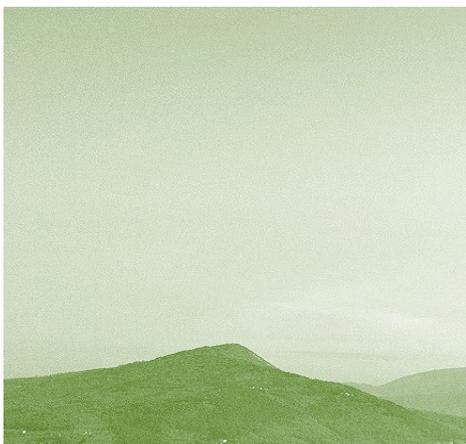
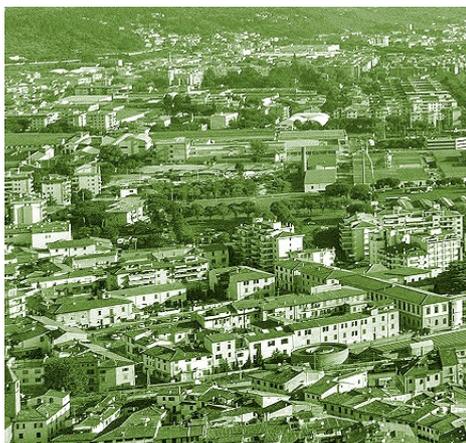


ELABORATO **A.1**



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO OPERATIVO

INTEGRAZIONE



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli – Responsabile

Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,

Sara Gabbanini, Alessio Capecci

Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,

Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

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

Integrazione alle controdeduzioni del Piano Operativo

N.	P.G.	Presentata da	In qualità di	Accogliibilità
908	P.G. 226078 del 05/12/2018	Sanesi Luca Arturo	Privato cittadino	Non accoglibile
912	P.G. 226753 del 05/12/2018	Boscherini Dino	Privato cittadino	Non accoglibile
913	P.G. 226761 del 05/12/2018	Wang Tongyu	Legale rappresentante della società UNIMMOBILIARE SRL	Non accoglibile
914	P.G. 226767 del 05/12/2018	Dabizzi Renata	Privato cittadino	Non accoglibile
915	P.G. 226769 del 05/12/2018	Ticci Francesco	Tecnico incaricato dalla proprietà	Non accoglibile
916	P.G. 226802 del 05/12/2018	Al Sahlan Yuri	Privato cittadino	Accoglibile

Le proposte di controdeduzione sono state formulate, in linea alla metodologia già adottata sulla base degli input e degli indirizzi derivanti dalla Giunta Comunale, nel rispetto del quadro strategico e dell'impostazione progettuale del Piano Operativo e, soprattutto, assicurando la conformità e la coerenza del nuovo strumento con i principi fondamentali della disciplina urbanistica vigente in Toscana, in particolare al PIT/PPR della Regione Toscana, alla L.R. 65/2014 e alle previsioni del sovraordinato Piano Strutturale. Inoltre, si è avuto cura di mantenere saldi gli obiettivi perseguiti dal Piano, posti alla base della sua pianificazione.

Al termine della fase di controdeduzione si è giunti alla seguente proposta di esito:

su un totale di n. 6 osservazioni

- n. 1 proposta è accoglibile
- n. 5 proposte sono non accoglibili

L'accoglimento dell'osservazione n. 916 non produce modifiche al Piano approvato, in quanto previsione già introdotta a seguito di accoglimento di altre osservazioni accolte ed approvate con DCC n. 17/2019.



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

Osservazione numero: 908

P.G.: 226078 **del:** 05/12/2018

Presentata da: Sanesi Luca Arturo

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via di Maliseti, n. 12 - Maliseti
 Terreno : foglio 31 , particella 2179
- **Terreno** : foglio 31 , particella 2185

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede che sia correttamente rappresentato lo stradello di accesso alla proprietà da via di Maliseti, in quanto, nelle tavole della Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti del nuovo Piano Operativo, esso risulta parzialmente interrotto.

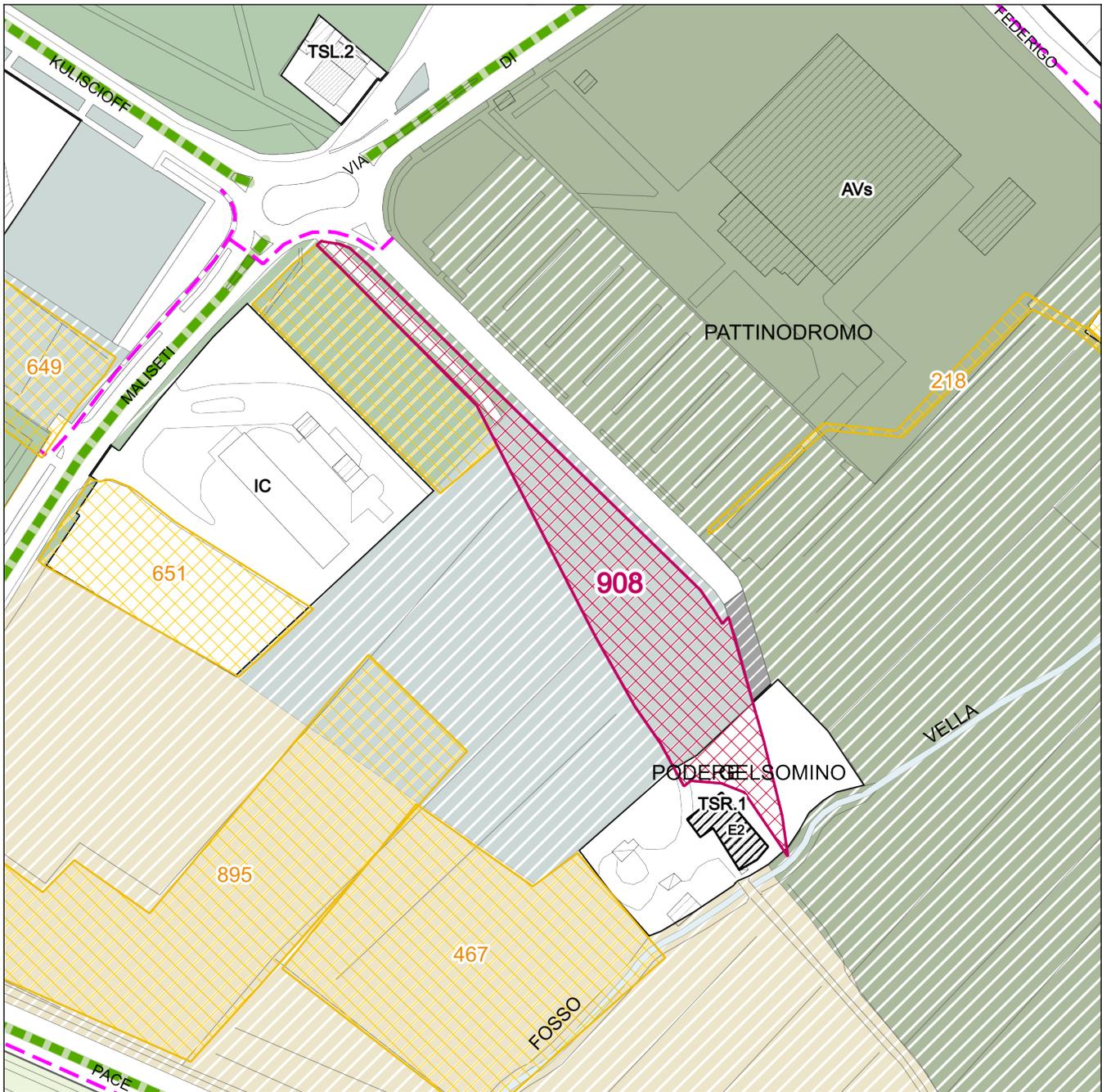
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si è riscontrato che la rappresentazione della porzione di stradello osservata insiste su di un terreno soggetto al vincolo preordinato all'esproprio per previsione di parcheggio pubblico: nel caso in cui l'esproprio sia reso esecutivo, l'accesso alla proprietà sarà comunque garantito da via Piazzale del Palazzetto, come evidenziato nelle tavole della Disciplina dei Suoli e degli Insediamenti con campitura grigia tratteggiata, "viabilità di progetto".

Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 912

P.G.: 226753 **del:** 05/12/2018

Presentata da: Boscherini Dino

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- via Bigoli, n. 26 - Iolo
Fabbricato : foglio 70 , particella 264 , subalterno 507
- **Fabbricato** : foglio 70 , particella 264 , subalterno 508

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede la rimozione del grado di tutela E3 dall'edificio in oggetto e l'eliminazione della classificazione dell'area di tutela degli edifici di "medio valore C2", affermando che né l'edificio né l'area pertinenziale presentano elementi costitutivi di valore storico-testimoniale come altri fabbricati simili posti sulla stessa strada.

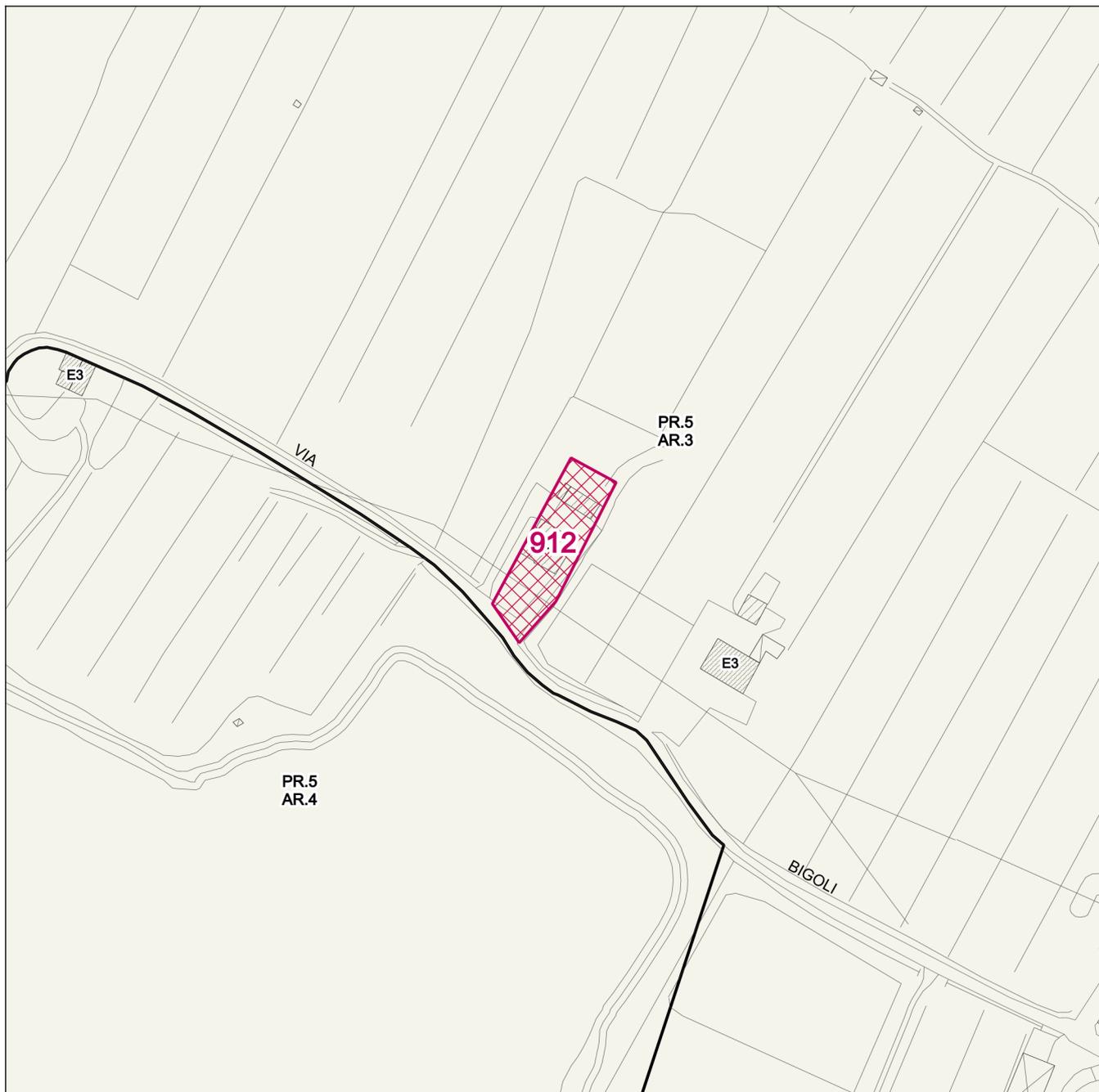
Controdeduzione tecnica:

Effettuate le dovute valutazioni e verifiche tecniche, si ritiene coerente il mantenimento del grado di tutela assegnato all'edificio, in quanto ritenuto di interesse storico testimoniale per la permanenza del sedime originario, così come è stato valutato anche per gli edifici adiacenti posti lungo via Bigoli aventi il medesimo grado di tutela ed al fine di preservare le tracce dell'edificato sparso presente nella Piana. Per le stesse motivazioni, si ritiene opportuno il mantenimento della classificazione di tutela C2 della pertinenza, in quanto coerente con lo stato dei luoghi e con gli indirizzi del Piano Operativo.

Pertanto l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 913

P.G.: 226761 **del:** 05/12/2018

Presentata da: Wang Tongyu

In qualità di: Legale rappresentante della società Società UNIMMOBILIARE SRL

Individuazione aree:

- via del Purgatorio, n. 72/A
Fabbricato : foglio 74 , particella 306

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante segnala che la Disciplina dei Suoli e degli Insedimenti riporta un perimetro del tessuto TP.4 che non comprende il resede del fabbricato in oggetto, rappresentato, invece, come viabilità esistente. Viene, pertanto, richiesto che tale spazio sia assegnato al medesimo tessuto dell'edificio.

Controdeduzione tecnica:

La ricognizione del regime della viabilità e dei relativi spazi pertinenziali operata dal Piano Operativo, quale l'individuazione della viabilità pubblica, privata e delle strade vicinali, non assume carattere costitutivo. Per le strade, gli accessi e gli spazi di sosta di esclusiva proprietà privata - come nel caso in oggetto - che nelle tavole della Disciplina del Piano in scala 1:2.000 sono state cartografate come "viabilità pubblica esistente", l'interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione l'effettiva proprietà e l'assenza di impegni pregressi di cessione o uso pubblico, senza che questo costituisca variante allo strumento urbanistico. Ove i competenti Uffici dell'Amministrazione riscontrino tale circostanza, nelle strade, negli accessi e negli spazi di sosta di esclusiva proprietà privata, sono consentiti gli interventi ammessi per il tessuto a cui appartiene l'edificio. Pertanto, la richiesta di modifica del perimetro non è accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 914

P.G.: 226767 **del:** 05/12/2018

Presentata da: Dabizzi Renata

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Massimo Bellandi
Terreno : foglio 58 , particella 909

Descrizione dell'osservazione:

Il terreno oggetto dell'osservazione è stato classificato dal Piano Operativo come tessuto TP.1 e non costituisce pertinenza dei vicini fabbricati industriali raggiungibili da via di Mezzo. La proprietà richiede il ripristino delle facoltà edificatorie previste dal Piano Secchi a destinazione residenziale per il lotto in questione, situato in adiacenza a via Massimo Bellandi e della piazza tra via Bellandi e via Galliano Masini.

Controdeduzione tecnica:

Con la premessa che il perimetro del tessuto risulta coerente con lo stato dei luoghi, si fa presente che gli obiettivi del Piano Operativo non contemplano nuova edificazione residenziale nel tessuto produttivo TP.1 - Tessuti urbani monofunzionali: industriale - artigianale.
Pertanto, l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Estratto di mappa cartografica





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

Osservazione numero: 915

P.G.: 226769 **del:** 05/12/2018

Presentata da: Ticci Francesco

In qualità di: Tecnico incaricato dalla proprietà

Individuazione aree:

- Traversa del Crocifisso - Fontanelle
Terreno : foglio 96 , particella 400

Descrizione dell'osservazione:

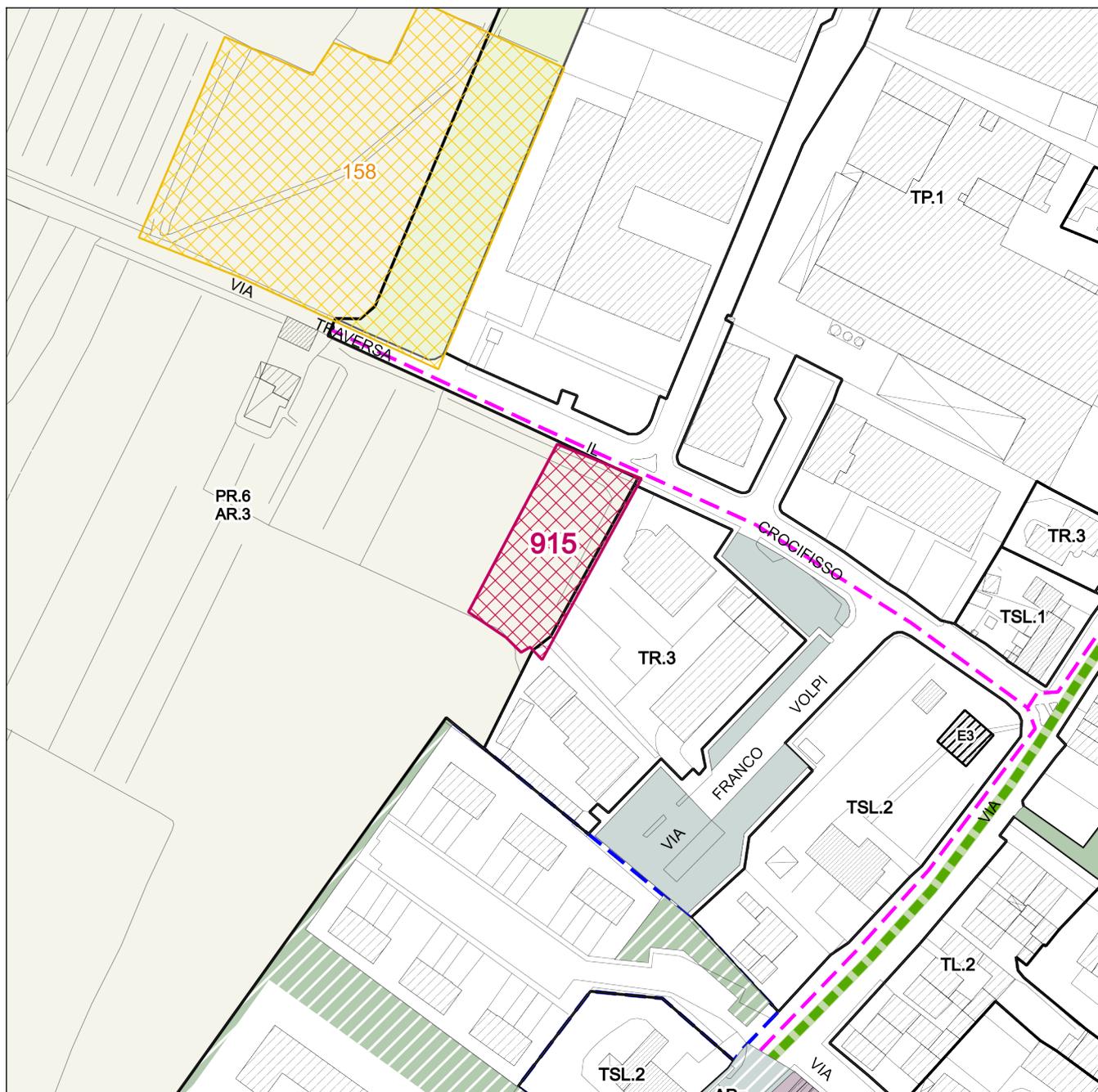
Il tecnico incaricato richiede che una porzione di terreno, ricadente in territorio rurale (AR.3, PR.6), in località Fontanelle, possa essere edificata, ricomprendendola nell'urbanizzato.

Controdeduzione tecnica:

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. L'accoglimento presupporrebbe infatti la modifica del perimetro tra il territorio urbanizzato e quello rurale, individuazione che discende dal Piano Strutturale, come previsto dall'art. 224 della Legge Regionale 65/2014, che il Piano Operativo recepisce integralmente. Perseguendo i medesimi obiettivi di tutela, il Piano stesso intende preservare l'area dall'edificazione. Pertanto, l'osservazione risulta non accoglibile.

Accoglibilità: Non accoglibile

Estratto di mappa cartografica





comune di
PRATO

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

Osservazione numero: 916

P.G.: 226802 **del:** 05/12/2018

Presentata da: Al Sahlan Yuri

In qualità di: Privato cittadino

Individuazione aree:

- Via Pasquale Villari, n. 1/B - Galciana
Fabbricato : foglio 43 , particella 1005

Descrizione dell'osservazione:

L'osservante richiede l'edificabilità del terreno in oggetto, nel rispetto degli indici di fabbricabilità e delle altezze di costruzione consentite per i tessuti attigui, allo scopo di completare l'edificazione di via Pasquale Villari.

Controdeduzione tecnica:

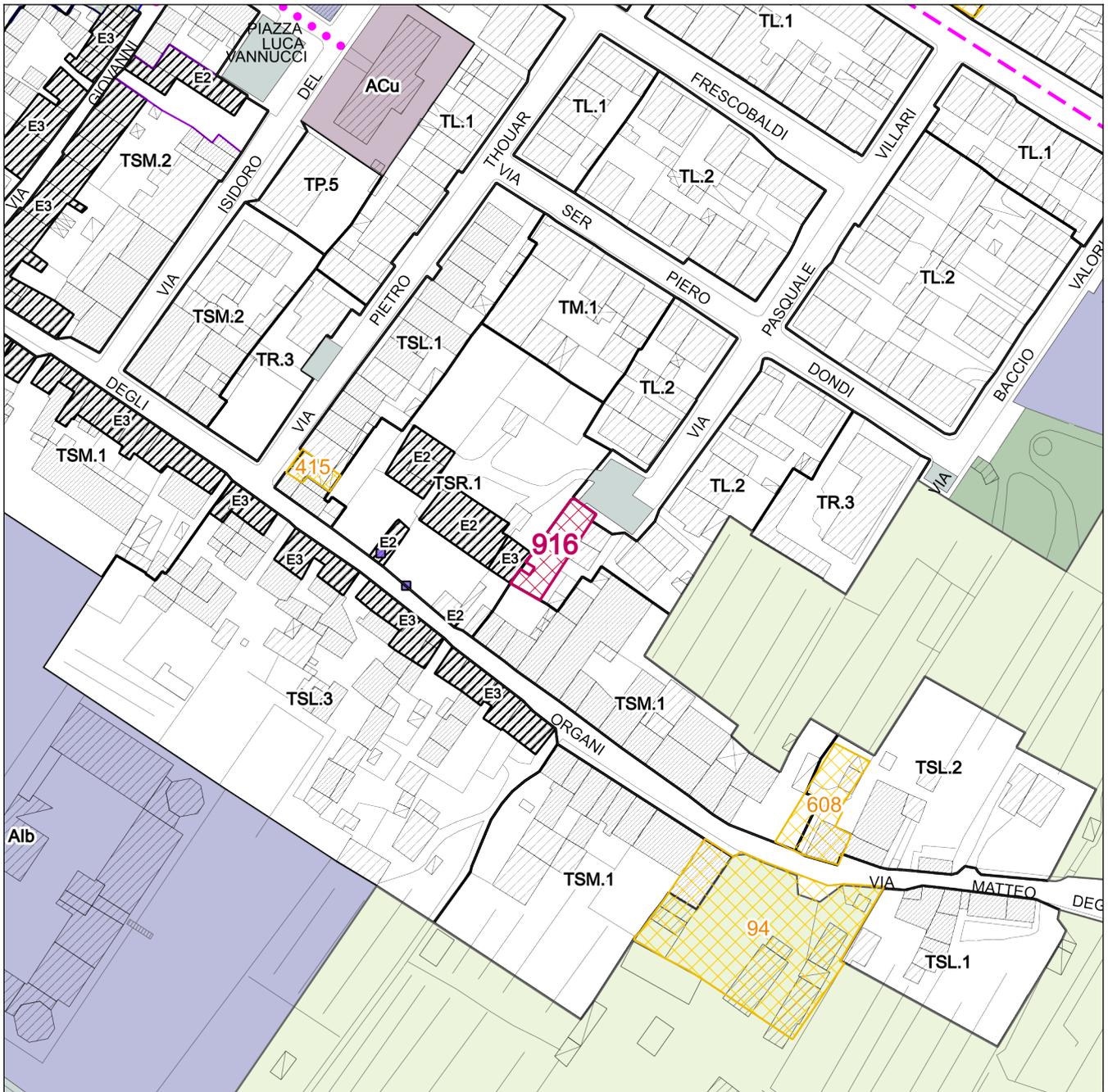
Ritenendo condivisibile e coerente con le finalità del Piano Operativo il completamento del tessuto identificato come "TL.2 - Tessuto lineare, continuo semipenetrabile", si introduce l'intervento di nuova edificazione in lotti di completamento interstiziali nel tessuto in oggetto, con le caratteristiche ed i parametri di seguito indicati:

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

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

Accogliibilità: Accogliibile

Estratto di mappa cartografica



Firmato da:

Francesco Caporaso

codice fiscale IT:CPRFNC65L22G999N

num.serie: 1954599

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 19/04/2016 al 19/04/2019