



## **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 1

PRESENTATA con PG. **89499** del **04/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Claudio Belgiorno**

### **SINTESI**

#### **Punto 1**

1. Viene evidenziato che non esiste differenza tra l'intervento di SE e RNF (vengono riportati ad esempio gli articoli 67, 68, 72,75) e si propone che dove è ammessa la SE sia inserita la possibilità dell'aumento di superficie edificabile.
2. nell'art. 25, comma 2 viene chiesto di togliere gli gli interventi RF ed RNF e di aggiungere in coda allo stesso comma la frase "e sono calcolate considerando il carico della funzione in atto".
3. Si chiede di togliere dove viene ammesso l'intervento AV2 la parola "*esclusivamente*" ed anche "*del fronte laterale*" prima di "*in corrispondenza del fronte tergale*" e inserire "*o comunque in maniera ritenuta compatibile dalla CETU*".
4. Sempre per gli interventi di AV2, alla specifica "*o comunque non superiore a 70 mq*" aggiungere la dicitura "*di Se rispetto a quella esistente*".

### **CONTRODEDUZIONE**

#### **Punto 1**

L'obiettivo della variante normativa è quello di procedere all'adeguamento delle definizioni delle categorie di intervento ammesse alla luce delle più recenti modifiche apportate alla declaratoria delle categorie di intervento del DPR 380/2001, in ciò tenendo conto anche delle peculiarità dell'ordinamento regionale (soprattutto in relazione al concetto di "sostituzione edilizia" ivi contenuto). In tal senso la previsione di interventi di sostituzione edilizia è volta a consentire la possibilità di realizzazione di interventi di demolizione ricostruzione non fedele anche nelle aree



di cui all'art. 3, comma 1, lett. D del DPR 380/2001, laddove tali interventi non rientrerebbero altrimenti nella categoria della ristrutturazione edilizia.

Tale aggiornamento lascia quindi immutate le strategie di Piano che non intendono ammettere contestuali aumenti di superficie.

La richiesta non è accoglibile.

### **Punto 2**

La previsione inerente il necessario reperimento di standard per gli interventi previsti dalla richiamata disposizione (art. 25) risulta coerente con le disposizioni normative in materia e l'attuale assetto giurisprudenziale, nonché con le previsioni del Regolamento edilizio e con le rilevate necessità dei tessuti di riferimento. Non si ritiene accoglibile l'ampliamento dell'esenzione dal reperimento di standard agli interventi di RF e RNF.

Quanto agli ulteriori profili inerenti la considerazione delle funzioni in atto si segnala che l'art. 25, comma 2 dispone già: *“Le nuove dotazioni richieste tengono conto degli standard già sussistenti, realizzati nell'ambito dei progressi interventi inerenti l'immobile”*. In tal senso l'osservazione risulta parzialmente soddisfatta dall'attuale previsione disciplinare, rendendosi necessaria comunque nelle ipotesi di cui al richiamato comma 2, ultimo periodo, dell'art. 25, la valutazione degli standard effettivamente sussistenti anche al fine di garantire idonee dotazioni. Ulteriori previsioni inerenti la considerazione della funzione in atto sono, peraltro contenute nell'art. 25, comma 4, con riferimento agli ulteriori interventi contemplati da tale disposizione (dei quali, peraltro, apposita osservazione di Ufficio propone l'ampliamento). In ultimo anche la disciplina inerente la possibilità di monetizzazione degli standard risulta concorrere a garantire la possibilità di realizzazione degli interventi ammessi a detta facoltà.

L'osservazione risulta pertanto parzialmente già soddisfatta e in parte non accoglibile

### **Punto 3**

La proposta avanzata non è accoglibile in quanto contrasta con gli obiettivi di tutela dei tessuti lineari nei quali è prevista l'addizione volumetrica AV.2 sul fronte tergale o sul fronte laterale se non prospiciente la pubblica via proprio al fine di tutelare i connotati identitari dei medesimi.

### **Punto 4**

La previsione normativa risulta già compiutamente esplicativa della tipologia di intervento ammessa e dei limiti dimensionali della medesima, non ritenendosi necessarie ulteriori specificazioni.

L'osservazione di cui al presente punto risulta, pertanto, già soddisfatta.

### **ACCOGLIBILITA'**

Già soddisfatta / non accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 2

PRESENTATA con **96552** del 13/05/2021, tramite PEC

Tecnico incaricato: Arch. Poggi Ferdinando

**SINTESI**

L'osservazione ha per oggetto la modifica cartografica della attribuzione della classificazione E1 (erroneamente indicata come E3 nella osservazione) del Chiesino posto in via del Palasaccio loc. Le Fontanelle, rappresentato al N.E.C.U. del comune di Prato sul foglio di mappa n. 92 p.la 132. Detto chiesino di antichissima origine, attualmente risulta di proprietà privata dei sig. Beatrice Cecchi e Stefano Signorini. Gli osservanti dichiarano che il bene non risulta oggetto di notifica da parte della SBAA ed essendo di proprietà privata la tutela dell'interesse culturale non opera automaticamente (Ope Legis). Pertanto ritengono che la classificazione E1 sia errata, precisano inoltre che anche l'annesso tergaie è classificato E1, pur non essendo altro che un ripostiglio, regolarmente condonato e ristrutturato, unito all'abitazione identificata dal civico n. 29 sempre su via del Palasaccio. La proprietà chiede che gli immobili sopradescritti siano classificati come E2 anziché E1.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici.

La richiesta in oggetto verrà comunque valutata dagli uffici nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente



## **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 3

PRESENTATA con **PG 98883** del **17/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Shtjefni Anton**, sig. **Bessi Riccardo**,

Tecnico incaricato: Arch. Guarnieri Riccardo

### **SINTESI**

L'osservazione riguarda due edifici residenziali del tipo a schiera posti in Via Mugellese al civico n. 56 e n. 58. I due fabbricati sono stati inseriti dal Piano Operativo in zona Alb "servizi per l'istruzione di base esistente" regolamentate dall'articolo 24 delle NTA. Viene allegata documentazione fotografica dello stato attuale ed una foto al 1954 che attesta la presenza dei due immobili a quella data.

Viene richiesta la correzione dell'errore cartografico, per dare attuazione alla volontà dei proprietari di effettuare un intervento di ristrutturazione conservativa con recupero degli spazi sottotetto comportanti aumento di Se, quindi senza modifica della sagoma, nell'ottica di un miglior sfruttamento del patrimonio edilizio esistente. Tale intervento, è stato ritenuto non attuabile dagli uffici con parere negativo (protocollo generale n. 2021/0064468 del 29/03/2021) in quanto incompatibile l'aumento di Se in area classificata Alb.

### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici.

La richiesta in oggetto verrà comunque valutata dagli uffici nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

Al fine di chiarire la riferibilità anche alla fattispecie in esame della disciplina di cui all'art. 24, comma 11 delle NTA (recante regolamentazione degli usi difforni sussistenti negli ambiti individuati dal PO quali spazi, attrezzature e impianti di interesse generale) si procede alla modifica dell'art. 24, comma 11, nel senso che segue: "11. Negli immobili o porzione degli stessi cartograficamente ricompresi, ai sensi del presente Capo, negli ambiti individuati quali spazi,

comune di  
**PRATO**



*attrezzature e impianti di interesse generale esistenti è possibile la permanenza, ~~in porzioni degli stessi,~~ degli eventuali usi differenti **legittimamente** sussistenti alla data di adozione del Piano Operativo. ~~In tali porzioni~~ **Con riferimento a tali beni** sono consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo e RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa così come definiti all'art. 64 delle presenti NTA, anche con mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti."*



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE n. 4

PRESENTATA con PG 98916 del 17/05/2021, tramite PEC

Richiedente: Geom. Pieraccini Alessandro in qualità di Presidente Collegio dei Geometri della Provincia di Prato

#### SINTESI

Il collegio dei Geometri propone le seguenti osservazioni:

1. **art.25:** che gli standard minimi richiesti siano rapportati alla differenza tra gli standard sussistenti in ragione della funzione originaria e quelli dovuti per la nuova funzione. Chiede inoltre che al comma 5 per l'Utoe 4b i cambi di destinazione esenti dagli standard siano innalzati a 300 mq e per interventi di maggiori dimensioni non siano richiesti gli standard dovuti dei primi 300 mq.
2. **art. 67:** innalzamento delle possibilità di ampliamento interno alla sagoma dal 15% al 30 %.
3. **art.71:** invece che intervento di demolizione senza ricostruzione sia previsto il recupero delle SE anche in elevazione (*esclusi gli edifici di archeologia industriale*), e che sia consentita la modifica della composizione del prospetto e della geometria delle coperture (*esclusi gli edifici di archeologia industriale*).
4. **Art.77:** edifici produttivi in TP.1-2-4, sia consentito l'adeguamento in gronda se l'edificio presenta altezza in gronda inferiore a 5 ml e se appartiene ad una schiera di edifici con la stessa tipologia di copertura.
5. **Art.143:** lett.g), i), h): si chiede siano consentite modifiche dimensionali nella riapertura di porte o finestre tamponate per motivi igienico sanitari, inoltre che sia prevista la demolizione delle superfetazioni legittimamente edificate con la ricostruzione di volumi sui prospetti tergalì.
6. **Art. 145:** si chiedono maggiori specifiche alle opere prive di rilevanza edilizia.
7. **art.147:** si chiede che i volumi secondari presenti negli ambiti di pregio C1 e C2, fino a 70mq di SE siano realizzabili sul lotto con intervento diretto e non con un piano di recupero, previo parere della Cetu e del Nucleo di Valutazione.
8. **Addizione volumetrica AV2** ( in più articoli): estendere ampliamento sui fronti tergalì anche sul resede e sui piani superiori (senza aumentare la proiezione a terra), considerando come frontale solo il fronte su cui c'è l'accesso principale; si chiede che si



possa realizzare AV2 ai piani superiori anche se ai piani inferiori ci sono logge non chiuse.

9. **Art.75:** si propongono alcune modifiche relative all'art.75:
- interventi di addizione volumetrica non abbiano le limitazioni sul fronte tergale ma siano fattibili su tutti i fronti sempre che non eccedano il perimetro esistente (anche nel caso di RNF);
  - si chiede inoltre che sia prevista nuova SE interna alla sagoma.
  - si rileva che non è presente la NE di lotti di completamento con la possibilità di edificare lotti contigui come negli articoli 72 e 73; inoltre si richiede che nella edificazione di lotti di completamento contigui non sia obbligatorio realizzare due lotti da 280 mq massimo ma che possa essere distribuita complessivamente in funzione del progetto.

### **CONTRODEDUZIONE**

1. Le norme tecniche di attuazione all'art. 25, comma 2 dispongono già: *“Le nuove dotazioni richieste tengono conto degli standard già sussistenti, realizzati nell'ambito dei pregressi interventi inerenti l'immobile”*. L'osservazione risulta sul punto già soddisfatta dall'attuale previsione disciplinare.

In accoglimento dell'ulteriore osservazione formulata si procede alla modifica dell'art. 25, comma 5 bis sostituendo l'indicazione “250 mq” con “300 mq”, ritenendo la stessa coerente con gli obiettivi di Piano Operativo. Gli ulteriori rilievi in ordine alla natura della previsione quale “franchigia” da applicarsi anche per l'ipotesi di interventi per superfici superiori non corrisponde alla ratio della disposizione che intende agevolare il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio di limitate dimensioni verso le funzioni indicate. L'accoglimento di tale ultima osservazione, al contrario, potrebbe compromettere la qualità dell'ambiente urbano e la scelta pianificatoria operata. L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

2. Seppur l'incremento di Se internamente alla sagoma sia un intervento di rigenerazione urbana che attua le strategie del Piano Operativo, il richiesto aumento di SE interno alla sagoma, contrasta con gli obiettivi di tutela del tessuto e non risulta coerente con le tipologie edilizie ivi presenti, di fatto snaturandone i caratteri distintivi. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
3. L'osservazione non risulta coerente con le strategie del Piano Operativo per i tessuti produttivi storici volta - anche in ragione dell'attuale conformazione e densità insediativa dei tessuti in questione - a consentire il recupero della SE demolita solo nei casi puntualmente previsti, con ciò limitando a tali fattispecie le ipotesi di nuova configurazione delle superfici. Del pari, anche in riferimento alla possibilità di modifica della composizione architettonica e degli elementi compositivi delle facciate e della geometria della copertura, la stessa non risulta coerente con la ratio di sostanziale conservazione degli assetti prevista a tutela del tessuto. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.



4. L'osservazione non risulta adeguatamente motivata e non risulta coerente con gli obiettivi di tutela previsti per il tessuto produttivo in questione determinando non meglio identificati aumenti volumetrici. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
5. L'osservazione non risulta coerente con le strategie del Piano Operativo per gli edifici di pregio del secondo livello di tutela in cui, in ragione del carattere di riconosciuto pregio dei medesimi, prevale l'interesse per la tutela della configurazione originaria degli immobili. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.
6. La modifica proposta ha inteso ampliare il novero degli interventi privi di rilevanza edilizia (ai sensi della vigente normativa) realizzabili. L'osservazione non risulta avere natura propositiva ma attiene a puntuali profili interpretativi delle disposizioni di Piano che non risultano necessari alla luce dell'eshaustivo quadro di riferimento costituito dalle presenti norme di Piano e dalla normativa tecnica di riferimento (in particolare art. 137 della L.R. 65/2014) , esenti da profili di ambiguità e/o perplessità interpretativa;
7. In parziale accoglimento della osservazione all'art. 147 è inserito il seguente comma 3:  
*“Ferme le prescrizioni di cui al precedente comma 2, gli interventi di riconfigurazione di volumi secondari di cui ai precedenti commi sono realizzabili tramite intervento diretto per l'ipotesi in cui riguardino SE non superiore a 50 Mq e la stessa rappresenti l'integrale volumetria secondaria esistente”*. L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.
8. L'osservazione risulta già soddisfatta dalla norma in quanto è sempre ammessa sul fronte tergale l'addizione volumetrica. La previsione articola, pertanto, la relativa disciplina sulla base dell'individuazione dei fronti tergal e principale dell'immobile. Anche l'ulteriore profilo risulta compiutamente soddisfatto dalle definizioni normative e disciplina adottate: l'osservazione in tal senso risulta già compiutamente soddisfatta e risulta avere natura interpretativa (anziché propositiva).
9. L'osservazione è accoglibile per la parte in cui si chiede di inserire al comma 2.1. ultimo punto dell'art.75 la dicitura *“Nel caso di lotti contigui ineditati o parzialmente ineditati il completamento potrà essere realizzato anche contestualmente, in ragione delle capacità edificatorie di ogni lotto.”* Si ritiene di non accogliere le altre proposte di modifica richieste in quanto non coerenti con le strategie del Piano Operativo per i lotti di completamento e le addizioni volumetriche. L'osservazione risulta parzialmente accoglibile.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Parzialmente accoglibile





**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 5

PRESENTATA con **PG 96552** del **13/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Lara Giordani**

**SINTESI**

La proprietaria di un immobile ubicato in via Becherini, 252, foglio 43 particella 1462, destinato a civile abitazione in forza di sanatoria straordinaria, attualmente ricadente in area destinata dal Piano Operativo a V1, chiede che l'edificio venga tolto dal V1 dove sono ammessi gli interventi fino al Restauro e Risanamento conservativo o che in subordine siano consentiti, per edifici residenziali fino alla ristrutturazione edilizia.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici. La richiesta in oggetto verrà comunque valutata dagli uffici nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

In merito alla richiesta di consentire interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei suddetti ambiti V1, la richiesta non è ammissibile in quanto contrasta le strategie di conservazione per i suddetti ambiti.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



comune di  
**PRATO**



2. Osservazione accolta modificando la previsione dell'art. 27, comma 2, lett. e come segue: *“adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica gli edifici privilegiando, laddove tecnicamente possibile, l'utilizzo di tecnologie in cui la componente vegetale è componente essenziale (a titolo esemplificativo tetti e pareti verdi)”*.

**ACCOGLIBILITA'**

Accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 7

PRESENTATA con **PG 104736** del **24052021**, tramite PEC

Richiedente: arch. Paola Tiradritti

**SINTESI**

Nell'osservazione si fa riferimento ad un edificio parzialmente crollato a seguito di un incendio appartenente al tessuto TP5 e per il quale si intenderebbe procedere alla sua ricostruzione con una forma e tipologia diversa dalla precedente. Questo non è ammesso dall'art. 79. dove non è prevista la ricostruzione non fedele **Rnf**. Viene chiesto pertanto che tale intervento venga ammesso tra le possibilità della norma e che sia concesso anche ad edifici crollati ma regolarmente legittimati. Si chiede anche di accedere agli interventi che prevedono ampliamenti di Se.

**CONTRODEDUZIONE**

Si ritiene compatibile con gli obiettivi di tutela e con le strategie di miglioramento ambientale promosse dal Piano Operativo l'inserimento del tipo di intervento RNF agli articoli 77 e 79 con le stesse prescrizioni urbanistiche previste per la sostituzione edilizia nel seguente modo:

*“RNF a parità di SE e SE Sostituzione Edilizia anche con ampliamento fino al 35% della “Se” esistente: tali interventi sono consenti esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore*

<b>Prescrizioni per gli interventi di cui al presente articolo</b>	<b>TP.5</b>
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	40%
Altezza massima consentita	35 m
% superficie permeabile minima del lotto fondiario	30%
% superficie alberata minima della superficie permeabile	50%



Quanto alla possibilità di riferire tale tipologia di intervento ad eventuali edifici crollati e demoliti si segnala, invece, che la ricostruzione di edifici crollati e demoliti, in quanto peculiare fattispecie ammessa per l'ipotesi di consistenza non più esistenti soggiace nell'ordinamento a ben puntuali limitazioni. Al contrario, le ipotesi di ristrutturazione edilizia non fedele, richiesta con l'osservazione, e sostituzione edilizia presuppongono la effettiva sussistenza di una consistenza edilizia ancora in essere: in tal senso non risulta accoglibile la previsione di tali ultimi interventi anche per consistenze edilizie allo stato non sussistenti.

Eventuali criticità di natura tecnica nella ricostruzione potranno essere risolte per il tramite dell'adozione delle opportune soluzioni progettuali che dovessero rendersi necessarie, da sottoporre ai competenti uffici.

L'osservazione è parzialmente accoglibile.

**ACCOGLIBILITA'**

Parzialmente accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 8

PRESENTATA con **PG 104868** del **24/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: geom. Lorenzo Bettarini

#### **SINTESI**

Viene richiesta la revisione degli interventi ammessi per gli immobili disciplinati in categoria E3 - terzo grado di tutela di cui all'articolo 144 delle NTA del nuovo Piano Operativo, in particolare, di includere l'intervento di Ristrutturazione edilizia con fedele ricostruzione (RF) per quegli edifici in stato di rudere che non garantiscono le adeguate condizioni di sicurezza, per l'inadeguatezza dei materiali utilizzati nella realizzazione del fabbricato.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Il Piano Operativo con indagine storico-cartografica ha identificato le componenti di valore architettonico, paesaggistico, identitario e persegue l'obiettivo di preservare il rapporto storicizzato dell'edificato antico e il mantenimento e il recupero della configurazione originaria dei fabbricati anche se in pessimo stato di conservazione, ritenendo che anche la modalità costruttiva sia meritevole di conservazione. A norma dell'art. 146 è ammessa la ricostruzione di edifici o porzioni di edificio crollati per vetustà o altre cause accidentali classificati E1, E2 o E3., a condizione che si dimostri l'originaria consistenza e configurazione e secondo i dettami dello stesso art.146.

Pertanto non si ritiene ammissibile la richiesta di modifica dell'art.144 in quanto non coerente con le strategie del Piano Operativo per gli edifici di pregio del terzo livello di tutela in cui, in ragione del valore testimoniale dei medesimi, prevale l'interesse per la tutela della configurazione originaria degli immobili.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 9

PRESENTATA con **PG 10505** del **25/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Andrea Curiello**

#### **SINTESI**

Si chiede per gli edifici classificati come E3 di poter consentire ampliamenti volumetrici anche sulla pubblica via riportando il caso dell'edificio di proprietà del richiedente, situato in via Mozza per le Risaie 5.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta coerente con le strategie del Piano Operativo per gli edifici di pregio del terzo livello di tutela in cui, in ragione del valore testimoniale dei medesimi, prevale l'interesse per la tutela della configurazione originaria degli immobili, prevedendo la possibilità di realizzare addizioni volumetriche non in corrispondenza dei prospetti principali che nella maggioranza dei casi presentano maggiori elementi di qualificazione architettonica.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 10

PRESENTATA con **PG 105276** del **25/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Andrea Andreini**.

#### **SINTESI**

Si richiede che anche per il tessuto TR.3 sia consentito l'intervento "AV.2a" come definito nell'art.75 delle NTA del Piano Operativo.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Considerate le caratteristiche architettoniche affini dei tessuti TR.4 e TR.3, si ritiene sia ammissibile estendere il tipo d'intervento AV2a anche al tessuto TR3.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Accoglibile



comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 11

PRESENTATA con **PG 105381** del **25/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Anna La Manna**

Tecnico incaricato: **arch. Luca Buono**

**SINTESI**

Con l'osservazione si richiede che la fascia di rispetto di inedificabilità dei suoli dal nastro stradale di Via F.Melis sia ridotta da ml. 20,00 a ml.10,00, come previsto dal precedente P.R.G. Secchi. La presente osservazione si e' resa necessaria in seguito al diniego opposto dall'Amministrazione ad un progetto di nuova edificazione, di cui agli allegati, depositato con P.G. n.20200000056 del 02-01-2020 (PE 3568/2019).

**CONTRODEDUZIONE**

La modifica richiesta non risulta coerente con l'attuale assetto normativo e giurisprudenziale in tema di distanze dalle strade, quale previsto dal Codice della strada e dal relativo Regolamento attuativo, stante la natura cogente delle relative disposizioni.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 12

PRESENTATA con **PG 105388** del **25/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Orlandini Sandro**

Rappresentante: Confederazione Italiana Agricoltori Toscana Centro

#### **SINTESI**

L'osservazione riguarda l'art.85 c.6 ovvero l'installazione di manufatti temporanei – quali serre stagionali a tunnel - da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale per il quale si chiede di eliminare il parametro dimensionale di 100mq e di consentire di poter estendere la percentuale di superficie coperta da 5% a 50% del fondo.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi alle Nta del Piano Operativo come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2, avente per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

attuazioneurbanistica@comune.prato.it  
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. **13**

PRESENTATA con **PG 105934** del **26/05/2021**, tramite PEC

Tecnico incaricato: **arch. Ferdinando Poggi**

**SINTESI**

Nell'osservazione si fa riferimento all'art.122 delle NTA ovvero alla scheda AI 06 "ex Ianificio Mazzini", che detta i criteri per gli interventi sul medesimo edificio. Nello specifico si chiede di declassare il valore riconosciuto dal Piano sull'edificio disposto parallelamente alla via Paolini e di farlo passare dalla categoria A.1 a quella B.1, ritenendo che con recenti interventi di ristrutturazione gli elementi di valore siano venuti meno.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta accoglibile in quanto la classificazione operata dalla norma nei confronti degli edifici di archeologia Industriale considerati nell'art. 122 risulta coerente con gli obiettivi di tutela che il Piano Operativo ha inteso promuovere per l'edificio in oggetto, individuato quale invariante strutturale dal Piano Strutturale.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 14

PRESENTATA con **PG 105972** del **25/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig.ra **Todesca Giuseppina**

Tecnico incaricato: geom. **LOMBARDI GIOVANNI**

#### **SINTESI**

Con l'osservazione si chiede che la nuova edificazione per completamento prevista all'art. 72 (tessuti TL.1, TL.2 e TL.3) non preveda necessariamente l'allineamento al fronte strada in quanto non è sempre possibile realizzarlo soprattutto in caso di edifici con i lati a confine finestrati. Tale previsione rende di fatto impossibile l'edificazione per questi lotti. Si chiede di stralciare la prescrizione dell'allineamento con il fronte degli edifici latitanti o in alternativa che sia prevista una generica nuova edificazione.

#### **CONTRODEDUZIONE**

La modifica proposta non è accoglibile in quanto contrasta con gli obiettivi del completamento armonizzato e coerente con il contesto di riferimento, che il Piano Operativo prevede per i tessuti lineari disciplinati all'art. 72.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

attuazioneurbanistica@comune.prato.it  
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 15

PRESENTATA con **PG 106094** del **26/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Gori Marco**

#### **SINTESI**

Con l'osservazione si chiede che sia esclusa dall'art. 47 co.2 l'intervento di "*RIC - ristrutturazione edilizia conservativa*" in quanto in caso di cambi d'uso da negozi a civile abitazione con o senza frazionamento, non è sempre possibile il reperimento di parcheggi privati. La possibilità di trasformazione a civile abitazione, fra l'altro ammessa dal Piano Operativo, trova spesso come unico ostacolo la difficoltà di reperire i parcheggi privati, non consentendo una riqualificazione di queste unità immobiliari.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non è accoglibile in quanto la previsione risulta conforme all'assetto normativo in materia di reperimento di parcheggi. Peraltro l'art. 50 della Parte seconda del vigente Regolamento edilizio, con riferimento agli interventi di ristrutturazione generale contempera le ipotesi di oggettivo impedimento tecnico nel reperimento delle aree a parcheggio.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 16

PRESENTATA con 106334 del 26/05/2021, tramite PEC

Richiedente: **ASSOCIAZIONE ARCI**,

Tecnico incaricato: arch. Enrico Cavaciocchi

**SINTESI**

L'osservazione riguarda la formulazione del comma 4bis dell'art. 28 Attrezzature di interesse collettivo (AC). Si propongono le seguenti osservazioni:

1. di considerare comunque una superficie minima di inserimento di attività commerciale, come avviene per esempio negli ampliamenti previsti in AV.2, aggiungendo al comma 4bis la seguente dicitura: *"Indipendentemente dalla "Se" esistente e ammesso l'inserimento di attività commerciali di somministrazione fino a 100 mq."* soprattutto per le strutture di piccole dimensioni.
2. di considerare una superficie in aumento di mq. 250 e non di mq. 200, nel Regolamento esercizi di somministrazione di alimenti e bevande del Comune di Prato, dove all'art. 4, comma 2.6, si fa espresso riferimento ad una superficie non superiore a mq. 250, per evitare di considerare gli standard urbanistici.
3. di considerare una modifica della percentuale al 30% poiché i 200 mq sono raggiungibili dalle strutture più grandi.

**CONTRODEDUZIONE**

In via preliminare si rileva che l'osservazione fa riferimento ad ipotesi di "ampliamento" non contemplate dalla disposizione in esame.

Salvo quanto sopra, con riferimento ai singoli profili osservati si ritiene di controdedurre quanto segue:



1) Le osservazioni 1 e 3 non possono essere accolte. La previsione di una superficie minima di attività di somministrazione (pari a 100 mq) comunque insediabile a prescindere dalla consistenza esistente, contrasta con la ratio della previsione, volta a garantire la natura residuale e non principale della suddetta attività. Per le medesime ragioni non si ritiene di accogliere la richiesta di implementazione della percentuale (dal 25% al 30%) della superficie di somministrazione insediabile nelle attrezzature ACc.

2) L'osservazione è accoglibile. Si condividono le valutazioni volte all'incremento della superficie massima di somministrazione insediabile da 200 mq a 250 mq, anche al fine dell'allineamento con l'ulteriore normativa di riferimento, pur non mutando le necessarie percentuali di riferimento rispetto alla SE esistente.

**ACCOGLIBILITA'**

Parzialmente accoglibile

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 17

PRESENTATA con PG 107562 del 27/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. **Roti Giulio**

Legale rappresentante: Società Antilotex Srl

e

Richiedente: sig. **Becagli Alessandro**

Legale rappresentante: Società Finalpi Srl

**SINTESI**

L'osservazione ha per oggetto la modifica cartografica della attribuzione a parcheggio pubblico esistente di alcune porzioni di particelle che appartengono alla proprietà del complesso immobiliare Antilotex e Finalpi Srl. ricadenti all'interno del perimetro del Macrolotto 2.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici.

La richiesta in oggetto verrà comunque valutata dagli uffici nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente





**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

attuazioneurbanistica@comune.prato.it  
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 18

PRESENTATA con PG 107665 del 27/05/2021, tramite PEC

Richiedente: Ing. Pierfrancesco Leone

**SINTESI**

L'osservazione propone una modifica alla scheda della AT3\_07– Ex Tribunale - Via dei Migliorati, piazza San Jacopo. Si richiede in particolare la possibilità di non realizzare il 7% di Se a destinazione di esercizi di vicinato/ somministrazione, da collocarsi ai piani terreni dell'edificio principale, ricomprendendo tale quota nella destinazione residenziale.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati normativi delle schede di trasformazione.

Si ritiene comunque opportuno precisare che la scheda indica una quantità "minima" del 3% di Superficie edificata da destinare alla funzione direzionale, pertanto, ferma restando la massima quantità del 90% di superficie residenziale realizzabile, la trasformazione dell'immobile potrà inserire fino al 10% di destinazione direzionale e nessuna quantità di commerciale.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente

**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 19

PRESENTATA con PG 107562 del 27/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. **Barni Francesco**

Legale rappresentante: Società Pala Spa

**SINTESI**

L'osservazione ha per oggetto la modifica cartografica della attribuzione a viabilità pubblica esistente di alcune porzioni di particelle che appartengono alla proprietà del complesso immobiliare Pala Spa ricadenti all'interno del perimetro del Macrolotto 1, situate tra via Paronese 113 e via Liguria.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle NTA del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici.

La richiesta in oggetto verrà comunque valutata dagli uffici nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 20

PRESENTATA con **Pg.107756** del 27/05/2021 tramite PEC

Richiedente: Natale Bernardino

#### **SINTESI**

Con l'osservazione si chiede che tra le attività consentite dall'ambito V3 (art. 53) sia inserita l'attività di commercializzazione e stoccaggio di container.

#### **CONTRODEDUZIONE**

In merito alla richiesta di inserimento dell'attività di commercializzazione e stoccaggio di container tra le attività consentite negli ambiti V3 (art. 53) si ritiene l'istanza non accoglibile in ragione del fatto che gli ambiti V3 fanno parte di un sistema di spazi aperti con vario indice di naturalità (classificati come V1, V2 e V3), vocati a garantire continuità ecologica con il paesaggio rurale e permeabilità visiva all'interno del sistema insediativo.

Pertanto si ritiene che l'insediamento dell'attività in oggetto, volta alla commercializzazione e stoccaggio di container, in quanto destinata ad incidere sui necessari profili di tutela dei connotati di naturalità, sulle visuali e sui relativi impatti visivi, non risulta coerente con i caratteri connotativi degli ambiti V3 e con i rispettivi profili di tutela previsti dalle disposizioni del PO.

In tal senso, lo stoccaggio e stazionamento di container non risulta compatibile con i richiamati profili di tutela e prescrizioni di qualità ambientale di cui all'art. 53 P.O.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 21

PRESENTATA con **PG. 107816** del 27/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. **Emma Property**,

Tecnico incaricato: Ing. Pierfrancesco Leone

**SINTESI**

L'osservazione si riferisce a due immobili che si affacciano esclusivamente su via Tofani, classificati nel Piano Operativo del Comune di Prato come complesso produttivo di valore tipologico TP e normati al punto "2.5 PT\_05 Via F. Filzi, angolo via R. Tofani" dell'art. 138. Con l'osservazione si chiede la modifica dei tipi d'intervento previsto dal Piano Operativo inserendo :

1. per la porzione più antica che siano introdotti interventi di RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione e DSR, demolizione senza ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato, sulle unità immobiliari con funzione industriale-artigianale, al fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l'adeguamento alla normativa in tema di sicurezza.
2. Relativamente alla parte dell'immobile di più recente edificazione identificata alla particella 56 del Foglio 46, che sia consentita SE Sostituzione Edilizia a parità di "Se" o in alternativa RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva Non Fedele a parità di "Se" con possibilità di destinazione d'uso residenziale.

**CONTRODEDUZIONE**

Stante il fatto che i complessi produttivi di valore tipologico, individuati ai sensi dell'art. 14 della Disciplina di Piano del Piano Strutturale, sono aggregati edilizi di interesse tipologico e architettonico nel loro complesso, per i quali il Piano Strutturale detta prescrizioni in ordine alla loro tutela si ritiene che la richiesta di ammettere interventi fino alla sostituzione edilizia contrasti con tali obiettivi.

Si ritiene però ammissibile, al fine di una riqualificazione del complesso che sia coerente con i suddetti obiettivi, introdurre all'art. 138 comma 2.5 il seguente tipo di intervento:

comune di  
**PRATO**



*“DSR Demolizione Senza Ricostruzione solo per porzioni interne all’isolato di edifici prodotti e al solo fine di garantire la sussistenza dei requisiti igienico sanitari e l’adeguamento alla normativa in tema di sicurezza dei luoghi ed antincendio, anche nell’ipotesi di mutamento della destinazione d’uso esistente dell’immobile”.*

Interventi più invasivi, quali la demolizione e fedele ricostruzione o la sostituzione edilizia, potranno essere valutati esclusivamente in sede di un piano di recupero esteso a tutto il complesso che prenda in considerazione gli elementi di valore storico-testimoniale e li valorizzi. L’osservazione è parzialmente accoglibile .

### **ACCOGLIBILITA’**

Parzialmente accoglibile

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 22

PRESENTATA con **PG 108080** del 27/05/2021, tramite PEC

Richiedente: **sig. Lastrucci Rossella,**

**SINTESI**

L'osservazione si riferisce ad una particella che ricade in territorio rurale e per la quale si chiede di poterla includere nel territorio urbanizzato e inserire nel tessuto TL.1 in modo da poter accedere a quanto prescritto all'art.72 delle NTA del Piano.

**CONTRODEDUZIONE**

Effettuate le dovute verifiche tecniche e valutazioni, si rileva che 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 inoltre risulta non pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi alle Nta del Piano Operativo.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente



## **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del  
28/04/2021

### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 23

PRESENTATA con **PG.108441** del **27/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. Ciacci Letizia, legale rappresentate EDILCIACCI srl, nato a Firenze il  
15/02/1967.

### **SINTESI**

La richiesta fa riferimento ad un immobile situato in via Traversa da Maiano, che pur non ricadendo all'interno del Macrolotto 2 è completamente circondato dalle urbanizzazioni realizzate dal piano di lottizzazione.

Con l'osservazione si chiede:

1. la modifica dell'art.144 inserendo tra gli interventi ammessi la demolizione e ricostruzione degli edifici dei quali risulti comprovata, tramite specifica relazione tecnica redatta da un ingegnere strutturista, l'impossibilità di addivenire al recupero dell'esistente secondo le metodologie oggi consentite e la rimodulazione dell'assetto altimetrico per i complessi ormai compromessi dalle recenti urbanizzazioni ed edificazioni.
2. rispetto agli interventi di addizione volumetrica si chiede che essi siano consentiti non solo in corrispondenza del fronte tergale dell'immobile e del fronte laterale qualora il medesimo non sia prospiciente la pubblica via, ma anche in corrispondenza degli altri fronti.

### **CONTRODEDUZIONE**

1. Il Piano Operativo, con indagine storico-cartografica, ha identificato le componenti di valore storico-testimoniali presenti sul territorio e persegue l'obiettivo di preservare la configurazione storicizzata dell'edificato antico, anche laddove le aree siano state oggetto di grandi trasformazioni urbanistiche e alcuni edifici risultino decontestualizzati rispetto all'attualità. L'edificio ex colonico risulta già rappresentato nel Plantario dei Capitani di Parte Guelfa del 1584 e nelle carte successive del 1789 e del 1820, è quindi testimonianza di quello che in passato era il territorio aperto pratese. Tenuto conto dello stato di degrado in cui versa il fabbricato, il Piano Operativo gli ha attribuito il terzo grado di tutela E3 e ha previsto la possibilità di bonus volumetrico (art. 148) al fine di



promuoverne e favorirne il recupero, rendendo economicamente sostenibile l'intervento edilizio e la conservazione dei suoi caratteri architettonici originari attraverso la redazione di un piano di Recupero che individui più puntualmente lo stato di conservazione e le modalità di intervento più idonee. Per quanto su esposto non si ritiene accoglibile la modifica proposta.

2. Non si ritiene accoglibile la seconda proposta di modifica in quanto contrasta con gli obiettivi di qualità per gli edifici di valore storico testimoniale per i quali la possibilità di realizzare nuovi ampliamenti AV2 deve comunque garantire la congruità degli interventi con l'edificio originario e il rispetto degli elementi identitari e di interesse dell'edificio.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile





**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 24

PRESENTATA con **PG. 108741** del 28/05/2021, tramite PEC

Richiedente: **REGIONE TOSCANA**, .

**SINTESI**

L'osservazione chiede chiarimenti in merito al co. 11 dell'art.24 delle NTA al fine di esplicitare la finalità della norma sopra riportata e ritiene necessario chiarire detta disposizione in merito alle destinazioni d'uso: la "*permanenza degli usi differenti sussistenti alla data di adozione del PO*", appare in contraddizione con la possibilità di operare "*mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti*", comportando peraltro il rischio di inserire in ambiti che hanno specifiche finalità pubbliche funzioni non ben definite senza essere oggetto di variante.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione si riferisce al co.11 dell'art. 24 ed ha per oggetto la disciplina degli immobili o porzioni degli stessi che, pur ricadendo in ambiti cartografici individuati quali standard pubblico esistente, presentano porzioni con usi privati.

Si pensi al caso in cui, ad esempio, in uno stesso immobile convivono unità immobiliari che svolgono un servizio pubblico e unità immobiliari con funzioni private.

La riformulazione della norma (peraltro già esistente nel vigente Piano operativo) è volta esclusivamente a chiarire i contenuti della medesima esplicitando le possibilità di intervento sui suddetti immobili/porzioni con funzione privata, potendo risultare ricorrente tale situazione in ambiti già edificati da tempo, come ad esempio il Centro storico.

In tali casi, della concreta situazione dei luoghi e dei relativi beni è stato tenuto conto sotto il profilo urbanistico tanto nella ricognizione e computo delle aree in questione quali aree a standard quanto nella valutazione ed individuazione della compatibilità delle destinazioni private eventualmente insediabili (individuate quali "*funzioni non escluse nei tessuti circostanti*" al fine di garantire la necessaria coerenza dell'articolazione delle funzioni in questione con il contesto



urbano di riferimento), senza che eventuali interventi in tal senso possano determinare carenze di standard o necessità di varianti allo strumento.

In particolare, in relazione alla prevista possibilità di mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti, è stata valutata la compatibilità e coerenza delle stesse con l'attuale assetto e natura degli ambiti in questione, senza che sussistano profili di indeterminazione o ciò determini la necessità di varianti urbanistiche.

La concorrente possibilità di mantenimento della eventuale destinazione d'uso differente sussistente alla data di adozione del PO (da una parte) e di mutamento verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti (dall'altra) non determina pertanto profili di contraddittorietà quanto concorrenti facoltà riconosciute in relazione a tali beni.

Al fine di chiarire tale ultimo profilo si ritiene, per chiarezza degli intenti, in accoglimento della suddetta osservazione di specificare quanto segue (tenuto conto anche delle ulteriori modifiche apportate alla previsione dall'accoglimento della osservazione n.3, PG.9883/2021): *“Negli immobili o porzione degli stessi cartograficamente ricompresi, ai sensi del presente Capo, negli ambiti individuati quali spazi, attrezzature e impianti di interesse generale esistenti è possibile la permanenza degli eventuali usi differenti legittimamente sussistenti alla data di adozione del Piano Operativo. Con riferimento a tali beni sono **altresì** consentiti interventi di MO Manutenzione Ordinaria, MS Manutenzione Straordinaria, RRC Restauro e Risanamento Conservativo e RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa così come definiti all'art. 64 delle presenti NTA, anche con mutamento della destinazione d'uso verso funzioni non escluse nei tessuti circostanti.*

#### **ACCOGLIBILITA'**

Parzialmente accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 25

PRESENTATA con **PG 108908** del **28/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Pola Alba Cavicchi**,

#### **SINTESI**

L'osservazione ha per oggetto la correzione cartografica della disciplina dei suoli in merito al perimetro della viabilità esistente di via dell'Agnolo nc.2 comprendente erroneamente delle aree di proprietà.

#### **CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi esclusivamente alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici.

La richiesta in oggetto verrà comunque valutata dagli uffici nell'ambito delle prossime revisioni allo strumento urbanistico.

Preme ricordare comunque che all'art. 62 co.2 il Piano Operativo prevede che "2. Per le aree di sosta, gli accessi ad aree ed edifici individuate nel perimetro "viabilità esistente" nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", l'interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione che le stesse sono di esclusiva proprietà privata compresa l'assenza di impegni pregressi di cessione o di uso pubblico dell'area. Ove i competenti Uffici dell'Amministrazione riscontrino tale circostanza, sono consentiti su dette aree gli interventi ammessi nel tessuto senza che ciò costituisca variante al presente Piano."

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 26

PRESENTATA con **PG 108986** del 28/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. **Soldi Leonardo**, in qualità di Consigliere Comunale

**SINTESI**

L'osservazione propone che per i tessuti descritti negli articoli 67, 68, 70, 71,72, 73, 76, 77 e 78, o in alternativa per i soli articoli 67, 68, 72, 77, che venga inserita, oltre alla possibilità di creare nuovi orizzontamenti interni alla sagoma dell'edificio per il 15% della Se esistente, anche la possibilità di un minimo di superficie fino a 25 mq, in modo che tale quantità sia comunque garantita indipendentemente dalla Se del fabbricato in oggetto. Questo per consentire anche ad edifici di piccole dimensioni di poter accedere ad un aumento di Se che possa almeno rappresentare un vano abitabile.

**CONTRODEDUZIONE**

Valutato che concorrono alla rigenerazione urbana gli interventi volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere che comportano anche la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente e ad una sua rifunzionalizzazione, si ritiene la richiesta dell'osservante coerente con gli obiettivi di rigenerazione urbana promossi dal Piano Operativo. Pertanto in accoglimento della presente osservazione sarà aggiunta la frase *"Indipendentemente dalla "Se" esistente è ammesso l'incremento di Se fino a 25 mq"*, nei tessuti dove è previsto la realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare.

**ACCOGLIBILITA'**

Accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 27

PRESENTATA con **PG.109204** del **28/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. **Teo Giorgi**

#### **SINTESI**

Nonostante la norma consenta genericamente la "creazione di nuovi orizzontamenti" viene chiesto di specificare che la "Se" (superficie edificabile) in aggiunta non si realizzi solo con l'inserimento di soppalchi così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Con la definizione del Piano Operativo "*realizzazione di nuova "Se" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della "Se" esistente*", si intendono comprese tutte le superfici che a norma del RE comunale vigente adeguato al DPGR.39/r del 24 luglio 2018, costituiscono Se (superficie edificabile).

#### **ACCOGLIBILITA'**

Già soddisfatta



## **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 28

PRESENTATA con **PG 110220** del 31/05/2021, tramite PEC

Richiedente: Marzia De Marzi nata a Castiglione Dei Pepoli (BO) il 16/2/1964 in qualità di Presidente dell'Ordine Architetto Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Prato,

### **SINTESI**

1. addizioni volumetriche: pur condividendo la salvaguardia dei tessuti lineari, si chiede che non venga limitata la possibilità di intervenire sui soli fronti tergalì nei tessuti residenziali TR, e che venga indicata una griglia di parametri da mantenere e far valutare alla Cetu per gli inserimenti delle addizioni volumetriche.
2. Art.72, lotti di completamento: si chiede che venga estesa la possibilità di edificare anche a lotti di dimensioni inferiori ad 180 mq.
3. art. 25: si chiedono chiarimenti in merito al concetto di aumento di carico urbanistico secondo l'art. 41 co 2 del dpgr 39/r, punto d (*mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione*). Si chiede di ampliare la possibilità di esenzione dal reperimento di standard ad altre funzioni.
4. Art. 47: si chiede che sia istituito un apposito "ufficio del verde" che realizzi linee guida univoche e che coordini le indicazioni in merito alle maggiori superfici a verde richieste dalla norma.
5. Art. 143 e 144: si chiede che venga estesa la possibilità di attuare il piano casa anche per gli edifici E2 come già previsto per gli edifici E3, essendo prevista per entrambi la ristrutturazione conservativa.

### **CONTRODEDUZIONE**

1. La richiesta risulta già soddisfatta dalle modifiche apportate con la variante in oggetto agli articoli 69 e 74, coerenti con gli obiettivi di qualità per i tessuti TSR.1 e TR.1 in quanto edifici isolati su lotti per i quali non si è ritenuto necessario porre limitazioni alla



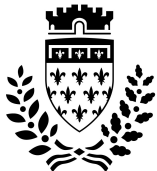
localizzazione delle addizioni volumetriche rispetto ai fronti degli edifici stessi. Le limitazioni poste agli interventi di realizzazione delle addizioni volumetriche per gli altri tessuti residenziali risultano coerenti con i profili di salvaguardia dei beni e tessuti in oggetto.

2. La modifica richiesta risulta non accoglibile in quanto l'edificazione di lotti di dimensione eccessivamente esigua non consentirebbe il reperimento di spazi scoperti necessari al raggiungimento di livelli di qualità dell'insediamento soddisfacenti, secondo gli obiettivi del Piano Operativo per il tessuto in oggetto, in ciò comunque incidendo sulla congruità degli insediamenti.
3. La modifica risulta non accoglibile. La previsione inerente il necessario reperimento di standard per l'ipotesi di aumento di carico urbanistico risulta coerente con le disposizioni normative in materia e l'attuale assetto giurisprudenziale, nonché con le previsioni del Regolamento edilizio. Ulteriori specifiche fattispecie potranno essere valutate solo in ragione dei concreti effetti dalle stesse determinate sotto il profilo dell'eventuale incremento di carico. Non si ritiene accoglibile l'ampliamento dell'esenzione dal reperimento di standard a funzioni diverse dalle funzioni D2 e D3 in quanto non coerente con l'obiettivo del Piano Operativo di favorire l'inserimento di tali funzioni sul territorio comunale.
4. Le osservazioni proposte non afferiscono alle modifiche della disciplina urbanistica comunale ma consistono in una richiesta di porre in essere una diversa organizzazione dei servizi dell'ente e, come tali, non risultano pertinenti. L'attuale assetto organizzativo dell'Ente consente, peraltro, la compiuta ed organica valutazione dei profili in rilievo.
5. L'obiettivo di tutela materiale degli edifici classificati E2 (che contempla, tra l'altro, anche il mantenimento dei solai nella loro quota d'imposta originaria) non risulta compatibile con gli interventi della disciplina regionale per il recupero dei sottotetti, l.r. 5/2010.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile/Già soddisfatta

comune di  
**PRATO**



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 29

PRESENTATA con **PG.110255** del **31/05/2021**, tramite PEC

Richiedente: sig. Pierluigi **Zipoli**

**SINTESI**

L'osservazione si riferisce ad un'immobile situato in via Pistoiese 40, inserito nel tessuto TSL.2 dal Piano Operativo. Si richiede che venga aggiunta nella norma di riferimento (art.67) la possibilità di incrementare di un piano la palazzina anche utilizzando la volumetria di un annesso (con condono ancora da perfezionare) classificato come edificato storicizzato.

**CONTRODEDUZIONE**

Non si ritiene accoglibile la proposta in quanto le modifiche ipotizzate risultano in contrasto con gli obiettivi di qualità dei tessuti storicizzati per i quali il Piano Operativo intende conservare il sistema insediativo di lunga durata leggibile sia nella città densa che nei nuclei storici delle frazioni e dei borghi, promuovendo interventi edilizi che conservano il carattere architettonico ed urbanistico di questo tipo di tessuto.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile





**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n. 30**

PRESENTATA con PG110278 del 31/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. Iorio Angelo

**SINTESI**

L'osservazione chiede il cambio di attribuzione del tessuto per un edificio posto in via Larderello a Tobbiana, modificando la sua classificazione da TR4 a TR3.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi alle Nta del Piano Operativo e non ha previsto modifiche agli elaborati cartografici.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

OSSERVAZIONE n. 31

PRESENTATA con PG 110282 del 31/05/2021, tramite PEC

Tecnico incaricato: dott. Francesco Papi

#### **SINTESI**

L'osservazione si riferisce all'art.73 del Piano Operativo chiedendo che l'intervento AV3b possa essere eseguito seguendo la linea di gronda o che sia eseguito l'adeguamento della sezione della copertura anche per edifici latistanti arretrati e che sia rimosso il divieto di realizzare terrazze a tasca sulla pubblica via.

#### **CONTRODEDUZIONE**

In merito alla richiesta di modifica proposta al primo punto, si ritiene già soddisfatta dalla norma al punto 2.2 dell'art.73, in cui si consente l'aumento volumetrico tramite rialzamento al fine di raggiungere l'allineamento alla linea di gronda degli edifici latistanti.

La seconda richiesta di modifica non risulta accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi di tutela del Piano Operativo per il tessuto di riferimento.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Già soddisfatta/non accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n. 32**

PRESENTATA con PG 110284 del 31/05/2021, tramite PEC

Tecnico incaricato: dott. Francesco Papi

**SINTESI**

L'osservazione si riferisce all'art.64 comma 3 del Piano Operativo chiedendo che per l'intervento IP2 siano consentiti gli stessi tipi d'intervento previsti dal tessuto a parità di parametri urbanistici ed edilizi (altezza media e altezza di gronda dei vari locali) con quanto previsto per gli edifici principali.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione non è accoglibile in quanto, all'art.64 comma 3 si fa riferimento a interventi pertinenziali che seguono la specifica disciplina prevista dall'art. 135 co.2 lett.e della legge regionale 65/2014 e non agli edifici principali.

Tali interventi sono definiti "pertinenziali" in quanto sulle volumetrie in oggetto sussiste il vincolo pertinenziale che lega un manufatto accessorio ad un manufatto principale, in forza del quale non sono dunque suscettibili di alcuna diversa utilizzazione economica.

Gli elementi costitutivi della pertinenza urbanistica possono dunque essere individuati:

- nell'esiguità quantitativa del manufatto (che cioè deve essere tale da non alterare in modo rilevante l'assetto del territorio);
- nell'esistenza di un collegamento funzionale tra il manufatto e l'edificio principale (non potendo, di conseguenza, il primo essere utilizzato separatamente ed autonomamente rispetto al secondo).

La pertinenza urbanistica è, dunque, configurabile quando vi sia un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra la cosa accessoria e quella principale, cioè un nesso che non consenta altro che la destinazione del bene accessorio, di modesta consistenza, esclusivamente ad un uso pertinenziale durevole, e sempreché l'opera secondaria non comporti alcun maggiore carico urbanistico.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

#### **OSSERVAZIONE n. 33**

PRESENTATA con PG 110286 del 31/05/2021, tramite PEC

Tecnico incaricato: dott. Francesco Papi

#### **SINTESI**

L'osservazione si riferisce all'art.72 del Piano Operativo e viene richiesto che :

1. sia consentito il cumulo degli interventi indicati al comma 2.1 con quelli al comma 2.2
2. sia uniformato il rapporto di copertura della tabella delle prescrizioni al 50% o che sia aumentato
3. sia possibile realizzare l'addizione volumetrica AV.2 in facciata per interventi che coinvolgono l'intera facciata e che sia fattibile la realizzazione di AV.2 per fabbricati in seconda schiera anche se visibili dalla strada

#### **CONTRODEDUZIONE**

Rispetto a quanto richiesto con l'osservazione si ritiene di rispondere quanto segue:

1. quanto richiesto è già soddisfatto dalla norma adottata
2. la modifica non è accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi di tutela del tessuto insediativo
3. l'addizione volumetrica AV.2 per gli edifici in seconda schiera è già consentita dalla norma sempre che non abbiano il prospetto principale prospiciente la pubblica via o spazio pubblico. Mentre non si ritiene di modificare la norma consentendo l'addizione volumetrica AV.2 sul prospetto principale perché in contrasto con gli obiettivi di tutela dei tessuti insediativi lineari.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile/Già soddisfatta



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

#### **OSSERVAZIONE n. 34**

PRESENTATA con PG 110286 del 31/05/2021, tramite PEC

Tecnico incaricato: dott. Francesco Papi

#### **SINTESI**

L'osservazione si riferisce all'art.67 del Piano Operativo e chiede che sull'edificato storicizzato siano consentiti gli stessi interventi dell'edificato recente anche in caso di ristrutturazione e per le volumetrie realizzate dopo il 1954.

#### **CONTRODEDUZIONE**

Oltre a quanto già previsto dall'art.63, co. 1. non si ritiene di modificare l'art. 67 rinvenendo un potenziale contrasto con gli obiettivi di tutela del Piano Operativo per l'edificato storicizzato, già individuato come invariante strutturale dal Piano Strutturale.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n. 35**

PRESENTATA con PG 110287 del 31/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. Nistri Paolo

**SINTESI**

Con l'osservazione si chiedono i seguenti chiarimenti interpretativi:

1. AV2: la chiusura di logge per la parte eccedente i primi due metri di Superficie Edificata non è da considerarsi aumento di volume edilizio, a prescindere dal materiale usato in caso di chiusura della loggia, dal momento che essa fa già Superficie Edificata e anche volume edilizio ricomprendendo anche la zona dei primi due metri.
2. Lotto di completamento: si chiede di specificare che con la dicitura "*parzialmente edificato*" non può intendersi anche edificato con volumi accessori, ma che devono essere edifici principali.
3. lotto di completamento: si chiede di specificare che la prescrizione "edifici latitanti" può intendersi anche per edifici compresi nella sottozona o isolato, in quanto i latitanti potrebbero non esserci.

**CONTRODEDUZIONE**

L'osservazione attiene a puntuali profili interpretativi delle disposizioni di Piano che:

- a) non risultano necessari alla luce dell'esauritivo quadro di riferimento costituito dalle presenti norme di Piano e dalla normativa tecnica di riferimento (in primis L.R. 65/2014 e DPGR Regolamento parametri urbanistici unificati), esenti da profili di ambiguità e/o perplessità interpretativa;
- b) concernono puntuali fattispecie che non possono prescindere dalla disamina del caso concreto da effettuarsi in sede di valutazione di eventuali interventi edilizi che dovessero essere proposti.

L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente.

**ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente



## SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE

Viale Vittorio Veneto, 9 - 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.5938

Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

### **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

#### **OSSERVAZIONE n. 36**

PRESENTATA con PG 110288 del 31/05/21, tramite PEC

Richiedente: sig. Francesco Fontanive,

in qualità di: Presidente Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Prato

#### **SINTESI**

Le richieste sono le seguenti:

1. all'art. 36, 47 e 48 delle NTA si chiede di fornire chiarimenti per il calcolo dell'ombreggiamento dei parcheggi in caso di specie rampicanti su struttura verticale (spalliera) o orizzontale (pergola).
2. si chiede di modificare i seguenti articoli, afferenti alla disciplina del territorio rurale:
  - art. 85 delle NTA – si chiede ammettere nell'ambito AR5 la realizzazione dei manufatti agricoli di cui all'art.70 della LR 65/2014, facendo presente che le aree fluviali sono quelle più vocate alla coltura orticola e quindi necessitano di manufatti e serre a tunnel.
  - art. 86 c.6 delle NTA – viene richiesto di eliminare il limite di 100mq e quello del 5% della SAU perché incongrui con una dimensione aziendale professionale. Si rileva un contrasto in tal senso con l'art. 69 della LR 65/2014.
  - art.86 c.6 e c.7 delle NTA – Si chiede di escludere dal divieto gli ambiti AR.5 e AR.6.
  - art.87 c.1 e art.88 c.1 delle NTA – Si chiede di fare riferimento al PTC o in mancanza, al regolamento regionale.
  - art.87 c.4 e art.88 c.1 e art.89 c.1 delle NTA - Si chiede di escludere dal divieto gli ambiti AR.5 e AR.6.
  - art.88 c.1 e art.89 c.1 e art.90 c.2 delle NTA - Si chiede di escludere dal divieto gli ambiti AR.1 e AR.2 – tale strategia si pone in contrasto con l'art.92 c.2, lett.a.



- art.89 c.3 e 4 delle NTA - Si chiede di sostituire le prescrizioni b) e c) e le tabelle con rinvio al PTC ovvero Regolamento Regionale.
- art.90 c.2 delle NTA - Si chiede di escludere l'ambito AR.5.
- art.90 c.3 delle NTA - Si chiede di sostituire le prescrizioni delle tabelle degli artt. 88 e 89 con rinvio al PTC ovvero Regolamento Regionale.
- art.94 delle NTA - Si chiede di aggiungere che se il parere dell'ASL è positivo rispetto alle emissioni moleste, siano ridotte le distanze dall'abitato per nuove aziende zootecniche e cinotecniche.
- art.95 c.3 e 4 delle NTA – viene segnalato che il divieto di vivai in pieno campo è in contrasto con l'art.69 della Lr.65/2014.
- art.96 c.2 tab. rur 08 delle NTA – si chiede che la superficie minima destinata a vigneto, frutteto e orto venga abbassata rispettivamente a 1.500 e 3.000 mq.

#### **CONTRODEDUZIONE**

- L'ombreggiamento previsto dalla norma potrà essere computato secondo i generali principi in materia, tenendo presente – peraltro – che la norma non richiama strutture verticali a spalliera indicate nell'osservazione.
- L'osservazione non risulta pertinente alle tematiche della variante che ha inteso operare aggiornamenti normativi alle Nta del Piano Operativo come variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2: la stessa, in quanto tale, è limitata a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

#### **ACCOGLIBILITA'**

Non pertinente





**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n. 37**

PRESENTATA con P.G.110290 del 31/05/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. **Giulio Melosi**,

**SINTESI**

L'osservazione si riferisce all'art 33 Aree per servizi cimiteriali (Acim) nel quale non è stata riportata la dizione "intervento urbanistico" e la connotazione "privata" di un parcheggio, contenuta nel testo della legge nazionale sul vincolo di rispetto dei cimiteri. Viene chiesto che siano inserite le definizioni contenute nella legge nazionale con lo scopo di riordinare le aree poste all'interno del vincolo, individuando una perimetrazione generale delimitata dal vincolo avente raggio 200 ml.

Chiede inoltre che all'interno di essa sia definita dal Comune una perimetrazione che consenta determinati interventi edificatori, non di tipo "diretto" (cioè non CILA/ SCIAE /PDC, escluso che per ampliamenti del 10% dei fabbricati esistenti) ma solo interventi pubblici oppure interventi urbanistici che per propria natura rilevino sempre quale pubblico interesse.

**CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie parzialmente l'osservazione ritenendo che, ancorché i richiami operati dall'odierno dall'art. 33, comma 2, risultino coerenti con la disposizione di cui all'art. 338 TULS e i principi individuati dall'ordinamento, sia sufficiente – anche al fine di necessaria semplificazione - il richiamo alla suddetta disposizione del Testo Unico Leggi Sanitarie.

Si propone, pertanto, la modifica dell'articolo 33, comma 2, come segue: "*Le aree ricomprese entro i 200 mt dal perimetro individuato ai sensi del precedente comma, sono soggette al vincolo di cui all'art. 338 del T.U.L.S., con applicazione delle relative disposizioni e limitazioni*".

Ai sensi della norma succitata non si ritiene opportuno inserire ulteriori perimetrazioni.

**ACCOGLIBILITA'**

Parzialmente accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n. 38**

PRESENTATA con 110775 del 31/05/2021 tramite PEC

Richiedente: sig. Claudio Belgiorno,

L'osservazione ha per tema il reperimento di standard previsto all'art.25 delle NTA del Piano Operativo, assumendo in particolare la necessità di una modifica alla attuale articolazione prevista dalla norma in tema del reperimento degli standard pubblici e parcheggi privati in riferimento agli interventi diversi dalla Ristrutturazione Urbanistica e Nuova Edificazione, al fine di incentivare gli interventi medesimi, nonché in ordine alle possibilità di monetizzazione.

L'osservazione richiede contestualmente un ampliamento delle possibilità di monetizzazione dei richiamati standard in ciò proponendo che la norma del PO preveda il totale reperimento degli standard pubblici per gli interventi di RU e NE e la possibilità di monetizzazione anche totale, previo assenso della AC, per gli ulteriori interventi.

Propone inoltre, che per l'ipotesi in cui non sia possibile la realizzazione di standard per mancanza di aree disponibili, sia ammesso in alternativa intervenire con permesso convenzionato che, a parità di SE consenta una categoria di intervento diversa da quella oggi prevista.

**CONTRODEDUZIONE**

L'individuazione degli standard necessari consegue alle valutazioni del contesto urbanistico di riferimento operato dal Po anche alla luce della sovraordinata disciplina di Piano strutturale, quali desumibili dalla Relazione generale allegata al vigente Piano operativo.

L'articolazione degli interventi soggetti al reperimento di standard e parcheggi pertinenziali (quale, peraltro, conseguente anche all'osservazione promossa d'Ufficio) consegue dalla disamina delle necessità infrastrutturali delle aree anche alla luce della più recente giurisprudenza in materia.

Il Piano ha già concesso la facoltà, in determinati casi, di monetizzazione degli standard in ragione della operata valutazione delle concrete necessità del territorio comunale coerentemente con le suddette esigenze; la proposta implementazione degli interventi soggetti a possibilità di monetizzazione non risulta rispondente ai richiamati assetti e scelte

comune di  
**PRATO**

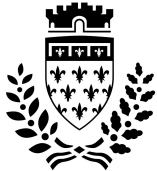


pianificatorie. Ulteriori esclusioni o monetizzazioni potrebbero compromettere la qualità dell'ambiente urbano.

In ultimo, anche la proposta di modifica delle categorie di interventi ammesse per l'ipotesi di assoggettamento a Permesso di costruire convenzionato, non risulta coerente con la complessiva valutazione degli interventi ammissibili operata dallo strumento in ragione delle concrete caratteristiche dei vari tessuti di riferimento.

### **ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile



**VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

**CONTRODEDUZIONI TECNICHE ALLE OSSERVAZIONI**

**OSSERVAZIONE n. 39**

PRESENTATA con PG 112880 del 03/06/2021, tramite PEC

Richiedente: sig. Fernanda Trebbi

**SINTESI**

L'osservazione si riferisce ad un immobile disciplinato come TSR.1 e situato in via Lunga di Cafaggio 45, e chiede le seguenti modifiche all'art. 69 del Piano Operativo:

1. che sull'edificato storicizzato siano consentiti gli stessi interventi dell'edificato recente anche in caso di ristrutturazione e per le volumetria realizzata dopo il 1954 anche oltre a quanto previsto all'art. 63 co.1.
2. che sia rimossa la prescrizione che vieta di frammentare con delimitazioni fisiche il resede originario, in questo caso essendo già presenti accessi realizzati in tempi recenti.
3. Realizzare interventi di addizione volumetrica AV2 che interessano l'intero fronte, traslandosi e allineandosi al fronte stradale, all'interno dello stesso lotto urbanistico di riferimento.

**CONTRODEDUZIONE**

1. in merito a quanto richiesto, oltre a quanto già previsto dall'art.63, co. 1. non si ritiene di modificare l'art. 69 rinvenendo un potenziale contrasto con gli obiettivi di tutela del Piano Operativo per l'edificato storicizzato, già individuato come invariante dal Piano Strutturale.
2. la seconda richiesta di modifica non risulta accoglibile perché in contrasto con gli obiettivi di tutela del Piano Operativo per il tessuto di riferimento.
3. La richiesta risulta già soddisfatta dalle modifiche introdotte dalla variante alla norma adottata.

**ACCOGLIBILITA'**

Non accoglibile/già soddisfatta

## **VARIANTE SEMPLIFICATA ALLE**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

adottata con DCC n. 23 del 15.04.2021 pubblicata su Burt n. 17, parte II, del 28/04/2021

#### **OSSERVAZIONE D'UFFICIO con PG. 109002 del 28/05/2021**

##### **OSSERVAZIONE 1:**

###### **Art. 23 co 1.7**

Si richiede venga coordinata la definizione di superficie permeabile di cui all'art.25 del D.P.G.R. n.39/r/2018 con le prescrizioni inserite dalla variante all'art. 23 co. 1.7.

##### **CONTRODEDUZIONE 1**

Al fine di esplicitare e garantire miglior coordinamento dell'art.23 punto 1.7 anche rispetto alla definizione di "superficie permeabile" come definita dall'art.25 del D.P.G.R. n.39/r/2018, si ritiene sia opportuno modificare l'enunciato nel seguente modo:

.....omissis..

*1.7. Gli interventi di NE Nuova Edificazione, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, RU Ristrutturazione Urbanistica e AV addizione volumetrica devono garantire una superficie permeabile come definita dell'art. 25 del D.P.G.R. n. 39/R/2018 pari almeno al 25% della superficie fondiaria. Negli interventi di modifica alle sistemazioni esterne le dotazioni di superficie permeabile non devono peggiorare la situazione esistente, se già inferiore alla percentuale stabilita dal presente comma, ~~salvo l'introduzione delle misure compensative di seguito indicate.~~ **fermo le prescrizioni di seguito indicate e ferme restando le dotazioni a verde piantumato previste dalle disposizioni del presente Piano operativo.***

*Con riferimento alle superfici permeabili di cui al precedente comma, porzioni non superiori al 40% delle medesime, per gli interventi residenziali, o al 50% per le altre tipologie d'intervento, possono essere realizzate anche con pavimentazioni in materiali lapidei, in cemento od altri materiali, allettate su sottofondo sabbioso di adeguato spessore, che presentano una percentuale di foratura superiore al 40% della superficie trattata, per dimostrati motivi anche di sicurezza e ad eccezione degli interventi produttivi con lavorazioni inquinanti.*

*Le acque eventualmente non ritenute dalle sistemazioni di cui al precedente periodo dovranno essere convogliate, per quanto possibile, in aree adiacenti con superficie integralmente permeabile senza provocare fenomeni di ristagno. ....*

##### **OSSERVAZIONE 2:**

###### **1. Art. 25 , comma 2**

"....omissis..

*2. Le dotazioni minime per interventi di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, limitatamente alle ipotesi in cui gli stessi comportino aumento di carico urbanistico, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva,*

*SE Sostituzione Edilizia, AV Addizioni Volumetriche salvi casi di gratuità di cui all'art. 189 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica sono da quantificarsi secondo i seguenti parametri:.....”*

Ai sensi dell'art. 41 dpgr 39/R/2018, recepito dall'art. 42 del Rec comunale, l'aumento di carico urbanistico per gli interventi comunque denominati si verifica comunque (sempre) anche senza mutamento della destinazione d'uso, quando si determini aumento del numero delle unità immobiliari, ovvero nel caso in cui il cambio d'uso comporti l'individuazione dei parcheggi stanziali e o di relazione.

Si richiede di modificare tale definizione al fine di favorire gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente, facendo ricadere gli interventi di RIC con aumento di carico urbanistico tra gli interventi disciplinati al comma 4, per i quali è previsto il reperimento del 50% degli standard richiesti.

#### **1. Art. 25 , comma 4.**

*“.....omissis..*

*Per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 2, comportanti mutamento della destinazione d'uso, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di cui al successivo art. 153, le dotazioni minime richieste dal precedente comma 3, sono ridotte del 50%, considerando il carico urbanistico della funzione in atto”.*

Si chiede di chiarire che in caso di zona B si abbatte il 50% del 50% del complessivo dovuto, restando ferme comunque le modalità di computo stabilite dall'art. 4, comma 1, punto 2 D.M. 1444/1968.

#### **CONTRODEDUZIONE 2**

Al fine di accogliere le previsioni di cui ai precedenti punti si propone la modifica degli artt. 25, commi 2 e 4 come segue:

*2. Le dotazioni minime per interventi di ~~RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, limitatamente alle ipotesi in cui gli stessi comportino aumento di carico urbanistico~~, RF e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, SE Sostituzione Edilizia, AV Addizioni Volumetriche salvi casi di gratuità di cui all'art. 189 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica sono da quantificarsi secondo i seguenti parametri:.....”*

~~[..]4. Per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 2, comportanti mutamento della destinazione d'uso, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di cui al successivo art. 153, le dotazioni minime richieste sono ridotte del 50%, considerando il carico urbanistico della funzione in atto.~~

*4. Per gli interventi diversi da quelli indicati al comma 2, comportanti mutamento della destinazione d'uso, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso senza opere di cui al successivo art. 153 e per gli interventi di RIC comportanti aumento del carico urbanistico, le dotazioni minime richieste dai precedenti commi, sono ridotte del 50%, considerando il carico urbanistico della funzione in atto. Per le zone A e B di cui al precedente comma 3 tale riduzione concorre con quelle già previste da tale comma.*

#### **OSSERVAZIONE 3**

#### 1. Art. 26, comma 3.

3. Gli standard urbanistici non sono dovuti per quantità inferiori o uguali a 40 mq e sono integralmente monetizzati ove la quantità sia compresa tra 40 mq e 100 mq.

Si richiede che venga inserita una ulteriore clausola residuale al comma 3-bis: "3-bis. Per quantità di standard comprese tra i 100 e i 150 mq è comunque fatta salva la possibilità dell'Ente di valutazione di ulteriori ipotesi di monetizzazione, anche in deroga ai parametri di cui alla precedente tabella, alla luce del concreto assetto dei luoghi e dotazioni già sussistenti".

#### CONTRODEDUZIONE 3

In accoglimento dell'istanza verrà inserito all'art. 26 il comma 3bis "*3-bis. Per quantità di standard comprese tra i 100 e i 150 mq e' comunque fatta salva la possibilità dell'Ente di valutazione di ulteriori ipotesi di monetizzazione, anche in deroga ai parametri di cui alla precedente tabella, alla luce del concreto assetto dei luoghi e dotazioni già sussistenti*".

#### OSSERVAZIONE 4

- **Art. 47, co. 2 e art.55, co.2**

....*"La realizzazione dei parcheggi privati di cui al presente articolo è prescritta per gli interventi di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, RF Ristrutturazione con fedele ricostruzione e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva ove comportanti aumento di carico urbanistico, SE Sostituzione Edilizia, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica."*

Si chiede di valutare, anche al fine di garantire il necessario coordinamento della previsione con le disposizioni dell'ordinamento in materia e con quanto prescritto all'art. 50 parte seconda del Regolamento Edilizio, di ricondurre alla sola ipotesi di RIC, i casi in cui l'aumento di carico urbanistico è determinante ai fini del reperimento della dotazione, ritenendo comunque necessario in ogni caso il reperimento della dotazione a parcheggio nelle ipotesi di RF e RNF.

#### CONTRODEDUZIONE 4

L'osservazione è accolta al fine di garantire il necessario coordinamento con l'ordinamento normativa in materia di dotazioni a parcheggio nonché con le richiamate disposizioni del Regolamento edilizio. La norma viene così riformulata:

*"2. La realizzazione dei parcheggi privati di cui al presente articolo è prescritta per gli interventi di RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa, **ove comportante aumento del carico urbanistico**, RF Ristrutturazione con fedele ricostruzione, e RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva ~~ove comportanti aumento di carico urbanistico~~, SE Sostituzione Edilizia, NE Nuova Edificazione, RU Ristrutturazione Urbanistica."*

#### OSSERVAZIONE 5

- **Art. 64 co 2**

.... *"Ai fini della individuazione degli interventi consentiti il Piano Operativo distingue tra:*

- **AV.1 – omissis...**

- **AV.2** – *interventi di addizione volumetrica, anche fuori sagoma, delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del Piano operativo, da realizzarsi con le modalità e prescrizioni specificate in ogni singolo tessuto, ove ammessi;”..*

Vista la definizione di sagoma, come definita dal dpgr 39/R/2018, e recepita dal Rec comunale, si ritiene opportuno coordinare e specificare meglio l'intervento Av.2, con l'intervento di aumento di Se all'interno della sagoma in relazione all'intervento di chiusura di porticati e loggiati.

- **Art. 64, comma 6**

*“Negli interventi di demolizione con fedele ricostruzione, per oggettivi motivi di interesse pubblico riconosciuti dai competenti Uffici comunali, potrà essere previsto un modesto arretramento dell'immobile rispetto alla sede stradale”.*

Per completezza si chiede di aggiungere *“Resta comunque fermo il necessario rispetto delle distanze disposte dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione, nei casi ivi previsti, nonché ulteriori disposizioni di carattere imperativo”.*

#### **CONTRODEDUZIONE 5**

- **Art. 64 co 2**

Dal momento che la fattispecie di chiusura di logge o porticati nei casi in cui tali elementi costituiscano già sagoma e SE, pare attenere alla fattispecie di realizzazione di nuova SE interna alla sagoma, e che invece il piano operativo intendeva ricomprendere tali interventi tra gli interventi di addizione volumetrica, in accoglimento della specifica richiesta si ritiene di aggiungere al tipo di intervento *“realizzazione di nuova “Se” internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti nei limiti del 15% della “Se” esistente”* la specifica , *“con esclusione delle ipotesi di chiusura di logge e porticati”.*

- **Art. 64, comma 6**

Si ritiene di accogliere la modifica proposta.

#### **OSSERVAZIONE 6**

- **art. 67 , co. 2.3 ultima alinea**

*....“Gli interventi di cui al precedente punto, qualora operati in riferimento alle unità immobiliari poste ai piani superiori rispetto al piano terreno, non possono determinare un incremento della proiezione a terra dell'edificio né la creazione di “nuove volumetrie in oggetto comunque configurate”.*

Per le addizioni volumetriche fuori sagoma realizzate sul lastrico solare, risulta spesso complicato individuare il loro posizionamento in relazione ai requisiti richiesti al comma 2.3 ( fronte tergale o laterale se non prospiciente pubblica via e spazio pubblico). Si ritiene utile operare un coordinamento con quanto previsto all'art. 75, per il tessuto TR4 :

*“AV.3c - limitatamente ai tessuti TR.3 e TR.4, interventi di addizione volumetrica da realizzarsi sul lastrico solare nel limite del 20% della “Se” esistente, e comunque non superiore a 70 mq. Indipendentemente dalla “Se” esistente è ammesso l'ampliamento fino a 25 mq. L'intervento di ampliamento è ammissibile a condizione che lo stesso sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio*



preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, soggetto a valutazione da parte dell'organo preposto”.

#### **CONTRODEDUZIONE 6**

In accoglimento della presente osservazione ed in coerenza con gli obiettivi di tutela dei tessuti residenziali e degli edifici classificati con il terzo grado di tutela (E3), si ritiene opportuno aggiungere al tipo di intervento Av.2 degli articoli 67-68-69-72-73-74 e art. 144 la ulteriore specifica **È comunque esclusa la realizzazione di addizioni volumetriche su lastrici solari”**.

#### **OSSERVAZIONE 7**

- **Art. 77 e 79**

Appare limitativo non consentire l'intervento di ristrutturazione ricostruttiva non fedele quando è ammessa la sostituzione se finalizzata al raggiungimento di alte prestazioni energetiche.

In tal senso sarebbe anche pregiudicata la sostituzione edilizia in assenza di alte prestazioni energetiche.

#### **CONTRODEDUZIONE 7**

In accoglimento all'osservazione suddetta si ritiene compatibile con gli obiettivi di tutela e con le strategie di miglioramento ambientale promosse dal Piano Operativo, l'inserimento del tipo di intervento RNF agli articoli 77 e 79 con le stesse prescrizioni urbanistiche previste per la sostituzione edilizia nel seguente modo:

- **“RNF a parità di SE e SE Sostituzione Edilizia anche** con ampliamento fino al 35% della “Se” esistente: **tali interventi** sono consentiti esclusivamente al fine di realizzare edifici con alte prestazioni energetiche di cui al D.Lgs. n. 28/2011 e al Regolamento Edilizio, migliorare il contesto ambientale circostante, la resilienza urbana, contribuire alla mitigazione delle isole di calore

Prescrizioni per gli interventi <b>SE di cui al presente articolo</b>	<b>TP.1-4-5</b>
Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento	.....
Altezza massima consentita	.....
% superficie permeabile minima del lotto fondiario	.....
% superficie alberata minima della superficie permeabile	.....

#### **OSSERVAZIONE 8**

- **Art. 144 , recupero dei sottotetti di cui alla l.r. n.5/2010,**

Per una migliore comprensione dell'intervento, visto che l'istituto della l.r. 5/10 ha come presupposto che non si possano modificare le altezze al colmo e in gronda delle coperture, sarebbe opportuno eliminare tali indicazioni dall'articolato, così è pacifico che, nei limiti della disciplina conservativa dell'articolato si possa anche abbassare la quota di imposta dei solai interessati.

#### **CONTRODEDUZIONE 8**

Si accoglie l'osservazione proponendo di eliminare la dicitura **“delle altezze di colmo, di gronda,”** dal punto C del comma 3.

**“3. Interventi ammessi:**

omissis

c) *interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare sottostante, eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. n. 5/2010 senza alcuna modificazione delle altezze di colmo, di gronda, della morfologia strutturale delle coperture e delle superfici interessate dall'intervento;*"

#### **OSSERVAZIONE 9**

- **Art. 144 .**

Si propone di inserire tra gli interventi ammessi al comma 3 il punto *"k. demolizione senza ricostruzione di superfetazioni o di addizioni recenti all'edificio che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario. Si deve considerare assetto originario dell'edificio quello assunto ad esito di tutte quelle stratificazioni storiche che, in un corretto intervento di restauro, devono essere conservate e documentate."* già consentito per gli edifici in E2 disciplinati all'art. 143.

#### **CONTRODEDUZIONE 9**

Si ritiene di accogliere l'osservazione nei termini proposti.

## **CONTRIBUTO OSSERVAZIONI DA INOLTARE AL SERVIZIO URBANISTICA PER OSSERVAZIONE D'UFFICIO ALLA VARIANTE AL PO ADOTTATO**

La Cetu, esaminate proposte progettuali già presentate nei casi di interventi per i quali i tessuti impongono la demolizione e ricostruzione fedele, anche con mantenimento della geometria della copertura e della composizione architettonica fronte via, suggerisce, nell'ottica di contestualizzare le trasformazioni, di analizzare la possibilità di ammettere ricostruzioni non fedeli da valutare in relazione ai contesti di riferimento. Diversamente la ricostruzione fedele con il rispetto delle prescrizioni cogenti (geometria coperture e mantenimento composizione architettonica facciate, oltre che dei materiali e tecnologie costruttive) potrebbero, come già riscontrato in pratiche già esaminate, produrre progettazioni incoerenti con il contesto ambientale di riferimento.

Quanto osservato trova particolare rilievo in riferimento a tessuti caratterizzati da connotazioni incongrue dell'edificato, quali quelli riscontrabili nel TSR.1.

## **CONTRODEDUZIONE**

Si accoglie l'osservazione in quanto coerente con le strategie del Piano e rispondente agli obiettivi del tessuto TSR1 per l'edificato di recente formazione. Pertanto si propone di modificare l'art.69 nel seguente modo:

*"2.2 Interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato di recente:*

- *MO Manutenzione Ordinaria*
- *MS Manutenzione Straordinaria*
- *RRC Restauro e Risanamento Conservativo*
- *RIC Ristrutturazione edilizia Conservativa*
- *RF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione a parità di "Se"*
- *DSR Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato*
- *RNF Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva, a parità di "Se"*

<i>Prescrizioni per interventi RNF,</i>	<i>TSR.1</i>
<i>Rc % max in riferimento alla Superficie fondiaria di intervento</i>	<i>50%</i>
<i>Altezza massima consentita</i>	<i>Pari a quella dell'edificio più alto presente nel tessuto di riferimento</i>

Firmato da:

**Pamela Bracciotti**

codice fiscale BRCPML72T50G999G

num.serie: 11910011

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 05/03/2019 al 05/03/2022