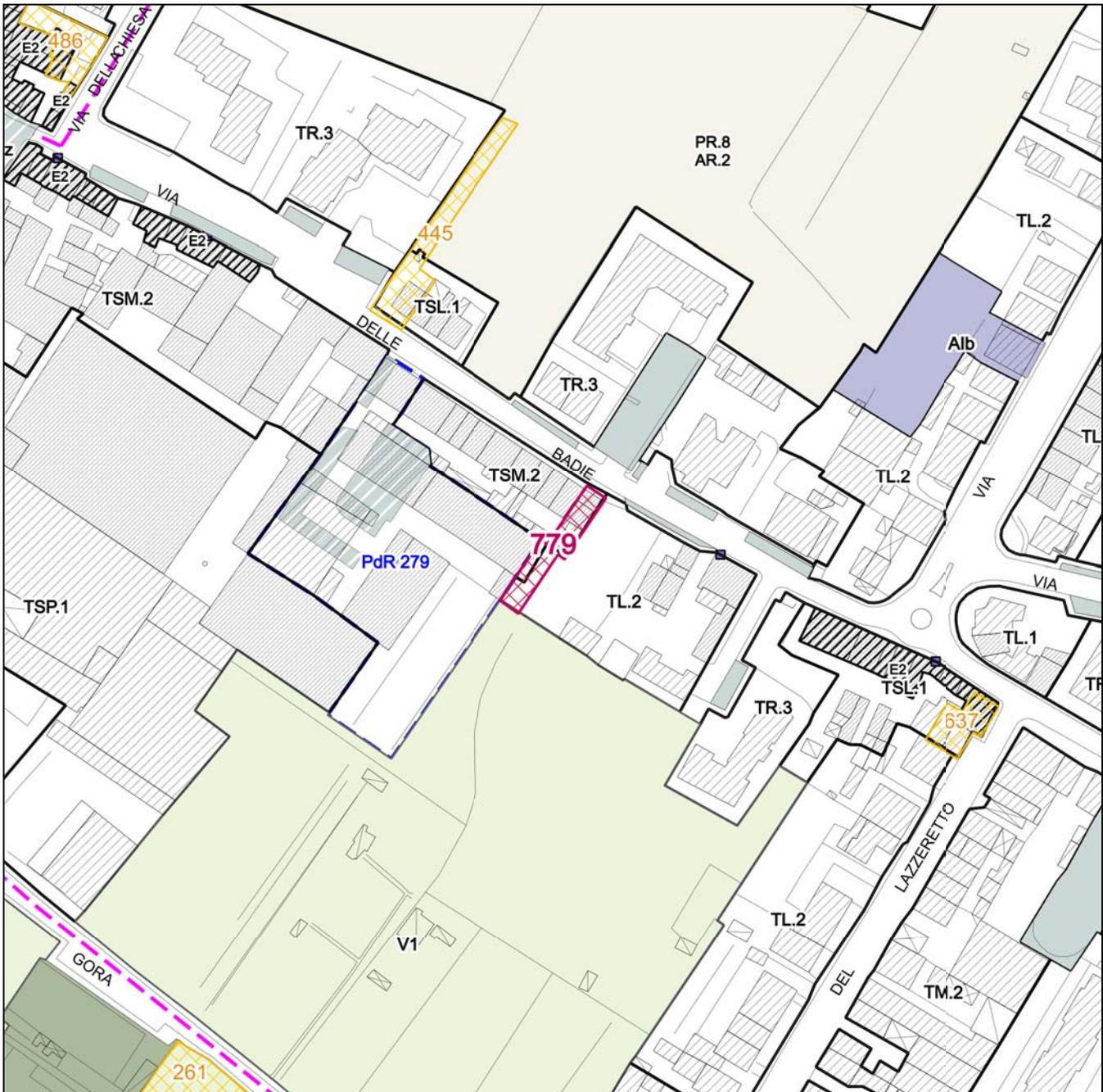
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - la richiesta non accoglibile, in quanto la modifica del perimetro proposta non è coerente con lo stato dei luoghi; si rileva comunque un errore di attribuzione sulle particelle indicate e pertanto le stesse saranno inserite nel tessuto "TSM.2 Tessuto Storico Misto, a media saturazione" in luogo del tessuto "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile";
 - 2 - la richiesta non accoglibile, in quanto si ritiene di confermare la norma adottata poiché coerente con gli obiettivi del Piano, tesi ad evitare una eccessiva saturazione dei tessuti;
 - 3 - la richiesta accoglibile e conseguentemente verrà introdotta la modifica agli articoli riguardanti i tessuti ove è ammesso AV.2 consentendo l'ampliamento minimo di 25 mq.
- L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 780

P.G.: 225465 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Dello Russo Roberto

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA ALESSANDRO FRANCHI, n. 8
Fabbricato : foglio 36 , particella 301

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede che sia consentito il cambio di destinazione d'uso da ufficio/studio privato a civile abitazione nell'immobile catastalmente individuato, inserito in tessuto "TL.4" e appartenente all'UTOE 4a. Lo scrivente dichiara di essere a conoscenza del fatto che tale passaggio sia già possibile in base alle NTA del Piano ma afferma che l'osservazione viene comunque inviata al fine di manifestare l'interesse per il mantenimento di tale scelta, che spera venga confermata in fase di elaborazione delle osservazione e approvazione del Piano.

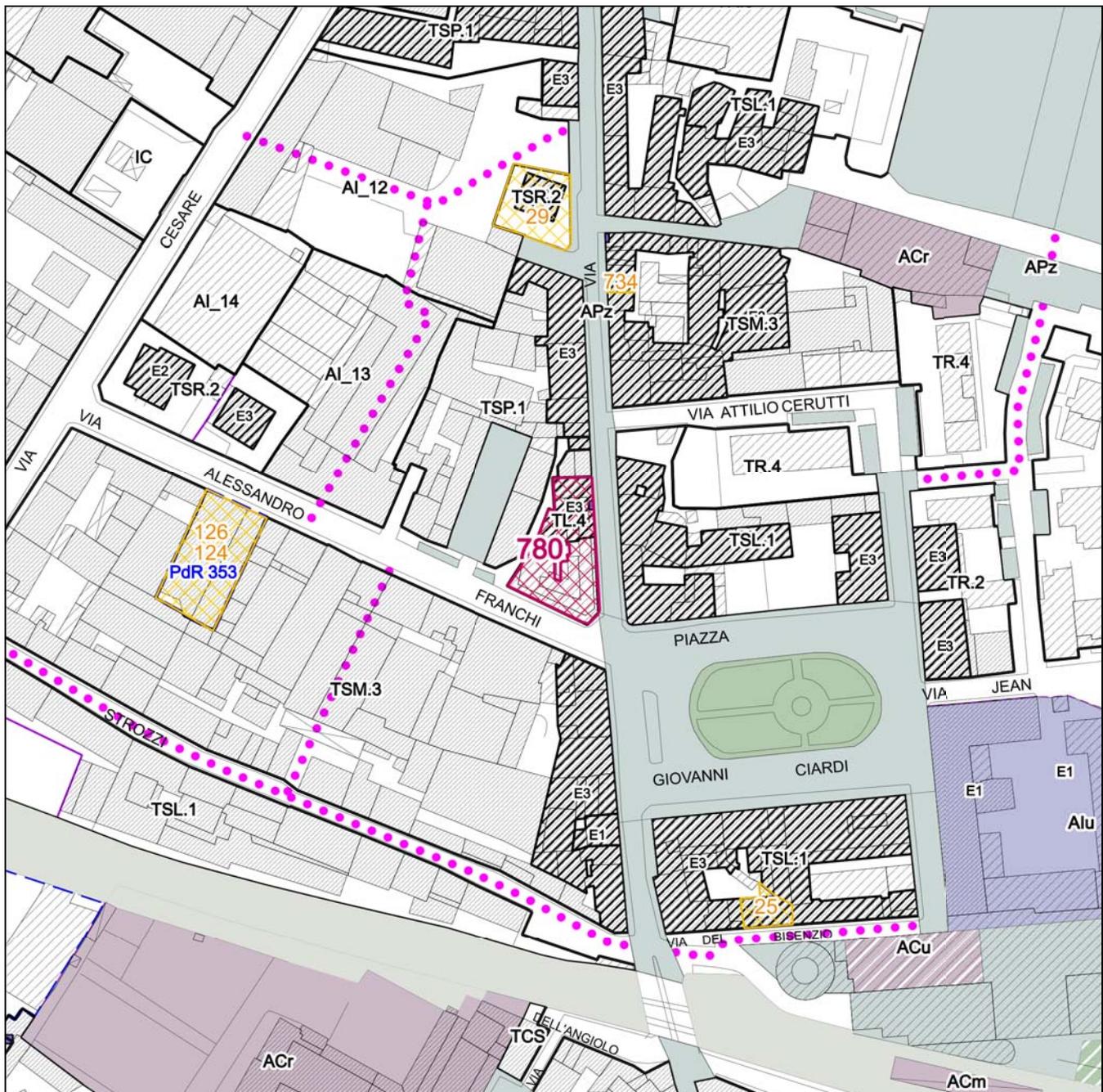
Controdeduzione tecnica:

L'Ufficio, dopo aver effettuato tutti i controlli e le valutazioni tecniche necessarie rileva che dalla lettura degli artt. 154 "Limitazioni all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE" e 155 "Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato" sia nell'UTOE 4a, in cui ricade l'area interessata dall'osservazione, sia nei tessuti "TL.4", a cui appartiene l'edificio in questione, non è esclusa la funzione residenziale, perciò il cambio di destinazione richiesto dall'osservante è già reso possibile dalle norme del Piano. La richiesta dell'osservante quindi è da considerarsi già soddisfatta.

Accogliibilità: Già soddisfatta

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 781

P.G.: 225481 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Scappini Alessia

In qualità di: AMMINISTRATORE DELEGATO DI ALIA S.P.A.

Individuazione aree:

- VIA PARONESE
Fabbricato : foglio 81 , particella 1319

Descrizione dell'osservazione:

ALIA Servizi ambientali Spa articola l'osservazione in più punti:

1 - In riferimento al perimetro del polo impiantistico di via Paronese, comprendente i quattro edifici e le aree a verde recintate, il richiedente osserva che già nell'agosto del 2016 era stata manifestata la volontà di un progetto di ampliamento che prevedeva una diversa occupazione delle aree pertinenziali e della loro permeabilizzazione. A tal proposito, il 13 febbraio 2017, la Commissione Consiliare ha espresso parere favorevole alle seguenti condizioni:

- che venga predisposto un programma di piantumazione nelle aree a verde pubblico limitrofe;
- che venga predisposto uno studio di fattibilità per prevedere l'utilizzo del calore prodotto dalla gestione degli oli vegetali da usare per l'autosufficienza energetica.

Il Piano Operativo prevede invece, in contrasto a quanto espresso nel PARU, due aree a verde pubblico di progetto ed una fascia a V1 tra l'impianto esistente e l'autostrada.

Viene pertanto richiesto che l'intero lotto catastale di proprietà Alia sia classificato come ACtr, in modo da poter ammettere l'ampliamento dell'impianto al suo interno.

2 - In riferimento all'art.32 delle NTA, riguardante le indicazioni per le "aree per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti" il richiedente osserva che sarebbe opportuno rivalutare la percentuale di verde a corredo dei centri di raccolta, conformemente a quanto prodotto in data 30/11/2016 (allegano il progetto IN VIA DI REGGIANA presentato).

Controdeduzione tecnica:

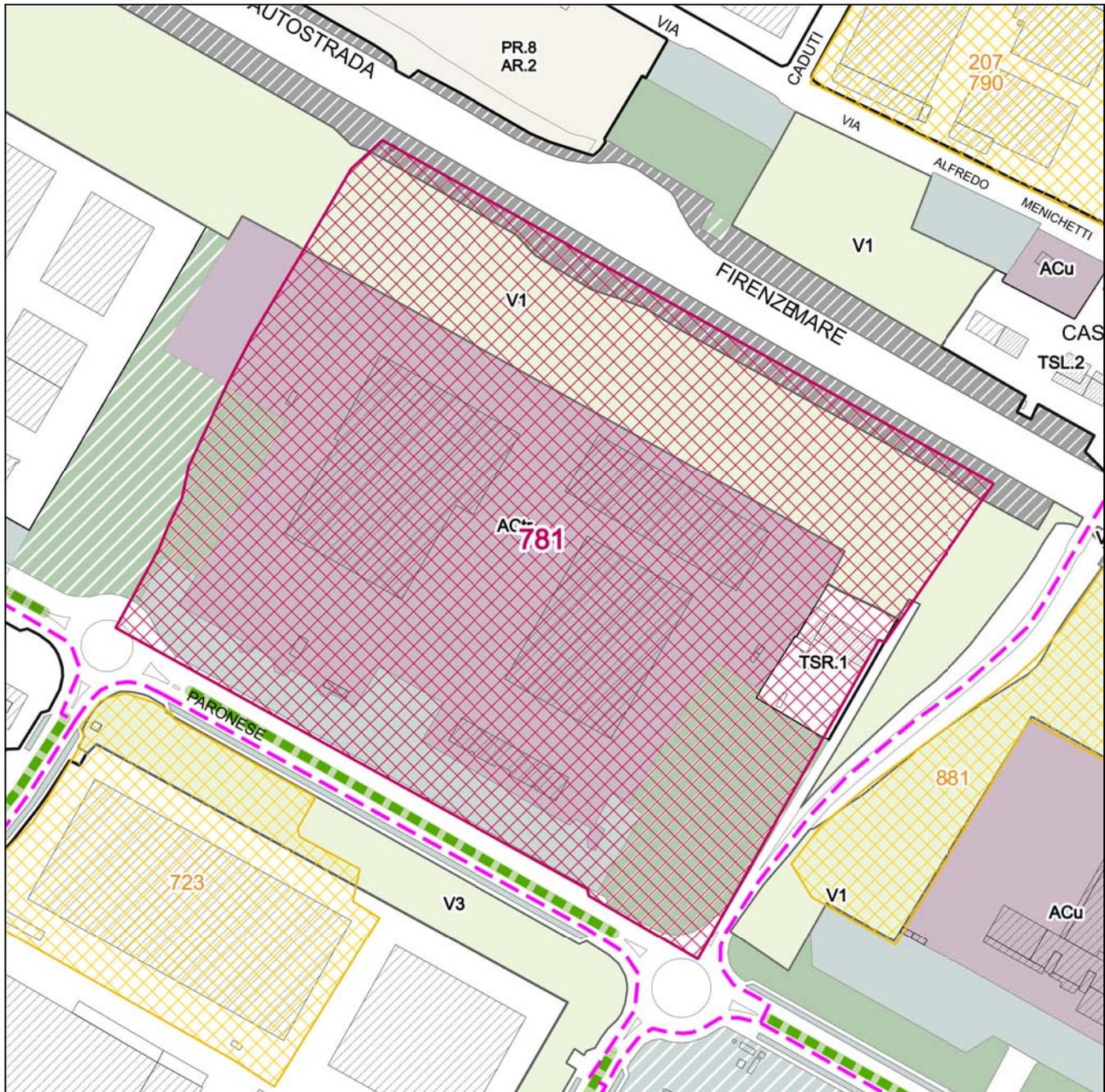
Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - accoglibile la richiesta di estensione dello standard esistente "ACtr - stoccaggio e trattamento rifiuti" all'intera area appartenente ad ALIA, pertanto verranno rimosse la classificazione "V1 - Verde con alto indice di naturalità" e le previsioni "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" riportate sulla Disciplina dei Suoli del Piano Operativo;
- 2 - accoglibile la richiesta di rivalutazione della percentuale a verde a corredo dei centri di raccolta, pertanto in luogo della superficie minima del 40% prevista all'art. 32 comma 4 si prevede una superficie pari al 30% equiparando le ACtr alle altre attrezzature pubbliche.

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: 782

P.G.: 225485 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Gensini Sandro

In qualità di: DIRETTORE GENERALE DI ASM - Ambiente Servizi Mobilità S.p.a.

Individuazione aree:

- viale Marconi
Terreno : foglio 86 , particella 1410
- viale Marconi
Terreno : foglio 86 , particella 1745
- via di Reggiana
Terreno : foglio 59 , particella 1841

Descrizione dell'osservazione:

ASM Ambiente Servizi Mobilità S.p.a. trasmette con questa osservazione gli elaborati tecnici da loro redatti riguardo il progetto per il nuovo centro di raccolta rifiuti urbani in viale Marconi, in modo che possano essere utili e di supporto al Piano Operativo, che ne prevede due in progetto (rispettivamente in viale Marconi ed in via di Reggiana, accanto all'istituto tecnico commerciale Keynes).

Si fa riferimento all'osservazione n.781, nella quale si richiedeva di rivalutare la percentuale di verde a corredo dei centri di raccolta, modificando l'art. 32 delle NTA riguardante le indicazioni per le "aree per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti".

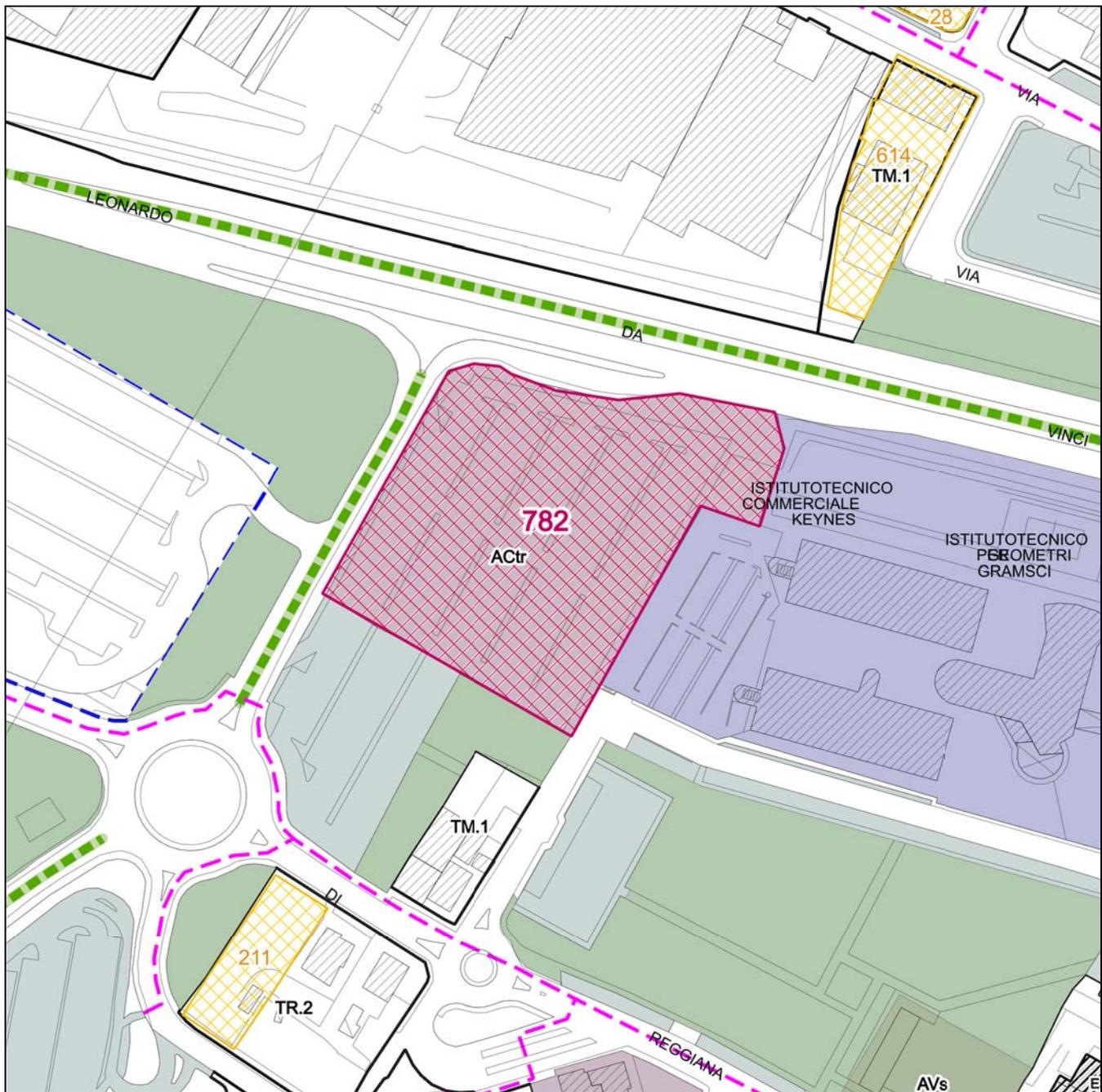
Controdeduzione tecnica:

Fatte le dovute verifiche tecniche e valutazioni si ritiene di accogliere la richiesta di rivalutare la percentuale a verde a corredo dei centri di raccolta, e di disporre che in luogo della superficie minima del 40% prevista all'art. 32 comma 4 si prevede una superficie pari al 30%, equiparando in questo modo le ACtr alle altre attrezzature pubbliche di interesse collettivo. Pertanto l'osservazione risulta accolta.

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: 783

P.G.: 225487 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giardino Elisabetta

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Cava - S. Giusto
 Terreno : foglio 73 , particella 1230

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che la propria particella catastale, attualmente inserita in PR.8 AR.2, sia portata in V3, considerato che le aree circostanti sono attualmente utilizzate come esposizione di autoveicoli.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta, oltre a comportare l'inserimento di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare, comporta prima di tutto la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di una individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non modificabile in sede di Piano Operativo, 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





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 784

P.G.: 225519 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Zhang Chaozhong

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBILIARE ISA s.r.l.s.

Individuazione aree:

- VIA TOSCANA, n. 2/F - MACROLOTTO 1
Fabbricato : foglio 81 , particella 1316 , subalterno 596

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che, attraverso la modifica degli artt. 154 e 155 delle NTA, sia consentito il cambio di destinazione d'uso da direzionale a residenziale per n.2 unità abitative appartenenti all'immobile catastalmente individuato.

L'immobile è inserito dal Piano in TP.5 e catalogato nel RU Secchi come ri-P3 "Tc - commerciale" e, nel corso degli anni, ha visto la trasformazione di molti uffici in residenze (come consentito dal RU vigente e come dimostrato nella documentazione fotografica allegata).

Tenuto conto di tale situazione ed essendo interesse della proprietà trasformare tali unità in residenze - in quanto più appetibili dal punto di vista economico - si chiede che gli artt. 154 e 155 siano modificati al fine di consentire tale passaggio.

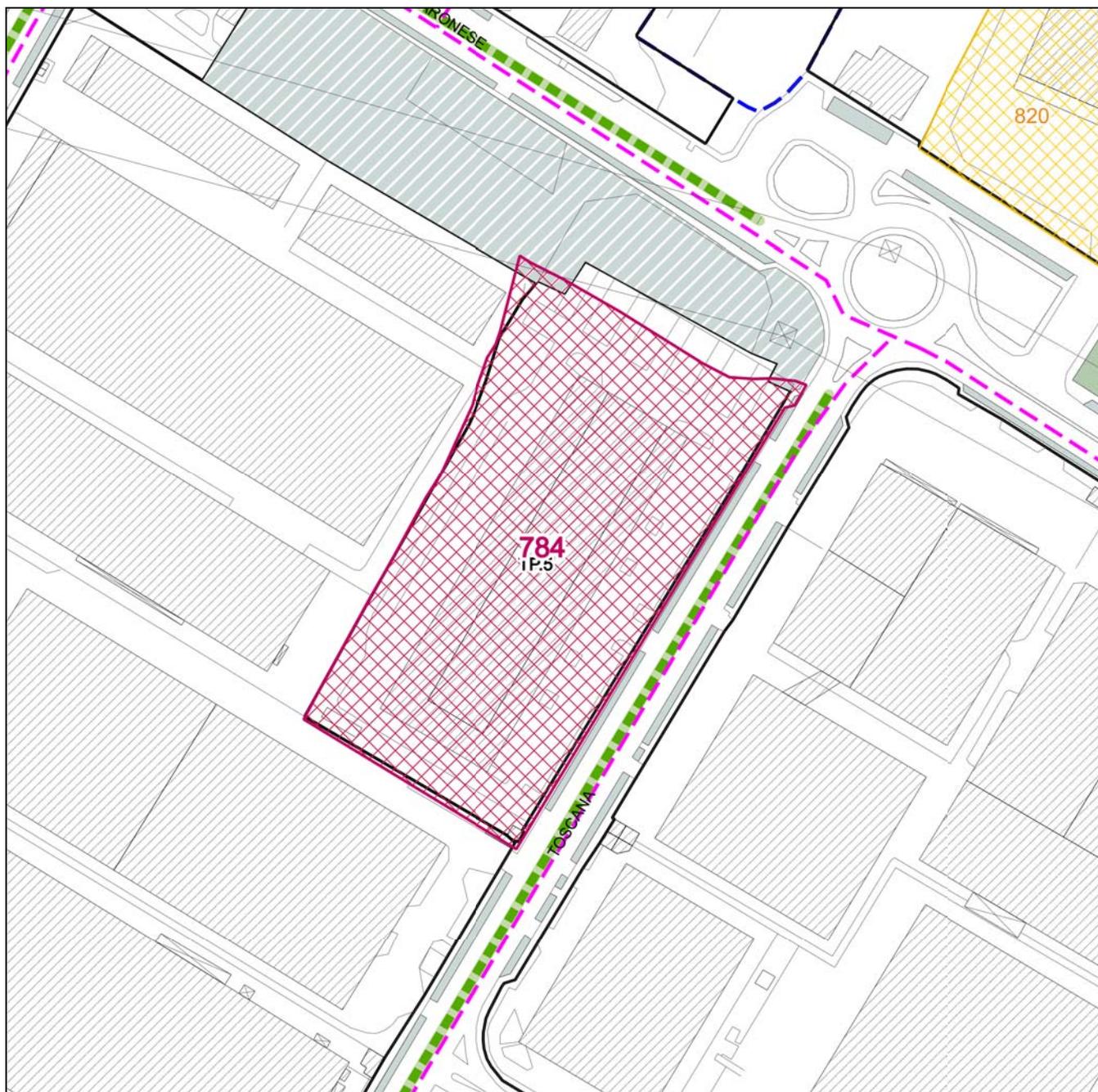
Controdeduzione tecnica:

L'Ufficio, dopo aver effettuato tutti i controlli e le valutazioni tecniche necessarie rileva che dalla lettura degli artt. 154 "Limitazioni all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE" e 155 "Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato", sia nell'UTOE 7, in cui ricade l'area interessata dall'osservazione, sia nei tessuti "TP.5", a cui appartiene l'edificio in questione, non è esclusa la funzione residenziale, perciò il cambio di destinazione richiesto dall'osservante è già reso possibile dalle norme del Piano. La richiesta quindi è da considerarsi 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: 785

P.G.: 225520 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Volpi Franco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA ROMA, n. 306 - GRIGNANO
Fabbricato : foglio 77 , particella 1037
- VIA ROMA, n. 306 - GRIGNANO
Fabbricato : foglio 77 , particella 260 , subalterno 501

Descrizione dell'osservazione:

Il fabbricato oggetto dell'osservazione è stato classificato nella Disciplina dei suoli del Piano Operativo come "ACc - Attrezzatura per servizi culturali e ricreativi" esistente. L'osservante fa presente che, da diversi decenni, al piano terra del fabbricato è presente un ristorante e quindi si richiede all'Amministrazione Comunale la rimozione dell'edificio dallo standard pubblico con conseguente riclassificazione del tessuto, in modo da permettere futuri interventi.

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. In base allo stato dei luoghi rilevato, si ritengono consoni la rimozione del fabbricato in oggetto dall'area a standard ed il conseguente inserimento nel tessuto "TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità".

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: 786

P.G.: 225526 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Paoletti Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- via San Martino per Galceti, n. snc
Terreno : foglio 22 , particella 2508
- via di Grignano, n. 97
Terreno : foglio 76 , particella 1127

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno, classificato "PR.8 AR.2", è attualmente adibito a giardino pertinenziale della casa colonica ristrutturata di proprietà del richiedente.

Si ritiene pertanto non congrua l'assegnazione della definizione di "area agricola periurbana interclusa", peraltro presente, ma solo nella parte tergale, verso via Barzanti, della residenza del richiedente.

Si propone di assegnare al lotto una "classe di suolo 2" per poter realizzare una nuova edificazione, offrendo la disponibilità a cedere la porzione di un terreno di sua proprietà, sito in via San Martino per Galceti in prossimità dell'impianto di atletica "Mauro Ferrari", che potrebbe essere usato per la realizzazione della pista ciclopedonale in progetto su quella strada, ipotizzando l'applicabilità della terza modalità attuativa della perequazione trasferendo delle capacità edificatorie potenziali.

Inoltre, nell'ambito dell'operazione edilizia il richiedente si dichiara disponibile a realizzare il marciapiede di via di Grignano in prossimità del suo lotto.

Controdeduzione tecnica:

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 787

P.G.: 225528 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Raffaelli Cristina
Raffaelli Maurizio

In qualità di: Proprietari

Individuazione aree:

- Via dei Gobbi, n. 24
Fabbricato : foglio 35 , particella 242 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 35 , particella 242 , subalterno 2

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante rileva per l'area di trasformazione AT4b_10 - Recupero ex rifinizione Arno via dei Gobbi, la mancanza delle tolleranze di applicazione delle destinazioni indicate nella scheda, pag, 123 - i valori di 30% industriale/artigianale, 20% commercio al dettaglio e 50% direzionale e servizi sono fissi. Si richiede di riformulare con valori massimi la cui somma sia superiore al 100%, ovvero: 60% industriale/artigianale, 40% commercio al dettaglio e 60% direzionale e servizi.

Controdeduzione tecnica:

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene accoglibile l'inserimento di flessibilità nelle destinazioni d'uso di progetto, riformulando però la richiesta 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. Pertanto, la richiesta di prevedere massimo il 60% di industriale/artigianale, massimo il 40% di commercio al dettaglio e massimo il 60% di direzionale e servizi viene riformulata prevedendo per la funzione industriale/artigianale un massimo ammissibile del 40%.
L'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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



**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 788

P.G.: 225532 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Rafanelli Cristina
Rafanelli Maurizio

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA DEL CASON, n. 18
Fabbricato : foglio 65 , particella 346
- **Terreno** : foglio 65 , particella 355
- **Terreno** : foglio 65 , particella 357
- **Terreno** : foglio 65 , particella 421

Descrizione dell'osservazione:

Gli osservanti richiedono che sia modificato l'art. 75 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.2 - TR.3 - TR.4" in relazione all'area catastalmente individuata.

Si afferma che il lotto edificato, con villa e giardino di pertinenza, è penalizzato dalle limitazioni poste all'articolo osservato, in particolare in riferimento alla tipologia di intervento "AV.2" e in considerazione della natura di "lotto interstiziale" della porzione di terreno libero adiacente all'abitazione, che differenzia la proprietà dalle abitazioni vicine. Pertanto si richiede che siano variate le prescrizioni dell'art. 75, consentendo l'incremento dell'addizione volumetrica sul fabbricato principale e ammettendo la possibilità di chiusura di logge e porticati fino al limite del 50% della SUL attuale e comunque non oltre i 140 mq.

Controdeduzione tecnica:

Si ritiene meritevole di confermare il limite massimo di addizione volumetrica ammesso all'art. 75. L'accoglimento della proposta non sarebbe coerente con gli obiettivi di qualità per il tessuto in questione.

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come TR.2, si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali realizzabili nel tessuto in oggetto, con le caratteristiche e parametri di seguito indicati:

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

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

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

Accoglibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

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

Osservazione numero: 789

P.G.: 225559 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- **Fabbricato** : foglio 46 , particella 49 , subalterno 500

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce ad un fabbricato situato in via Pistoiese 150, oggetto di esproprio per la realizzazione del progetto PIU- Progetto di Innovazione Urbana. In luogo del pagamento dell'indennità di esproprio stabilita dall'Amministrazione comunale, la proprietà propone il trasferimento delle facoltà edificatorie: l'area proposta per l'atterraggio è l'area UMI 1 delle AT7_01, sulla quale il Piano Operativo prevede il trasferimento delle facoltà edificatorie provenienti dall'immobile posto in via Mameli, angolo via Filzi, inserito nella AT4b_11.

Con l'osservazione viene proposto:

- 1 - la modifica della destinazione delle facoltà edificatorie della UMI 1 della AT 7_01 da SUL commerciale a SUL ricettiva, in quanto destinazione più carente nella zona del Macrolotto 1 e di cui si ravvisa maggior necessità;
- 2 - di prevedere nella medesima AT7_01 l'atterraggio delle facoltà edificatorie provenienti sia dal fabbricato posto in via Mameli che dal fabbricato in oggetto, secondo il valore perequativo dell'edificio come indicato dal parere richiesto all'Ufficio urbanistica, conseguente alla cessione gratuita dello stesso;
- 3 - che per il fabbricato in cessione di via Mameli sia rivalutato il valore perequativo e, di conseguenza, siano riconosciute maggiori facoltà edificatorie in considerazione della sua ristrutturazione completa per l'insediamento della società "Save the Children".

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni:

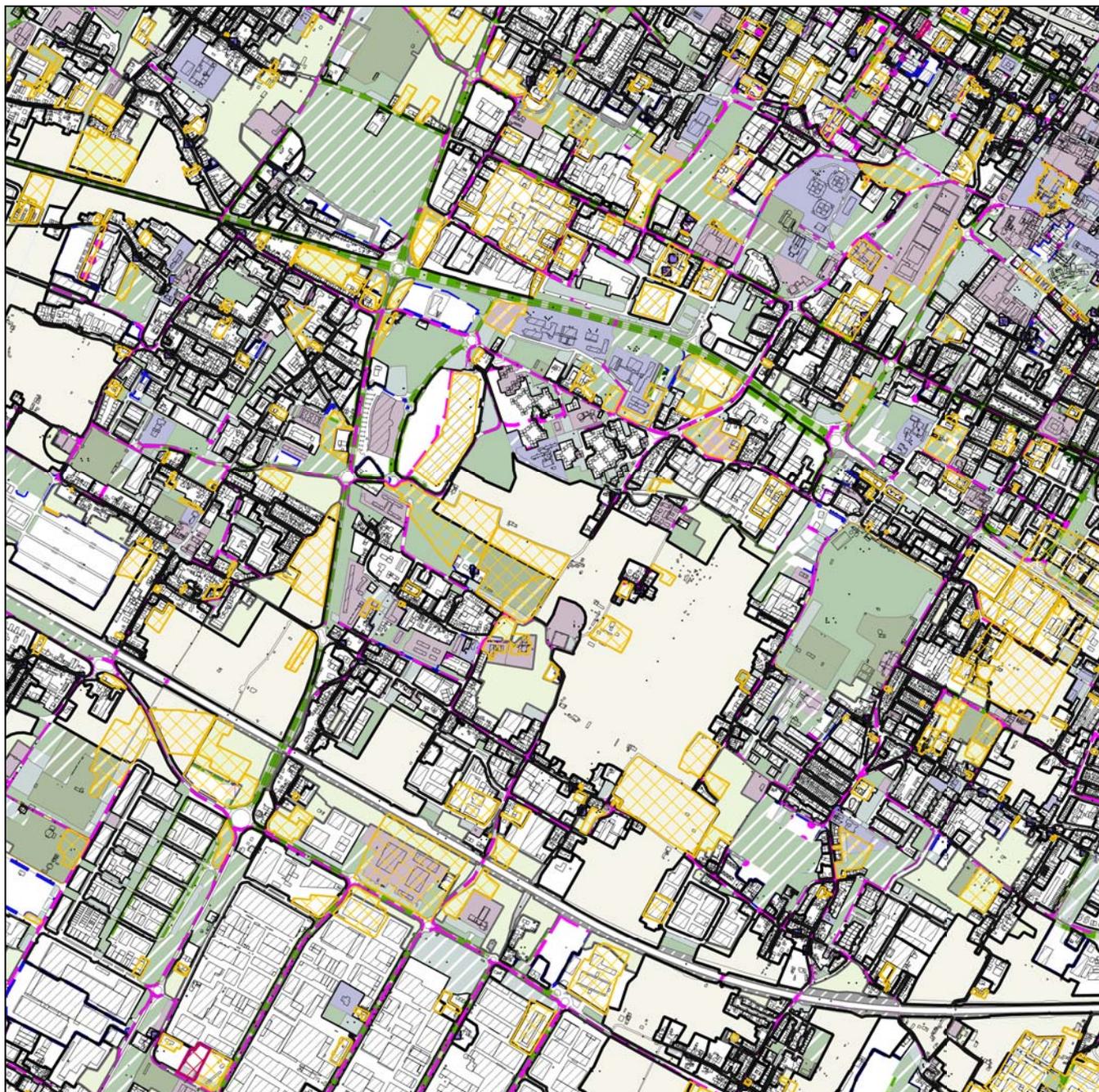
- 1 - Si ritiene accoglibile la proposta di variazione della destinazione urbanistica prevista per la UMI 1 della AT7_01 da commerciale a ricettiva. Pertanto, verranno riconosciuti 2070 mq di SUL ricettiva in luogo delle facoltà edificatorie a destinazione commerciale. A tale proposito, si ritiene opportuno inserire tra le "prescrizioni particolari per l'intervento" il divieto di mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati realizzati per i dieci anni successivi all'edificazione;
- 2 - Non si ritiene accoglibile la proposta di atterraggio di ulteriori quantità edificatorie nella UMI 1 dell'area di trasformazione in oggetto, al fine di non incrementare ulteriormente il carico urbanistico della zona rispetto a quanto già inserito nel Piano Operativo adottato e modificato in accoglimento del precedente punto 1;
- 3 - Non si ritiene accoglibile la richiesta, poiché, in questa sede, non sono valutabili l'entità e l'opportunità della ricalibrazione proposta delle facoltà edificatorie, il cui riconoscimento è stato effettuato in coerenza con lo stato di conservazione del fabbricato alla data di adozione del Piano Operativo, ossia precedentemente ai lavori citati dall'osservante.

L'osservazione, pertanto, 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: 790

P.G.: 225562 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Biancalani Fiorenzo

In qualità di: Legale rappresentante della società IMMOBILIARE BIANCALANI s.a.s.

Individuazione aree:

- Via Alfredo Menichetti, n. 28
Fabbricato : foglio 73 , particella 1265 , subalterno 16
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1265 , subalterno 502
- **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1266 , subalterno 4

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che sia modificato l'art. 77 "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale: TP.1 - TP.2 - TP.4" delle NTA, in riferimento all'edificio industriale e al terreno (non confinante con l'edificio) catastalmente individuati.

Premesso che: l'attività produttiva qui svolta, per ragioni di sviluppo economico, richiede una maggiore superficie lavorativa e che per la natura stessa dell'attività non può essere realizzato un ampliamento in elevazione (es. soppalco); che sia l'edificio che il lotto di terreno fanno parte dello stesso tessuto "TP.2".

L'osservante richiede di ammettere l'ampliamento - già previsto e con le prescrizioni già indicate all'art. 77 - all'interno di un lotto non confinante con l'unità immobiliare di riferimento, come nel caso in oggetto.

Controdeduzione tecnica:

L'intervento proposto si configura come Nuova Edificazione e per la quale si prevede, integrando l'art. 77:

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

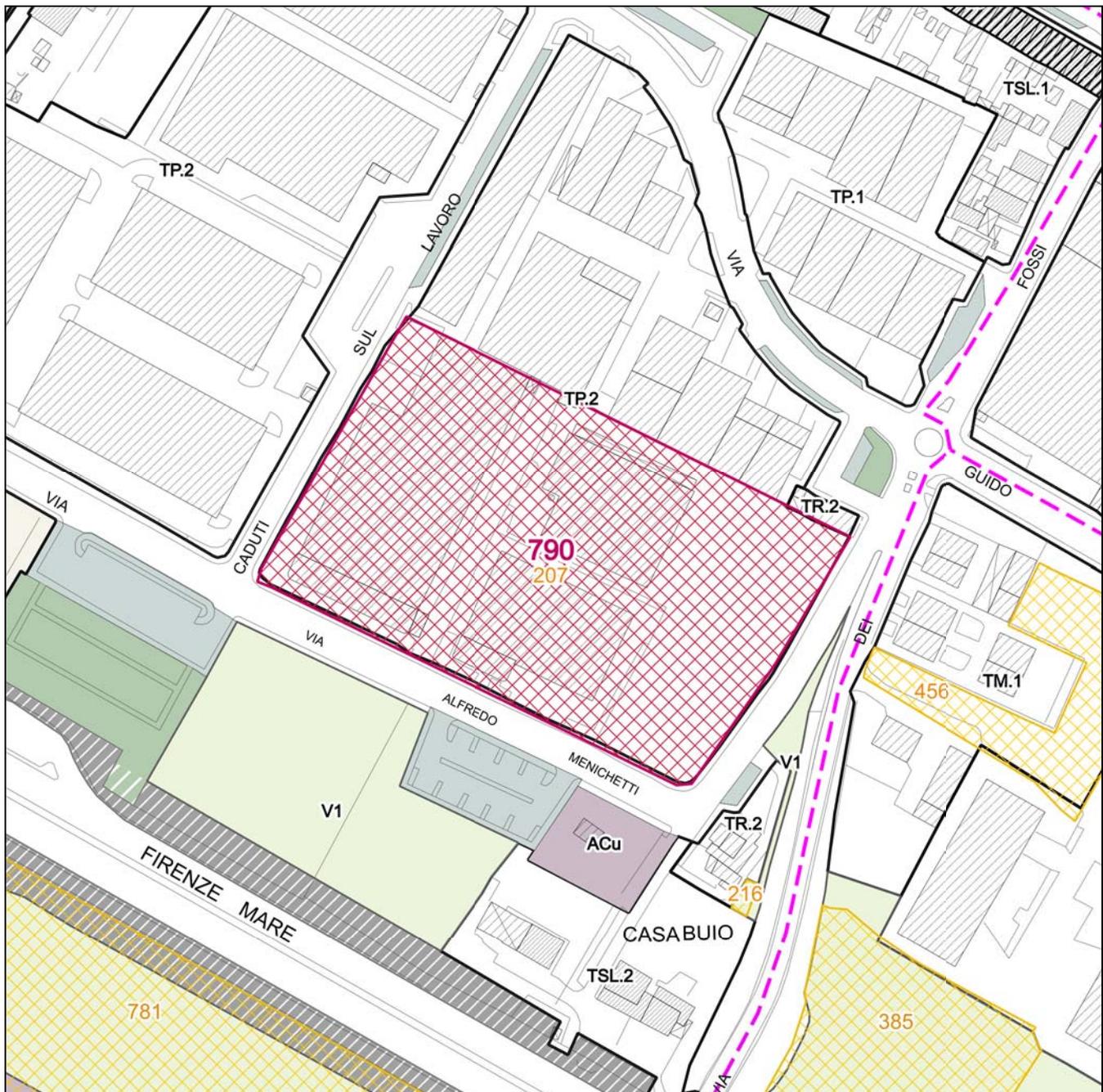
- altezza massima 7 ml e comunque non superiore alle altezze degli edifici latitanti
- SE Max 800 mq
- RC massimo 50%.

L'osservazione pertanto è accoglibile.

Accoglibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 791

P.G.: 225567 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Descrizione dell'osservazione:

Nel Piano Operativo i lotti di proprietà sono interessati da previsioni di nuovi standard: verde attrezzato, parcheggi e verde pubblico, oltre alla realizzazione del nuovo collegamento viario tra via Ghisleri e via Paronese.

Il proponente:

1 - si rende disponibile alla cessione volontaria di porzione delle aree interessate per la realizzazione di verde pubblico e nuova viabilità, ma chiede che venga tolta la previsione sull'area attestante via Ghisleri, e l'attribuzione di una destinazione funzionale in ragione della previsione di compensazione/perequazione.

A tale scopo il proponente è disposto a cedere un'ulteriore area di proprietà (particella 26 del foglio 73) per un'area a verde pubblico attrezzato e una pista ciclabile di circa 14.000 mq;

2 - a fronte di tali cessioni, si propone di completare il disegno delle fasce di rispetto tra il territorio urbanizzato e le aree agricole, estendendo il sistema dei servizi esistenti; in particolare, le aree potrebbero essere destinate ad integrare strutture sportive con altri interventi privati di uso pubblico convenzionato;

3 - nell'area a nord di via Paronese si propone di realizzare un'area mercatale all'aperto a Km 0 con minime strutture coperte per i servizi di vendita.

E' stata presentata anche osservazione contro il vincolo preordinato all'esproprio n° 156 PG 206077 del 05/11/2018

Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritengono:

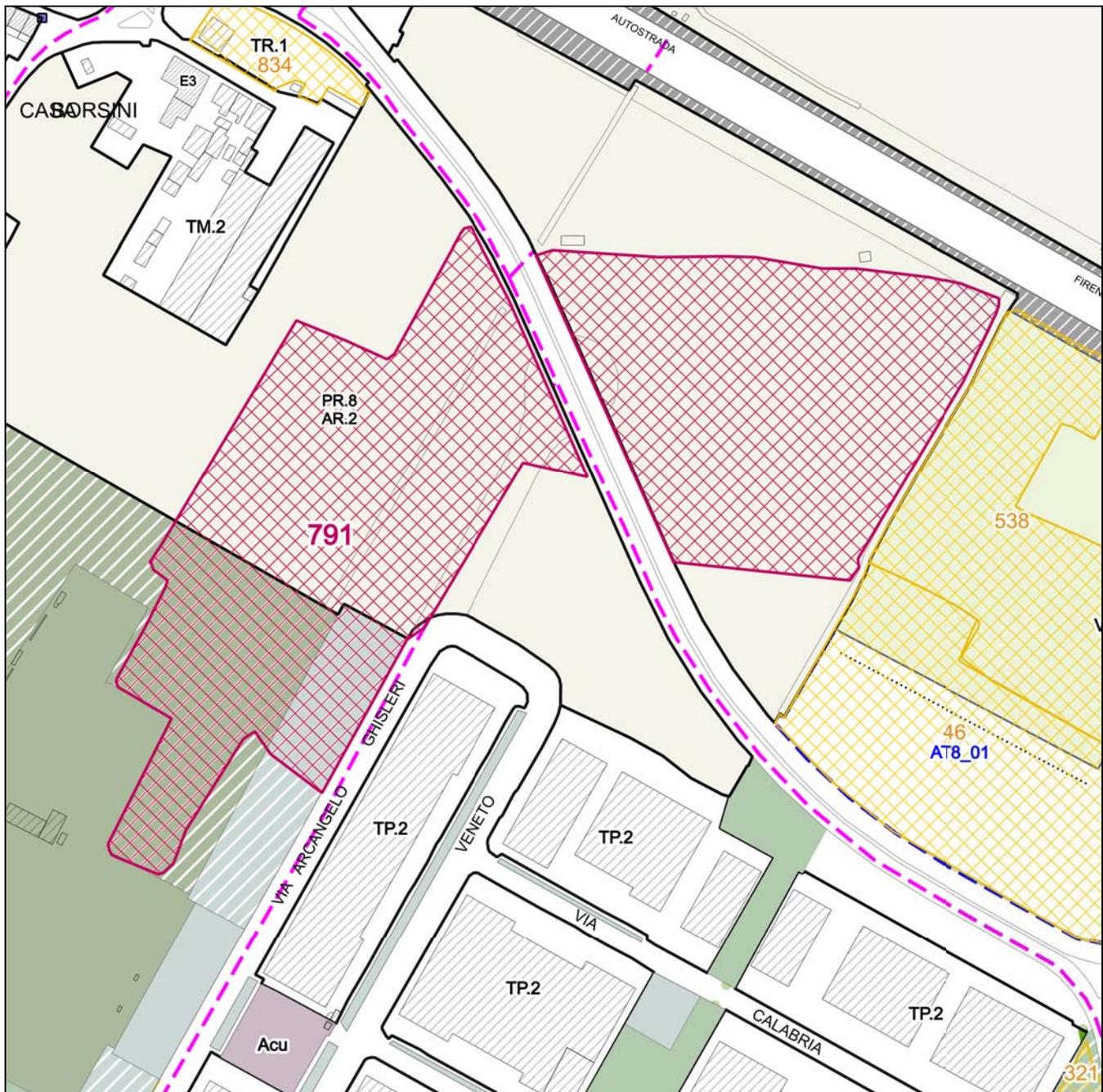
1 e 2 - non accoglibili le richieste, poiché le aree in oggetto costituiscono ampliamento del verde sportivo esistente (Cittadella dello Sport) e del relativo parcheggio pubblico, al fine di incrementare la dotazione dello standard del contesto urbano di loro e di costituire margine con il territorio rurale posto al confine settentrionale. Pertanto, non sono prevedibili ulteriori edificazioni nell'area;

3 - non accoglibile la richiesta, poiché i terreni interessati dall'osservazione ricadono nel territorio rurale (in questo caso PR.8-AR.2) per il quale l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014 preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. La modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 792

P.G.: 225573 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Perugi Stefano

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 512
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 513
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 1 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 61 , particella 2

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione si riferisce agli immobili inseriti nell'AT 3_01 UMI 2 per i quali il Piano Operativo prevede la cessione all'Amministrazione Comunale, al fine di destinarli a servizi pubblici, anche come cerniera dei percorsi da e verso il nuovo Parco Centrale.

A fronte della cessione degli immobili in condizioni conservative discrete sono riconosciuti facoltà edificatorie pari a 3.000 mq di SUL a destinazione artigianale, da realizzarsi nella AT4b_12, di proprietà comunale.

L'osservante dichiara che il valore dell'immobile una volta ristrutturato è superiore alle facoltà edificatorie riconosciute, per cui chiede:

- 1 - che la destinazione da realizzarsi nella AT4b_12 sia commerciale invece che artigianale, perchè più compatibile con la vocazione della zona di via dei Palli, e che sia aumentata la facoltà edificatoria riconosciuta;
- 2 - che sia eliminata delle prescrizioni sull'edificio da cedere la condizione "sismicamente adeguato";
- 3 - che sia eliminata la prescrizione del recupero del serbatoio d'acqua esistente, in quanto impossibile da recuperare, proponendo in sostituzione l'inserimento di un'opera d'arte o di un nuovo serbatoio, similare all'esistente, come testimonianza.

Controdeduzione tecnica:

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

Le facoltà edificatorie generate non potranno essere aumentate in quanto coerenti con i criteri contenuti nell'elaborato "03- Perequazione Urbanistica : Linee guida per l'applicazione".

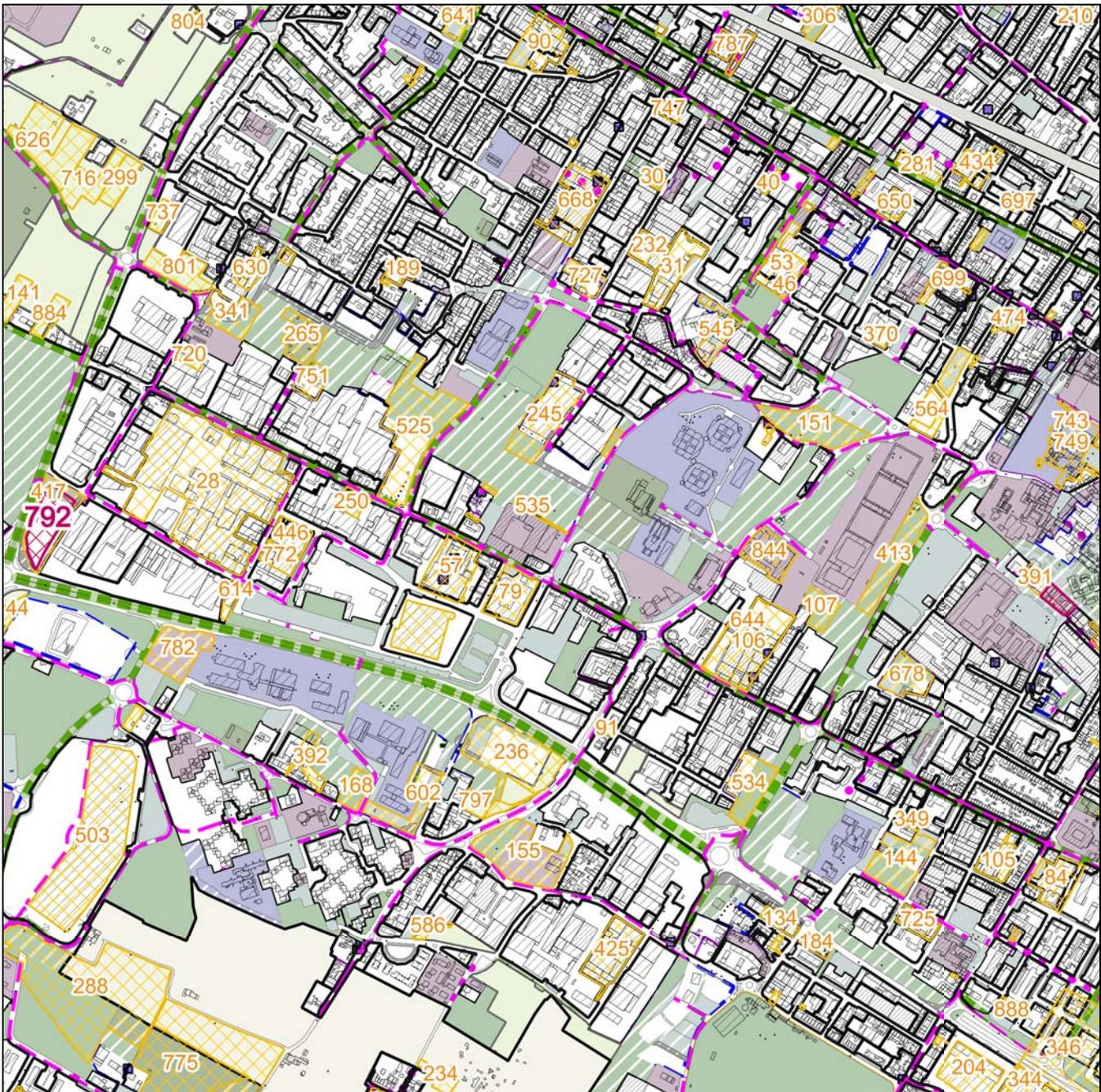
Inoltre:

- 1 - in riferimento alla richiesta di destinare le facoltà edificatorie generate dalla AT3_01 UMI 2 a commerciale anziché a produttivo, l'osservazione risulta non accoglibile, in considerazione della conformazione dell'area di atterraggio AT4b_12 che non consente l'insediamento di strutture commerciali. A tale proposito si ritiene di inserire tra le prescrizioni particolari per l'intervento la specificazione che per i dieci anni successivi all'edificazione non sono consentiti mutamenti della destinazione dei fabbricati realizzati;
- 2 - in riferimento alla richiesta di togliere la condizione di "sismicamente adeguato", si ritiene l'osservazione accoglibile;
- 3 - in riferimento alla richiesta di eliminare la prescrizione sul recupero della cisterna, come indicato all'art.134 Al_18, si precisa che, insieme alla ciminiera, essa rappresenta un elemento originario dalla forte valenza morfologica e testimoniale ed è, in prima istanza, da recuperare; qualora si dimostri l'impossibilità al mantenimento della cisterna, si ritiene di poter procedere alla sostituzione della stessa mediante un elemento di pari dimensioni e valenza simbolica, operando con il coinvolgimento di un artista a memoria della funzione; l'osservazione pertanto risulta accoglibile. L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 793

P.G.: 225578 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Martini Franco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via Bologna, n. 485
Fabbricato : foglio 16 , particella 278 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 208
- **Fabbricato** : foglio 16 , particella 278 , subalterno 1

Descrizione dell'osservazione:

L'area produttiva oggetto dell'osservazione è già stata interessata da Piano di Recupero approvato per l'insediamento di funzioni miste (PdR 226/2008) e da una successiva proposta di pianificazione per il recupero verso la destinazione commerciale, trasmessa come contributo alla formazione del nuovo Piano Operativo.

Premesso che:

- 1) rispetto al contributo presentato non è stato incluso nella perimetrazione il piccolo fabbricato residenziale posto in prossimità del vecchio accesso al lotto, di cui è prevista la demolizione per la realizzazione del nuovo accesso a tutta l'area, permettendo così la realizzazione del parcheggio e l'ingresso dei mezzi destinati a carico/scarico;
- 2) nell'elaborato normativo 04.1, alla scheda AT5_01, la perimetrazione dello "Schema delle porzioni individuate" risulta erroneamente rappresentata, non comprendendo tutte le porzioni edificate del lotto che determinano le quantità di SC e SUL correttamente elencate nella tabella dei "Parametri attuali stimati";
- 3) risulta problematico il reperimento delle dotazioni a parcheggio con le caratteristiche prestazionali e dimensionali richieste dalle NTA agli art.35 e 36 (parcheggi pubblici) e agli art. 47 e 48 (parcheggi privati e di relazione) tali da rendere possibile la realizzazione di una superficie di vendita economicamente sostenibile, nonostante la consistente demolizione dei contenitori esistenti prevista rispetto al volume del nuovo fabbricato commerciale;

L'osservante chiede:

- 1) di ricomprendere nell'Area di Trasformazione AT5_01 il fabbricato residenziale, della stessa proprietà degli altri immobili interessati, prevedendone la demolizione, senza la quale la fattibilità dell'intervento verrebbe compromessa;
- 2) di ricomprendere, nella Superficie complessiva dell'area di trasformazione, le porzioni rimaste graficamente escluse, in particolare nella Porzione di intervento individuata con il n.1, essendo i parametri numerici correttamente indicati e conformi allo stato dei luoghi;
- 3) in linea generale - e non solo per questa area - che i parametri dimensionali (40 mq complessivi/posto auto) indicati nelle NTA per la realizzazione dei parcheggi e verde a corredo, in aree interessate da interventi di recupero all'interno di un tessuto già urbanizzato, vengano rivisti o non siano vincolanti, perlomeno quelli destinati a sosta di relazione. Potrebbero rimanere invariati i parametri prestazionali relativi all'ombreggiamento e alla permeabilità introducendo soluzioni tipo Drening (sistemi drenanti).
- 4) in generale, di declinare con maggior precisione le norme che riguardano i parcheggi.

Controdeduzione tecnica:

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

1 - In riferimento alla richiesta di ripermire l'area di trasformazione inserendo anche il fabbricato residenziale di recente formazione di proprietà degli osservanti posto lungo via Bologna, si ritiene l'osservazione accoglibile, al fine di creare un accesso più adeguato al parcheggio lasciando la superficie a parcheggio pubblico invariata.

2 - In riferimento alla richiesta di modifica dello schema delle porzioni individuate per errata rappresentazione rispetto alla perimetrazione dell'intera area di trasformazione, si ritiene l'osservazione accoglibile.

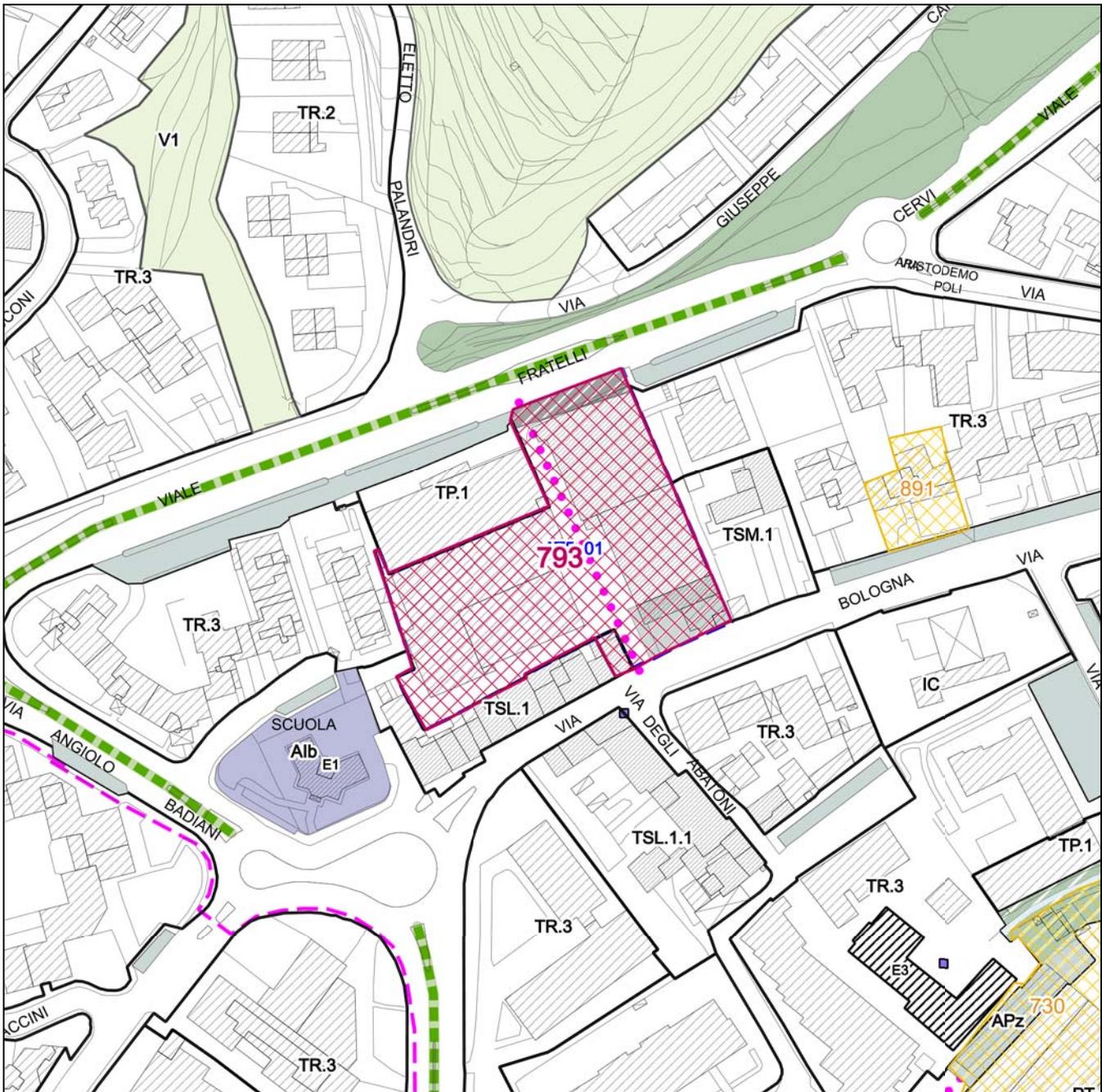
3 – al fine di conciliare le necessità di reperimento dei parcheggi destinati alla sosta di relazione con le esigenze prestazionali espresse dal Piano Operativo, ovvero di realizzare aree di sosta uniformemente ombreggiate per le quali si rimanda agli artt. 35 e 36 delle NTA, si ritiene di modificare l'art. 48 delle NTA in conformità dell'art. 29 del DPGR 15/R/2009. Fermo restando la richiesta di superficie minima di 40 mq per ogni stallo, si specifica che la stessa risulta costituita da 25 mq per lo stazionamento del veicolo e relativa manovra (art. 29 comma 3 del 15/R), mentre i restanti 15 mq di verde possono concorrere al reperimento della superficie permeabile a condizione che la stessa sia priva di qualsivoglia pavimentazione ancorché drenante.

In analogia verrà variato l'art. 47 delle NTA, in conformità con la L. 122/89 e con il Regolamento Edilizio. All'interno dell'area fondiaria, fermo restando la richiesta di superficie minima di 40 mq per ogni stallo, si specifica che la stessa risulta costituita da 25 mq per lo stazionamento del veicolo e relativa manovra, mentre i restanti 15 mq di verde possono concorrere al reperimento della superficie permeabile a condizione che la stessa sia priva di qualsivoglia pavimentazione ancorché drenante, occorre altresì la contestuale verifica del reperimento di un posto auto per ogni alloggio per la destinazione residenziale.

Accogliibilità: Accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 794

P.G.: 225591 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Puggelli Daniele

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA GIULIO BRAGA, n. SNC - TAVOLA
Terreno : foglio 90 , particella 1247
- VIA GIULIO BRAGA, n. SNC - TAVOLA
Terreno : foglio 90 , particella 1447
- VIA GIULIO BRAGA, n. SNC - TAVOLA
Terreno : foglio 90 , particella 1882

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione riguarda alcuni terreni classificati dal Piano Operativo in parte come aree rurali ed in parte come "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport" esistente.

L'osservante richiede:

- 1 - la motivazione per cui non sia stato apposto il vincolo espropriativo sulla parte del suo terreno classificata come AVs esistente;
- 2 - la creazione di una nuova area di trasformazione, suggerendo una SUL produttiva o residenziale di 1.500 mq, rendendosi disponibile a cedere gratuitamente aree sia per finalità sportive che per l'ampliamento dell'adiacente edificio scolastico.

Controdeduzione tecnica:

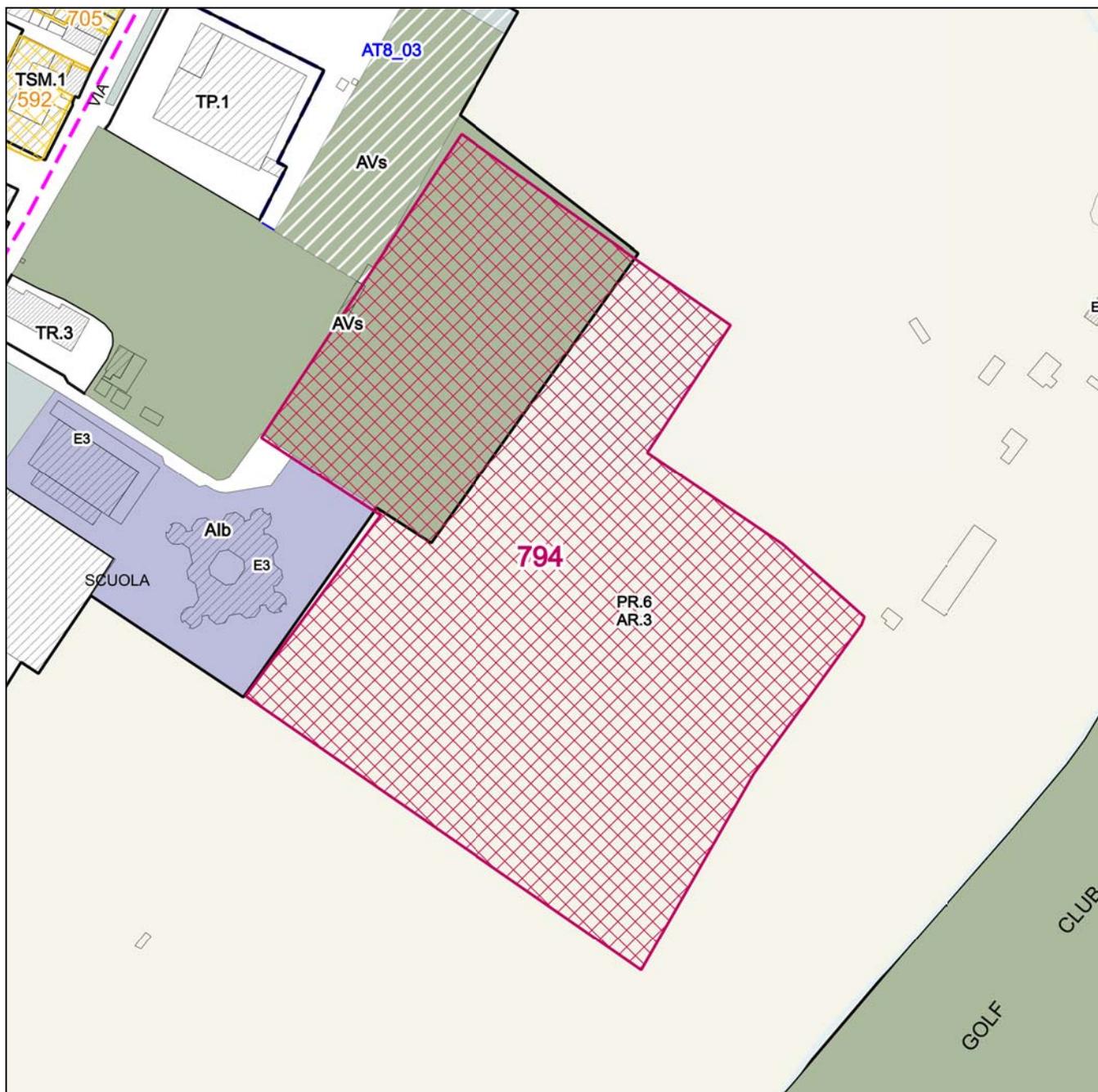
Eseguite le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si valuta l'osservazione non accoglibile:

- 1 - non è stato apposto il vincolo espropriativo sulla parte del terreno classificata come AVs perché l'ufficio ritiene lo standard già esistente e non di progetto, vista la presenza di due campi da calcio a servizio dell'impianto sportivo "Tavola Calcio";
- 2 - è stato considerato non accoglibile l'inserimento di una nuova area di trasformazione, poiché la nuova edificazione si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola.

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 795

P.G.: 225604 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Giorgi Teo Francesco Pio

In qualità di: Privato cittadino

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante chiede che sia integrato l'art. 158 "Salvaguardie e disciplina transitoria del Piano Operativo" delle NTA. Premesso che "il comma III dell'art. 228 della L.R. 65/2014 prevede che, decorsi tre anni dall'approvazione della suddetta legge non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere:

- a) [...]
- b) [...]
- b-bis) [...]
- f) [...]
- l) [...]

fino a quando il Comune non adotti il Piano Operativo ai sensi dei commi 1 e 2 del medesimo articolo", fino al 16 settembre 2018, giorno precedente alla "Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 17.09.2018 Oggetto: Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale per l'adeguamento del quadro conoscitivo alle direttive del D.P.G.R. 53/R/2011 e al P.G.R.A. _ Adozione", si sarebbe potuto legittimamente richiedere un'istanza di Permesso di Costruire o depositare una SCIA per gli interventi previsti alle lettere b-ter), c), d), e), g), h), i) e m).

Sulla base di queste premesse, l'osservante ritiene che l'art. 158 delle NTA debba contenere, per maggiore chiarezza, un nuovo comma, qui di seguito riportato:

"3. sono fatte salve, a norma del III comma dell'art. 228 della L.R. 65/2014, se presentate prima dell'adozione del P.O., 17 settembre 2018, 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.C.C. 70/2001 e successive varianti che non riguardino gli interventi alle lettere a), b), b-bis), f) ed l) dell'art. 1354 della suddetta Legge".

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 Regolamento Urbanistico del 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. Successivamente all'approvazione del Piano Operativo, potranno essere rilasciati Permessi di Costruire e proposte SCIA sulla base della sola conformità dello stesso Piano Operativo, senza che rilevi ulteriormente né la data di proposizione dell'istanza, né il precedente Regolamento Urbanistico del 2001.

In ogni caso, per meglio definire l'ambito applicativo della norma adottata, ed in particolare dell'art. 158, comma 2, la si ripropone individuando con apposito segno grafico nell'elaborato "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" il perimetro di riferimento in cui resta ferma la disciplina del Regolamento Urbanistico previgente. In tale ambito applicativo si inseriscono le aree relative a permessi rilasciati ma non ancora attuati. Per le SCIA non occorre la relativa individuazione.

L'osservazione, pertanto, è parzialmente accoglibile.

Accogliibilità: Parzialmente accoglibile

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



comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 796

P.G.: 225613 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Bernocchi Alessandro

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Via della Pancola - Capezzana
Terreno : foglio 57 , particella 2
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2063
- **Terreno** : foglio 57 , particella 2064

Descrizione dell'osservazione:

L'osservazione, pur riferendosi ad altri terreni, tratta la stessa questione delle osservazioni 186 e 364 alle quali tra l'altro l'osservante rimanda per gli allegati (relazione urbanistica specialistica e relazione idraulica) ed il cui contenuto è identico alle osservazioni sopra citate.

L'osservante premette che l'area è stata oggetto di un progetto preliminare di un piano di lottizzazione per housing sociale, residenze, commerciale direzionale e servizi per una volumetria complessiva di mc. 38.990.

L'osservante ha acquisito direttamente le aree soggette a esproprio con gravosi esborsi e successivi oneri fiscali, e nel tempo e assegnazioni non sono mai state revocate.

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

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

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

Secondo il parere dell'osservante l'amministrazione avrebbe potuto, in base alla legge regionale 417/2018 sulla gestione del rischio idraulico, confermare l'area edificabile individuando l'opera di cui all'art. 8 della citata legge propedeutica alla attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia, anche con la partecipazione dei privati.

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

Per quanto sopra rappresentato, l'osservante chiede:

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

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

Controdeduzione tecnica:

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

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

trasformazione, come ritenuto dall'osservante – inducono tuttavia l'Ente a mantenere ineditato il terreno. D'altro canto, si tratta di una previsione risalente e di notevole impatto (39.000 mc circa), che non ha mai trovato, nel tempo, concreta attuazione e che l'Ente pianificatore non ritiene opportuno riproporre nell'ambito della nuova pianificazione, come del resto accaduto a numerose altre previgenti previsioni edificatorie, oggi non riproposte. Né, d'altro canto, appare plausibile la richiesta in subordine di classificare l'area come "non pianificata" in quanto il Piano deve, in ogni caso, conformare i suoli, attribuendone le destinazioni, e salvo – naturalmente – lo ius variandi in capo a successivi strumenti urbanistici.

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

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

Accoglibilità: Non accoglibile

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



**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 797

P.G.: 225618 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Iacobacci Anna Maria
Plumari Giuseppe

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via San Giusto
Terreno : foglio 60 , particella 1280
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1285
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1596
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1598

Descrizione dell'osservazione:

L'area oggetto di osservazione è un terreno incolto di circa 2.400 mq, posto in adiacenza ad altre aree libere facenti parte della aree di trasformazione che disciplinano la porzione di territorio tra la Declassata, il polo scolastico e via San Giusto, a cavallo dell'asse stradale di via della Solidarietà. Per tale area era stata trasmessa manifestazione di interesse per destinarlo ad area di atterraggio di diritti edificatori.

Nello specifico, l'area è posta in continuità con il previsto parco a verde urbano di cui alla scheda AT5_20.

Gli osservanti chiedono:

- 1 - che il terreno in oggetto sia compreso nella perimetrazione dell'area di trasformazione AT5_20, in modo da ampliare e integrare il parco a verde urbano previsto a corona delle abitazioni, a miglioramento della qualità urbana di tutta l'area circostante;
- 2 - di applicare anche all'area in oggetto i principi perequativi previsti con l'intervento di trasformazione di cui alla scheda AT5_20, ricalibrando le potenzialità edificatorie previste in base all'incremento della superficie territoriale. Sono allegate tabelle con simulazione dei nuovi parametri.

Controdeduzione tecnica:

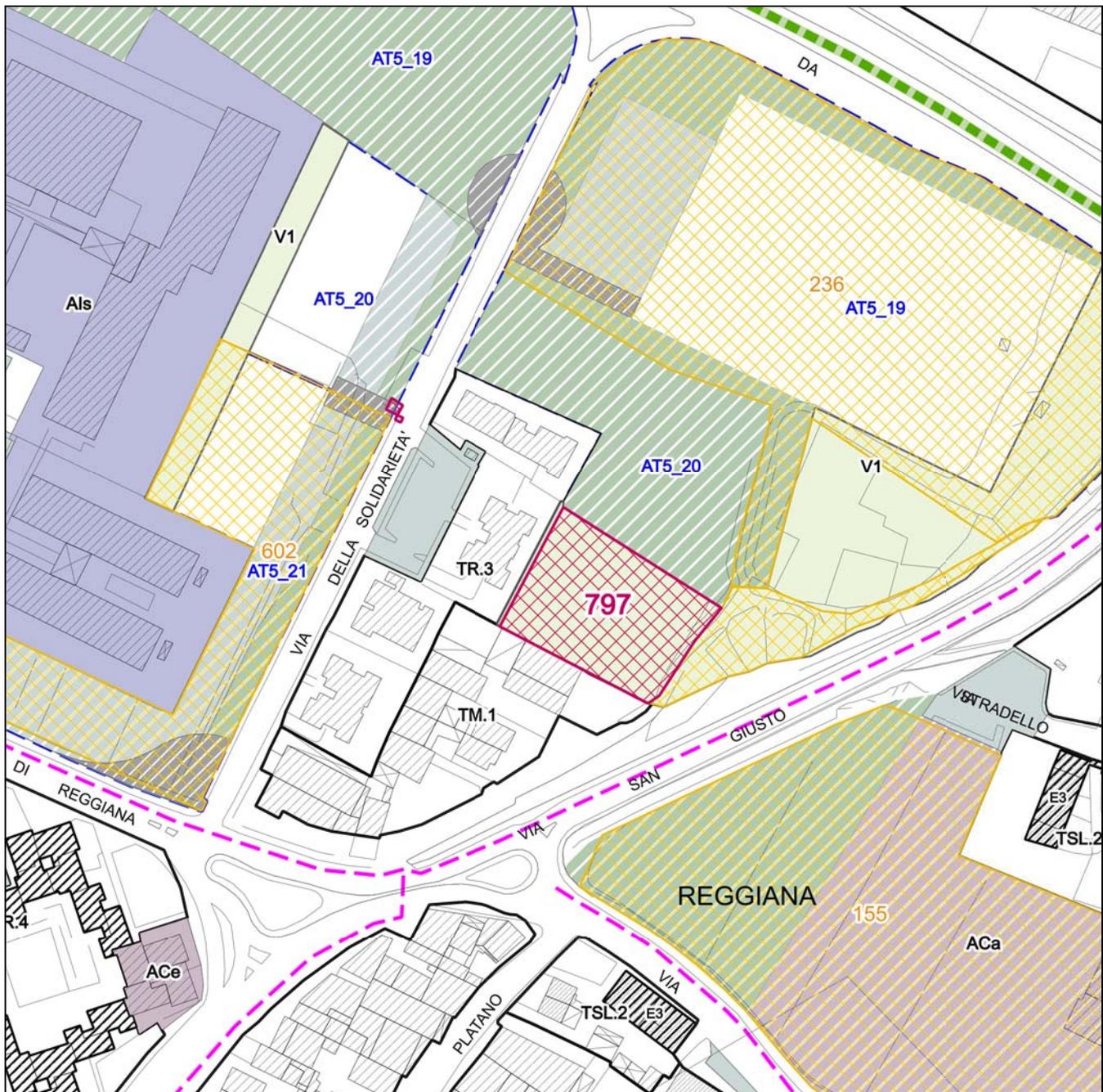
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene:

- 1 e 2 - non accoglibile la richiesta di inclusione nell'area di trasformazione AT5_20, in quanto la superficie fondiaria prevista risulta già satura per l'edificazione e non è quindi plausibile un aumento del carico urbanistico. Inoltre, l'area in oggetto rientra all'interno di area "V1 spazi aperti con alto indice di naturalità".

Accoglibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





**comune di
PRATO**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO
OPERATIVO**

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

Osservazione numero: 798

P.G.: 225625 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Anfuso Giulia

In qualità di: LEGALE INCARICATO DALLE PROPRIETA'

Individuazione aree:

- RUBICONE /MINCIO - PRATO
Fabbricato : foglio 35 , particella 1079

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante è l'avvocato che rappresenta i condomini di via Mincio - via Rubicone che hanno già presentato osservazione al vincolo espropriativo. Il loro condominio è stato infatti classificato nella Disciplina del Piano Operativo come tessuto TL.1, mentre l'area pertinenziale, dove insistono le cantine ed i posti auto condominiali, è stata classificata come area a parcheggio pubblico in progetto.

L'osservante richiede la rimozione del vincolo espropriativo ed il riconoscimento di detta area all'interno del tessuto TL.1.

Sull'area sono state presentate le seguenti osservazioni all'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo: n. 49 con P.G. 203556 del 31/10/2018, n. 61 con P.G. 204426 del 02/11/2018, n. 86 con P.G. 204968 del 05/11/2018, n. 87 con P.G. 204975 del 05/11/2018, n. 88 con P.G. 204985 del 05/11/2018, n. 89 con P.G. 204992 del 05/11/2018, n. 92 con P.G. 205068 del 05/11/2018, n. 93 con P.G. 205070 del 05/11/2018, n. 104 con P.G. 205336 del 05/11/2018, n. 105 con P.G. 205344 del 05/11/2018, n. 142 con P.G. 206036 del 05/11/2018 e n. 143 con P.G. 206038 del 05/11/2018.

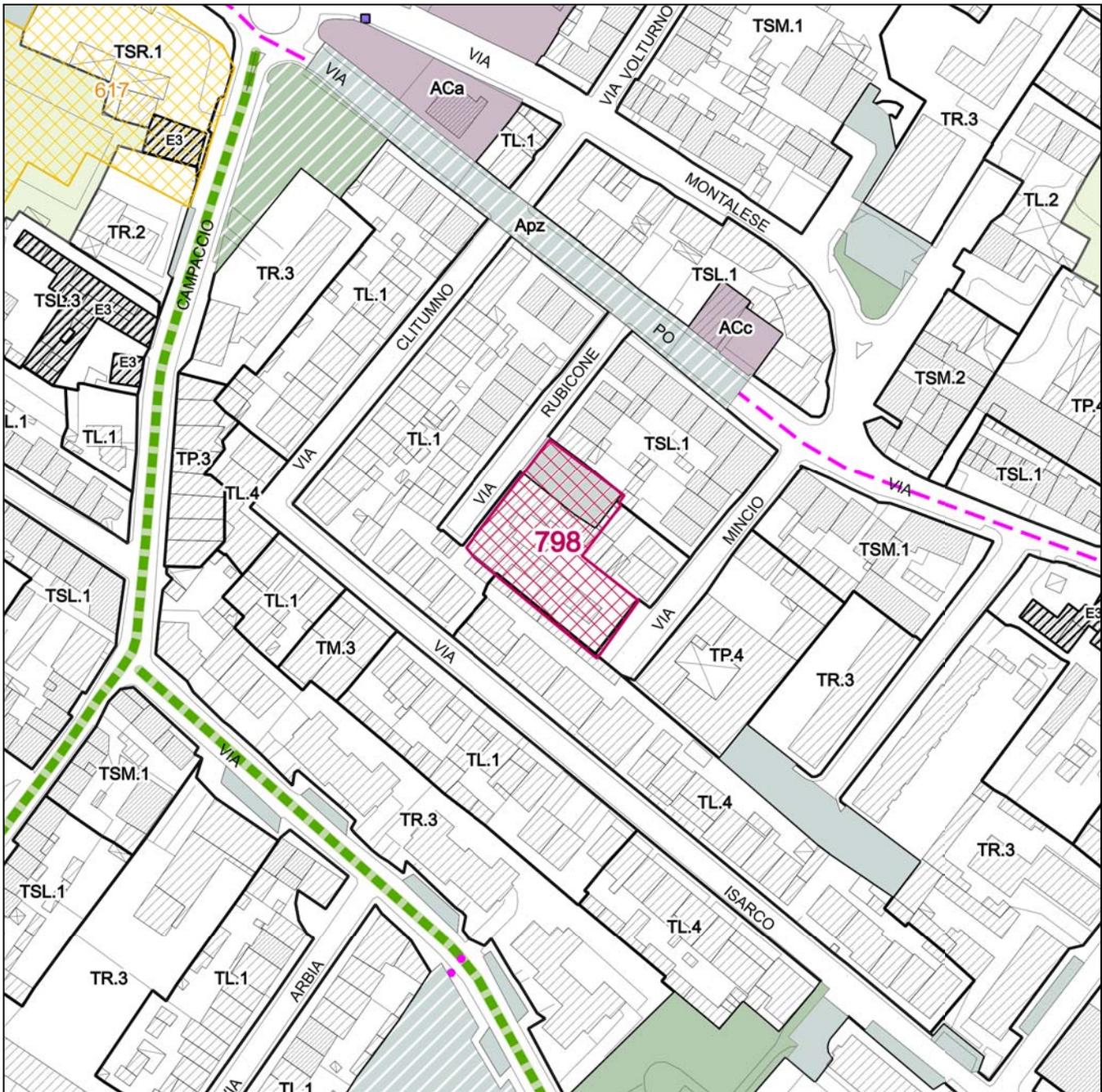
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene che l'osservazione sia accoglibile e pertanto l'area in questione vedrà rimossa la previsione "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" di progetto e sarà assegnata al "TL.1 - Tessuto Lineare, continuo non penetrabile", includendola nel tessuto adiacente.

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: 799

P.G.: 225631 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Mannelli Maria Grazia

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- VIA GIULIO BRAGA, n. 27/A-B - TAVOLA
Fabbricato : foglio 90 , particella 95 , subalterno 3-4

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che il fabbricato individuato nella particella catastale sia tolto dalla categoria "E3", in quanto l'edificio risulta costruito nel 1968, benché presenti un linguaggio che richiama quello storico, con archi in pietra bugnata; non presentando dunque valori storici da tutelare, si chiede che sia classificato come "edificio di recente formazione" nel suo tessuto TSL.3

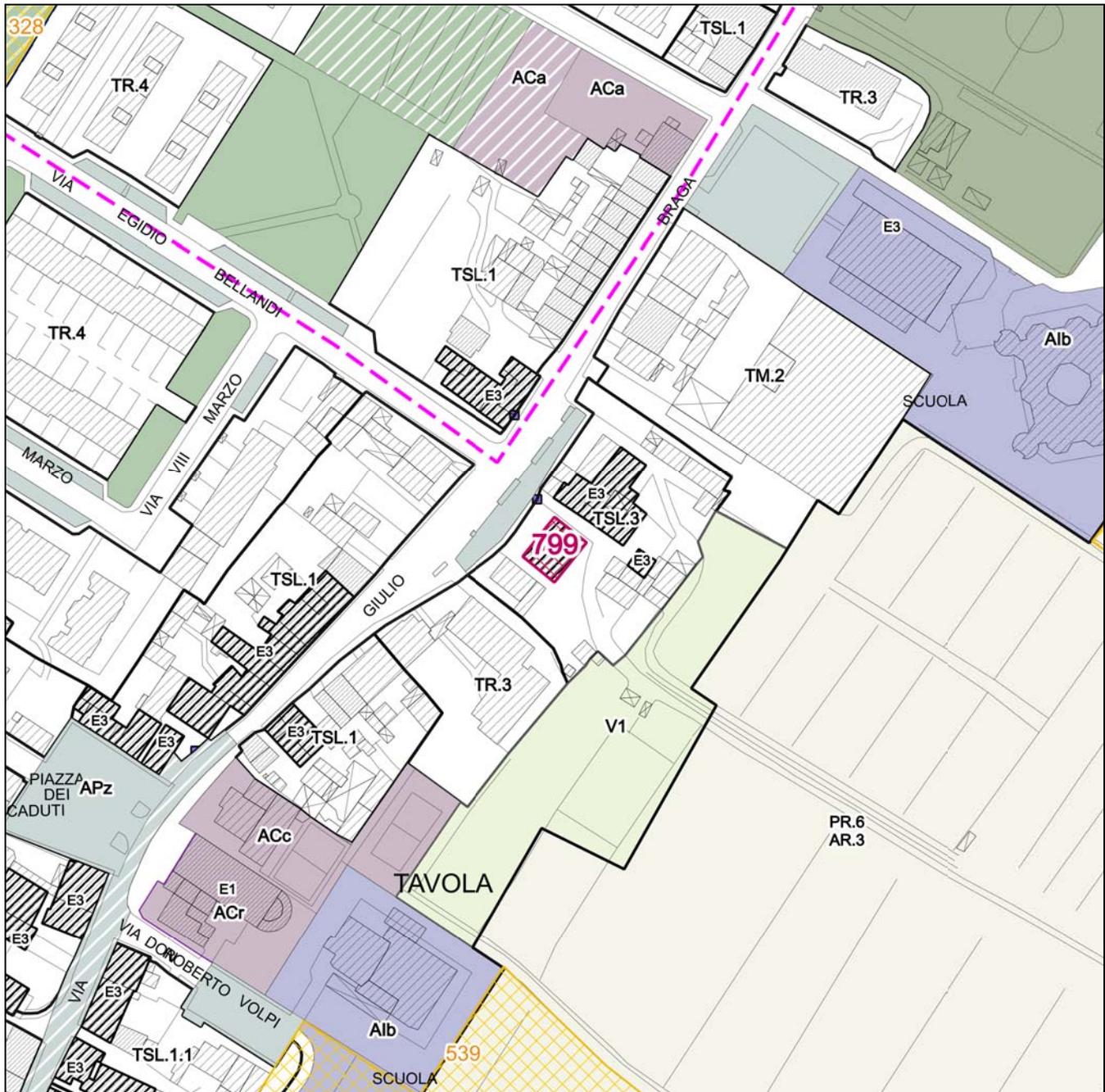
Controdeduzione tecnica:

Vista la documentazione allegata all'istanza riferita alla classificazione E3, e tenuto conto che l'edificio non presenta caratteri storico-tipologici da tutelare, si ritiene accoglibile la richiesta di declassamento.

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: 800

P.G.: 225638 **del:** 03/12/2018

Presentata da: Grieco Raffaele

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- VIA DELLE RISAIE, n. 30 - GALCIANA
Fabbricato : foglio 89 , particella 769 , subalterno 503

Descrizione dell'osservazione:

Il tecnico osservante richiede:
che il lotto individuato (come da disegno allegato) sia declassato da "E2" a "E3", trattandosi di una costruzione non storicizzata per poter realizzare l'intervento di chiusura della loggia con una struttura in ferro e vetro, reversibile, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'immobile:

Controdeduzione tecnica:

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

Accogliibilità: Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica

