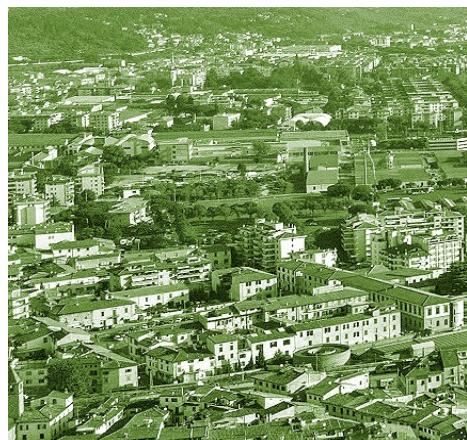


ELABORATO **A**



**CONTRODEDUZIONI  
ALLE OSSERVAZIONI  
AL PIANO OPERATIVO**

OSSERVAZIONI 801 - 919



# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Sindaco**

Matteo Biffoni

## **Assessore all'Urbanistica**

Valerio Barberis

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

Laura Zacchini

## **Progettista e Responsabile del Procedimento**

Francesco Caporaso - Dirigente

## **Coordinamento Tecnico Scientifico**

Pamela Bracciotti

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

Antonella Perretta

## **Gruppo di Progettazione**

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecchi

Chiara Bottai

## **Contributi Specifici**

### **Disciplina Insediamenti**

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

### **Paesaggio**

Catia Lenzi

### **Rete Ecologica**

NEMO Srl

### **Forestazione Urbana**

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

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

Alberto Tomei

### **Idraulica**

David Malossi

### **Perequazione**

Stefano Stanghellini

### **Aspetti giuridici**

Enrico Amante

# **GRUPPO DI LAVORO**



## **Elaborato di Rischio Incidente Rilevante**

Simone Pagni

## **Cartografia**

Martina Angeletti, Francesca Furter

## **Elaborati grafici di sintesi**

Cosimo Balestri

## **Database Geografico**

LDP Progetti GIS srl

## **Valutazione Ambientale Strategica**

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

## **Processo Partecipativo e Comunicativo**

SocioLab, Image, ControRadio

## **Hanno Collaborato**

### **Servizio Urbanistica**

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

### **Unità di Staff - Segreteria 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 Sazio, Valentino Bianco

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 801 - 919				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
801	P.G. 225639 del 03/12/2018	Borgioli Marco	Privato cittadino	Non accolta
802	P.G. 225642 del 03/12/2018	Tosetti Stefano Da Riva Valerio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
803	P.G. 225644 del 03/12/2018	Lastrucci Marcello		Non accolta
804	P.G. 225650 del 03/12/2018	Paolieri Gabriele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
805	P.G. 225653 del 03/12/2018	Balli Laura Anna Maria	Legale rappresentante della società LANIFICIO RUGGERO BALLI SPA	Parzialmente accolta
806	P.G. 225655 del 03/12/2018	Caverni Roberto	Privato cittadino	Parzialmente accolta
807	P.G. 225656 del 03/12/2018	Gacci Giacomo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
808	P.G. 225657 Del 03/12/2018	Bigagli Alessandro Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
809	P.G. 225662 del 03/12/2018	Pieraccini Massimo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
810	P.G. 225665 del 03/12/2018	Spadaro Norella Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
811	P.G. 225669 del 03/12/2018	Rosati Michele Bragagni Ettore	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
812	P.G. 225670 del 03/12/2018	Nasorri Antonio		Parzialmente accolta
813	P.G. 225675 del 03/12/2018	Raggi Giovanni	Privato cittadino	Parzialmente accolta
814	P.G. 225681 del 03/12/2018	Cavicchioli Sandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
815	P.G. 225682 del 03/12/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
816	P.G. 225687 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
817	P.G. 225692 del 03/12/2018	Puggelli Marco	Privato cittadino	Accolta
818	P.G. 225695 del 03/12/2018	Mazzei Giuseppe	Privato cittadino	Non accolta
819	P.G. 225698 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
820	P.G. 225704 del 03/12/2018	Bigagli Alessandro Claudio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 801 - 919**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
821	P.G. 225707 del 03/12/2018	Pratesi Maurizio	Legale rappresentante della società Edilverde srl	Non accolta
822	P.G. 225711 del 03/12/2018	Bardazzi Bruno Leo	Legale rappresentante della società MINIMMOBILIARE s.r.l.	Parzialmente accolta
823	P.G. 225712 del 03/12/2018	Natale Berardino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
824	P.G. 225725 del 03/12/2018	Mazzei Giuseppe	Privato cittadino	Accolta
825	P.G. 225733 del 03/12/2018	Moretti Ilaria	Privato cittadino	Non accolta
826	P.G. 225737 del 03/12/2018	Pelagatti Giovanni	Privato cittadino	Non accolta
827	P.G. 225746 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
828	P.G. 225749 del 03/12/2018	Laudani Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
829	P.G. 225755 del 03/12/2018	Mazzetti Pietro Francesco	Privato cittadino	Non accolta
830	P.G. 225757 del 03/12/2018	Raffaelli Cristina Raffaelli Maurizio	Proprietari	Non accolta
831	P.G. 225764 del 03/12/2018	Iozzelli Leonardo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
832	P.G. 225767 del 03/12/2018	Gacci Giacomo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
833	P.G. 226048 del 03/12/2018	Gacci Giacomo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
834	P.G. 226051 del 03/12/2018	Natale Berardino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
835	P.G. 226052 del 03/12/2018	Puggelli Carlo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
836	P.G. 226053 del 03/12/2018	Nuti Renato	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
837	P.G. 226056 del 03/12/2018	Nuti Renato	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
838	P.G. 226071 del 03/12/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
839	P.G. 226075 del 03/12/2018	Savelli Carlo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non pertinente
840	P.G. 226081 del 03/12/2018	Nuti Renato	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 801 - 919**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
841	P.G. 226084 del 03/12/2018	Laudani Agostino	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
842	P.G. 226090 del 03/12/2018	Nuti Renato	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
843	P.G. 226091 del 03/12/2018	Bresci Alessio	Privato cittadino	Parzialmente accolta
844	P.G. 226093 del 03/12/2018	Rosati Michele	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
845	P.G. 226095 del 03/12/2018	Tatti David	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
846	P.G. 226104 del 03/12/2018	Luconi Cristina Piera	Privato cittadino	Parzialmente accolta
847	P.G. 226144 del 03/12/2018	Raffaelli Cristina Raffaelli Maurizio	Privato cittadino	Accolta
848	P.G. 226151 del 03/12/2018	Tatti David	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
849	P.G. 226162 del 03/12/2018	Berni Luca	Privato cittadino	Non accolta
850	P.G. 226166 del 03/12/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
851	P.G. 226169 del 03/12/2018	Spremulli Antonio	Legale rappresentante della società Condominio BVB via Bologna 69/e	Già soddisfatta
852	P.G. 226174 del 03/12/2018	Mossuto Daniele	Privato cittadino	Non accolta
853	P.G. 226175 del 03/12/2018	Rosati Michele	Privato cittadino	Accolta
854	P.G. 226181 del 03/12/2018	Mazzoni Dario	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
855	P.G. 226184 del 03/12/2018	Liberatore Gerardo	Privato cittadino	Non accolta
856	P.G. 226198 del 03/12/2018	Giovannelli Guido	Avvocato in rappresentanza di Lazzerini Stefano proprietario	Parzialmente accolta
857	P.G. 226214 del 03/12/2018	Nuti Renato	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
858	P.G. 226215 del 03/12/2018	Spadaro Morella Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
859	P.G. 226216 del 03/12/2018	Ridolfi Massimo	Privato cittadino	Non accolta
860	P.G. 226217 del 03/12/2018	Bigagli Michela	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 801 - 919				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
861	P.G. 226219 del 03/12/2018	Tatti David	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
862	P.G. 226221 del 03/12/2018	Tatti David	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
863	P.G. 226223 del 03/12/2018	Spadaro Morella Francesco	Privato cittadino	Accolta
864	P.G. 226224 del 03/12/2018	Sguanci Vilmara	Privato cittadino	Non accolta
865	P.G. 226227 Del 03/12/2018	Pascucci Angelo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
866	P.G. 226231 del 03/12/2018	Bragagni Ettore	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
867	P.G. 226233 del 03/12/2018	Dello Russo Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
868	P.G. 226235 del 03/12/2018	Dello Russo Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
869	P.G. 226240 del 03/12/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
870	P.G. 226244 del 03/12/2018	Nutile Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
871	P.G. 226245 del 03/12/2018	Tatti Stefania Maria Elena	Privato cittadino	Non accolta
872	P.G. 226247 del 03/12/2018	Nutile Luca	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
873	P.G. 226252 del 03/12/2018	Colzi Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Parzialmente accolta
874	P.G. 226258 del 03/12/2018	Lo Conte Manuele	Legale rappresentante della società LO CONTE EDILE COSTRUZIONI SRL con sede a Prato	Parzialmente accolta
875	P.G. 226259 del 03/12/2018	Dello Russo Roberto	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
876	P.G. 226263 del 03/12/2018	Cardini Mario Santacroce Franca	Privato cittadino	Non accolta
877	P.G. 226264 del 03/12/2018	Chilleri Sirio	Privato cittadino	Non accolta
878	P.G. 226272 del 03/12/2018	Spadaro Norella Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
879	P.G. 226279 del 03/12/2018	Massini Rosati Stefania	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
880	P.G. 226280 del 03/12/2018	Papini Massimo	Privato cittadino	Già soddisfatta

**Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 801 - 919**

<b>N.</b>	<b>P.G.</b>	<b>Presentata da</b>	<b>In qualità di</b>	<b>Esito</b>
881	P.G. 226282 del 03/12/2018	Leone Pierfrancesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
882	P.G. 226284 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
883	P.G. 226285 del 03/12/2018	Moscatelli Paolo	Legale rappresentante della società RIFINIZIONE S.GIOVANNI S.r.l.	Non accolta
884	P.G. 226287 del 03/12/2018	Giunti Mario	Privato cittadino	Non accolta
		Scrugli Palma		
885	P.G. 226292 del 03/12/2018	Santi Giovanni	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
886	P.G. 226309 del 03/12/2018	Narcisi Domenico	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
887	P.G. 226312 del 03/12/2018	Da Riva Valerio	Privato cittadino	Non accolta
		Melani Andrea		
888	P.G. 226315 del 03/12/2018	Lenzi Alessandra Giovanna	Legale rappresentante della società Solgest Investimenti SpA - Viale Vittorio Veneto - Prato	Accolta
889	P.G. 226317 del 03/12/2018	Spadaro Morella Francesco	Privato cittadino	Accolta
890	P.G. 226318 del 03/12/2018	Fontanivive Francesco	Rappresentante dell'Associazione o Ente Ordine Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Prato	Parzialmente accolta
891	P.G. 226320 del 03/12/2018	Provvedi Diletta	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
892	P.G. 226321 del 03/12/2018	Giorgi Teo Francesco Pio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Già soddisfatta
893	P.G. 226323 del 03/12/2018	Pellegrini Lucia Maria	Privato cittadino	Parzialmente accolta
894	P.G. 226332 del 03/12/2018	Consigli Alessandro	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
895	P.G. 226338 del 03/12/2018	Bigagli Sauro	Privato cittadino	Non accolta
		Mennini Andrea		
896	P.G. 226345 del 03/12/2018	Lastraioli Diletta	LEGALE DELLE SIGNORE MASI ANNA MARIA, MASI CLARA, MASI GABRIELLA E MASI MARIA ROSA	Parzialmente accolta
897	P.G. 226358 del 03/12/2018	Posillico Alessandro	Privato cittadino	Non accolta
898	P.G. 226361 del 03/12/2018	Tosetti Stefano	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta

Osservazioni al Piano Operativo - Osservazioni 801 - 919				
N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Esito
899	P.G. 226369 del 03/12/2018	Ciottoli Marco	Legale rappresentante della società Ciottoli Immobiliare snc	Parzialmente accolta
900	P.G. 226383 del 03/12/2018	Lucchesi Emanuele	Privato cittadino	Accolta
901	P.G. 226389 del 03/12/2018	Nasorri Antonio	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
902	P.G. 226392 del 03/12/2018	Frosini Lorenzo	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accolta
903	P.G. 226396 del 03/12/2018	D'angelo Franco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Accolta
904	P.G. 226404 del 03/12/2018	Belpedio Antonino Biribicchi Ivana	Privato cittadino	Non accolta
905	P.G. 224189 del 03/12/2018	Carletti Marco Ianniello Aldo	Rappresentante dell'Associazione o Ente Regione Toscana - Direzione Generale Urbanistica e Politiche Abitative	Parzialmente accolta
906	P.G. 226313 del 03/12/2018	Bonciolini Rossella	Rappresentante dell'Associazione o Ente Provincia di Prato - Servizio Assetto e Gestione del Territorio	Accolta
931	P.G. 220975 del 27/11/2018	Servizio Urbanistica		Accolta
<i>osservazioni pervenute fuori termine ma istruite</i>				
918	P.G. 229915 del 07/12/2018	Ricci Susanna	Rappresentante dell'Associazione o Ente -Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento della prevenzione - U.F. Igiene Pubblica e della Nutrizione	Già soddisfatta
919	P.G. 231350 del 12/12/2018	Carletti Marco	Rappresentante dell'Associazione o Ente - Regione Toscana - Settori vari	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:** 801

**P.G.:** 225639      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Borgioli Marco

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Suor Niccolina Infermiera
- Terreno** : foglio 43 , particella 162
- **Terreno** : foglio 43 , particella 2561
- **Terreno** : foglio 43 , particella 2564

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

L'osservazione si riferisce ad un lotto inedificato situato tra via Suor Niccolina Infermiera, via dell'Alberaccio, via San Paolo classificato dal Piano Operativo come area "V3 - Spazi aperti con basso indice di naturalità".

A parere degli osservanti le aree sono idonee ad un completamento edificatorio a carattere produttivo-commerciale per cui richiedono la modifica della destinazione dell'area con l'inserimento in una nuova area di trasformazione.

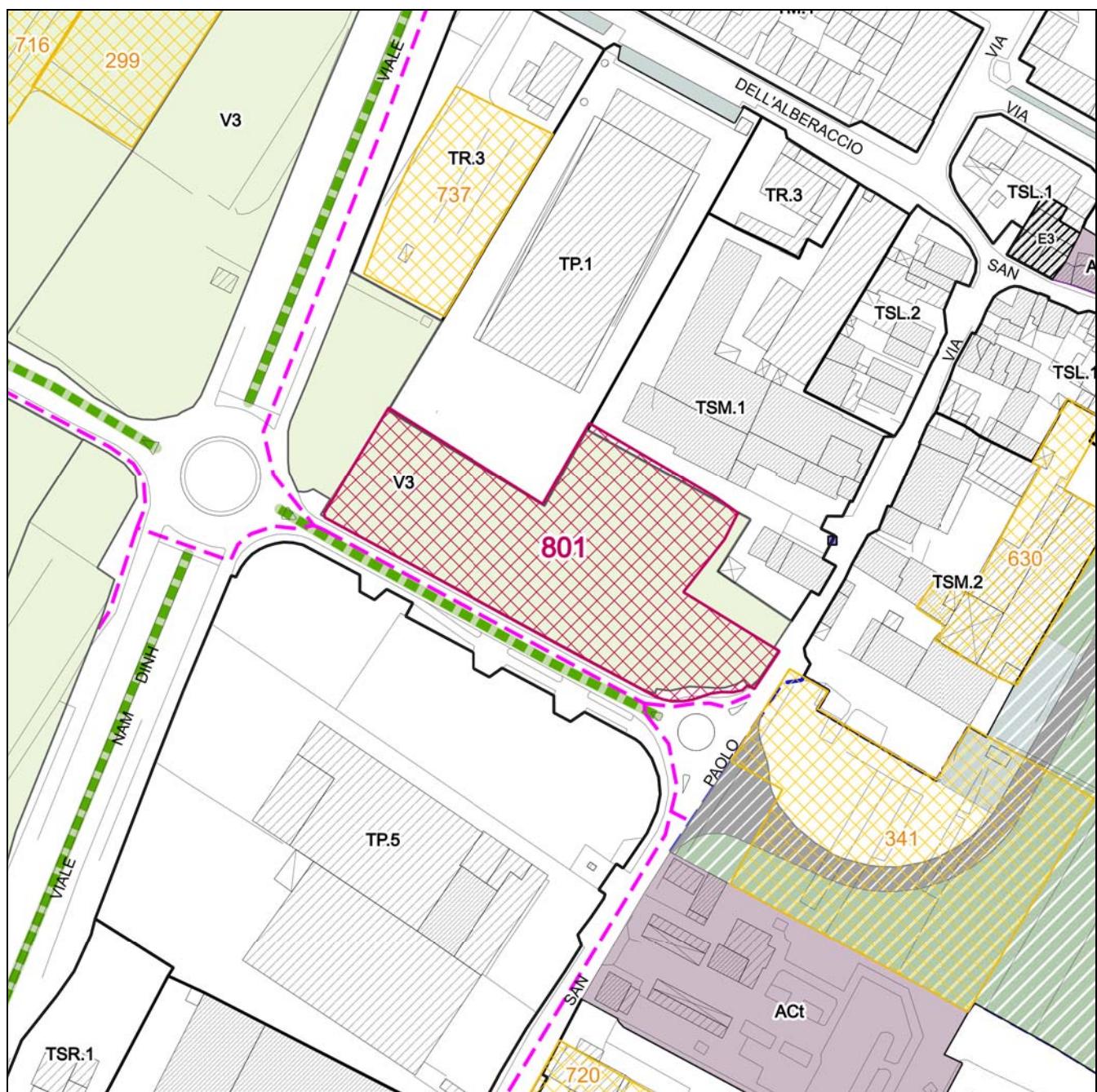
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, l'ufficio rileva che la richiesta oggetto della presente osservazione, si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art.53 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. La realizzazione di ulteriori volumetrie oltre a quelle previste a servizio dell'attività di esposizione e vendita, saturerebbe eccessivamente la zona, che il Piano ha invece inteso mantenere priva di profonde trasformazioni Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 802

**P.G.:** 225642      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tosetti Stefano

Da Riva Valerio

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

### **Individuazione aree:**

- Via Carlo Levi - Vergaio

**Terreno :** foglio 56 , particella 1410

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

L'area in oggetto fa parte del lotto inedificato compreso tra via dei Trebbi, via di Vergaio, via Centola Palinuro e via Carlo Levi, per il quale il Piano Operativo ha previsto la destinazione di verde pubblico (AV di progetto). Il terreno oggetto dell'osservazione è una parte residuale di un terreno ceduto all'Amministrazione nel 2008 con la condizione di utilizzo, da parte del cedente, come impianto per la lavorazione di inerti per venti anni.

Facendo presente questa condizione (Delibera di Giunta Comunale di Prato 293 del 05/06/2007 e Atto di Cessione redatto da notaio D'Ambrosi Rep. 36981 Racc. 16020) che di fatto vincola il terreno limitrofo fino al 2028, rendendo inattuabile nell'immediato la previsione del Piano e riferendosi alla vocazione produttiva dell'area, circondata da stabilimenti industriali e alla presenza di altre aree a parco nella zona, i tecnici chiedono che l'area in questione possa accogliere una nuova area di trasformazione, con la proposta di realizzazione di un magazzino per la ditta Sfilacciatura Paolo Fioravanti s.a.s., proprietaria del lotto, e di un parcheggio in linea su via di Vergaio analogo a quello di via Carlo Levi.

Il nuovo fabbricato, necessario per l'ampliamento dell'attività, rientrerebbe nel tessuto TP.2 con SUL 1.680 mq; SF di 2.400 mq; RC max 70%; Hmax 9 m.

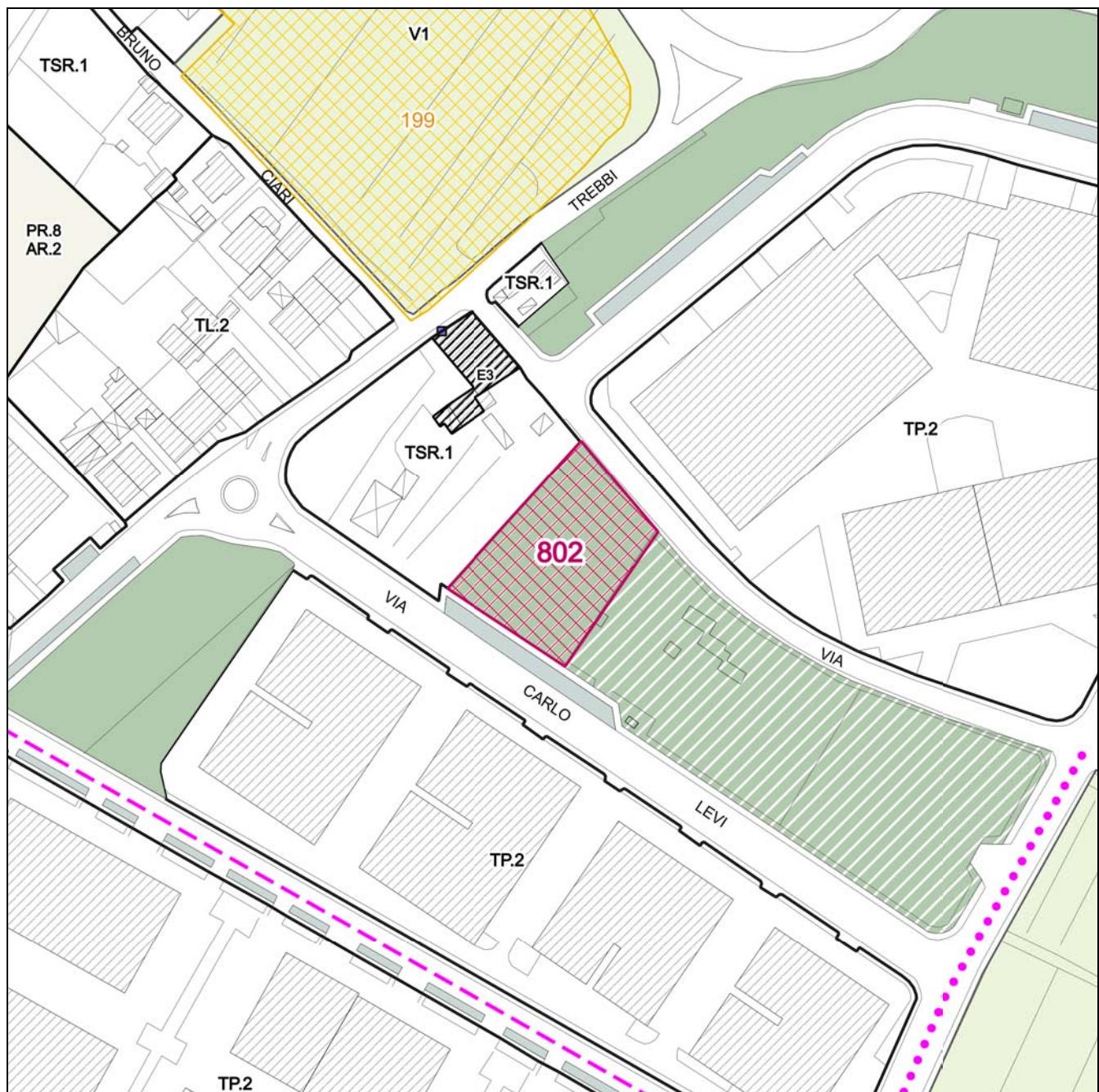
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto l'area in questione rientra nella dotazione di verde pubblico per la zona di Vergaio che concorre al progetto di compensazione ambientale perseguito dal Piano Operativo. Ad ogni modo, ciò non incide sulla possibilità di utilizzo dell'area per la lavorazione degli inerti per la durata della concessione.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 803

**P.G.:** 225644      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lastrucci Marcello

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Roma - Castelnuovo
- Terreno :** foglio 104 , particella 199

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rappresenta come il suo appezzamento di terreno, inedificato ed insistente sul territorio rurale (PR. 7, AR. 5), confini con costruzioni di schiere residenziali. Richiede che la particella catastale sia inserita in territorio urbanizzato consentendone la costruzione di residenza.

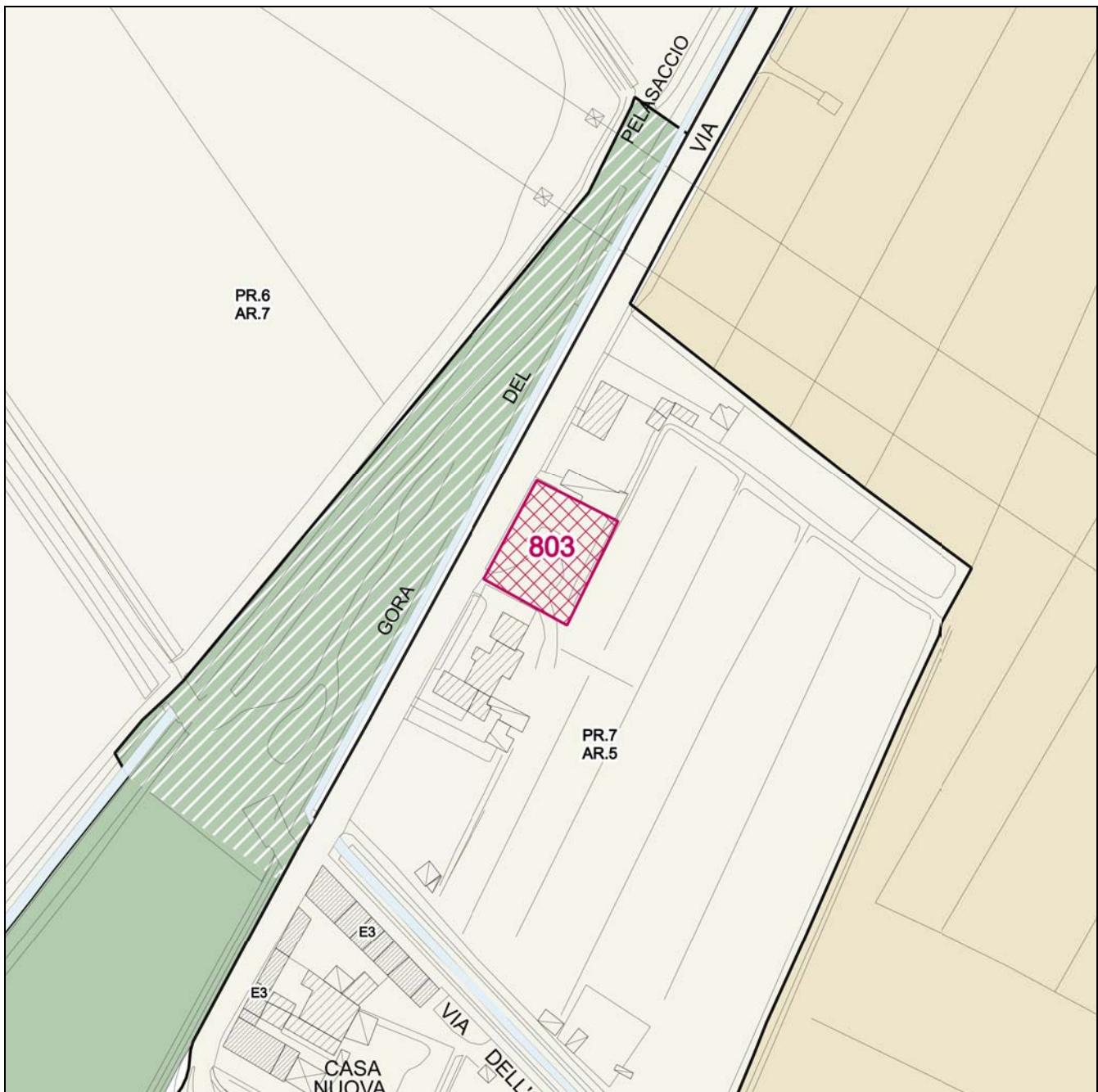
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. Comunque sia il Piano ha inteso preservare l'area in questione come non edificabile. L'eventuale inserimento nel territorio urbanizzato comporterebbe la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non modificabile in sede di Piano Operativo, si ritiene che l'osservazione non sia accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 804

**P.G.:** 225650      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Paolieri Gabriele

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

**Individuazione aree:**

- VIA G. BECHERINI, n. 137 - SAN PAOLO
- Fabbricato** : foglio 43 , particella 84 , subalterno 3

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante richiede che l'annesso presente nell'area individuata sia tolto dalla categorizzazione "E3", affermando che esso non presenta i caratteri storici peculiari dell'architettura di matrice rurale. Tale richiesta interessa alla proprietà per la necessità di ristrutturare il fabbricato come abitazione, con un intervento non troppo oneroso.

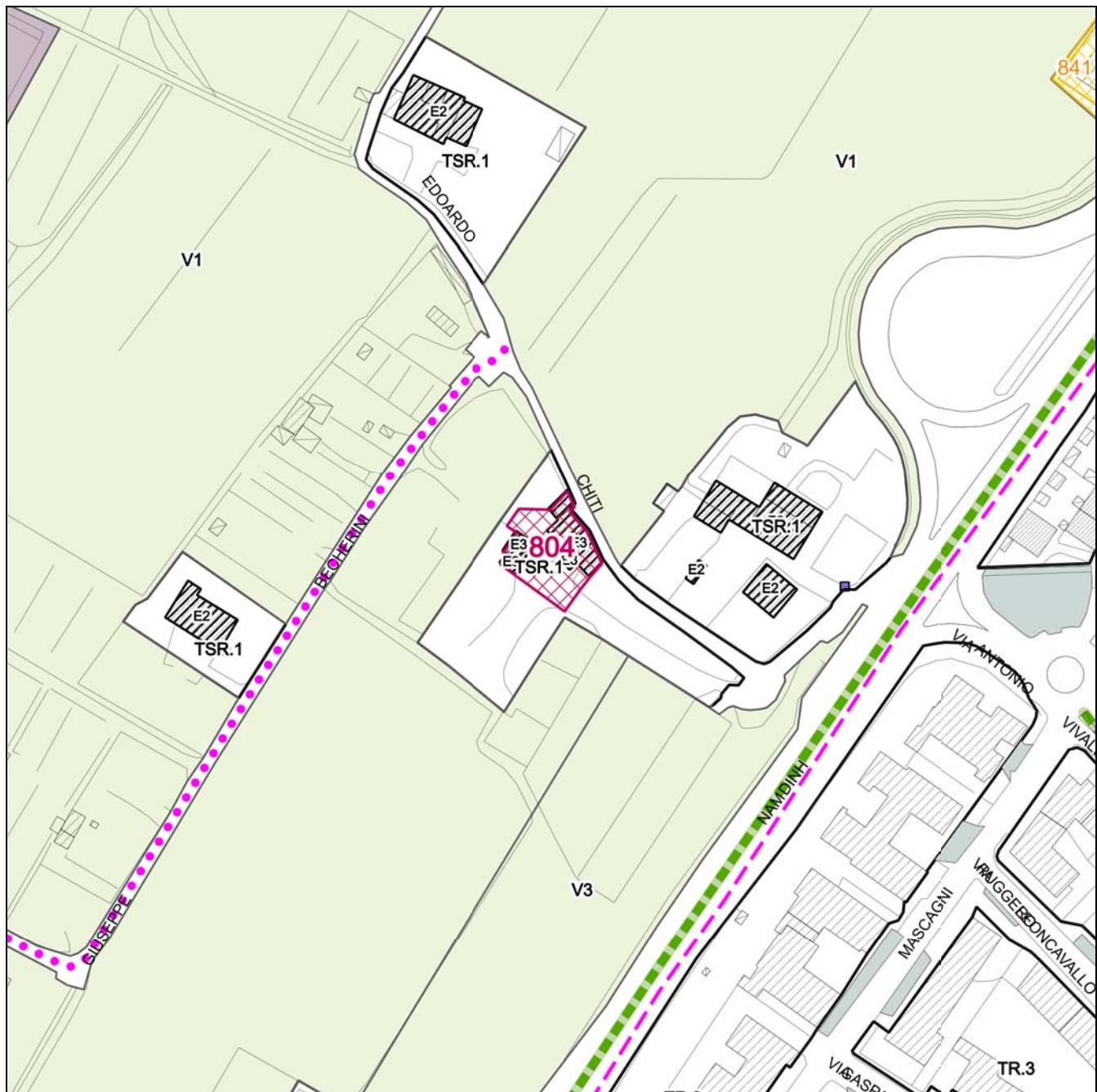
**Controdeduzione tecnica:**

Il complesso edilizio appare rappresentato nei catasti storici, e, benché non siano presenti particolari caratteri storico-architettonici, conserva elementi di invarianza storico-insediativa. Si ritiene pertanto di confermare per il contesto in oggetto il tipo di classificazione attribuita dal Piano Operativo.

**Accogliibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 805

**P.G.:** 225653      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Balli Laura Anna Maria

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

### **Individuazione aree:**

- Via Bologna, n. 106
- Fabbricato** : foglio 24 , particella 335
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 402
- **Fabbricato** : foglio 24 , particella 610

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

L'osservante, riferendosi alle aree individuate come standard e agli edifici contermini posti nelle immediate adiacenze del complesso de "Il Fabbricone", richiede:

- 1\_ svincolo della destinazione pubblica, di cui alle osservazioni per il vincolo preordinato all'esproprio n. 147, 149 e 151, dell'edificio ex Consiglio ed ex Publìacqua, oltre che del resede, in favore del tessuto TP1. Vedasi anche l'osservazione n. 587;
- 2\_ che sia confermata la destinazione direzionale negli edifici classificati nel tessuto TP.1.

Sono state presentate anche osservazioni al vincolo preordinato all'esproprio n° 147 PG 206057 del 05/11/2018; n° 149 PG 206063 del 05/11/2018; n° 151 PG 206068 del 05/11/2018

### **Controdeduzione tecnica:**

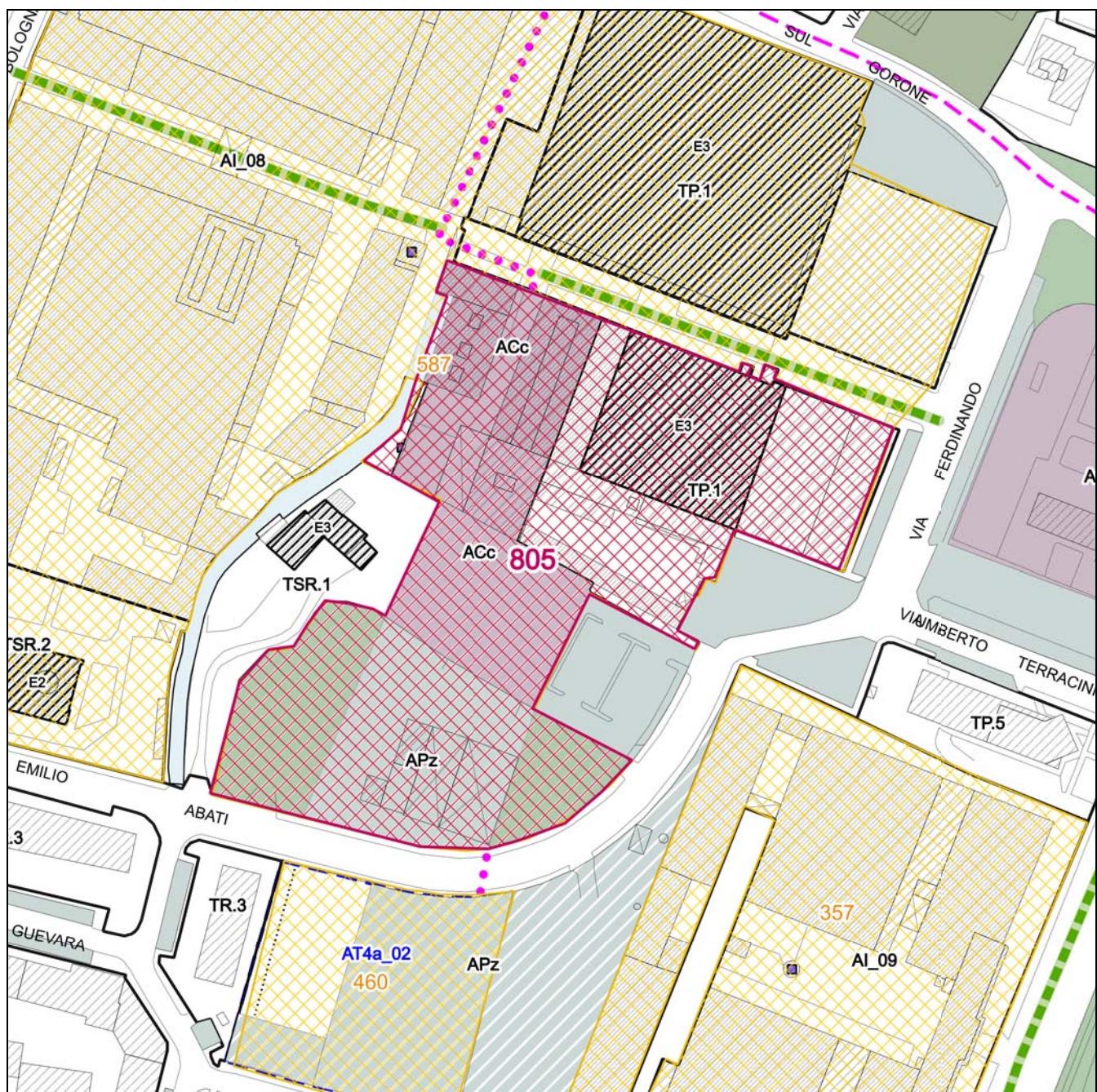
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene che:

- 1\_ oltre al Fabbricone e al Fabbrichino sono state individuati un ulteriore edificio a ridosso del Fabbrichino e a questo funzionale, ed aree da destinare all'uso pubblico al fine di raggiungere l'obiettivo dell'ambito strategico denominato Porta Nord che attraverso una sequenza di edifici, di spazi aperti e connessioni porta dalla centrale piazza Duomo passando per il Polo Universitario e piazza del Mercato Nuovo a raggiungere il polo culturale-teatrale del Fabbricone, di forte rilevanza urbanistica e storico testimoniale; l'osservazione non è pertanto accoglibile;
- 2\_ come si evince dall'art. 154 delle NTA non si rileva l'esclusione della destinazione direzionale sia per UTOE che per tessuto di appartenenza. Pertanto l'osservazione si intende già soddisfatta.

**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:** 806

**P.G.:** 225655      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Caverni Roberto

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA AMENDOLA, n. 60-62
- Fabbricato :** foglio 51 , particella 26 , subalterno 2

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia modificato l'art. 144 "Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi "E3" - 3° grado di tutela" delle NTA, al fine di permettere la realizzazione di logge/porticati o il tamponamento delle logge e porticati esistenti, nei modi e nei limiti proposti dall'art. 67, comma 2 lett. A.3), delle stesse NTA.

L'edificio catastalmente individuato, categorizzato dal Piano come "E3" ed inserito in tessuto "TSL.1", presenta un terrazzo rialzato, sovrastante dei locali intarsiati e facente parte dell'immobile, legittimato dal punto di vista edilizio e coperto con una struttura leggera; questo spazio è rivolto verso il giardino privato e non si affaccia sulla pubblica via, perciò la sua eventuale chiusura non andrebbe a compromettere la regolarità e l'impaginato dei due prospetti principali lungo via Amendola.

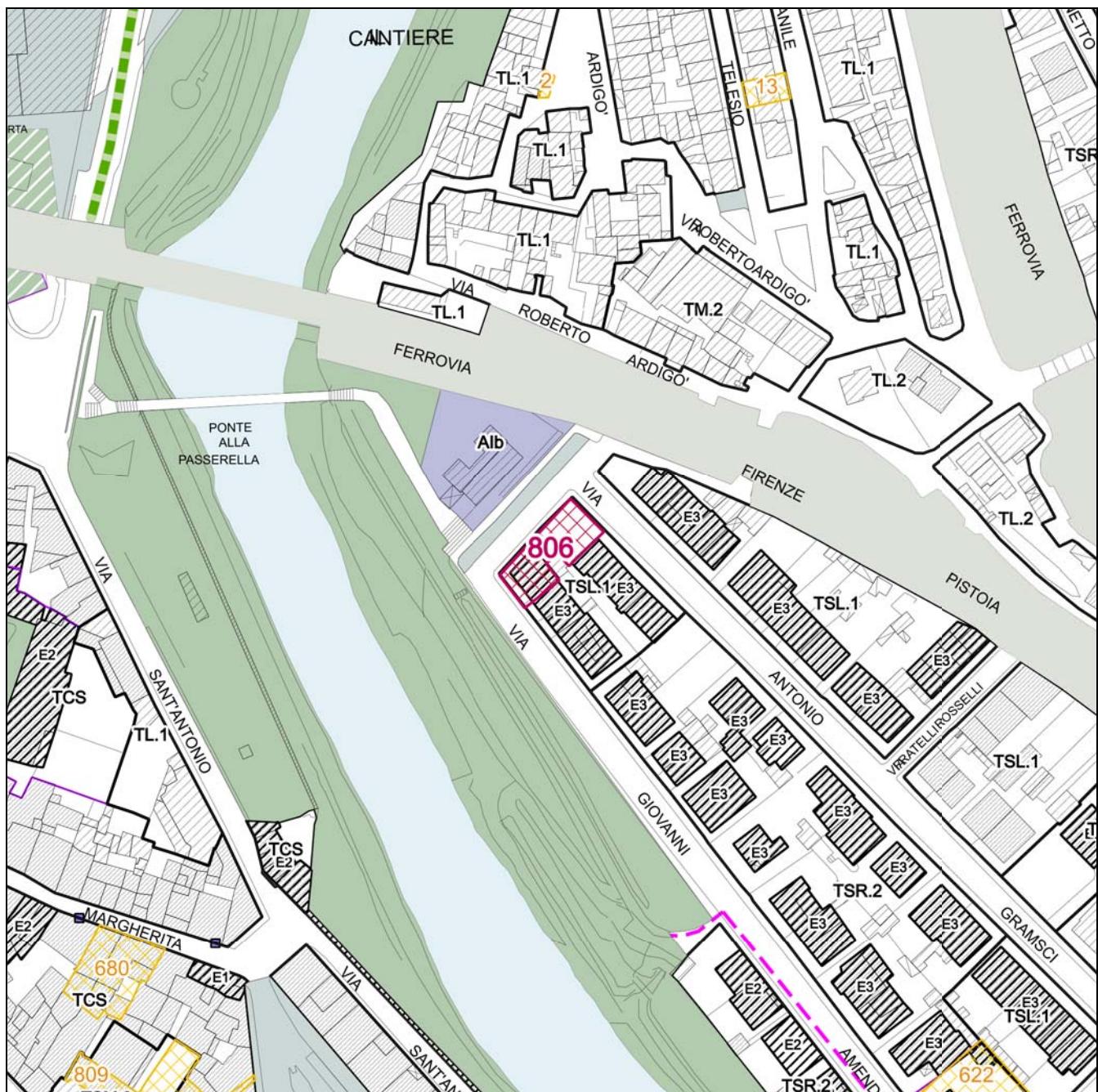
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e riflessioni, si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile e 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.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 807

**P.G.:** 225656      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gacci Giacomo

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

### **Individuazione aree:**

- via Labriola  
**Terreno :** foglio 53 , particella 45
- via Giolica di Sotto  
**Terreno :** foglio 53 , particella 78

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

Si fa presente che l'osservazione è identica alle osservazioni 832 e 833.

L'osservazione riguarda un terreno classificato come V1 e adiacente all'area di trasformazione AT2b\_06.

Essendo già stato presentato un contributo al PO, e precedentemente un'osservazione al PS non accolta perché in area agricola di pregio, il proponente chiede che sul terreno di proprietà venga data la possibilità di edificare in continuità con la vicina area di trasformazione, secondo criteri di compattezza e integrità del tessuto edilizio della zona, riservando agli spazi pubblici un ruolo centrale e leggibile nella configurazione degli insediamenti.

L'area in questione sarebbe anche messa a disposizione dell'amministrazione quale area di atterraggio di volumetrie provenienti da aree dense della città, secondo il principio della perequazione.

### **Controdeduzione tecnica:**

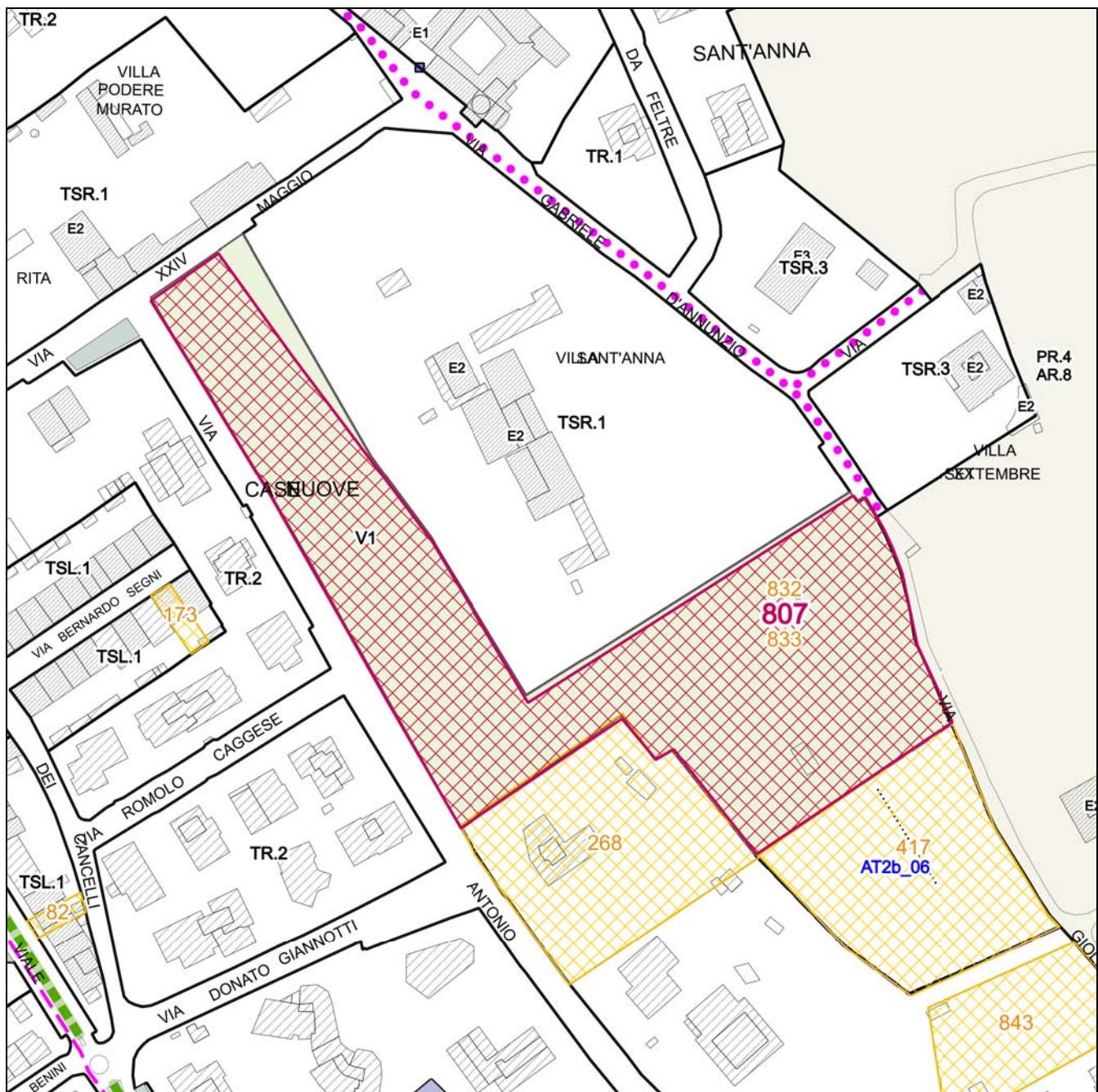
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che trattasi di un'area appartenente al paesaggio agrario della prima fascia pedecollinare dove ancora permangono impianti tradizionali di olivi e che è riconosciuta come "invariante strutturale" dal Piano Strutturale che classifica l'area come "Aree Agricole di Pregio" - Art. 23.

Le aree indicate nel Piano Operativo come V1 - "verde con alto indice di naturalità", rappresentano spazi aperti che si collocano nella fascia intermedia frapposta tra le aree del territorio rurale e la zona di fondovalle occupata dalle espansioni urbane (vedi in proposito anche l'osservazione della Regione Toscana n. 905). Per tali ragioni la scelta del Piano operativo, ostantiva all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree testimoniali del paesaggio agrario storico ancora presenti, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 808

**P.G.:** 225657      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Alessandro Claudio

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

### **Individuazione aree:**

- VIA Manzoni, n. 1035  
**Fabbricato :** foglio 72 , particella 1035
- VIA Manzoni, n. 1035  
**Fabbricato :** foglio 72 , particella 1036
- VIA Manzoni, n. 1035  
**Fabbricato :** foglio 72 , particella 1152
- VIA Manzoni, n. 1035  
**Fabbricato :** foglio 72 , particella 1153
- VIA Manzoni, n. 1035  
**Fabbricato :** foglio 72 , particella 1154
- VIA Manzoni, n. 1035  
**Fabbricato :** foglio 72 , particella 696

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

L'osservante fa presente che l'area su cui insistono i fabbricati è stata inserita in TSL.2 ed consiste in un compendio immobiliare realizzato dopo il 1954, costituito da un edificio bifamiliare e da un fabbricato ad uso artigianale dalle dimensioni preponderanti rispetto all'abitazione.

Reputando che la definizione del tessuto TM.2 sia più appropriata agli edifici in oggetto rispetto al tessuto TSL.2, si richiede la modifica di attribuzione del tessuto da TSL.2 a TM.2.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il tessuto individua una caratteristica di omogeneità generale riconosciuta agli isolati o a porzioni di essi.

Il lotto in oggetto presenta le caratteristiche del "TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile", costituito solitamente da edifici mono/bifamiliari, talvolta con piccolo resede frontale, con altezze limitate a 2/3 piani e allineati su asse storico.

Pertanto, effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, non si ritiene accoglibile la modifica proposta dall'osservante, in quanto non coerente con lo stato dei luoghi.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 809

**P.G.:** 225662      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pieraccini Massimo

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

### **Individuazione aree:**

- piazza Mercatale, n. 41
- Fabbricato :** foglio 50 , particella 61 , subalterno 1

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

L'osservazione si riferisce ad un fabbricato ad uso produttivo che ha accesso da piazza Mercatale e che si articola internamente all'isolato compreso tra la stessa piazza e via dei Tintori. L'immobile è classificato nel Piano Operativo come edificato storico/storicizzato e inserito in parte come Tessuto urbano a funzione mista TSM.3 ed in parte come Tessuto del centro storico.

Il proprietario chiede:

- 1 - che il fabbricato sia rappresentato come edificato di recente formazione dal momento che, pur essendo originariamente edificato nel 1942, ha subito notevoli interventi di addizione volumetrica e di riconfigurazione nel 1963 e 1988;
- 2 - che sia interamente classificato come Tessuto urbano a funzione mista TSM.3;
- 3 - che sia modificato l'art. 70 del Tessuto urbano a funzione mista TSM.3, consentendo altezze fino a 16,50 mt invece che 10,50 e rapporto di copertura massimo fino a 75% invece che 60%, al fine di consentire il massimo recupero della Sul esistente in caso di interventi di sostituzione edilizia;
- 4 - in seconda istanza - nel caso le prime due richieste non vengano accolte - che il fabbricato in oggetto sia inserito in una nuova area di trasformazione per consentire il recupero dell'edificio secondo i parametri progettuali allegati all'osservazione. La proprietà ritiene che la proposta sia compatibile in futuro per una possibile perequazione dell'immobile attraverso il riconoscimento di facoltà edificatorie.

### **Controdeduzione tecnica:**

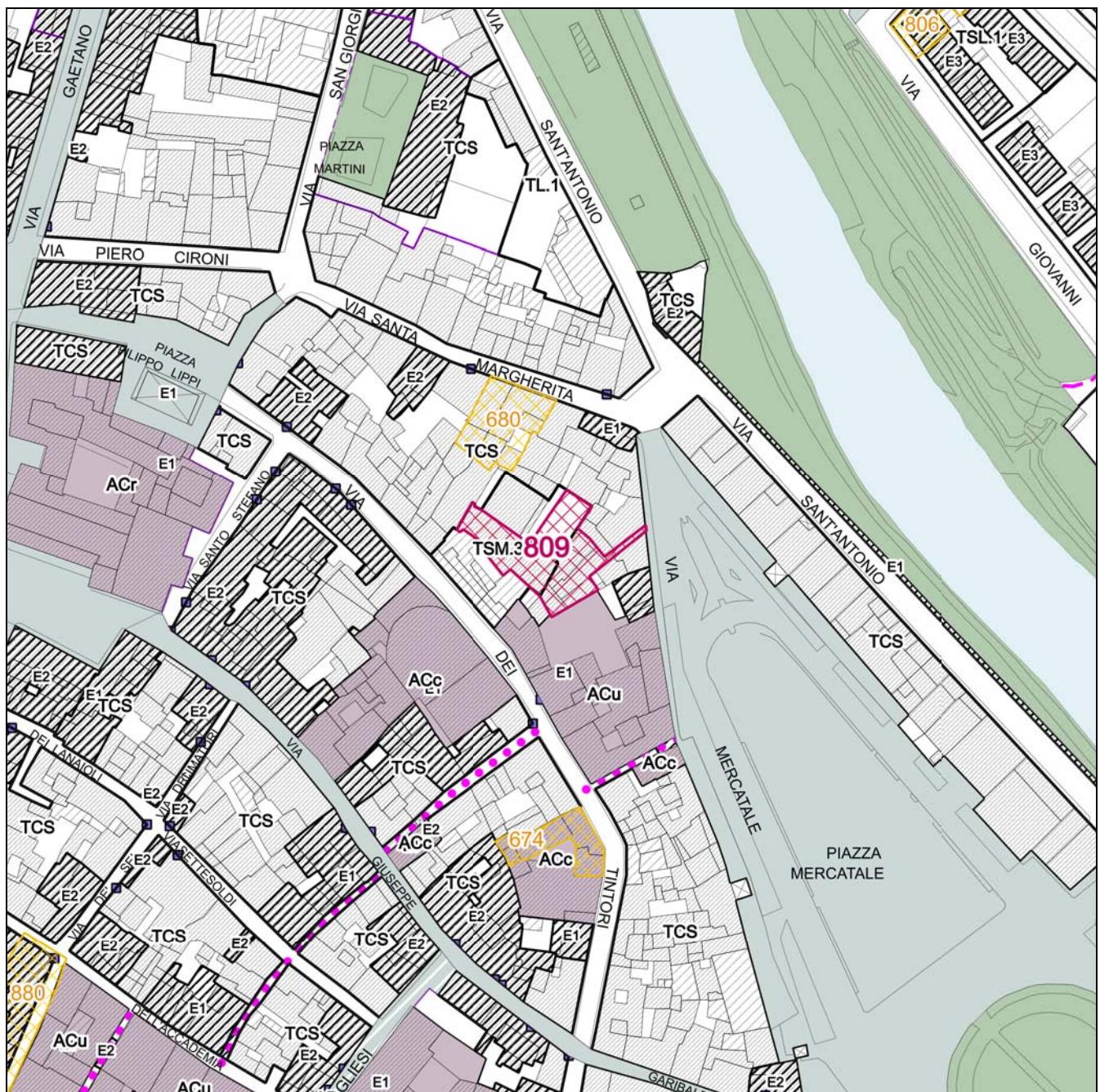
Dopo aver effettuato le necessarie verifiche tecniche, si rileva che:

- 1 - la proposta avanzata dall'osservante risulta già soddisfatta, in quanto al comma 1 dell'art. 63 delle NTA si prevede che per edifici ricompresi nell'edificato storico o storicozzato 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;
  - 2 - il Piano Operativo è elaborato sulla base dei tessuti e non dei singoli manufatti e il riconoscimento è coerente con lo stato dei luoghi, in quanto l'area oggetto di osservazione presenta le caratteristiche distintive di tessuto "TCS Tessuto del Centro Storico" e di "TSM.3 Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione" nei quali insistono edifici storici/storicizzati; l'osservazione pertanto risulta non accoglibile;
  - 3 - la richiesta di incremento dell'altezza è accoglibile ma nel limite di 12,5 mt e non 16,50 mt, mentre si ritiene di non accogliere l'incremento della superficie coperta, in quanto non coerente con gli obiettivi di Piano tesi a non saturare ulteriormente i tessuti misti;
  - 4 - la richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori; l'osservazione pertanto non è accoglibile.
- L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 810

**P.G.:** 225665      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spadaro Norella Francesco

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

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante e proprietario di un immobile ricadente in TP.3, richiede che la pertinenza catastale del suddetto, ricadente in parte in V1, sia accorpata al fabbricato prendendo la medesima destinazione urbanistica TP.3.

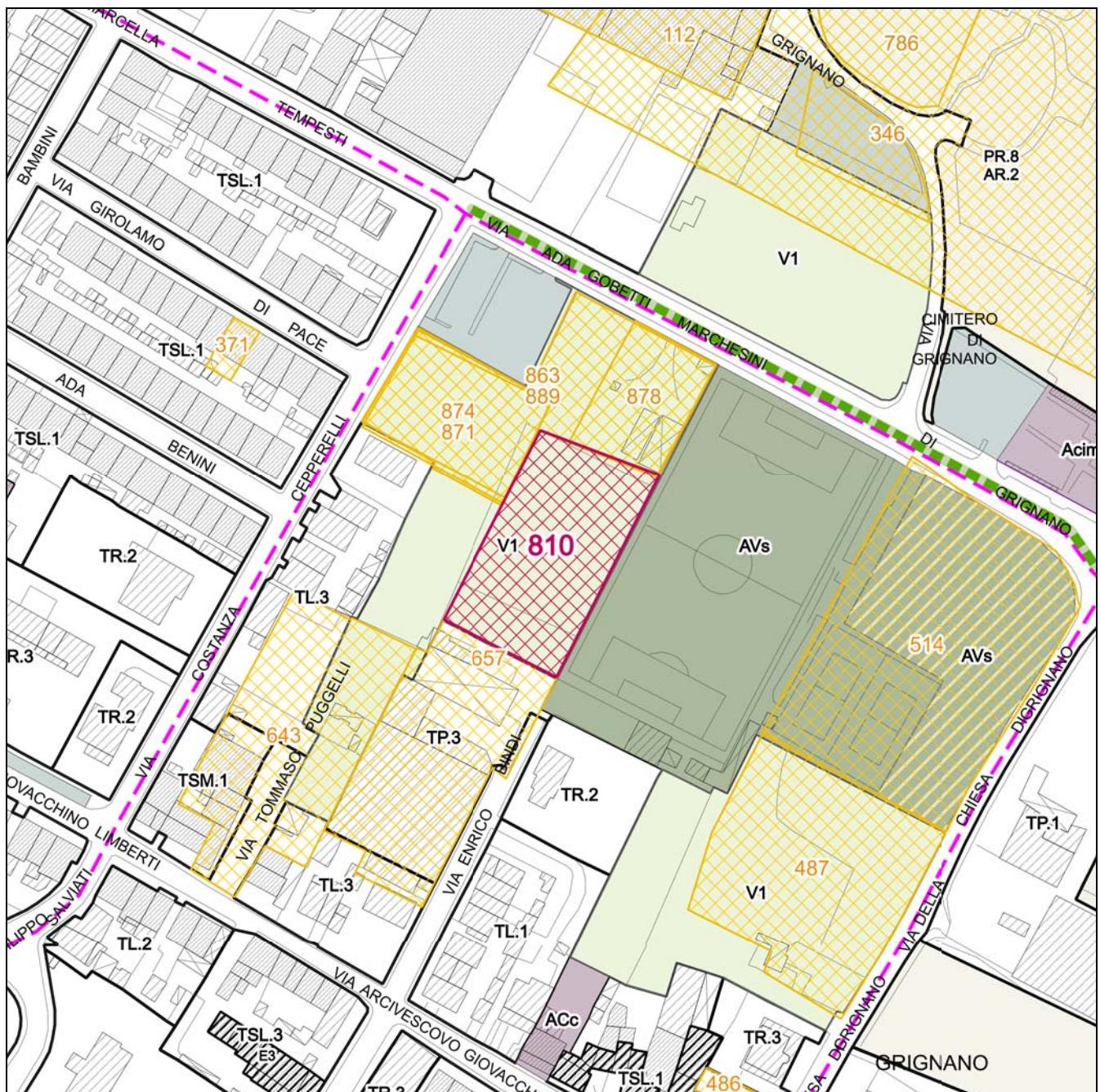
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 811

**P.G.:** 225669      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele  
Bragagni Ettore

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

**Individuazione aree:**

- VIA DI CASALE, n. 123/1 - CASALE
  - Fabbricato :** foglio 72 , particella 26
  - **Fabbricato :** foglio 72 , particella 1763 , subalterno 502

**Descrizione dell'osservazione:**

I tecnici osservanti richiedono che la porzione di edificato individuata sia tolta dalla categorizzazione "E3", affermando che, in vigore del Piano Secchi (ri-R2), essa era stata totalmente ristrutturata e trasformata, perdendo le caratteristiche tipologiche originarie; inoltre fanno notare come, anche dalla lettura della cartografia storica leopoldina, tale porzione risulti con datazione successiva.

**Controdeduzione tecnica:**

L'edificio fa parte di un aggregato di edilizia storica rurale. Gli interventi susseguitisi nel corso degli anni hanno in parte cambiato l'assetto originario, ma deve essere tuttavia mantenuto il livello di controllo degli interventi sull'organismo edilizio complessivo, in quanto si tratta di un complesso insediativo storizzato.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 812

**P.G.:** 225670      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nasorri Antonio

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

### **Individuazione aree:**

- Via di Salcetole/Viale Allende
- Terreno : foglio 58 , particella 1844

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

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione AT5\_17: la perimetrazione della superficie territoriale indicata nel Piano Operativo comprende, nella parte posta a nord, in angolo tra via di Salcetole e via Iva Pacetti, una porzione di terreno già attrezzata a verde pubblico, mentre la perimetrazione lungo il lato Sud include anche un tratto della vecchia via Ciliegia.

Viene quindi richiesta la modifica del perimetro dell'area di trasformazione secondo i confini della particella catastale 1844 di proprietà degli osservanti.

Vengono poi presentate le seguenti considerazioni. Conseguentemente alla esatta individuazione del lotto, viene ritenuto che i parametri stimati per la superficie territoriale debbano essere ridotti dai previsti 9.137 mq a 7.932 mq, corrispondenti alla superficie nominale catastale della particella 1844. Si rende quindi necessario, alla luce di questa riduzione, riorganizzare un nuovo assetto generale dell'area, riproponendo pressoché inalterati i posizionamenti originari delle varie funzioni, seppur rivisti nei loro sviluppi planimetrici. Per utilizzare al meglio l'area ai fini edificatori, data anche l'irregolarità planimetrica dell'insieme, si è reso necessario rivedere il perimetro della superficie fondiaria, rendendolo più lineare e modificando di conseguenza l'ubicazione dello standard "Aree per spazi pubblici attrezzati". Si evidenzia che la soluzione proposta, lasciando inalterata la posizione dei parcheggi lungo la via Salcetole, garantisce ugualmente un agevole accesso dal verde pubblico esistente che, da via Iva Pacetti verso sud, si collega in maniera diretta e funzionale, attraverso aree incolte di proprietà comunale, con le previste aree in cessione.

Viene allegato un elaborato grafico contenente schema di massima e calcolo analitico delle superfici a standard.

### **Controdeduzione tecnica:**

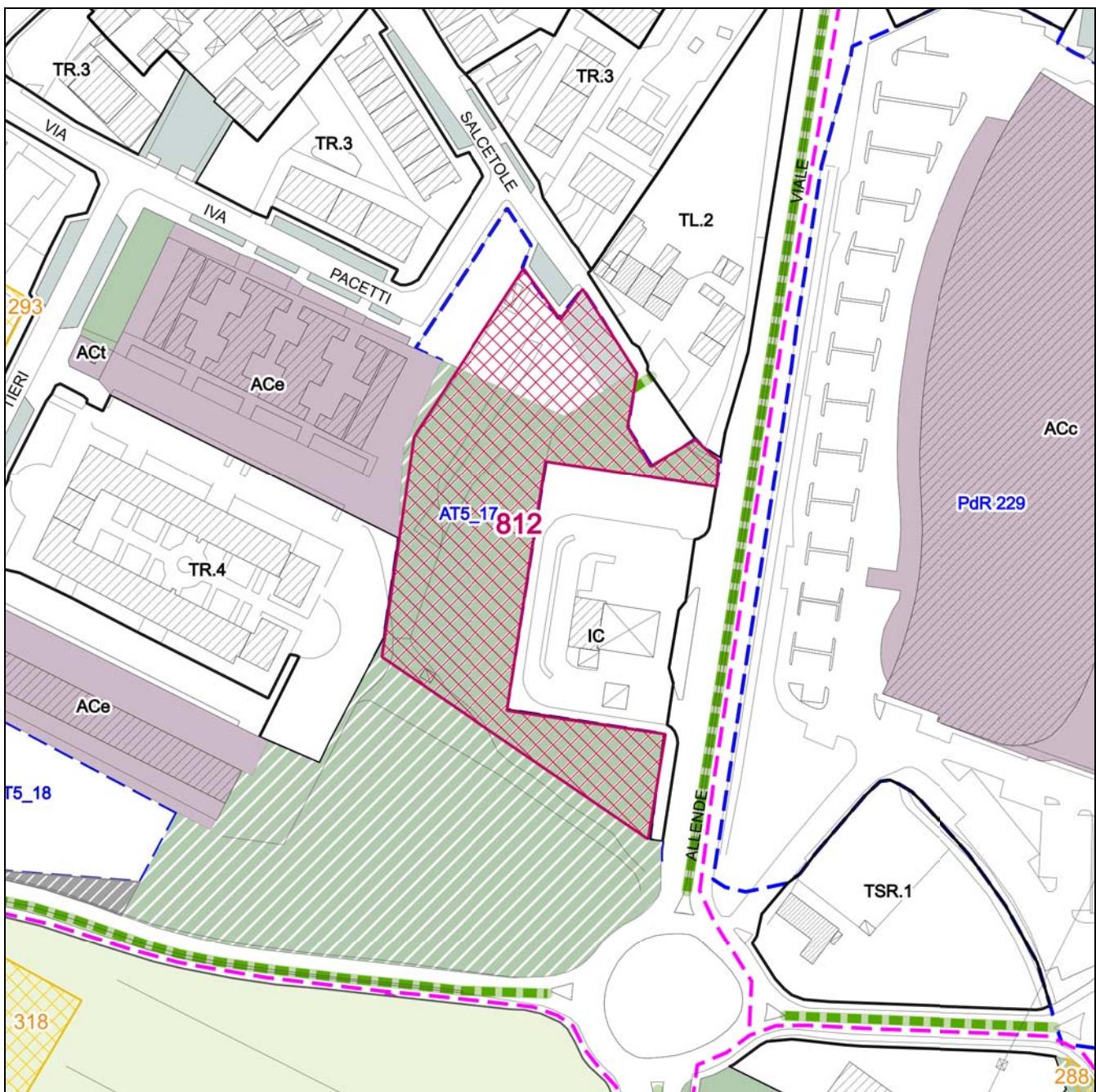
In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene parzialmente accoglibile la richiesta di nuova perimetrazione dell'area rispetto allo schema proposto dall'osservante: viene esclusa la piccola porzione già pubblica e rimodulata quindi la St sulla sola particella 1844 del foglio di mappa 58. In base a questo, i parametri progettuali subiscono una diminuzione, facendo diventare la SUL edificabile di 1.190 mq con la conseguente riduzione degli standard da realizzare. Pertanto, al fine di collegare i parcheggi ed il verde pubblico attrezzato esistente su via Salcetole, angolo via Iva Pacetti, col verde pubblico retrostante l'edificato, sarà opportuno realizzare un percorso pubblico.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 813

**P.G.:** 225675      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Raggi Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 1159
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 1160
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 140
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 141
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 142
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 143
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 144
- VIA PER LE CALVANE/VIA RODARI, n. SNC  
**Terreno :** foglio 93 , particella 145

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 693 PG 225072 del 03/12/2018 alla quale si rimanda integralmente per la sintesi

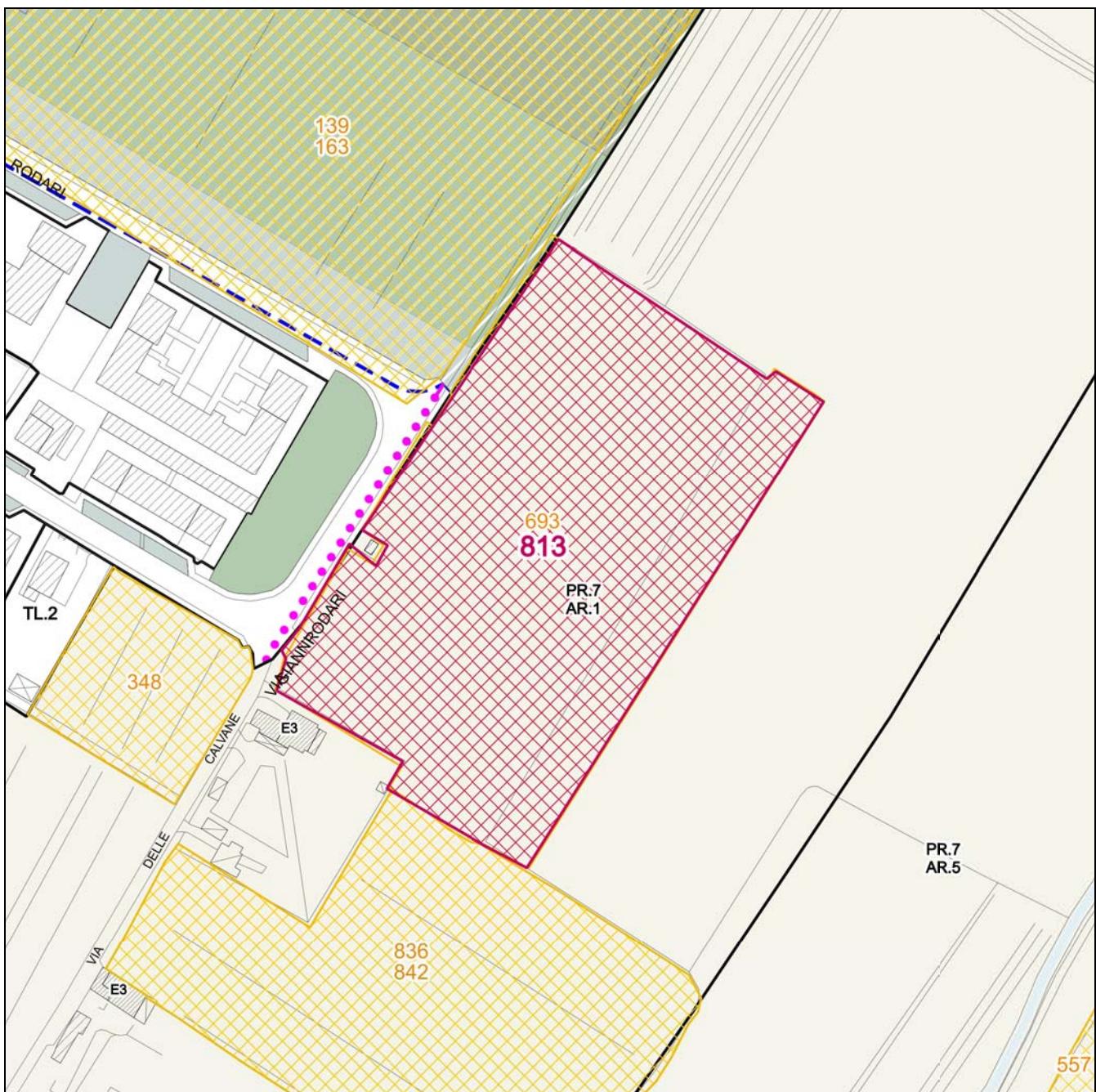
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 693 PG 225072 del 03/12/2018 alla quale si rimanda integralmente per la controdeduzione tecnica

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 814

**P.G.:** 225681      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cavicchioli Sandro

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

### **Individuazione aree:**

- via Visiana - S. Ippolito
- Terreno** : foglio 33 , particella 1604
- **Terreno** : foglio 33 , particella 1498

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

L'osservazione riguarda un lotto ricadente in area agricola (PR. 5 e AR. 1) per il quale si chiede:

- 1 - di ricomprenderlo in area urbana, vista la contiguità con l'edificato lungo via Visiana;
- 2 - di prevedere una nuova destinazione, per realizzare una attività di camper service, ovvero sosta e servizio per camper, con la possibilità di costruire volumi a servizio dell'attività.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

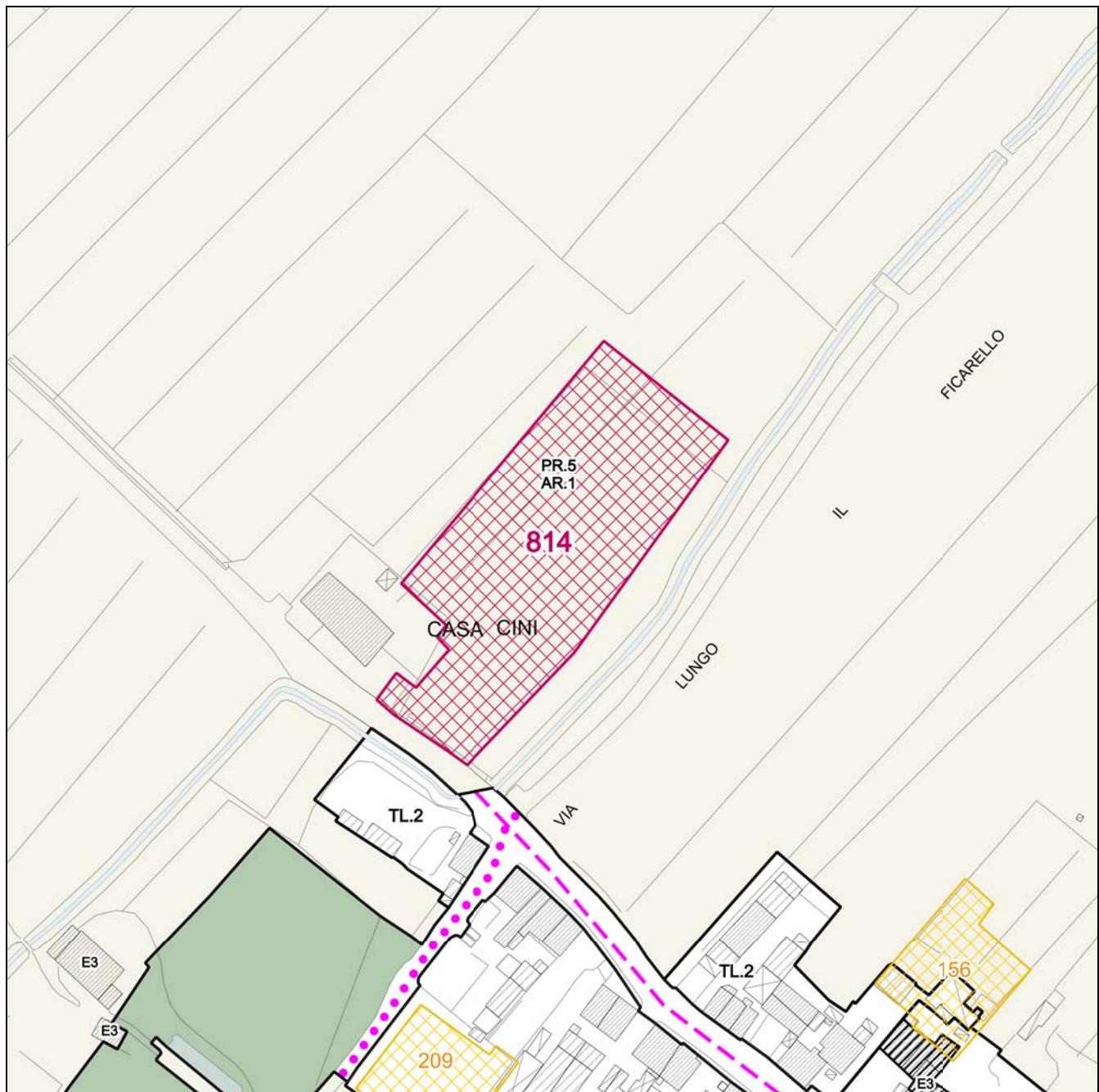
- 1 - la richiesta riguarda la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. Si ritiene che l'osservazione in questa parte non sia dunque accoglibile.
- 2 - la richiesta si pone in contrasto con l'art. 4 della Legge Regionale 65/2014, che preordina ogni nuovo consumo di suolo esclusivamente all'attività agricola. Comunque sia il Piano ha inteso preservare l'area in questione come non edificabile.

L'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 815

**P.G.:** 225682      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

**Individuazione aree:**

- via Nebbiaia - Tavola
- Terreno :** foglio 90 , particella 1530

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un terreno in località Tavola, per porzione del quale è prevista la cessione per la realizzazione di standard pubblici. Il proponente chiede per questo un "premio edificatorio" per poter costruire una civile abitazione, calcolando la parametrizzazione edificabile sul lotto in: 3.582 mq di SUL, 7.164 mq di area da cedere al Comune, oltre a porzione della particella 1528 (5.000 mq) messi a disposizione del Comune.

L'area così ceduta potrebbe essere destinata a spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

**Controdeduzione tecnica:**

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

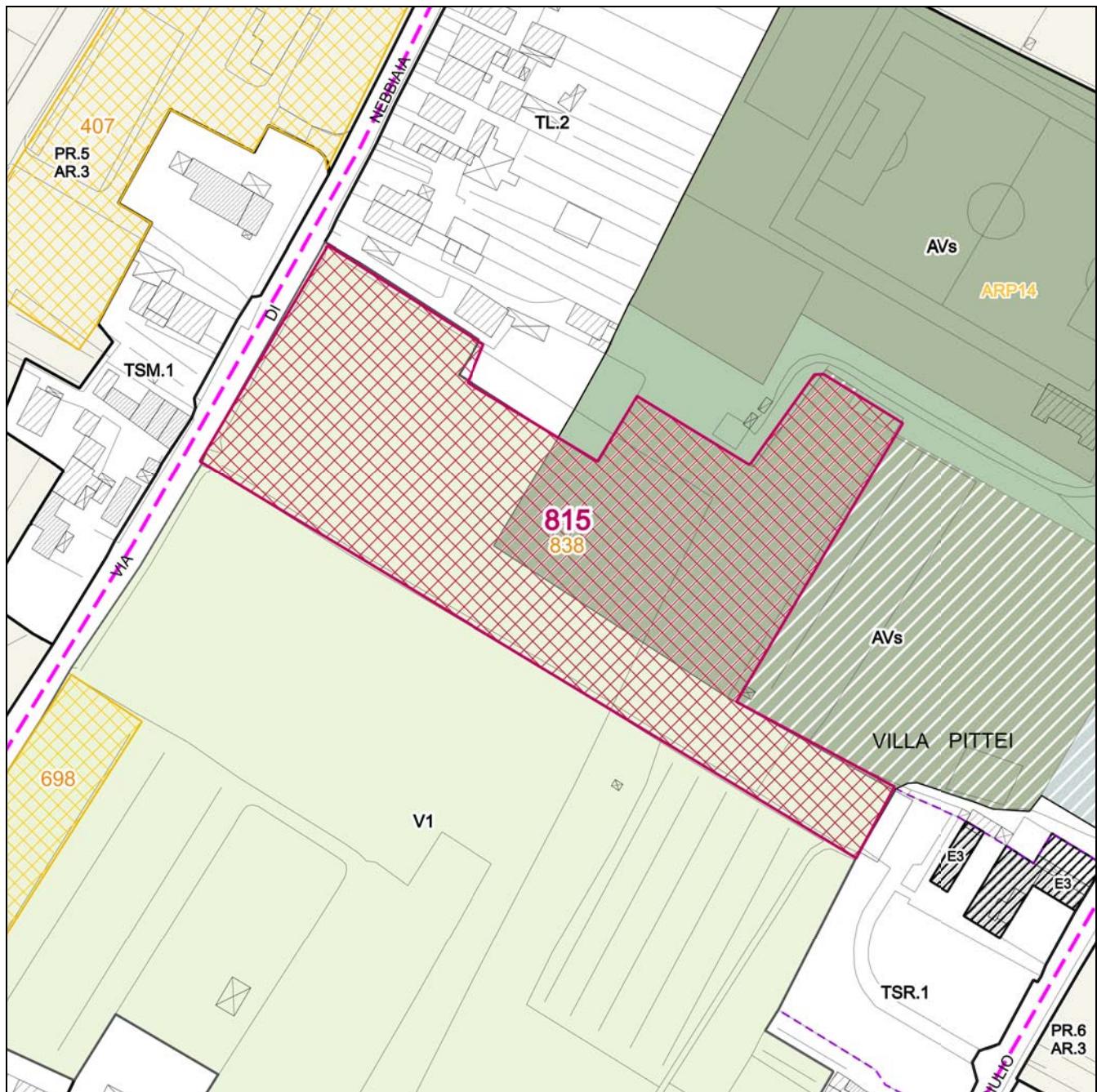
La particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti privati di contenimento dell'edificato che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale (V1). L'inserimento di nuovi usi, implica l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 816

**P.G.:** 225687      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nasorri Antonio

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

**Individuazione aree:**

- VIA JORIO BORCHI - TAVOLA
- Terreno : foglio 89 , particella 429

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area oggetto dell'osservazione è una striscia di terreno classificata come verde pubblico in previsione: l'osservante, proprietario anche dell'adiacente terreno su cui è ubicata la propria abitazione accessibile da via di Nebbiaia 58, chiede che la striscia di terreno venga inclusa nel tessuto TL.3, in modo da poter ricavare l'accesso privato alla propria residenza anche da via Jorio Borghi.

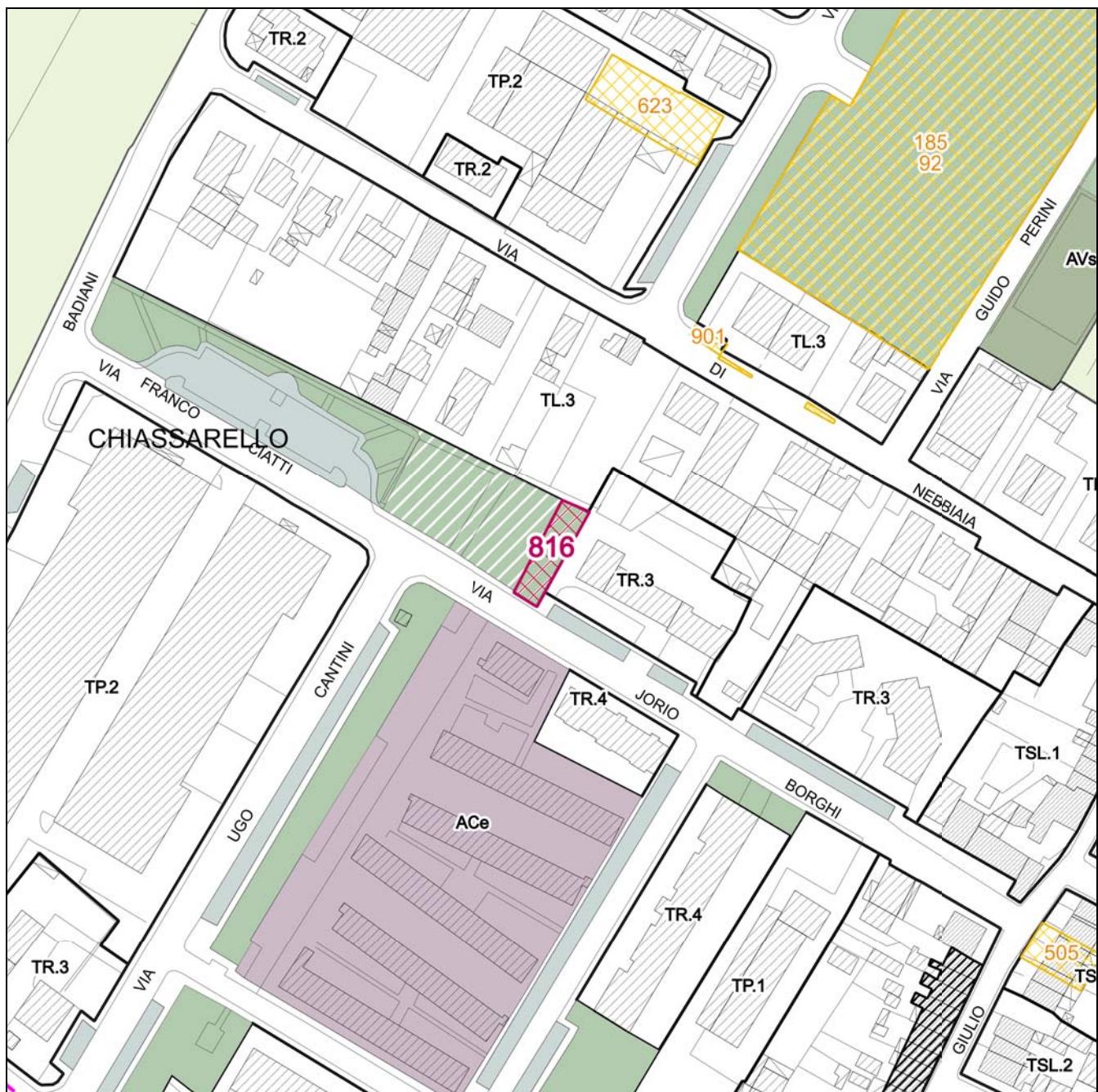
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto non in linea con i principi generali dello strumento urbanistico: accogliere la richiesta, infatti, sarebbe in contraddizione con il disegno del Piano Operativo, che prevede in quest'area "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" in continuità con il parcheggio limitrofo esistente.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 817

**P.G.:** 225692      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Marco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Roma  
**Fabbricato :** foglio 74 , particella 68 , subalterno 505
- Via Roma  
**Fabbricato :** foglio 74 , particella 68 , subalterno 504
- Via Roma  
**Fabbricato :** foglio 74 , particella 68 , subalterno 503

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico incaricato dalla proprietà, alla luce dei consistenti danni apportati dall'incendio doloso dell'aprile 2015 all'edificio di matrice storica in questione, con porzioni di pareti esterne crollate e solai interpiano e di copertura non più esistenti (come da documentazione fotografica allegata), chiede l'eliminazione della classificazione E3 per tale fabbricato, ormai diruto. In questo modo la proprietà potrebbe demolire e ricostruire l'edificio, intervento previsto per gli elementi di recente formazione del tessuto TSM.3 in cui si trova.

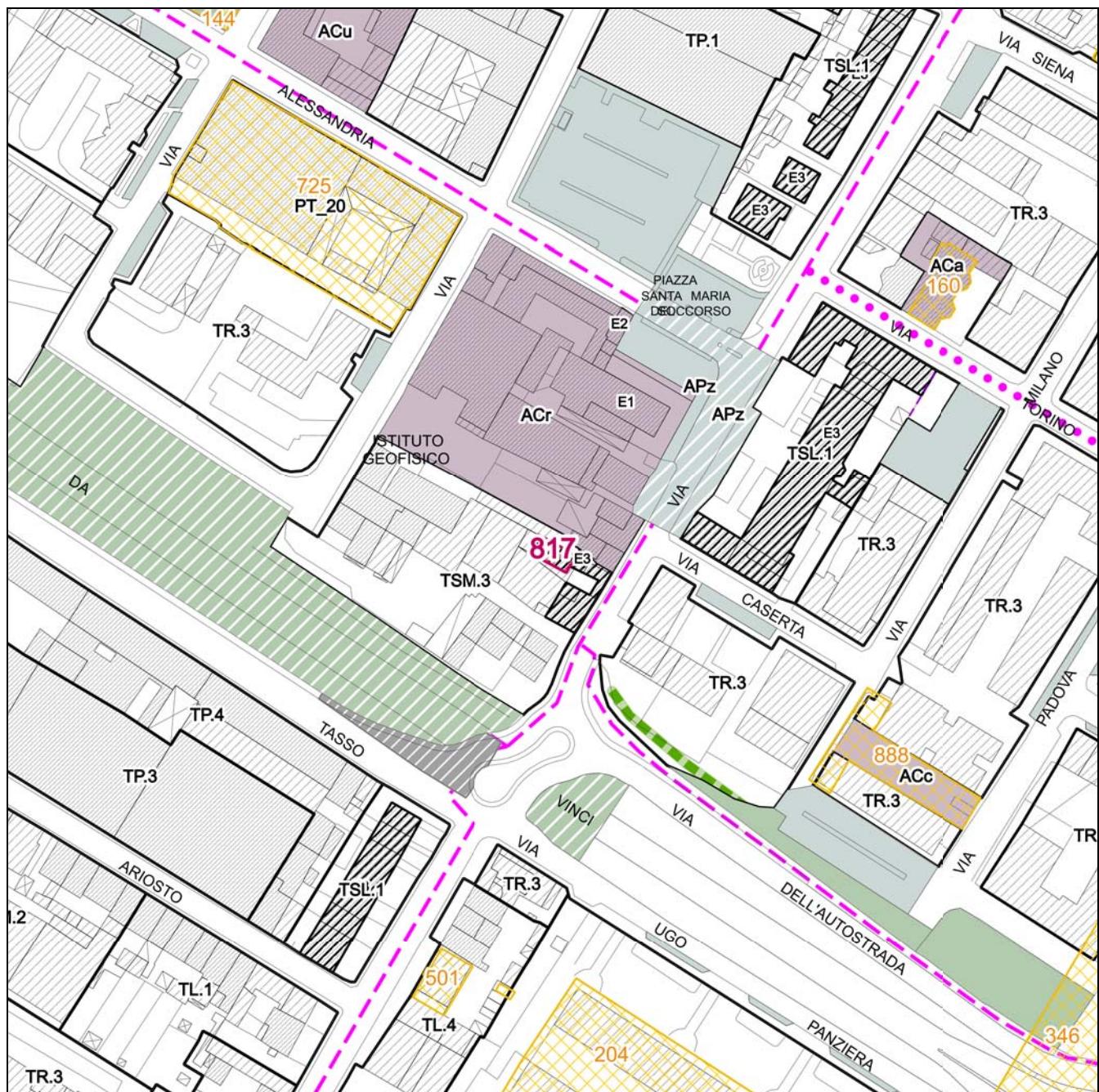
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione fotografica allegata all'istanza tenuto conto che l'organismo edilizio ha perso le caratteristiche originarie 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:** 818

**P.G.:** 225695      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mazzei Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via San Martino per Galceti, n. 134
- Fabbricato :** foglio 22 , particella 17

**Descrizione dell'osservazione:**

Il proprietario dell'edificio contesta l'individuazione di questo come manufatto di valore storico-testimoniale E3, in quanto è stato recentemente oggetto di intervento tramite sostituzione edilizia (PE 206/2016) con demolizione completa del fabbricato originario e nuova realizzazione con adeguamento in gronda all'edificio limitrofo. Per tale ragione, non essendo più sussistente la consistenza storica del fabbricato, viene chiesta l'eliminazione della classificazione E3 e delle conseguenti limitazioni da articolo 144 delle NTA.

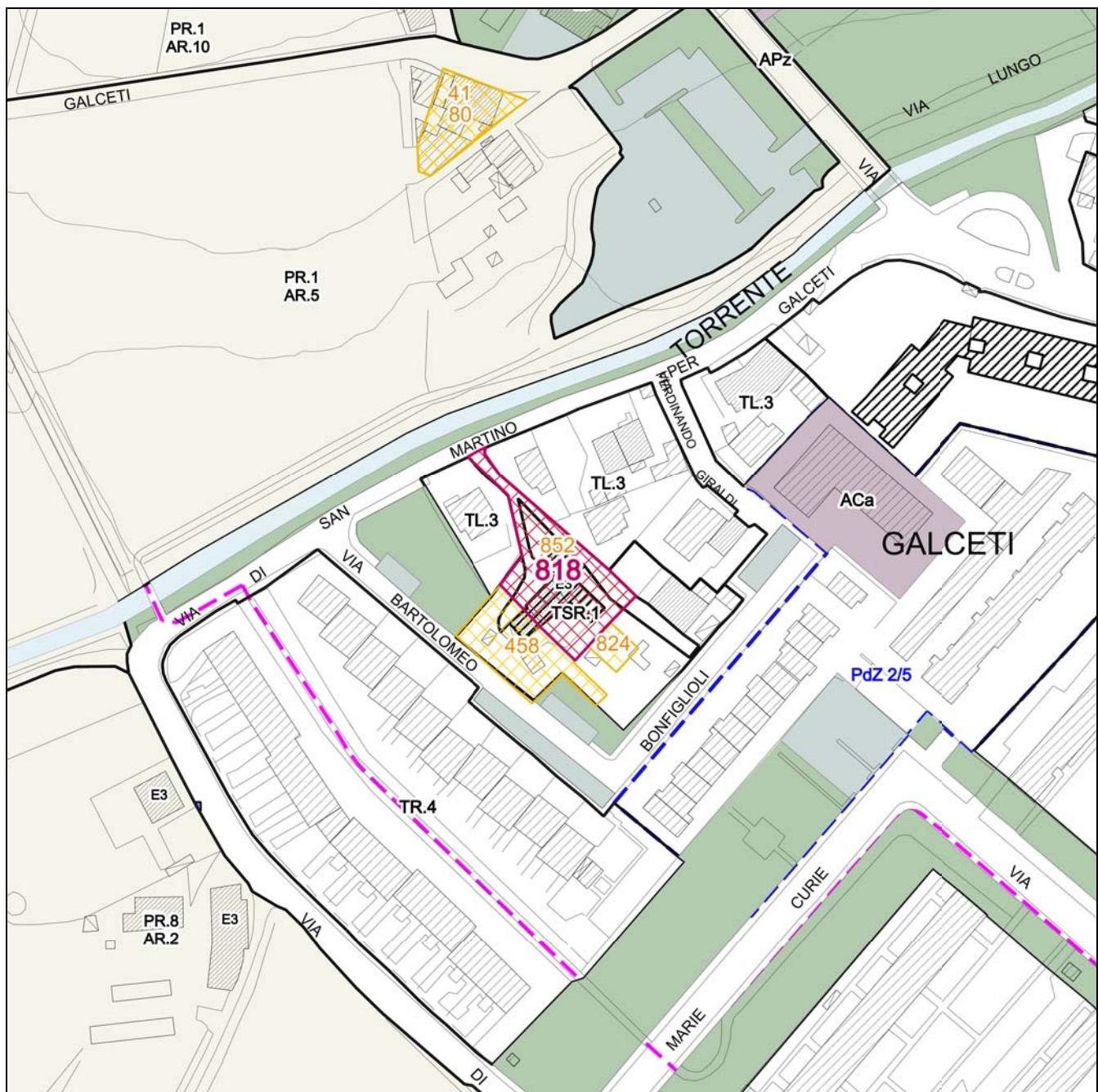
**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 819

**P.G.:** 225698      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nasorri Antonio

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

**Individuazione aree:**

- Via Giorgio Giorgi - Iolo  
**Terreno :** foglio 71 , particella 1685
- Via Giorgio Giorgi - Iolo  
**Terreno :** foglio 71 , particella 1737

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è una porzione di un ampio terreno inedificato attestata su via Giorgio Giorgi, in parte nel territorio rurale (PR.8-AR.2), in parte destinata a standard AV e, in minima parte, nel tessuto TR.3. Il tecnico, dato l'affaccio sulla viabilità pubblica e la vicinanza all'edificato ed alle infrastrutture, chiede che una parte dell'area sia individuata come lotto interstiziale, corrispondente ad una frazione di quella che il Piano Operativo prevede a parco, senza coinvolgere il territorio rurale. In cambio, la proprietà cederebbe all'Amministrazione comunale la restante porzione dell'area a standard per uso pubblico.

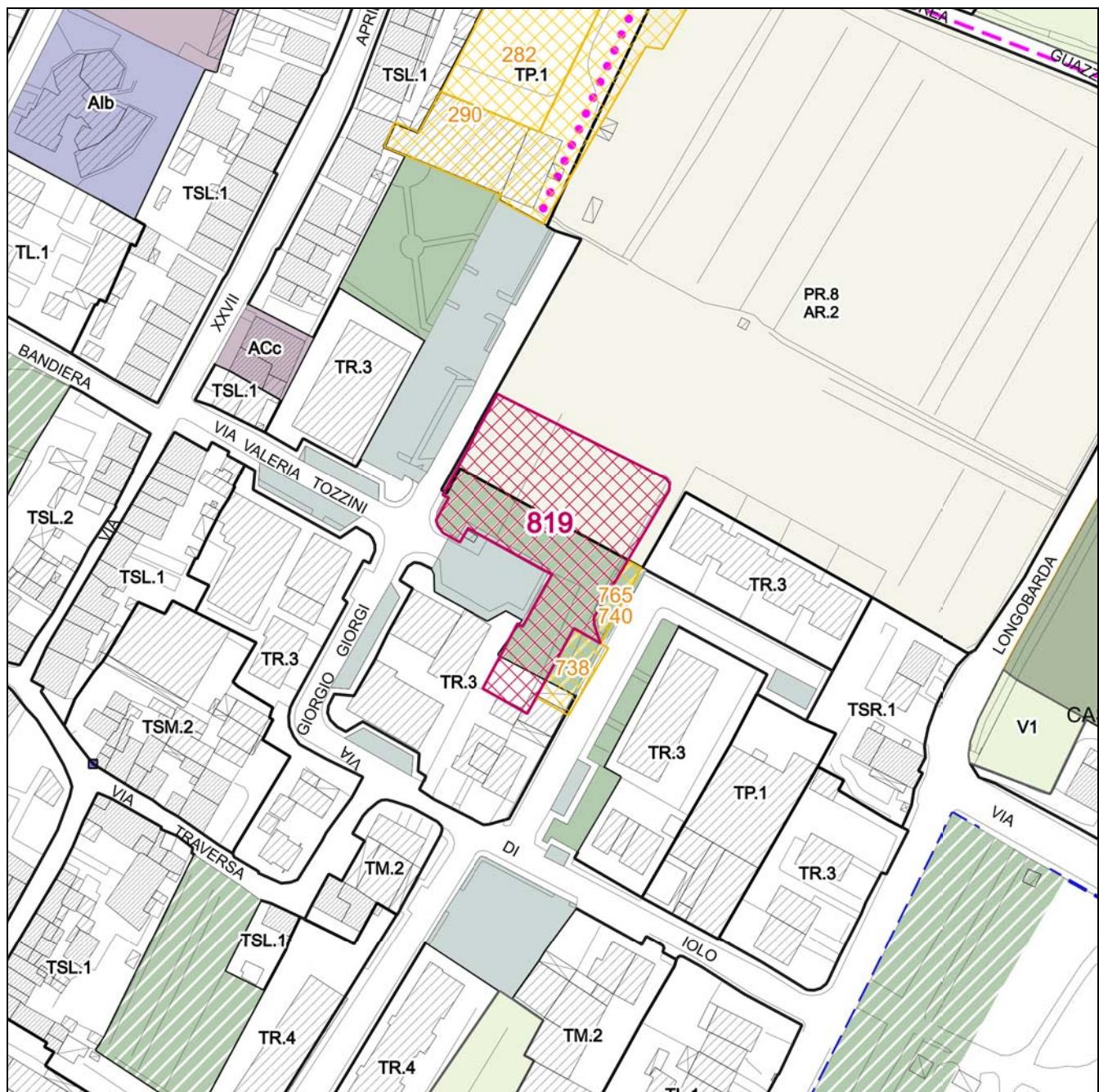
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene non accoglibile la richiesta di individuazione del lotto interstiziale, poiché l'area che il Piano Operativo prevede come "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco" contribuisce alle dotazioni di standard del contesto urbano di Iolo. Pertanto, sarà mantenuta la destinazione riportata dalla Disciplina dei Suoli.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 820

**P.G.:** 225704      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Alessandro Claudio

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

## **Individuazione aree:**

- VIA PARONESE, n. 62 - MACROLotto 1  
**Fabbricato :** foglio 81 , particella 1348
- VIA PARONESE, n. 64 - MACROLotto 1  
**Fabbricato :** foglio 81 , particella 1388

## **Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante richiede che nell'area catastalmente individuata (proprietà Albini&Pitigliani) sia consentito un aumento volumetrico pari alla somma di un intervento "AV.2", calcolato sull'intera SUL del Terminal 1, e un parziale intervento di SE del Terminal 2.

In relazione all'area individuata, comprensiva di due Terminali di carico, collocata dal Piano in tessuto "TP.2" lo scrivente infatti afferma che all'art. 77 delle NTA non è ben definito se gli interventi di SE (sostituzione edilizia con aumento di SUL del 40%) siano cumulabili con gli interventi "AV.2" (aumento del 20% della SUL esistente da realizzarsi fuori sagoma) e, pertanto, con la presente osservazione, richiede che quanto sopra descritto sia attuabile in tale area.

Si mette a conoscenza del fatto che un simile progetto era già stato oggetto di istanza ai sensi della L.R. 24/2009 (il Piano Casa) di cui al P.G. 6466 del 13.01.2016 - PE 49/2016 e tuttora in corso di validità; a questa non è tuttavia seguito l'inizio dei lavori in quanto le dimensioni dell'edificio progettato impedivano la collocazione al suo interno di tutto il personale amministrativo dell'azienda che qui voleva essere riunito, essendo questa la vera finalità della proposta.

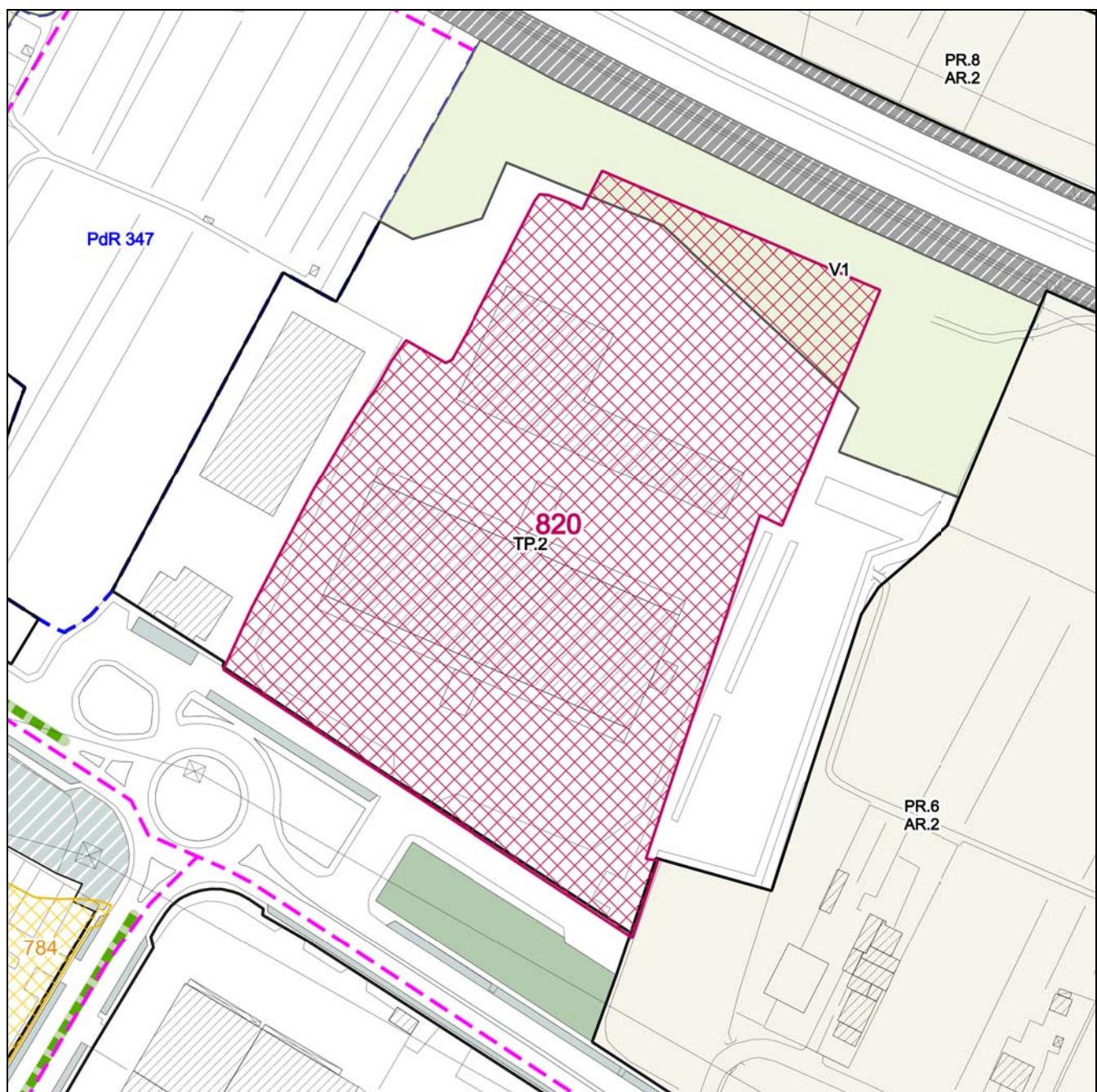
## **Controdeduzione tecnica:**

Si precisa che l'intervento di SE non esclude quello di AV.2, si precisa comunque che mentre il manufatto oggetto di SE con relativo incremento del 40% può essere riconfigurato e ricollocato all'interno del lotto ai fini di miglioramento dell'attività, l'ampliamento del 20% del restante manufatto dovrà essere a questo strettamente connesso e addossato.

**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:** 821

**P.G.:** 225707      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pratesi Maurizio

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

### **Individuazione aree:**

- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 185
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 264
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 324
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 366
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 367
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 368
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 369
- Via Traversa del Crocefisso, n. 29 - Tavola  
**Terreno :** foglio 96 , particella 508

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

Lo scrivente chiede la rettifica del limite cartografico nel lato sud della Proprietà FTC srl sui terreni rappresentati al catasto terreno alle particelle indicate, e ricadenti in territorio rurale (PR.6 - A.R.3).

Si chiede il riallineamento ai detti fabbricati industriali che insistono sulle particelle 508 e porzione di 185 (sempre al foglio 96) motivando che il lotto faceva parte della richiesta di Variante urbanistica presentata il 16/03/2010 con prot. 36386 che non ebbe esito a causa della perimetrazione del Piano Strutturale allora fuori dall'area urbana.

Non si fornisce rappresentazione grafica di detto confine.

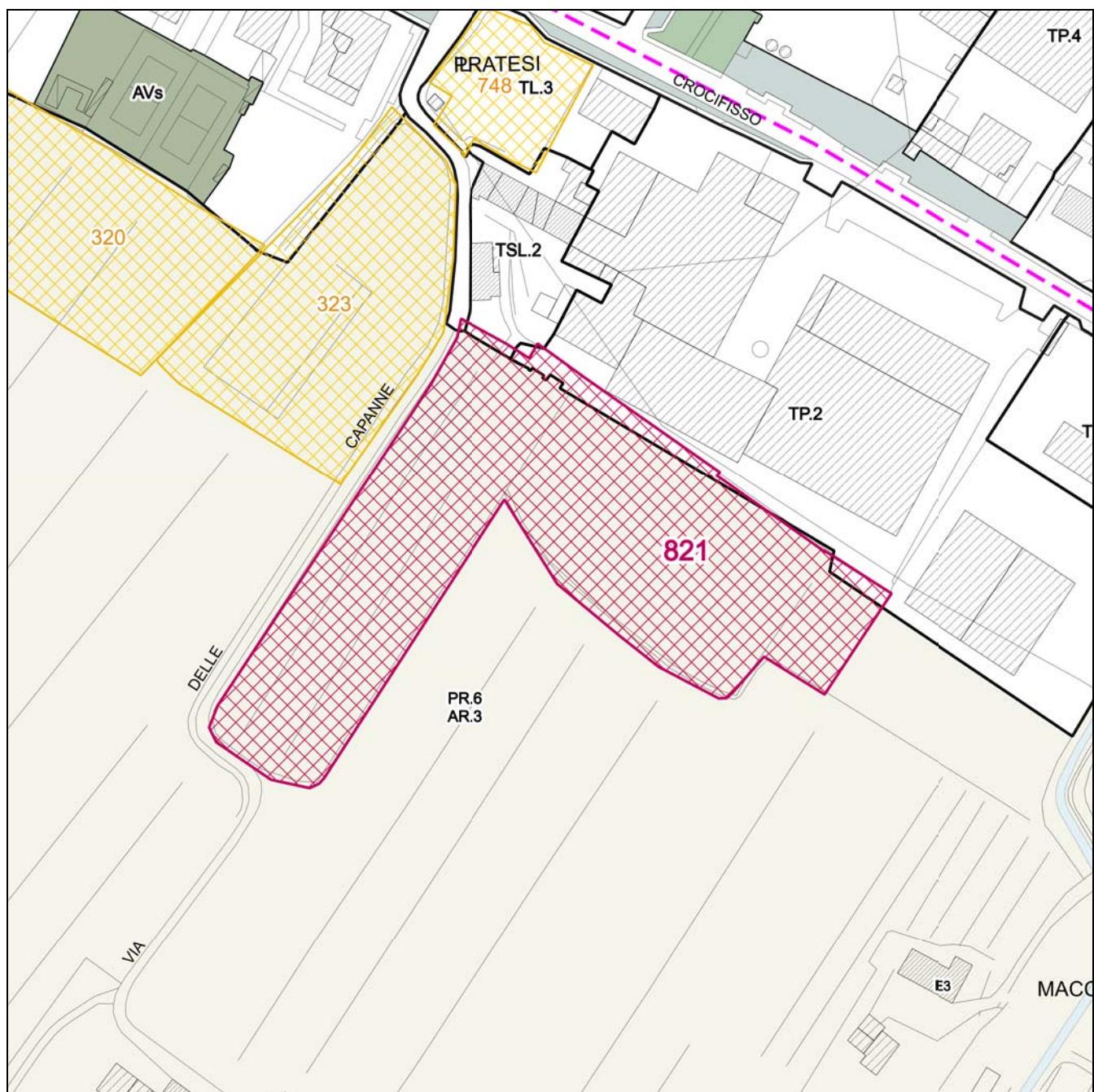
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, che marca il confine proprio in quel punto. 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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 822

**P.G.:** 225711      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bardazzi Bruno Leo

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

**Individuazione aree:**

- VICOLO DE' NERONI, angolo VIA SANTA TRINITA, n. 41
- Fabbricato :** foglio 49 , particella 307 , subalterno 500

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante (anche con allegata relazione tecnica) richiede che siano eseguite delle precisazioni per gli artt. 154 "Limitazioni all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE" e 155 "Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcuni funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato" delle NTA, riguardo la forte limitazione/restrizione dell'insediamento di destinazione residenziale ai piani terra del tessuto TCS.

In particolare, si fa riferimento all'immobile catastalmente individuato - categorizzato come "E2", inserito in tessuto TCS e ospitante al piano terra un fondo commerciale - in cui le norme di cui all'art. 143 NTA già impongono il mantenimento dei prospetti, della composizione architettonica delle facciate etc.

Pertanto si chiede che siano integrati gli artt. 154 e 155, escludendo dalle limitazioni di variazione di destinazione residenziale a piano terra tutti quei casi in cui l'insediamento della funzione residenziale non comporterebbe l'alterazione dell'aspetto esteriore del fabbricato.

**Controdeduzione tecnica:**

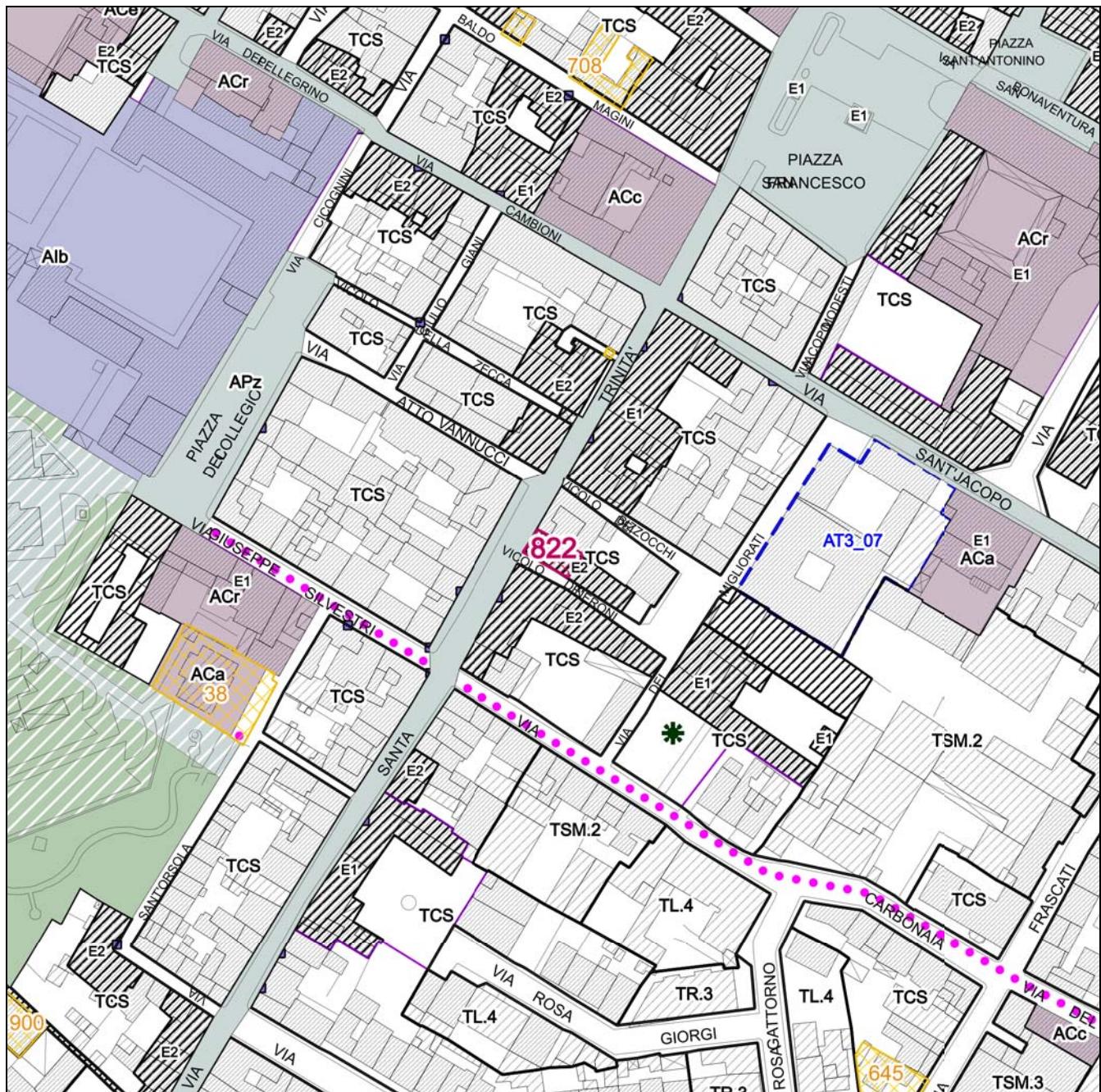
Effettuate le dovute valutazioni, non si ritiene di dover modificare l'art. 155 stralciando il divieto di inserimento di residenze ai piani terra che abbiano accesso dalla pubblica via, poiché in contrasto con gli obiettivi di qualità del Piano per il tessuto TCS. In ogni caso, per meglio definire la norma, si ritiene di effettuare 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 comunque che tali interventi dovranno rispettare le prescrizioni relative agli edifici di valore di cui al Titolo VII Capo II delle NTA.

L'osservazione è parzialmente accoglibile

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 823

**P.G.:** 225712      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Natale Berardino

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

### **Individuazione aree:**

- VIA TOBBIANESE , n. 25/1  
**Fabbricato** : foglio 58 , particella 710
- VIA TOBBIANESE , n. 25/1A  
**Fabbricato** : foglio 58 , particella 32 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 1379 , subalterno 500
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 1424
- **Fabbricato** : foglio 58 , particella 32 , subalterno 501

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

Il tecnico osservante richiede che l'edificio individuato sia eliminato dalla categorizzazione "E3", affermando che i lavori (legati alla SCIA P.G. n.141874 del 25/7/2018 - P.E. n. 2256/2018) hanno portato importanti modifiche - quali introduzione di terrazze a sbalzo, modifica di aperture e del prospetto principale - e che altre ne saranno apportate con i lavori che stanno per prendere avvio (SCIA P.G. n.141882 del 25/7/2018 - P.E. n.2257/2018), riferiti sempre al prospetto principale.

### **Controdeduzione tecnica:**

Vista la documentazione fotografica allegata e tenuto conto dei recenti interventi edilizi realizzati e autorizzati che modificano sostanzialmente la connotazione originaria, si ritiene accoglibile la richiesta di declassamento.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 824

**P.G.:** 225725      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mazzei Giuseppe

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via di San Martino per Galceti, n. 134
- Fabbricato :** foglio 22 , particella 2511

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa riferimento ad un immobile dotato di resede privato di pertinenza, già destinato in parte a parcheggio privato. Considerando che nel lotto limitrofo esiste un manufatto destinato ad autorimessa, chiede di poter costruire sulla particella catastale indicata, e libera, un volume in aderenza destinato ad autorimessa , come ammesso dalla legge regionale, in quanto detta superficie non costituisce SUL. La particella catastale ricade in TSR.1.

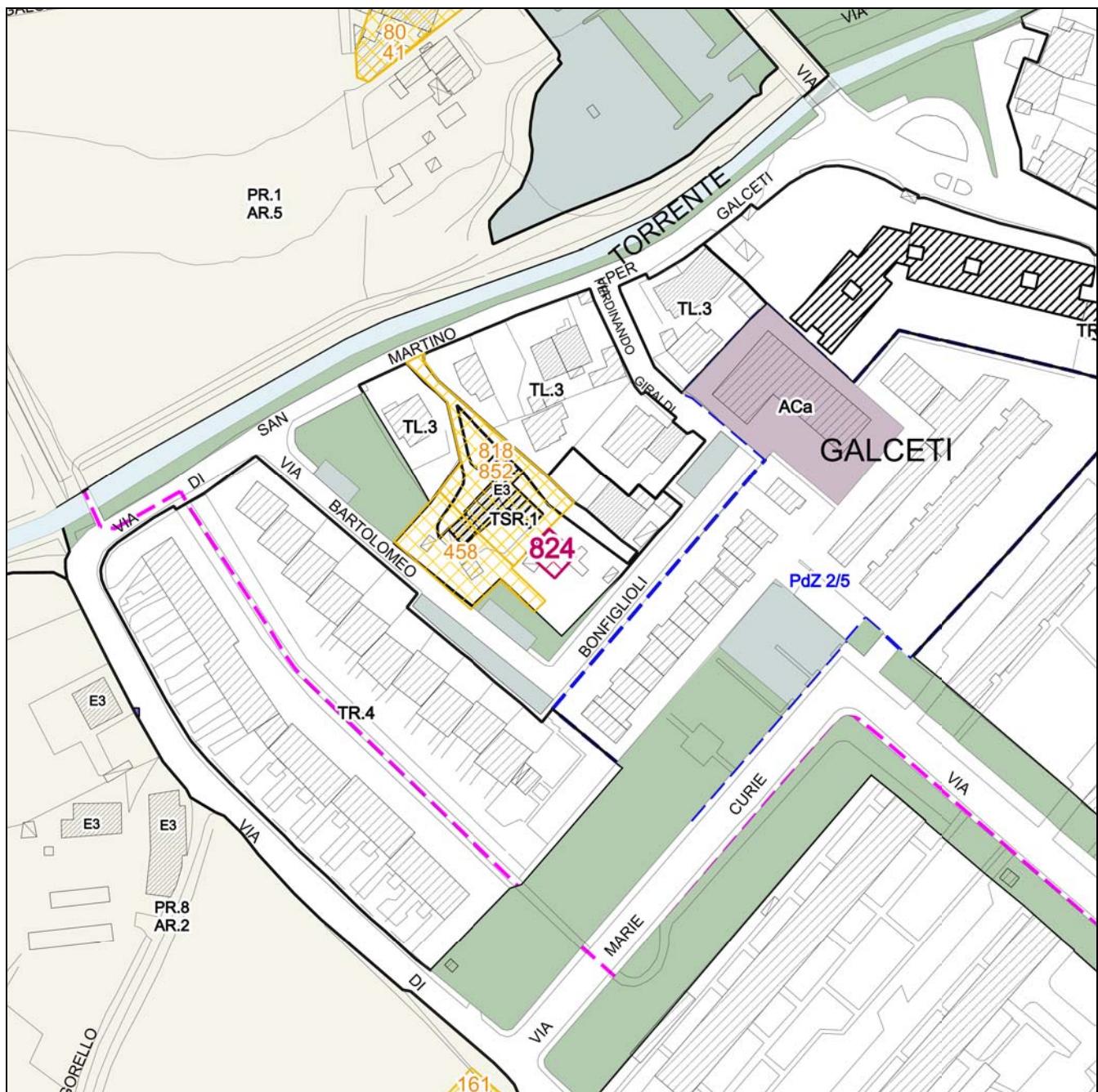
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene di accogliere la richiesta di inserimento dell'intervento "IP.3 realizzazione di nuove pertinenze ai sensi degli artt. 135 e 136 della L.R. 65/2014", al fine di realizzare l'autorimessa pertinenziale. Pertanto verrà modificato l'art. 69 comma 2.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 825

**P.G.:** 225733      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Moretti Ilaria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA PACCHIANI-LAZZERINI,-ZARINI-DELLA LIBERAZIONE-

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che, date le caratteristiche e le epoche di costruzione della zona, escluso qualche singolo edificio di aggiunta più recente, tutti gli edifici relativi agli isolati compresi fra via Pacchiani, via Lazzerini via Zarini e via della Liberazione, siano eliminati dalla categoria "E3", per essere assoggettati al solo TSL.1.

**Controdeduzione tecnica:**

Gli isolati oggetto di osservazione sono nati secondo un progetto coerente di sviluppo urbanistico della città al di fuori della cinta muraria nella prima metà del secolo XX.

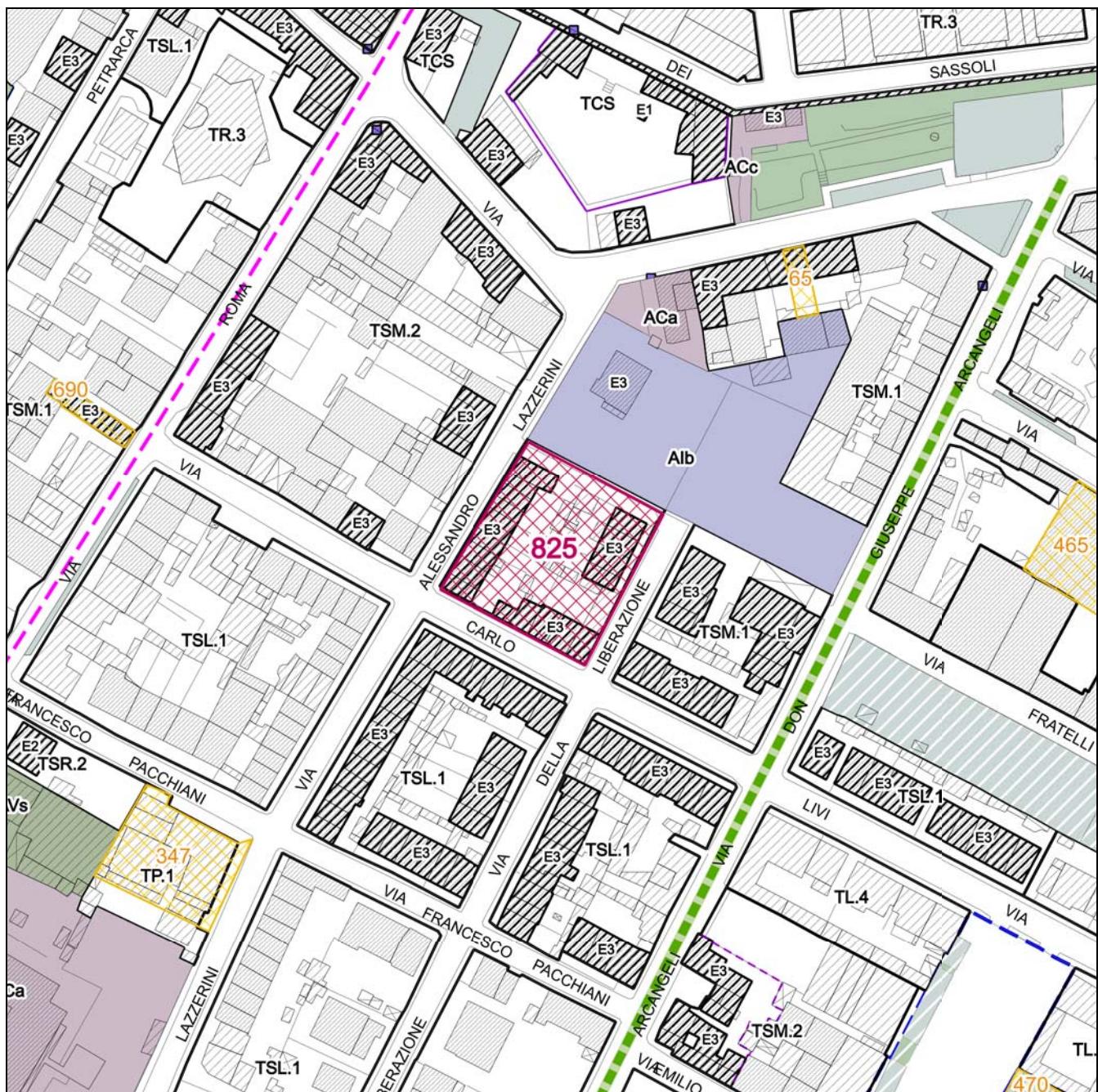
Oltre al valore storico testimoniale si ritiene che essi presentino uniformità architettonica e compositiva, nonché specifici elementi di pregio e di decoro formale da tutelare con disciplina specifica.

Pertanto si ritene non accoglibile la richiesta di escluderli dalla categoria di edifici di valore E3.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 826

**P.G.:** 225737      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pelagatti Giovanni

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via del Poggiolo, piazzale Leonetto Timntori e la - Figline
- Terreno** : foglio 6 , particella 642
- **Terreno** : foglio 6 , particella 214

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

L'osservazione riguarda un terreno agricolo, ormai incolto, di quasi 16.500 mq, classificato nel Piano Operativo come PR.2, AR.5.

Il proponente chiede:

1 - che venga riconosciuta una potenzialità edificatoria a destinazione civile abitazione su porzione dell'area, con una SUL di circa 3300 mq., a fronte della cessione al Comune di circa il 50% della proprietà per realizzare un parcheggio pubblico necessario per la fruibilità dell'area, per ridurre la sosta delle automobili lungo le vie del paese, e consentire una vivibilità dell'area urbana. La disponibilità dell'area consentirebbe di raddoppiare il parcheggio pubblico esistente, collegando via del Poggiolo al parcheggio di Piazzale Tintori.

2 - che venga definito un nuovo tracciato del confine del PR.2 (paesaggio rurale del Monte Le Coste) e dell'ambito rurale AR.5 (Aree agricole perifluvali).

### **Controdeduzione tecnica:**

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

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

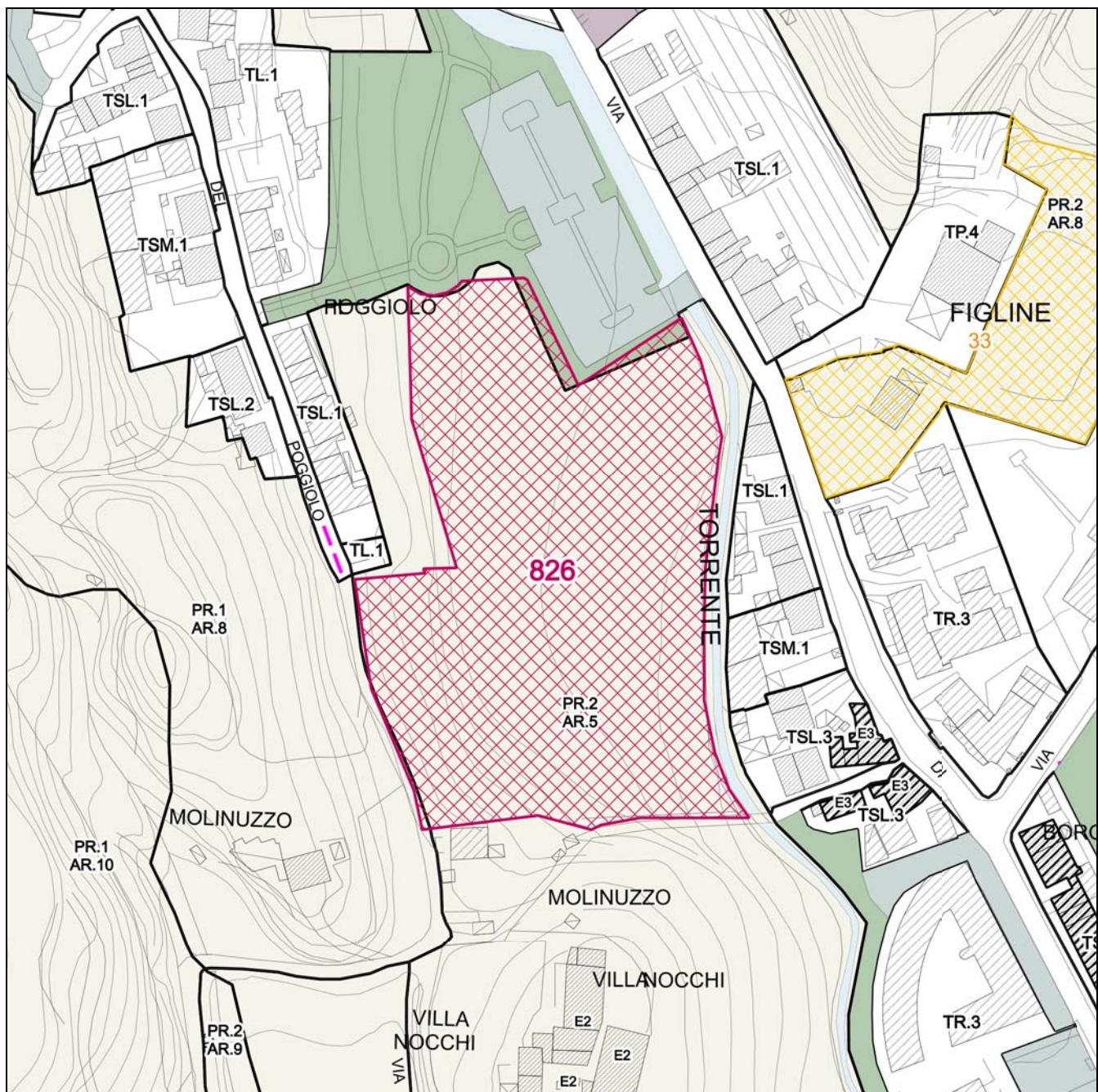
2 - la richiesta riguarda la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo.

L'osservazione non è dunque accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 827

**P.G.:** 225746      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nasorri Antonio

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

**Individuazione aree:**

- Via Renzo degli Innocenti, n. 55
- Fabbricato :** foglio 41 , particella 865

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede:

1 - che il laboratorio ad uso produttivo con annesso resede, inserito dal Piano Operativo adottato nel tessuto "TM.1 - tessuto a funzione mista a bassa saturazione", venga invece inserito nel tessuto "TP.2 - tessuto industriale artigianale pianificato", ritenendo più adeguata tale classificazione in relazione alla vicinanza con il nucleo produttivo di via Elio Servadio;

2 - che, stante le disponibilità delle aree poste in adiacenza alla racchetta di via Elio Servadio, venga programmata la possibilità di realizzare nuovi accessi esclusivi al nucleo produttivo stesso, direttamente dal prolungamento della racchetta, per evitare gli attuali disagi e pericoli dovuti all'accesso comune con i fabbricati residenziali di via Renzo degli Innocenti;

3 - che le aree aderenti a via Elio Servadio, indicate come AV esistenti, siano rimosse dallo standard, in quanto non fanno parte delle aree a verde pubblico realizzate in attuazione del PdZ 4, ma sono di proprietà privata.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - Non accoglibile la richiesta. Il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è infatti coerente con lo stato dei luoghi, pertanto sarà mantenuto il tessuto individuato.

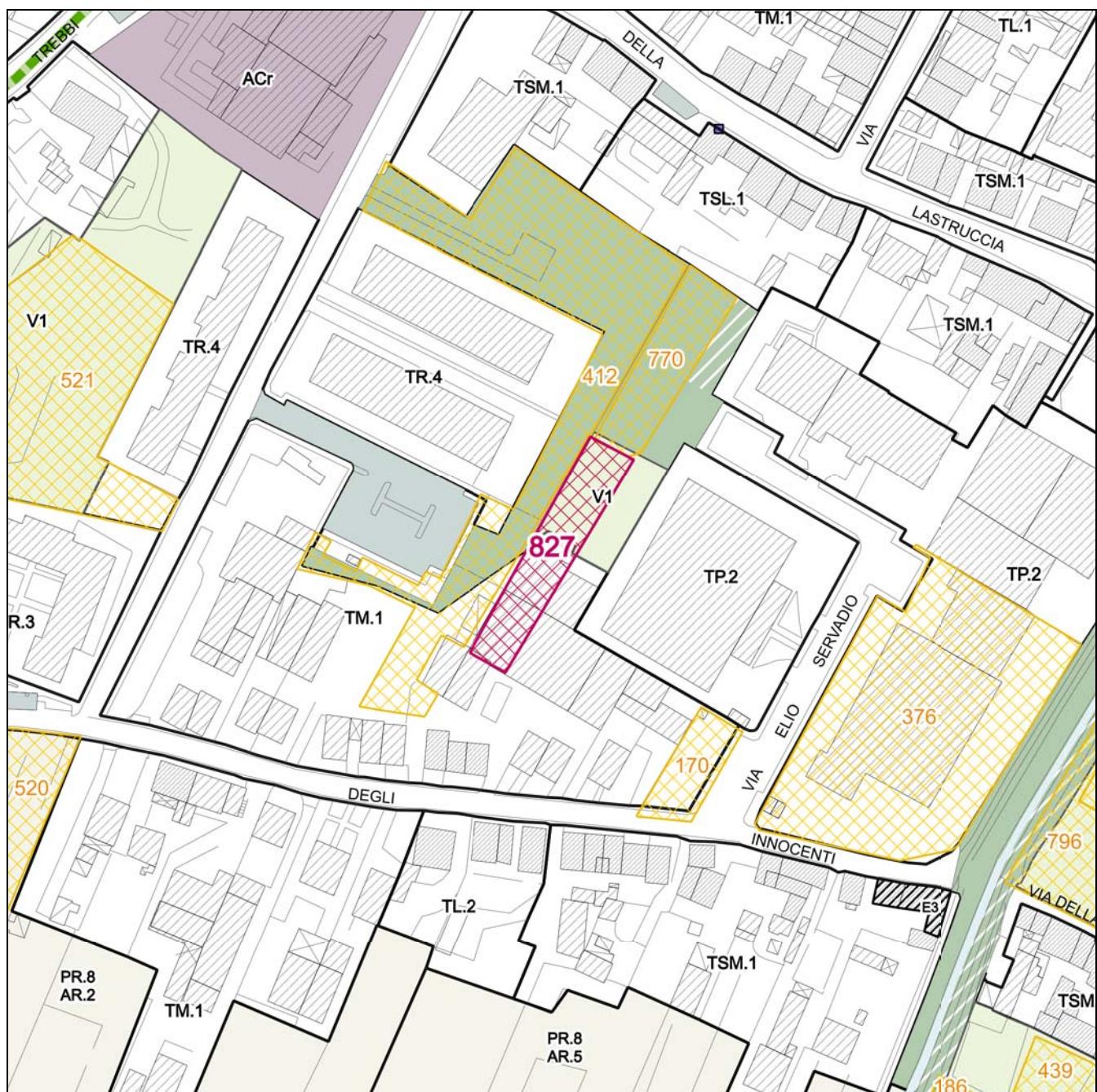
2 - La richiesta non accoglibile in quanto si reputa sufficiente l'accesso esistente da via Servadio.

3 - Non accoglibile la richiesta. Ad ogni modo, viene riconosciuto l'errore di attribuzione delle aree citate allo standard del verde pubblico esistente, che saranno pertanto riclassificate come "V1 - verde con alto indice di naturalità".

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 828

**P.G.:** 225749      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Laudani Agostino

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

### **Individuazione aree:**

- Via Arcangelo Corelli, n. 38
- Fabbricato :** foglio 43 , particella 2327 , subalterno 4

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

La presente osservazione risulta identica alla n. 841 con P.G. 226084 del 03/12/2018.

I proprietari dell'immobile - congiuntamente e tramite il tecnico incaricato - chiedono:

1 - la variazione del tessuto da TL.4 ad altro tessuto, ad esempio TL.3, al fine di consentire l'addizione volumetrica per far fronte alle necessità di ampliamento del nucleo familiare. Il condominio, nell'attuale Regolamento Urbanistico, è inserito in ri-R4, che prevede ampliamento ai sensi dell'art. 24 e piano casa;  
2 - la correzione di un errore - segnalato dal contributo al Piano Operativo P.G. 84233 del 16/05/2017 - alla fine di via Ferruccio Busoni, in cui è rappresentata come strada pubblica un'area privata.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

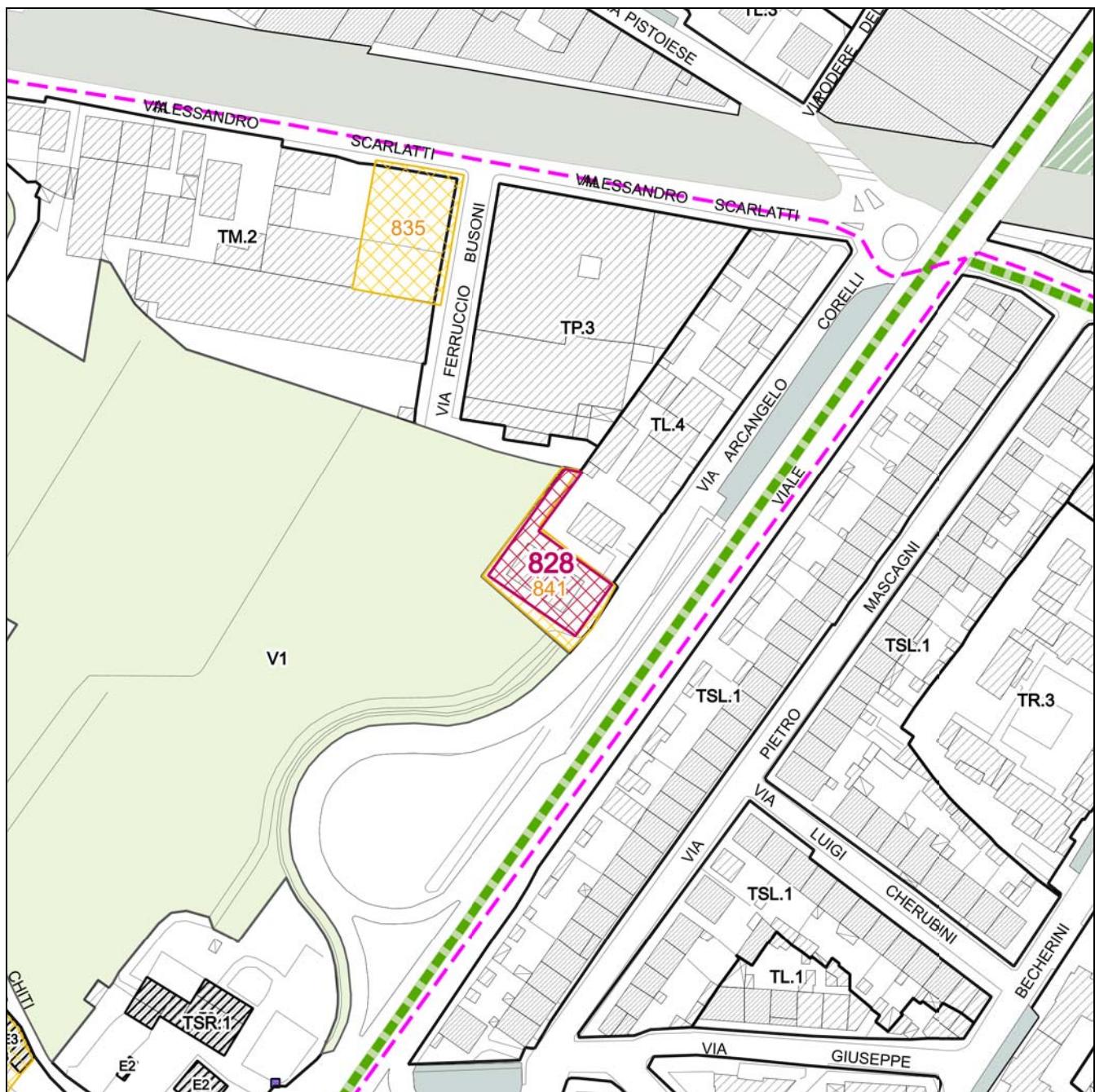
1 - l'osservazione non accoglibile, in quanto il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo è coerente con lo stato dei luoghi e pertanto l'immobile sarà mantenuto nel tessuto "TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità" individuato;

2 - l'osservazione, riguardante l'area privata erroneamente classificata come pubblica, accoglibile e pertanto verrà rappresentata correttamente nella Disciplina dei Suoli, assegnandola al tessuto dell'edificio adiacente.  
L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 829

**P.G.:** 225755      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mazzetti Pietro Francesco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via lungo la Bardena
- Terreno** : foglio 22 , particella 185
- **Terreno** : foglio 22 , particella 47

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un lotto all'interno del PR8 e nell'ambito delle aree periurbane intercluse AR2, per il quale si chiede, a fronte di una cessione all'amministrazione per la realizzazione di allargamenti stradali e parcheggi pubblici e verde attrezzato, una nuova area di trasformazione a destinazione residenziale con verde privato laterale.

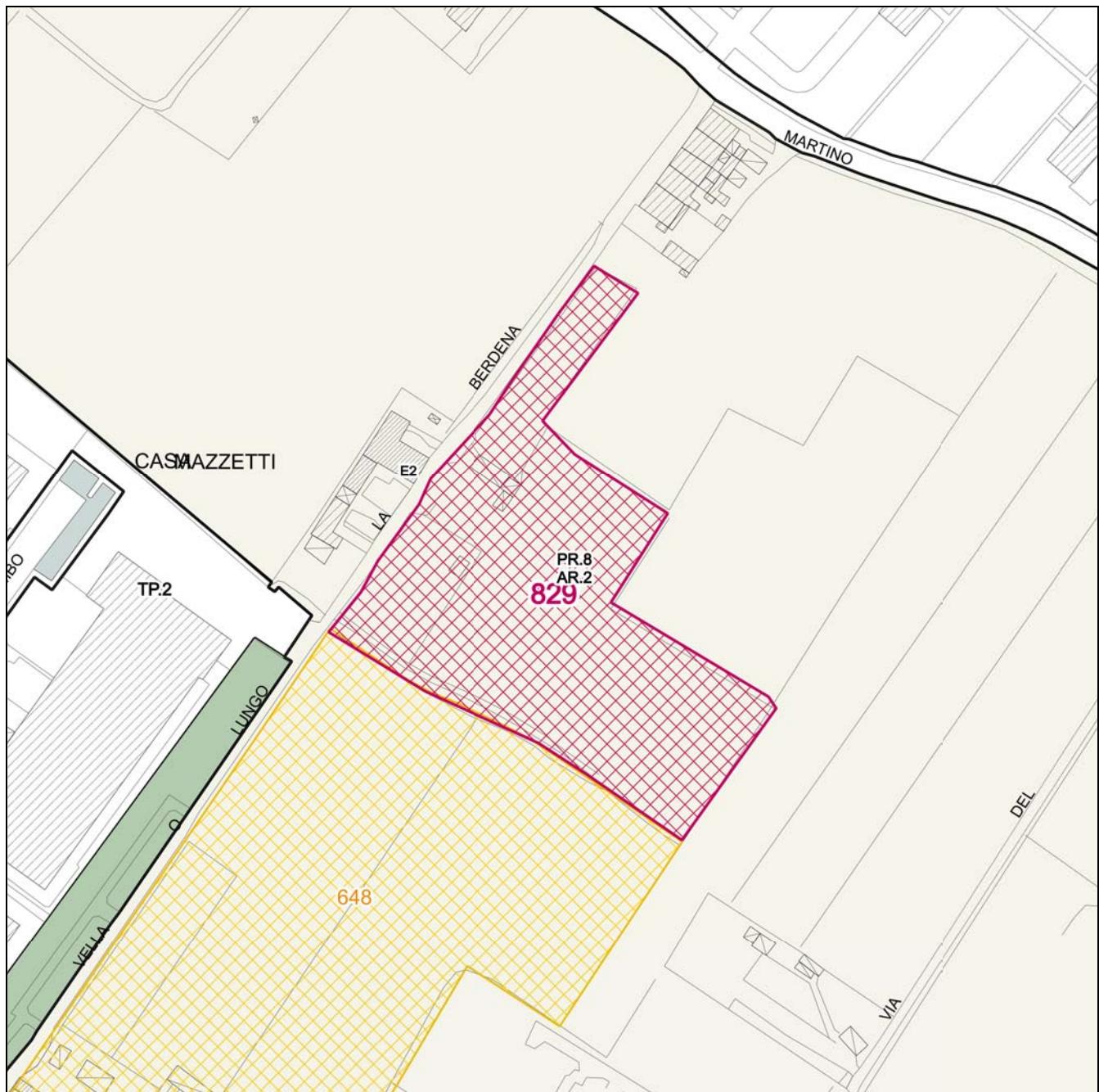
**Controdeduzione tecnica:**

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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 830

**P.G.:** 225757      **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 della destinazione residenziale di supporto alla destinazione produttiva. Chiede, pertanto, l'introduzione di una percentuale massima del 20% di SUL di destinazione abitativa a supporto della funzione produttiva.

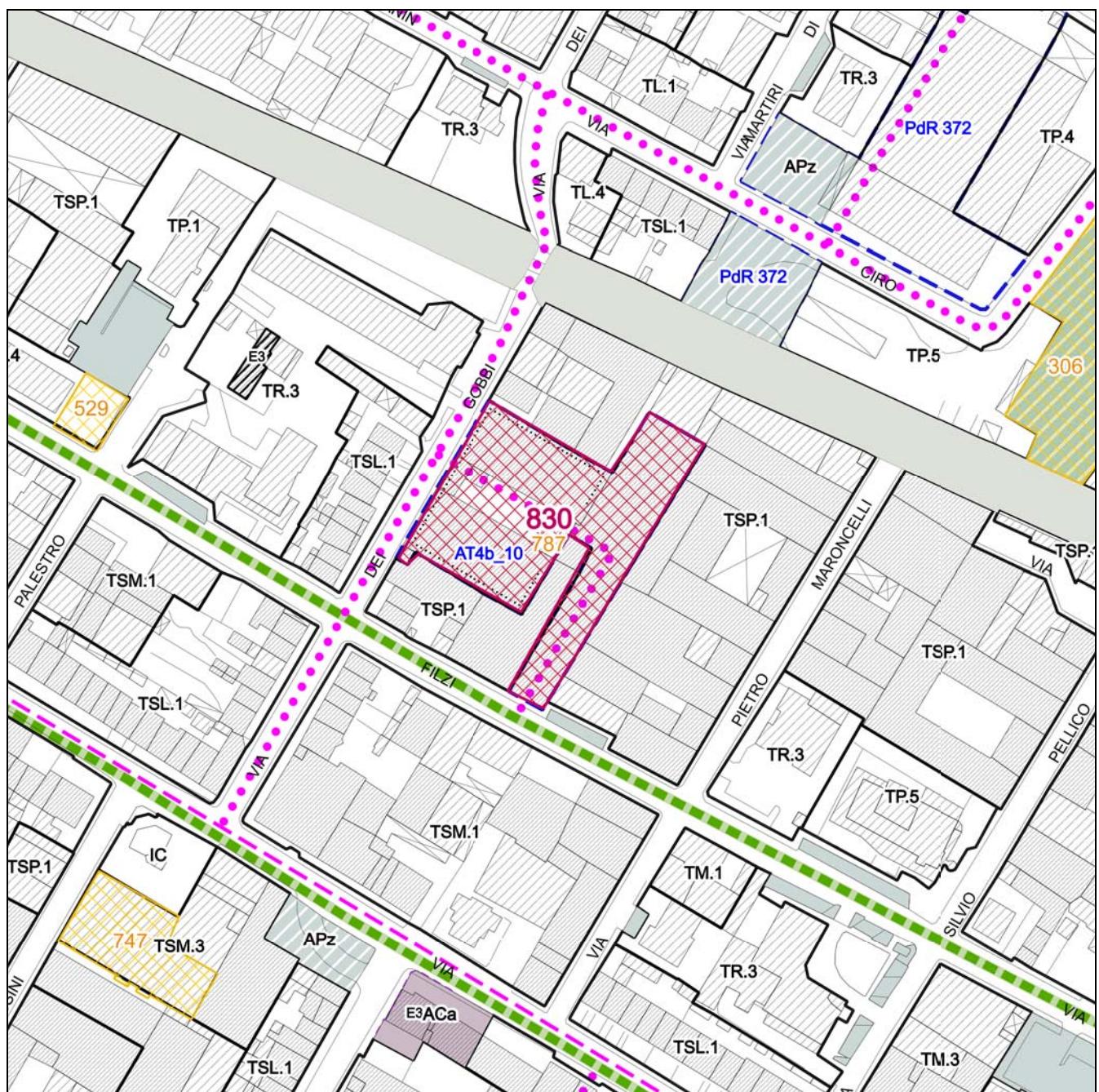
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene che l'inserimento di destinazione residenziale a supporto di quella produttiva, nei limiti del 20% della SUL complessiva, non sia accoglibile, pur rimanendo valido l'inserimento di quanto indicato nel titolo VIII delle NTA in riferimento alle attività connesse alla produzione.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 831

**P.G.:** 225764      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** lozzelli Leonardo

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

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante chiede di modificare l'art. 138 "Complessi produttivi di valore tipologico (PT)" delle NTA, al fine di rendere più chiaro il tessuto di appartenenza degli immobili individuati in tali schede e definire così in maniera univoca le destinazioni d'uso consentite e gli standard urbanistici.

**Controdeduzione tecnica:**

I complessi del Produttivo Tipologico non sono inseriti dal Piano Operativo all'interno di alcun tessuto urbano, ma sono puntualmente descritti e schedati proprio all'art. 138 oggetto dell'osservazione: qui, per ogni complesso produttivo-tipologico individuato, si definiscono gli interventi ammessi e non ammessi sui fabbricati interessati.

Ulteriori precisazioni si trovano al successivo art. 139 "Norme comuni per i complessi di Archeologia Industriale e i complessi Produttivi di valore Tipologico", al comma 5 del suindicato articolo, dove è fatto esplicito riferimento al Piano delle Funzioni e in particolare all'art. 154, in cui le destinazioni d'uso non ammesse sono indicate in base all'UTOE di appartenenza del fabbricato/complesso interessato.

Per interventi di RN, RNF ed SE, le dotazioni minime di standard da reperire sono da quantificare secondo l'art. 25 delle NTA, mancando un esplicito riferimento nell'art. 139 si procederà all'introduzione dello stesso. L'osservazione è pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 832

**P.G.:** 225767      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gacci Giacomo

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

### **Individuazione aree:**

- via Labriola  
**Terreno :** foglio 53 , particella 45
- via Giolica di Sotto  
**Terreno :** foglio 53 , particella 78

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

Si fa presente che l'osservazione è identica alle osservazioni 807 e 833.

L'osservazione riguarda un terreno classificato come V1 e adiacente all'area di trasformazione AT2b\_06.

Essendo già stato presentato un contributo al PO, e precedentemente un'osservazione al PS non accolta perché in area agricola di pregio, il proponente chiede che sul terreno di proprietà venga data la possibilità di edificare in continuità con la vicina area di trasformazione, secondo criteri di compattezza e integrità del tessuto edilizio della zona, riservando agli spazi pubblici un ruolo centrale e leggibile nella configurazione degli insediamenti.

L'area in questione sarebbe anche messa a disposizione dell'amministrazione quale area di atterraggio di volumetrie provenienti da aree dense della città, secondo il principio della perequazione.

### **Controdeduzione tecnica:**

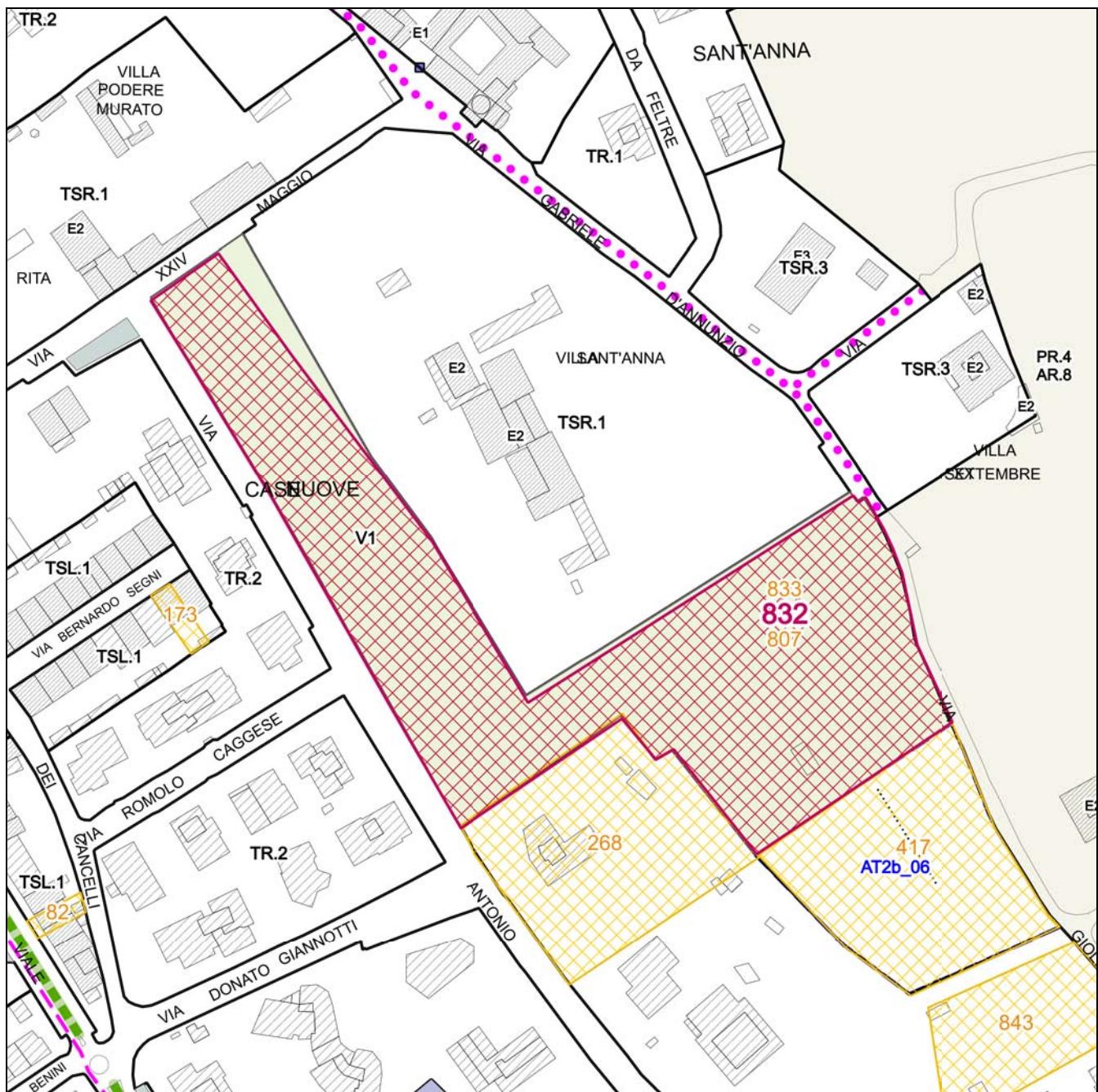
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che trattasi di un'area appartenente al paesaggio agrario della prima fascia pedecollinare dove ancora permangono impianti tradizionali di olivi e che è riconosciuta come "invariante strutturale" dal Piano Strutturale che classifica l'area come "Aree Agricole di Pregio" - Art. 23.

Le aree indicate nel Piano Operativo come V1 - "verde con alto indice di naturalità", rappresentano spazi aperti che si collocano nella fascia intermedia frapposta tra le aree del territorio rurale e la zona di fondovalle occupata dalle espansioni urbane (vedi in proposito anche l'osservazione della Regione Toscana n. 905). Per tali ragioni la scelta del Piano operativo, ostantiva all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree testimoniali del paesaggio agrario storico ancora presenti, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 833

**P.G.:** 226048      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Gacci Giacomo

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

### **Individuazione aree:**

- via Labriola  
**Terreno :** foglio 53 , particella 45
- via Giolica di Sotto  
**Terreno :** foglio 53 , particella 78

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

Si fa presente che l'osservazione è identica alle osservazioni 807 e 832.

L'osservazione riguarda un terreno classificato come V1 e adiacente all'area di trasformazione AT2b\_06.

Essendo già stato presentato un contributo al PO, e precedentemente un'osservazione al PS non accolta perché in area agricola di pregio, il proponente chiede che sul terreno di proprietà venga data la possibilità di edificare in continuità con la vicina area di trasformazione, secondo criteri di compattezza e integrità del tessuto edilizio della zona, riservando agli spazi pubblici un ruolo centrale e leggibile nella configurazione degli insediamenti.

L'area in questione sarebbe anche messa a disposizione dell'amministrazione quale area di atterraggio di volumetrie provenienti da aree dense della città, secondo il principio della perequazione.

### **Controdeduzione tecnica:**

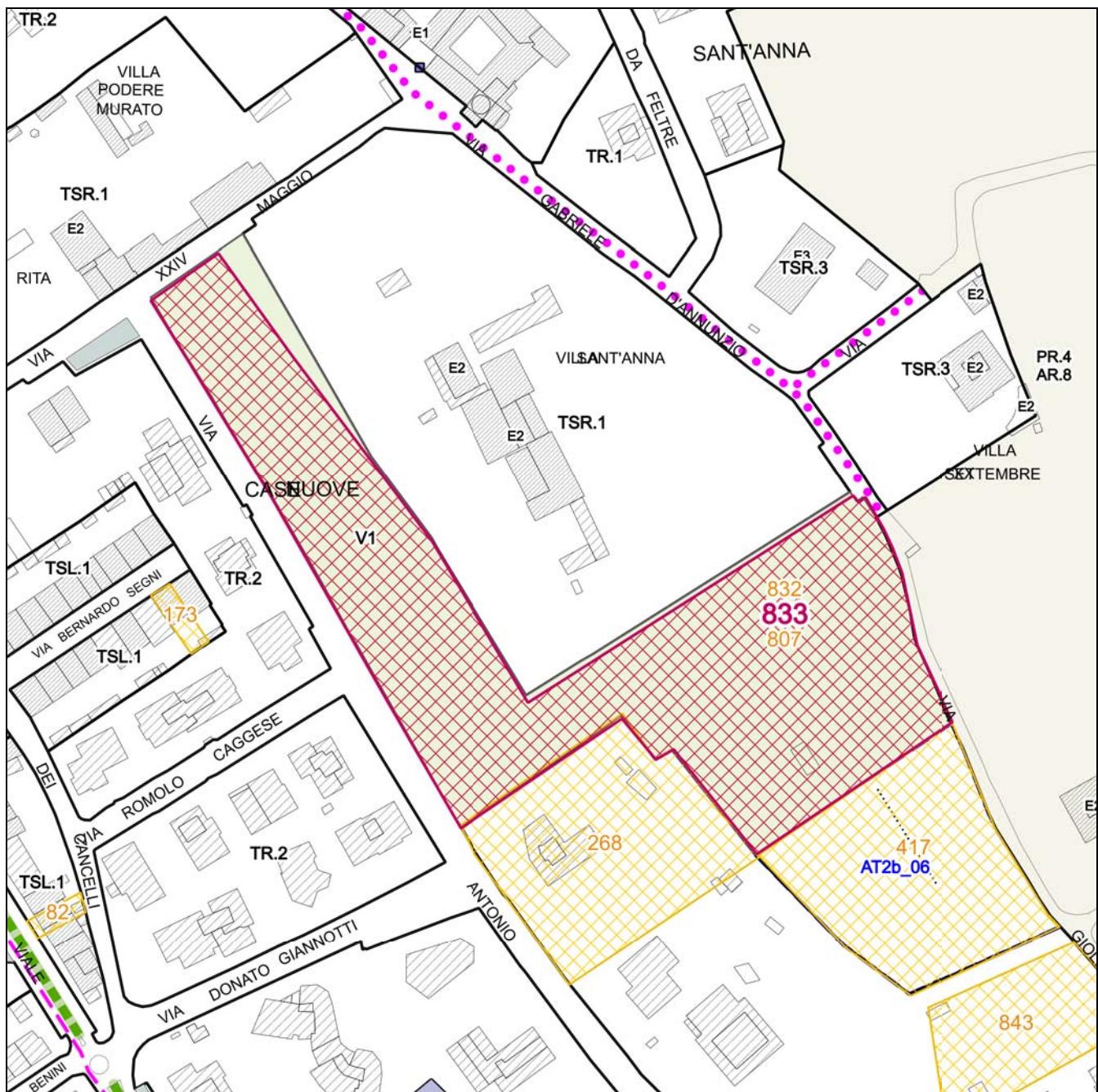
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che trattasi di un'area appartenente al paesaggio agrario della prima fascia pedecollinare dove ancora permangono impianti tradizionali di olivi e che è riconosciuta come "invariante strutturale" dal Piano Strutturale che classifica l'area come "Aree Agricole di Pregio" - Art. 23.

Le aree indicate nel Piano Operativo come V1 - "verde con alto indice di naturalità", rappresentano spazi aperti che si collocano nella fascia intermedia frapposta tra le aree del territorio rurale e la zona di fondovalle occupata dalle espansioni urbane (vedi in proposito anche l'osservazione della Regione Toscana n. 905). Per tali ragioni la scelta del Piano operativo, ostantiva all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree testimoniali del paesaggio agrario storico ancora presenti, pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 834

**P.G.:** 226051      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Natale Berardino

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

### **Individuazione aree:**

- VIA PER IOLO, n. 97/A1
  - Fabbricato** : foglio 73 , particella 1316
  - **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1369
  - **Fabbricato** : foglio 73 , particella 1477

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

Il tecnico osservante richiede:

1 - la modifica dell'art. 74 "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale: TR.1" delle NTA, al fine di apporre un minimo di ampliamento pari a 25-30 mq di SUL nelle zone consentite. Viene affermato che, in relazione al fabbricato catastalmente individuato - una casa a baiadera ricadente in tessuto "TR.1", con una superficie di ca. 90 mq - l'ampliamento consentito dall'articolo osservato permetterebbe solo un aumento di superficie di 18 mq, contrariamente anche a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, che consentiva l'ampliamento fino a 25 mq utili. Da questa norma trarrebbero dunque vantaggio solo le abitazioni di 350 mq che, con il 20% consentito, potrebbero aumentare la superficie di 70 mq. Pertanto si richiede che l'articolo in oggetto sia modificato, elevando l'ampliamento a un minimo garantito di almeno 25 - 30 mq di SUL consentiti di ampliamento.

2 - la richiesta di edificazione del lotto interstiziale (ex art. 24 e5) del R.U.) costituito dal giardino di pertinenza del fabbricato.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

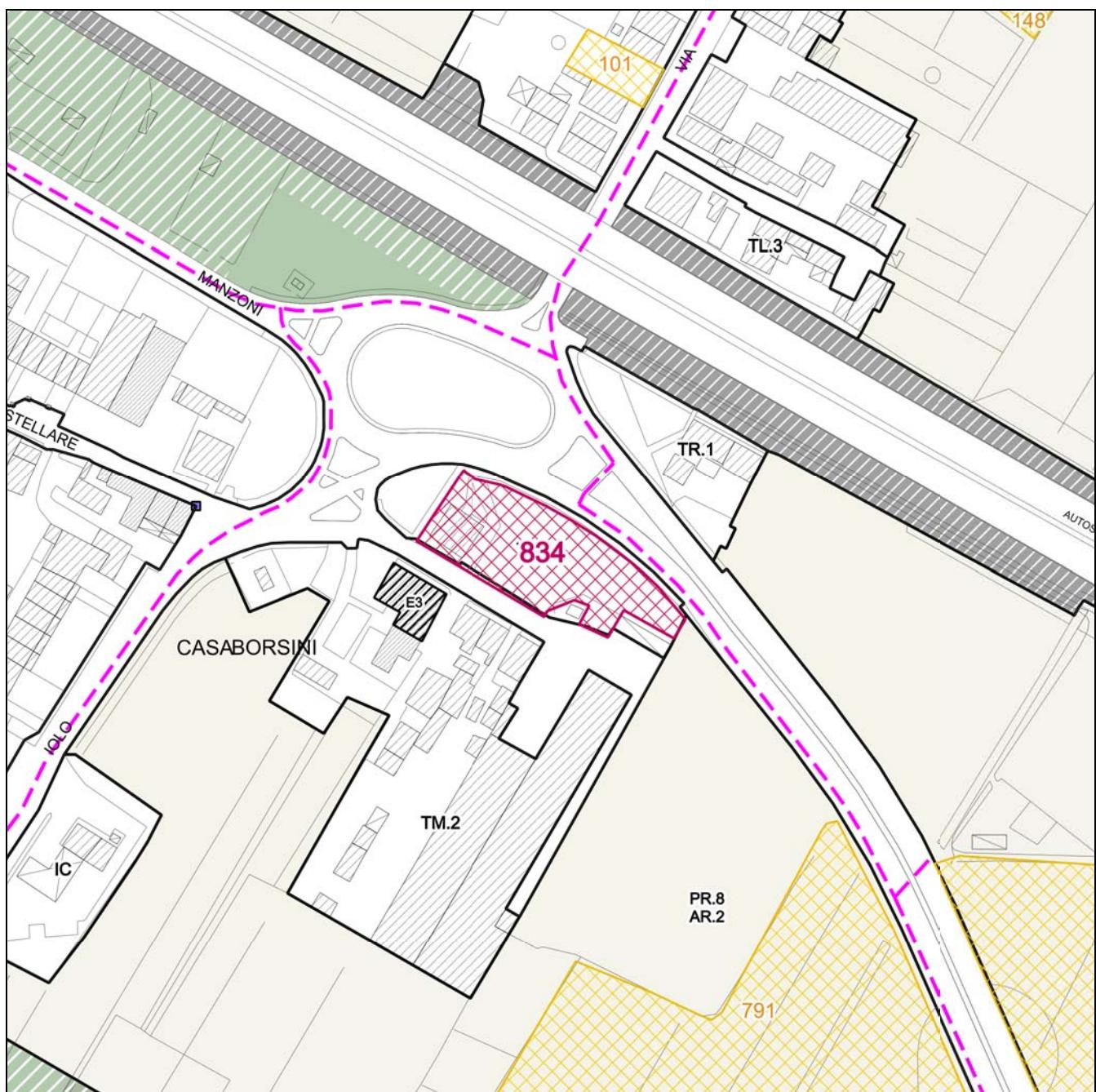
1 - la richiesta avanzata accoglibile, in quanto nelle NTA, ove ammesso l'intervento AV.2 per le tipologie residenziali, sarà introdotta la SUL minima di 25 mq;

2 - la richiesta avanzata non accoglibile, in quanto non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori; il tessuto "TR.1 Tessuto Residenziale" rappresenta un sistema insediativo caratterizzato da "singoli edifici su lotto isolato" per il quale non è opportuno prevedere il completamento. Pertanto l'osservazione nel complesso risulta parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 835

**P.G.:** 226052      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Puggelli Carlo

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

**Individuazione aree:**

- Via Scarlatti
- Terreno :** foglio 43 , particella 1680

**Descrizione dell'osservazione:**

Si osserva come un appezzamento di terreno privo di fabbricati sia inserito in un tessuto urbano (TM.2) e contestualmente si richiede che venga modificata la sua disciplina attribuendogli destinazione urbanistica V3 - Spazi aperti a basso indice di naturalità.

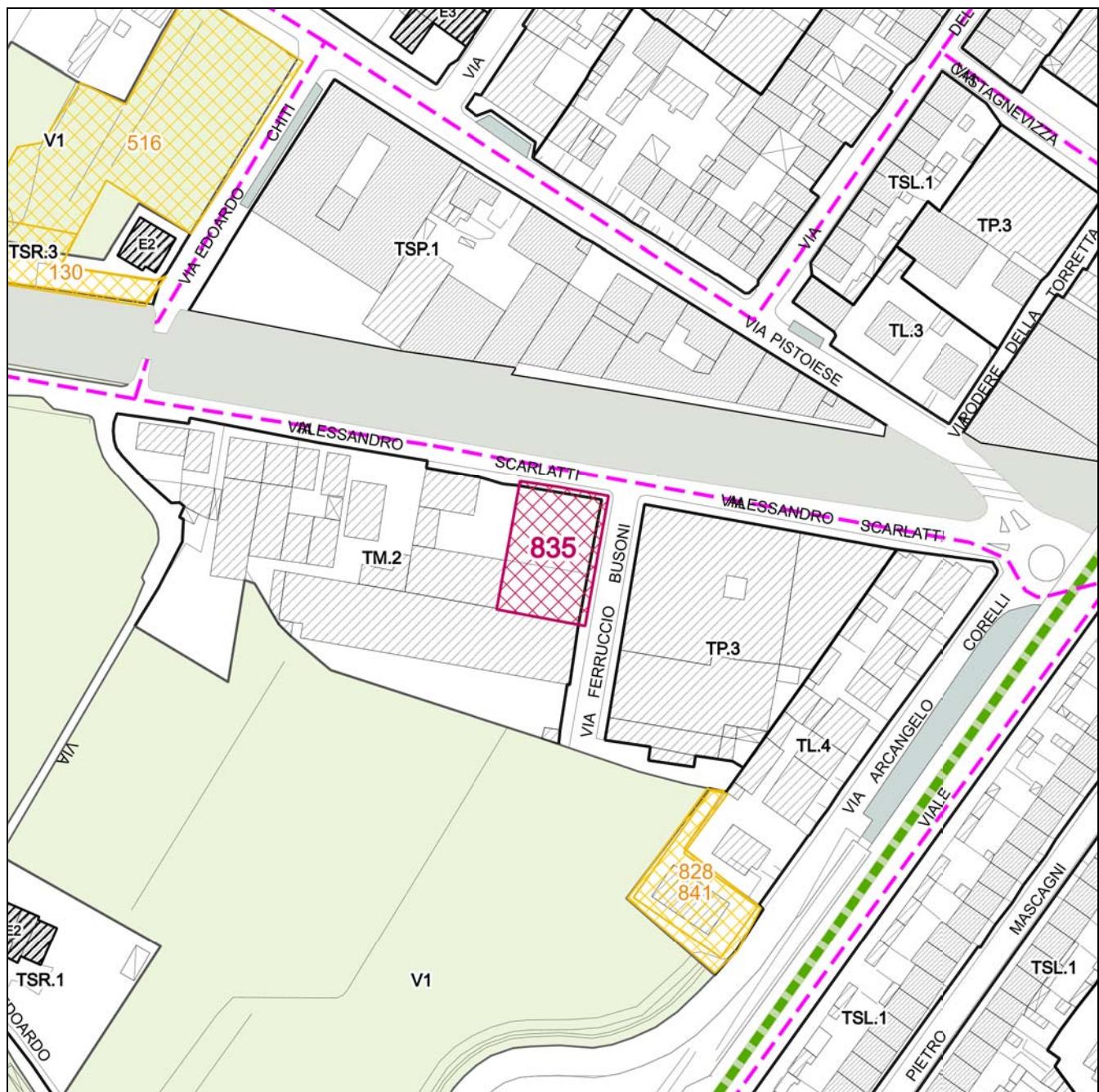
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo coerente con lo stato dei luoghi, pertanto sarà mantenuta l'attribuzione del tessuto "TM.2 Tessuto Misto, a media saturazione". Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 836

**P.G.:** 226053      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nuti Renato

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

### **Individuazione aree:**

- via delle Calvane - Paperino
- Terreno** : foglio 100 , particella 35
- **Terreno** : foglio 100 , particella 361
- **Terreno** : foglio 100 , particella 362

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

[OSSERVAZIONE IDENTICA ALLA 842 PG. 226090 DEL 03/12/2018]

Il terreno in oggetto, individuato nel piano operativo adottato in AR.1, è limitrofo al centro abitato di Paperino, ha accesso diretto da viabilità comunale esistente via delle Calvane, ed è dotato di infrastrutture principali, e in adiacenza ai servizi di pubblica utilità che servono la zona, con particolare riferimento al complesso edificato adiacente ed attestante Via G. Rodari e pertanto lo stesso può essere considerato la naturale estensione del centro abitato, nella zona sud-est. Il concetto di "naturale estensione" si ritiene fondato in una valutazione a medio-lungo termine in considerazione della presenza di interventi edilizi in estensione all'originario centro abitato, sviluppati con tipologia di "condominio di media/grande dimensione" realizzato da Cooperative Edilizie collegabili ad interventi di Social Housing, come approvato da Piano di Lottizzazione 345 "Social Housing" - DCC 73/2017.

Quanto sopra anche in relazione all'adiacenza ai Macrolotti in forte espansione che comporterà un importante afflusso di addetti e quindi un incremento di richiesta di alloggi residenziali, accessibili ad una fascia di reddito medio-bassa nelle zone residenziali limitrofe, quali la zona di Paperino.

Pertanto si chiede di poter variare l'attuale destinazione prevista dal Piano Operativo in una destinazione compatibile con la residenza sociale.

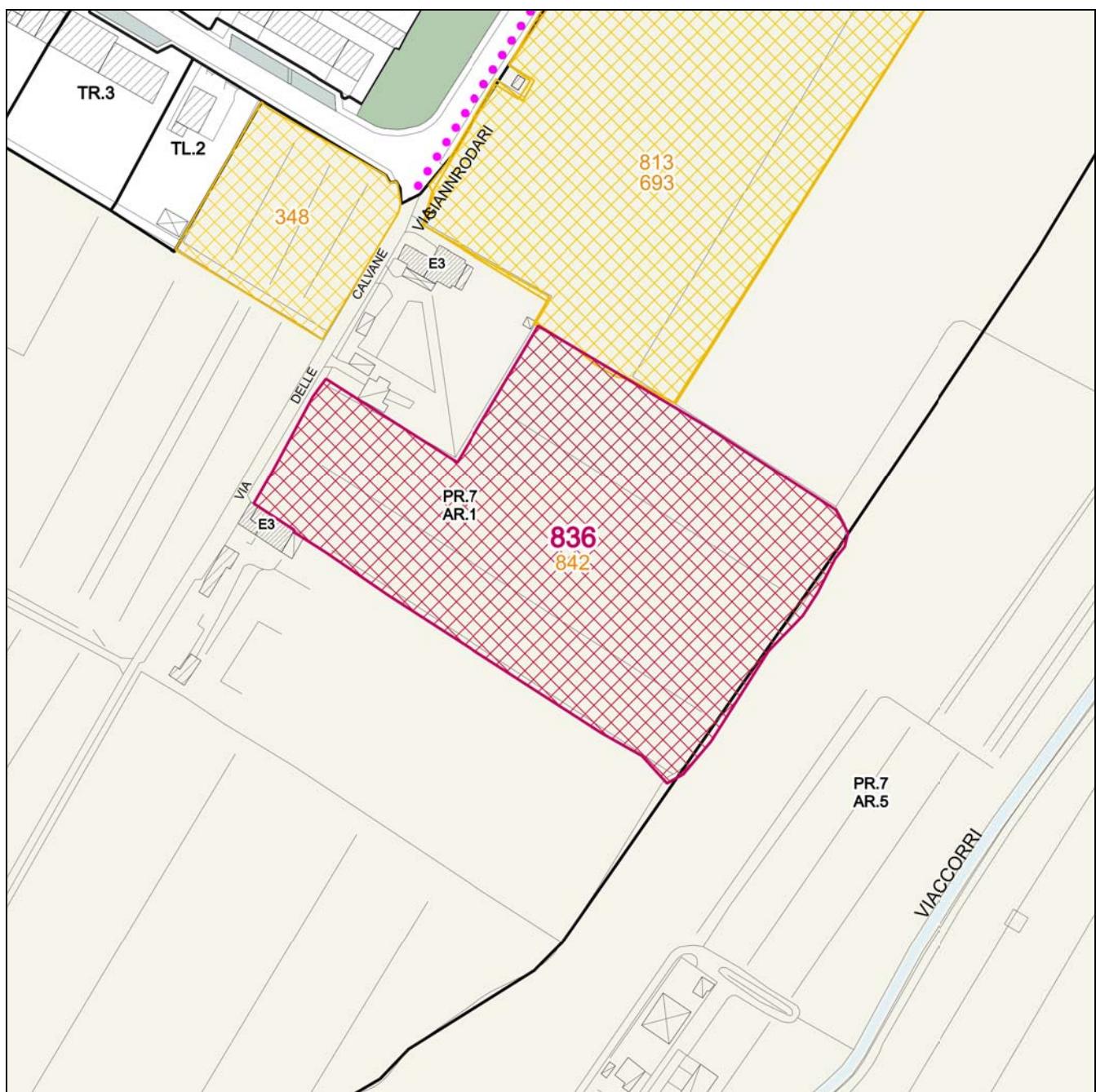
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale (PR.7 - AR.1), 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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 837

**P.G.:** 226056      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nuti Renato

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

**Individuazione aree:**

- Via Santa Trinita, n. 20
- Fabbricato :** foglio 48 , particella 182

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante fa presente che l'immobile indicato negli estremi catastali risulta non disciplinato nel Piano ed escluso da qualsivoglia disciplina.

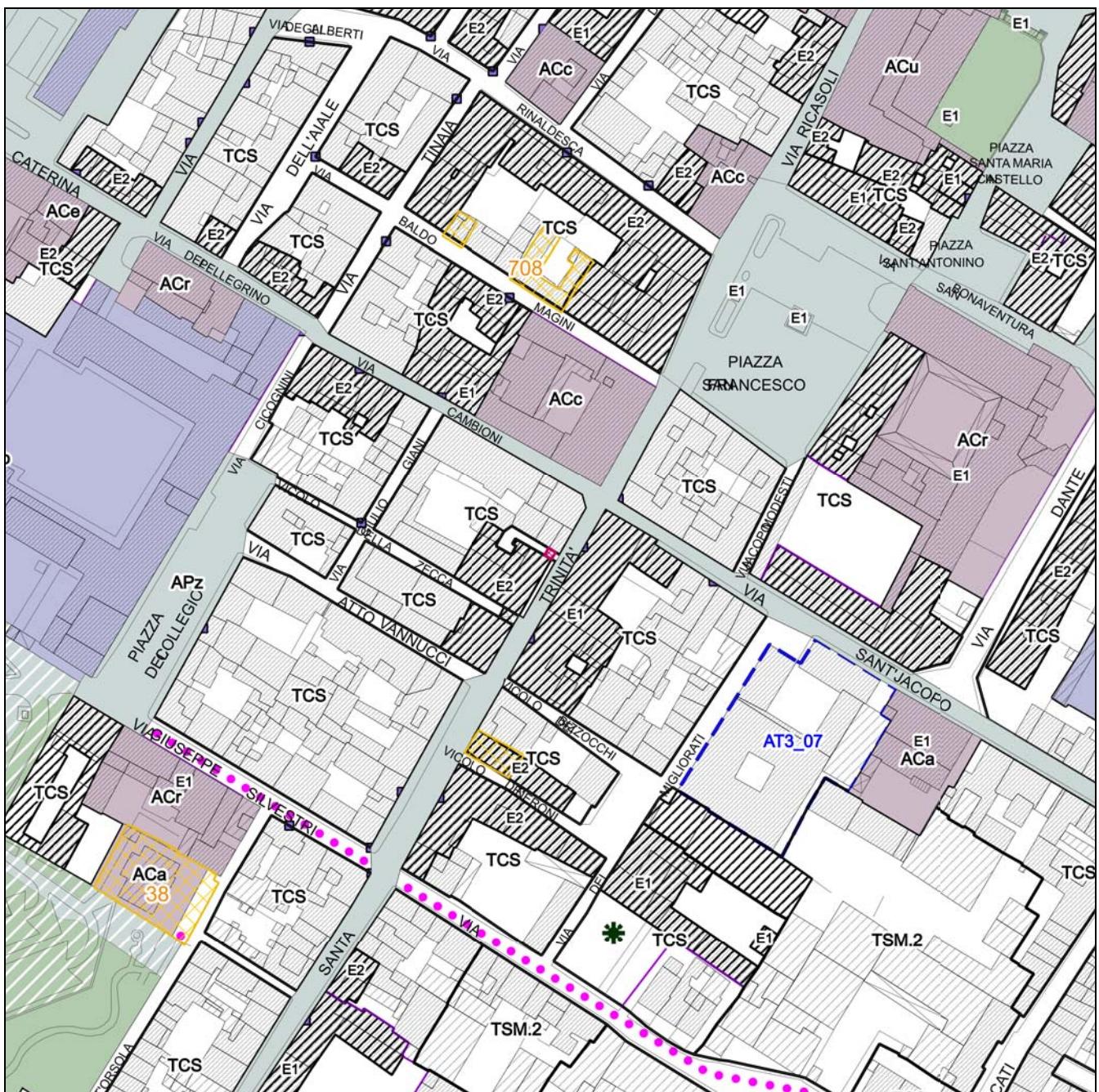
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile e pertanto sarà eseguita la relativa modifica cartografica includendo nel tessuto "TCS Tessuto del Centro Storico" sia la porzione di edificio in oggetto che il retrostante resede.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 838

**P.G.:** 226071      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

**Individuazione aree:**

- via Nebbiaia - Tavola
- Terreno :** foglio 90 , particella 1530

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica alla n. 815 PG 225682

L'osservazione riguarda un terreno in località Tavola, per porzione del quale è prevista la cessione per la realizzazione di standard pubblici. Il proponente chiede per questo un premio edificatorio per poter costruire una civile abitazione, calcolando la parametrizzazione edificabile sul lotto in: 3.582 mq di SUL, 7.164 mq di area da cedere al Comune, oltre a porzione della particella 1528 (5.000 mq) messi a disposizione del Comune.

L'area così ceduta potrebbe essere destinata a spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport.

**Controdeduzione tecnica:**

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

La particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di spazi aperti privati di contenimento dell'edificato che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale (V1).

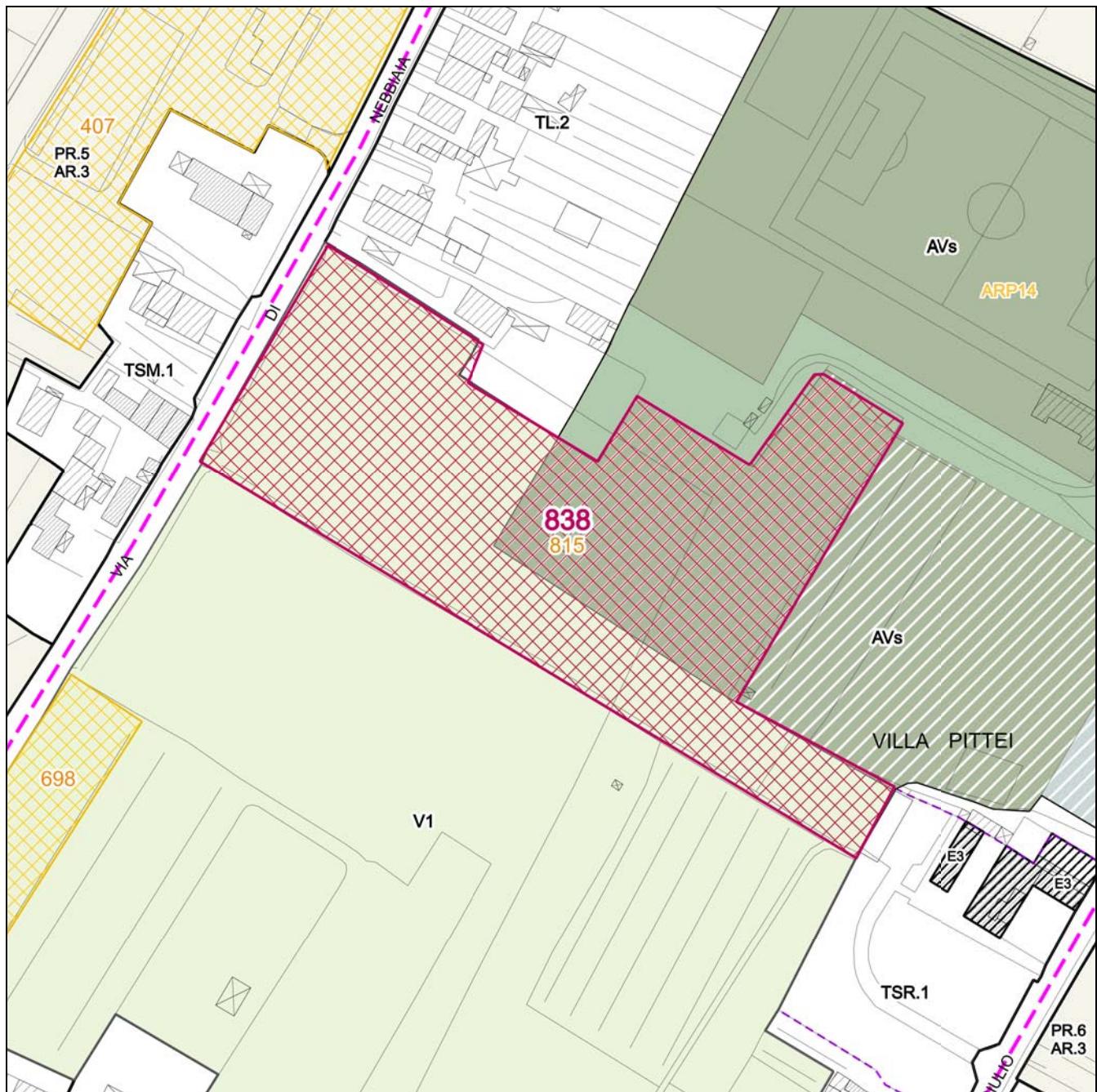
L'inserimento di nuovi usi, implica l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il piano intende salvaguardare.

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 839

**P.G.:** 226075      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Savelli Carlo

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

**Individuazione aree:**

- VIA VIACCIA A NARNALI, n. 50/A  
**Fabbricato :** foglio 30 , particella 581
- VIA VIACCIA A NARNALI, n. 50/A  
**Fabbricato :** foglio 30 , particella 583

**Descrizione dell'osservazione:**

L'isolato posto in via Viaccia a Narnali oggetto dell'osservazione è classificato nella Disciplina di Piano come TM.1 e ha la previsione di un parcheggio pubblico nell'area prospettante il fronte tergale. Gli osservanti chiedono la possibilità di poter aprire accessi carrabili e pedonali direttamente dal parcheggio pubblico in previsione, funzionali agli eventuali cambi di destinazione d'uso dei volumi artigianali prospettanti.

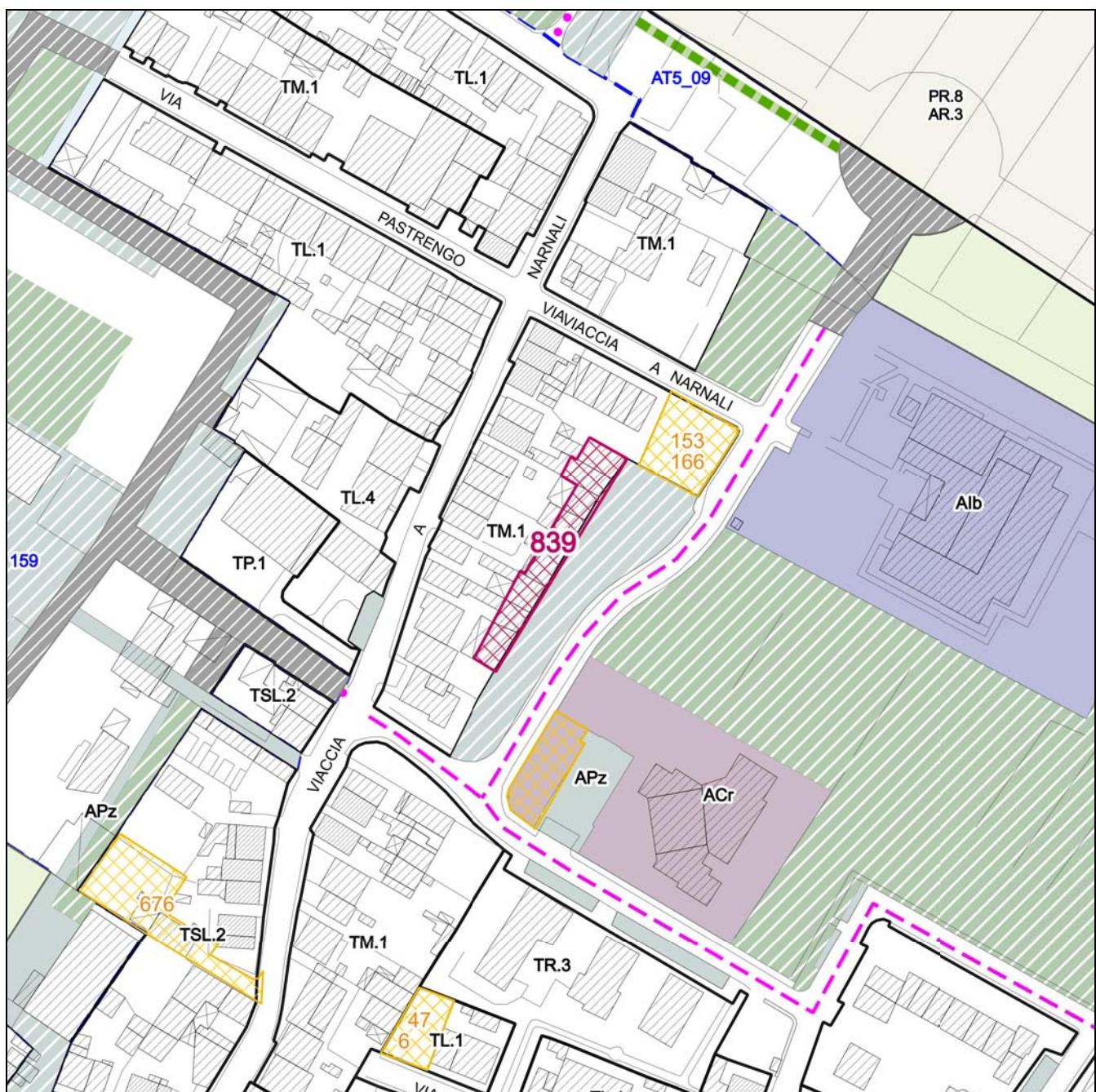
**Controdeduzione tecnica:**

Pur condividendo la richiesta, non si reputa pertinente l'osservazione in quanto tratta aspetti da risolvere in sede di progettazione di opera pubblica.

**Accogliibilità:** Non pertinente

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 840

**P.G.:** 226081      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nuti Renato

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

**Individuazione aree:**

- VIA DELLE FONTI, n. 341
  - Fabbricato** : foglio 85 , particella 210
  - **Fabbricato** : foglio 85 , particella 338
  - **Fabbricato** : foglio 85 , particella 342
  - **Fabbricato** : foglio 85 , particella 357

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante richiede che dai fabbricati ubicati nell'area individuata categorizzati dal Piano Operativo come "E1" [ si tratta di un errore dell'osservante: sono in realtà indicati come "E3" ] sia rimosso il grado di tutela, in quanto edifici in cemento armato, attualmente in fase di ristrutturazione e bonifica.

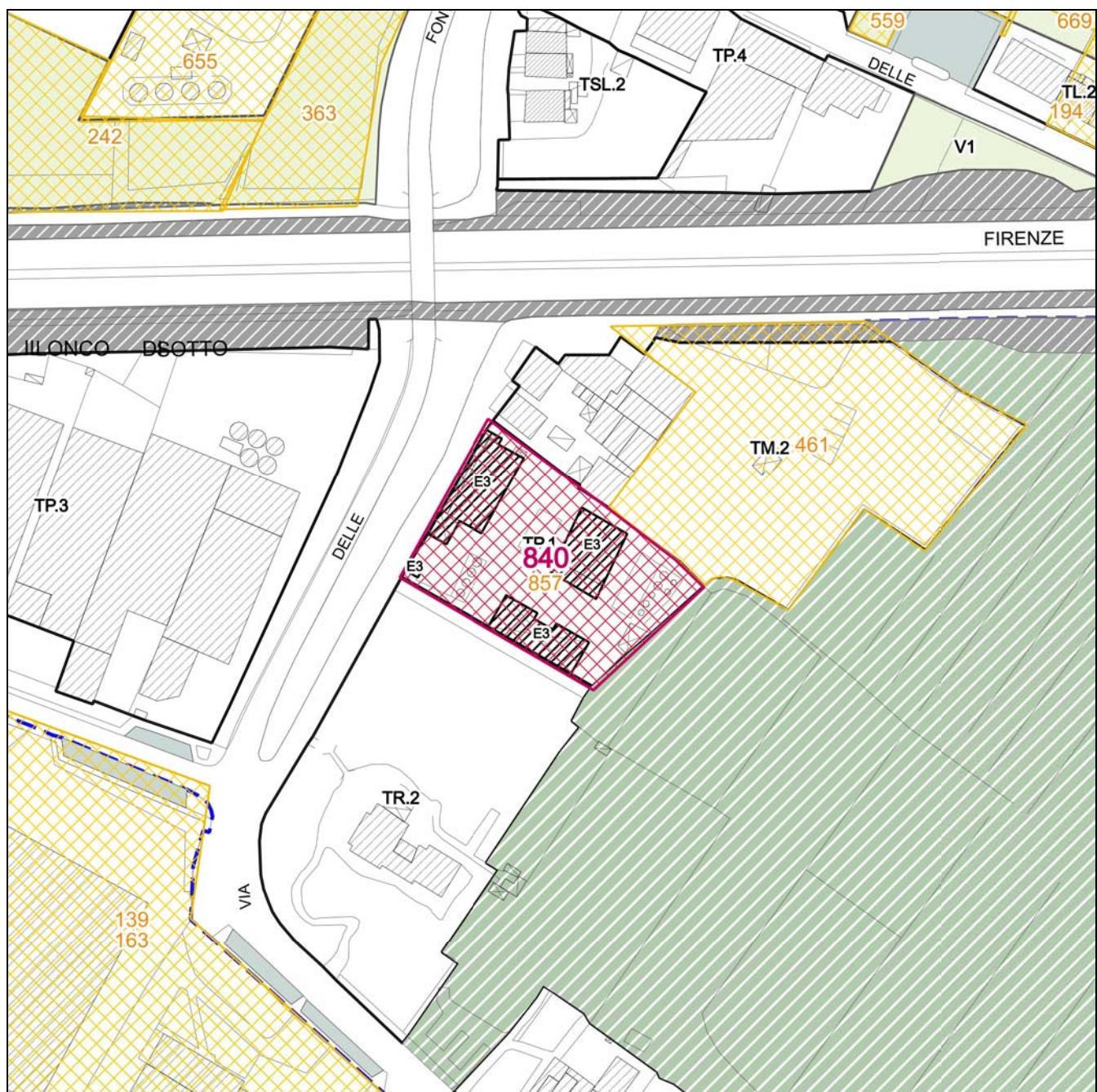
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche si ritiene che la richiesta possa essere accolta esclusivamente per i fabbricati interni al lotto, di scarso valore architettonico e fortemente da riqualificare. Il complesso edilizio lungo strada si ritiene debba essere invece mantenuto nella categoria degli edifici di pregio E3 per tutta la sua estensione comprendente anche il cancello e la cabina elettrica e i muri perimetrali in pietra.

**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:** 841

**P.G.:** 226084      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Laudani Agostino

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

**Individuazione aree:**

- Via Corelli, n. 38
- Fabbricato** : foglio 43 , particella 2327 , subalterno 4

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione risulta identica alla n. 828 con P.G. 225749 del 03/12/2018.

Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

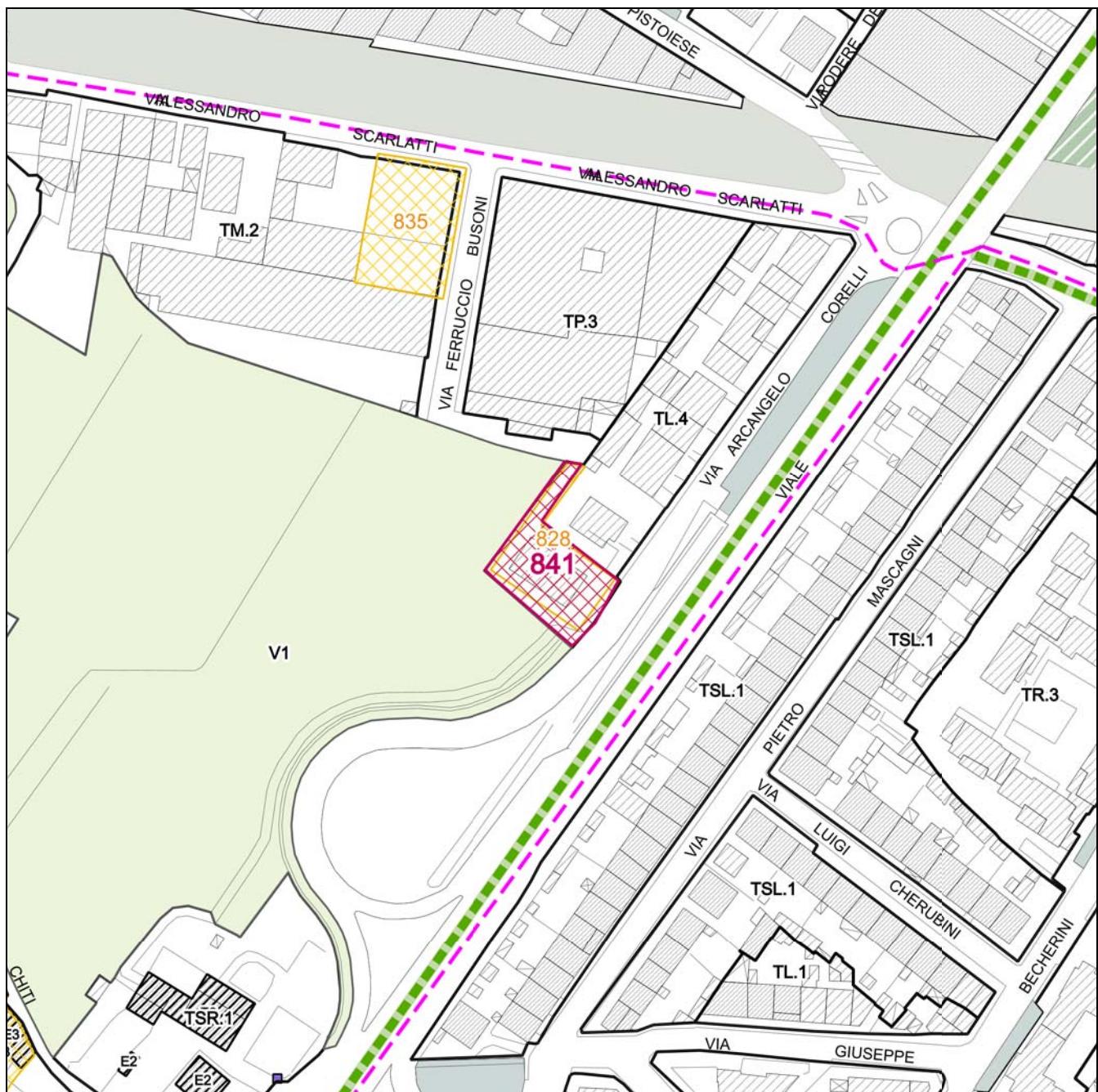
**Controdeduzione tecnica:**

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 828.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 842

**P.G.:** 226090      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nuti Renato

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

### **Individuazione aree:**

- via delle Calvane - Paperino
- Terreno** : foglio 100 , particella 35
- **Terreno** : foglio 100 , particella 361
- **Terreno** : foglio 100 , particella 362

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

Il terreno in oggetto, individuato nel piano operativo adottato in AR.1, è limitrofo al centro abitato di Paperino, ha accesso diretto da via delle Calvane, ed è dotato di infrastrutture principali, e in adiacenza ai servizi di pubblica utilità che servono la zona, con particolare riferimento al complesso edificato adiacente ed attestante Via G. Rodari. Pertanto lo stesso può essere considerato la naturale estensione del centro abitato, nella zona sud-est. Il concetto di "naturale estensione" si ritiene motivato in considerazione della presenza di interventi edilizi in estensione all'originario centro abitato, sviluppati con tipologia di "condominio di media/grande dimensione" realizzato da Cooperative Edilizie collegabili ad interventi di Social Housing, come approvato da Piano di Lottizzazione 345 "Social Housing" - DCC 73/2017.

Anche in relazione all'adiacenza ai Macrolotti in forte espansione che comporterà un importante afflusso di addetti e quindi un incremento di richiesta di alloggi residenziali, accessibili ad una fascia di reddito medio-bassa nelle zone residenziali limitrofe, quali la zona di Paperino, si chiede di poter variare l'attuale destinazione prevista dal Piano Operativo in una destinazione compatibile con la residenza sociale.

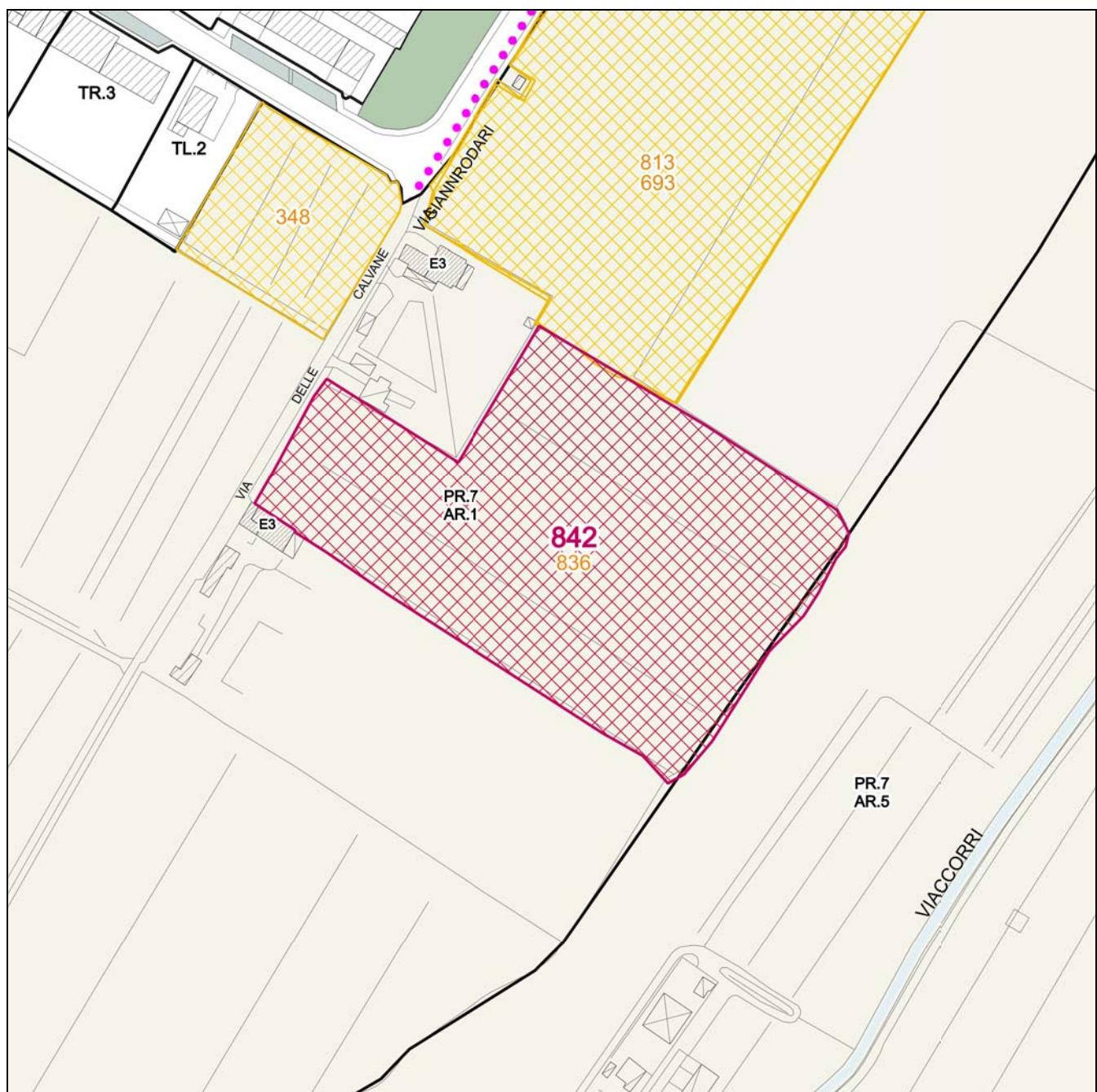
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di edificazione in territorio rurale (PR.7 - AR.1), 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.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 843

**P.G.:** 226091      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bresci Alessio

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Gilica di Sotto  
**Terreno :** foglio 53 , particella 1007
- Via Gilica di Sotto  
**Terreno :** foglio 53 , particella 794

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

L'area in oggetto si attesta su via Gilica di Sotto: inedificata, è connessa con un altro terreno - sempre della medesima proprietà - rivolto su via Labriola, sul quale insiste un fabbricato residenziale. Il Piano Operativo adottato ha inserito l'area all'interno del tessuto TR.2, come la quasi totalità dell'edificato circostante. Poiché questa confina con l'area di trasformazione AT2b\_06, il tecnico incaricato chiede che il terreno acquisisca parametri urbanistici simili a quest'ultima, allineandosi anche a prescrizioni e indicazioni di progetto.

Nel caso che non siano previste nuove edificazioni, la proprietà si dichiara disponibile a valutare ulteriore forma perequativa di immobili o aree di interesse pubblico. L'accoglimento di una nuova area di trasformazione o l'inserimento nella vicina porterebbero alla realizzazione di una maggiore fascia di parcheggio sul fronte strada, all'aumento dell'area di influenza visiva e dei punti di penetrabilità visiva nel rispetto dell'eventuale barriera verde, anche perché la nuova edificazione potrebbe essere prevista nella parte bassa del terreno.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni si ritiene di confermare l'area oggetto dell'osservazione all'interno del tessuto TR.2 "tessuto residenziale con isolati aperti di villini e palazzine", tuttavia coerentemente con le finalità del Piano Operativo si ritiene possibile l'introduzione dell'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, secondo la seguente definizione:

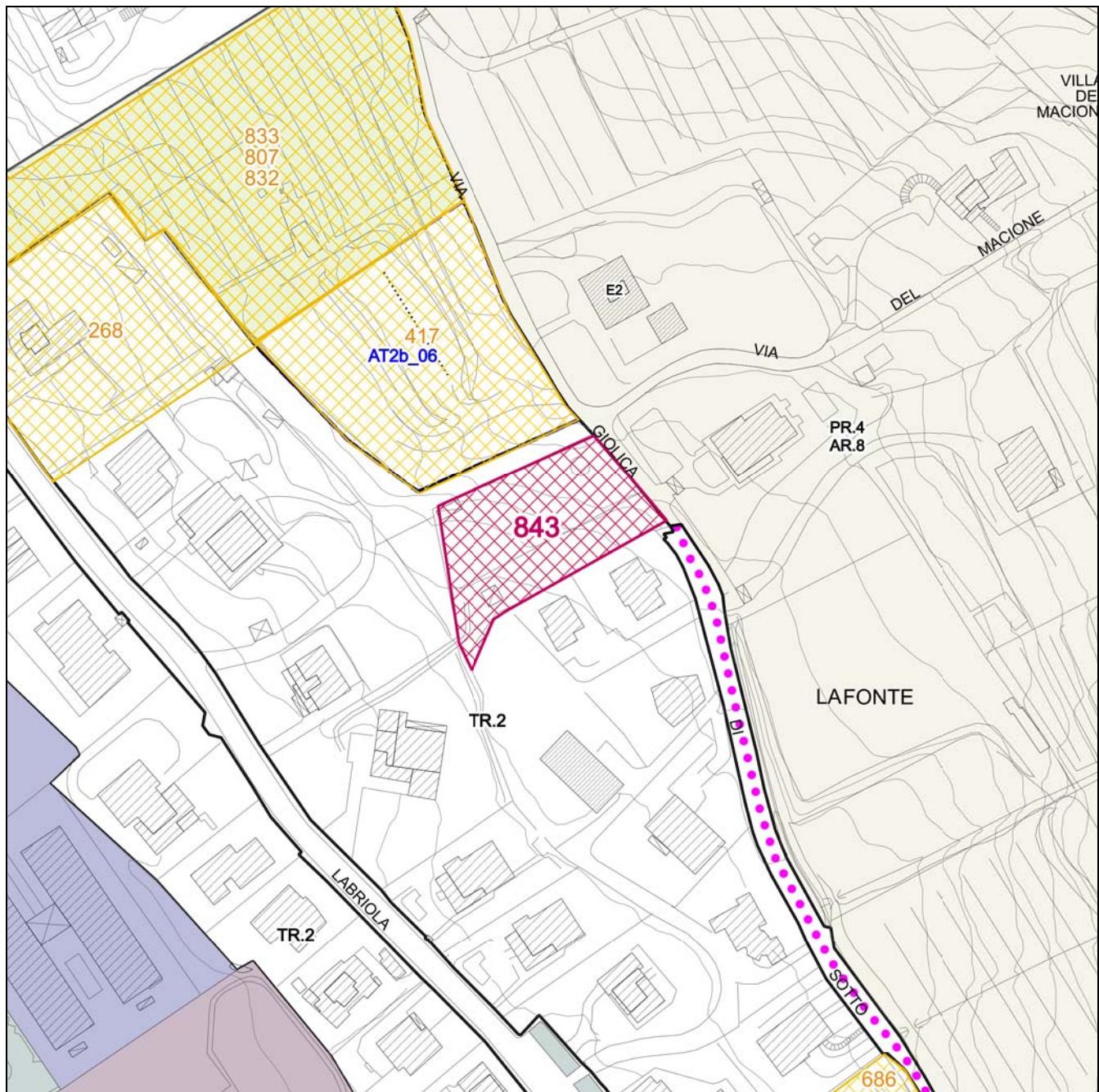
NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate,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

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

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 844

**P.G.:** 226093      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele

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

**Individuazione aree:**

- VIA GALCIANESE, n. 15  
**Fabbricato :** foglio 60 , particella 1580 , subalterno 509
- **Fabbricato :** foglio 60 , particella 1580 , subalterno 507

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante chiede che sia tolta la classificazione "E1" - OPE LEGIS al fabbricato presente nell'area individuata. L'edificio considerato è stato oggetto di totale ristrutturazione e trasformazione per la realizzazione della nuova sede dell'Arciconfraternita della Misericordia di Prato e tali interventi sono stati possibili perché sull'immobile non sussisteva nessuna vincolo monumentale (come confermato dalla SBAP). Dunque, poichè è facilmente riscontrabile che non vi sia nessuna caratteristica tipologica, materica, di finitura o di elementi da conservare, si chiede l'eliminazione del vincolo.

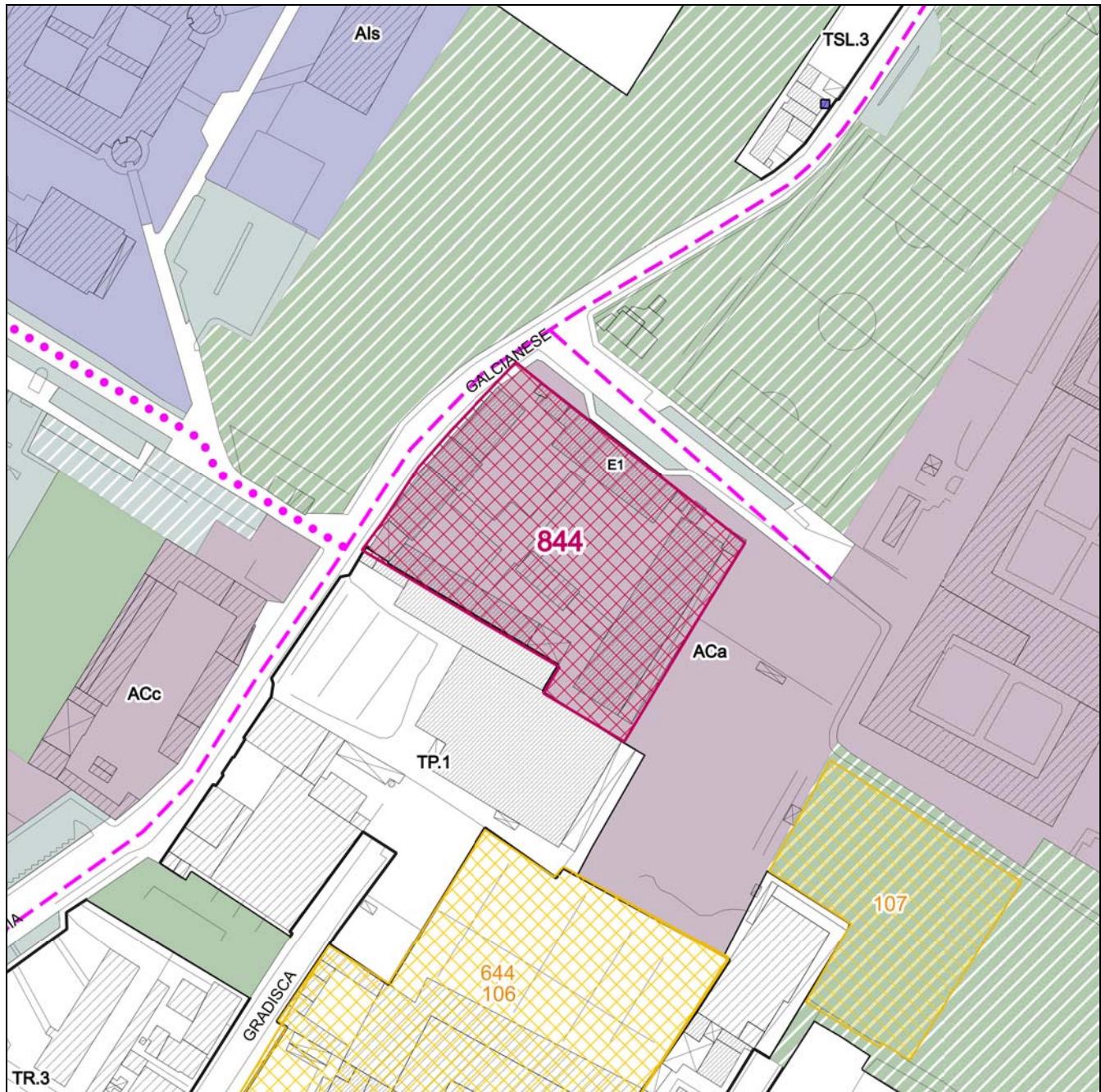
**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 845

**P.G.:** 226095      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tatti David

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

**Individuazione aree:**

- via Senio, n. 69-71-73-75
  - Fabbricato** : foglio 21 , particella 356 , subalterno 501
  - **Fabbricato** : foglio 21 , particella 2297 , subalterno 501
  - **Fabbricato** : foglio 21 , particella 2319 , subalterno 34
  - **Fabbricato** : foglio 21 , particella 356 , subalterno 510

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda unità immobiliari inserite in tessuto TM.2 con porzioni di resedi comprese invece in tessuto TR.3.

Si richiede di inserire anche tali aree accessorie nel tessuto TM.2 dei fabbricati.

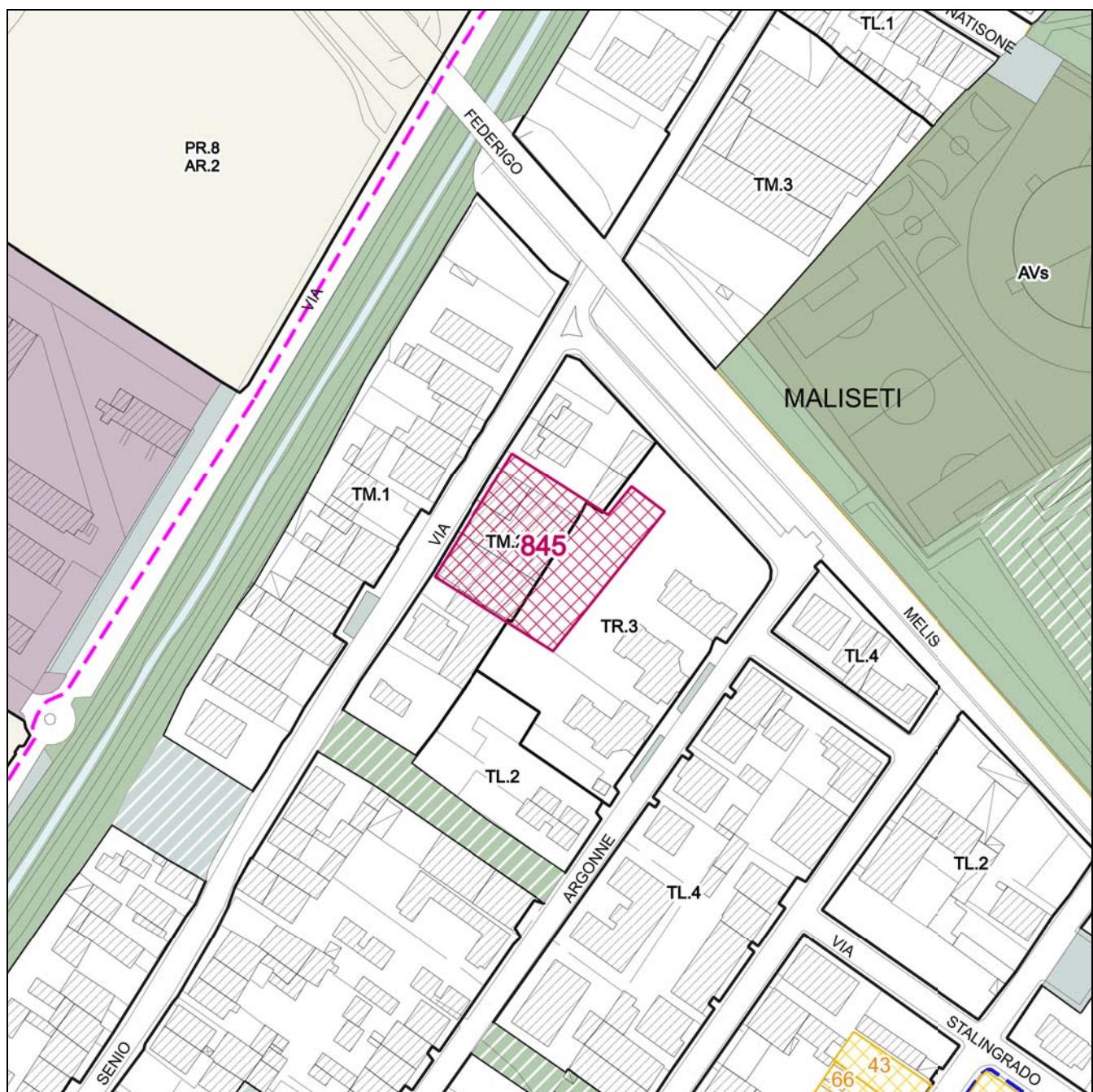
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la modifica di attribuzione del tessuto richiesta per i resedi risulta coerente con lo stato dei luoghi e pertanto saranno riconfigurati nel perimetro del tessuto "TM.2 Tessuto Misto, a media saturazione".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 846

**P.G.:** 226104      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Luconi Cristina Piera

**In qualità di:** Privato cittadino

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

L'osservante, rilevando che nei tessuti TSL il divieto di realizzare nuove strutture orizzontali all'interno di immobili produttivi e commerciali limita l'attività, e che i soppalchi sono da ritenere superfici accessorie e non incrementi di SUL (come indicato nell'allegato G art. 7 del Regolamento Urbanistico), chiede che sia consentito l'incremento delle strutture orizzontali fino al 30% della SUL, per andare incontro alle necessità lavorative degli insediamenti produttivi e commerciali nei tessuti.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche, si condivide la richiesta e si ammette l'intervento di realizzazione di nuova SUL internamente alla sagoma dell'edificio, anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della SUL esistente, senza mutamento della destinazione d'uso, solo nei tessuti lineari. Verranno pertanto integrati gli artt. 67, 68, 72, 73 delle NTA.

Per i tessuti TP.1, TP.2, TP.4 verrà invece incrementata la SUL dal 10% al 15%.

L'osservazione è dunque parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 847

**P.G.:** 226144      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Raffaelli Cristina  
Raffaelli Maurizio

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via del Casone  
**Terreno :** foglio 65 , particella 355
- Via del Casone  
**Terreno :** foglio 65 , particella 357
- Via del Casone  
**Terreno :** foglio 65 , particella 421

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto costituisce attualmente il giardino pertinenziale della residenza unifamiliare di via del Casone 18 - appartenente ai richiedenti - e risulta essere l'unica porzione inedificata dell'isolato compreso tra via Firenze, via Pasquale Galuppi, via del Colle e la stessa via del Casone, per intero nel tessuto TR.2.  
Per tale ragione, viene richiesto che questa sia considerata come un lotto interstiziale e quindi resa edificabile per completare l'edificato.

**Controdeduzione tecnica:**

Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TR.2 Tessuto Residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali, con le caratteristiche e le modalità di seguito indicate.  
NE di completamento con destinazione residenziale nei lotti inedificati o parzialmente edificati posti fra edifici o fra questi e infrastrutture urbanizzative, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo, nel rispetto di tutte le norme edilizie e sovraordinate, aventi superficie minima di mq 180 e fronte sulla viabilità pubblica, secondo i seguenti parametri:

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

L'osservazione pertanto risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 848

**P.G.:** 226151      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tatti David

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

**Individuazione aree:**

- Via Roma, n. 317
- Fabbricato :** foglio 82 , particella 1237 , subalterno 14

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede l'inserimento nel tessuto TP.2, in particolare per immobili come quello in oggetto, ossia in categoria catastale A/10 con destinazione direzionale, l'inserimento della destinazione residenziale.

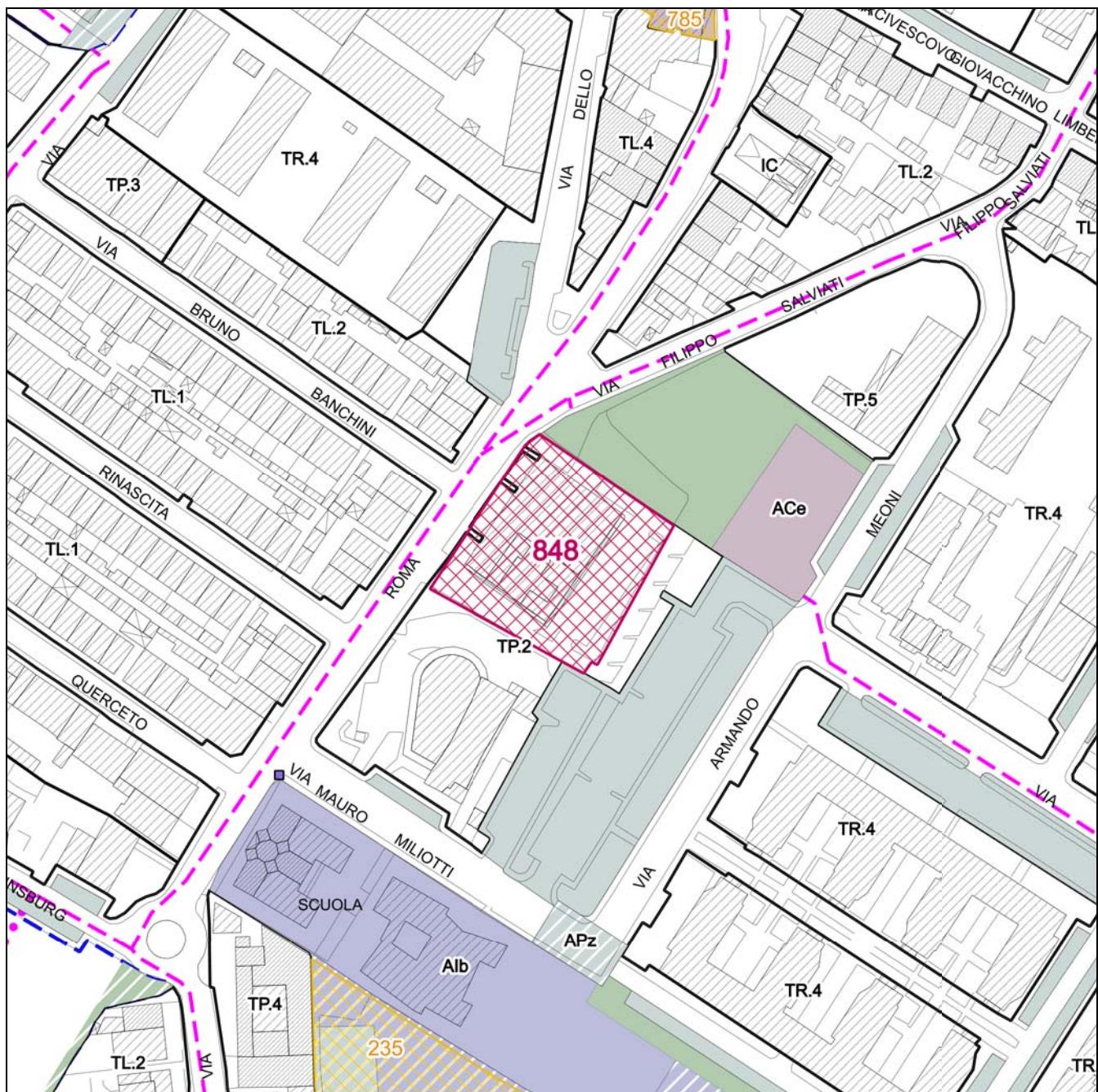
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni si ritiene di non accogliere la richiesta in quanto non coerente con gli obiettivi prefissati per il tessuto TP.2 "tessuto produttivo-artigianale pianificato", realizzati con pianificazione attuativa unitaria e che il Piano intende preservare.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 849

**P.G.:** 226162      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Berni Luca

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via San Paolo, n. 168 - San Paolo
- Fabbricato :** foglio 44 , particella 817

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un magazzino artigianale identificato in tessuto TSL.2 e l'annesso resede identificato in parte in tessuto TSL.2 e in parte in TP.1.

La richiesta è quella di includere tutto il resede del fabbricato in TSL.2, per consentire la realizzazione di interventi di ampliamento altrimenti inattuabili nell'area di proprietà.

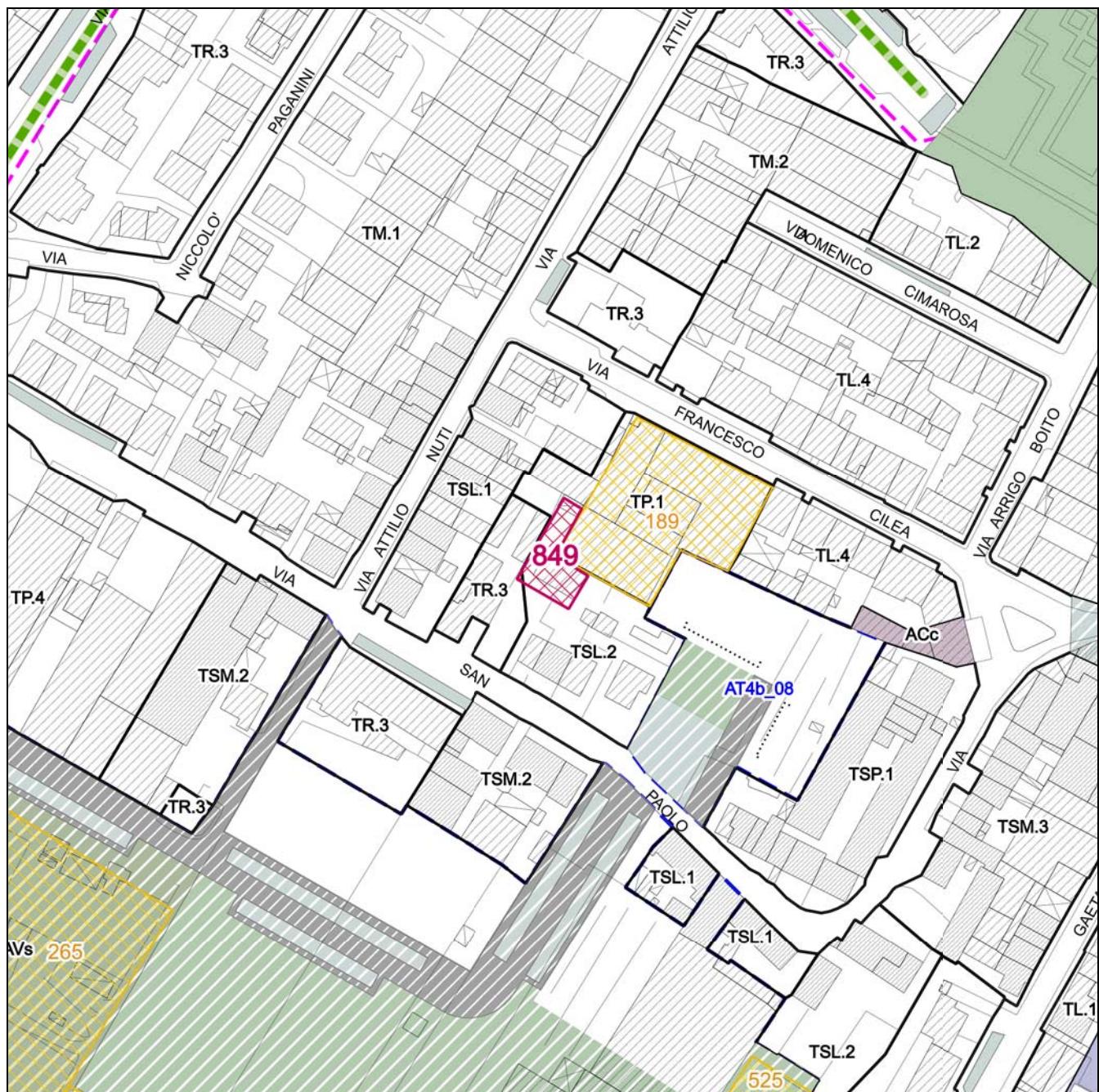
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene non accoglibile la richiesta di riperimetrazione del tessuto "TSL.2 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo penetrabile", in quanto il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo risulta coerente con lo stato dei luoghi.

**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:** 850

**P.G.:** 226166      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

### **Individuazione aree:**

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

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

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

### **Controdeduzione tecnica:**

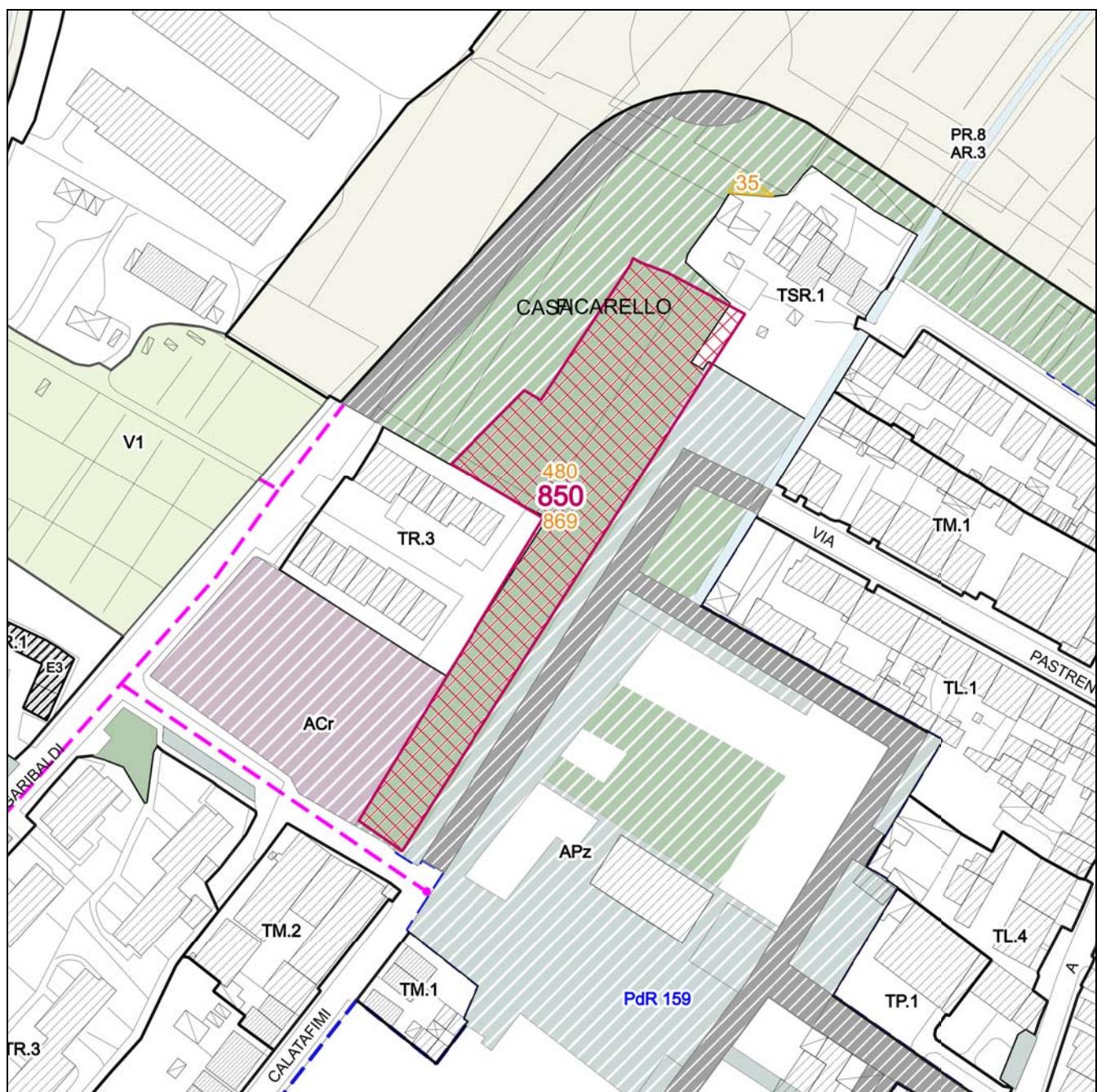
Effettuate le necessarie verifiche e valutazioni, pur ritenendo che la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal Piano ritenendo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

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 851

**P.G.:** 226169      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spremulli Antonio

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Condominio BVB via Bologna 69/e

**Individuazione aree:**

- Via Bologna, n. 69/e
- Fabbricato :** foglio 36 , particella 914 , subalterno 503

**Descrizione dell'osservazione:**

Il condominio in oggetto, inserito in un tessuto TR.3, ha un lastrico solare accessibile dal vano scale e non visibile dalla pubblica via: l'osservante richiede la possibilità di realizzare una tettoia pertinenziale piana per l'installazione di un impianto fotovoltaico.

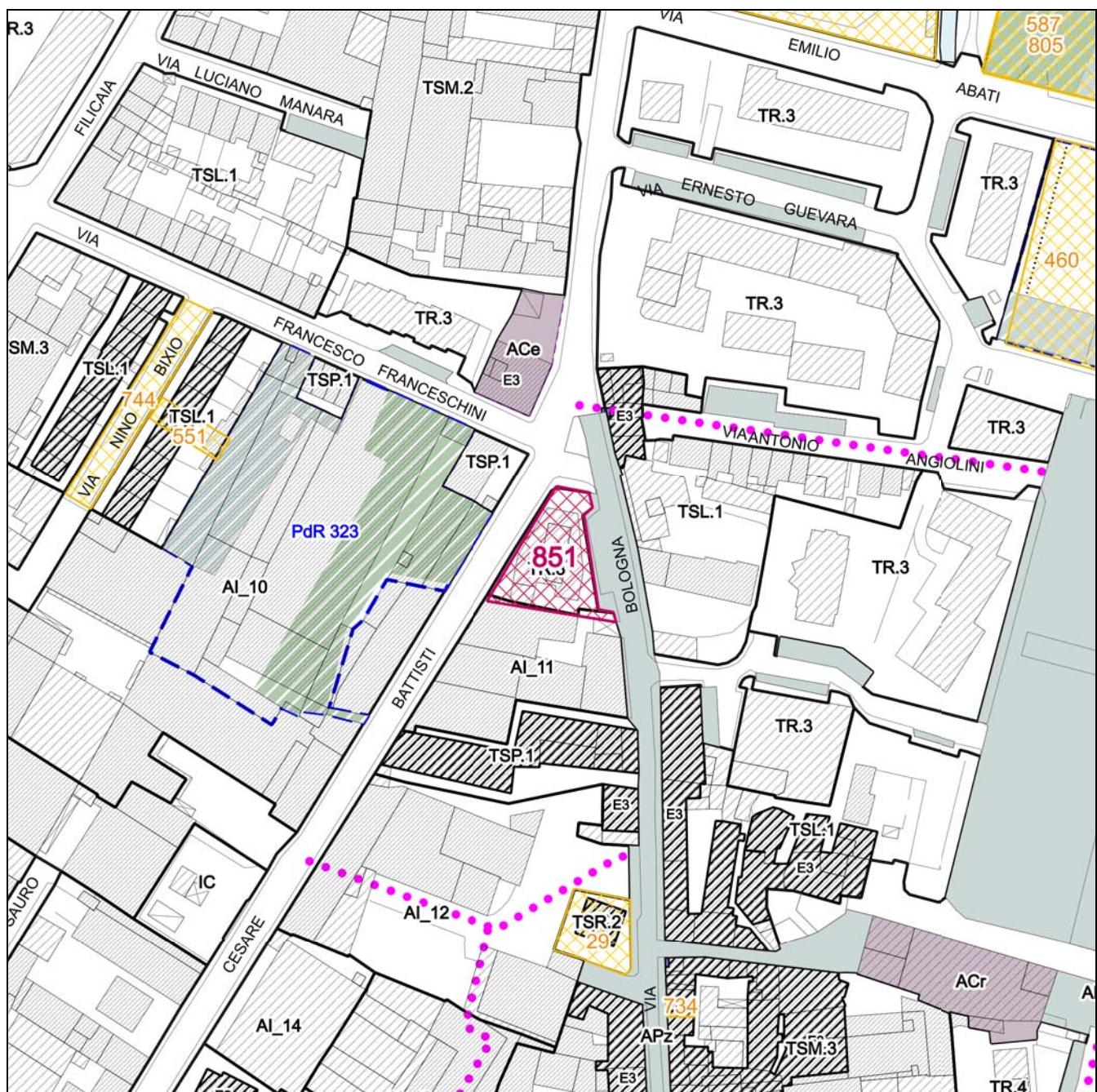
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione già soddisfatta: la tettoia pertinenziale può essere infatti realizzata nei limiti in cui non sia definita come aumento di SUL, poiché nel tessuto TR.3 non sono infatti consentite addizioni AV.2.

**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:** 852

**P.G.:** 226174      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mossuto Daniele

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via San Martino per Galceti, n. 136/B
- Fabbricato :** foglio 22 , particella 17

**Descrizione dell'osservazione:**

Il proprietario dell'edificio contesta l'individuazione di questo come manufatto di valore storico-testimoniale E3, in quanto è stato recentemente oggetto di ristrutturazione edilizia, intervento che ne ha "modificato totalmente l'aspetto esteriore". Per tale ragione viene chiesta l'eliminazione della classificazione E3 e delle conseguenti limitazioni da articolo 144 delle NTA.

[All'osservazione è allegata una planimetria catastale non inherente al fabbricato in questione]

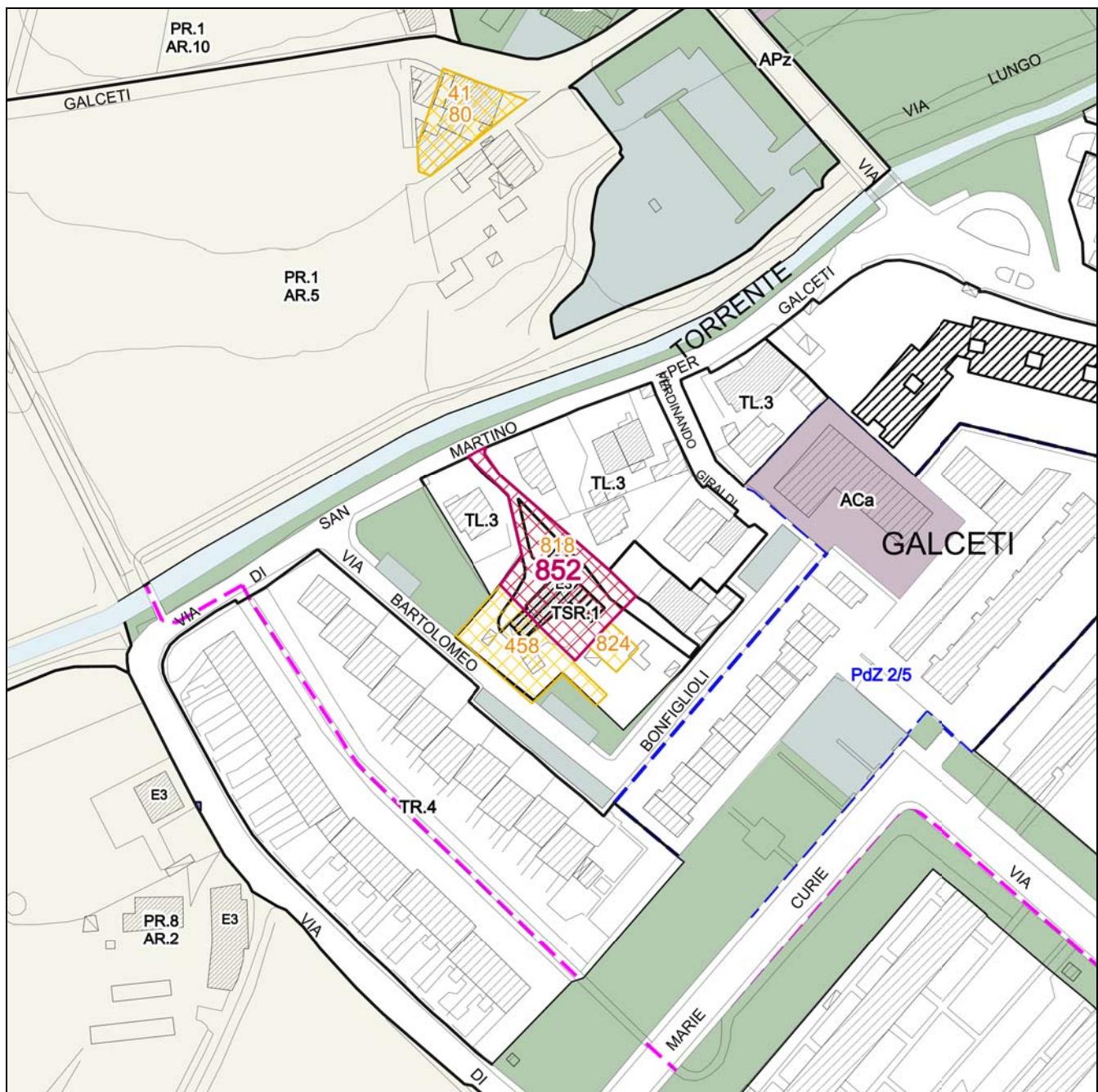
**Controdeduzione tecnica:**

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

**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:** 853

**P.G.:** 226175      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Rosati Michele

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Traversa Vicinale  
**Terreno :** foglio 58 , particella 2521
- via Traversa Vicinale, n. 2  
**Fabbricato :** foglio 58 , particella 98

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

L'osservazione richiede due diverse modifiche:

1 - La rimozione del grado di tutela E3 dall'edificio in oggetto ed il conseguente inserimento nel tessuto TSR.1 di appartenenza;

2 - L'inserimento nel tessuto TSR.1 anche dell'area limitrofa appartenente alla stessa proprietà, con destinazione "AV - aree per spazi pubblici attrezzati a parco".

Si tratta di un edificio che, da un punto di vista architettonico e strutturale, non presenta caratteristiche tipologiche, materiche e di finitura da preservare. Il fabbricato si trova in pessime condizioni (porzioni crollate, solai e copertura pericolanti), ed inoltre è situato in una posizione tale da interrompere il marciapiede pubblico su via Traversa Pistoiese, dove i pedoni sono costretti a scendere sulla carreggiata.

La modifica di destinazione prevista viene proposta per rendere possibile l'attuazione di alcuni interventi come la realizzazione di piccoli ampliamenti funzionali; inoltre, ampliando il resede di pertinenza, si ricaverebbe più spazio a verde intorno al fabbricato. Nell'ipotesi di demolire l'intero edificio e ricostruirlo fedelmente all'interno del lotto di proprietà si consentirebbe un distacco dalla sede stradale, eliminando così anche il problema di sicurezza dei pedoni sopra descritto.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione allegata all'istanza, si ritiene accoglibile la richiesta di rimuovere la classificazione E3 3° grado di tutela dall'immobile e mantenere il riconoscimento del tessuto del Piano Operativo TSR1 coerente con lo stato dei luoghi.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 854

**P.G.:** 226181      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Mazzoni Dario

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

**Individuazione aree:**

- via Piero della Francesca
- Terreno :** foglio 64 , particella 2407

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda la modifica dell'area di trasformazione AT6\_04 Nuova edificazione via Pier della Francesca, in particolare il richiedente propone un aumento della superficie fondiaria privata e/o il conseguente aumento dei diritti edificatori. Si richiede la modifica da 1.672 mq a 1.900 mq di SF e da 904 mq a 1.393 mq di SUL.

L'osservante sottolinea come la previsione a residenza pubblica o housing A/B svaluti economicamente il terreno, rispetto alla destinazione residenziale libera.

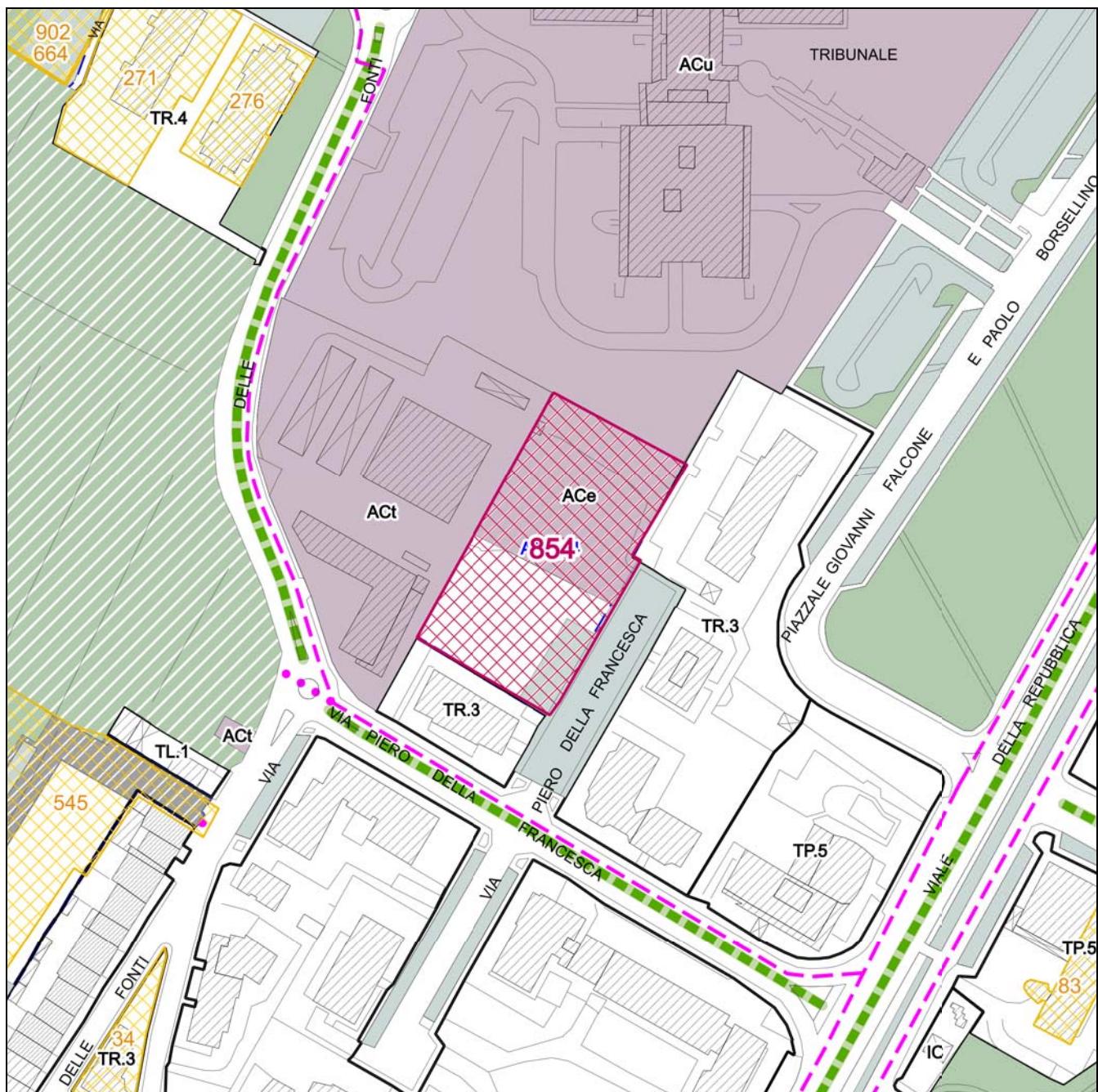
**Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto risulta congrua la classe di suolo 2 con indice di 0,20 mq SUL/mq St. In conseguenza di ciò, non appare utile l'aumento della superficie fondiaria. Vengono quindi mantenuti inalterati tutti i parametri progettuali.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 855

**P.G.:** 226184      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Liberatore Gerardo

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Q. Baldinucci, n. 22
- Fabbricato :** foglio 63 , particella 213 , subalterno 500

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

La richiesta consiste nella modifica dell'attribuzione del tessuto da TSP.1 a TP.1 al fabbricato con destinazione ufficio (a seguito di Istanza P.G. n. 20040081767 del 10-12-2004 n. ORD. C04-1325-2004, rilasciata in data 02/03/2012). L'edificio è un piccolo manufatto edilizio monopiano e si evidenzia che tale unità immobiliare è posta al margine di un più ampio fabbricato e risulta funzionalmente autonomo ed indipendente rispetto all'adiacente complesso industriale. Le tipologie edilizie e le dimensioni dei due immobili sono molto diverse: il piccolo edificio in oggetto (circa 200 mq. di sul) ha dimensioni assai ridotte rispetto al fabbricato industriale (circa 2500 mq. di sul) sia in pianta che in alzato. Internamente poi l'ufficio presenta un soppalco e dotazioni da terziario.

### **Controdeduzione tecnica:**

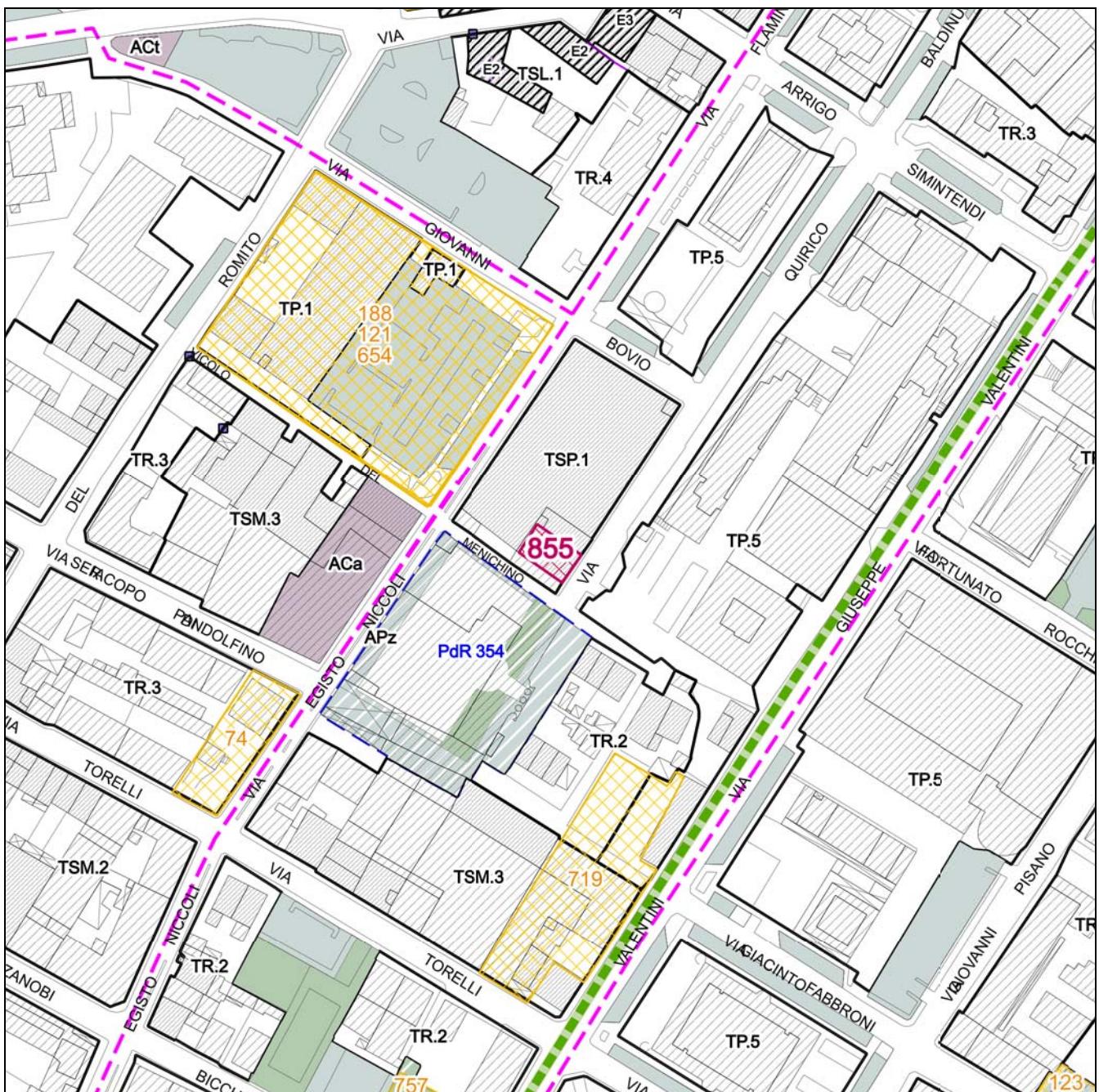
Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che il riconoscimento dei tessuti del Piano Operativo risulta coerente con lo stato dei luoghi e che il tessuto individua una caratteristica di omogeneità generale riconosciuta agli isolati o a porzioni di essi. Si nota comunque che, laddove ci fossero documentate/documentabili modifiche sostanziali ai fabbricati, avvenute successivamente alla data del 1954, il Piano offre la possibilità di riscontro di tali aggiornamenti ai sensi del comma 1 dell'art. 63 delle NTA.

L'osservazione pertanto risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 856

**P.G.:** 226198      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Giovannelli Guido

**In qualità di:** Avvocato in rappresentanza di Lazzerini Stefano proprietario

**Individuazione aree:**

- Via Bologna, n. 251
- Fabbricato :** foglio 24 , particella 52

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione è completa di relazione tecnica firmata del geom. Chelucci e di documentazione comprovante che, nel 2018, con deposito SCIA del 28.09.2018, che fa seguito a parere positivo per intervento di sopraelevazione e contestuale realizzazione di terrazzo a tasca di giugno 2018, è seguita il 18.10.2018 la notifica di contrasto con il Piano adottato e successiva richiesta del 31.10.2018 di rimessa in pristino di opere eventualmente eseguite.

Alla luce di quanto sopra, l'osservante richiede per il tessuto TSL.1 la possibilità di sopraelevazione e allineamento con gli edifici adiacenti anche oltre il singolo piano, come consente il vigente Regolamento Urbanistico e la possibilità di realizzare terrazzi a tasca, peraltro già presenti nell'area di riferimento.

**Controdeduzione tecnica:**

Gli interventi ammessi e le relative prescrizioni specifiche sono strettamente legate alla "storicità" riconosciuta del tessuto TSL.1 e funzionali al mantenimento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche del contesto di riferimento, pertanto si ritiene meritevole di conferma la disciplina adottata.

In ogni caso, ed in coerenza con gli obiettivi di qualità del Piano, verrà introdotta la possibilità per tutti i tessuti di cui all'art. 67 di realizzare terrazze a tasca esclusivamente nelle falde di copertura non prospicienti la pubblica via.

L'osservazione è dunque parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 857

**P.G.:** 226214      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nuti Renato

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

**Individuazione aree:**

- VIA DELLE FONTI, n. 341
  - Fabbricato** : foglio 85 , particella 210
  - **Fabbricato** : foglio 85 , particella 338
  - **Fabbricato** : foglio 85 , particella 342
  - **Fabbricato** : foglio 85 , particella 357

**Descrizione dell'osservazione:**

[IDENTICA ALL'OSSERVAZIONE 840, PG 226081 - 03/12/2018]

Il tecnico osservante richiede che dai fabbricati ubicati nell'area individuata categorizzati dal Piano Operativo come "E1" [ si tratta di un errore dell'osservante: sono in realtà indicati come "E3" ] sia rimosso il grado di tutela, in quanto edifici in cemento armato, attualmente in fase di ristrutturazione e bonifica.

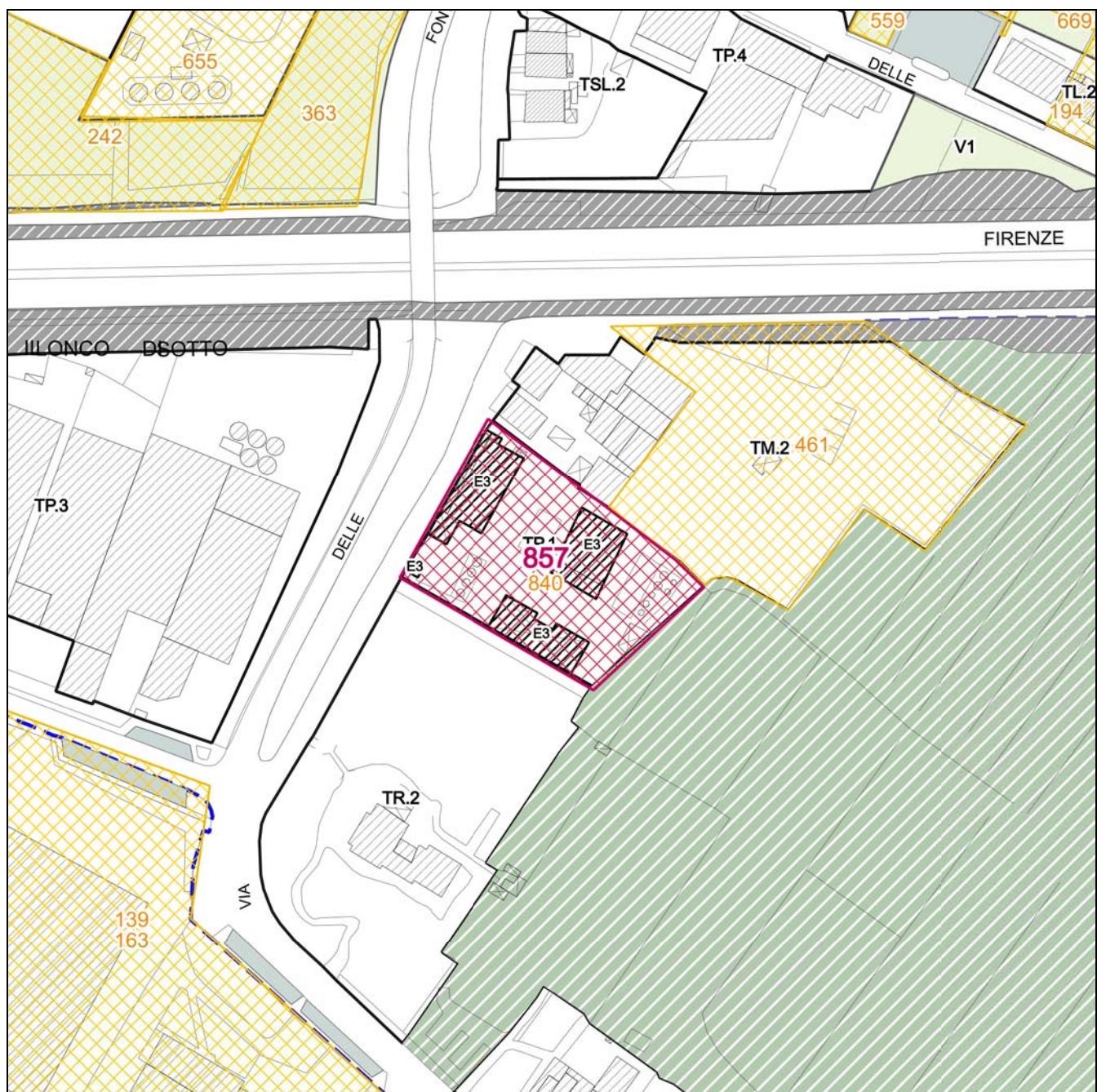
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche si ritiene che la richiesta possa essere accolta esclusivamente per i fabbricati interni al lotto, di scarso valore architettonico e fortemente da riqualificare. Il complesso edilizio lungo strada si ritiene debba essere invece mantenuto nella categoria degli edifici di pregio E3 per tutta la sua estensione comprendente anche il cancello e la cabina elettrica e i muri perimetrali in pietra.

**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:** 858

**P.G.:** 226215      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spadaro Morella Francesco

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

**Individuazione aree:**

- **Fabbricato** : foglio 12 , particella 59

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda un aggregato edilizio con un fabbricato per civile abitazione e due capannoni artigianali identificati nel territorio rurale con PR.2, AR.8.

Il tecnico richiede quanto di seguito:

- 1 - di modificare l'ambito ed il paesaggio attribuiti con il tessuto TR.2, perché le pertinenze esterne non sono particolarmente estese e non presentano caratteristiche rurali, il tutto al fine di trasformare gli edifici artigianali in residenziali;
- 2 - che l'art. 86 delle NTA individui gli interventi possibili sulle civili abitazioni.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1 - la richiesta di variazione proposta comporta la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutture, 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 in questa parte. Il cambio di destinazione degli edifici da artigianale a residenziale, come disciplinato dal Piano delle Funzioni, è sempre ammesso;

2 - in relazione all'art. 86 delle NTA si fa presente che l'art. citato riguarda gli interventi su immobili a destinazione rurale. Gli interventi sulle civili abitazioni sono disciplinati, in ambito rurale, all'art. 99 "interventi sugli edifici con destinazione d'uso non agricola".

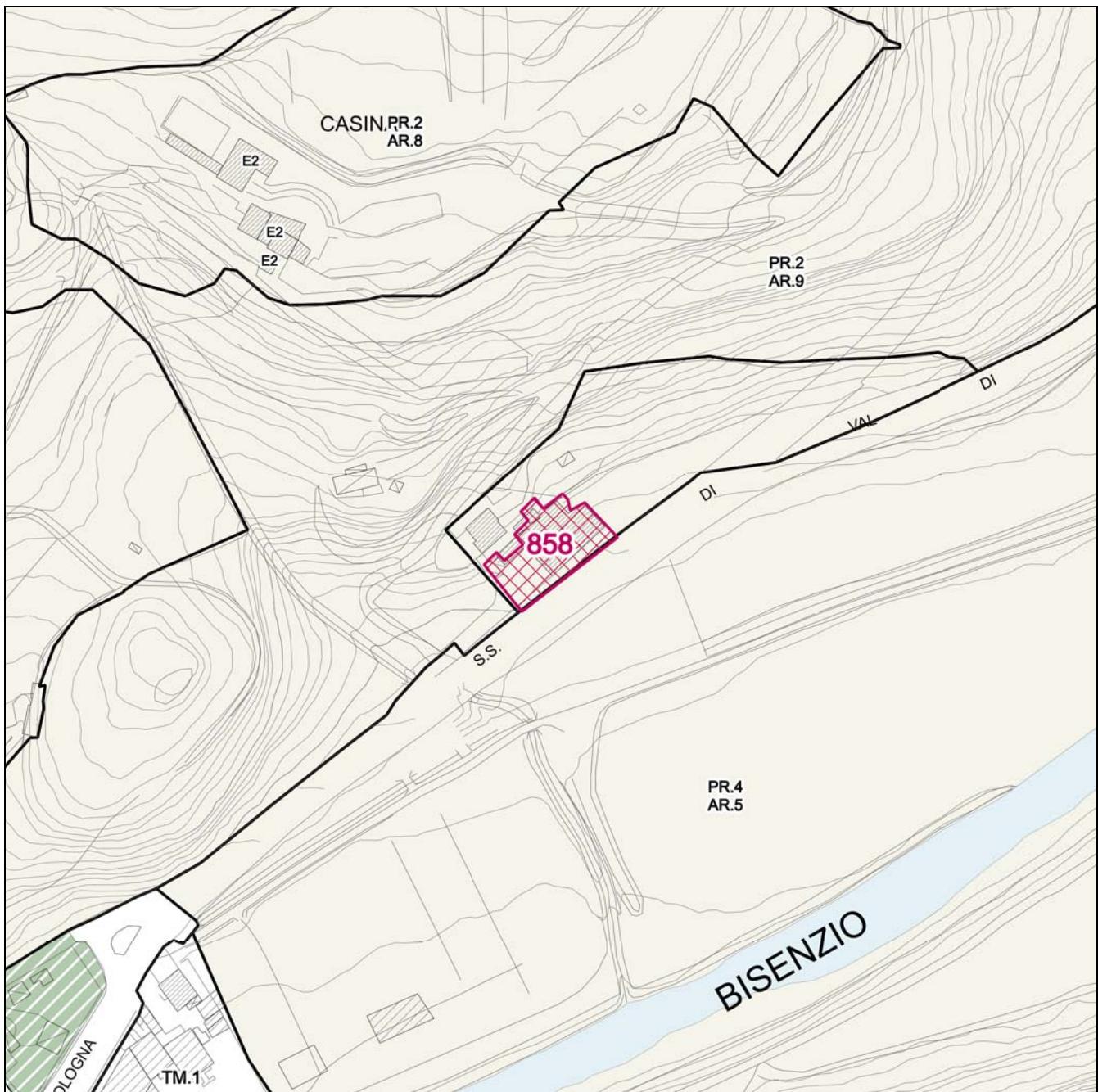
Per mero errore materiale in nessun AR ne sono stati ammessi gli interventi, pur dovendosi contemplare in ogni porzione del territorio rurale.

Si provvede ad effettuare la detta correzione nelle NTA del PO, consentendo conseguentemente gli interventi previsti all'art. 99 in ogni AR del territorio rurale.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 859

**P.G.:** 226216      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ridolfi Massimo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- **Terreno** : foglio 38 , particella 68

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione riguarda l'area in cui è prevista la AT2b\_07, di proprietà del Comune di Prato, tergale alle abitazioni attestate su via Cadorna, via Capponi, via Lambruschini e via Enrico Mayer e pressoché interclusa.

L'osservante chiede che per l'area in oggetto siano previsti il cambio di destinazione e la realizzazione di parcheggio pubblico e area a verde pubblico, in sostituzione dell'attuale previsione di area edificabile.

Chiede di delocalizzare la volumetria prevista in una zona più idonea all'edificazione, in modo da rendere sostenibile l'intervento per la collettività. Sostiene che il valore ricavabile dalla delocalizzazione dei volumi sarebbe superiore a quanto ricavabile dalla vendita dell'area edificabile in oggetto, in quanto permetterebbe all'Amministrazione di cedere, oltre ai volumi dell'area, anche i diritti di accesso a tutte le proprietà prospicienti, senza diminuire la qualità della vita nelle aree limitrofe, cosa inevitabile con la realizzazione di altre abitazioni.

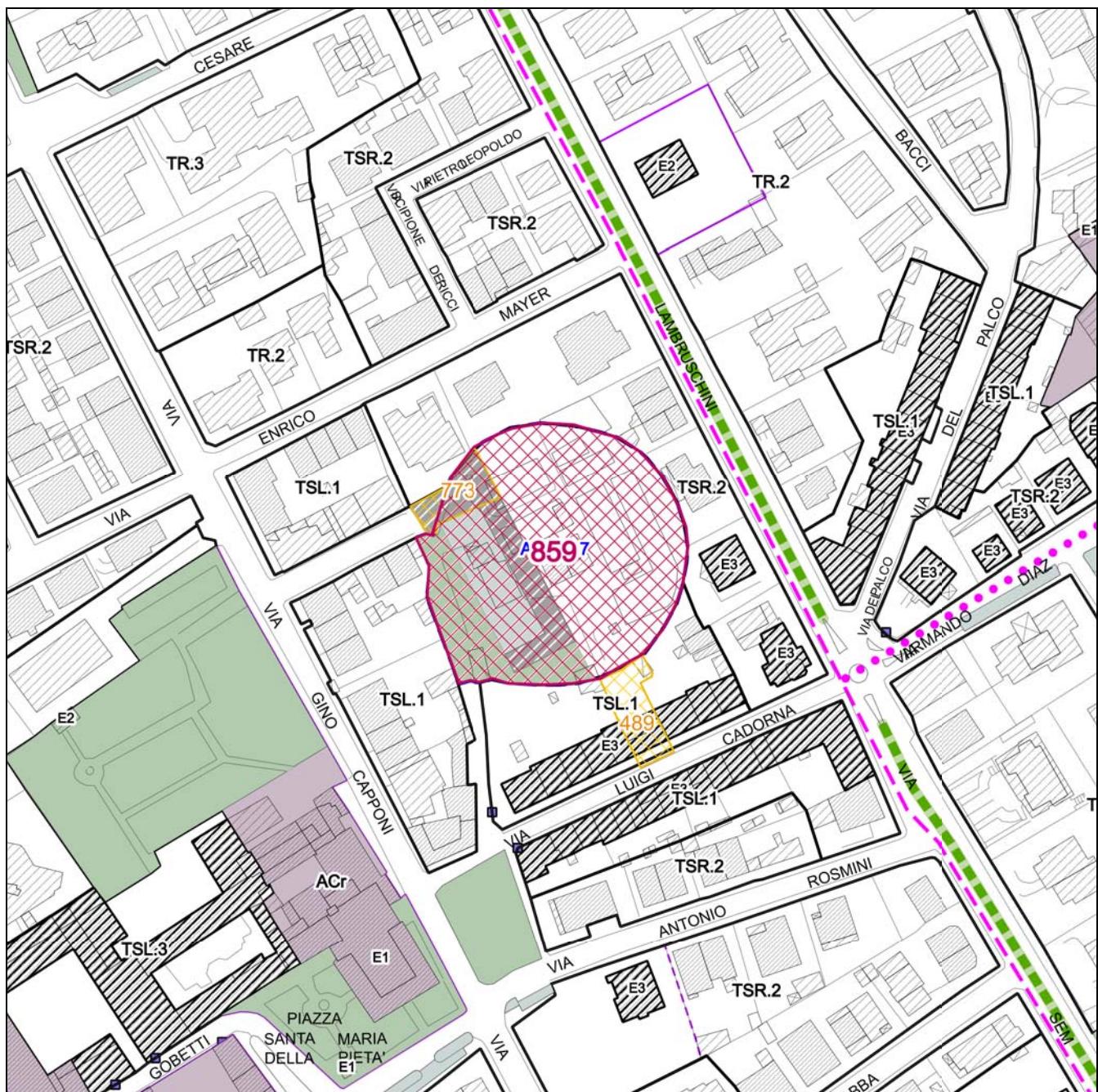
**Controdeduzione tecnica:**

Eseguite le verifiche necessarie, in riferimento alle richieste di destinare l'area in oggetto esclusivamente a parcheggio e verde pubblico, in sostituzione dell'edificabilità inserita, si ritiene l'osservazione non accoglibile in relazione alle strategie dell'Amministrazione Comunale; si precisa comunque che, a fronte dell'edificabilità, l'area sarà dotata di nuove dotazioni di verde pubblico e parcheggi.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 860

**P.G.:** 226217      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Michela

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

### **Individuazione aree:**

- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1575
- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1686
- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1687
- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1688
- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 1689
- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 592
- Viale Leonardo da Vinci - Tobbiana  
**Terreno :** foglio 59 , particella 882

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

L'area in oggetto, con un'estensione di quasi 18.000 mq, si attesta su viale Leonardo da Vinci ed è delimitata ad est da via Traversa Pistoiese, mentre i lati sud ed ovest sono individuati dall'edificato su via Reggiana. Il Piano Operativo adottato colloca la quasi totalità dell'area in V1, con una parte marginale di viabilità di progetto al confine con la Declassata ed una striscia di connessione con via Traversa Pistoiese che ricade nel tessuto TL.1.

Facendo riferimento al precedente strumento urbanistico, il tecnico propone un progetto di trasformazione dell'area secondo il dimensionamento, le destinazioni d'uso e le disposizioni del Regolamento Urbanistico, che, per la UMI 14 (di cui l'area fa parte), prevedeva la realizzazione di residenze e di una struttura ricettiva. La proposta allegata si articola nella suddivisione longitudinale del terreno mediante una nuova strada di collegamento tra via Traversa Pistoiese e via Reggiana che individuarebbe due aree: la prima, a ridosso della Declassata, da adibire a verde attrezzato e orti urbani, la seconda per la realizzazione di circa 4.500 mq di SUL a destinazione residenziale.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

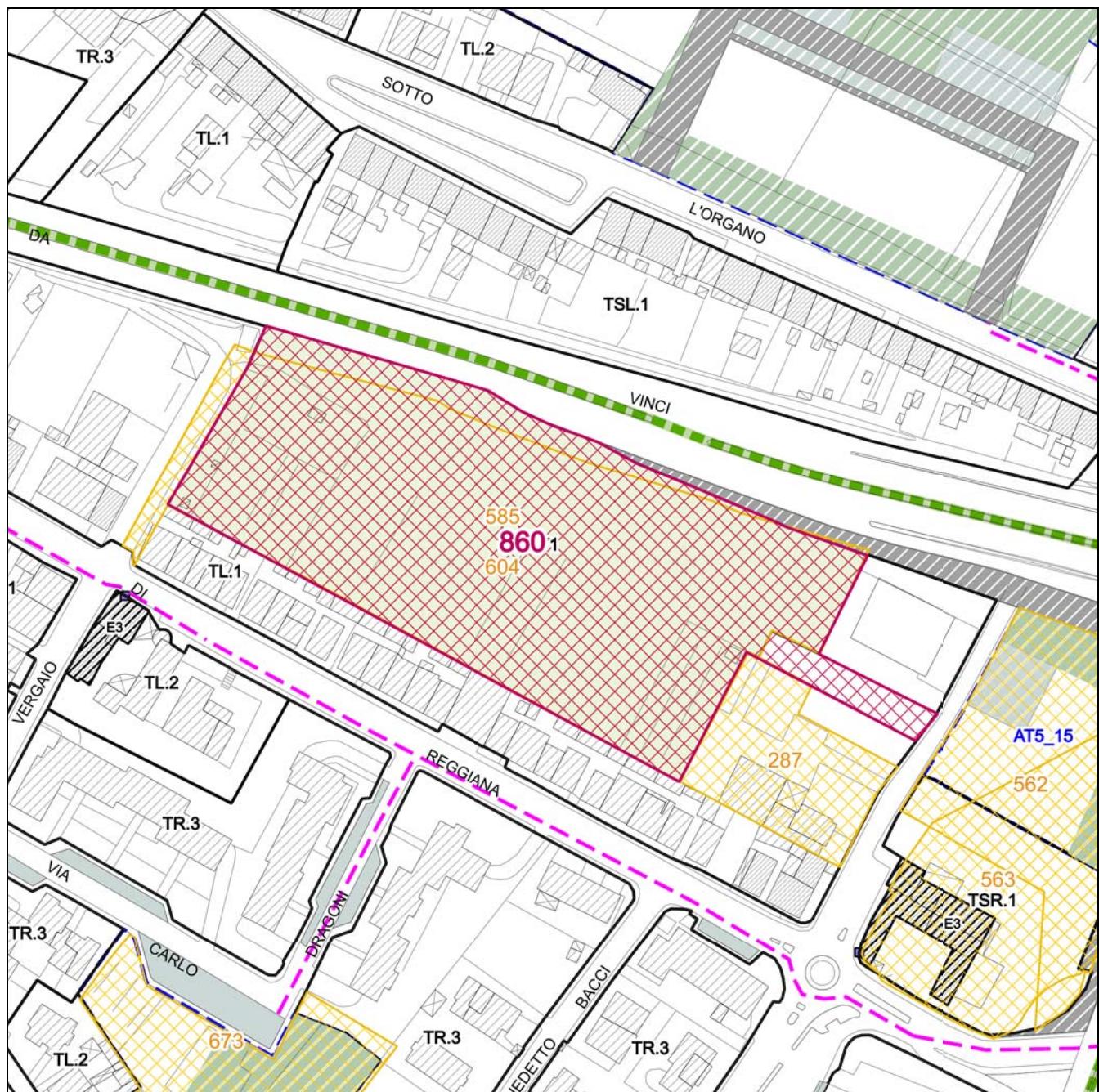
Si fa presente inoltre che l'osservante cita una previsione risalente che non ha mai trovato, nel tempo, concreta attuazione e che l'Ente pianificatore non ritiene opportuno riproporre nell'ambito della nuova pianificazione, come del resto accaduto a numerose altre previgenti previsioni edificatorie.

Per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 861

**P.G.:** 226219      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tatti David

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

**Individuazione aree:**

- Via Mario Cipriani, n. 3
- Fabbricato :** foglio 74 , particella 705

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che la funzione "Commercio all'Ingrosso", attualmente esclusa dal Piano Operativo nell'UTOE 4c, sia inserita nel quadrilatero compreso tra viale Leonardo da Vinci, a nord, via Roma, ad est, via Pietro Nenni, ad ovest e via dell'Ippodromo e via del Fiordaliso, a sud. Tale area si troverebbe nel tessuto TM.3 (in realtà è TM.2) e posta a confine con la UTOE 5 e la UTOE 6, dove tale destinazione è consentita. L'assenza di tale funzione per l'UTOE in questione è ritenuta penalizzante per le attività in loco.

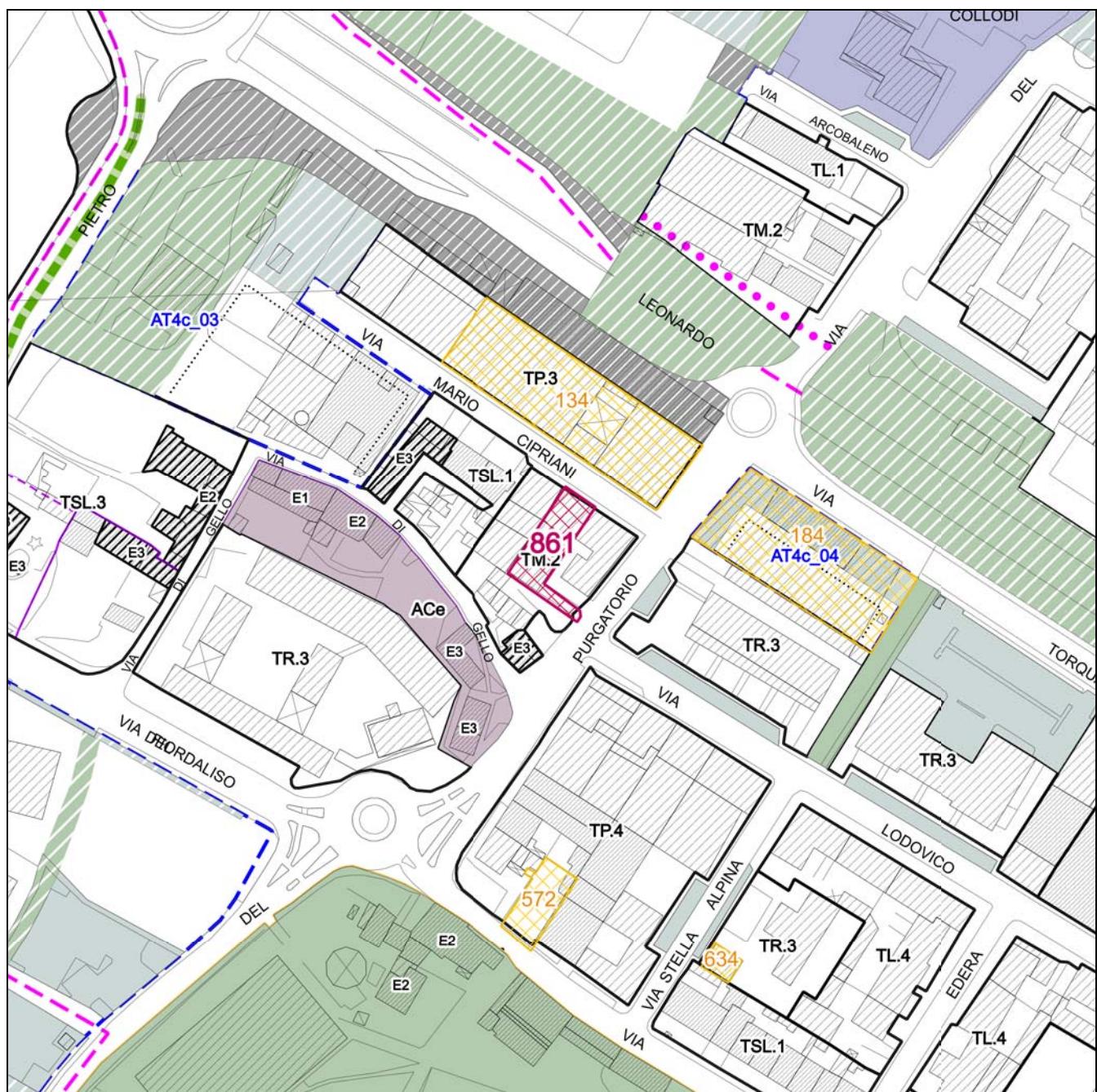
**Controdeduzione tecnica:**

Non si ritiene accoglibile la proposta in quanto in contrasto con gli obiettivi di rigenerazione urbana del Piano per il contesto urbano indicato 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:** 862

**P.G.:** 226221      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tatti David

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

**Individuazione aree:**

- via di Casale, n. 90
- Terreno** : foglio 58 , particella 1208
- **Terreno** : foglio 58 , particella 1209

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che i resedi identificati con TSM.1 siano inseriti nel tessuto TL.2 delle unità immobiliari di cui sono corredo.

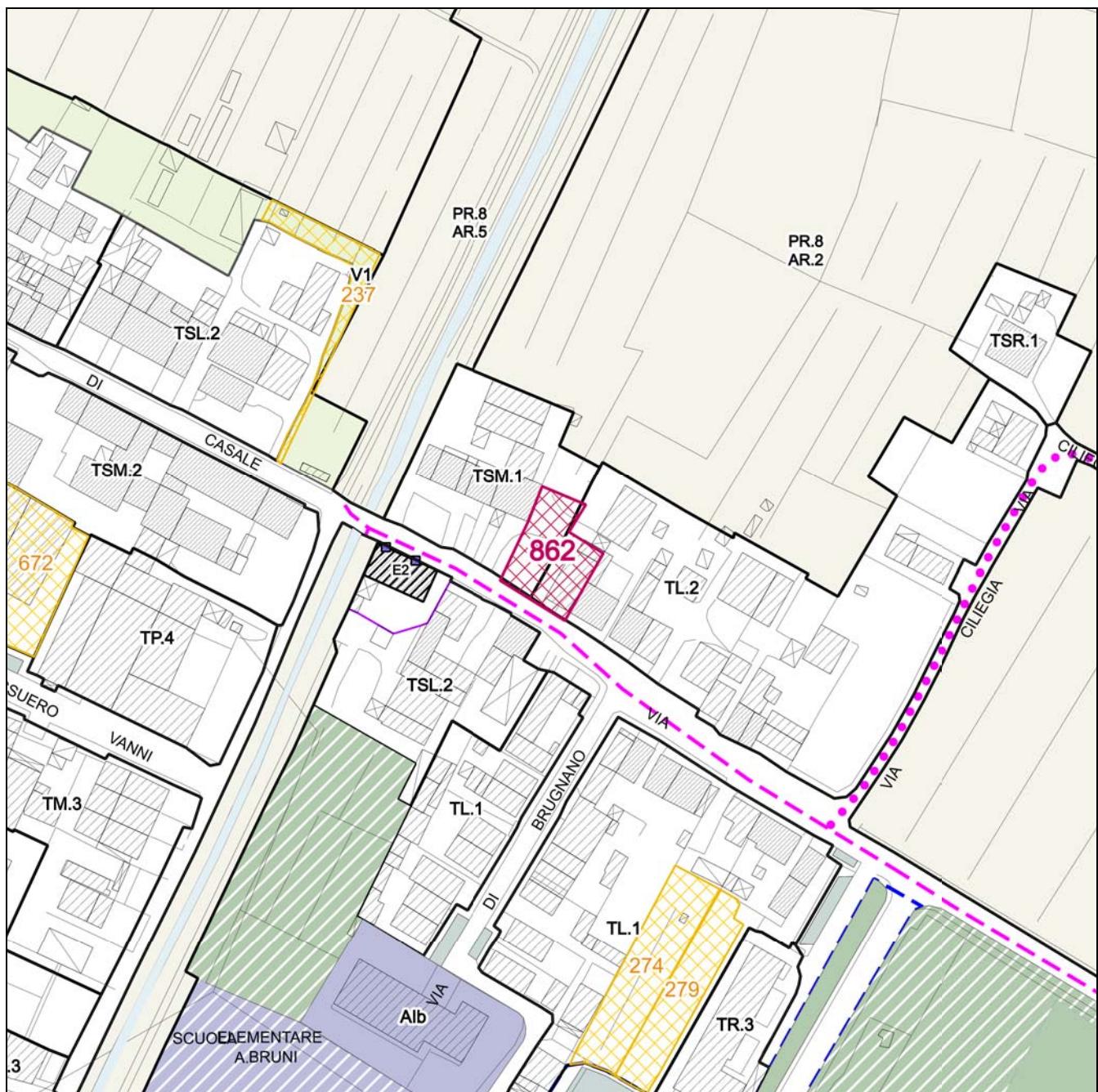
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto la modifica di attribuzione del tessuto richiesta risulta coerente con lo stato dei luoghi e pertanto i resedi saranno riconfigurati nel perimetro del tessuto "TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipermeabile".

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 863

**P.G.:** 226223      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spadaro Morella Francesco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Ada Gobetti Marchesini
- Terreno :** foglio 76 , particella 1639

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la possibilità di eseguire una recinzione avente rilevanza edilizia sul terreno classificato in V1 sul lato prospettante la pubblica via. Potrebbe essere utile consentire la recinzione in piccoli appezzamenti urbani ed escluderla nelle aree più ampie.

L'osservazione è identica alla n. 889 con P.G. 226317 del 03/12/2018.

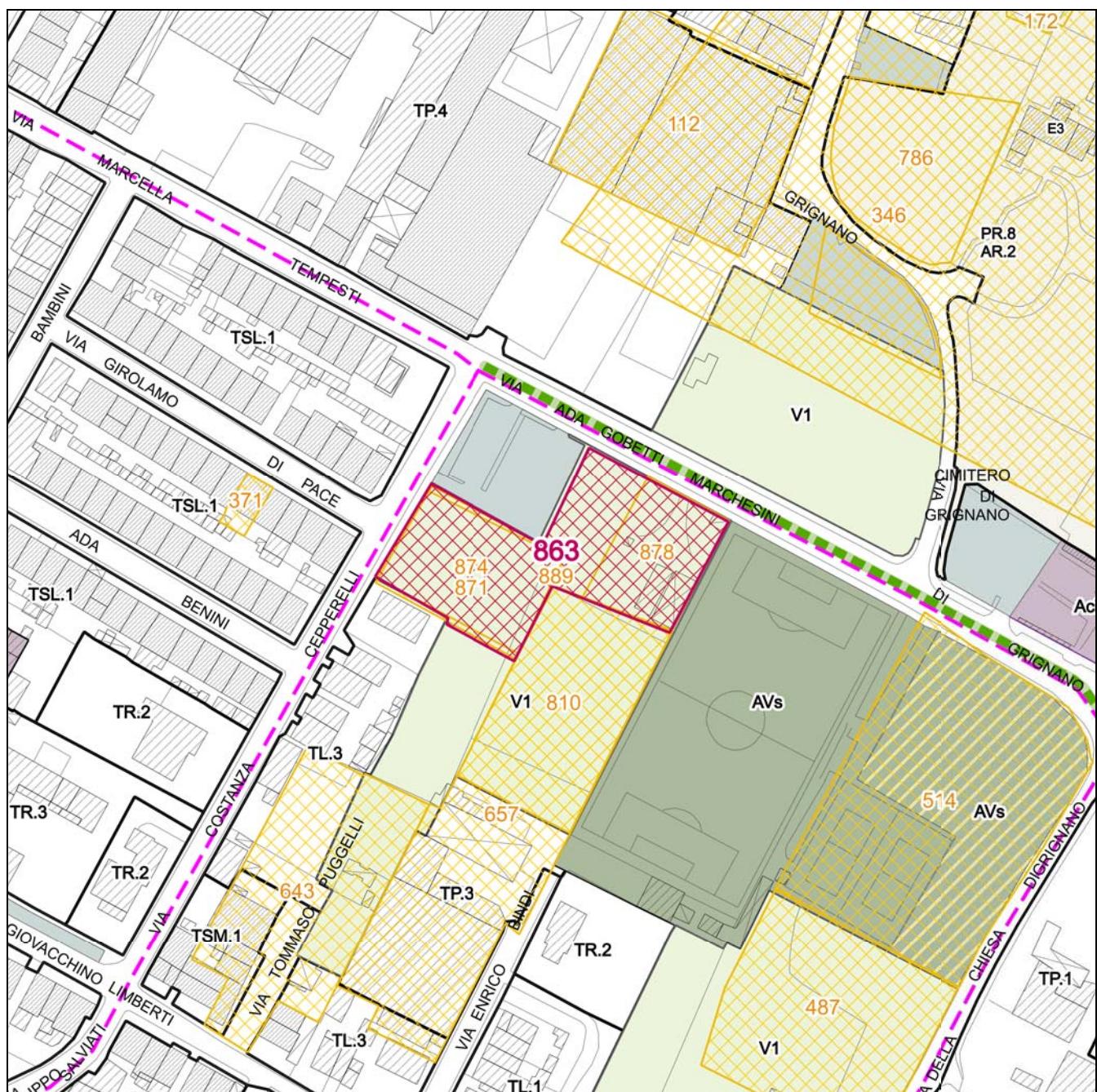
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene di inserire la possibilità di realizzare la tipologia di recinzione richiesta sulla pubblica via, con le dovute prescrizioni, modificando quanto prescritto all'art. 51 delle NTA; l'osservazione è pertanto accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 864

**P.G.:** 226224      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Sguanci Vilmara

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

La presente osservazione risulta uguale alla n. 553 con P.G. 224679 del 03/12/2018.

Per la sintesi si rimanda a tale osservazione.

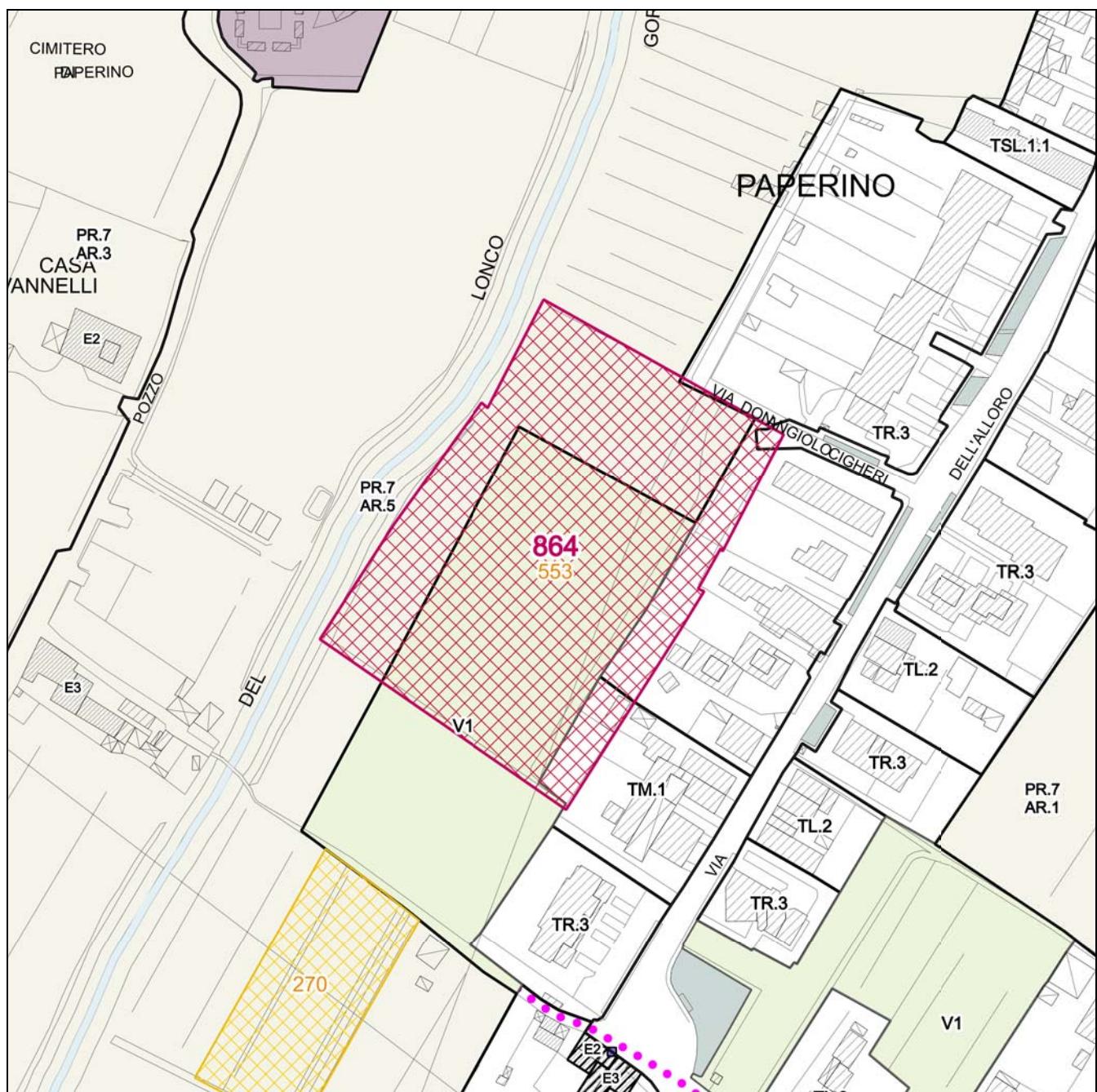
**Controdeduzione tecnica:**

Per la controdeduzione si rimanda all'osservazione n. 553.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 865

**P.G.:** 226227      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pascucci Angelo

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

### **Individuazione aree:**

- via di Vergaio, n. 10 H-I-L - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 321 , subalterno 501
- via di Vergaio, n. 10 H-I-L - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 321 , subalterno 503
- via di Vergaio, n. 10 H-I-L - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 321 , subalterno 816
- via di Vergaio, n. 10 H-I-L - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 321 , subalterno 4
- via di Vergaio, n. 7 - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 1384
- via di Vergaio, n. 7 - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 1385
- via di Vergaio, n. 7 - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 1386
- via di Vergaio, n. 7 - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 2322
- via di Vergaio, n. 7 - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 612
- via di Vergaio, n. 7 - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 826
- via di Vergaio, n. 7A - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 615 , subalterno 1384
- via di Vergaio, n. 7A - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 615 , subalterno 501
- via di Vergaio, n. 7B - Vergaio  
**Fabbricato :** foglio 57 , particella 615 , subalterno 500

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

L'osservante su dei lotti distinti:

1 - Il primo lotto, costituito da un edificio per civile abitazione e un locale commerciale con vari annessi e depositi, è stato classificato come TL.1, per il quale è richiesto un cambio di destinazione della parte artigianale in residenza, con la demolizione dei manufatti esistenti e la ricostruzione in un unico edificio. Conseguentemente la modifica dell'art. 72 delle NTA per operare meglio rispetto alle distanze da mantenere e alle superfici aeroilluminanti da ritrovare, senza diminuire la superficie permeabile esistente.

2 - Il secondo lotto è costituito da un fabbricato principale ad uso civile abitazione e da due locali ad uso artigianale, oltre ad un'ampia superficie di giardino e piazzale, ed è stato classificato TL.1, per il quale si chiede un cambio di destinazione della parte artigianale in residenza, demolendo i manufatti esistenti e ricostruendoli in posizione diversa

rispetto all'attuale. Conseguentemente la modifica dell'art. 72 delle NTA per operare meglio rispetto alle distanze da mantenere e alle superfici aeroilluminanti da ritrovare, senza diminuire la superficie permeabile esistente.

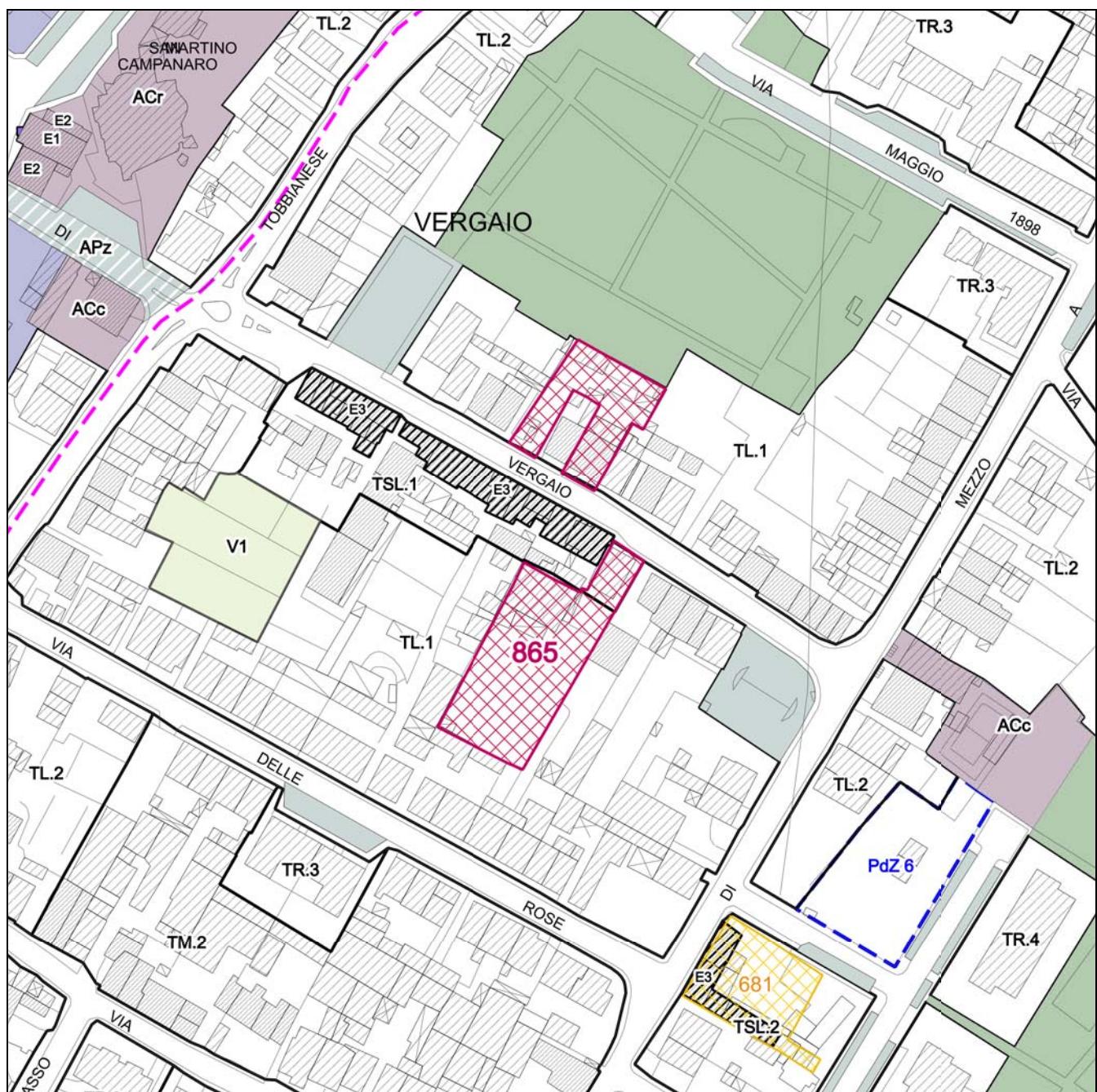
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni, si ritiene di non accogliere le richieste per entrambi i lotti; quanto richiesto infatti si configura come sostituzione edilizia, intervento non consentito all'interno del tessuto TL.1 (art. 72 NTA) e che non si intende inserire in quanto in contrasto con gli obiettivi di Piano.  
L'osservazione pertanto risulta non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 866

**P.G.:** 226231      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bragagni Ettore

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

### **Individuazione aree:**

- Via Primo Maggio - Grignano
- Terreno : foglio 76 , particella 1570

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

L'area in oggetto si trova nel territorio rurale PR.8 - AR.5, immediatamente al confine con l'urbanizzato, e rientra all'interno del vincolo cimiteriale del camposanto di Grignano. Il tecnico, rilevando che il vincolo ha distanze disomogenee rispetto al cimitero stesso, variando da un minimo di 124 ml a un massimo di 226 ml, ed escludendo alcune zone residenziali, chiede che questo sia allineato all'edificato esistente, ossia all'area che il Regolamento Urbanistico classifica come Sub-sistema L4. La distanza, in questo caso, sarebbe di circa 150 m.

In seconda istanza, viene chiesto che il terreno, per la sua posizione adiacente a fabbricati residenziali, possa assumere facoltà edificatoria, per completare la schiera esistente con indici non inferiori a quelli previsti dal Piano Secchi.

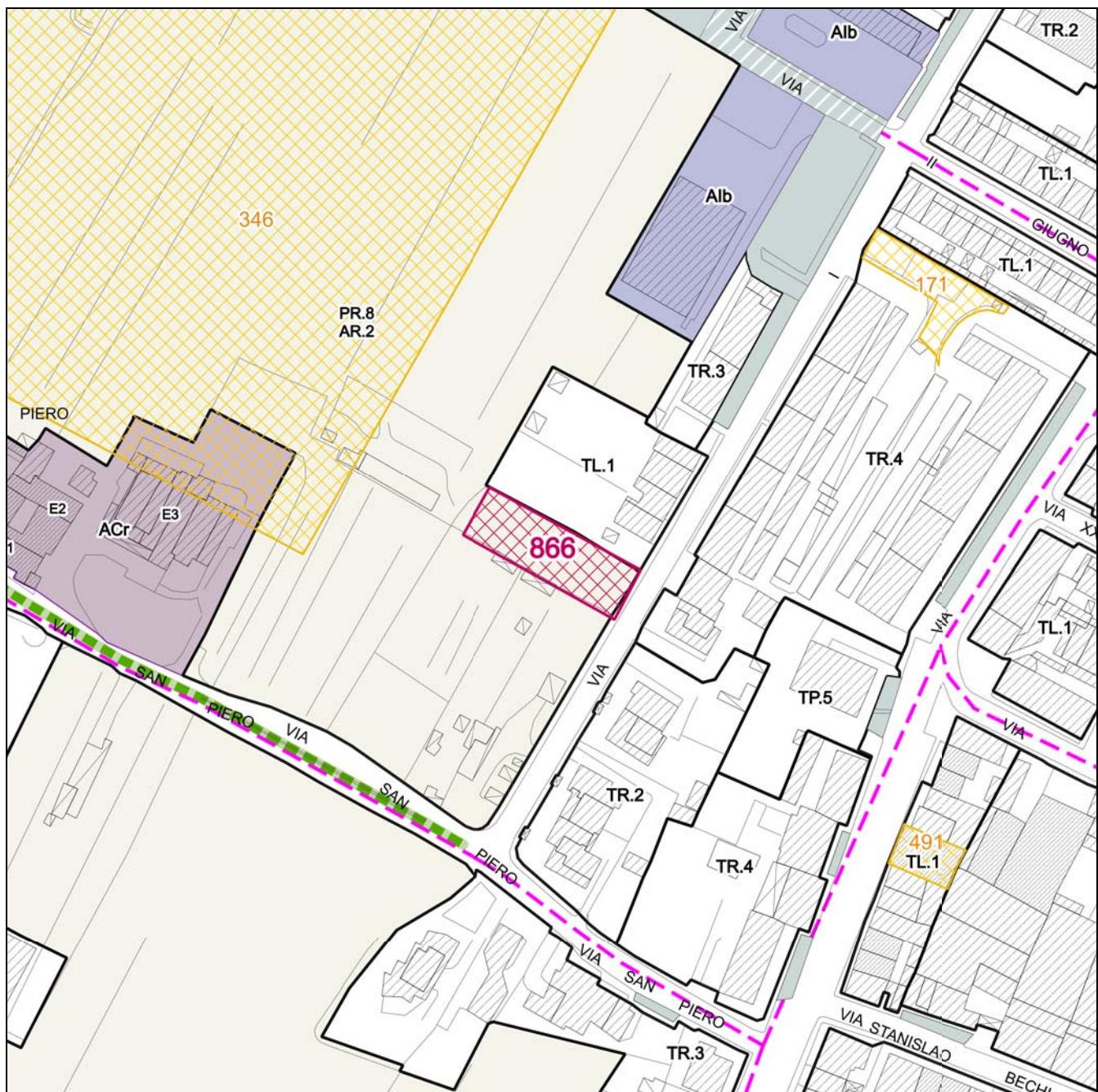
### **Controdeduzione tecnica:**

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. Inoltre 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 Consiglio Comunale esclusivamente interventi pubblici o di interesse pubblico. L'osservazione pertanto non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 867

**P.G.:** 226233      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Dello Russo Roberto

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

**Individuazione aree:**

- Via di Vergaio, n. 56/1
- Fabbricato :** foglio 57 , particella 1969

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la possibilità di ampliamento fino a 25 mq di SUL per finalità igienico-funzionali, similmente al Regolamento Urbanistico vigente: il 20% garantito dal Piano per piccole unità come quella in oggetto consente solo 20 mq, ampliamento ritenuto non sufficiente.

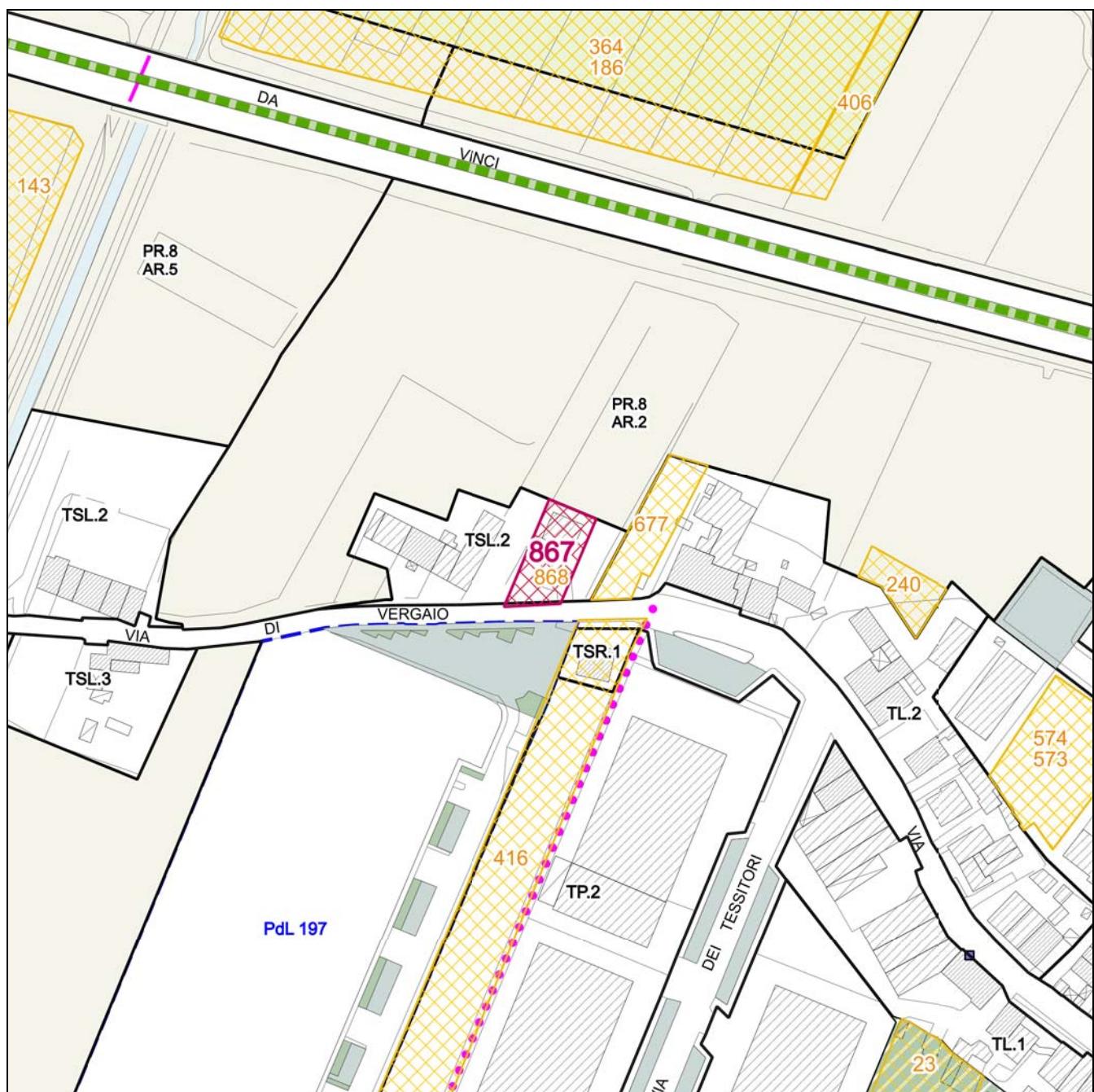
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche e valutazioni si ritiene accoglibile la richiesta e conseguentemente verrà introdotta la modifica agli articoli riguardanti i tessuti ove è ammesso AV.2 consentendo l'ampliamento minimo di 25 mq.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 868

**P.G.:** 226235      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Dello Russo Roberto

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

**Individuazione aree:**

- Via di Vergaio, n. 56/1
- Fabbricato** : foglio 57 , particella 1969

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 867 PG 226233 del 3/12/2018 alla quale si rimanda per la sintesi.

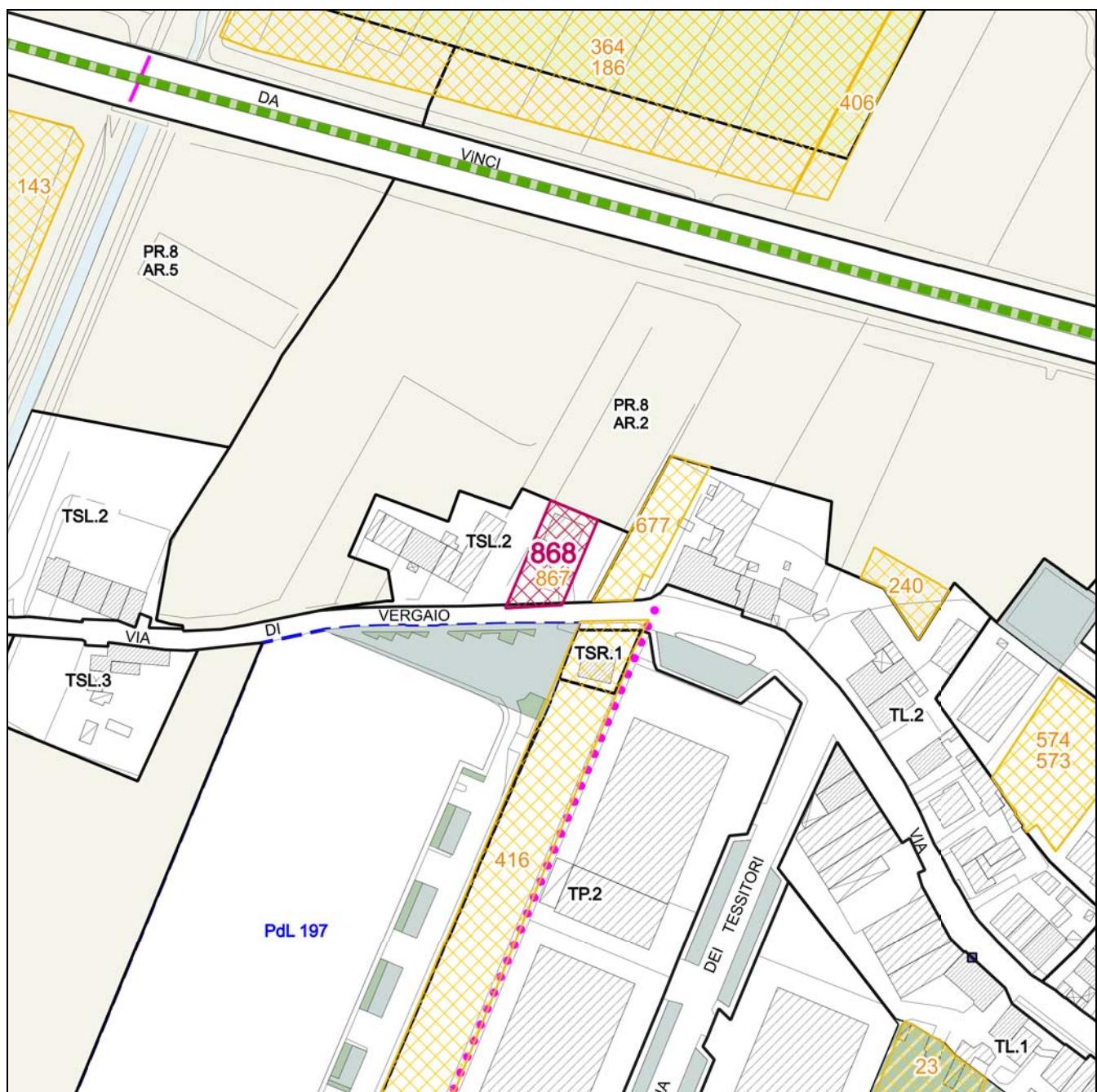
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 867 PG 226233 del 3/12/2018 alla quale si rimanda per la controdeduzione tecnica.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

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

**Osservazione numero:** 869

**P.G.:** 226240      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

**Individuazione aree:**

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

**Descrizione dell'osservazione:**

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

**Controdeduzione tecnica:**

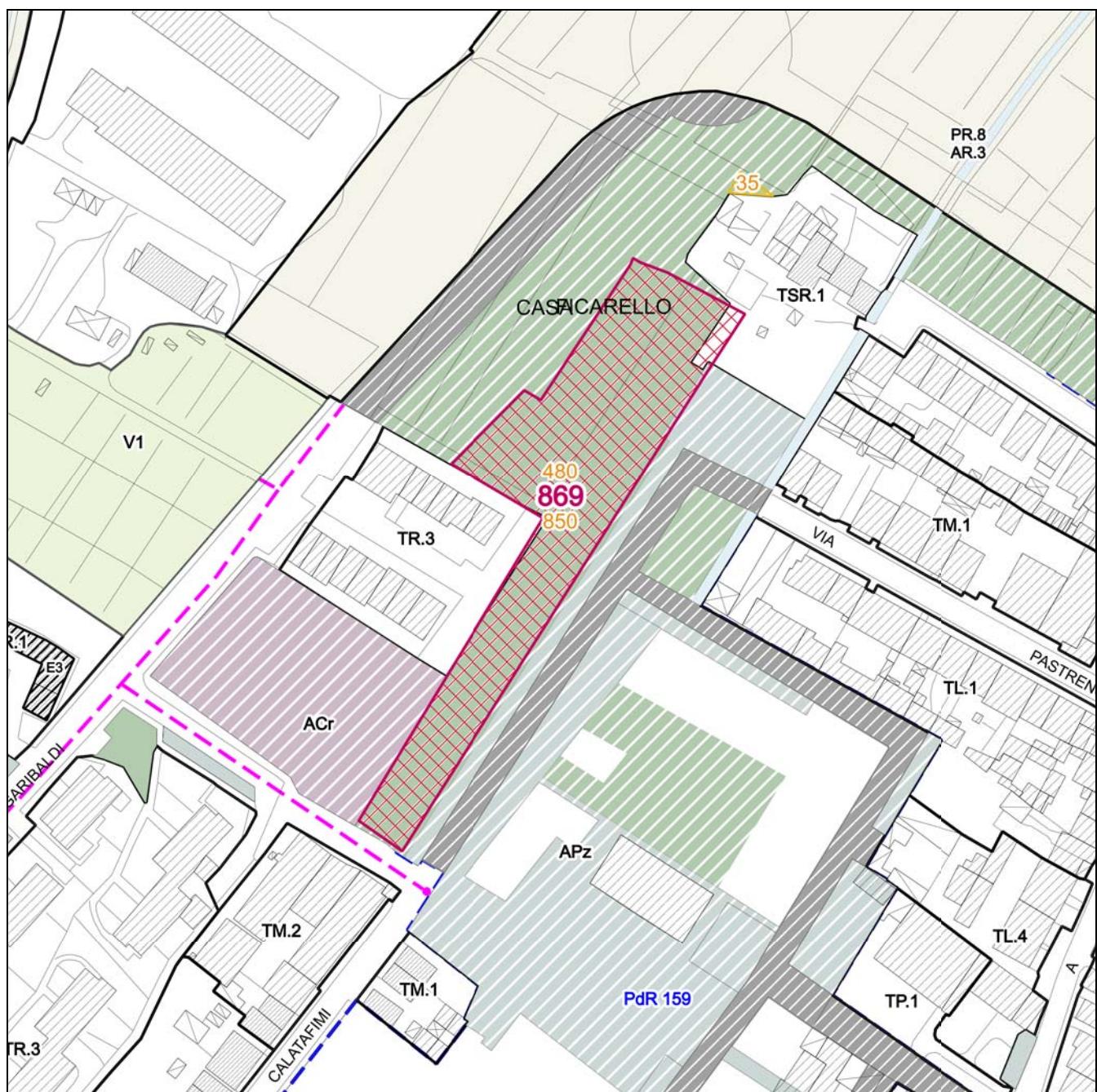
Effettuate le necessarie verifiche e valutazioni, pur ritenendo che la proposta di applicazione di ambiti perequativi avanzata con l'osservazione non sia in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, si ritiene opportuno confermare le destinazioni pubbliche previste dal Piano ritenendo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

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 870

**P.G.:** 226244      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Natile Luca

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

### **Individuazione aree:**

- via San Giusto, n. 95 - San Giusto
- Fabbricato :** foglio 77 , particella 1

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

Il fabbricato ad uso laboratorio e rimessa, oggetto dell'osservazione, è inserito nel tessuto misto TSM.1 , risulta difficilmente utilizzabile essendo ormai fatiscente e con disagi di vivibilità perchè inserito in un contesto prettamente residenziale.

Si chiede pertanto una modifica dell'area in oggetto che possa dare la possibilità di una nuova edificazione ad uso residenza di tipo a schiera come quelle confinanti e limitrofe (a 2 piani fuori terra con soffitta, della superficie coperta di quella attuale con piccolo resede tergale).

Tale variazione sarebbe vantaggiosa per la collettività sia perchè consentirebbe di riqualificare un fabbricato con destinazione attuale non compatibile con la zona residenziale in cui si trova, sia per l'introito del pagamento degli oneri di urbanizzazione che perverrebbe all'Amministrazione Comunale.

### **Controdeduzione tecnica:**

L'intervento proposto riguarda edifici ricadenti nel tessuto TSM.1. Si ritiene che la disciplina degli interventi adottata sia coerente con gli obiettivi di qualità delle trasformazioni dei tessuti individuati dal Piano, pertanto non modificabile per poter permettere l'attuazione dell'intervento descritto.

Si ricorda comunque che per quanto disposto all'art. 63 delle NTA, per gli edifici ricompresi nell'edificato storico o storizzato, in sede di progettazione edilizia, si può comprovare con idonea documentazione che l'immobile successivamente al 1954 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Ove venisse riscontrata tale circostanza, sono consentiti sull'immobile gli interventi ammessi per l'edificato di recente formazione, pertanto anche la sostituzione edilizia.

per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 871

**P.G.:** 226245      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tatti Stefania Maria Elena

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Ceppetelli
- Terreno : foglio 76 , particella 1639

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è posta al limite dei 200 m dal cimitero di Grignano: l'osservante rileva che alcuni edifici, anche di recente formazione, risultano fuori dal vincolo cimiteriale pur rientrando all'interno di tale distanza. Viene chiesto il contenimento del vincolo ad una distanza di 100 m, come previsto dalla previgente normativa, al fine di escludere l'area dal vincolo.

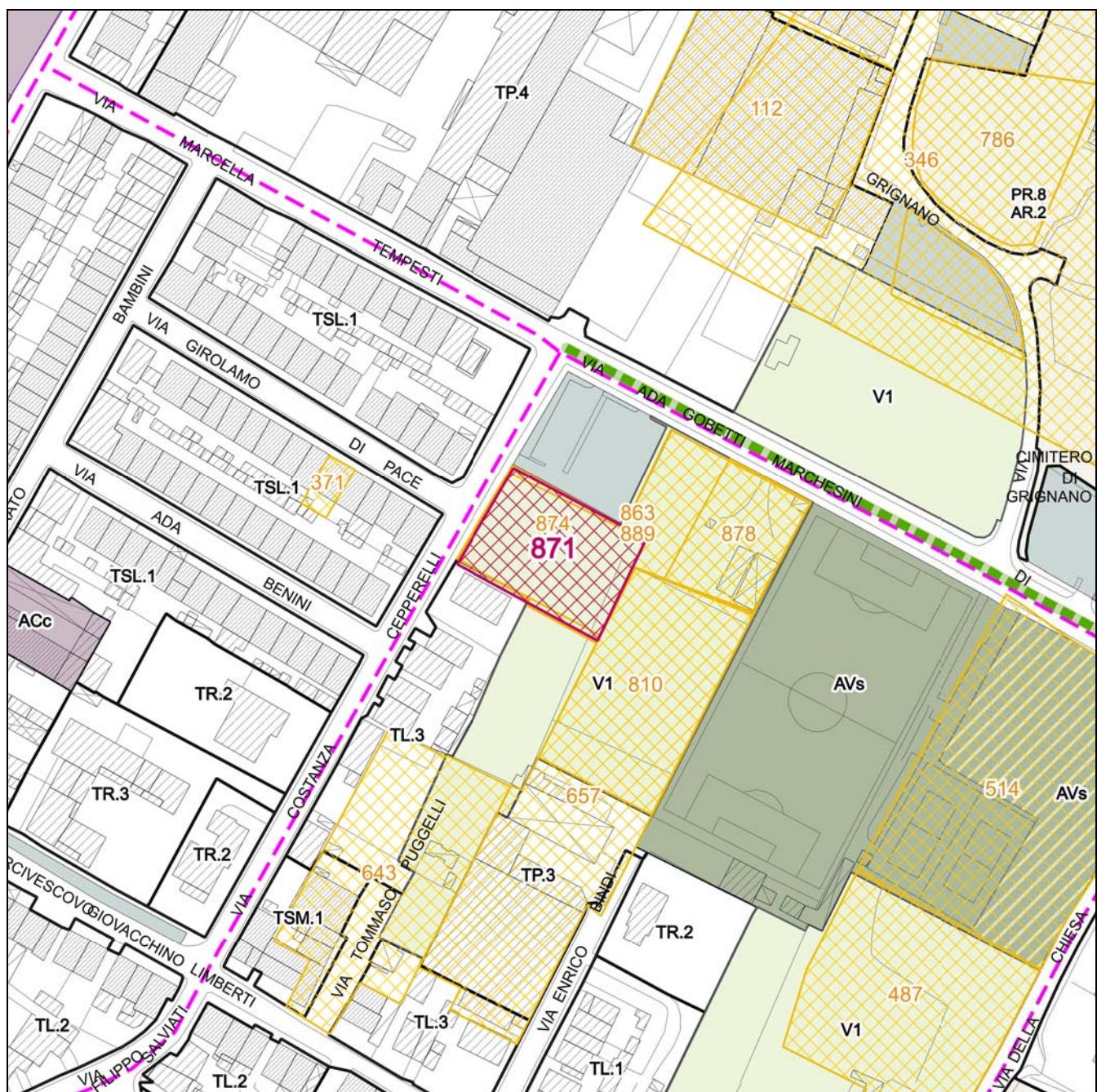
**Controdeduzione tecnica:**

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; pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 872

**P.G.:** 226247      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Natile Luca

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

### **Individuazione aree:**

- via Isola di Lero - Maliseti
- Terreno :** foglio 31 , particella 2329

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

L'area in oggetto è stata destinata dal Piano Operativo adottato a verde AV e parcheggio pubblici AP di progetto. Viene richiesto che sia variata tale destinazione, in quanto risulta difficilmente attuabile e penalizzante, anche in considerazione della presenza di un'ampia zona verde vicina, fra le più grandi del Comune di Prato. Sullo stesso lato di via Isola di Lero gli altri lotti risultano quasi interamente edificati o predisposte alla nuova edificazione.

Viene pertanto richiesto un adeguamento dell'area in oggetto a quelle simili nelle vie limitrofe, con una nuova edificazione ad uso residenza ed almeno una capacità edificatoria del tipo NE 7,5 R4 2,5 35%.

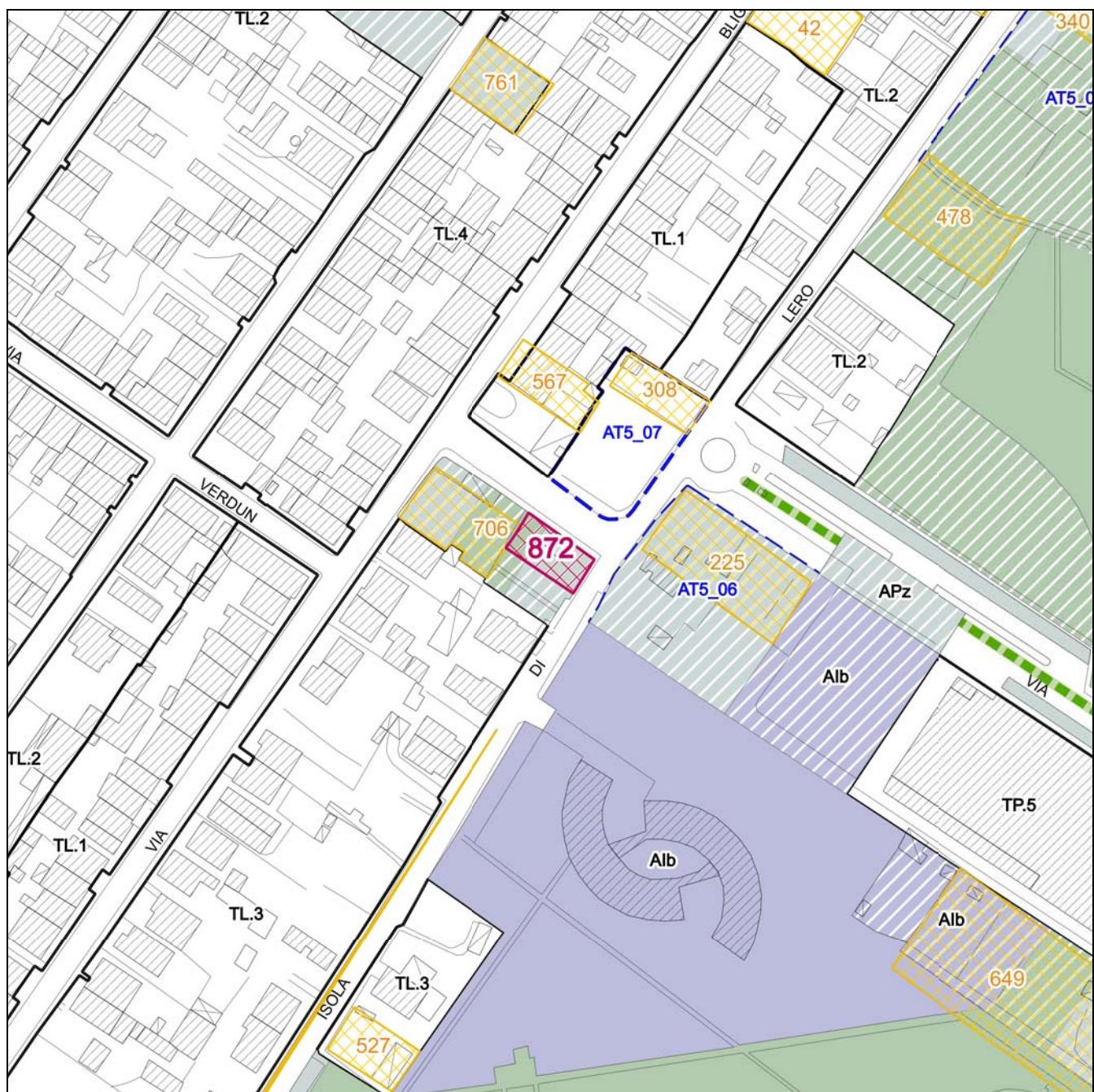
### **Controdeduzione tecnica:**

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.

**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:** 873

**P.G.:** 226252      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Colzi Francesco

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

### **Individuazione aree:**

- Via del Leone, n. 117  
**Fabbricato** : foglio 107 , particella 278
- Via del Leone, n. 117  
**Terreno** : foglio 107 , particella 88
- **Terreno** : foglio 107 , particella 114
- **Terreno** : foglio 107 , particella 115
- **Terreno** : foglio 107 , particella 116
- **Terreno** : foglio 107 , particella 89
- **Terreno** : foglio 107 , particella 90
- **Terreno** : foglio 107 , particella 93

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

In relazione a Villa Cipriani [allegato 02.32, scheda conoscitiva 8\_97] e al podere circostante, tenendo conto della manifestazione di interesse PG 208970 del 20.12.2016 con richiesta di inclusione del futuro intervento nelle misure della LR 3/2017, il tecnico incaricato chiede:

- 1 - l'ampliamento dell'area di pertinenza a seguito della verifica del Catasto leopoldino, dal quale risulterebbe molto più ampia, comprendendo aree che potrebbero consentire un miglior inserimento di attrezzature come previsto dall'art. 56 (piscina o campo da tennis) senza modificare l'aia storica;
- 2 - la possibilità di suddividere il terreno tramite "cespugli" e reti a maglia di ferro per distinguere le diverse proprietà;
- 3 - la definizione di una seconda tipologia d'intervento di tipo E3 da aggiungere alla E2 per edifici (stalle e fienile) recuperabili solo con pesanti interventi di consolidamento e costruiti con materiali di scarsa qualità;
- 4 - l'inserimento di nuove volumetrie a nord della torre, per consentire un agevole collegamento verticale del complesso: la torre non è ritenuta sufficiente e non è opportuno suddividere la stessa in due corpi indipendenti che comporterebbero modifica all'impianto originario;
- 5 - la modifica del percorso ciclabile campestre che attraversa la pertinenza e taglia in due parti il podere, proponendo di posizionarlo a distanza di 500 m circa sul ciglio del fosso posto al confine del Comune di Campi Bisenzio.

(E' allegata documentazione fotografica e grafica, anche se poco leggibile)

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, vista la documentazione catastale si rileva quanto segue:

1) La richiesta di ampliamento dell'area di tutela C1 viene parzialmente accolta con una riperimetrazione dell'area sia a nord che a sud del complesso immobiliare.

3-4 ) Il PO ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell' edificato di valore storico testimoniale. L'immobile in istanza è un edificio già rappresentato nel Plantario dei Capitani parte Guelfa del 1584 nel Campione delle strade della Comunità di Prato del

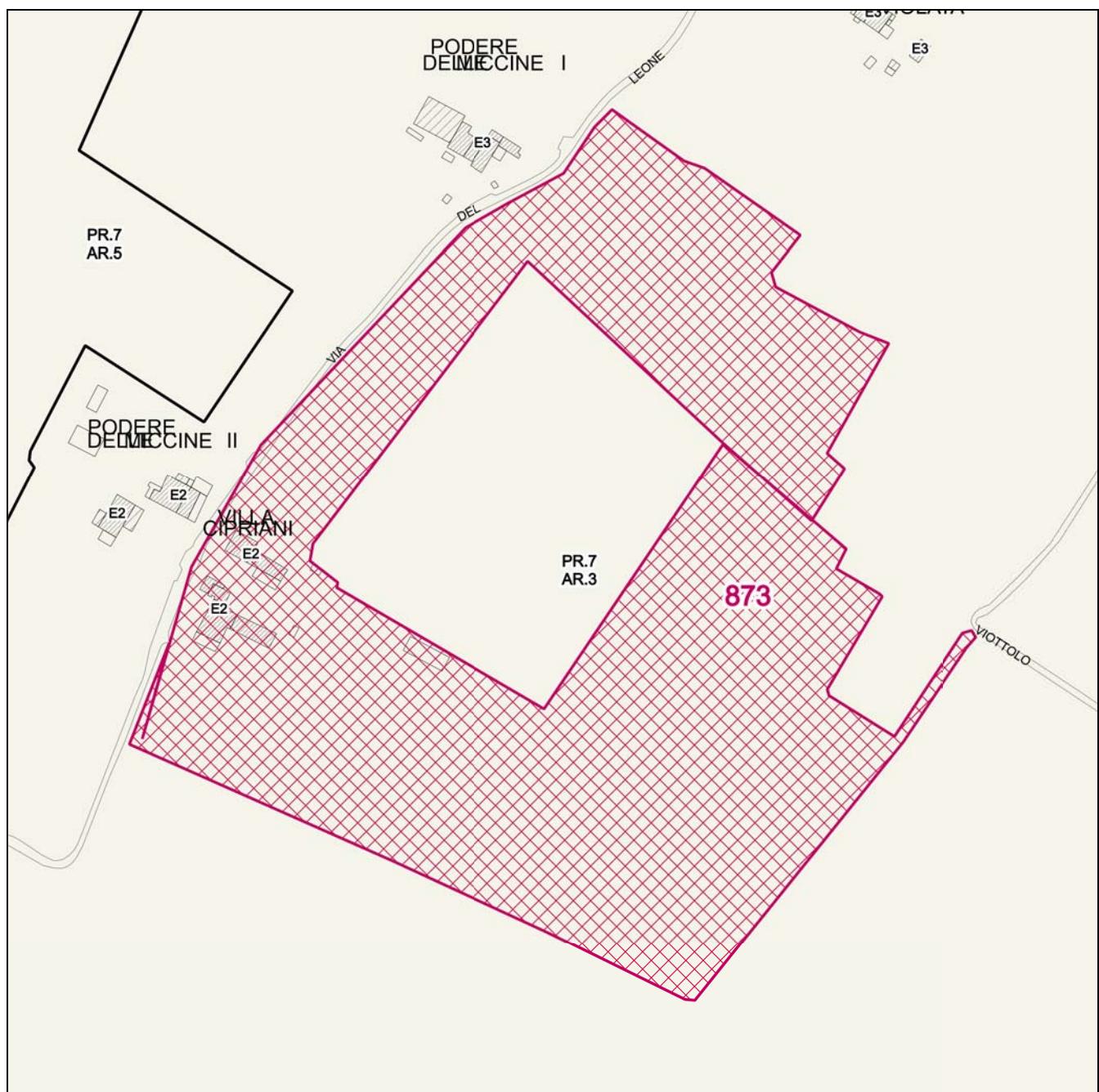
1789 e nel catasto storico leopoldino del 1820, risulta all'interno di un tessuto antico ancora ben conservato, inoltre sono leggibili gli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria e la permanenza dei segni caratteristici, per tali motivi deve essere conservata la configurazione originaria. L'articolato normativo delle NTA del PO riferito agli edifici di valore storico-testimoniale e alle aree di tutela a contorno, vieta l'alterazione dei caratteri tipologici-architettonici originari, le richieste pertanto non possono essere accolte.

5) in merito alla pista ciclabile, l'ufficio ritiene di poter modificare il tracciato nel tratto a nord dell'immobile, collegandolo direttamente a via del Leone e non facendolo passare vicino all'immobile, pertanto la richiesta risulta parzialmente accolta.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 874

**P.G.:** 226258      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lo Conte Manuele

**In qualità di:** Legale rappresentante della società LO CONTE EDILE COSTRUZIONI SRL con sede a Prato

**Individuazione aree:**

- via C. Cepparelli - Grignano
- Terreno :** foglio 76 , particella 1639

**Descrizione dell'osservazione:**

L'area in oggetto è ubicata tra un fabbricato di recente costruzione e un parcheggio pubblico e si attesta sulla viabilità pubblica.

Per poter realizzare una adeguata recinzione con una parete in muratura l'area deve essere identificata come "V2 Spazi aperti con medio indice di naturalità".

Si richiede quindi la modifica dell'indice di naturalità attribuito.

**Controdeduzione tecnica:**

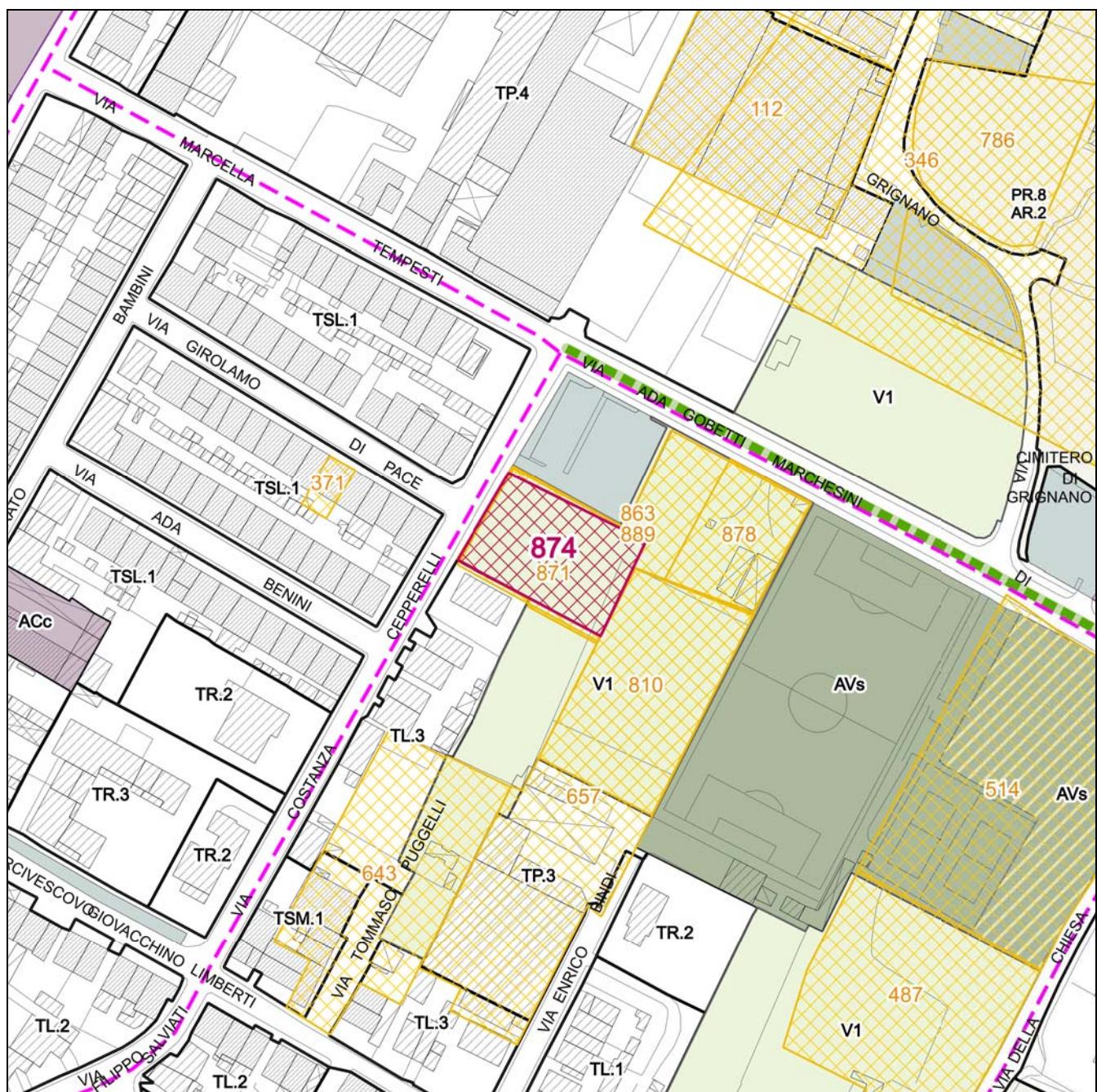
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di variazione proposta implica l'inserimento di una funzione - deposito di materiale edile - non compatibile per il Piano Operativo, con il carattere residenziale dell'area in questione.

Si ritiene tuttavia di inserire la possibilità di realizzare la tipologia di recinzione richiesta, con le dovute prescrizioni, modificando quanto prescritto all'art. 51 delle NTA.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 875

**P.G.:** 226259      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Dello Russo Roberto

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

**Individuazione aree:**

- Via della Rondine, n. 23
- Fabbricato :** foglio 53 , particella 733

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede la possibilità di chiudere logge e porticati all'interno del tessuto TR.3, in aggiunta alle addizioni volumetriche previste, intervento che è infatti consentito solo per il TR.2. Nel caso specifico, data l'esposizione della loggia, la sua chiusura consentirebbe di operare un contenimento energetico.

**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 876

**P.G.:** 226263      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Cardini Mario  
Santacroce Franca

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- viale Borgovalsugana, n. 190  
**Terreno :** foglio 53 , particella 1252
- viale Borgovalsugana, n. 190  
**Terreno :** foglio 53 , particella 167

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

L'osservazione si riferisce agli edifici annessi all'impianto di distribuzione carburanti situato in viale Borgo Valsugana n. 190. Gli osservanti, proprietari dell'impianto, rilevano che questi annessi sono adibiti ad attività economiche di ristorazione e hanno assunto una rilevanza tale da poter avere autonoma destinazione, mentre il Piano Operativo li inserisce in ambito IC, ossia "impianto di distribuzione di carburanti".

Gli osservanti chiedono dunque che i fabbricati destinati a servizi di ristorazione siano scorporati dalla destinazione IC e che gli sia attribuito un altro tessuto.

### **Controdeduzione tecnica:**

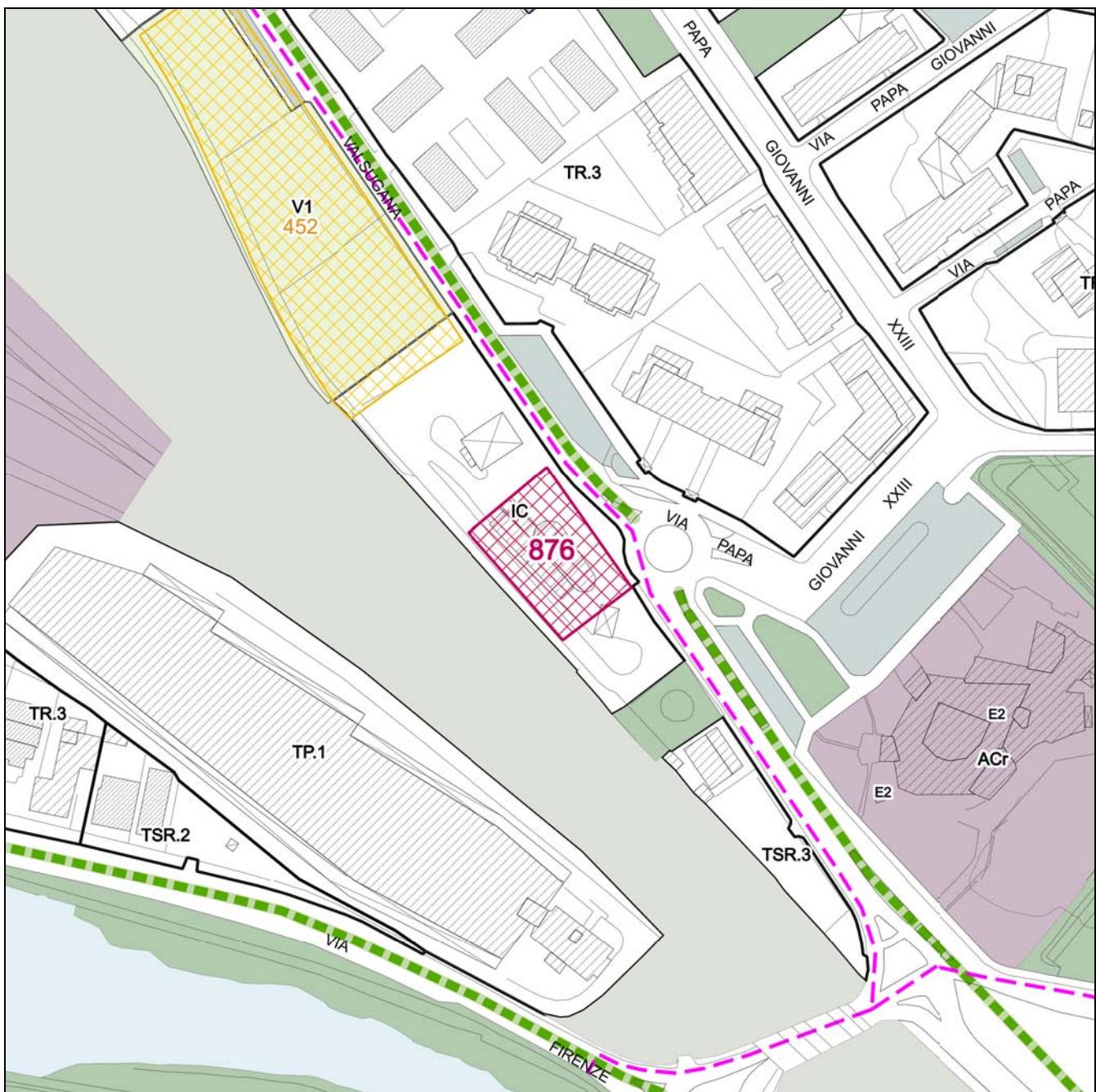
Come rilevato, le attività accessorie di cui si richiede sia modificata la destinazione urbanistica sono state realizzare in forza del Piano Comunale di distribuzione carburanti in cui, all'art. 6 delle proprie NTA, consente agli impianti di carburanti di "dotarsi di locali per lo svolgimento di attività accessorie [...] ove esercitare attività accessorie" di vario genere, precisando, appunto, che l'area di insediamento dell'impianto non può essere oggetto di frazionamento immobiliare anche in seguito alla realizzazione delle diverse attività e servizi accessori, la cui permanenza è comunque correlata a quella dell'impianto.

Il Piano Operativo, all'art. 2 comma 2, richiama tra gli altri piani e programmi di settore comunale anche il Piano di distribuzione carburanti e recepisce le localizzazioni degli impianti realizzati in forza di detto piano e all'art. 44 non introduce nessuna prescrizione specifica differente in merito alle attività accessorie assentite. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 877

**P.G.:** 226264      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Chilleri Sirio

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via del Rigo, Ammannati e via delle Fonti  
**Terreno :** foglio 63 , particella 208
- **Terreno :** foglio 63 , particella 1566
- **Terreno :** foglio 63 , particella 1861

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

L'osservazione riguarda la modifica all'area di trasformazione AT6\_05, Nuova edificazione via Zarini - via del Rigo. Il proponente chiede che il lotto sia considerato come intercluso e che si possa avvalere della capacità di servizio residua di opere di urbanizzazione di carattere generale. Pertanto si propone che:

1 - l'edificabilità sia adeguata a quanto riportato nell'art. 82 comma 1 delle NTA, con indice territoriale di edificabilità 0,2 mq SUL/mq St;  
2 - il lotto venga suddiviso in 3 UMI in base ai confini di proprietà, per favorire la realizzazione dell'intervento; i piccoli proprietari sono infatti maggiormente interessati, per il valore di mercato, a finalizzare la procedura di esproprio, piuttosto che a partecipare ad un piano attuativo.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

1 - In riferimento alla richiesta di modifica delle facoltà edificatorie, portando la classe dei suoli all'indice di 0,20 e assimilandolo ad un lotto interstiziale, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in analogia con le altre aree di trasformazione i cui terreni hanno caratteristiche simili. I parametri perequativi utilizzati per l'area infatti sono coerenti con le linee guida della perequazione e risultano i massimi realizzabili e sostenibili nella zona.

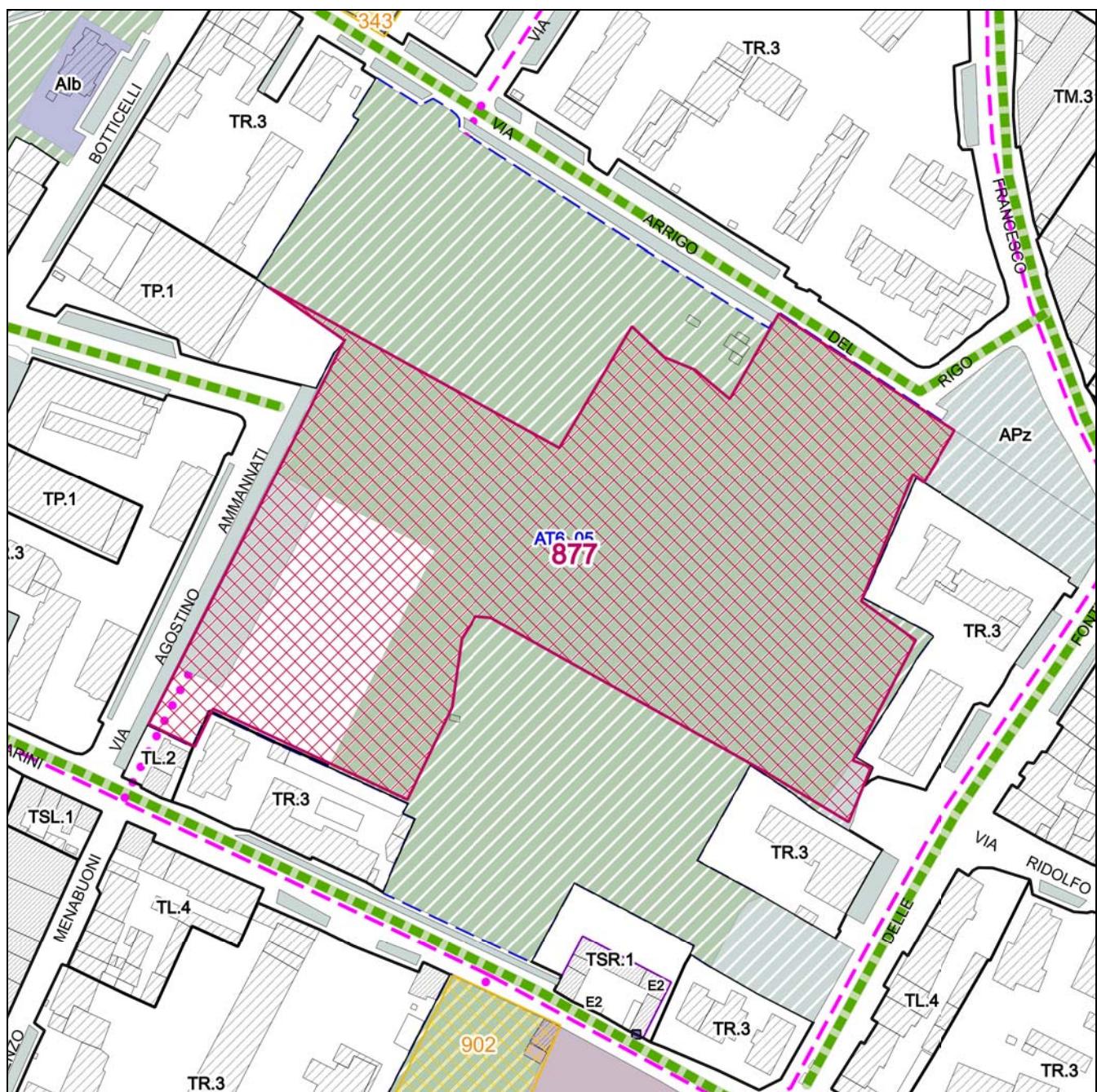
2 - In riferimento alla richiesta di suddividere l'area in 3 UMI distinte, si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto, visto anche quanto osservato dalla Regione Toscana in merito al contenimento del consumo di suolo, risulta opportuna la realizzazione di un'unica area fondiaria sulla quale atterrino le facoltà edificatorie delle rispettive proprietà, con cessione contestuale dell'intera area da destinare a parco agrourbano.

Pertanto l'osservazione risulta nel complesso non 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:** 878

**P.G.:** 226272      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spadaro Norella Francesco

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

**Individuazione aree:**

- Via Ada Gobetti Marchesini
- Terreno :** foglio 76 , particella 1639

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che una parte del terreno classificato V1 sia inserito in tessuto produttivo TP.3 per consentire all'edificio artigianale retrostante di utilizzarlo per l'entrata e l'uscita dei mezzi di trasporto. Il terreno è già dotato di cancello carrabile e tale modifica alleggerirebbe il traffico su via Bindi (strada senza uscita).

[Vedi Osservazione n. 657]

**Controdeduzione tecnica:**

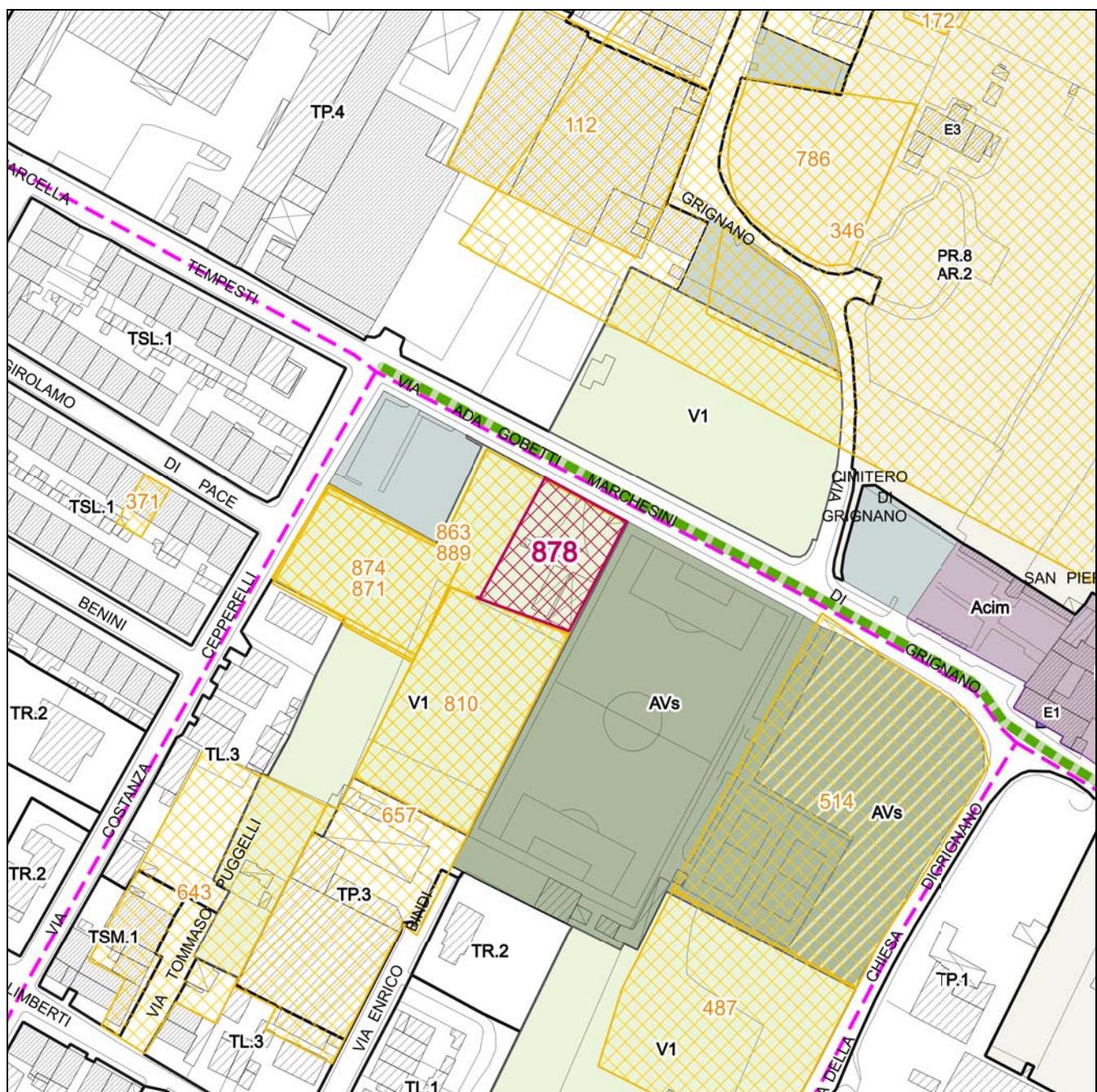
Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si ritiene che l'area in oggetto possa essere assimilata al tessuto "TP.3 Tessuto Produttivo, industriale-artigianale seriale", in quanto coerente con lo stato dei luoghi.

Pertanto l'osservazione risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 879

**P.G.:** 226279      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Massini Rosati Stefania

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

**Individuazione aree:**

- Giorgio Perlasca  
**Terreno :** foglio 56 , particella 767
- Giorgio Perlasca  
**Terreno :** foglio 56 , particella 768

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce a un appezzamento di terreno incolto situato in fregio a Via Giorgio Perlasca, destinato dal Piano Operativo in parte come tessuto lineare storicitizzato TSL.2 ed in parte come V1 - Spazi aperti con alto indice di naturalità. Il lotto in oggetto confina con un manufatto abusivo e relativa pertinenza, confiscati al richiedente e recentemente acquisiti al patrimonio immobiliare comunale .

In seguito a questo l'osservante richiede che il lotto in oggetto sia inserito in una nuova area di trasformazione per la costruzione della sua abitazione principale, mantenendo per una parte residuale la destinazione V1.

**Controdeduzione tecnica:**

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

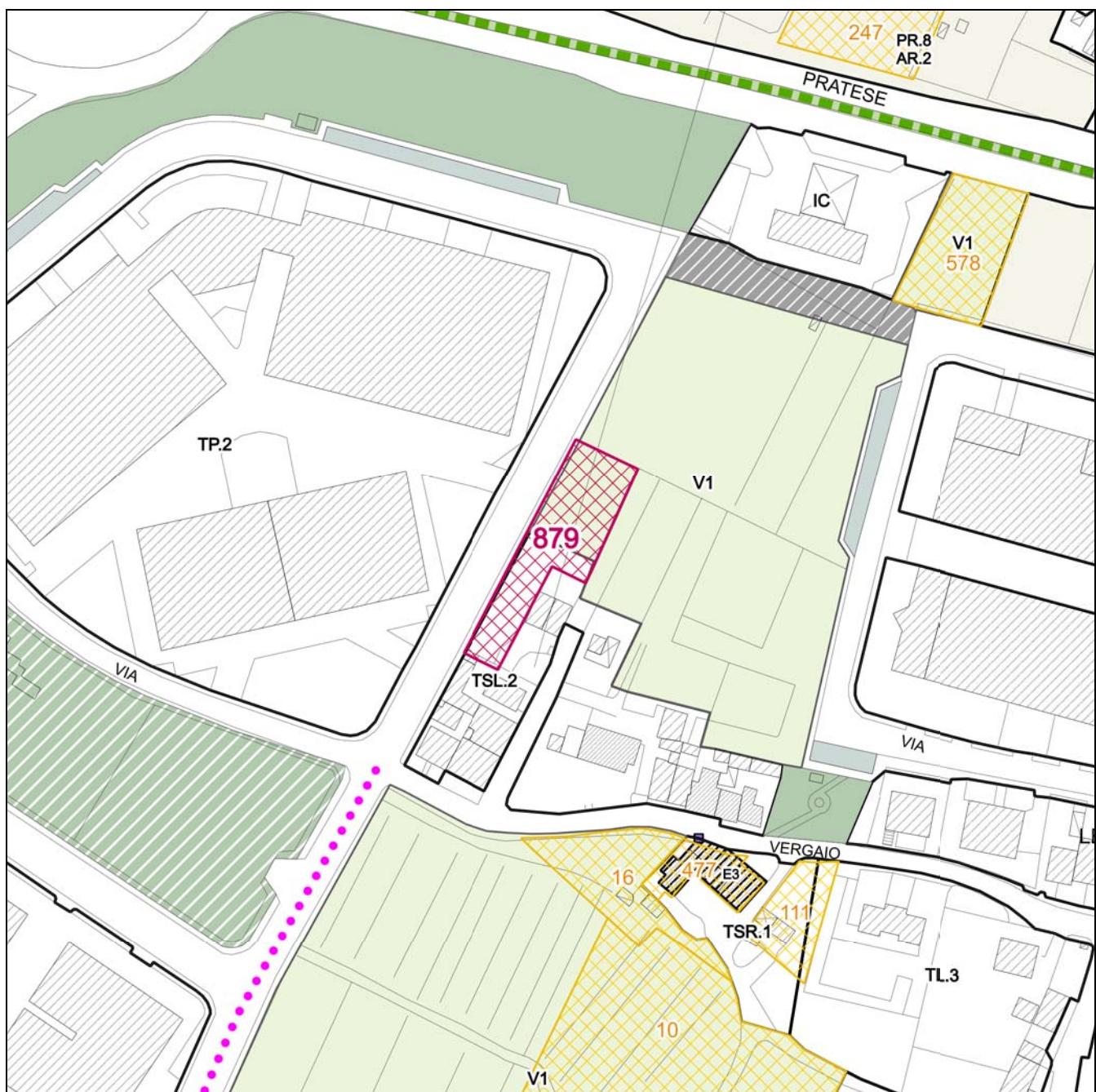
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica
- evitare la saturazione degli spazi inedificati attraverso nuove costruzioni.

Pertanto l'osservazione non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 880

**P.G.:** 226280      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Papini Massimo

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- VIA DELL'ACADEMIA , n. 12
- Fabbricato** : foglio 50 , particella 193 , subalterno 513

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante richiede che sia ampliato l'art. 66 delle NTA, permettendo agli edifici ricadenti in tessuto "TCS" di trasformare i sottotetti in locali abitabili, al fine di consentire il loro recupero abitativo. Si esplica che l'intenzione non è quella di frazionare gli immobili, ma di recuperare un vano.

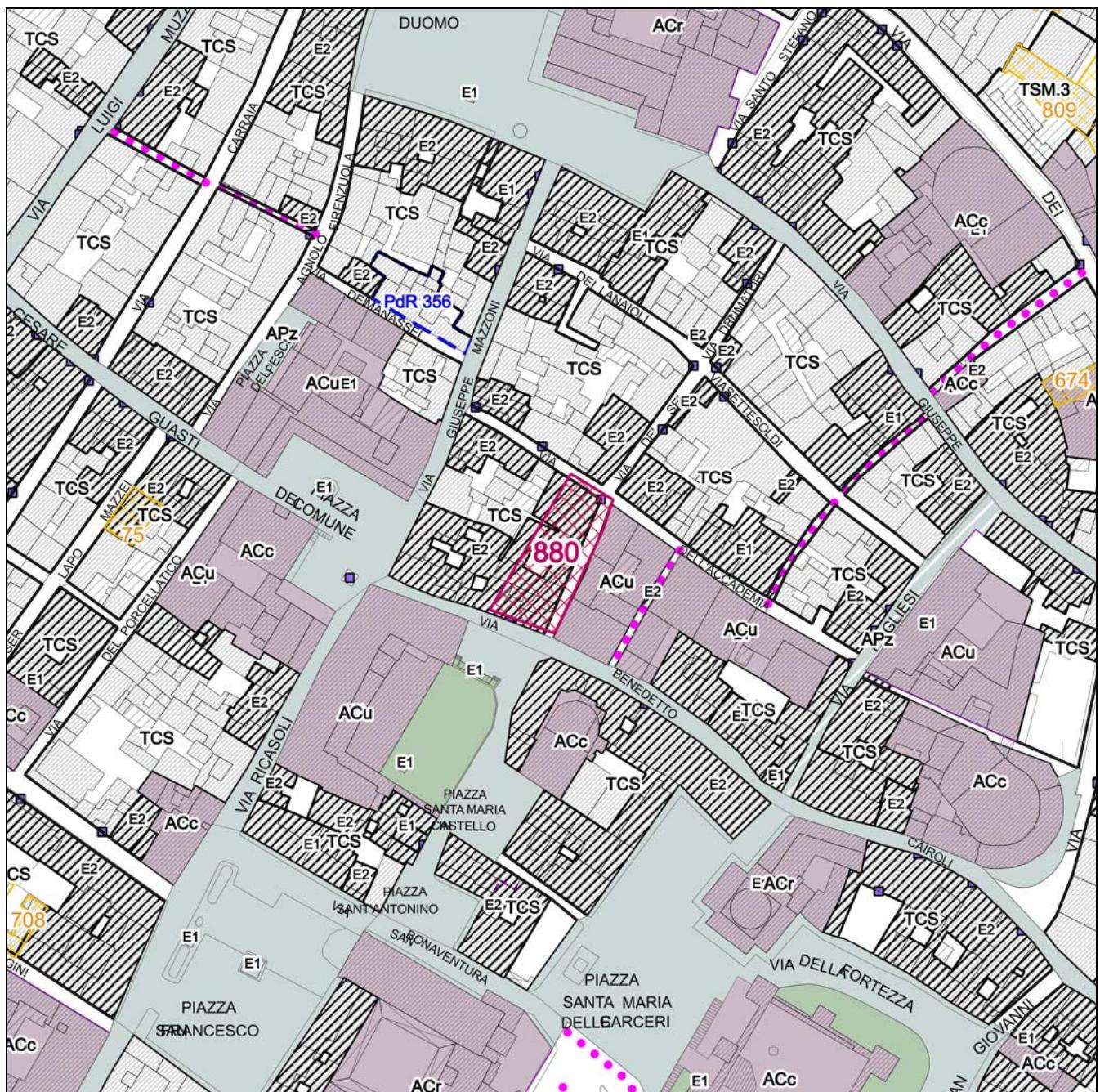
**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta si ritiene già soddisfatta, nell'art. 64 comma 1 alla categoria di intervento RIC, ristrutturazione edilizia conservativa è compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010.

**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:** 881

**P.G.:** 226282      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Leone Pierfrancesco

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

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

L'osservazione riguarda un'area nel Macrolotto 1, classificato dal PO come V1 ed in misura marginale interessato dalla previsione di una nuova strada. Il proponente è disposto a cedere circa 10.450 mq della proprietà, in cambio di una SUL di circa 3.000 mq derivante da eventuale perequazione urbanistica, a discrezione del Comune. Viene proposta un'area di atterraggio per la realizzazione di un edificio industriale, con una superficie coperta di circa 1.900 mq, altezza massima 21 ml. e superficie al primo piano di 1.100 mq.

### **Controdeduzione tecnica:**

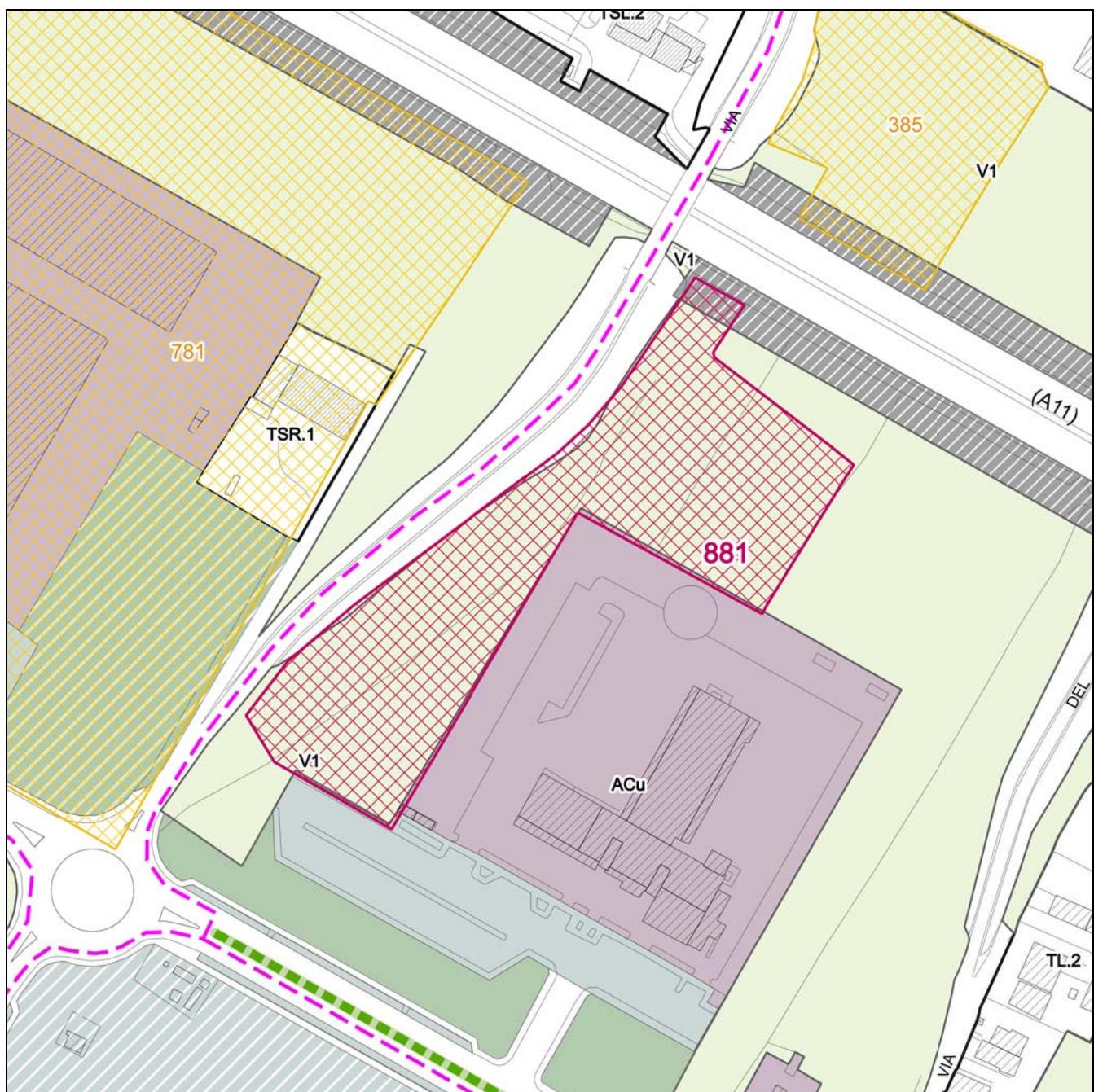
Si precisa che la porzione destinata a nuova strada citata dall'osservante riguarda l'ampliamento dell'autostrada A11. In merito alla richiesta di una nuova area di trasformazione, questa si pone in contrasto con le scelte del Piano Operativo che, nelle accezioni esplicitate dall'art. 51 delle NTA, persegue l'obiettivo di limitare ulteriore consumo di suolo ed il contenimento dell'edificato. Si ritiene che non sia opportuno un incremento della densità insediativa dell'area con destinazione produttiva, soprattutto considerata la collocazione (quasi intercluse tra un viadotto e la sede dei Vigili del Fuoco) e le condizioni di accessibilità delle aree in questione. In sintesi, la scelta del Piano Operativo, ostativa all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree residue libere come fasce di contenimento degli insediamenti esistenti.

Si considera dunque la destinazione attribuita dal Piano Operativo compatibile con lo stato dei luoghi; pertanto l'osservazione non risulta accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 882

**P.G.:** 226284      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nasorri Antonio

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

### **Individuazione aree:**

- via della Rimembranza, n. 4 - San Giusto  
**Fabbricato** : foglio 77 , particella 37
- **Fabbricato** : foglio 77 , particella 269
- **Terreno** : foglio 77 , particella 34
- **Terreno** : foglio 77 , particella 38
- **Fabbricato** : foglio 77 , particella 946

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

L'osservazione riguarda la Pieve di San Giusto in Piazzanese:

1 - Riguardo al perimetro dello standard esistente ACr, una porzione del complesso religioso risulta facente parte del V1, ma essendo parte del sagrato della chiesa, l'osservazione chiede che venga associato allo standard. Si chiede quindi che il perimetro dell'area a standard segua, a nord del complesso, un andamento lineare, così come rappresentato nel Regolamento Urbanistico vigente.

A questo proposito, risulta in programma il completamento e la riqualificazione del sagrato mediante pavimentazione, intervento necessario ed indispensabile alle attività religiose.

2 - Riguardo al perimetro del parcheggio pubblico esistente, si chiede che questo possa prolungarsi fino al termine di viale della Rimembranza, così come indicato anche dal Regolamento Urbanistico. Si propone, quindi, una nuova previsione di standard AP per soddisfare le esigenze legate alla chiesa e quelle degli utenti degli edifici frontstanti.

3 - Per l'edificio compreso in ACC, che risulta come un teatro da tempo dismesso, si evidenzia la necessità di realizzare un nuovo orizzontamento interno, vista l'altezza interna di 8 m. Un intervento di ristrutturazione totale richiede costi troppo elevati e non sostenibili anche per il mantenimento nel tempo del teatro. Per il suo utilizzo si dovrebbe ridurre la superficie adibita a teatro e realizzare suddivisioni interne.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

1 - accoglibile la richiesta di inclusione del realizzando sagrato della Pieve all'interno dello standard "ACr - servizi religiosi" e, pertanto, il perimetro di quest'ultimo sarà modificato in aderenza con la prescrizione del Regolamento Urbanistico;

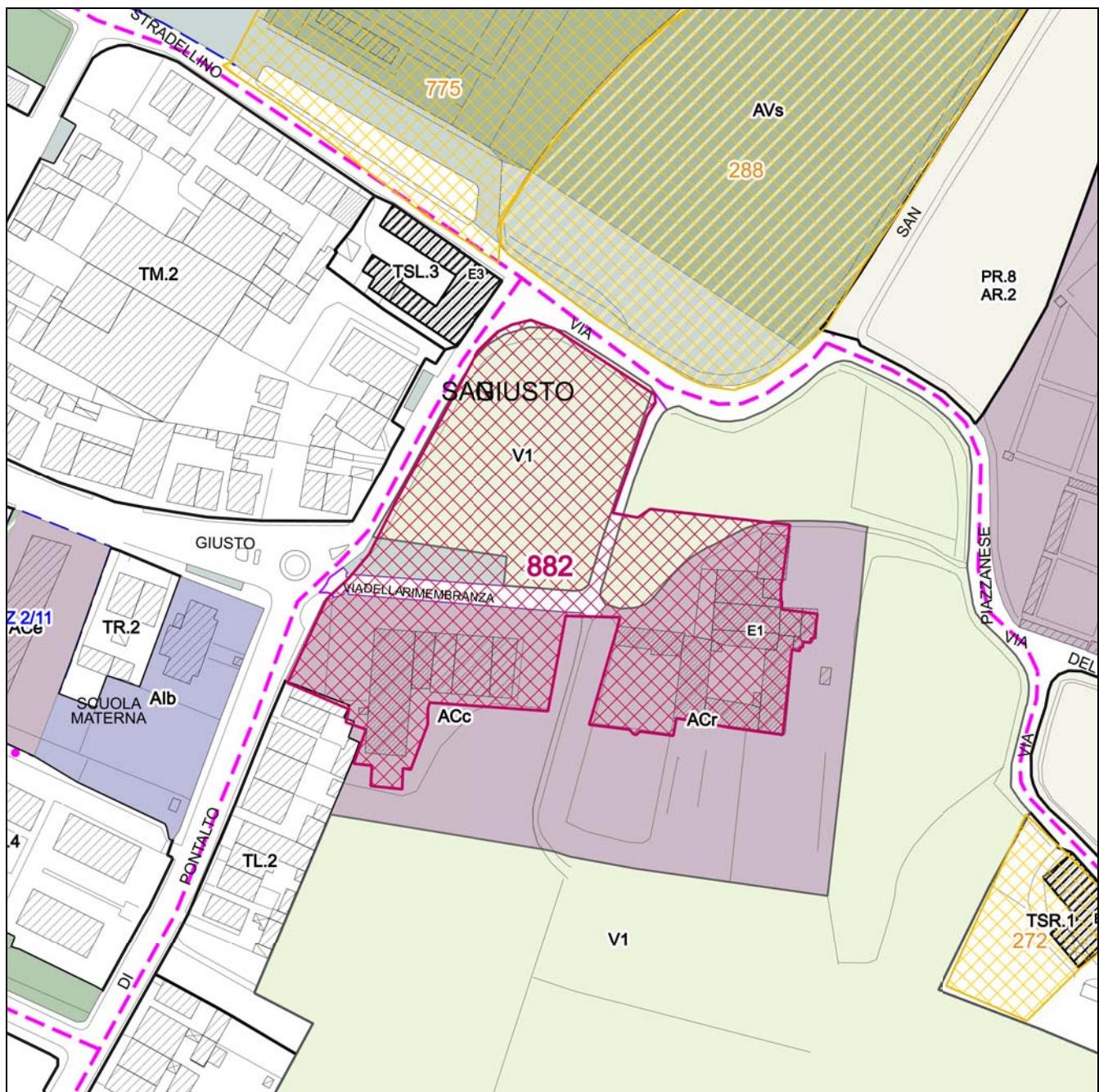
2 - accoglibile la richiesta di prolungamento dell'area adibita a parcheggio fino al termine del viale della Rimembranza e, pertanto, la porzione attualmente individuata come "V1 - Verde con alto indice di naturalità" sarà inserita in una nuova area a standard di progetto "AP - aree per spazi e parcheggi pubblici" secondo la prescrizione del Regolamento Urbanistico;

3 - accoglibile la richiesta relativa all'intervento nel fabbricato in questione, poiché l'art. 28 delle NTA verrà implementato includendo 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 ed ulteriori prescrizioni per la realizzazione degli spazi a verde e/o pavimentati.

**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:** 883

**P.G.:** 226285      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Moscatelli Paolo

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

**Individuazione aree:**

- via Giuseppe Dossetti
- Terreno** : foglio 60 , particella 1554
- **Terreno** : foglio 60 , particella 1764

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che i terreni di proprietà siano esclusi dalla previsione a standard e vengano inseriti all'interno del tessuto TP.4, dal momento che fanno parte del resede del fabbricato in cui viene svolta l'attività di rifinizione dei tessuti.

E' stata anche presentata osservazione al vincolo preordinato all'esproprio n. 107 PG 205380 del 05/11/2018.

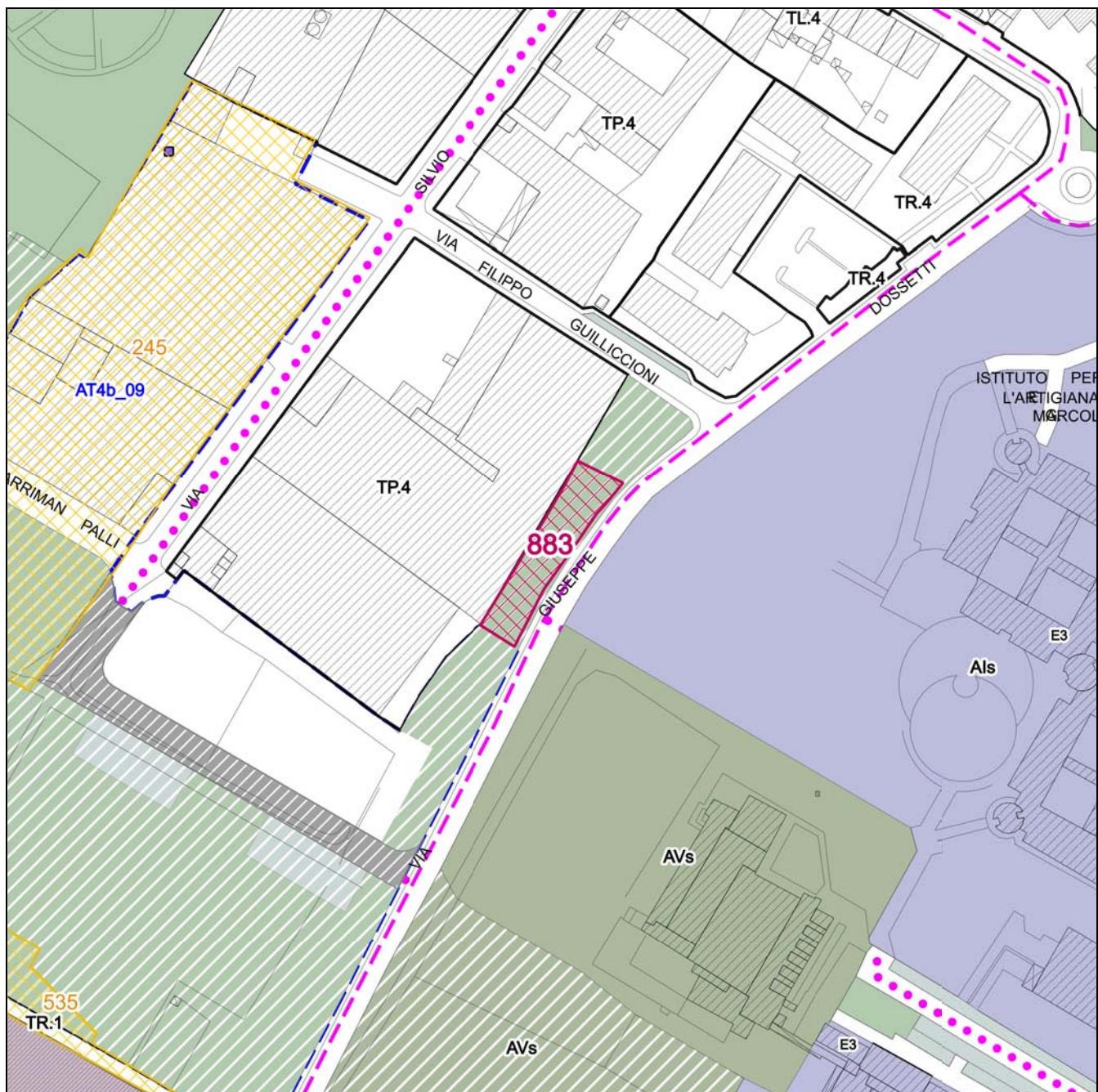
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, rilevato che le particelle non costituiscono resede del fabbricato, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto dette aree sono necessarie alla continuità della connessione verde lungo la via Dossetti, tra il previsto parco di San Paolo e il sistema di standard pubblici esistenti, tra i quali i servizi scolastici.

**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:** 884

**P.G.:** 226287      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Giunti Mario  
Scrugli Palma

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Galcianese
- Terreno :** foglio 43 , particella 209

**Descrizione dell'osservazione:**

Si richiede che l'area in oggetto, attualmente classificata "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", posta su via Galcianese nel tratto ad ovest della tangenziale, sia riclassificata dal Piano come "V3 Spazi aperti con basso indice di naturalità" per poterla utilizzare per destinazioni o funzioni previste dalla classificazione V3.

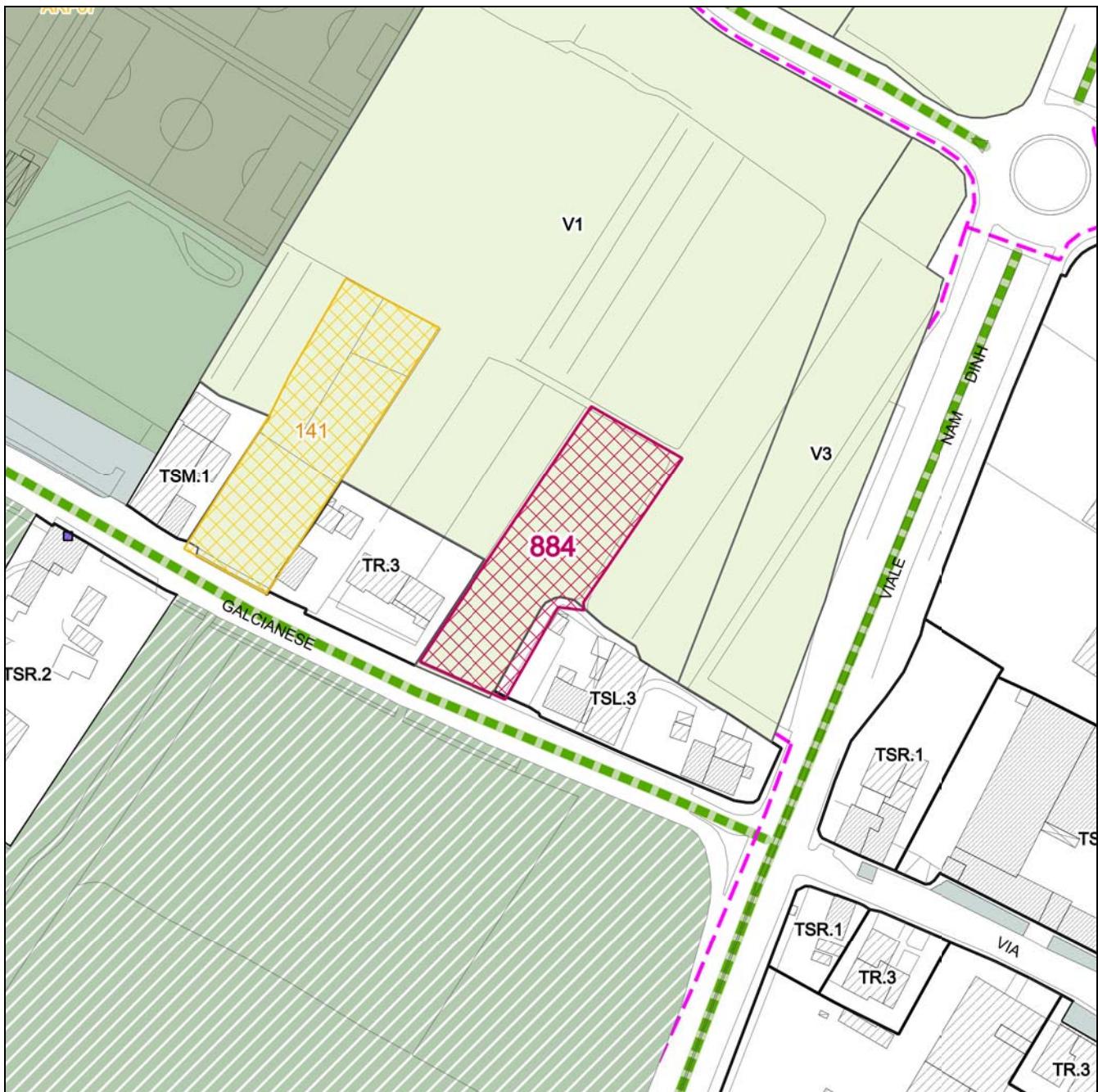
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva quanto segue:  
la particella interessata dall'osservazione fa parte di un sistema di aree agricole che garantiscono continuità ecologica e permeabilità visiva tra il sistema insediativo e il paesaggio rurale. L'inserimento di nuovi usi, pur non comportando nuova edificazione, implica l'introduzione di elementi impropri rispetto al contesto paesaggistico che il Piano intende salvaguardare. Questo tratto di via Galcianese, pur ricadendo in ambito urbano, mantiene ancora un forte rapporto con il paesaggio rurale che sarebbe compromesso con l'inserimento di tale destinazione.  
Per tali ragioni si conferma la destinazione indicata dal Piano e si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 885

**P.G.:** 226292      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Santi Giovanni

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

**Individuazione aree:**

- Via dell'Alloro, n. 12
  - Fabbricato** : foglio 92 , particella 191 , subalterno 1
  - **Fabbricato** : foglio 92 , particella 139
  - **Fabbricato** : foglio 92 , particella 191 , subalterno 2

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rileva che il fabbricato a civile abitazione, a tre piani fuori terra e laboratorio posto sul tergo, inserito in TSL.1 come edificato storizzato, è stato oggetto di modifiche sostanziali condonate con la L. 47/85, pertanto richiede di consentire gli interventi ammessi per l'edificato di recente formazione.

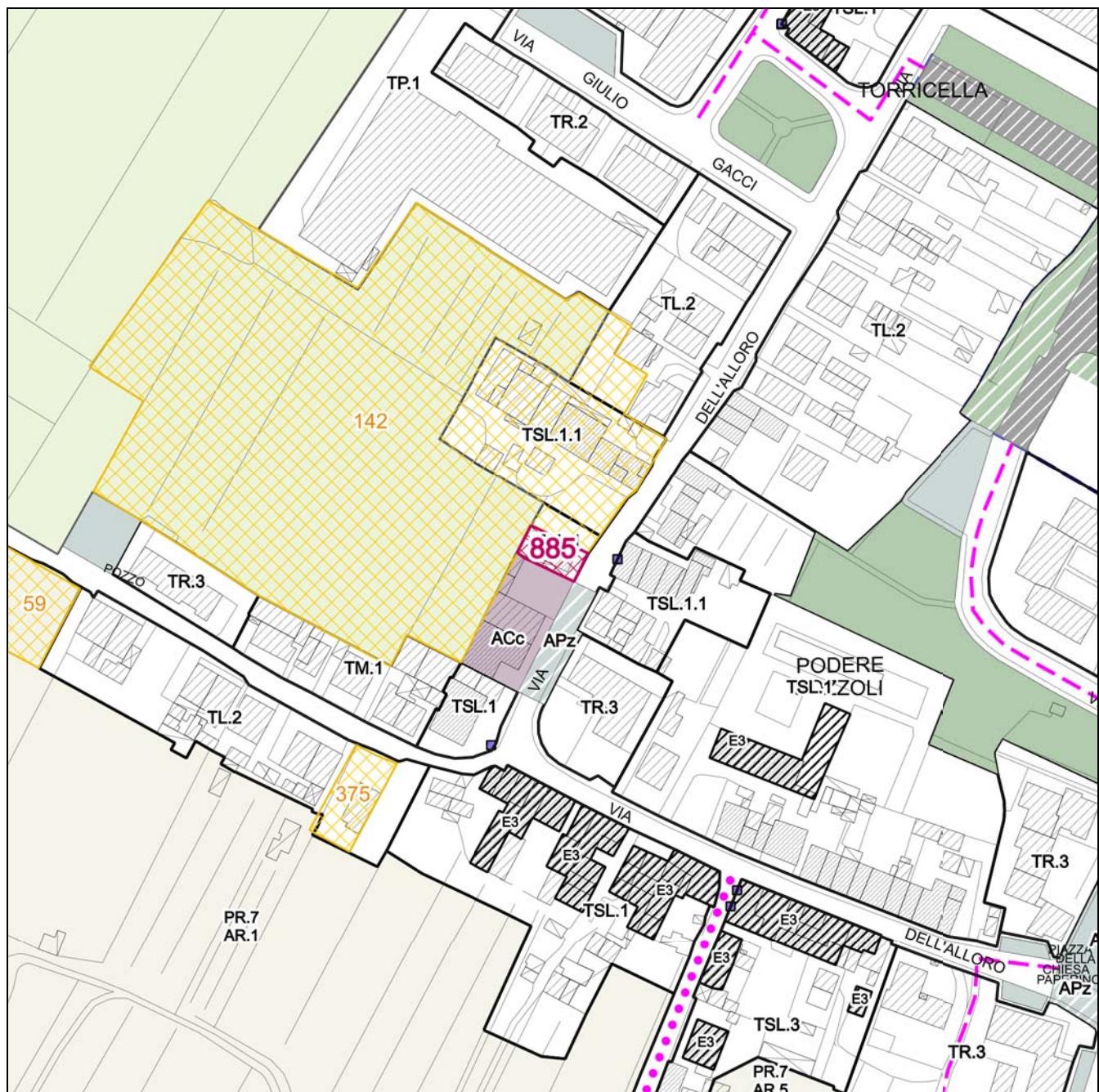
**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 886

**P.G.:** 226309      **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 rileva che gli edifici su cui insiste la classificazione di edificato storico/storicizzato hanno perso nel tempo la coerenza insediativa originaria, in particolare:

- 1 - afferma che gli elementi di invarianza descritti all'art. 11 del Piano Strutturale non sono verificabili negli immobili oggetto dell'osservazione e la sola datazione non garantisce la presenza di elementi di tutela; per questo motivo l'osservante sostiene che la classificazione non sia adeguata alla tipologia degli edifici e pertanto debba essere modificata per permettere la sopraelevazione dell'edificio al n.16, attualmente non consentita;
- 2 - chiede che siano inseriti nell'articolo interventi simili a quelli per l'edificato ante 1954 la dicitura: "dimostrare la mancanza di elementi invarianti da tutelare a prescindere dalla datazione dell'immobile, dando agli interessati la possibilità di dimostrare il ripristino parziale o totale di elementi di invarianza da tutelare grazie ad interventi eseguibili in deroga ai limiti imposti dalla datazione".

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene:

- 1 - l'osservazione già soddisfatta: infatti al comma 1 dell'art. 63 delle NTA si prevede che per edifici ricompresi nell'edificato storico o storizzato possa essere comprovata, in sede di progettazione edilizia e con idonea documentazione, la sostanziale modifica avvenuta sull'immobile successivamente al 1954, ammettendo così le tipologie di intervento consentite sull'edificato di recente formazione; si precisa comunque che il Piano Operativo è elaborato sulla base dei tessuti e non dei singoli manufatti e il riconoscimento come tessuto storico dell'area appare ragionevole alla luce delle caratteristiche oggettive riscontrate;
- 2 - che l'osservazione è già soddisfatta, in quanto la modifica richiesta si trova già inserita nelle NTA, proprio al comma 1 dell'art. 63 esposto al punto 1.

**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:** 887

**P.G.:** 226312      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Da Riva Valerio  
                          Melani Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- Via Traversa della Rugea - Castelnuovo  
**Terreno :** foglio 99 , particella 277
- **Terreno :** foglio 99 , particella 278
- **Terreno :** foglio 99 , particella 287
- **Terreno :** foglio 99 , particella 288

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

Gli osservanti chiedono che nel terreno di loro proprietà sia permessa la realizzazione di un impianto sportivo AVs, con l'eventuale possibilità di collegarlo a quello adiacente "Don Alessandro Cecchi", studiandone congiuntamente la fattibilità, anche sotto l'aspetto economico-finanziario.

L'impianto andrebbe ad incrementare i limitati spazi di aggregazione sportiva degli abitati di Castelnuovo e Paperino e potrebbe essere utilizzato, se adeguatamente attrezzato, anche per ospitare eventi di portata locale.

### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che la richiesta di inserire porzione di territorio rurale, attualmente ricadente in PR.7-AR.3, destinandolo ad "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport", implica la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Trattandosi di individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, non è modificabile in sede di Piano Operativo. Pertanto, si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 888

**P.G.:** 226315      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lenzi Alessandra Giovanna

**In qualità di:** Legale rappresentante della società Solgest Investimenti SpA - Viale Vittorio Veneto - Prato

### **Individuazione aree:**

- Via Milano, n. 71-77 - Soccorso
- Fabbricato** : foglio 75 , particella 782
- **Fabbricato** : foglio 75 , particella 1427

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

L'osservante chiede che per il lotto di proprietà, ex cinema Astra, secondo l'art. 152 del Titolo VIII - Piano delle funzioni, sia cambiata la categoria funzionale, passando da standard pubblico "ACc servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi e assimilati" a "D Direzionale e servizi privati" e, nello specifico alla sottocategoria "D2 Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose etc.". Il fine è quello di poter recuperare la struttura dell'ex cinema Astra come centro di aggregazione giovanile, una struttura educativo-assistenziale per lo sviluppo delle capacità, dell'autonomia e della formazione.

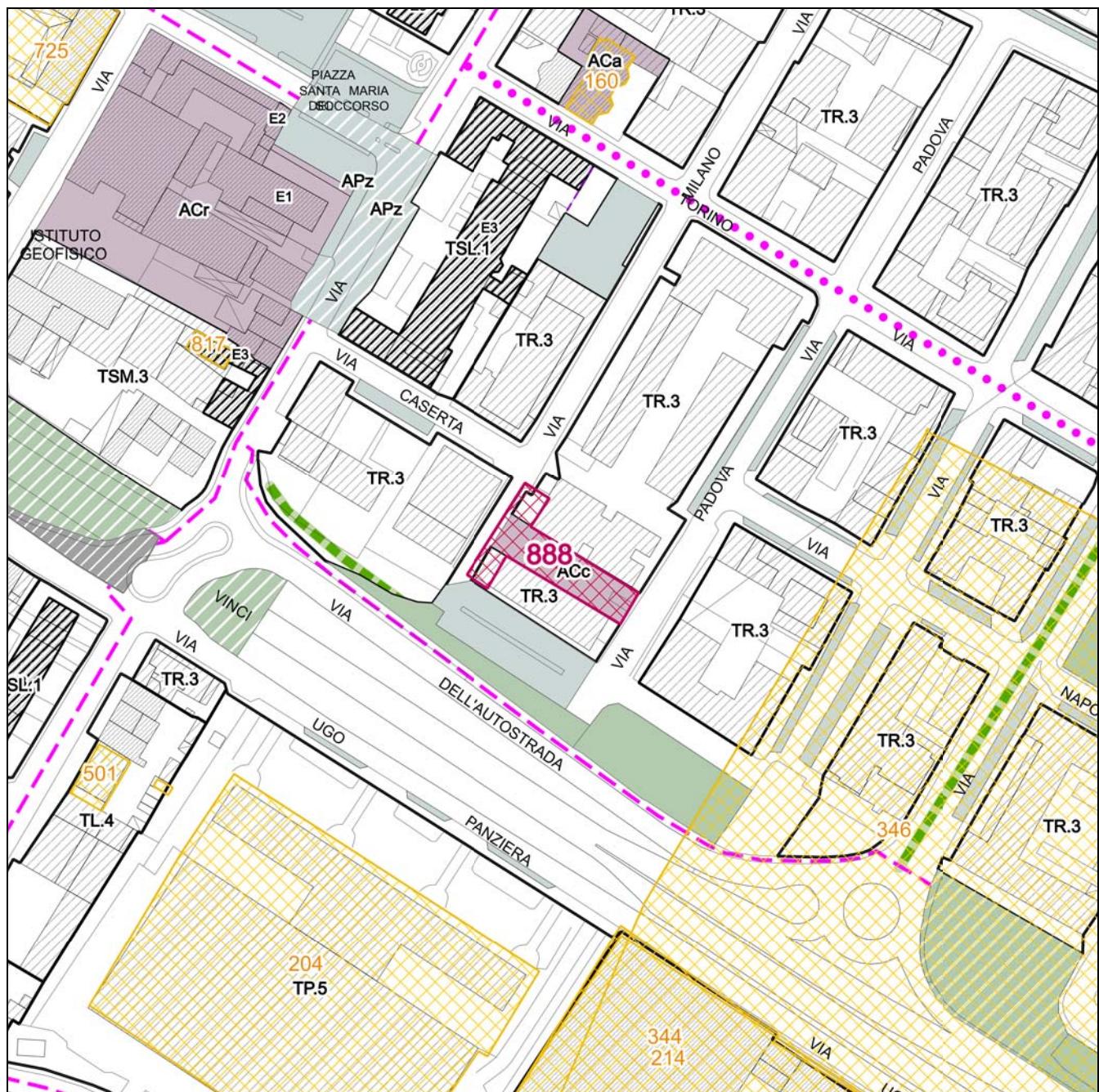
### **Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione accoglibile. Si rileva, infatti, che l'edificio, ormai da molto tempo, non ha più la funzione di cinema che lo aveva connotato come "ACc - servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati". Pertanto, sono ritenute consone la rimozione dello standard e la conseguente assegnazione al tessuto "TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive" in omogeneità all'edificato limitrofo e dove le categorie "direzionale" e "servizi di interesse pubblico" non sono escluse.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





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

**Osservazione numero:** 889

**P.G.:** 226317      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Spadaro Morella Francesco

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Ada Gobetti Marchesini
- Terreno :** foglio 76 , particella 1639

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 863 P.G. 226223 del 03/12/18 alla quale si rimanda per la sintesi.

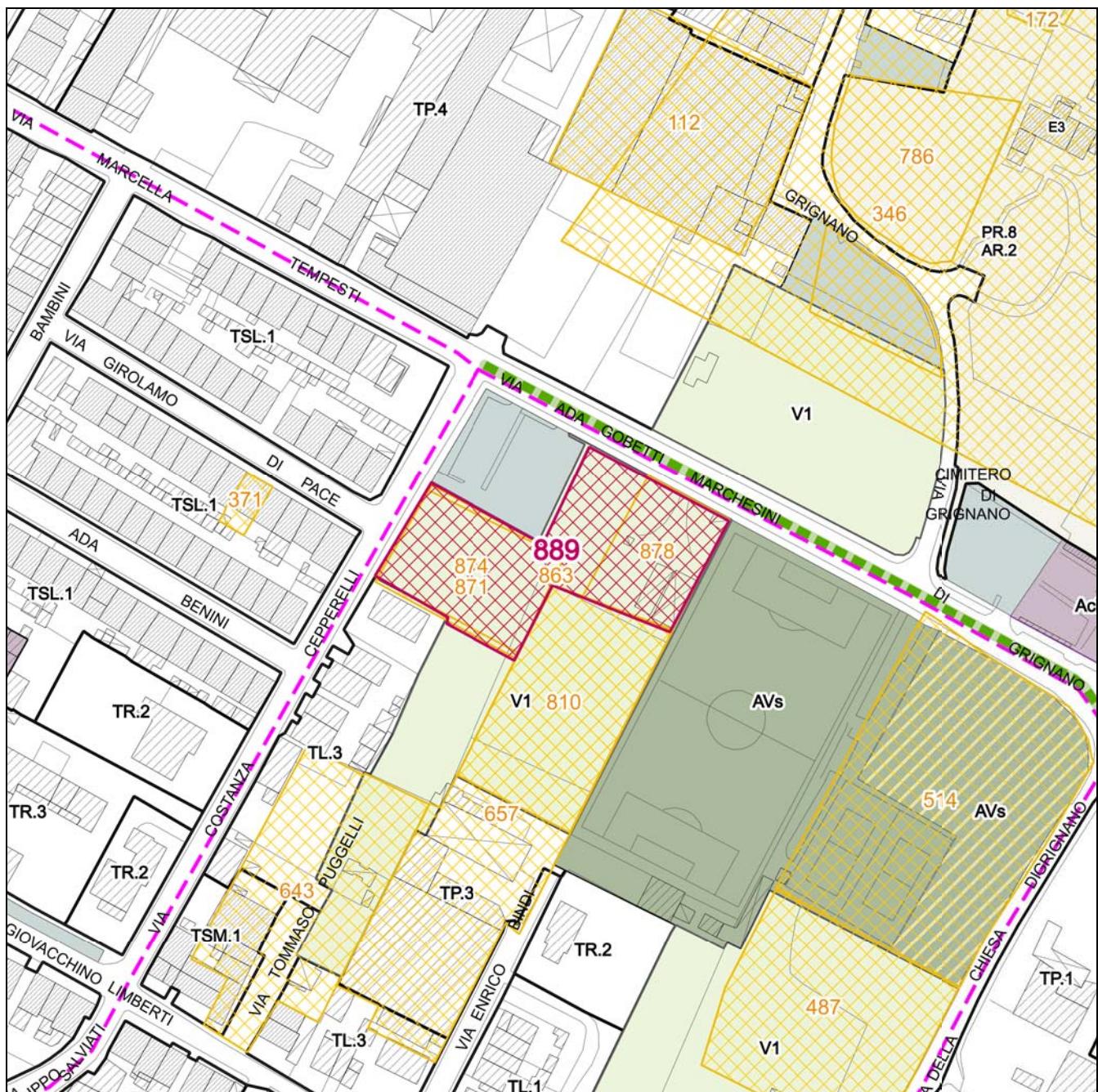
**Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione risulta identica all'osservazione n. 863 P.G. 226223 del 03/12/18 alla quale si rimanda per la controdeduzione tecnica.

**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:** 890

**P.G.:** 226318      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Fontanivive Francesco

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Ordine Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Prato

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

#### **1\_ AMBITI RURALI E SPAZI APERTI IN AMBITO URBANO – CONSIDERAZIONI GENERALI**

1.1\_ L'osservante rileva che la suddivisione del territorio rurale in ben 11 aree e la creazione di 3 aree a verde nel territorio urbano (V1 - V2 – V3) risulta ingiustamente limitante delle scelte imprenditoriali. Viene proposto pertanto di integrare la suddivisione del territorio rurale rispetto alle attività economiche e alla gestione in esse attuate: aree agricole/boscate di pianura, aree agricole/boscate di versante, Cascine Medicee, aree agricole intercluse.

1.2\_ Per quanto riguarda il verde in area urbana, propone di considerare la presenza di aree agricole all'interno delle aree classificate V1, V2, V3 per assegnare la destinazione rurale corrispondente, ammettendo interventi che tengano conto della salvaguardia di queste aree, e metterle in connessione con il territorio rurale extraurbano.

#### **2\_ ART. 86 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale”**

L'osservante ritiene che gli interventi definiti dall'art. 86 delle NTA non possano essere distinti per ambiti, perché i fabbricati agricoli sono strettamente collegati alla loro localizzazione ed alla gestione aziendale. L'applicazione della norma potrebbe portare, ad esempio, lo spostamento di un centro aziendale esistente perché l'ambito in cui ricade non ammette ad esempio l'ampliamento.

#### **3\_ ART. 88 “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale” e ART. 89 “Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale”**

3.1\_ Stante il fatto che molti degli antichi fabbricati agricoli e centri aziendali presenti nel Comune di Prato sono nel tempo stati raggiunti dall'espansione della città, pertanto ad essa a volte molto vicini, l'osservante chiede che siano ammissibili gli interventi di cui agli artt. 88 e 89 anche nelle aree più prossime o interne alle aree urbane e che nelle altre aree siano ammissibili salvo verifica delle altre normative.

3.2\_ Relativamente al dimensionamento di cui all'art. 89, tabella rur.04, è evidenziata l'opportunità di dimensionare gli annessi per ogni capo adulto allevato, differenziando per specie, in quanto si afferma che non è necessario che un allevatore sia anche produttore di granella e foraggi.

#### **4\_ ART. 90 “Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale”**

L'osservatore contesta le limitazioni sulla localizzazione degli annessi di cui all'art. 90, perché difficilmente le aziende in AR.3 e AR.4 sono esentate dal programma aziendale mentre proprio quelle nelle aree agricole circoscritte possono avere necessità di annessi. Negli altri ambiti sembrano sufficienti le limitazioni delle normative regolatrici dei vincoli urbanistici e paesaggistici.

#### **5\_ART. 91 “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime”**

L'osservante chiede:

5.1\_ Che l'allevamento intensivo sia precluso solo in AR.2 ed eventualmente limitato ad un certo numero di capi in AR.1. Per le altre aree sembrano sufficienti le limitazioni delle normative regolatrici dei vincoli urbanistici e paesaggistici;

5.2\_ Che al comma 1 sia eliminata la distinzione di regole tra tipi diversi d'allevamento e sia chiarito cosa si intende per specie minori;

5.3\_ Che il comma 2 sia eliminato, in quanto il Piano Operativo limiterebbe una scelta imprenditoriale.

Premettendo che non è chiaro il motivo per cui la cinotecnica non sia considerata alla stregua degli altri allevamenti, l'osservante ritiene che le distanze previste dall'art. 94 siano un aggravio molto limitante, data la conformazione del territorio pratese. Viene pertanto chiesto di doversi limitare al rispetto delle indicazioni igienico sanitarie della USL e, per la sola attività di cinotecnica, anche da normativa sulle emissioni rumorose

#### 7\_ART. 95 "Nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche"

Condividendo pienamente il comma 2 per le limitazioni ai vivai in vasetteria, viene chiesto che:

7.1\_ Il comma 3 sia modificato, in quanto configge con la L.R. 65/2014, poiché trattasi meramente di coltura poliennale;

7.2\_ Sia eliminata la lettera a) del comma 4, che interferisce sulla SAU massima a vivaio e quindi sulle scelte imprenditoriali;

7.3\_ Sia precisata la lettera d) del medesimo comma, in quanto il rialzamento modifica le sistemazioni agricole ed i deflussi idrici, e che sia redatto un piano quotato ante impianto;

7.4\_ Sia modificata la lettera e), in quanto l'osservante ritiene insensato il recupero delle acque meteoriche perché ad esse provvede la sistemazione agricola.

#### 8\_ART. 96 "Manufatti per l'agricoltura amatoriale"

In questo articolo viene contestato:

8.1\_ Che al comma 2 le tabelle assegnino una superficie dei manufatti incongrua con alcune colture ed estensioni;

8.2\_ Che al comma 3 risulti incongrua la superficie di 6 mq per tutto quanto inferiore ai valori di tabella rur.08.;

Viene infine richiesto:

8.3\_ Che i terreni possano essere su più appezzamenti in un ragionevole intorno chilometrico e che non sia necessario rimuovere il manufatto quando la diminuzione di superficie non avviene per volontà del richiedente. Dato lo scarso valore dei manufatti e le limitate risorse investibili, viene chiesto che i materiali ammissibili siano di basso livello economico.

### Controdeduzione tecnica:

#### 1\_AMBITI RURALI E SPAZI APERTI IN AMBITO URBANO – CONSIDERAZIONI GENERALI

In merito al punto 1.1 si ritiene opportuno precisare che, come esplicitato nella Relazione Generale, la metodologia individuata dal Piano per l'analisi del territorio pratese si è basata sullo studio degli aspetti paesaggistici, storico insediativi ed ecologico ambientali, analizzati per la loro condizione oggettiva e secondo le dinamiche in atto. Per quanto riguarda il territorio rurale, tali studi hanno portato, nell'ottica di definire obiettivi di qualità e specifiche discipline urbanistiche, alla suddivisione in aree omogenee definite Paesaggi Rurali, individuati sulla base delle specifiche caratteristiche morfologiche, paesaggistiche e di vocazione dei territori, ulteriormente suddivisi in Ambiti Rurali, in particolare:

- I Paesaggi Rurali sono aree per le quali sono definiti obiettivi di qualità paesaggistica in conformità con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valore di Piano Paesaggistico Regionale

- Gli Ambiti Rurali riguardano delle suddivisioni più particolareggiate e specifiche per le quali è stata definita una disciplina di uso. Questa suddivisione è stata fatta, se pure riarticolata in base ai caratteri del territorio pratese, in ottemperanza alle disposizioni dell'articolo 64 della LR 65/14 dove viene definito il Territorio Rurale e indicato di cosa si compone, ovvero:

"a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";

b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";

c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;

d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato."

La pianificazione, come è noto, non può e non deve tenere conto degli assetti proprietari e catastali nelle sue scelte.

In merito al punto 1.2, si fa presente che il Piano individua gli spazi aperti privati con diversi gradi di naturalità (V1, V2, V3) per i quali sono riconosciuti diversi gradi di vocazione all'uso agricolo, di compensazione ambientale e di contenimento del consumo di suolo, seppur collocate all'interno del territorio urbanizzato il cui perimetro è definito nell'avvio del procedimento approvato con DCC n. 86/2016.

L'osservazione pertanto non è accoglibile

#### 2\_ART. 86 "Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale"

In merito alla richiesta di non specificare gli interventi ammissibili secondo una distinzione territoriale per Ambiti Rurali, l'ufficio ritiene parzialmente accoglibile la richiesta, ammettendo opportunamente, per gli ambiti AR.1 e AR.2 gli interventi di cui ai commi 5, 6, 7 dell'art. 86 delle NTA.

**3\_ART. 88** “Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dall'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale”  
**ART. 89** “Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale”

3.1\_In merito alle aree dell'ambito AR.2, queste rappresentano residui rurali all'interno di espansioni della città, quindi aree di limitata estensione e di alta fragilità considerato la pressione urbana con la quale convivono. Vengono considerate aree di particolare pregio per la presenza per i molti riferimenti del paesaggio rurale storico che ancora conservano e per essere dei residuali serbatoi di naturalità. Per queste ragioni il Piano non prevedere interventi che contemplano ulteriori consumi di suolo. Allo stesso tempo, con le possibilità date dal Piano delle Funzioni, viene consentito l'inserimento di usi complementari all'attività agricola che operano sulla trasformazione dell'esistente. In merito alle aree dell'ambito AR.1, queste sono considerate dal Piano aree agricole situate ai margini delle aree urbane e con esse in stretta relazione fruitiva e paesaggistica. Sono aree molto marginali per lo più in diretta relazione con aree rurali particolarmente fragili interessate dall'avanzamento dei processi di urbanizzazione e sottoposte più di altre al consumo di suolo. Per questo rappresentano aree di forte tutela.

3.2\_In merito alla tabella rur.04, si fa presente che sono state riportate le tabelle indicate dal PTCP (allegato 02 alle NTA “Criteri per il governo del territorio rurale con riferimento alle aree con prevalente ed esclusiva funzione agricola” art. 6 tabella b) come richiesto all'art. 5 del Regolamento di attuazione 63/R/2016.

Per quanto sopra esposto l'osservazione non è accoglibile

**4\_ART. 90** “Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale”

Per le stesse motivazioni di cui al punto 3, l'osservazione non è accoglibile

**5\_ART. 91** “Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime”

5.1-5.3\_In merito alle prescrizioni dell'art. 91, ai commi 1 e 2, il Piano opera in attuazione all'art.6, comma 1 del Regolamento di Attuazione 63/R/2016, quindi della L.R. 65/2014, dove si dichiara che la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime è ammessa solo se prevista e disciplinata dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale. In merito ad includere l'allevamento intensivo nell'ambito AR.1, si ritiene che, stante quanto specificato al precedente punto 3, rappresenti un'attività non compatibile.

5.2\_L'elencazione di cui ai comma 1 dell'art. 91 discende direttamente dalle attività previste dalla Regione Toscana all'art. 6, comma 4 del d.p.g.r. 63/R/2016, in attuazione degli annessi previsti all'articolo 73, comma 5, della l.r. 65/2014, che opera la detta distinzione, riportata nelle NTA del Piano Operativo.

L'osservazione non è accoglibile

**6\_ART. 94** “Nuove attività zootecniche e cinotecniche”

Le limitazioni riportate nell'art. 94 sono state riportate nel Piano Operativo in ottemperanza di quanto disposto art.35 comma 5 del vigente Piano Strutture.

L'osservazione non è accoglibile

**7\_ART. 95** “Nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche”

7.1\_In merito al comma 3 dell'art. 95, si fa presente che il Piano, oltre a seguire le prescrizioni indicate dal Piano Strutture all'art. 39, ha effettuato, come meglio specificato al punto 1, una lettura del territorio che ha condotto all'individuazione di aree di valore paesaggistico per le quali i principali obiettivi, in conformazione agli indirizzi del PIT/PPR – strumento sovraordinato - sono rivolti alla conservazione dei segni storici del paesaggio agrario ed all'innalzamento della qualità ecologico ambientale. Il Piano ha inoltre indirizzato l'uso del territorio alla produzione di paesaggi di qualità e salvaguardare le risorse primarie eredità delle comunità future – non ultimi suolo e risorsa idrica.

7.2\_In merito al comma 4, lettera a) dell'art. 95 sono state riportate tali disposizioni nel Piano Operativo in ottemperanza a quanto disposto art.39 comma 2 del vigente Piano Strutture.

7.3\_In merito al comma 4, lettera d) dell'art. 96 si fa presente che le disposizioni del Piano Operativo concorrono a mantenere in equilibrio il delicato assetto idrogeologico dell'intero territorio delle aree di pianura. Il rialzamento della quota di campagna di un'area, spesso praticato per evitare fenomeni di ristagno idrico, dannoso per le colture, se effettuato senza la conoscenza degli assetti idrogeologici del territorio può provocare disequilibri di carattere idraulico e ricadute negative sulle aree limitrofe.

7.5\_In merito al comma 4, lettera e) dell'art. 96 si fa presente che le disposizioni del Piano Operativo si adeguano a quanto indicato dal PTCP (allegato 02 alle NTA “Criteri per il governo del territorio rurale con riferimento alle aree con prevalente ed esclusiva funzione agricola” art. 7).

L'osservazione non è accoglibile

**8\_ART. 96 “Manufatti per l’agricoltura amatoriale”**

8.1-8.2\_In merito al comma 2 e comma 3 dell'art. 96, sono state riportate tali disposizioni nel Piano Operativo in coerenza con quanto disposto all'art. 38 comma 4 del vigente Piano Strutturale.

8.3\_In merito al comma 3, effettuate le dovute verifiche e valutazioni, si ritiene di incrementare la superficie massima realizzabile a 10 mq, inserendo inoltre la superficie minima di 500 mq per i fondi collegati al manufatto non formati in data successiva all'adozione del Piano Operativo. La richiesta di utilizzare manufatti di livello economico basso non si pone in contrasto con il comma 5, lettera e) dove si vieta “l'utilizzo di materiali di recupero o scarto quali lamiere e similari”.

L'osservazione è parzialmente accoglibile

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 891

**P.G.:** 226320      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Provvedi Diletta

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

**Individuazione aree:**

- Via Bologna, n. 489
- Fabbricato :** foglio 16 , particella 1455

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che l'addizione volumetrica AV.2 prevista in TR.2 sia concessa anche in una unità immobiliare in TR.3 (condominio) come veranda. Essendo le terrazze in aggetto, essa può configurarsi come addizione fuori sagoma. Viene evidenziato che le NTA si riferiscono solo al prospetto tergale ma non ai prospetti laterali, ed inoltre non specificano se tale addizione sia ammissibile solo ai piani terra, come da interpretazione servizio edilizia.

**Controdeduzione tecnica:**

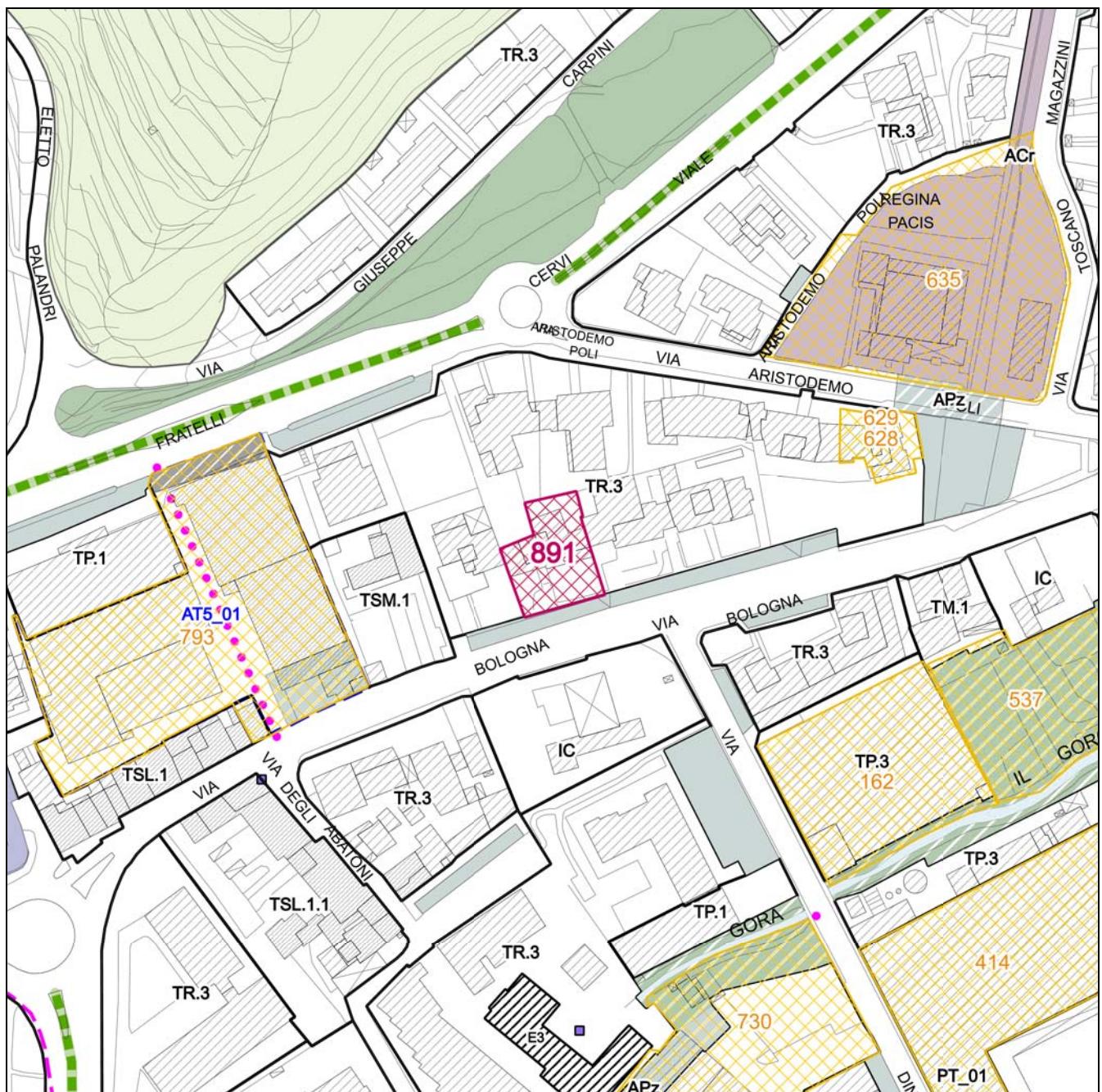
L'intervento AV.2, con le stesse limitazioni, viene esteso anche al tessuto TR.3, specificando che, vista la tipologia degli edifici presenti nei tessuti TR.2 e TR.3, può essere realizzata anche attraverso la chiusura di logge e porticati presenti nei prospetti non prospicienti la pubblica via.

L'osservazione è accoglibile.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 892

**P.G.:** 226321      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Giorgi Teo Francesco Pio

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

**Individuazione aree:**

- Via di Grignano, n. 50
- Fabbricato** : foglio 76 , particella 43
- **Fabbricato** : foglio 76 , particella 488

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante, facendo riferimento ad una unità ad uso magazzino (particella 488) e all'area di pertinenza (particella 43) inserite nel tessuto TL.1, chiede:

- 1 - di poter intervenire con ricostruzione non fedele RNF e cumulare con AV.2;
- 2 - in alternativa, di definire la particella 43 come lotto interstiziale.

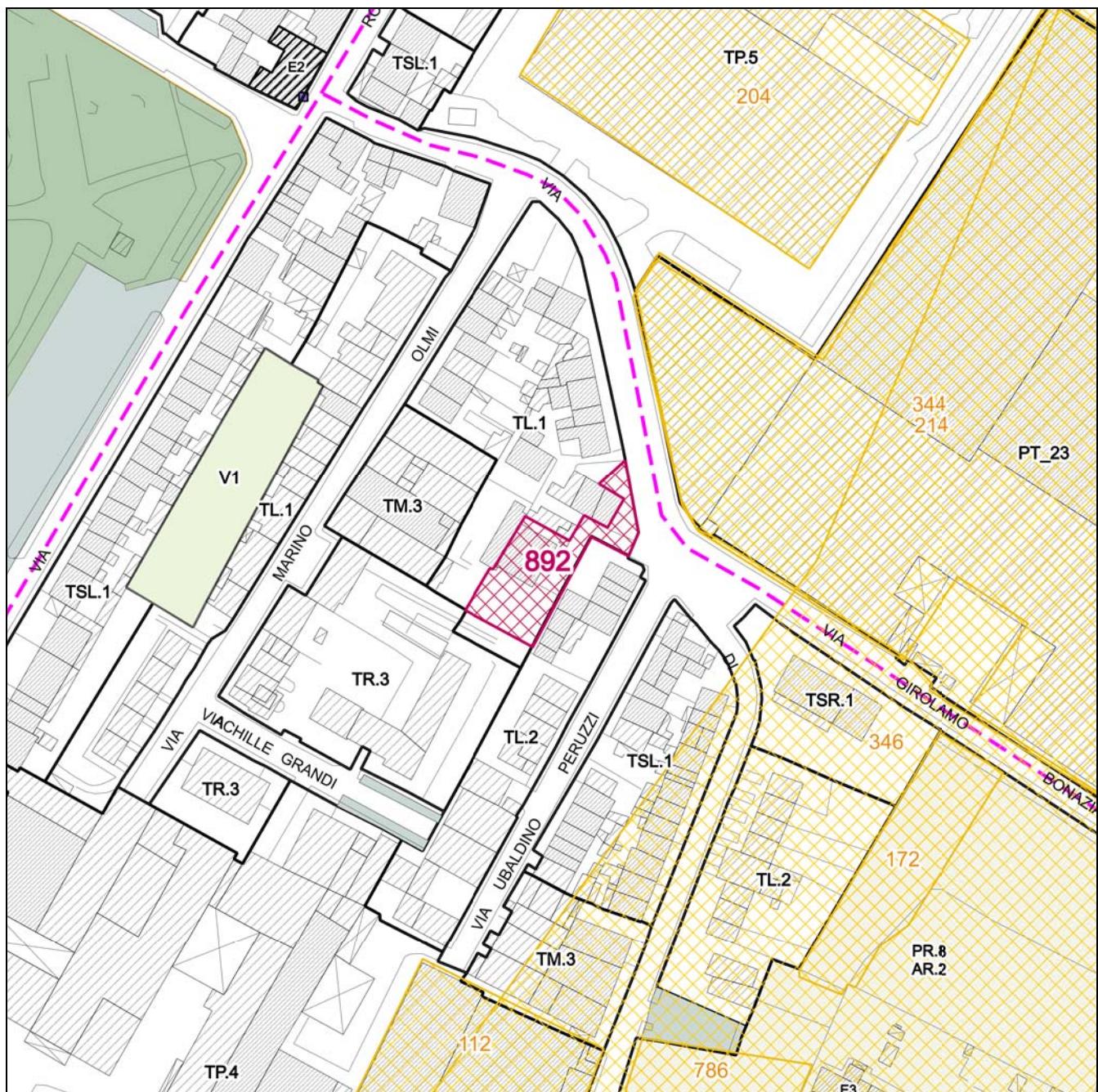
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute verifiche tecniche, si rileva che gli interventi citati, ove consentiti nella disciplina dei singoli tessuti come nel caso dell'art. 72, possono essere realizzati contestualmente; l'osservazione pertanto si ritiene già soddisfatta.

**Accogliibilità:** Già soddisfatta

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 893

**P.G.:** 226323      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Pellegrini Lucia Maria

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- Via Filippino, n. 24
- Fabbricato** : foglio 47 , particella 118
- **Fabbricato** : foglio 47 , particella 117

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante rileva che la limitazione riguardante l'introduzione della residenza ai piani terra negli edifici del centro storico, UTOE 3, provochi ulteriori abbandoni a causa della perdita di valore degli immobili stessi. La possibilità di realizzare residenze atte alla ricettività potrebbe innescare un meccanismo virtuoso per richiamare piccoli esercizi nei locali non trasformabili. Viene proposto di inserire la norma apponendo vincoli architettonici e materici per il recupero.

**Controdeduzione tecnica:**

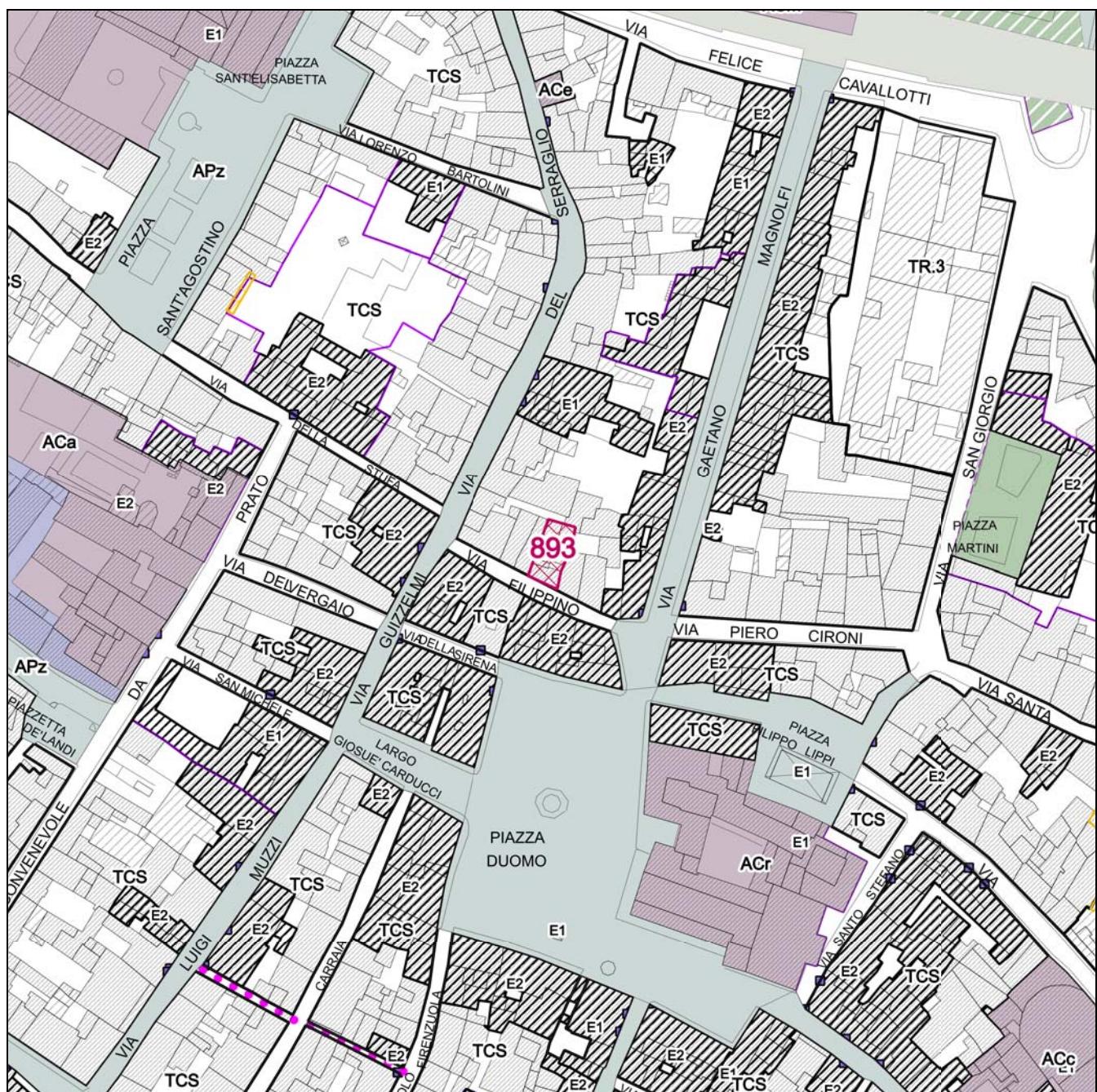
Effettuate le dovute valutazioni, non si ritiene di dover modificare l'art. 155 stralciando il divieto di inserimento di residenze ai piani terra che abbiano accesso dalla pubblica via, poiché in contrasto con gli obiettivi di qualità del Piano per il tessuto TCS. In ogni caso, per meglio definire la 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 comunque che tali interventi dovranno comunque rispettare le prescrizioni di cui al comma 3 dell'art. 66.

L'osservazione è parzialmente accoglibile

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 894

**P.G.:** 226332      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Consigli Alessandro

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

**Individuazione aree:**

- Via dell Fonti
- Terreno : foglio 85 , particella 549

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede che la particella di sua proprietà, recentemente e appositamente acquisita dalla Società Fabric House srl, identificata in "V1 Spazi aperti con alto indice di naturalità", per riequilibrare il rapporto necessario tra area edificata, ormai satura, e area di pertinenza, venga in parte accorpata al tessuto TP4. A questo proposito propone di ridurre l'area individuata come V1 limitandola ad una fascia di rispetto di circa 10 ml lungo la viabilità pubblica, e di unificare la parte restante al tessuto TP.4 in cui è inserito l'edificio della Società.

**Controdeduzione tecnica:**

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

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 895

**P.G.:** 226338      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bigagli Sauro

Mennini Andrea

**In qualità di:** Privato cittadino

### **Individuazione aree:**

- via Paronese, n. snc - Mocrolotto 1  
**Terreno :** foglio 73 , particella 1671
- via della Pace, n. snc - Narnali  
**Terreno :** foglio 31 , particella 110
- **Terreno :** foglio 34 , particella 2194

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

L'oggetto dell'osservazione è la richiesta di una nuova area di trasformazione che interessi due terreni liberi, uno da cedere ed uno sul quale far atterrare i diritti edificatori. I proponenti chiedono che l'area posta lungo la via Paronese di proprietà della Società Il Coderino S.r.l. - distinta nel nuovo Piano Operativo adottato come "Spazi aperti con basso indice di naturalità V3"- di mq 7.867 venga destinata a nuova edificazione.

Inoltre, in caso di accoglimento della proposta perequativa manifestano la propria disponibilità a cedere l'intera area lungo via della Pace di oltre 9000 mq di proprietà della Società Immobiliare il Cafisso S.a.s., destinata ad opere di regimazione idraulica insieme alla restante porzione di proprietà. Allo stato del P.O. adottato, infatti, una piccola porzione a nord risulta inserita nella destinazione AP - aree per spazi e parcheggi pubblici.

Per dimostrare la serietà della proposta di cessione nonché l'interesse pubblico ad essa sotteso, gli scriventi dichiarano che la cessione delle aree di Via della Pace potrà avvenire immediatamente (e senza attendere la presentazione e/o approvazione del proposto intervento edificatorio privato lungo Via Paronese), a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale e decorso il termine di 120 giorni dalla approvazione, ad esaurimento delle successive pubblicazioni ed intervenuta efficacia del P.O. che abbia accolto l'osservazione. In questo modo il Comune di Prato avrebbe la immediata possibilità di realizzare un primo intervento di regimazione idraulica nella prevista cassa di espansione lungo via della Pace.

Gli osservanti precisano che l'area di via della Pace era già stata oggetto di richiesta di parere di fattibilità per parziale cessione ed edificazione al quale la IV Commissione, pur non accogliendo la proposta perequativa, si era dichiarata disponibile a valutare una proposta di completa cessione dell'area con trasferimento dei diritti edificatori in area idonea ad accoglierli. L'area individuata dai proponenti per l'atterraggio dei diritti edificatori è stata quella lungo la via Paronese. Le due società Il Cafisso e il Coderino hanno quindi presentato il PARU 6/2017 che è stato respinto dalla Commissione per mancanza di dimensionamento nel P.S., dando però mandato all'ufficio di assumere la proposta quale contributo al Piano Operativo.

A seguito di ciò le due società hanno rilevato che le aree sono state sottoposte a vincolo espropriativo nel P.O., esprimendo presunti motivi di illegittimità della Deliberazione consiliare 17 settembre 2018 n.71 con la quale ha avviato il procedimento di imposizione del vincolo espropriativo.

Tanto premesso in merito alla proposta perequativa, sono state verificate le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica unite alle condizioni relative alla trasformabilità per gli aspetti ambientali. Essendo state riscontrate condizioni favorevoli gli osservanti chiedono che l'Amministrazione Comunale provveda alla costituzione di un'ulteriore area di trasformazione che, in conformità alle linee guida della perequazione, preveda SUL produttiva pari a mq 1100, SUL commerciale pari a mq 800, SUL terziaria complessiva pari a mq 1744, SF di mq 7657; RC max 25 %, Hmax 24 ml, per realizzare un edificio che si collocherebbe in continuità con l'esistente complesso inserito nel tessuto produttivo TP.2 e che nella parte terminale si unirebbe con le destinazioni commerciale e terziaria al tessuto TSM.1.

Nell'osservazione si riporta compita dimostrazione che nel progetto proposto tutti i parametri urbanistici ed edilizi

risultano verificati.

#### **Controdeduzione tecnica:**

L'osservazione contesta, da una parte, la legittimità della previsione preespropriativa apposta sui terreni lungo via della Pace, assumendo – tra l'altro - la tardività della comunicazione di avvio del procedimento. Nel merito, si richiede la creazione di un ambito perequato discontinuo nel quale – attraverso la cessione immediata dei terreni lungo via della Pace – sia attribuita congrua capacità edificatoria – con riferimento ai criteri indicati nell'allegato 3 al PO – in un'area ricompresa nel Macrolotto 1. A sostegno della richiesta sono richiamati precedenti PARU della commissione urbanistica.

L'osservazione non è condivisa per le seguenti motivazioni: pur apprezzando la disponibilità dei proponenti alla cessione immediata dell'area ricompresa nella realizzanda cassa di espansione, i criteri generali informatori del PO ostano alla richiesta previsione edificatoria nel Macrolotto 1.

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

In buona sostanza, la scelta del Piano operativo, ostantiva all'accoglimento dell'osservazione, risiede nella decisione di mantenere prive di edificazioni le aree residue libere intorno all'abitato residenziale esistente, anche in funzione di contenimento delle espansioni.

In senso contrario, i precedenti pareri della Commissione urbanistica, che sono stati puntualmente esaminati in sede di formazione del PO, non possono limitare lo ius variandi dell'Ente pianificatore, in quanto resi in vigore del precedente strumento urbanistico.

Difatti, la scelta del Comune per mezzo del nuovo PO, in coerenza con le direttive del PIT/PPR regionale, è improntata al tendenziale mantenimento degli spazi verdi inedificati circostanti gli abitati.

Non sussistono, pertanto, i presupposti per la creazione del richiesto ambito discontinuo perequato, giacché il terreno ricompreso nel Macrolotto 1 non è ritenuto dall'Ente suscettibile di ulteriori aggravi urbanistici.

In tale rinnovata prospettiva, appare meritevole di conferma la previsione del Piano Operativo adottato che destina l'area a V3, consentendone, per inciso, anche un ragionevole sfruttamento economico in ragione delle attività consentite dall'art. 53 NTA.

Non sussistendo l'area di atterraggio, la cessione gratuita del terreno lungo via della Pace non si rivela praticabile attraverso meccanismi compensativi: appare dunque logica anche la scelta di ricomprendere il terreno interessato dalla realizzanda cassa di espansione nell'ambito del vincolo preabulatorio apposto su tutte le aree, anche di soggetti terzi, interessate dall'opera pubblica.

Per quanto concerne le dedotte illegittimità relative al procedimento di apposizione del vincolo, si rileva che il Comune ha seguito il procedimento di cui al DPR 327/2001, che impone la previa comunicazione anteriormente all'adozione per le varianti relative a singole opere pubbliche, mentre nel caso di specie si tratta della formazione del piano generale. In ogni caso, eventuali illegittimità procedurali, se in effetti intercorse, non possono certo indurre l'Ente pianificatore a variare i criteri generali informatori del Piano Operativo.

In conclusione, l'osservazione non è suscettibile di accoglimento.

Per le medesime ragioni non sono condivise le richieste formulate nell'ambito nel sub procedimento espropriativo per mezzo dell'Avv. Saguato: non è possibile escludere il vincolo preabulatorio dall'area interessata dalla realizzanda cassa di espansione con la creazione dell'ambito perequato con il Macrolotto 1, per le ragioni sopraesposte.

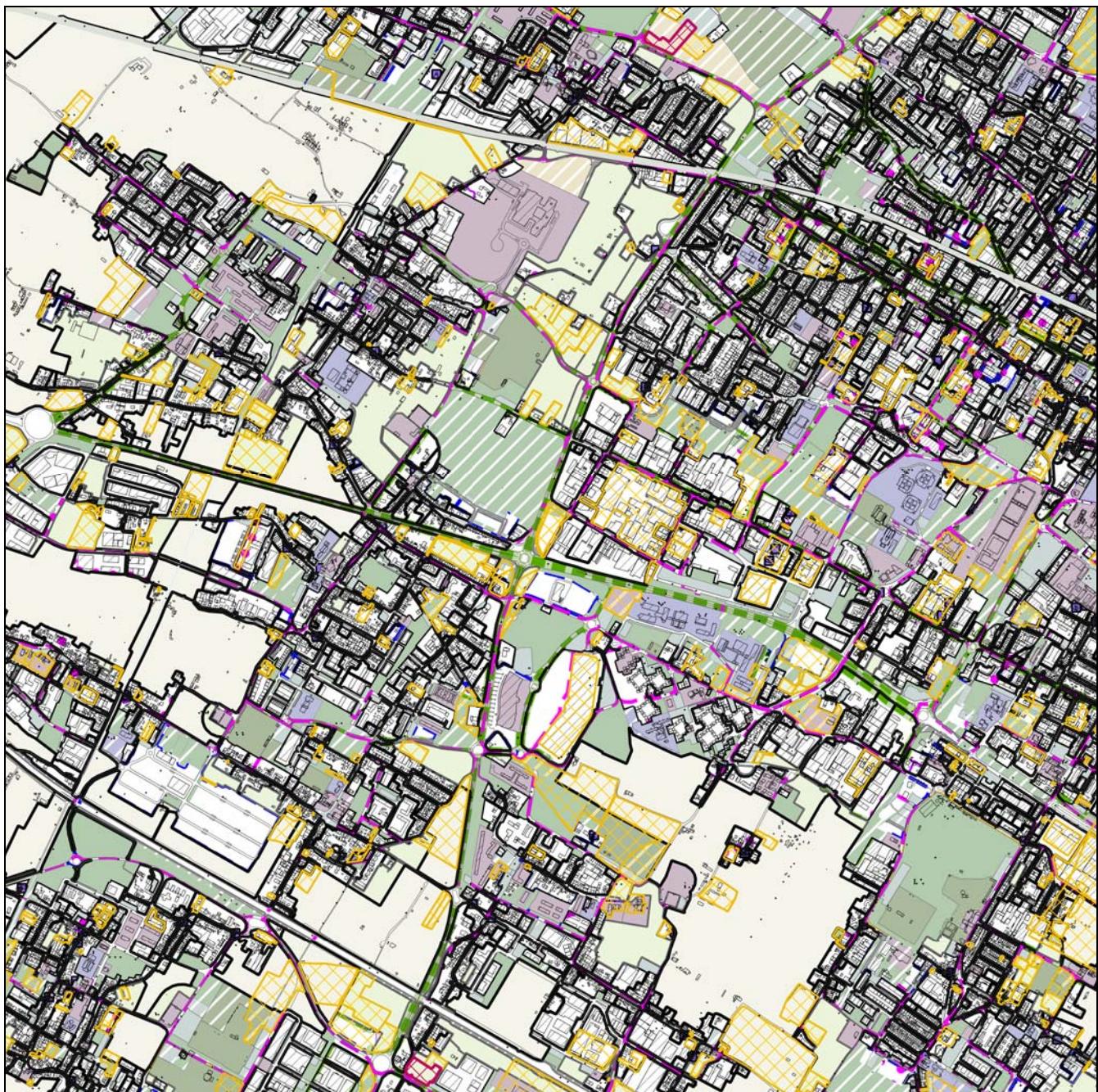
Né è condivisa la richiesta, in ipotesi formulata, dell'attribuzione di crediti edificatori a tutte le aree interessate dalla realizzanda cassa di espansione lungo via della Pace, senza individuazione di un preciso ambito perequato: ciò in quanto gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica sono puntualmente definiti e disciplinati nelle aree di trasformazione con le relative schede, al fine di evitare situazioni di indeterminatezza sotto il profilo della pianificazione urbanistica, nonché per controllare e contenere il dimensionamento del Piano (cfr. nello stesso senso controdeduzione all'osservazione 776, punto 1).

Né, infine, è reputata condivisibile la richiesta di annullamento in autotutela della previsione, sia in quanto la dedotta illegittimità non pare sussistere, sia – in ogni caso – giacché le garanzie partecipative, ed in particolare il contraddittorio con gli interessati, è stato assicurato nell'ambito del procedimento di formazione dello strumento.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

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

**Osservazione numero:** 896

**P.G.:** 226345      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lastraioli Diletta

**In qualità di:** LEGALE DELLE SIGNORE MASI ANNA MARIA, MASI CLARA, MASI GABRIELLA E MASI MARIA ROSA

**Individuazione aree:**

- VIA SANTA CHIARA, n. 38
- Fabbricato :** foglio 49 , particella 389

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione ha per oggetto l'area di trasformazione AT3\_03.

In riferimento a tale previsione viene osservato quanto segue.

1.1 - Si osserva che l'intervento consentito è del tutto insoddisfacente perché snatura la proprietà in senso peggiorativo e risulta insussistente lo spazio in cui ricollocare le SUL da demolire e ricostruire.

1.2 - Inoltre, sono state esaminate, da parte delle osservanti, le due aree di trasformazione adiacenti (AT3-02 e AT3-04) e viene sottolineata il divario esistente, a parità di condizioni di partenza, dell'attribuzione di aree di atterraggio di valore assai maggiore.

1.3 - Le scriventi chiedono che a fronte della cessione di 341 mq dell'edificio da loro evidenziato in un allegato (utile all'A.C. per la creazione di un percorso pubblico lungo le mura e per dare a disposizione del Comune un altro immobile in continuità con il polo culturale già esistente in questa zona), sia riconosciuta una capacità edificatoria a carattere commerciale da attuarsi in un'area da loro identificata nel Macrolotto1 (in modo del tutto similare a quanto già riconosciuto alle confinanti aree di trasformazione).

1.4 - Le scriventi ritengono che per la piena parità di trattamento, il mancato accoglimento dell'osservazione potrebbe viziare il Piano Operativo per eccesso di potere per illogicità e irrazionalità delle previsioni.

1.5 - Viene indicato che i contratti in essere per locazione a terzi scadranno entro il quinquennio di validità delle previsioni e pertanto la trasformazione richiesta potrà essere applicata.

2 - Si chiede inoltre che nel Piano Operativo sia previsto all'interno del centro storico che le sedi delle associazioni senza scopo di lucro siano compatibili con le aree a standard e a prescindere dalla previa stipula di qualsivoglia convenzione con l'Amministrazione Comunale.

**Controdeduzione tecnica:**

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

1.1 - In riferimento alla richiesta di maggior superficie per ricollocare le SUL demolite, l'osservazione si ritiene parzialmente accoglibile, modificando la percentuale di rapporto di copertura – dal 65% all'80% – e mantenendo invariata la superficie fondiaria individuata, perché nel complessivo ritenuta sufficiente per ricollocare le SUL individuate della porzione in Sostituzione Edilizia.

1.2 - In riferimento alla similitudine con le aree AT3\_02 e AT3\_04, l'osservazione si ritiene non accoglibile, poiché le modalità attuative di quest'ultime sono state erroneamente interpretate, in quanto le attuazioni devono avvenire a parità di valore, come indicato nella integrazione a seguito delle osservazioni 417 e 419.

1.3 - In riferimento alla richiesta di trasferire le facoltà edificatorie in area pubblica del Macrolotto 1, antistante la AT7\_01 proposta, e indicata dalle osservanti, l'osservazione si ritiene non accoglibile, in quanto tale area possiede destinazione pubblica utile al soddisfacimento degli standard pubblici nell'Utoe di appartenenza.

1.4 - In riferimento alla risposta di cui al punto 1.2, si ritiene insussistente il vizio contestato per disparità di trattamento in quanto la differente previsione urbanistica afferisce a differenti situazioni localizzative.

1.5 - In riferimento ai contratti di locazione in essere, si prende atto della situazione prospettata.

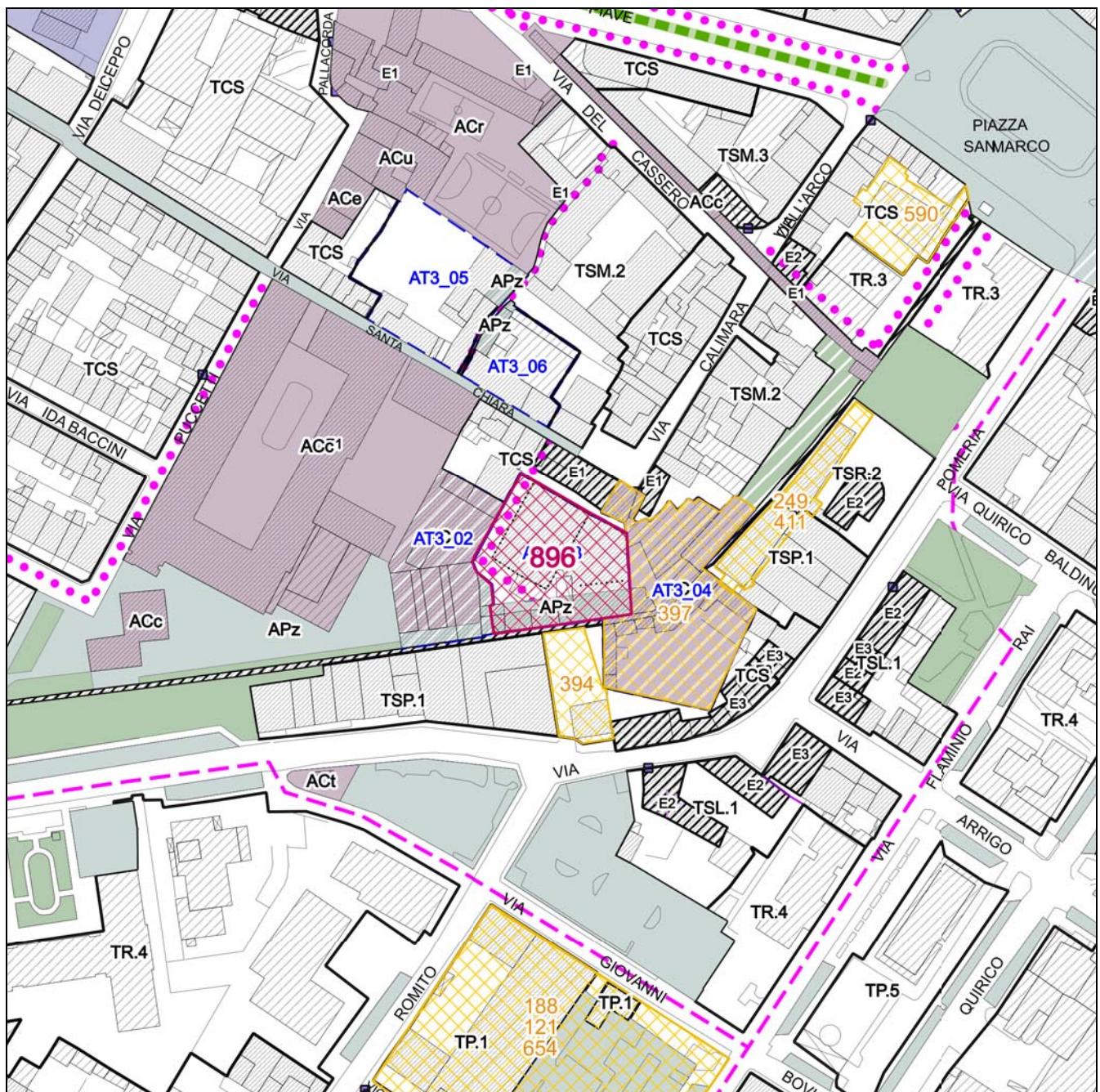
2 - In riferimento alla richiesta di inserire enti senza fini di lucro all'interno degli immobili, senza obbligatoria stipula di convenzione, l'osservazione si ritiene già soddisfatta, in quanto tale possibilità è già presente e riportata all'art. 157 delle NTA.

L'osservazione dunque risulta nel complesso parzialmente accoglibile.

**Accoglibilità:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 897

**P.G.:** 226358      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Posillico Alessandro

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via A. Ghisleri - Iolo
- Fabbricato :** foglio 72 , particella 1948

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione chiede che venga prevista una nuova area per parcheggi pubblici all'interno dell'area identificata nella tavola della Disciplina dei Suoli del Piano Operativo come "AVs - area per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport": si tratta del complesso sportivo di Iolo, dove si trovano il campo da rugby, i campi da calcetto con annessi servizi, e altri spazi attrezzati connessi. La richiesta è motivata dall'insufficienza di spazi destinati a parcheggio riservati al complesso sportivo e comunque in zona marginale. L'area preposta alla previsione dello standard AP viene indicata con una porzione della particella 1948 su via Ghisleri, dal momento che non è possibile reperire spazi su via Bessi.

La carenza di parcheggi è tale che non saranno sufficienti nemmeno quelli previsti all'interno dell'area adiacente compresa nel PdR 375. Sebbene la proposta non sia risolutiva, risulta comunque di sostegno per le attività ludico sportive e può sopperire in parte alla mancanza degli spazi di sosta.

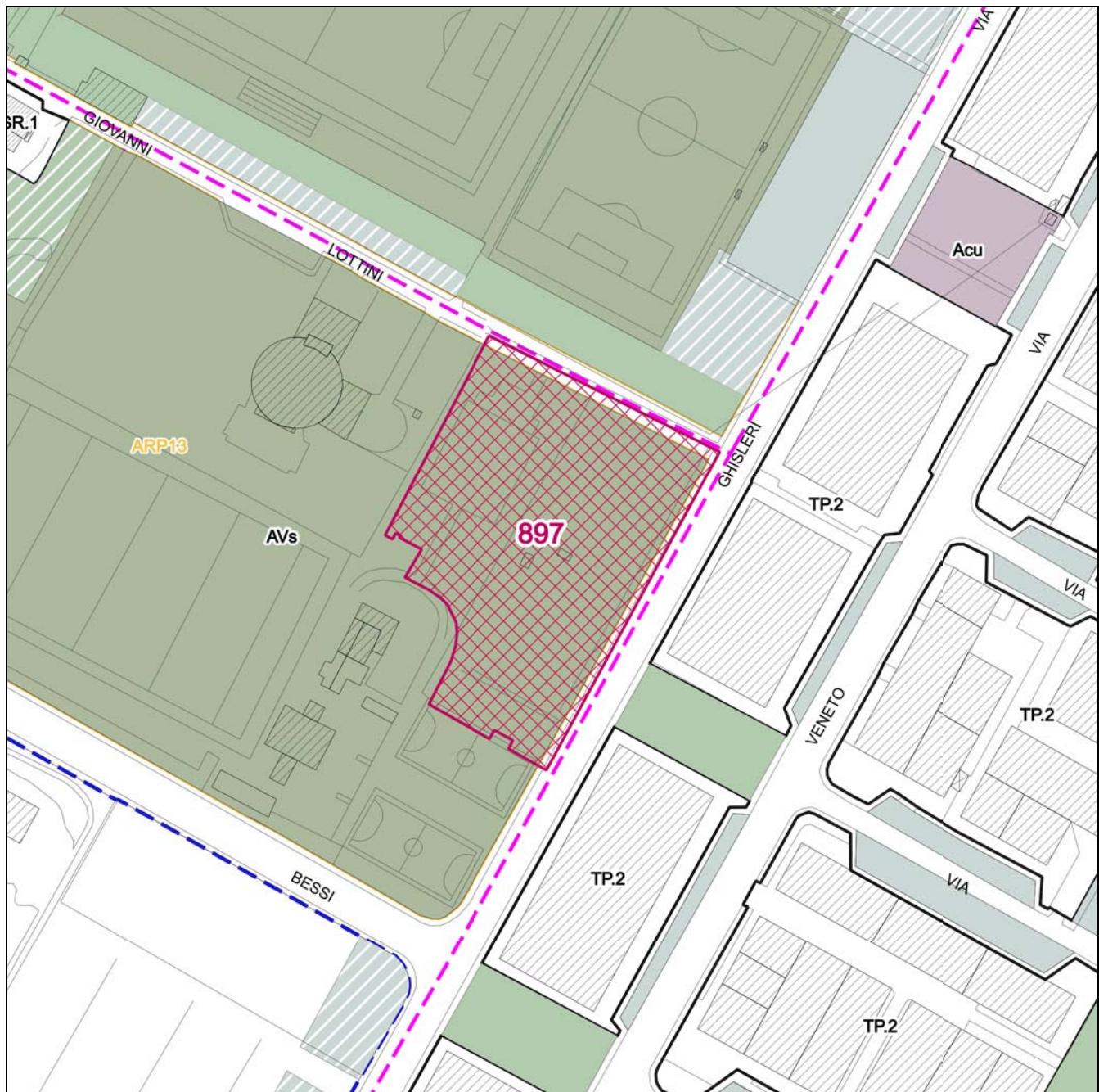
**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le opportune valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene l'osservazione non accoglibile, poiché l'area è ritenuta strategica per un eventuale futuro ampliamento del complesso sportivo esistente e, pertanto, viene confermato lo standard "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport".

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 898

**P.G.:** 226361      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Tosetti Stefano

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

**Individuazione aree:**

- VIA DEL PANCOLONE, n. 8/4/5 - GRIGNANO
- Fabbricato :** foglio 56 , particella 89

**Descrizione dell'osservazione:**

Il tecnico osservante richiede che l'immobile individuato sia eliminato dalla categorizzazione "E3" e che venga invece classificato come "edificio storico o storizzato presente alla data del 1954". A sostegno della richiesta, informa che il fabbricato è stato rialzato e ampliato - con istanza del 30.04.1963, busta 561/63 PG 10565 - e ha subito varie modiche che ne hanno compromesso i caratteri storici: modifica alla stalla con variazione dei prospetti; realizzazione di terrazzo nella facciata frontale; demolizione e ricostruzione di scala interna; trasformazione del granaio in civile abitazione con terrazzo esterno; apertura di nuova finestra per la realizzazione del bagno.

**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 storizzato dell'edificato antico. Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si rileva che l'immobile in istanza è parte di un complesso edilizio di antica datazione ancora conservato e leggibile negli elementi propri dell'aggregazione insediativa originaria, per tale motivo la richiesta di declassamento non può essere accolta.

**Accoglibilità:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 899

**P.G.:** 226369      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Ciottoli Marco

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

**Individuazione aree:**

- Via della Fattoria, n. 6  
**Fabbricato** : foglio 103 , particella 20
- **Terreno** : foglio 103 , particella 112
- **Terreno** : foglio 103 , particella 115
- **Terreno** : foglio 103 , particella 117
- **Terreno** : foglio 103 , particella 15
- **Terreno** : foglio 103 , particella 150
- **Terreno** : foglio 103 , particella 153
- **Terreno** : foglio 103 , particella 16
- **Terreno** : foglio 103 , particella 19
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 9
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 8
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 7
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 21 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 22
- **Terreno** : foglio 103 , particella 23
- **Terreno** : foglio 103 , particella 24
- **Terreno** : foglio 103 , particella 249
- **Terreno** : foglio 103 , particella 250
- **Terreno** : foglio 103 , particella 251

- **Terreno** : foglio 103 , particella 252
- **Terreno** : foglio 103 , particella 253
- **Terreno** : foglio 103 , particella 254
- **Terreno** : foglio 103 , particella 255
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 26 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 26 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 26 , subalterno 1
- **Terreno** : foglio 103 , particella 27
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 27 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 3
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 1
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 4
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 5
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 6
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 28 , subalterno 7
- **Terreno** : foglio 103 , particella 3
- **Terreno** : foglio 103 , particella 66
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 85 , subalterno 2
- **Fabbricato** : foglio 103 , particella 85 , subalterno 3
- **Terreno** : foglio 103 , particella 88
- **Terreno** : foglio 103 , particella 91
- **Terreno** : foglio 103 , particella 92
- **Terreno** : foglio 103 , particella 93
- **Terreno** : foglio 103 , particella 94
- **Terreno** : foglio 103 , particella 95

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

Relativamente al recupero del complesso mediceo delle Cascine di Tavola (artt. 10 e 110), l'osservante chiede:

- 1 - di far coincidere l'area soggetta a Piano Attuativo alla proprietà (vedasi planimetria allegata), escludendo terreni di proprietà di terzi che potrebbero rendere difficile l'iter del Piano (foglio 103 particelle 155 porzione, 156 porzione, 151, 248, 106 porzione, 147, 149 porzione, 154 e 162);
- 2 - di escludere gli immobili denominati "Podere Orto" e "Podere Noce", trattandosi di complessi edilizi già recuperati ed utilizzati, indipendenti dal complesso;
- 3 - di rivedere gli interventi ammissibili sul complesso, limitati a restauro e risanamento conservativo RRC (previsti dagli artt. 142 e 145), in quanto lo stato in cui versa rende necessari interventi diversificati e da concordare nel Piano Attuativo anche con la Soprintendenza; quindi di prevedere ristrutturazione edilizia conservativa RIC (compreso recupero a fini abitativi dei sottotetti), ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione RF e ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti, richiamando l'art. 146 omesso nell'art. 110;
- 4 - di consentire la realizzazione di una piscina pertinenziale nell'intorno del complesso - fuori dall'area soggetta a vincolo - in quanto indispensabile per l'attività ricettiva; tale richiesta si traduce nella modifica degli articoli che precludono questa possibilità, in particolare l'art. 86 comma 4;
- 5 - di inserire la destinazione residenziale (ad oggi pari a 3.800 mq di SUL) per il 30% della SUL complessiva e di definire le altre destinazioni come ricettiva per il 25%, direzionale per il 25% - 20% nella sottocategoria D4 e 5% nella

sottocategoria D.2.1:

6 - di inserire la destinazione commerciale di richiamo per il pubblico e fruizione del complesso: 20% della SUL da destinare a CD.3 "esercizi di vicinato" e CD.4 "somministrazione alimenti e bevande";

7 - viene infine richiamata l'osservazione per espropri relativamente al foglio 103 p.lle 26, 27, 88, 3, 249, 250, 252, 253, 112, 150 e 153.

**Controdeduzione tecnica:**

1 - In merito alla richiesta di escludere dal perimetro delle aree di tutela - all'art. 145 delle NTA - le particelle che non appartengono alla proprietà in oggetto, l'ufficio ritiene la richiesta parzialmente accoglibile, provvedendo ad escludere da tale perimetro la porzione della particella n.106. Per le restanti ritiene invece la loro inclusione indispensabile per una configurazione organica dell'intervento e per una rivalutazione del complesso monumentale della Cascina in continuità con il contesto paesaggistico in cui si inserisce. Pertanto si ritiene l'osservazione parzialmente accolta.

2 - In merito agli immobili denominati "Podere Orto" e "Podere Noce", questi non rientrano nel perimetro "aree di tutela degli edifici di valore storico " che interessa l'edificio della Cascina, come riportato nella tavola n.48 - "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Pertanto la richiesta è già soddisfatta.

3 - In merito alla richiesta di rivedere le categorie di intervento ammissibili sugli edifici in oggetto, l'ufficio, per quanto di competenza in merito alla pianificazione territoriale ed urbanistica e nel rispetto delle prescrizioni del D.lgs. 22 febbraio 2004 n.42, conferma la classificazione attuale, disciplinata nelle NTA all'art. 142 – Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi E1 – 1°grado. Pertanto la richiesta non è accoglibile.

4 - In merito alla richiesta di introdurre la possibilità, all'interno dell'Ambito Rurale AR.7, di realizzare piscine pertinenziali, l'ufficio reputa tale possibilità in contrasto con i caratteri storico-paesaggistici e con la vocazione agricola del complesso monumentale della Cascina.

Pertanto la richiesta non risulta accoglibile.

5 e 6 - In merito alle categorie funzionali ammesse per il complesso monumentale della Cascina, come indicate all'art. 110 delle NTA, si ritiene che, pur rimandando la loro definizione e ripartizione quantitativa alla fase attuativa, dove saranno valutate nell'ambito di una proposta complessiva rispetto al recupero dell'intero complesso, sia ammissibile l'introduzione della destinazione residenziale e si accoglie la richiesta fino alla quantità già legittimata alla data di adozione del Piano Operativo. Pertanto la richiesta è parzialmente accoglibile.

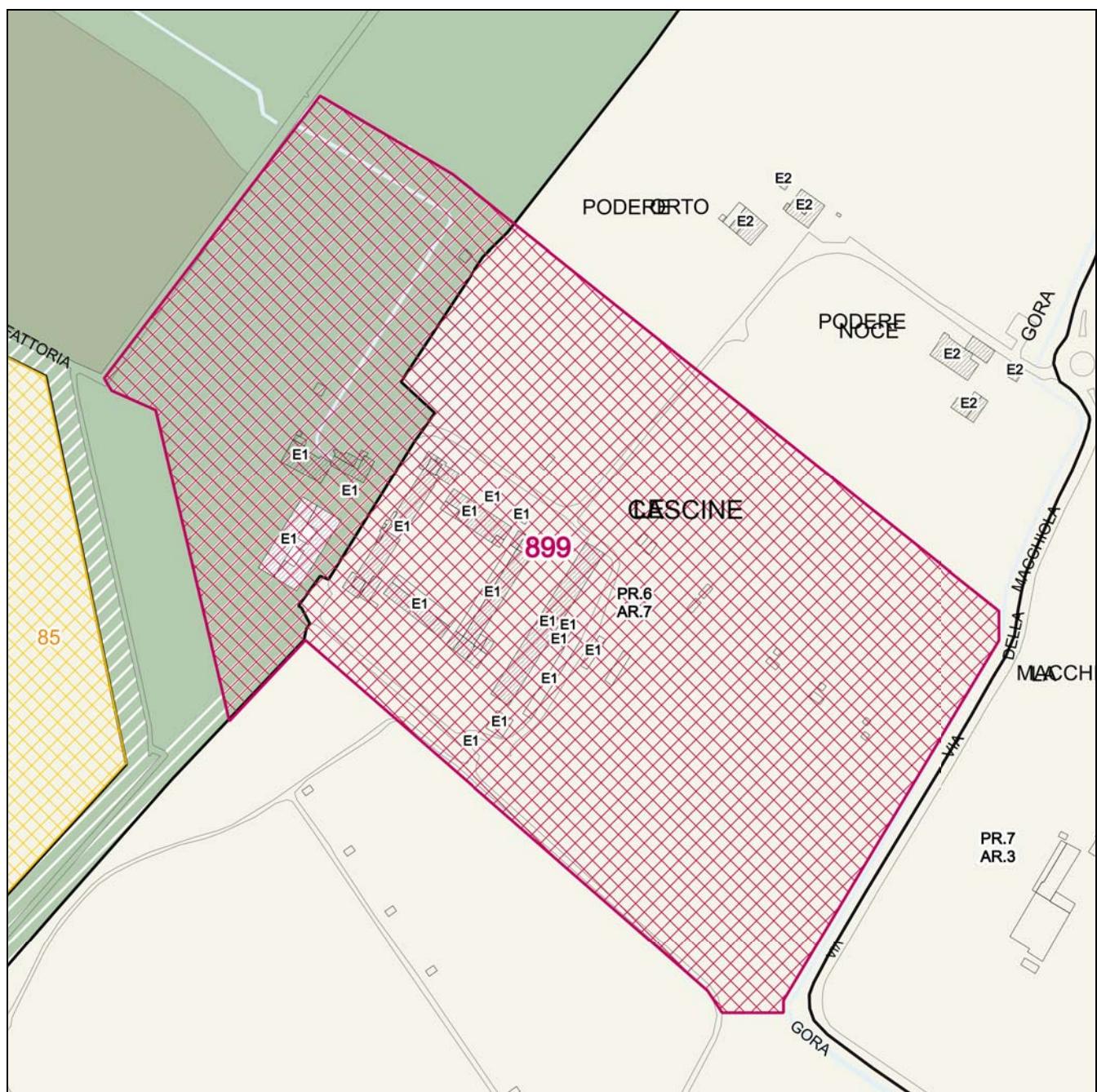
7 - In merito alle aree sottoposte ad esproprio, oggetto della presente osservazione, si ritiene di escludere dall'esproprio le particelle 251 e porzione della 25 . Viene al contempo inserita nell'art.110 comma 5 la prescrizione che, sulle aree esterne agli immobili ricompresi nel complesso monumentale della Cascina, non potranno essere introdotti elementi di separazione, recinzioni o comunque soluzioni progettuali che contrastino con la finalità perseguita dal Piano Operativo allo stesso articolo ovvero: promuovere l'integrazione formale e funzionale tra il complesso monumentale della Cascina ed il parco nel suo complesso.

Pertanto la richiesta nel complesso si ritiene parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 900

**P.G.:** 226383      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Lucchesi Emanuele

**In qualità di:** Privato cittadino

## **Individuazione aree:**

- Via Carradori, n. 34
  - Fabbricato** : foglio 61 , particella 9
  - **Fabbricato** : foglio 61 , particella 15
  - **Fabbricato** : foglio 61 , particella 707
  - **Fabbricato** : foglio 61 , particella 708
  - **Fabbricato** : foglio 61 , particella 715

## **Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante relativamente all'art. 133 -AI\_17 "ex Lanificio Lucchesi I", richiede:

- 1\_ la perimetrazione del complesso coincida con la proprietà effettiva;
- 2\_ di togliere il refuso B3 dagli elementi puntuali di invarianza;
- 3\_ di rivedere la classificazione dell'unità volumetrica addossata alle mura classificata in C.4, in quanto del tutto simile all'edificio disposto similmente e contrassegnato dalla lettera A di maggior tutela;
- 4\_ di esplicitare tra le disposizioni prescrittive e tipi di intervento per la tipologia di valore A, la possibilità di adeguamento funzionale delle scale che collegano i diversi livelli.

## **Controdeduzione tecnica:**

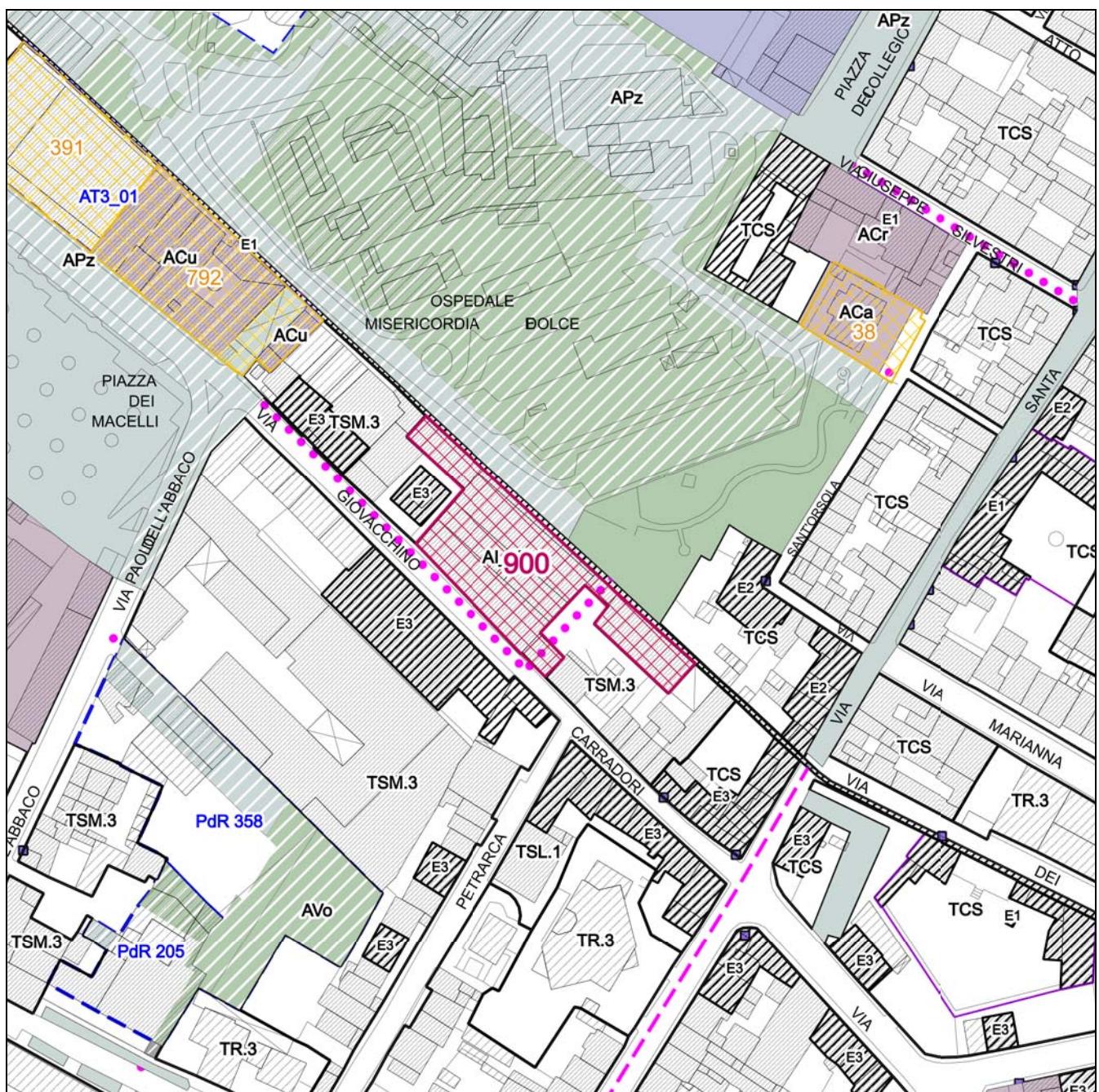
Effettuati ulteriori approfondimenti e verifiche, l'ufficio ritiene di:

- 1\_ correggere il perimetro del complesso come indicato dagli osservanti in quanto le particelle in oggetto risultano resedi di modesta entità funzionali al complesso stesso;
- 2\_ di eliminare il refuso in quanto non risulta tra gli elementi di invarianza puntuale;
- 3\_ di correggere il valore dell'unità volumetrica da C.4 ad A per le analogie di invarianza con l'unità volumetrica indicata dall'osservante;
- 4\_ di esplicitare la possibilità di adeguamento funzionale delle scale con relative prescrizioni a favore della tutela delle preesistenze.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 901

**P.G.:** 226389      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Nasorri Antonio

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

**Individuazione aree:**

- Via di Nebbiaia, n. 59 - Tavola
- Fabbricato** : foglio 90 , particella 1855
- **Fabbricato** : foglio 90 , particella 1768

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservante chiede la corretta perimetrazione del tessuto come descritto nell'allegato grafico.  
Si tratta infatti di escludere dal tessuto le particelle catastali in cessione al Comune di Prato per la realizzazione del marciapiede e di inserire la porzione da acquisire in permuta.  
Le suddette porzioni devono ancora essere permutate.

**Controdeduzione tecnica:**

Effettuate le dovute valutazioni e verificato l'errore, l'osservazione risulta accoglibile in quanto si tratta di una correzione del perimetro riferita ai confini catastali di proprietà.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 902

**P.G.:** 226392      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Frosini Lorenzo

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

### **Individuazione aree:**

- via Zarini
- Terreno** : foglio 63 , particella 181
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1675
- **Terreno** : foglio 63 , particella 1676

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

L'osservazione riguarda l'area di trasformazione AT6\_06 per la quale è prevista una SUL di 1.390 mq, con un indice pari a 1 mq/mq (intendendo 0,10 mq SUL/ mq St). Visti i costi di realizzazione e l'attuale prezzo di mercato per beni simili venduti nella stessa zona, l'operazione risulterebbe in perdita. Si propone quindi un indice pari a 2 mq/mq (intendendo 0,20 mq SUL/ mq St), in modo che sia concretizzabile l'intervento e si possa così procedere alla cessione dell'area preposta.

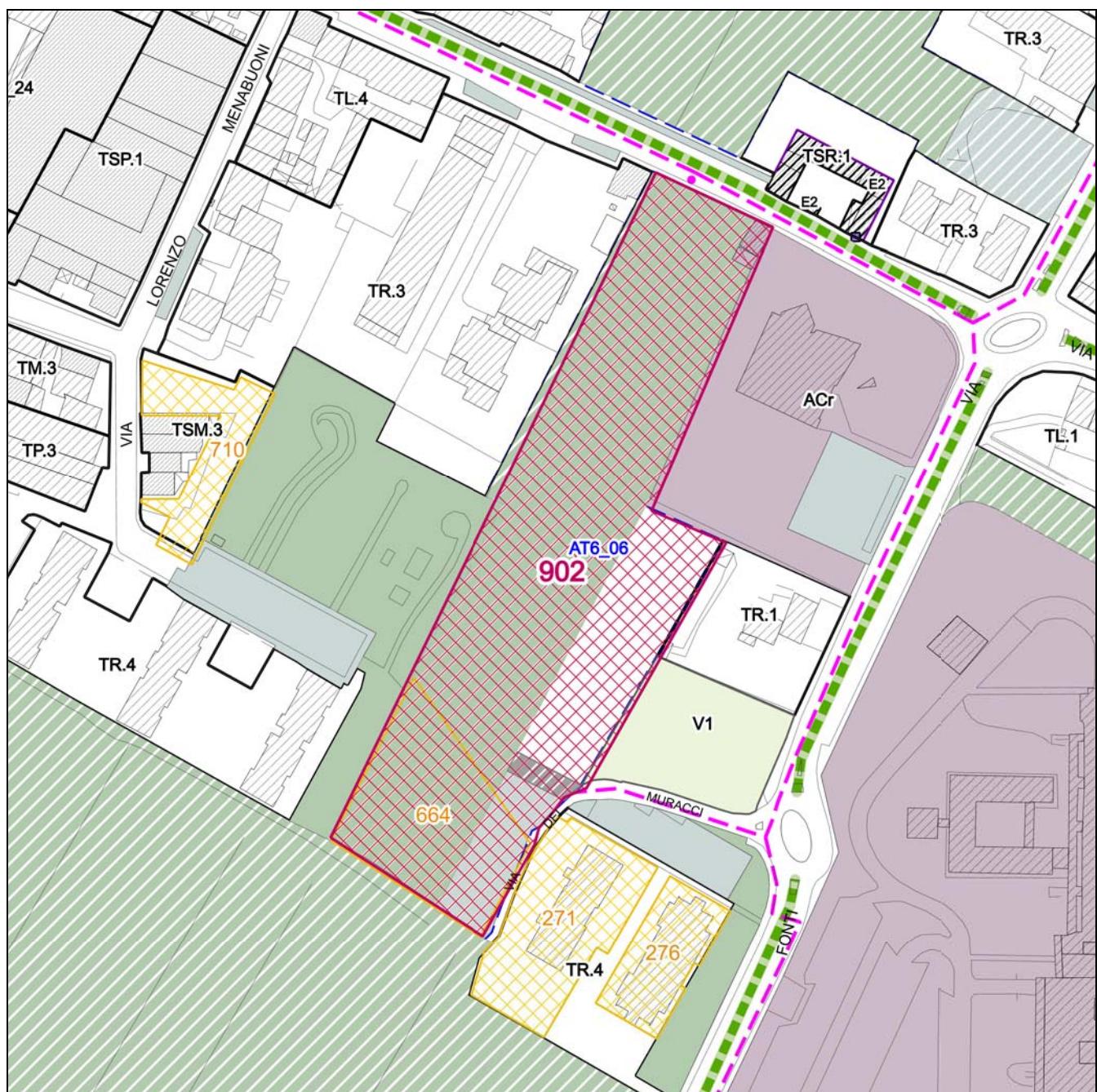
### **Controdeduzione tecnica:**

In riferimento alle richieste effettuate, eseguite le verifiche necessarie, si ritiene la richiesta di modifica dell'indice perequativo di 0,20 anziché di 0,10 mq SUL/mq St non accoglibile, in quanto non adeguata allo stato dei luoghi e non coerente con quanto previsto dall'elaborato "Perequazione Urbanistica \_Linee guida".

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 903

**P.G.:** 226396      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** D'angelo Franco

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

### **Individuazione aree:**

- Via del Guado a Narnali, n. 165
- Fabbricato :** foglio 30 , particella 13

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

L'osservante, il cui immobile è inserito in PR.8 - AR.2, chiede che sia consentita l'addizione volumetrica fuori sagoma AV.2, di cui all'art. 86 delle NTA del Piano, e conseguentemente, all'art. 105 in quanto, pur essendo inserito nel territorio rurale, è posto presso gli abitati di Narnali e Maliseti, con i quali condivide le medesime caratteristiche.

### **Controdeduzione tecnica:**

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

- la richiesta di estendere l'Addizione Volumetrica (AV.2) all'AR. 2, così come prevista all'art. 86 delle NTA per gli immobili per i quali permanga a destinazione d'uso agricola, è compatibile con le strategie operate dal Piano, per cui si provvede a modificare la norma accogliendo l'osservazione.

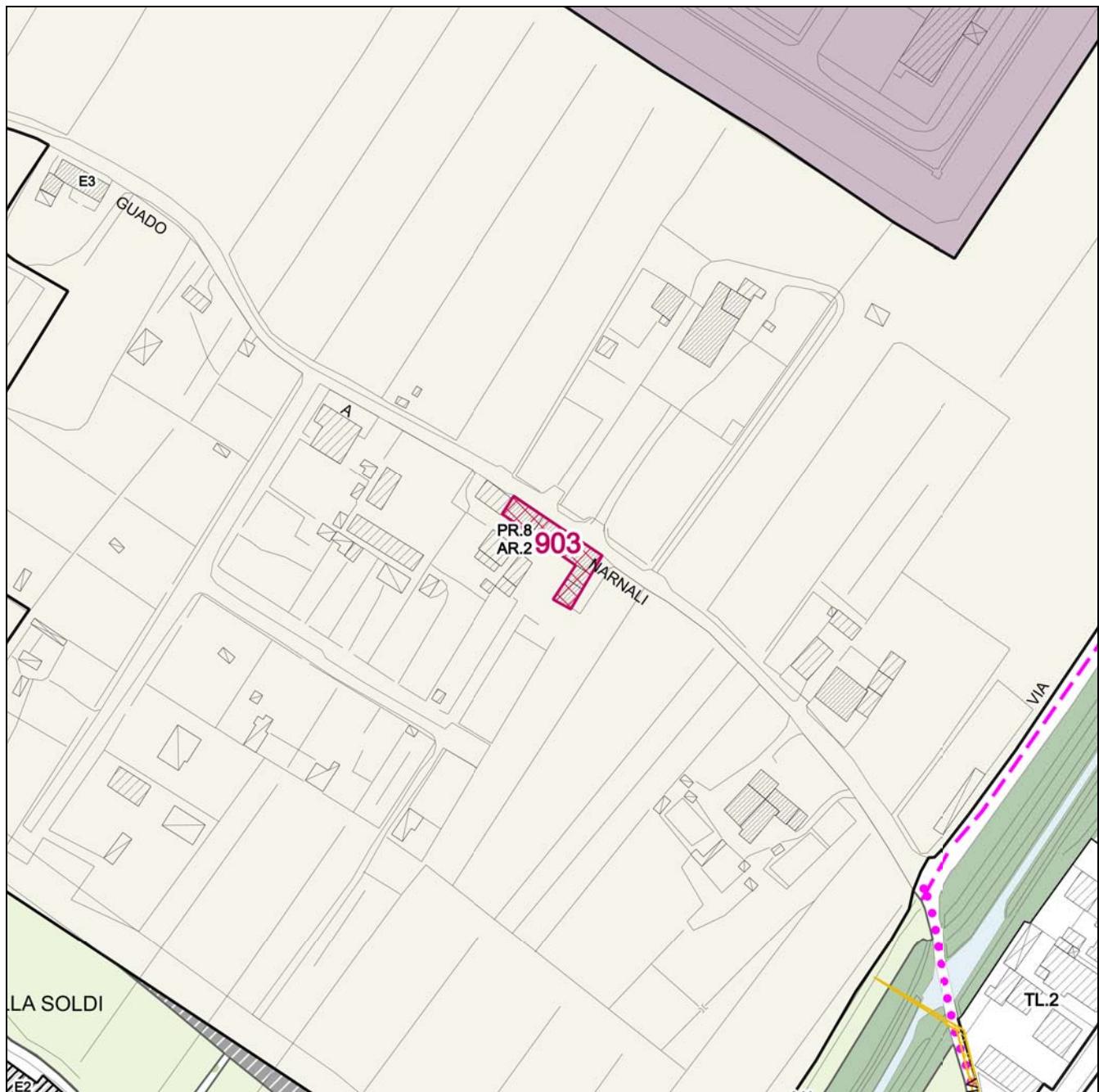
Nel caso in cui si tratti di edifici con destinazione d'uso non agricola si applicheranno le addizioni volumetriche di cui all'art. 99, aggiungendo anche l'AR.2. Per mero errore materiale, infatti, all'art. 105 non è stata riportata l'applicabilità degli interventi di cui al citato art. 99, pur dovendosi questi contemplare in ogni porzione del territorio rurale.

Si provvede ad effettuare le sopra dette correzioni nelle NTA del P.O., consentendo conseguentemente le addizioni previste.

**Accoglitività:** Accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 904

**P.G.:** 226404      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Belpedio Antonino  
Biribicchi Ivana

**In qualità di:** Privato cittadino

**Individuazione aree:**

- via traversa delle Calvane
- Terreno :** foglio 101 , particella 1121

**Descrizione dell'osservazione:**

L'osservazione si riferisce ad una porzione di terreno non edificato compreso tra via Traversa delle Calvane e via della Gora Bandita in località S.Giorgio a Colonica. Il lotto in oggetto ricade per una piccolissima parte in un ambito di nuova edificazione del Regolamento Urbanistico che ha avuto una parziale attuazione. Nel Piano Operativo invece il lotto è disciplinato come tessuto urbano a funzione mista TM.3.

Con l'osservazione si richiede l'inserimento del lotto in una area di trasformazione che consenta la nuova edificazione con i parametri del Regolamento Urbanistico precedente o in seconda istanza che nei tessuti urbani a funzione mista TM.3 siano consentiti interventi di nuova edificazione a completamento dell'edificato esistente.

**Controdeduzione tecnica:**

La richiesta avanzata nell'osservazione non si ritiene adeguata al contesto urbanistico riconosciuto dal Piano Operativo ed ai conseguenti obiettivi pianificatori. Nel tessuto "TM.3 Tessuto Misto, ad alta saturazione", si ammettono interventi anche complessi di riconfigurazione del lotto fino alla ristrutturazione non fedele ed alla sostituzione edilizia con la finalità di migliorare l'assetto urbanistico, paesaggistico e fruitivo dei tessuti. Non si ritiene pertanto utile, al fine di conseguire tali obiettivi, prevedere la possibilità di nuova edificazione per non aggravare situazioni spesso già saturate.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

**Accoglitività:** Non accoglibile

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

## Estratto di mappa cartografica





# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 905

**P.G.:** 224189      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Carletti Marco

Ianniello Aldo

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Regione Toscana - Direzione Generale Urbanistica e Politiche Abitative

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

#### **1\_ STRATEGIE GENERALI**

La Regione rileva che, in assenza di un Piano Strutturale pienamente conforme al PIT/PPR ed alla LR 65/2014, non è chiaramente leggibile la strategia complessiva del Piano Operativo e la sua coerenza con il PIT/PPR, in particolar modo per le previsioni ai margini del territorio urbanizzato e negli ambiti periurbani e interclusi. Chiede pertanto la redazione di uno schema direttore che riunisca in dettagli le informazioni già presenti nella relazione generale.

#### **2\_ DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER I TESSUTI URBANI**

La Regione chiede di approfondire, per ciascun tessuto riconosciuto, i valori, le criticità e gli obiettivi specifici, anche in base alla localizzazione per UTOE o macro-aree, al fine di costituire un adeguato quadro di riferimento per la successiva disciplina puntuale delle trasformazioni.

#### **3\_ ADEGUAMENTO ALLA LR 41/2018**

La Regione chiede di adeguare le NTA alle LR 41/2018 con particolare riferimento agli artt. 17 e 18 (norme transitorie per previsioni strumenti urbanistici vigenti e per classificazione pericolosità)

#### **4\_ AREE OGGETTO DEL RICORSO AL TAR**

Quasi tutte le aree oggetto di ricorso sono state classificate dal Piano Operativo come "V1- spazi aperti con alto indice di naturalità" la cui disciplina è contenuta nell'art.51 delle "Norme Tecniche di Attuazione". L'articolo dispone che su tali aree non siano previste trasformazioni urbanistiche o piani attuativi, in quanto esse svolgono una funzione di contenimento dell'espansione dell'edificato. A tal proposito si ritiene che l'ammissibilità, in tali ambiti, di attrezzature sportive sia poco congruente laddove tale destinazione preveda, ai sensi dell'art. 39 delle NTA "impianti sportivi", la realizzazione di edifici/strutture sportive a carattere permanente. Pertanto si ritiene opportuno, per le "aree V1 spazi aperti con alto indice di naturalità" ancora oggetto di ricorso, non prevedere funzioni urbane o che ad esse siano poste puntuali limitazioni all'edificazione ancorché ad uso sportivo.

##### **4.1\_ AREA IN LOCALITA' FORNACE (tav. 32)**

Trattasi di area a oliveto classificata come AVs "impianto sportivo esistente". La Regione chiede che venga classificata come V1 "spazi aperti con alto indice di naturalità" in continuità con l'ambito V1 adiacente, o che in alternativa venga delineata una norma apposita che garantisca la compatibilità tra l'uso sportivo e l'attuale assetto morfologico e paesaggistico.

##### **4.2\_ LOCALITA' REGNO DI SOTTO PRESSO SAN GIORGIO A COLONICA (tav. 45-50)**

L'area è interessata in parte dalla previsione del PdL\_M2 e in parte dal "verde sportivo AVs" di progetto con previsione di nuova edificazione nella parte nord. L'area costituisce uno spazio inedificato al margine dell'urbano in continuità con l'ambito "PR7- paesaggio delle Gore" ed è riconosciuta come "area funzionale" del "Parco agricolo della piana", in cui, ai sensi dell'art. 38 quater della Disciplina generale del PIT, è previsto che esse siano "destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agroambientale dalle norme degli strumenti comunali e/o del PTCP".

La Regione chiede di attribuire anche la destinazione V1 con opportune limitazioni, o di definirne una disciplina specifica che garantisca il rispetto degli obiettivi di qualità e degli indirizzi in coerenza con gli obiettivi di qualità degli ambiti PR.7 elencati nella Relazione di conformità al PIT/PPR del Piano Operativo, con il PIT-PPR e con il "Progetto di Parco della Piana".

#### **4.3\_ AREA SANTA MARIA A CAFAGGIO (TAV. 37- 44)**

Pur formalmente ricadente all'interno del Territorio urbanizzato perimetrato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, per le sue caratteristiche e localizzazione è riconoscibile come ambito rurale all'interno del "PR8- paesaggio intercluso di pianura" e in continuità con il "tessuto storico TSL.2", richiamando anche quanto osservato in riferimento all'ambito AT6\_14 - Via Nincheri a Cafaggio.

#### **4.4\_ AREA TRA CAPEZZANA E GALCIANA (TAV. 22-29)**

Si tratta di area rurale interclusa con caratteristiche analoghe agli ambiti "PR.8-paesaggio intercluso di pianura", adiacente ad una delle "aree funzionali" del "Parco agricolo della Piana", da destinare "a prevalente funzione agricola o definite come struttura agro-ambientale dalle norme degli strumenti comunali e/o del PTCP".

Viene rilavata un'incoerenza nell'attribuzione della destinazione "AVs - aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport", in quanto si ritiene che la norma (art. 39 delle NTA) debba essere declinata per quest'area ponendo puntuali limitazioni alla trasformazione dei suoli per l'uso sportivo o debba essere classificata come V1. Per continuità territoriale, viene richiamato inoltre quanto in seguito osservato per le previsioni AT5\_14, AT5\_15.

### **5\_ AREE OGGETTO DEL PARCO DELLA PIANA: AREE FUNZIONALI E AMBITI DI SALVAGUARDIA "A"**

La Regione rileva che ai sensi dell'art. 5 c. 6 del "Testo che integra la Disciplina Generale del PIT" le "aree funzionali" devono mantenere la prevalente funzione agricola o essere definite come struttura agro-ambientale. Per le seguenti aree sono previste delle funzioni che includono la realizzazione di impianti sportivi, per cui si chiede di dimostrare la compatibilità delle previsioni con le disposizioni del "Parco della Piana" con un apposito documento. In particolar modo per le seguenti aree:

- area in località Regno di Sotto presso San Giorgio a Colonica (anche oggetto di ricorso);
- area con destinazione V3 ai margini del Macrolotto I;
- area con destinazione AVs a Capezzana.

### **6\_PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Viene rilevato che l'acquisizione di aree pubbliche attraverso la cessione di aree private in loco, a fronte di premialità in termini volumetrici, rischia di penalizzare gli edifici che compongono i tessuti esistenti, spesso storici, che vengono marginalizzati, perdendo così il ruolo di cúcitura tra città e campagna, laddove gli immobili di nuova previsione ottengono un valore aggiunto.

Si rileva inoltre che in alcuni casi, come ad esempio nel Parco di San Paolo o nel Parco delle Fonti, l'applicazione della perequazione produce un aumento del carico urbanistico, in contraddizione con la volontà di mantenimento dello spazio aperto ad uso pubblico.

Viene richiesto quindi di produrre un elaborato d'insieme che rappresenti il disegno complessivo di città pubblica graficizzando le scelte perequative messe in campo con l'indicazione delle aree di decollo e di atterraggio, nonché le superfici e le facoltà edificatorie complessivamente messe in gioco con il meccanismo perequativo.

Inoltre, laddove non sia possibile trasferire le facoltà edificatorie in zone alternative, viene richiesto di ripensare le premialità da conferire nel caso di previsioni ai margini di aree libere e integrare le schede di trasformazione con condizioni più puntuali per la qualità insediativa e per un corretto inserimento urbano e paesaggistico dei nuovi edifici nel rispetto del contesto esistente.

### **7\_ AREE DI TRASFORMAZIONE - CONSIDERAZIONI GENERALI**

**7.1\_** La Regione rileva che, con riferimento alle aree che per effetto della norma transitoria di cui all'art. 224 ricadono nel perimetro del territorio urbanizzato pur avendo caratteri di ruralità, occorre che sia svolta una valutazione dei valori e delle criticità anche al fine di elaborare una disciplina volta alla loro salvaguardia e valorizzazione, che sia coerente con i principi e con le prescrizioni della legge regionale e che sia conseguente alla lettura del territorio effettuata in coerenza con gli elementi statutari del PIT-PPR.

**7.2\_** Rilevato che l'elaborato "04.1 - Aree di trasformazione" non riporta alcune schede di piani attuativi rappresentati nelle tavole della Disciplina dei Suoli e nelle carte di sintesi per UTOE, viene richiesto di chiarire tale mancanza e di integrare l'elaborato 04.1 con un allegato che elenchi tutte le previsioni provenienti dal Regolamento Urbanistico che hanno mantenuto efficacia alla scadenza dello strumento generale.

**7.3\_** Con riferimento alle "prescrizioni per la qualità delle trasformazioni" riportate nelle schede di trasformazione viene richiesto di integrarle con disposizioni di carattere più propriamente urbanistico finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di qualità insediativa e del miglior inserimento nel contesto di riferimento.

**7.4\_** La Regione richiede che nelle schede di trasformazione siano riportati i riferimenti ai vincoli paesaggistici, di cui agli artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004, e alla specifica disciplina paesaggistica definita dal PIT-PPR, di cui agli Elaborati 4B e 8B.

### **8\_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 2b - LA CALVANA**

### 8.1\_AT2b\_04 - AT2b - 05 via De Gasperi.

Viene rilevato che le due previsioni presentano elementi di criticità rispetto ai contenuti statutari del PIT-PPR, in quanto comportano la perdita di spazi inedificati interessati da elementi della Rete Ecologica individuati nella relativa carta come "matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata", "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" del torrente Bisenzio, e prossimità di "zone umide" per la presenza del lago degli Alcali. Le previsioni introdotte vengono pertanto valutate come aggravanti di un contesto già compromesso anche dalla presenza dell'Interporto. Con riferimento al lago degli Alcali, viene precisato che esso è espressamente citato dalla II invariante nell'elaborato "Abachi delle Invarianti Strutturali-zone umide", come esempio di criticità causata da "elevata frammentazione e isolamento delle aree umide della pianura tra Firenze e Prato nella matrice urbanizzata", per cui le "Indicazioni per le azioni" prevedono la "riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo (...)".

Viene ricordato altresì che parte della previsione AT2b\_05 ricade nell'area peri-lacuale degli Alcali tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b ed è pertanto soggetta alla specifica disciplina paesaggistica di cui all'art. 7 dell'Elaborato 3B del PIT-PPR.

Inoltre, con riferimento alla Disciplina d'uso della Scheda d'ambito, viene rilevato che le previsioni non sono coerenti con le seguenti disposizioni: Obiettivo 1 e Direttive correlate 1.1 e 1.4, Obiettivo 4 e Direttive correlate 4.1 e 4.3.

La Regione ritiene pertanto che le previsioni di trasformazione di tali aree debbano essere volte alla loro tutela, al potenziamento, alla riqualificazione e alla loro migliore connessione con il tessuto edificato e con gli altri elementi della Rete Ecologica, nonché al recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica, evitando la saldatura delle aree urbanizzate e l'inserimento di destinazioni urbanistiche incongrue anche rispetto alla presenza dell'Interporto.

Richiamando l'art. 62 c. 7 della LR 65/2014, gli strumenti della pianificazione territoriale perseguono la qualità degli insediamenti anche attraverso azioni per l'incremento e il miglioramento della dotazione complessiva di aree verdi, tra cui i corridoi verdi di connessione ecologica e le aree agricole a valenza multifunzionale.

In tal senso, chiede che le previsioni assicurino il mantenimento della continuità della fascia perifluvale inedificata e siano quindi riconsiderate, anche tenuto conto della prossimità dell'area archeologica di Gonfienti, di cui è previsto il progetto di valorizzazione nell'ambito del Progetto di territorio di rilevanza regionale Parco Agricolo della Piana.

### 8.2 AT2b\_06 - Nuova edificazione via Giolica di Sotto

La Regione rileva che la previsione, completamente ricompresa in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", presenta elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo, in quanto comporta l'edificazione di un'area ad oggi libera, appartenente al paesaggio agrario della "prima fascia pedecollinare caratterizzato da impianti tradizionali di oliveti principalmente disposti su terrazzi con muri di gradoni ben conservati" e dalla presenza a monte del bosco "che valorizza la permanenza della fascia olivata intermedia che si frappone tra l'area ad elevata naturalità e la zona di fondovalle occupata dalle espansioni urbane", per tale area inoltre le Indicazioni per le azioni prevedono la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo ad opera nell'urbanizzato.

L'area inoltre è in continuità con le aree a forte naturalità V1 e si affaccia direttamente sul territorio rurale classificato dal PO come "PR.4 – Paesaggio pedecollinare della Calvana".

Si ritiene che la previsione interferisce con le visuali che si aprono da via di Giolica di Sotto verso la città e con le visuali da e verso la Calvana. Pertanto viene richiamato il rispetto delle seguenti disposizioni della specifica Disciplina Paesaggistica contenuta nella scheda di vincolo:

Ob. 3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario al fine di tutelare le relazioni tra e aree ad elevata naturalità, presenti sui rilievi, le fasce pedecollinari e il fondovalle con la pianura alluvionale del Bisenzio.

Ob. 4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso Monte Morello, Monte Ferrato e la Calvana.

Ob. 4.a.2. Mantenere le visuali panoramiche godibili dalla rete ferroviaria e dalla viabilità verso le pendici collinari.

Pertanto viene richiesto che l'area venga riconsiderata.

### 8.3\_AT2b\_10 - Nuova edificazione via Vico

Si rileva che la previsione, completamente ricompresa in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M.08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", presenta elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo, e ai valori ecologici riconosciuti dalla Carta della Rete ecologica del PIT-PPR che individua l'area oggetto di previsione come "nodo degli agroecosistemi" in prossimità di "nodi primari forestali" e in adiacenza di corso d'acqua minore.

Le previsioni devono quindi contribuire a preservare la relazione morfologica, dimensionale e percettiva tra gli insediamenti e le aree agricole, particolarmente importante in quest'ambito dove è ancora presente una relazione visiva con l'ambito di "paesaggio pedecollinare della Calvana PR.4" identificato dal Piano Operativo e con le "aree agricole di versante AR.8", malgrado la pressione insediativa arrivi alle pendici della Calvana.

Con riferimento alle Rete Ecologica, viene ricordato che alle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia che si attuano da una parte tramite azioni per il contenimento del consumo di suolo, dall'altra con interventi volti al recupero dei paesaggi agricoli di valore naturalistico.

Pertanto, viene richiesto di riconsiderare la previsione ritenuta non coerente con la specifica disciplina paesaggistica, con le indicazioni per le azioni del PIT-PPR relative alla II e IV invariante.

## 9\_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4a - LA CITTA' CENTRALE

### 9.1\_ Dotazione di standard urbanistici

Nell'UTOE 4a la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68, pari a 18 mq/abitante, non è rispettata.

Viene richiesto pertanto di reperire la dotazione minima di standard, contenendo il dimensionamento dell'UTOE stessa e/o limitando il ricorso alle monetizzazioni.

### 9.2\_ Piano di recupero 323 – Ex Valaperti

Viene richiesto, al fine di armonizzare l'intervento con il tessuto circostante storico, di rivedere i parametri di progetto con particolare riferimento all'altezza ammissibile.

## 10\_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4b - LA CITTÀ CENTRALE: BORGONUOVO E SAN PAOLO

### 10.1\_ AT4b\_05 - Parco di San Paolo

La Regione ritiene che l'area, individuata nella carta della Rete Ecologica come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", sia minacciata dalla pressione antropica per l'estensione crescente delle urbanizzazioni circostanti, fenomeno che lo stesso PIT-PPR riconosce, includendo la zona entro l'"area critica per artificializzazione".

Considerata la dinamica in atto, l'ambito riveste una particolare importanza per il valore di naturalità, per la discontinuità morfologica che crea rispetto al tessuto costruito continuo e diffuso circostante.

Pur condividendo l'obiettivo di creare un asse verde che unisca il polo scolastico con il nuovo ospedale attraverso percorsi pedonali e ciclabili, viene rilevato tuttavia che il ricorso alla perequazione produce un effetto di urbanizzazione eccessiva con erosione dell'area inedificata, che non sembra migliorare la qualità insediativa della zona.

La Regione ritiene che le previsioni che lo interessano debbano essere volte alla tutela e al potenziamento dei valori presenti, occasione per riqualificare il margine urbano che si affaccia sull'ambito rurale intercluso, per valorizzare l'area aperta evitandone la frammentazione e marginalizzazione, salvaguardandone il rapporto con l'esistente anche attraverso la conservazione degli orti o delle piccole aree coltivate presenti, per stabilire una separazione definitiva tra due funzioni difficilmente compatibili, quali quella produttiva dell'area a sud e quella residenziale a nord.

Pertanto, non è ritenuta sufficiente la semplice destinazione a parco urbano dell'area centrale e, pur condividendo la necessità di prevedere meccanismi perequativi, funzionali alla realizzazione di infrastrutture e collegamenti all'interno dell'UTOE, si chiede comunque di ridurre i parametri progettuali relativi a volumi e altezze ammissibili e di integrare la scheda di trasformazione con indirizzi e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione dell'area in coerenza con quanto sopra esposto e con i disposti del PIT-PPR riguardanti il "morfotipo delle aree agricole intercluse" (invariante IV).

## 11\_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4c - LA CITTÀ CENTRALE VIA ROMA SOCCORSO - DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

Nell'UTOE 4c la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68, pari a 18 mq/abitante, non è rispettata.

Viene richiesto pertanto di reperire la dotazione minima di standard, contenendo il dimensionamento dell'UTOE stessa e/o limitando il ricorso alle monetizzazioni.

## 12\_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 5 - I BORGHI

### 12.1\_ AT5\_03 "Nuova edificazione Via Brioni", AT5\_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti", AT05\_05 "Parco dei Ciliani", PdR 321 "Via Cavour-via Brioni"

Le previsioni vengono considerate nel loro insieme, in quanto circondano il nucleo residenziale esistente imperniato su via Brioni e via Del Monaco e si estendono fino alla "zona dei Ciliani".

La Regione ritiene che il complesso delle previsioni comporti elementi di criticità legate ai processi di frammentazione degli agroecosistemi e di consumo di suolo agricolo ad opera dell'urbanizzato residenziale, industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari. In particolare, le trasformazioni residenziali previste sul margine est dell'area rurale residuale, costituite da volumetrie significative, non solo consumano territorio minacciando la qualità dell'area aperta, ma conseguono una complessiva perdita di qualità anche degli insediamenti limitrofi, determinando una saldatura dei tessuti edificati.

Chiede pertanto di rivalutare le previsioni edificatorie o, in alternativa, di ridurre le volumetrie ammesse prevedendo al contempo prescrizioni di maggior dettaglio finalizzate alla riqualificazione del margine urbano e alla previsione di possibili forme di uso agricolo e a garantire l'integrazione paesaggistica del progetto nel contesto di riferimento ed, in particolare, rispetto alle visuali verso le quinte collinari.

### 12.2\_ AT5\_09 - via Viaccia a Narnali

La Regione ritiene che la nuova previsione determini l'apertura di un nuovo fronte edificato oltre il limite fisico e visuale costituito dalla viabilità, verso un territorio rurale ancora integro ad uso agricolo, compromettendo la leggibilità del

tessuto urbano che contraddistingue il quartiere isolato di Narnali e pregiudicando l'integrità della vasta area rurale a nord laddove dovrebbero invece essere salvaguardati i residuali brani di campagna con i loro valori di naturalità che contribuiscono anche a qualificare gli insediamenti.

La previsione è inoltre parzialmente interessata da un'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) per la presenza del torrente Ficarello, per cui è soggetta al rispetto della relativa disciplina paesaggistica.

Pertanto, anche in considerazione del fatto che la previsione è localizzata in continuità con un "area funzionale" del "Parco della Piana", si chiede che la proposta venga riconsiderata riclassificandola come ambito V1.

#### 12.3\_AT5\_10 - via Doberdò

La previsione presenta elementi di criticità rispetto ai contenuti statutari del PIT-PPR, in quanto comporta la perdita di aree di carattere rurale individuate dalla IV invariante del PIT-PPR come morfotipo "dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle" e nella carta della Rete Ecologica regionale come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata".

Il morfotipo si qualifica per una marcata vocazione alla produzione agricola; per il valore paesaggistico in funzione della discontinuità morfologica in ambito periurbano; per il valore ambientale in termini di aumento del grado di biodiversità; per il valore di promozione sociale, legato al possibile sviluppo di forme di agricoltura di prossimità o di tipo hobbistico e alla costituzione di parchi agricoli come elementi di reti di spazio pubblico.

La Regione rileva inoltre che la previsione ricade in una delle "aree funzionali" del "Parco agricolo della Piana" (verificare) che, ai sensi dell'art. 38 quater della Disciplina generale del PIT, sono destinate a prevalente funzione agricola o definite come struttura agroambientale e pertanto non sono attualmente ammissibili le proposte residenziali lungo via Doberdò (4.453 mq SUL). Per quanto riguarda la restante parte dell'area, che il Piano Operativo destina ad attrezzature sportive, si richiama quanto esposto precedentemente circa la compatibilità di tale destinazione con la disciplina del PIT/Parco della Piana. Eventuali diverse destinazioni possono essere previste nel Piano soltanto attraverso la stipula di Accordo di pianificazione, come previsto dall'art. 38 quater comma 6.

Pertanto, ai fini della conformità con il PIT-PPR, è necessario che la scheda sia integrata con opportune prescrizioni volte all'insediamento di funzioni e attività compatibili con il territorio agricolo.

#### 12.4\_AT5\_12 "Nuova edificazione Via dell'Organo", AT5\_13 "Nuova edificazione Via della Chiesa di Capezzana", AT5\_14 "Nuova edificazione Capezzana"

Le previsioni sono localizzate intorno all'ampio spazio aperto tra Capezzana e il viale Chang Zhou con il quale si relazionano principalmente i due nuclei di Galciana e Capezzana.

Viene rilevato che l'abitato di Capezzana presenta un impianto insediativo storizzato che attribuisce valore identitario e qualità urbana all'insediamento, il cui confine è chiaramente definito.

Nello spazio inedificato è riconoscibile la "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", in parte già frammentata per la presenza di infrastrutture lineari e oggetto di pressione insediativa; in tal senso la sua conservazione riveste particolare importanza come barriera ecologica e serbatoio di naturalità in ambiente urbano.

La Regione ritiene che le previsioni degli ambiti AT5\_12, AT5\_13, AT5\_14, AT5\_14, PdR 341 comportino una erosione dell'area rurale interclusa, in contraddizione con gli obiettivi di qualità paesaggistica del "PR.8- paesaggio intercluso di pianura" con particolare riferimento al contenimento del consumo di suolo e alla tutela degli spazi aperti. Le maggiori criticità si riscontrano per gli ambiti AT5\_13, AT5\_14, in quanto le previsioni, aprendo un nuovo fronte edificato, compromettono la riconoscibilità dei tessuti lineari esistenti storici e/o storizzati, la qualità insediativa delle strutture urbane di margine, la loro relazione con l'ambito periurbano e aprono a fenomeni di erosione del suolo inedificato e di saldatura dei centri abitati.

Pertanto le previsioni non risultano coerenti con tale valore e con gli obiettivi di qualità attribuiti dal Piano Operativo stesso ai tessuti urbani di Capezzana e in generale con il valore identitario del "borgo".

Le previsioni inoltre non risultano coerenti con la Disciplina della Scheda d'ambito con particolare riferimento alle seguenti disposizioni: Obiettivo 1 e Direttive correlate 1.1, 1.4 e 1.6, volte alla salvaguardia del sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana nonché della qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermine.

La Regione ritiene quindi opportuno che, all'interno del Piano Operativo, siano riviste le strategie di intervento in questi ambiti che devono essere finalizzate a salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, favorire la ricucitura tra i tessuti lineari esistenti e il tessuto agricolo periurbano e a rafforzare il ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale tra i nuclei urbani storici e le aree agricole di pertinenza.

#### 12.5\_AT5\_23 - Via delle Caserane

L'area è inserita tra il borgo di Casale e l'autostrada, ed è completamente ricompresa in area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 20/05/1967 G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 m lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuali per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche e degli insediamenti storizzati ricompresi in questa fascia.

Pur riconoscendo la necessità di riordino dell'area, si ritiene che la localizzazione di un edificio con funzione industriale-artigianale presenti alcune criticità, soprattutto in rapporto al tessuto residenziale esistente, laddove lo stesso PO pone come obiettivo "l'incremento del riuso dell'edilizia esistente favorendo un facile adeguamento a nuove esigenze d'uso purché sempre compatibili con la presenza di residenza".

La Regione chiede pertanto di contenere l'edificazione in termini di altezze e di volumi e di dare indicazioni più puntuali

finalizzate ad un corretto inserimento della previsione nel contesto del tessuto residenziale di tipo lineare storico/storicizzato di Casale.

#### 12.6\_Previsioni infrastrutturali presso Narnali e cimitero di Chiesanuova

Nelle tavv. 15 e 16 della Disciplina dei Suoli sono rappresentati due corridoi infrastrutturali. Vengono richiamate le considerazioni di tipo paesaggistico espresse per la trasformazione AT5-09 (la Regione ritiene che la nuova previsione determini l'apertura di un nuovo fronte edificato oltre il limite fisico e visuale costituito dalla viabilità, verso un territorio rurale ancora integro ad uso agricolo) e viene evidenziato che tali infrastrutture producono effetti di frammentazione del paesaggio intercluso di pianura. Viene richiesto di chiarire se tale viabilità di progetto sia un'opera di collegamento della seconda tangenziale di Prato e di giustificare il tracciato.

### 13\_ TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 6

#### 13.1\_AT6\_02 "Nuovo centro direzionale in Via del Porcile", AT6\_03 "Area commerciale in via del Porcile"

A parere dell'osservante, l'area ove insistono le due aree di trasformazione svolgono un'importante funzione di separazione del Macrolotto 2 dagli insediamenti residenziali ed è stata preservata anche grazie alla presenza del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 mt lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuali per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche.

La Regione rileva che la localizzazione all'ingresso del centro abitato di due poli attrattori (centro direzionale e centro commerciale) presenta notevoli criticità in quanto aumenta il carico sulle infrastrutture esistenti in una zona già congestionata e in particolare la struttura commerciale, per le sue dimensioni e la sua morfologia, rappresenta un volume fuoriscala all'interno di un'area libera periurbana.

Tale proposta entra in contrasto con l'obiettivo della III invariante strutturale che indica il superamento dei modelli insediativi delle piattaforme monofunzionali (art. 9 c.2 lett.d) della disciplina di Piano del PIT-PPR nonché con le direttive e le prescrizioni del vincolo ministeriale, secondo il quale è necessario assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per "forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale" e che siano orientati "verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica".

I disposti della scheda di vincolo rafforzano inoltre le indicazioni del PIT-PPR relative al "morfotipo delle aree agricole intercluse", laddove si chiede che venga assicurato il mantenimento delle aree libere e a verde e che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi e siano garantiti adeguati livelli di permeabilità dei suoli.

Per le motivazioni illustrate, la Regione ritiene che debba essere riconsiderata la proposta a destinazione commerciale per l'area in oggetto.

#### 13.2\_AT6\_05, AT6\_06, AT6\_07, AT6\_08, AT6\_09- Via Zarini, Parco delle Fonti

Trattandosi di aree rurali intercluse, attualmente utilizzate a fini agricoli, individuate nella Carta della Rete ecologica regionale come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata" e dalla IV invariante strutturale come "morfotipo delle aree agricole intercluse", si ritiene necessario che le trasformazioni garantiscano il mantenimento della connotazione agricola.

La proposta di parco deve svilupparsi secondo un disegno complessivo dell'intera area che rappresenti chiaramente il progetto in termini di forma urbana, distinguibile a livello paesaggistico e percettivo, ma allo stesso tempo facilmente accessibile e integrato con il contesto in cui si inserisce.

La discontinuità morfologica che lo spazio aperto lungo via delle Fonti realizza nel tessuto edificato è un valore aggiunto sia per la sua accessibilità e facilità fruitiva (se non diventa pubblico con la perequazione la fruibilità è limitata!), sia come serbatoio di naturalità all'interno di una struttura urbana abbastanza compatta pertanto risulta difficilmente comprensibile la scelta di consentire l'edificazione ai margini dell'area verde, consumando suolo inedificato e interrompendo la relazione di tale spazio con la parte di città circostante.

Pur comprendendo la necessità di ricorrere alla perequazione per consentire l'acquisizione di aree all'uso pubblico, si ritiene tuttavia opportuno ridurre i parametri progettuali relativi a volumi e altezze ammissibili e integrare la scheda di trasformazione con indirizzi e prescrizioni per la tutela e la valorizzazione dell'area in coerenza con quanto sopra esposto e con i disposti del PIT-PPR riguardanti la "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata" (II invariante) e il "morfotipo delle aree agricole intercluse" (IV invariante).

Si richiamano a tal fine le Indicazioni per le azioni che prevedono prioritariamente, per la matrice "agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", la "riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, eletrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità", e anche, per il "morfotipo delle aree agricole intercluse", il mantenimento delle aree libere e a verde dei coni e dei bersagli visivi e siano garantiti adeguati livelli di permeabilità dei suoli.

Si richiama infine la Disciplina della Scheda d'ambito Ob. 1 Direttiva 1.4.

#### 13.3\_AT6\_12 - via Borselli

Poiché la previsione ricade all'interno dell'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali, la Regione richiede di dimostrare il rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui all'art. 8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici (allegato 8B del PIT-PPR), con particolare riferimento al mantenimento dei caratteri e dei valori

paesaggistici riconosciuti dal Piano Paesaggistico (morfotipo delle aree agricole intercluse) e alla coerenza delle trasformazioni con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto.

L'area è ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato, ma è adiacente ad un ambito inedificato che il Piano Operativo classifica come V1-spazio ad alta naturalità. Viene richiesto che la proposta sia motivata in quanto "riqualificazione del margine urbano" e che la norma associata contenga puntuale indicazioni per la tutela e valorizzazione dello spazio aperto, tenendo conto degli indirizzi relativi al "morfotipo delle aree agricole intercluse" del PIT-PPR.

#### 13.4\_AT6\_13 - Parco di Cafaggio

La Regione rileva che il limite dell'edificato è chiaramente definito a nord da via Ginzburg, mentre a sud l'ambito rurale risulta già eroso dalle costruzioni lungo via Cava.

Condividendo il progetto di realizzare un parco urbano con percorsi di mobilità dolce che connettano le due parti di città, tuttavia, in coerenza con il PIT-PPR, che individua l'area come "morfotipo delle aree agricole intercluse" e come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata" della Rete Ecologica, la Regione ritiene che la disciplina del Piano Operativo debba essere volta al contenimento del consumo di suolo e alla tutela dei valori ambientali, paesaggistici e di relazione presenti. Pertanto si ritiene che la proposta edificatoria nella UMI1a, che si configura come smarginamento ed consistente consumo di suolo agricolo, presenti profili di incoerenza il PIT-PPR. Per quanto riguarda gli interventi di edificazione nella UMI2 dovranno essere finalizzati alla riqualificazione del margine e per essi dovranno essere previste nel PO puntuale prescrizioni per il corretto inserimento nel contesto.

#### 13.5\_AT6\_14 - via Nincheri a Cafaggio

La previsione interessa un'area in continuità ed in stretta relazione funzionale, paesaggistica, ambientale e percettiva con l'ambito "V1 ad alta naturalità", di cui costituisce una prosecuzione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Non appare sufficiente l'individuazione di una fascia di verde urbano attorno all'abitato di Santa Maria a Cafaggio per salvaguardare la leggibilità dell'insediamento e valorizzarne gli "edifici di valore E3", ma la Regione ritiene necessario che le norme del Piano Operativo siano dirette a ricucire la relazione tra il borgo e l'agro-ecosistema relittuale presente, mantenendone la configurazione attuale. La previsione è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. 20/05/1967 – G.U.140- 1967 che tutela la fascia di 300 mt lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuale per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche, e dall'area tutelata per legge ai sensi art. 142 c.1 lett.c) del D. Lgs 42/2004. Pertanto la Regione ritiene che la proposta di insediare 12.922 mq di SUL a destinazione produttiva risulti in contrasto, oltre che con l'obiettivo generale della limitazione al consumo di suolo, con le più precise disposizioni del PIT-PPR relative alle aree agricole intercluse e alla matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata già richiamate per le precedenti previsioni, nonché con i valori e le tutele della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici e della Disciplina d'Ambito con particolare riferimento all'Obiettivo 1 e alle Direttive correlate 1.1, 1.4, 1.6.

Per quanto sopra, viene richiesto di rivalutare la previsione nel suo complesso.

### 14\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 7 - I MACROLOTTI

#### 14.1\_PdR 288 - "Stefin 2000 srl"

Trattandosi di un recupero, per l'attuazione vengono richiamate le prescrizioni del provvedimento di vincolo 140-1967 relativo all'autostrada Firenze - Mare e viene ricordato quanto già espresso in relazione alle "aree funzionali" del "Parco della Piana" che interessano parzialmente la previsione. La Regione chiede di limitare l'edificazione al recupero delle volumetrie esistenti all'interno delle loro aree di pertinenza.

### 15\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 8- LA PIANA

#### 15.1\_AT8\_01 - via Paronese

La previsione interessa un'area in continuità ed in stretta relazione funzionale, paesaggistica, ambientale e percettiva con l'ambito V1 ad alta naturalità, di cui costituisce una prosecuzione, ed è interamente ricompresa nell'area vincolata ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 con D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 che tutela la fascia di 300 m lungo l'autostrada, ponendo prescrizioni puntuale per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche in particolare verso le permanenze agrarie della Piana.

La Regione evidenzia che l'area è individuata dal PIT-PPR come "morfotipo delle aree agricole intercluse" e come "matrice agro-ecosistemica di pianura urbanizzata", per cui devono essere tutelati i valori in termini ecologici, territoriali e paesaggistici.

Ritiene che il limite del territorio urbanizzato di carattere produttivo, già chiaramente definito dalla via Paronese, debba essere conservato evitando smarginamenti al di là della viabilità presente. Vengono richiamati i contenuti statutari del PIT-PPR riferiti alle invarianti strutturali, alle tutele della specifica disciplina paesaggistica relativa al DM, alle disposizioni della Disciplina d'ambito con particolare riferimento all'obiettivo 1 e alle direttive correlate 1.1, 1.4, nonché le specifiche tutele della disciplina relativa al DM.

### 16\_NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

#### 16.1\_Art. 26: monetizzazioni

- a) L'art. 26 delle NTA del Piano Operativo contiene la disciplina comunale riguardante le monetizzazioni, consentite nei casi indicati nelle schede delle aree di trasformazione. Ai sensi dell'art.140 c.2 lett. b della LR 65/2014, sono consentite le monetizzazioni a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento, nei casi in cui si prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o sostituzione edilizia di cui all'art. 134 c. 1 lett. f, h, l. Considerato che la LR 65/2014 limita la possibilità di monetizzare gli standard ad alcune puntuale categorie d'intervento, la Regione chiede di integrare in tal senso l'art. 26 delle NTA, precisando altresì quale sia l'estensione territoriale di detto "contesto" in cui ricade l'intervento.
- b) La Regione ritiene inoltre che le somme derivanti dalle monetizzazioni debbano essere sempre destinate all'acquisizione di aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e servizi.

#### 16.2 Art. 38: AVp verde pubblico attrezzato e parchi

La Regione evidenzia che la quasi totalità delle previsioni di parchi attrezzati sono ricomprese all'interno di aree riconosciute dal PIT-PPR quale "morfotipo delle aree agricole intercluse", con un valore ambientale ed ecologico. Viene pertanto ritenuto necessario indicare una superficie massima da destinare ai chioschi e i manufatti realizzabili in tali aree, tenendo conto anche degli obiettivi di qualità di cui all'art. 68 della LR 65/2014.

#### 16.3 Artt. 89 e 94: nuove attività zootecniche e cinotecniche

La Regione ritiene che le attività cinotecniche non siano sempre assimilabili alle attività zootecniche, pertanto viene chiesto di rivederne la disciplina, facendo riferimento all'art. 78 della LR. 65/2014 e all'art.6 del Reg. 63/R/2016.

#### 16.4 Art. 121: AI\_05

La Regione fa presente che probabilmente come refuso è stata indicata la scheda di trasformazione AT5\_03 anziché la scheda AT5\_02.

#### 16.5 Art. 148: Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado.

La Regione ricorda che l'applicazione della LR 3/2017 è limitata alle sole residenze rurali abbandonate in stato di degrado, come previsto dall'art. 1 della medesima legge. Viene quindi chiesto di integrare il comma 1 dell'art.148 in tal senso.

### Controdeduzione tecnica:

#### 1\_STRATEGIE GENERALI

Al fine di rendere più esplicite le strategie generali già presenti nei contenuti del Piano Operativo rappresentate nell'elaborato "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", nelle norme tecniche di attuazione e illustrate nella relazione generale, si ritiene di integrare gli elaborati grafici descrittivi del Piano Operativo adottato con delle tavole tematiche dove vengano messi in evidenza i temi strategici che il Piano intende perseguire.

Si procederà inoltre ad individuare ulteriori ambiti territoriali, definiti Ambiti Strategici, all'interno dei quali sia possibile descrivere le relazioni tra le aree di trasformazione ed il loro contesto urbano e siano esplicitati il rapporto tra le strategie puntuali perseguiti nelle AT e le strategie generali del Piano Operativo.

Le tavole tematiche individueranno i quattro temi già ampiamente illustrati nella relazione ai capitoli 4 e 5, e saranno accompagnate da una tavola di sintesi che consenta una visione d'insieme dei temi considerati.

In sintesi si integreranno i seguenti elaborati in scala 1:15.000:

- Tavola del sistema ambientale
- Tavola del sistema insediativo storico
- Tavola della città pubblica
- Tavola della demineralizzazione
- Tavola degli ambiti strategici
- Tavola di sintesi dei temi strategici

Inoltre, si ritiene utile integrare la Disciplina delle Aree di Trasformazione di cui all'allegato 04.1 di una parte introduttiva in cui sia riportata una rappresentazione sinottica degli Ambiti strategici e venga esplicitato il rapporto tra le finalità urbanistiche d'insieme e le prescrizioni delle singole AT, la cui attuazione è prevista spesso anche attraverso specifiche e complesse dinamiche perequative. In particolare per gli Ambiti strategici che riguardano Parchi Urbani da attuarsi tramite perequazione si provvederà ad inserire la prescrizione per l'amministrazione comunale di redigere dei Masterplan complessivi per ogni parco e l'esplicitazione dei criteri e delle finalità urbanistiche che dovranno essere raggiunte.

L'osservazione è accoglibile.

## **2\_DISCIPLINA PAESAGGISTICA PER I TESSUTI URBANI**

Le indicazioni richieste sono già desumibili con sufficiente chiarezza all'interno dell'elaborato 05 - "Conformità con PIT/PPR", e le cartografie di sintesi della localizzazione dei tessuti sono già contenute nella relazione generale. Si ritiene comunque di ottemperare alla richiesta procedendo a definire come prescrittivi, i contenuti del paragrafo 1.2 - "Obiettivi di qualità paesaggistica dei Paesaggi Rurali" ed i contenuti del paragrafo 1.4 - "Obiettivi di qualità paesaggistica dei Tessuti Urbani" dello stesso elaborato sia in premessa che all'interno dei singoli paragrafi. Si procederà inoltre a modificare gli art. 62 e 84 delle NTA al fine di rendere cogenti tali prescrizioni. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

## **3\_ADEGUAMENTO ALLA LR 41/2018**

Si prende atto della segnalazione di adeguare le NTA alle LR 41/2018 e in sede di approvazione lo strumento verrà adeguato così come richiesto anche dal "Settore Genio Civile Valdarno centrale e tutela dell'acqua". L'osservazione è accoglibile

## **4\_AREE OGGETTO DEL RICORSO AL TAR**

Preme rilevare che il Piano Operativo non può che recepire la partizione tra urbano e rurale, desumibile dal Piano Strutturale vigente e vincolante, la stessa Regione riconosce che in ottica cautelativa ha disciplinato tali aree con particolare rigore qualificandole come V1- spazi aperti con alto indice di naturalità. Tuttavia l'ente regionale, interpretando erroneamente quanto riportato all'art. 51, manifesta il timore che su di esse si possano realizzare gli impianti sportivi disciplinati all'art. 39 e conseguentemente le relative strutture a supporto della attività sportiva consentite dallo stesso articolo.

Sebbene tale circostanza non rientri nelle fattispecie di impianti sportivi previste dal co. 2 dell'art.51, si ritiene di modificare lo stesso comma eliminando "il verde sportivo" e "gli impianti sportivi privati all'aperto non comportanti impermeabilizzazione dei suoli" attualmente consentiti.

Rispetto alle singole aree di cui si evidenziano i contrasti si esplicitano i seguenti rilievi:

### **4.1\_AREA IN LOCALITA' FORNACE**

L'area evidenziata è una porzione ad uliveta che costituisce diretta pertinenza dell'impianto sportivo esistente ed è a confine con l'area agricola della Calvana.

Condividendo gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT, come illustrato nel già citato elaborato 05 - "Conformità con PIT/PPR", si ritiene di inserire un ulteriore comma dell'art. 39 – Impianti sportivi (Avs) con la seguente prescrizione: "Gli interventi nelle aree sportive esistenti e di progetto limitrofe al territorio rurale, dovranno tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche dell'ambito rurale limitrofo."

### **4.2\_LOCALITA' REGNO DI SOTTO PRESSO SAN GIORGIO A COLONICA**

Le aree oggetto di osservazione non ricadono tra le aree oggetto di Conferenza Paritetica Interistituzionale e del conseguente ricorso al TAR della Provincia di Prato. Si specifica che tali aree sono comprese per la maggior parte nel Piano di Lottizzazione industriale Macrolotto 2, piano attuativo convenzionato ed in corso di attuazione, riconfermato dal Piano Operativo.

L'area sportiva in progetto non è situata in un'area ad uso agricolo ma in un parco esistente di cui si vuole operare una rifunzionalizzazione a completamento degli impianti sportivi esistenti.

Si fa presente che sul parco in oggetto si stanno attuando interventi di forestazione in seguito a un Progetto Integrato Territoriale, ovvero un progetto di finanziamento finalizzato all'aggregazione di soggetti pubblici e privati per affrontare a livello territoriale specifiche criticità ambientali, e che per la parte a servizi sportivi varrà il comma sopracitato dell'art. 39 – Impianti sportivi (Avs).

### **4.3\_AREA S. MARIA A CAFAGGIO e 4.4 AREA TRA CAPEZZANA E GALCIANA (TAV. 22-29)**

Le aree oggetto di osservazione non ricadono tra le aree oggetto di Conferenza Paritetica Interistituzionale e del conseguente ricorso al Tar della Provincia di Prato.

Nel complesso l'osservazione è accoglibile.

## **5\_AREE OGGETTO DEL PARCO DELLA PIANA: AREE FUNZIONALI E AMBITI DI SALVAGUARDIA "A"**

Precisando che le salvaguardie del Parco della Piana non si intendono superate della previsioni del Piano Operativo ma che i criteri e le scelte strategiche operate dal Piano sono state effettuate avendo ben presente le disposizioni del Parco della Piana stesse soprattutto all'elaborato "P1 Il sistema agroambientale", si ritiene di rimandare la sottoscrizione dello specifico Accordo di Pianificazione come previsto dalla disciplina del PIT in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale che verrà necessariamente avviato entro novembre 2019 secondo quanto previsto dalla L.R.65/2014. Inoltre si provvederà ad integrare l'elaborato 01 – Relazione generale con uno specifico paragrafo in cui verranno esplicitati gli elementi di coerenza e la compatibilità delle previsioni con gli ambiti di Salvaguardia A e con le aree funzionali.

L'osservazione è accoglibile.

## 6\_PEREQUAZIONE URBANISTICA

Come rilevato nello stesso contributo l'intero piano operativo è fondato sulla costruzione della città pubblica attraverso meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio, così come rappresentato nell'elaborato "Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione".

Non è possibile ripensare le premialità o le collocazione delle aree di atterraggio senza uno stravolgimento delle linee fondanti del piano, in ogni caso al fine di consentire una migliore comprensione dei collegamenti tra aree di decollo e di atterraggio nella tavola degli Ambiti Strategici in scala 1.15.000, integrata in accoglimento del punto 1, verranno opportunamente graficizzati.

Inoltre ritenendo necessario chiarire più nel dettaglio i termini attuativi delle previsioni delle aree di trasformazione che contengono cessioni all'amministrazione per la realizzazione dei progetti contenuti negli "Ambiti Strategici" si inserirà nelle specifiche AT la seguente prescrizione:

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

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

## 7\_AREE DI TRASFORMAZIONE - CONSIDERAZIONI GENERALI

7.1\_Si prende atto che l'ente ha svolto le valutazioni che seguono in merito alle aree che, pur ricadendo nel perimetro del territorio urbanizzato, hanno caratteri di ruralità. Il Piano Operativo non può che recepire la partizione tra urbano e rurale, desumibile dal Piano Strutturale vigente e vincolante per effetto della norma transitoria di cui all'art. 224 della L.R.65/2014 e condivide e fa propria la lettura del territorio effettuata in coerenza con gli elementi statutari del PIT-PPR e con i principi e con le prescrizioni della legge regionale.

7.2\_In merito alla richiesta di elencare tutte le previsioni provenienti dal RU che hanno mantenuto efficacia alla scadenza dello strumento generale si fa presente che tale elencazione è già presente nel capitolo "Dimensionamento del Piano Operativo" dell'elaborato 04.1- Aree di trasformazione, nel quale sono elencate suddivise per UTOE, sia le Aree di Trasformazione che i Piani Attuativi pregressi e riconfermati dal Piano Operativo. Si esplicita che nello stesso elaborato non sono state inserite le schede dei Piani Attuativi già convenzionati e dunque non soggette né a Valutazione Ambientale Strategica né di verifiche di fattibilità idrogeologica.

L'osservazione è già accolta.

7.3\_Il rilevo mosso nella osservazione probabilmente deriva da una inesatta lettura degli elaborati del Piano adottato in quanto la sezione "Prescrizioni per la qualità delle trasformazioni" riportate nelle schede di trasformazione contiene prescrizioni di carattere qualitativo e prestazionale e non prescrizioni od obiettivi di carattere urbanistico, esplicitati invece nel paragrafo "Descrizioni e obiettivi generali" e attraverso i parametri dimensionali e planivolumetrici di ogni singola scheda di trasformazione. Tuttavia in accoglimento della presente osservazione si ritiene di integrare ed esplicitare alcuni contenuti prescrittivi di natura urbanistica nelle schede delle specifiche aree evidenziate nel contributo regionale.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

7.4 Si ritiene di accogliere la richiesta di riportare i riferimenti ai vincoli paesaggistici, di cui agli artt. 136 e 142 del D.lgs 42/2004 nelle schede di trasformazione interessate da tali vincoli.

Si richiama tuttavia che fanno parte del Piano Operativo anche le tavole "Beni Culturali e Paesaggistici" in scala 1:10.000, che individuano i beni culturali, architettonici e archeologici, e i beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.lgs.42/2004.

## 8 \_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 2b - LA CALVANA

### 8.1\_AT2b\_04 - AT2b-05 via De Gasperi

In merito alle criticità ed ai contrasti rilevati nel contributo si evidenzia che la scelta pianificatoria adottata ha tenuto in debito conto il corridoio ecologico presente concentrando l'edificazione nella zona più prossima all'Interporto e lasciando libera e pubblica l'area limitrofa al lago degli Alcali, con la finalità di ricondurre ad un progetto di riqualificazione unitario le sponde del Bisenzio e le aree periacunari attualmente sede di usi impropri e di degrado urbano.

Si ritiene tuttavia di dare seguito alle indicazioni contenute nel contributo riducendo le aree fondiarie delle AT in oggetto e inserendo la previsione di un corridoio verde che garantisca il mantenimento della continuità della fascia perifluviale inedificata con l'area periacunare.

Verrà inoltre modificata la destinazione dell'area pubblica in cessione della AT2b-05 da area sportiva a area a verde pubblico e verranno inserite specifiche prescrizioni per la sua realizzazione al fine di potenziare le caratteristiche

ecologiche dell'area in modo da rafforzare anche le prescrizioni paesaggistiche già presenti.  
L'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### 8.2\_AT2b\_06 - Nuova edificazione via Giolica di Sotto

Vista l'entità e la rilevanza dei contrasti emersi dal contributo regionali, legati sia ad elementi di criticità rispetto ai valori riconosciuti dalla Scheda di vincolo dell'art. 136 del D.lgs 42/2044 con D.M.08/04/1958 - G.U.108-1958 "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato", sia rispetto ai valori ecologici riconosciuti dalla Carta della Rete Ecologica del PIT-PPR e ritenendo condivisibile il giudizio di valore espresso per tale area, si accoglie la proposta di stralciare la previsione edificatoria.

Pertanto verrà stralciata la AT2b\_06 e le aree in oggetto saranno inserite in ambito V1; conseguentemente verrà stralciata la AT3\_04 Mura tratto est - Bastione Santa Chiara e al Bastione verrà attribuita la destinazione di servizio pubblico esistente "ACa" in quanto attualmente sede dell'Opera Santa Rita.  
L'osservazione è accolta.

#### 8.3\_AT2b\_10 - Nuova edificazione via Vico

In merito a quanto evidenziato dal contributo regionale per l'area in oggetto si rileva che la previsione si colloca in area che non ha le caratteristiche del morfotipo dell'olivocoltura in quanto non ha e non ha mai posseduto, tali peculiarità. L'area di trasformazione si configura invece come una modesta previsione di completamento, strumentale alla cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico su via Firenze fortemente richiesto dai cittadini durante il percorso partecipativo.

Sebbene le esigenze di tutela paesaggistica siano già tenute in debito conto nella scheda di trasformazione attraverso i parametri dimensionali e planivolumetrici e soprattutto attraverso le prescrizioni contenute nel paragrafo delle "Prescrizioni Paesaggistiche", al fine di preservare la relazione morfologica, dimensionale e percettiva tra gli insediamenti e le aree agricole limitrofe con particolare riguardo per le visuali dal percorso pedecollinare che lambisce il lotto, si ritiene necessario rafforzare le prescrizioni dell'allineamento nella parte bassa del lotto in modo da non interferire con le visuali dal percorso pedecollinare.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

### 9\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4a - LA CITTA' CENTRALE

#### 9.1\_Dotazione di standard urbanistici

Le UTOE della "Città Centrale" 4a, 4b e 4c comprendono le prime espansioni urbane fuori dalla cerchia muraria lungo le direttive storiche di via Pistoiese, via Roma e via Bologna. Pur essendo tra loro molto eterogenee, sono fortemente caratterizzate da tessuti lineari e misti ad alta densità edilizia che non consentono il reperimento diretto di aree libere da destinare a standard.

In particolare il 4a si situa a nord del centro storico ed è caratterizzato dalla presenza di edifici di archeologia industriale di notevole estensione e di rilevante valore testimoniale.

Preme rilevare che, come si evince dall'elaborato Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee, l'Utoe 4a comprende esclusivamente zone territoriali omogenee B per le quali la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68 è pari a 9 mq/abitante a fronte della quota di standard pianificata dal Piano Operativo di 16 mq/abitante.

In merito al reperimento di aree pubbliche si ritiene doveroso evidenziare che rivestono una particolare rilevanza le previsioni delle aree di trasformazione delle Utoe limitrofe che prevedono la cessione e la realizzazione di ampie aree a parco come Il parco dei Ciliani nella limitrofa Utoe 5, il parco delle Fonti e il parco di Cafaggio per l'UTOE 4c.

L'osservazione non è accoglibile.

#### 9.2\_Piano di recupero 323 – Ex Valaperti

La richiesta di modificare le previsioni e i parametri di progetto contenuti nel piano non può essere accolta in quanto previsione contenuta in un piano attuativo già vigente alla data di adozione del Piano Operativo e pertanto confermato integralmente.

L'osservazione non è accoglibile.

### 10\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4b - LA CITTA' CENTRALE: BORGONUOVO E SAN PAOLO

#### 10.1\_AT04b\_05- Parco di San Paolo

Il Piano Operativo condivide il ruolo che l'area individuata nella AT4b\_05 ha come cesura tra ambiti densamente costruiti e come discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito circostante.

Tuttavia assieme a questo valore il Piano Operativo gli riconosce il ruolo preminente di attrezzatura pubblica, rispondente alle esigenze della porzione di città individuata dall'ambito strategico attorno al quartiere di San Paolo. Questa richiesta è emersa anche nell'ambito del percorso partecipativo effettuato durante la redazione del Piano Operativo e anche nei percorsi partecipativi degli strumenti precedenti, in quanto riflesso di una esigenza conclamata del denso quartiere di San Paolo. L'ambito strategico a cui si riferisce il parco, comprende aree ad alta densità edilizia coinvolgendo circa 18.000 abitanti.

La prospettiva espressa attraverso le previsioni dell'area di trasformazione cerca di attivare il processo ecologico attraverso la realizzazione di un parco urbano nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive di agricoltura urbana che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate. La semplice conservazione degli orti ad uso privato come prospettato nel contributo non evita la frammentazione e la marginalizzazione degli spazi aperti, né di per sé assicura un alto valore di naturalità e di continuità ecologica. Il parco pubblico è occasione di riqualificazione del margine urbano e di connessione fruitiva delle aree in oggetto allo stato attuale di proprietà privata, spesso caratterizzate da usi incongrui e fenomeni di degrado (depositi abusivi, superfetazioni, abusi edilizi).

L'alternativa prospettata nel contributo regionale che enormemente valorizza gli usi agricoli di natura privata presenti, per il Comune non è adeguata in quanto non è coerente con la funzione strategica riconosciuta all'area né in termini ecologici né in termini di benessere collettivo.

In merito alla richiesta di ridurre le volumetrie previste si specifica che il ricorso alla perequazione è la scelta strategica che il Piano Operativo ha individuato per agevolare l'attuazione di tali previsioni, che con l'istituto dell'esproprio resterebbero probabilmente inattuate. Per questo non è possibile modificare le quantità edificatorie espresse nella AT in quanto derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio rappresentato nell'elaborato "03 -Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione".

Si propone tuttavia di introdurre differenti declinazioni di parco urbano più aderenti ai valori evidenziati nel contributo regionale: al di sotto del quartiere di San Paolo si conferma la previsione a parco urbano attrezzato già contenuta nel Piano Operativo a servizio del quartiere, mentre la porzione ad est verrà qualificata come parco agrourbano inserendo prescrizioni relative alla presenza della gora che collega la fabbrica Baldassini con l'antico mulino.

Si propone inoltre di diminuire l'area fondiaria della UMI 5b per aumentare il varco verde prospiciente via Dossetti. L'osservazione è parzialmente accoglibile.

## 11\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 4c - LA CITTÀ CENTRALE VIA ROMA SOCCORSO - DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

Le UTOE della "Città Centrale" 4a, 4b e 4c comprendono le prime espansioni urbane fuori dalla cerchia muraria lungo le direttive storiche di via Pistoiese, via Roma e via Bologna. Pur essendo tra loro molto eterogenee, sono fortemente caratterizzate da tessuti lineari e misti ad alta densità edilizia che non consentono il reperimento diretto di aree libere da sottoporre a standard. In particolare l'UTOE 4c è costituita dai primi insediamenti di edilizia residenziale esterni al centro storico costruiti all'inizio del '900 ai margini della viabilità esistente. A tale edificato si sono aggiunti vari interventi di intensificazione edilizia a destinazione prevalentemente residenziale intorno agli anni '60 e '70. Preme rilevare che, oltre alle aree di trasformazione che prevedono nuova edificazione, come si evince dall'elaborato Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee, l'Utoe 4c comprende esclusivamente zone territoriali omogenee B per le quali la quota minima di dotazioni di standard stabilita dal DM 1444/68 è pari a 9 mq/abitante a fronte della quota di standard pianificata dal Piano Operativo di 16 mq/abitante. In merito al reperimento di aree pubbliche si ritiene doveroso evidenziare che rivestono una particolare rilevanza le previsioni delle aree di trasformazione delle UTOE limitrofe che prevedono la cessione e la realizzazione di ampie aree a parco come il parco dei Ciliani nella limitrofa UTOE 5, il parco delle Fonti e il parco di Cafaggio per l'UTOE 4c.

L'osservazione non è accoglibile.

## 12\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 5 - I BORGHI

12.1\_AT5\_03 "Nuova edificazione Via Brioni", AT5\_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti", AT05\_05 "Parco dei Ciliani", PdR 321 "Via Cavour-via Brioni"

Contrariamente a quanto ritenuto nel contributo la disciplina del Piano Operativo è specificamente volta alla tutela degli agroecosistemi in quanto, in particolare nella AT5\_05, è sottesa alla realizzazione di un vasto parco pubblico nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate.

Nella AT5\_04 "Nuova edificazione Via San Martino per Galceti" invece attraverso l'applicazione del procedimento perequativo si prevede l'acquisizione di un terreno per a realizzazione di un nuovo complesso scolastico di scuola media inferiore.

Come desumibile dalle schede di trasformazione e dal disegno della disciplina dei suoli, la previsione assicura il mantenimento di una vasta area pubblica destinata all'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale che consente la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti dalla collina verso la città densa. Il consumo di suolo necessario alla realizzazione del parco attraverso meccanismi perequativi non crea frammentazione dell'area collocandosi ai margini lungo una viabilità in parte esistente, e realizzando varchi fruitivi e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti, peraltro di bassa qualità architettonica e caratterizzate da fronti discontinui ed eterogenei.

Tuttavia cercando di rafforzare la valenza dei varchi fruitivi e visivi verso il parco si ritiene di rivedere la dimensione e le collocazioni delle aree fondiarie previste nella AT5\_05 al fine di attuare il minimo consumo di suolo possibile e di favorire la maggior apertura dei suddetti varchi inedificati.

Si ritiene inoltre di implementare il paragrafo "Descrizioni e obiettivi generali" attribuendo valenza agrourbana all'area a parco e inserendo prescrizioni che assicurino la riqualificazione del margine urbano e l'integrazione paesaggistica sulle visuali verso le quinte collinari, oltre alle indicazioni per il Masterplan complessivo del parco contenute nella parte introduttiva all'elaborato 04.1

In merito alla richiesta di ridurre le volumetrie previste si specifica che il ricorso alla perequazione è la scelta strategica che il Piano Operativo ha individuato per agevolare l'attuazione di tali previsioni, che con l'istituto dell'esproprio resterebbero probabilmente inattuate. Per questo non è possibile modificare le quantità edificatorie espresse nella AT in quanto derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio rappresentato nell'elaborato 03 "Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione" e necessarie alla fattibilità economica degli interventi.

Si evidenzia inoltre che una parte delle quantità edificatorie previste costituiscono premialità, finalizzate a realizzare housing sociale e quindi contribuiscono alle politiche strategiche dell'amministrazione.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### 12.2\_AT5\_09- via Viaccia a Narnali

I contrasti evidenziati nel contributo non considerano la previsione della nuova viabilità di collegamento confermata dal Piano Operativo quale conferma degli obblighi convenzionali derivanti dal Piano di Recupero 159. Pertanto essa deve essere considerata il limite fisico e visuale verso il territorio rurale ancora integro.

L'osservazione non è accoglibile.

#### 12.3\_AT5\_10- via Doberdò

In merito a quanto evidenziato nei contributi si rileva che l'area edificabile della AT5\_10 non ricade in una delle "aree funzionali" del "Parco agricolo della Piana" mentre per le restanti parti dell'area in parte destinate ad attrezzature sportive si ritiene di confermarle in quanto fortemente richieste dall'abitato di Viaccia.

Tuttavia si ritiene di inserire la prescrizione che sia valutata la compatibilità con il Parco Agricolo della Piana in sede di progettazione delle attrezzature sportive.

#### 12.4\_AT5\_12 "Nuova edificazione Via dell'Organo", AT5\_13 "Nuova edificazione Via della Chiesa di Capezzana", AT5\_14 "Nuova edificazione Capezzana"

Effettuate le dovute valutazioni si ritiene condivisibile la richiesta di salvaguardare il sistema insediativo di valore storico del borgo di Capezzana e la relazione esistente tra esso ed il vasto ambito agricolo periurbano a nord, pertanto in parziale accoglimento dell'osservazione si propone di stralciare porzione della AT5\_14 eliminando completamente la previsione della Umi 2 e riducendo ad una sola area fondiaria con relativa viabilità la Umi 1.

#### 12.5\_AT5\_23 - Via delle Caserane

Ritenendo condivisibile la richiesta di salvaguardare il borgo di Casale si prevede la riduzione dell'altezza massima ammissibile da 10 ml a 7 ml e si prevede di inserire una fascia di verde privato di valore ambientale V1 in diretta prossimità dell'edificato residenziale esistente a nord del lotto, eliminando l'individuazione dell'allineamento prescritto. L'osservazione pertanto è parzialmente accoglibile.

#### 12.6\_Previsioni infrastrutturali presso Narnali e cimitero di Chiesanuova

Il contributo regionale si riferisce a due viabilità già presenti nel regolamento urbanistico previgente e nel Piano Strutturale. La prima è la viabilità già citata al punto 12.2 ed è confermata in quanto contenuta negli obblighi convenzionali derivanti dal Piano di Recupero 159. Per l'altra previsione è attualmente in corso il procedimento di esproprio in quanto opera pubblica già presente nel previgente regolamento urbanistico e approvata con DCC 45/2018.

Per i motivi esposti si ritiene di confermare entrambe le previsioni e l'osservazione non è accoglibile.

### 13\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 6

#### 13.1\_AT6\_02 "Nuovo centro direzionale in Via del Porcile", AT6\_03 "Area commerciale in via del Porcile"

In merito alle previsioni della AT6\_02 si evidenzia che a fronte del parcheggio scambiatore presente si prevede la riconfigurazione urbanistica dell'area attraverso la realizzazione di una piazza, di un parco pubblico e di un nuovo centro direzionale capace di relazionarsi e dialogare con il Museo di Arte Contemporanea Luigi Pecci, posto sul lato opposto della Declassata e recentemente ampliato su progetto dell'arch. Maurice Nio. La finalità della previsione è quella di realizzare un nuovo insediamento "capace di caratterizzare qualitativamente l'ingresso della città attraverso forme e linguaggi dell'architettura contemporanea". Come riportato nella sezione "Descrizioni e obiettivi generali" l'intervento dovrà integrarsi con la passerella ciclo-pedonale di collegamento tra l'area museale e l'area e la Ciclovia (progetto POR CREO FERSR 2014-2020 Azione 4.6.4b) Reti di percorsi ciclopedinale nell'area della Piana Fiorentina) di prossima realizzazione".

In merito alle previsioni contenute nella AT6\_03 si ritiene di dover esplicitare che attraverso l'applicazione dei metodi perequativi sarà possibile l'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale di una vasta area adibita a verde pubblico che costituisce continuità con le previsioni pubbliche della AT6\_02, in particolare con il parco e la piazza su cui insisterà il complesso direzionale.

Effettuate le dovute valutazioni si ritengono condivisibili gli elementi di criticità evidenziati soprattutto in riferimento alla "struttura commerciale, per le sue dimensioni e la sua morfologia" che, "rappresenta un volume fuori scala all'interno di

un'area libera periurbana".

Pertanto si ritiene di accogliere la richiesta di riconsiderare la destinazione del commercio in medie strutture di vendita previsto nella AT6\_03 inserendo invece previsioni edificatorie a destinazione produttiva e commercio all'ingrosso realizzate su aree fondiarie separate e maggiormente integrate con il parco urbano previsto al fine di ottemperare a quanto richiesto in termini di riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli, di riduzione delle opere infrastrutturali al contorno, del mantenimento di maggiori aree verdi ed il mantenimento dei coni visivi.

Secondo i parametri delle linee guida della perequazione, le facoltà edificatorie riconosciute saranno di 11.000 mq di SUL produttiva distinta fra il 60% di commerciale all'ingrosso ed il 40% di produttivo, da realizzare in padiglioni di due livelli fuori terra.

Il nuovo assetto prevederà, al posto di un'unica area fondiaria, la realizzazione di tre aree fondiarie distinte, intervallate da aree verdi e parcheggi pubblici. Passando dalla destinazione commerciale a quella produttiva, diminuiscono notevolmente le aree occupate da infrastrutture come viabilità, parcheggi di relazione e parcheggi pubblici con conseguente mantenimento maggiori superfici permeabili.

L'osservazione è pertanto parzialmente accoglibile.

#### 13.2\_AT6\_05, AT6\_06, AT6\_07, AT6\_08, AT6\_09- Via Zarini, Parco delle Fonti

Contrariamente a quanto ritenuto nel contributo, la disciplina del Piano Operativo è specificamente volta alla tutela degli agroecosistemi in quanto, si prevede la realizzazione di un vasto parco pubblico di carattere agrourbano nel quale l'ente pubblico possa sviluppare politiche attive che abbiano una positiva ricaduta di benessere ambientale per le aree limitrofe densamente abitate.

Come desumibile dalla scheda, la previsione assicura il mantenimento di una vasta area pubblica destinata all'acquisizione gratuita in favore dell'ente comunale che consente la permeabilità e la fruizione degli spazi aperti. Il consumo di suolo necessario alla realizzazione del parco attraverso meccanismi perequativi si colloca prevalentemente ai margini lungo una viabilità in parte esistente, realizzando varchi fruttivi e visivi tra il parco e le aree residenziali esistenti.

In merito alla richiesta di ridurre le volumetrie previste si specifica che il ricorso alla perequazione è la scelta strategica che il Piano Operativo ha individuato per agevolare l'attuazione di tali previsioni, che con l'istituto dell'esproprio resterebbero probabilmente inattuate. Per questo non è possibile modificare le quantità edificatorie espresse nella AT in quanto derivanti dall'applicazione dei meccanismi perequativi e compensativi oggetto di specifico studio rappresentato nell'elaborato "03- Perequazione Urbanistica – Linee Guida per l'applicazione" e necessarie alla fattibilità economica degli interventi.

Tuttavia condividendo la richiesta che "la proposta di parco debba svilupparsi secondo un disegno complessivo dell'intera area che rappresenti chiaramente il progetto in termini di forma urbana, distinguibile a livello paesaggistico e percettivo, ma allo stesso tempo facilmente accessibile e integrato con il contesto in cui si inserisce" si ritiene di implementare il paragrafo "Descrizioni e obiettivi generali" con prescrizioni riguardanti la valenza agrourbana dell'area a parco e prescrizioni che assicurino la riqualificazione del margine urbano e l'integrazione paesaggistica, oltre alle indicazioni per il Masterplan complessivo del parco contenute nella parte introduttiva all'elaborato 04.1.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### 13.3\_AT6\_12 via Borselli

In ottemperanza a quanto richiesto nel contributo si prevede di inserire specifico riferimento al fatto che ricade all'interno dell'area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. c) del Codice dei Beni Culturali, e al fine di ottenere la riqualificazione del margine urbano si inserirà la prescrizione di realizzare un edificio che si relazioni al contesto del tessuto confinante TSR.3 in termini di occupazione del lotto e di mantenimento di aree scoperte.

L'osservazione è accoglibile.

#### 13.4\_AT6\_13- Parco di Cafaggio

Al fine di ottemperare a quanto richiesto nel contributo regionale si ritiene di rivedere la dimensione e la collocazione delle aree fondiarie previste nella Umi 1a della AT6\_13 al fine di minimizzare il consumo di suolo e di favorire la maggior apertura dei suddetti varchi inedificati.

Si ritiene inoltre di implementare il paragrafo "Descrizioni e obiettivi generali" con prescrizioni riguardanti la valenza agrourbana dell'area a parco e prescrizioni che assicurino la riqualificazione del margine urbano, oltre alle indicazioni per il Masterplan complessivo del parco contenute nella parte introduttiva all'elaborato 04.1.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### 13.5\_AT6\_14- via Nincheri a Cafaggio

Nell'ottica di salvaguardare la stretta relazione funzionale, paesaggistica, ambientale e percettiva con l'ambito "V1 ad alta naturalità" e l'Ambito Rurale limitrofo PR.8 AR.2 si ritiene di inserire prescrizioni per l'area verde in cessione in modo che sia conservato il più possibile il carattere agricolo mantenendo tracce dell'agrosistema relittuale in coerenza con le aree confinanti esterne alla AT.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

### 14\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 7 - I MACROLOTTI

#### 14.1\_PdR 288- "Stefin 2000 srl"

Il piano attuativo in oggetto verrà stralciato come richiesto dalla proprietà nella osservazione n.771 PG.225337 del 03/12/2018, valutata come accoglibile.

L'osservazione è accoglibile.

### 15\_TRASFORMAZIONI NELL'UTOE 8- LA PIANA

#### 15.1\_AT8\_01 via Paronese

In merito a quanto osservato si rileva che anche se l'area su cui è situata la AT8\_01 è ancora ad uso agricolo, la presenza dell'autostrada costituisce una limitazione fisica e visiva così forte che non si ravvede continuità con le aree agricole intercluse circostanti in direzione Nord Sud. Tuttavia in relazione alla presenza del vincolo paesaggistico D.M. 20/05/1967 - G.U.140-1967 relativo alla fascia di 300 mt dal limite dell'autostrada, si ritiene di rafforzare le prescrizioni paesaggistiche contenute nella scheda della AT per la salvaguardia delle visuali paesaggistiche dall'autostrada stessa ed incrementare l'uso del verde di corredo agli edifici.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

### 16\_NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

#### 16.1\_Art. 26: monetizzazioni

Pur condividendo l'obiettivo di limitare il ricorso alle monetizzazioni, si rileva tuttavia che sia giustificato il ricorso alla stessa anche per altri tipi di intervento edilizio che comportano aumento del carico urbanistico come mutamenti di destinazione urbanisticamente rilevanti, addizioni volumetriche comportanti aumento degli abitanti insediabili etc. Questo sia per la ridotta dimensione della superficie a standard dovuta che per la conformazione del lotto o la localizzazione dell'intervento edilizio.

Per questo motivo si ritiene di modificare l'art. 26 co. 1 inserendo le categorie di intervento previste dalla legge regionale specificando però che "per tutti gli altri interventi comportanti aumento del carico urbanistico qualora l'acquisizione di aree a standard pubblico non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, può essere comunque prevista, in alternativa totale o parziale della cessione la monetizzazione degli stessi".

Inoltre si ritiene di eliminare la parola "prioritariamente" dal comma 4 dell'art.26.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### 16.2\_Art. 38: AVp verde pubblico attrezzato e parchi

Il comma 3 dell' Art. 38 Verde pubblico attrezzato e parchi (AVp) contiene già limitazioni localizzative e dimensionali relativi ai chioschi e i manufatti realizzabili . Come già previsto per l'art. 39 Impianti Sportivi si propone di inserire un ulteriore comma con la seguente prescrizione: "Gli interventi nelle aree a verde pubblico attrezzato e parchi, esistenti e di progetto limitrofe al territorio rurale, dovranno tutelare e valorizzare il carattere agricolo e le sistemazioni agrarie eventualmente presenti in conformità alle prescrizioni paesaggistiche dell'ambito rurale limitrofo."

L'osservazione è accoglibile.

#### 16.3\_Artt. 89 e 94: nuove attività zootecniche e cinotecniche

Pur specificando che l' Art. 89 Interventi di nuova edificazione per annessi rurali realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale non si riferisce anche alle attività cinotecniche e che il riferimento alla lettera a del comma 3 fa riferimento esclusivamente alle distanze minime da rispettare per l'edificazione di tali manufatti, si ritiene di eliminare "attività cinotecniche" dal citato comma.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

#### 16.4\_Art. 121: AI\_05

Rilevato io refuso verrà corretto il riferimento alla scheda di trasformazione AT5\_02. L'osservazione accoglibile.

#### 16.5\_Art. 148: Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado

In accoglimento alla presente osservazione si ritiene di modificare il comma 6 dell' Art. 148 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e degrado come segue:

6. Per gli interventi di addizione volumetrica la quantificazione del bonus volumetrico è operata con riferimento esclusivo alla volumetria delle residenze rurali, senza tenere conto di eventuali annessi e volumi secondari.."

L'osservazione nel suo complesso è parzialmente accoglibile.

**Accoglitività:** Parzialmente accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 906

**P.G.:** 226313      **del:** 03/12/2018

**Presentata da:** Bonciolini Rossella

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Provincia di Prato - Servizio Assetto e Gestione del Territorio

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

Si prende atto che il Piano Operativo ha confermato, in conformità con il Piano Strutturale approvato con la DCC n.19 del 21/03/2013, l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato di tutte le aree per le quali la Provincia, nella fase di formazione del Piano Strutturale medesimo, aveva evidenziato la sussistenza di elementi di incompatibilità e di contrasto rispetto al Piano provinciale.

Per dirimere tali profili di incompatibilità e contrasto la Provincia di Prato ha richiesto in prima istanza il pronunciamento della Conferenza Paritetica Interistituzionale e quindi il pronunciamento del Giudice amministrativo, depositando a tale scopo un ricorso al TAR il 7 gennaio 2014 contro il Comune di Prato, per chiedere l'annullamento della D.C.C. n.19 del 21/3/2013 con cui è stato approvato il Piano Strutturale comunale, nelle parti in cui il Piano Strutturale ha classificato aree urbane e aree a prevalente funzione agricola ove il PTC le aveva classificate ad esclusiva funzione agricola ed aree boscate.

Essendo il ricorso ad oggi ancora pendente e in attesa di giudizio, nel formulare il contributo istruttorio la Provincia ne conferma integralmente i presupposti ed i contenuti, escludendo da dette considerazioni l'area oggetto dell'accordo di pianificazione siglato il 14/12/2015 dalla Provincia di Prato, dalla Regione Toscana e dal Comune di Prato, per la quale la Provincia ha approvato apposita variante al proprio PTC (con la D.C.P. n.3 del 03.02.2016).

### **Controdeduzione tecnica:**

Preme rilevare che il Piano Operativo non può che recepire la partizione tra urbano e rurale, desumibile dal Piano Strutturale vigente e vincolante, si evidenzia che in ottica cautelativa il Piano ha disciplinato le aree sulle quali era emersa la sussistenza di elementi contrasto con il Piano provinciale con particolare rigore qualificandole come V1 - spazi aperti con alto indice di naturalità.

Si fa presente inoltre che con deliberazione n.486 del 27/12/2018 la Giunta Comunale ha promosso la stipula di un accordo di Pianificazione ai sensi degli art.41,42 e 43 della L.R.65/2014 per la risoluzione dei contrasti sussistenti tra il Piano Strutturale comunale e il PTC provinciale, dando mandato al dirigente dell'ufficio Urbanistica di procedere agli adempimenti necessari.

**Accoglibilità:** Accoglibile

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



# **CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO**

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

**Osservazione numero:** 918

**P.G.:** 229915      **del:** 07/12/2018

**Presentata da:** Ricci Susanna

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Azienda USL Toscana Centro - Dipartimento della prevenzione  
- U.F. Igiene Pubblica e della Nutrizione

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

Il Contributo riguarda la proposizione di eventuali deroghe ai requisiti igienico-sanitari per gli edifici di valore storico-testimoniale, in particolare per le civili abitazioni:

- 1\_ Limitare le deroghe ai locali o unità immobiliari già destinate a civile abitazione, escludendo l'aumento di unità immobiliari;
- 2\_ Al netto di problematiche strutturali o di vincoli, cercare di avvicinarsi il più possibile al rispetto del regolamento di igiene, considerando anche la possibilità di realizzare finestre a tetto per l'areoilluminazione;
- 3\_ Realizzazione di lievi modifiche interne per migliorare i requisiti igienico-sanitari ed avvicinarsi ai parametri del regolamento;
- 4\_ Possibilità di utilizzare nella valutazione anche parametri prestazionali;
- 5\_ Possibilità di aggiungere meccanismi compensatori artificiali;
- 6\_ Elementi obbligatori: canna fumaria regolamentare; affaccio in orizzontale del locale su strade/spazi liberi; apertura esterna non minore di 1 mq e comunque compensata; idoneo servizio igienico non aperto su cucina o soggiorno; superficie dei singoli locali non derogabile; unità immobiliari non inferiori a 28 mq;
- 7\_ Compensazioni: l'altezza insufficiente può essere compensata da maggiori volumi o da maggiore areazione o ventilazione con meccanismi artificiali; l'insufficiente areoilluminazione può essere compensata da una buona distribuzione interna delle aperture, da un maggior volume o da ventilazione trasversa o contrapposta e, in ultimo, da meccanismi compensativi artificiali;
- 8\_ Apertura di nuove finestre nelle corti che consentano una visione orizzontale.

### **Controdeduzione tecnica:**

Il contributo dà delle indicazioni utili alla valutazione di deroghe in merito ai requisiti igienico sanitari da inserire nel Regolamento Edilizio rispetto agli edifici che il Piano Operativo inserisce nelle categorie E1 E2 ed E3 non producendo modifiche al Piano Operativo stesso.

Del contributo pertanto ne sarà tenuto debito conto nella redazione del prossimo Regolamento Edilizio.

**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:** 919

**P.G.:** 231350      **del:** 12/12/2018

**Presentata da:** Carletti Marco

**In qualità di:** Rappresentante dell'Associazione o Ente Regione Toscana - Settori vari

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

Il contributo riguarda diversi settori della Regione Toscana:

#### **1\_DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE FORESTAZIONE USI CIVICI AGROAMBIENTE**

Il Settore richiede, premettendo che la materia forestale è di competenza regionale come indicato nell'art. 80 della L.R. 65/2014, di rivedere i contenuti degli articoli delle NTA di seguito elencati, in particolare invita ad utilizzare la terminologia dalla normativa vigente al fine di evitare fraintendimento di significato:

- a) art. 112 "AR.9 – Aree boscate di collina" comma 3 lettere a) e b): gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003;
- b) art. 113 "AR.10" - Aree forestali continue" comma 3 lettere b) e c): gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003;
- c) art 114 "AR.11 – Aree di crinale": comma 3 lettere b) e c): gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla L.R. 39/2000 e dal suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003.

#### **2\_DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE AUTORITA' DI GESTIONE FEASR, SOSTEGNO ALLO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE**

Il Settore presenta un'osservazione, evidenziando quando segue, relativamente alle Norme Tecniche di Attuazione – Titolo VI – La disciplina del territorio rurale:

- a) "Art. 88 – Interventi di nuova edificazione e trasformazione per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante programma aziendale" commi 3 e 4:  
i requisiti minimi per la realizzazione di nuove abitazioni rurali ai sensi degli articoli 73 comma 3 e 72 comma 1 lettera b ter) devono essere coerenti con quanto previsto agli articoli 4 e 7 del Regolamento 63/R;
- b) "Art. 91 – Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime" comma 4:  
viene segnalato un refuso nel riferimento di legge indicato;
- c) "Art. 95 – Nuova realizzazione o ampliamento di attività vivaistiche":  
viene suggerito di valutare la coerenza delle limitazioni poste all'attività vivaistica con quanto disposto dall'articolo 69 della L.R. 65/2014.

#### **3\_DIREZIONE POLITICHE MOBILITA', INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE - SETTORE PIANIFICAZIONE E CONTROLLI IN MATERIA DI CAVE**

Il Settore presenta un contributo, evidenziando che ai sensi dell'articolo 57, comma 2, lettera b) della Legge regionale n. 35/2015, fino all'entrata in vigore del nuovo Piano Regionale Cave (PRC), rimangono in vigore il Piano Regionale PRAER ed il Piano Regionale PRAE di cui alla L.r. 36/1980.

Inoltre, rileva che nel territorio comunale di Prato, il PRAE:

- individua le seguenti aree estrattive: Cava di Macia Pizzidimonte – Risorsa (materiali per usi industriali o per

costruzioni), Fornace – Risorsa (materiali per uso ornamentale);

- non ha individuato alcuna area a vocazione estrattiva;

Ai fini della definizione dei contenuti del Piano Operativo e del Piano Strutturale, il Settore indica riferimenti normativi per la redazione degli strumenti urbanistici, in particolare il Regolamento n. 10/R emanato con DPGR del 23 febbraio 2007, recante Istruzioni tecniche per la redazione degli strumenti della pianificazione provinciale e comunale in materia di cave, Capo III Istruzioni tecniche per la pianificazione comunale;

Rimanda inoltre all'Allegato 1, Elaborato 2, Parte II, Cap. 3 del PRAER per quanto riguarda i siti di reperimento dei materiali ornamentali storici che rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento di materiali unici indispensabili per il restauro dei monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle Soprintendenze.

Viene inoltre ricordato che i Comuni possono individuare - sul proprio territorio di competenza - le cave dismesse per le quali non vi sia un preventivo impegno alla risistemazione, rimandando all'Allegato 1, Elaborato 2, Parte II, Cap. 4 del PRAER che incentiva il recupero delle aree degradate permettendo la parziale commercializzazione del materiale escavato a patto che vengano rispettati alcuni requisiti essenziali.

#### 4\_ DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA - SETTORE SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA E INQUINAMENTI

Il Settore ha redatto un contributo al fine di incrementare il quadro conoscitivo e fornire le indicazioni necessarie, ai fini della coerenza e compatibilità del Piano Operativo con gli atti della programmazione e pianificazione regionale relativo alle seguenti componenti ambientali:

- componente atmosfera
- componente energia
- componente rumore
- componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti
- componente rifiuti
- componente risorse idriche

#### Controdeduzione tecnica:

##### 1\_ DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE FORESTAZIONE USI CIVICI AGROAMBIENTE

In merito all'osservazione in oggetto si procede a limitare le indicazioni riportate negli articoli 112, 113 e 114 quanto attiene alla disciplina urbanistica e paesaggistica. Pertanto si ritiene accolta.

##### 2\_ DIREZIONE AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE - SETTORE AUTORITA' DI GESTIONE FEASR, SOSTEGNO ALLO SVILUPPO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE

a) In merito alla definizione dei requisiti minimi necessari per la realizzazione di nuove unità abitative derivanti da nuova edificazione o da recupero di manufatti esistenti, si procede a eliminare dalla tabella rur.1 di cui al comma 3 dell'art. 88, la colonna indicata come "ore lavoro" ed essere esplicito riferimento agli all'art. 4 e 7 del Regolamento 63/R. Allo stesso tempo viene eliminato l'ultimo capoverso del comma 4 del medesimo articolo oggetto di osservazione. Pertanto l'osservazione si ritiene accolta.

b) Si accoglie il suggerimento di sostituire al comma 4 il riferimento di legge indicato con il seguente: L.R. 12 gennaio 1994, n. 3. e s.m. Pertanto l'osservazione viene accolta.

c) In merito al comma 3 dell'art. 95, si fa presente che il Piano operativo, oltre a seguire le prescrizioni indicate dal Piano Strutturale all'art. 39, ha effettuato, una lettura del territorio che ha condotto all'individuazione di aree di valore paesaggistico per le quali i principali obiettivi sono stati redatti in conformazione agli indirizzi del PIT/PPR. Questi sono rivolti alla conservazione dei segni storici del paesaggio agrario ed all'innalzamento della qualità ecologico ambientale.

Le scelte del PIT/PPR individuano, per l'ambito di paesaggio in oggetto (Ambito 6 – Firenze – Prato - Pistoia), l'espansione della monocultura del vivaismo nella pianura pratese come un elemento di criticità per la I, II e IV invarianti, criticità poi tradotta nell'ambito della tavola delle criticità (Interpretazione di sintesi)."

A tal fine la scelta del Piano Operativo, è orientata ad indirizzare l'uso del territorio alla produzione di paesaggi di qualità ed alla salvaguardia delle risorse primarie - non ultimi suolo e risorsa idrica, eredità delle comunità future. Poste tali considerazioni si ritiene di confermare la norma adottata.

##### 3\_ DIREZIONE POLITICHE MOBILITA', INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE - SETTORE PIANIFICAZIONE E CONTROLLI IN MATERIA DI CAVE

Si prende atto del contributo del settore regionale, che non propone modifiche al Piano Operativo adottato.

#### **4\_ DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA - SETTORE SERVIZI PUBBLICI LOCALI, ENERGIA E INQUINAMENTI**

Prendendo atto del contributo del settore regionale, si specifica che di quanto evidenziato se ne è già tenuto conto negli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica di quadro conoscitivo e di quadro valutativo.

**Accogliibilità:** Parzialmente accoglibile

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