

**Comune di Carmignano**  
(Provincia di Prato)  
Settore urbanistica ed edilizia

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano  
Provincia di Prato  
REGISTRO UFFICIALE  
**0017213**  
02/12/2013 - INGRESSO  
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

**OSSERVAZIONE N°**

*M*

**Al Responsabile del settore 4**  
**Urbanistica ed edilizia**  
**del Comune di Carmignano**  
Piazza G. Matteotti n.1  
59015 - Carmignano (PO)

**Osservazioni al regolamento urbanistico**

Il/La sottoscritto: **NAZZARENO TASSELLI**

nato a PRATO (PO) il 28/08/1950, residente in POGGIO A CAIANO (PO),

via DELL'OLIVO n° 3,

in qualità di:

- Privato cittadino;
- Tecnico incaricato dalla proprietà;
- Tecnico libero professionista;
- Legale Rappresentante della Società **EDIL MARCO SRL** con sede a PRATO;
- Altro (specificare) \_\_\_\_\_

Presa visione del Regolamento Urbanistico adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 02.09.2013, in pubblicazione dal giorno 16.10.2013 al giorno 14.12.2013, al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo Strumento Urbanistico del Comune di Carmignano, presenta le seguenti osservazioni:

Riempire un modulo per ogni tipologia di osservazione riguardante elaborati diversi, sulla base dei fac-simile sotto riportati

DATI DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione:

**Località Loretino, Foglio 30 Particelle 440, 444, 445**

Proprietario:

**Tasselli Nazzareno, Legale Rappresentante della Società Edilmarco Srl**

Eventuale tecnico incaricato:

**Arch. Grassi Morenita, Via Roma 26 – Prato – 0574/870199**

**Geom. Tosetti Stefano, Via Arcivescovo G. Limberti 99 - Prato – 0574/636362**

Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero):

**Tav. P12 e P13 “Usi e modalità di intervento – gli insediamenti”** : si rileva che l'area di proprietà è stata inserita in zona omogenea F ed individuata tra le “Aree di verde privato V (Art. 28.6)” come area V4 “Aree sportive private”.

In relazione alla Tav.2 del P.S. vigente “Articolazione dei Tessuti Insediativi”, l'area in oggetto ricade parte all'interno delle “Appendici residenziali Loretino” (porzione Est della particella 440 di circa 2.800 mq) ed in parte in area non campita da alcuna colorazione o retinatura; in riferimento all'Art. 13.2 “I Tessuti Insediativi: generalità”, il comma 4 Articolazione e indirizzi generali lettera c) appendici residenziali riporta che “il R.U. nell'ottica di una riqualificazione dell'abitato, potrà prevedere eventuali limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio”.

**Art.31.1 Aree della Residenza (R) : si chiede che l'articolo venga implementato e riporti un nuovo comma denominato:**

14 – R3b.11 Località Loretino (Tav. P12 – Tav.P13)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max 800 mq
- Sc max 440 mq
- H max ml 6,50
- tipologia: edificio a blocco o a schiera
- destinazioni d'uso: è ammessa unicamente la residenza (Art.4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti NTA)
- criteri per gli interventi: valgono le disposizioni degli Artt.2801 e 28.2 comma 7.

Premesso che:

Il R.U. adottato alle Tavole P12 e P13 “Usi e modalità di intervento – gli insediamenti” inserisce l'area di proprietà in zona omogenea F tra le “Aree di verde privato V (Art. 28.6)” come area V4 “Aree sportive private”.

L'Art. 28.6.1 delle NTA “Articolazione delle zone di verde privato” co.4 V4 – Aree sportive ricreative private consente la realizzazione di impianti sportivi, manufatti di supporto (spogliatoi, tribune e servizi di accoglienza) in misura adeguata, manufatti di supporto alle attività ricreative (servizi igienici, ristoro) per una Sul max 300 mq ed una Hmax di 3,50 ml.

Alla luce della estensione del lotto pari a circa 4.900 mq, le potenzialità afferenti all'intervento assegnato vedono la possibilità di realizzare 1960 mq di impianti sportivi scoperti, oltre a spogliatoi e ristoro.

Ipotizzando per tutti i manufatti l'altezza massima di 3,50 ml si ottiene una volumetria complessiva di 2.450 mc.

La superficie complessivamente impermeabilizzata ammonterebbe a 2.660 mq.

Considerato che:

La previsione urbanistica adottata non risulta soddisfacente per la società scrivente in quanto le previsioni del P.S. approvato lasciavano ipotizzare una possibile potenzialità edificatoria residenziale per una parte consistente dell'area di proprietà relativa alla particella 440 del Foglio 30.

In relazione alla Tav.2 del P.S. Articolazione dei Tessuti Insediativi, l'area in oggetto ricade parte all'interno delle "Appendici residenziali Loretino" (porzione Est della particella 440 di circa 2.800 mq) ed in parte in area non campita da alcuna colorazione o retinatura; in riferimento all'Art. 13.2 "I Tessuti Insediativi: generalità", il comma 4 Articolazione e indirizzi generali lettera c) appendici residenziali riporta che "il R.U. nell'ottica di una riqualificazione dell'abitato, potrà prevedere eventuali limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio".

Dalla combinata lettura delle tavole grafiche e dell'articolato normativo del P.S. approvato si intravede la possibilità di veder riconosciuta su porzione dell'area di proprietà una potenzialità edificatoria residenziale che risponda all'esigenza di una riqualificazione dell'abitato con un completamento edilizio compatibile con il dimensionamento previsto per la UMI di riferimento.

Osserva che:

La previsione del nuovo R.U. adottato appare inattuabile a causa della localizzazione dell'area (marginale rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Comeana e pertanto difficilmente raggiungibile se non carrabilmente), della conformazione geometrica e plano-altimetrica del lotto (di forma articolata e con declivio pronunciato che difficilmente si presta ad accogliere impianti sportivi la cui realizzazione comporterebbe, causa l'estensione planimetrica degli impianti stessi, importanti movimentazioni di terreno con alterazione sostanziale del naturale andamento altimetrico del lotto, con una modalità di intervento peraltro invisibile alle strategie del R.U.) e della esigua estensione dell'area che comporta una potenzialità complessiva esigua in rapporto alla destinazione specifica sportiva ed alla entità dei costi da sostenere che rende pertanto inattuabile la previsione.

Pertanto si richiede che l'area F destinata ad Aree sportive ricreative private V4 venga sostituita con un'area omogenea B che preveda il completamento residenziale per porzione della particella 440 inserita dal P.S. tra le "Appendici residenziali Loretino" e la realizzazione di aree pubbliche connesse alla nuova residenza per le particelle 444 e 445. La porzione residua della particella 440 esclusa dalle "Appendici residenziali Loretino" è da intendere invece come area di verde privato Art.28.6.1 Articolazione delle aree di verde privato, comma 1 V1 – Giardini privati.

Si richiede pertanto che l'area in oggetto sia inserita tra le zone omogenee B (e non F) e che le Tavole grafiche di Progetto Tavv. P13 e P14 riportino rispettivamente per la porzione Est della particella 440 l'indicazione R3b.11 (con riferimento specifico all'Art. 31.1 delle N.T.A. che puntualizzi le modalità operative) Tessuto di formazione recente – Aree di completamento, per la porzione Ovest della particella 440 l'indicazione V1 – Giardini di pertinenza degli edifici mentre le particelle 444 e 445 siano destinate a P e Vp.

Contestualmente il Capo II – UTOE 2 - COMEANA delle NTA si richiede che l'Art.31.1 Aree della Residenza (R) venga implementato e riporti un nuovo comma denominato:

14 – R3b.11 Località Loretino (Tav. P13 – Tac.P14)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max 800 mq
- Sc max 440 mq
- H max ml 6,50
- tipologia: edificio a blocco o a schiera
- destinazioni d'uso: è ammessa unicamente la residenza (Art.4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti NTA)
- criteri per gli interventi: valgono le disposizioni degli Artt.28.01 e 28.2 comma 7.

**Allegati presentati**

per osservazioni agli elaborati grafici:

- Cartografia catastale 1:2.000;
- Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;
- Cartografia di P.S. vigente con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;
- Cartografia di R.U. con proposta modifica;
- Relazione illustrativa dell'osservazione;

per osservazioni alle N.T.A.:

- Stralcio N.T.A. di R.U. adottate relative alla realizzazione di impianti sportivi;
- Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta modifica Art. 31.1 – richiesta di inserimento nuovo comma 14.;

(data) 05/11/2013

(firma)

Importante:

**EDILMARCO S.R.L.**  
Via Tasca, 1 - 59100 PRATO  
Tel. 0574 621548 Fax 0574 620797  
Cell. 335 7237240  
E-mail: edilmarcoimm@tiscali.it  
Part. IVA n. 0148264540

**Le osservazioni dovranno essere presentate al Comune entro il giorno 24/12.2013, con le seguenti modalità: 3 copie cartacee in formato massimo A3.**

**Le osservazioni che perverranno oltre il termine sopraindicato, non saranno prese in considerazione perché tardive. Farà fede la data apposta dall'Ufficio Protocollo.**

All'attenzione del Sig. Sindaco del Comune di Carmignano Dott. Dorian Cirri

All'attenzione del Gruppo di progettazione incaricato della redazione del nuovo R.U

presso Comune di Carmignano, Piazza Matteotti 1 – 59015 Carmignano (Po)

**Oggetto: Osservazione al regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano adottato con D.C.C. n° 47 del 02/09/2013 e pubblicato sul BURT n° 42 del 16/10/2013.**

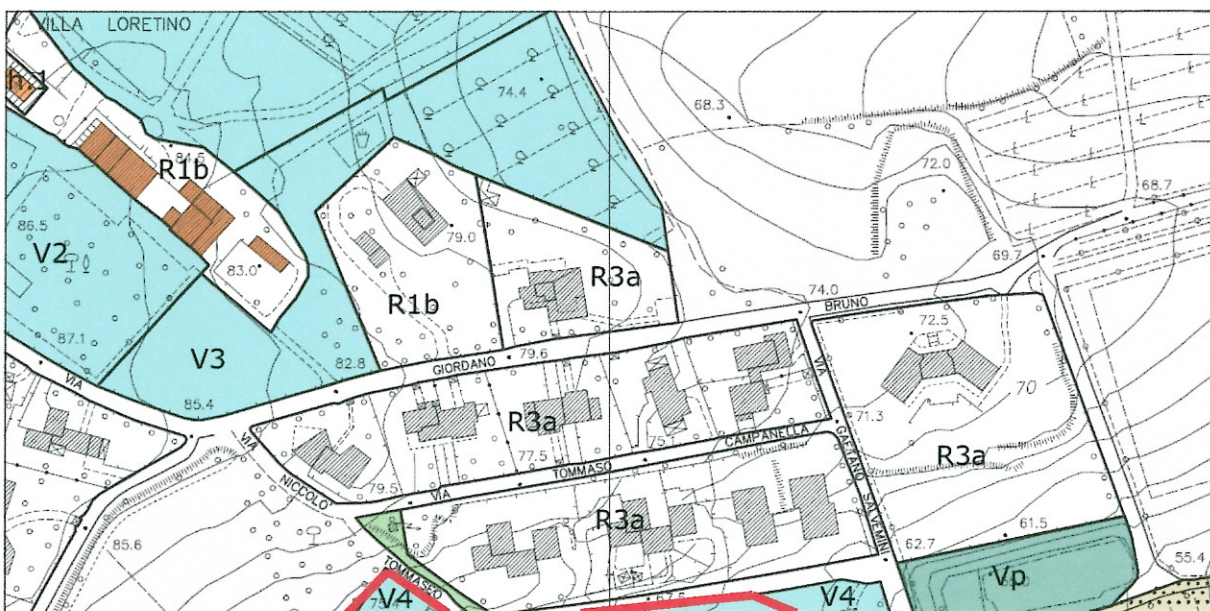
Il sottoscritto Tasselli Nazzareno, in qualità di Legale Rappresentante della Società Edilmarco s.r.l con sede in Prato presenta la seguente osservazione al R.U. adottato con D.C.C. n° 47 del 02/09/2013 e pubblicato sul BURT n° 42 del 16/10/2013.

#### PREMESSA

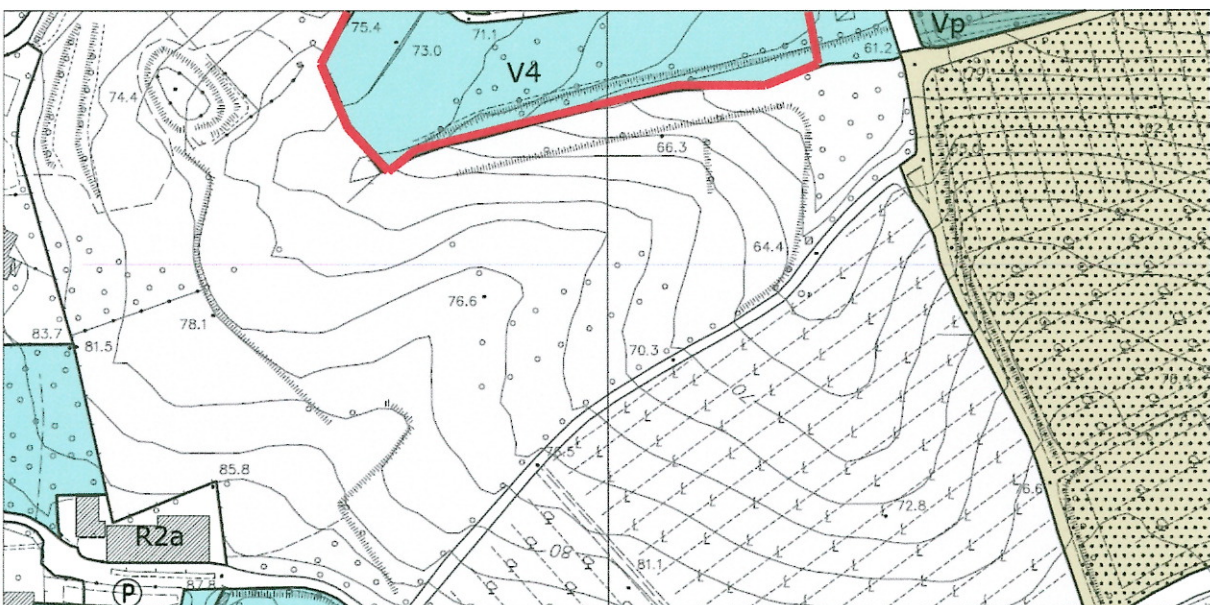
La Società Edilmarco s.r.l è proprietaria dei terreni distinti al N.C.E.U. del Comune di Carmignano al foglio 30 particelle 440, 444 e 445 per una consistenza complessiva di 5.203 mq.

Tali terreni sono stati acquisiti a seguito della liquidazione della Società Nazzareno Goti s.r.l.

Dalla visione degli elaborati di progetto, Tavole P12 e P13 "Usi e modalità di intervento – gli insediamenti" si rileva che l'area di proprietà è stata inserita in zona omogenea F ed individuata tra le "Aree di verde privato V (Art. 28.6)" come area V4 "Aree sportive private".



tav. P12



tav. P13

L'Art. 28.6.1 delle NTA "Articolazione delle zone di verde privato" co.4 V4 – Aree sportive ricreative private consente la realizzazione di impianti sportivi, manufatti di supporto (spogliatoi, tribune e servizi di accoglienza) in misura adeguata, manufatti di supporto alle attività ricreative (servizi igienici, ristoro) per una Sul max 300 mq ed una Hmax di 3,50 ml.

Alla luce della estensione del lotto pari a circa 4.900 mq, le potenzialità afferenti all'intervento assegnato vedono la possibilità di realizzare 1960 mq di impianti sportivi scoperti, oltre a spogliatoi e ristoro.

A titolo puramente indicativo ciò potrebbe portare alla realizzazione di:

- una piscina omologabile anche per attività agonistiche di 25ml x 12,5 ml oltre a percorsi laterali (totale 30ml x 17,50 ml) per complessivi 525 mq
- una piscina più piccola per attività ludiche per complessivi 385 mq
- un campo da calcetto/basket/volley per complessivi 1050 mq.

A tali impianti si accompagna la realizzazione di spogliatoi per complessivi 400 mq (200 mq per campo da calcetto e 200 mq per piscine) oltre a 300 mq per club-house/ristoro.

Ipotizzando per tutti i manufatti l'altezza massima di 3,50 ml si ottiene una volumetria complessiva di 2.450 mc.

La superficie complessivamente impermeabilizzata ammonterebbe a 2.660 mq.

La previsione urbanistica adottata non risulta soddisfacente per la società scrivente in quanto le previsioni del P.S. approvato lasciavano ipotizzare una possibile potenzialità edificatoria residenziale per una parte consistente dell'area di proprietà relativa alla particella 440 del Foglio 30.

Infatti in riferimento all'area sopra indicata si evidenzia che il Piano Strutturale approvato dal Comune di Carmignano individua per la particella in oggetto le seguenti classificazioni:

**TAVOLA 1 - SISTEMI TERRITORIALI**

SISTEMA TERRITORIALE DELL'OMBRONE art. 14

S2 sottosistema di Comeana -2c l'area agroubana Lombarda-Loretino art. 14.2.3

**TAVOLA 2 - ARTICOLAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI**

Parte dell'area ricade in "LE APPENDICI RESIDENZIALI - LORETINO"

**TAVOLA 3 - SISTEMI FUNZIONALI**

L'area non ricade all'interno di nessuna campitura

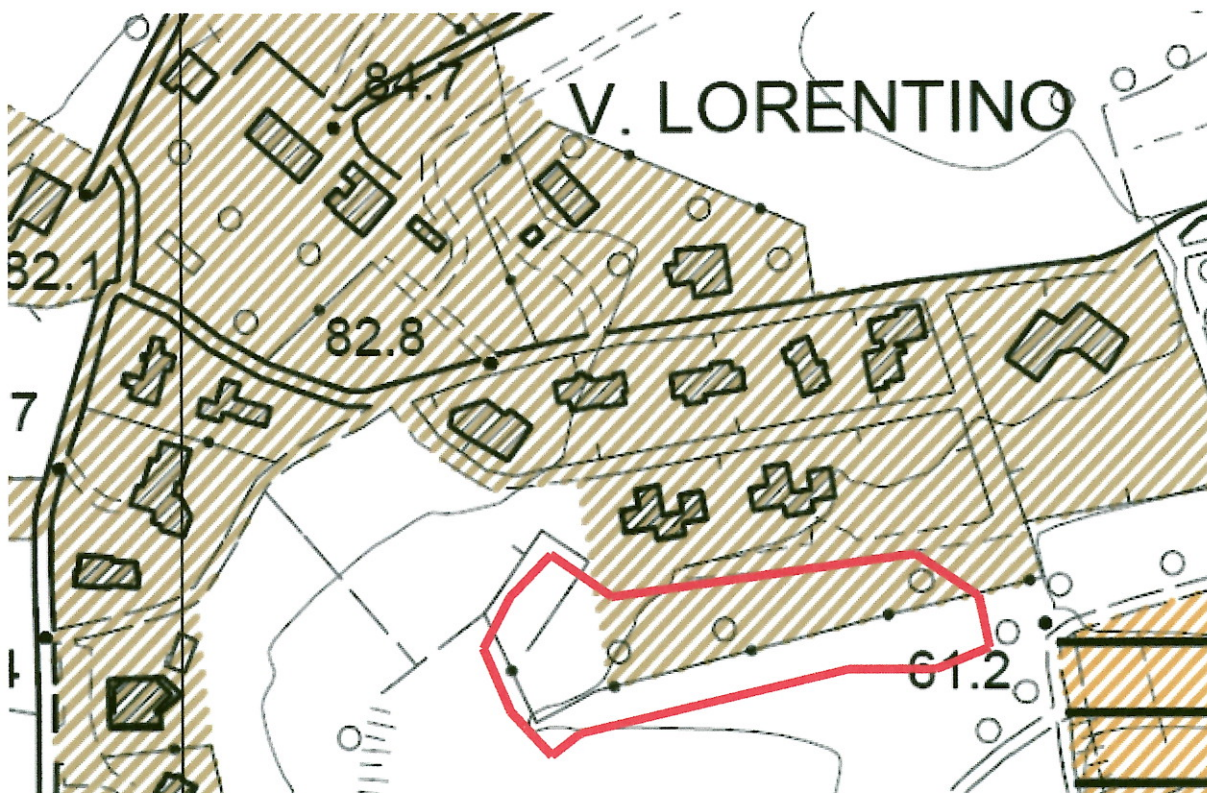
**TAVOLA 4 - INVARIANTI STRUTTURALI**

L'area non ricade all'interno di nessuna invariante

**TAVOLA 5 - UTOE**

UTOE 2 - COMEANA

Estratto TAV. 2 del P.S. vigente "Articolazione dei tessuti insediativi"



In relazione alla Tav.2 Articolazione dei Tessuti Insediativi, l'area in oggetto ricade parte all'interno delle "Appendici residenziali Loretino" (porzione Est della particella 440 di circa 2.800 mq) ed in parte in area non campita da alcuna colorazione o retinatura; in riferimento all'Art. 13.2 "I Tessuti Insediativi: generalità", il comma 4 Articolazione e indirizzi generali lettera c) appendici residenziali riporta che "il R.U. nell'ottica di una riqualificazione dell'abitato, potrà prevedere eventuali limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio".

In riferimento alla Tav.5 che inserisce l'area all'interno dell'UTOE 2 COMEANA, l'Art.19.2 "UTOE 2 – Comeana" al comma 3. Strategie operative e quantificazioni lettera d) Rafforzamento e riqualificazione residenziale prevede "interventi di completamento: volumetria valutata 25.000 mc.

Dalla combinata lettura delle tavole grafiche e dell'articolato normativo del P.S approvato si intravede la possibilità di veder riconosciuta su porzione dell'area di proprietà una potenzialità edificatoria residenziale che risponda all'esigenza di una riqualificazione dell'abitato (magari con la realizzazione contestuale di standard pubblici in quantità anche superiori ai 18 mq/ab) con un completamento edilizio compatibile con il dimensionamento previsto per la UMI di riferimento.

Il nuovo R.U. adottato ha invece individuato l'intera area (particelle 440, 444 e 445) quale area V4 "Aree sportive private", senza considerare che tale previsione risulta poco praticabile a causa della localizzazione dell'area (marginale rispetto al nucleo centrale dell'abitato di Comeana e pertanto difficilmente raggiungibile se non carrabilmente), della conformazione geometrica e plano-altimetrica del lotto (di forma articolata e con declivio pronunciato che difficilmente si presta ad accogliere impianti sportivi la cui realizzazione comporterebbe, causa l'estensione planimetrica degli impianti stessi, importanti movimentazioni di terreno con alterazione sostanziale del naturale andamento altimetrico del lotto, con una modalità di intervento peraltro invisibile alle strategie del R.U) e della esigua estensione dell'area che comporta una potenzialità complessiva esigua in rapporto alla destinazione specifica sportiva ed alla entità dei costi da sostenere che rende pertanto inattuabile la previsione.

Lo scrivente ritiene infatti che tale previsione sia del tutto inattuabile e che la quantità sportiva in oggetto, inserita tra le aree F e pertanto contabilizzata ai fini della quantificazione degli standard pubblici dell'UTOE, rappresenti una dotazione fittizia di aree di servizio che non vedrà mai fattiva attuazione; si ritiene pertanto che risulti più adeguata, anche al fine di realizzare fattivamente adeguate aree pubbliche che rispondano ad un interesse generale, la pianificazione di un completamento residenziale per la porzione di particella 440 che il P.S. individua all'interno delle "Appendici residenziali Loretino"(porzione Est della particella 440); tale intervento peraltro potrebbe farsi carico di una consistente quantità di aree pubbliche in una porzione di territorio del tutto priva di parcheggi e verde pubblico. Peraltro la superficie relativa alla richiesta di nuova edificazione residenziale (porzione Est della particella 440) è inserita dal P.S. nelle "Appendici residenziali Loretino" e l'eventuale previsione di un completamento residenziale costituirebbe variazione solo al R.U. adottato e non al P.S.; anche la modifica della zona omogenea (da F a B) costituirebbe variazione solo al R.U. adottato e non inciderebbe la dotazione complessiva di Attrezzature e servizi collettivi dell'UTOE in quanto lo stesso R.U. adottato prevede un consistente incremento quantitativo rispetto alle quantità minime stabilite dal P.S approvato e pertanto l'eventuale sottrazione della specifica zona F non incide il dimensionamento del Piano.

Si passerebbe infatti dai pianificati 27.352 mq "Allegato D Dimensionamenti" lettera B Standard ai 22.452 mq proposti, con una dotazione per abitante pari a 7,61 mq superiori comunque ai 4,82 mq previsti dal P.S.

Si richiede pertanto che la porzione di particella 440 identificata dal P.S tra le "Appendici residenziali Loretino" sia destinata ad accogliere nuovi edifici a destinazione residenziale con una potenzialità volumetrica di 2.450 mc, pari alla volumetria massima realizzabile per la dotazione di manufatti di supporto alla destinazione sportiva e ricreativa previsti dal R.U. adottato.

Come contestuale attuazione della presente richiesta si propone che le particelle 444 e 445 (per complessivi 890 mq) possano essere pianificate come aree a standard correlate al completamento residenziale andando ad incrementare le quantità di verde e parcheggi pubblici rispetto al dimensionamento di P.S e R.U. e costituendo l'attuazione di aree pubbliche completamente inesistenti nell'abitato di Loretino.

La quantità residenziale richiesta è in linea con il dimensionamento del P.S

Alla luce di quanto sopra il sottoscritto

## OSSERVA

Che la previsione del nuovo R.U. adottato appare inattuabile per difficoltà operative e carenza di fattibilità economica in relazione alla destinazione d'uso sportiva pianificata ed alle scarse potenzialità edificatorie relative ai servizi ad essa connessi.

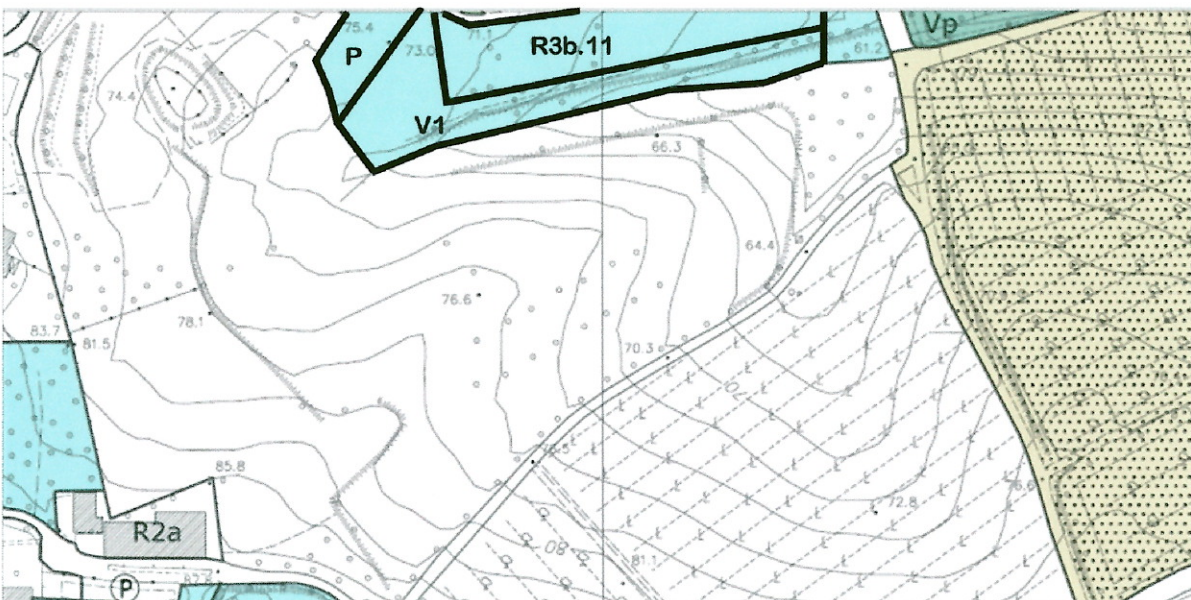
Pertanto si richiede che l'area F destinata ad Aree sportive ricreative private V4 venga sostituita con un'area omogenea B che preveda il completamento residenziale per porzione della particella 440 inserita dal P.S tra le "Appendici residenziali Loretino" e la realizzazione di aree pubbliche connesse alla nuova residenza per le particelle 444 e 445.

La porzione residua della particella 440 esclusa dalle "Appendici residenziali Loretino" è da intendere invece come area di verde privato Art.28.6.1 Articolazione delle aree di verde privato, comma 1 V1 – Giardini privati.

Si richiede pertanto che l'area in oggetto sia inserita tra le zone omogenee B (e non F) e che le Tavole grafiche di Progetto Tavv. P12 e P13 riportino rispettivamente per la porzione Est della particella 440 l'indicazione R3b.11 (con riferimento specifico all'Art. 31.1 delle N.T.A che puntualizzi le modalità operative) Tessuto di formazione recente – Aree di completamento, per la porzione Sud ed Ovest della particella 440 l'indicazione V1 – Giardini di pertinenza degli edifici mentre le particelle 444 e 445 siano destinate a P.



tav. P12



tav. P13



Contestualmente il Capo II – UTOE 2 - COMEANA delle NTA si richiede che l'Art.31.1 Aree della Residenza (R) venga implementato e riporti un nuovo comma denominato:

14 – R3b.11 Località Loretino (Tav. P13 – Tac.P14)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max 800 mq
- Sc max 440 mq
- H max ml 6,50
- tipologia: edificio a blocco o a schiera
- destinazioni d'uso: è ammessa unicamente la residenza (Art.4.4 comma 2 punti a.1 e a.3 delle presenti NTA)
- criteri per gli interventi: valgono le disposizioni degli Artt.2801 e 28.2 comma 7.

La quantificazione delle potenzialità edificatorie residenziali richieste è in linea con i parametri urbanistici dei lotti circostanti già edificati ed è in linea con il dimensionamento residenziale stabilito dal P.S. vigente: infatti lo stesso P.S prevede per l'UTOE 2 una quantità di residenza (completamenti e nuova edificazione) pari a mq 3.976 di SUL, mentre il R.U. prevede una quantità di residenza (completamenti e nuova edificazione) pari a mq 1.935 di SUL, con una potenzialità da poter "attingere" pari a 2.041 mq di SUL.

La richiesta di 800 mq di SUL residenziale comporterebbe una dotazione di standard minimo ai sensi del D.M. 1444/68 pari a 441 mq, mentre la proposta in oggetto prevede la cessione di 891 mq (particelle 444 e 445) in misura doppia alla quantità minima richiesta.

Distinti saluti

Prato, 05/11/2013

**Tasselli Nazzeno**, in qualità di Legale Rappresentante della Società Edilmarco s.r.l

  
**EDILMARCO S.R.L.**  
Via Tasselli 4 - 59100 PRATO  
Tel. 0574 621548 Fax 0574 620797  
Cell. 335 7237240  
E-mail: edilmarcoimm@tiscali.it  
Part. IVA 00513230979