

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

Riservato all'Ufficio Protocollo
Comune di Carmignano
Provincia di Prato
REGISTRO UFFICIALE
0017401
05/12/2013 - INGRESSO
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica
OSSERVAZIONE N°
23

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/a: (Nome) **Enrico** (Cognome) **Ciapini**

nato/a a **Carmignano (PO)** il **07/09/1943** , residente in **Santomato (PT)**, via **Vicinale di Cavaccia n° 490**,

Il/La sottoscritto/a: (Nome) **Giancarlo** (Cognome) **Ciapini**

nato/a a **Carmignano (PO)** il **09/05/1949** , residente in **Vaiano (PO)**, via **di Sofignano n°67**,

Il/La sottoscritto/a: (Nome) **Marcella** (Cognome) **Ciapini**

nato/a a **Carmignano (PO)** il **16/07/1950** , residente in **Prato (PO)**, via **G. Catani n°41**,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società _____

con sede a _____;

Altro (specificare) _____

Preso 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:	Via Carmignanese - Carmignano
Proprietari:	Ciapini Enrico Ciapini Giancarlo Ciapini Marcella
Eventuale tecnico incaricato:	
Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero):	Tavola Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti - “P10 – Carmignano Santa Cristina” Tavola Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti - “P11 – La Serra”

Premesso che:

- *Le proprietà oggetto della presente osservazione, ricadono nelle perimetrazioni nelle tavole P10 e P11 del Regolamento Urbanistico;*
- *la proprietà possiede una porzione del fabbricato adibito a magazzino compreso all'interno del perimetro R2a (foglio 28 particella 17 sub 2 come individuato con colore rosso nell'elaborato allegato), rivolta a sud est, accessibile da una strada pedonale secondaria;*
- *la proprietà possiede allo stato attuale il terreno attiguo al fabbricato, per la quale è prevista la conversione in verde pubblico (foglio 28 particelle 178, 334 e 335);*

Considerato che:

La proprietà delle particelle 334 e 335 del foglio di mappa 28, sono disciplinate dall'art.34.10 delle NTA del Regolamento Urbanistico e sono individuate dalle tavole Usi e modalità di intervento – gli insediamenti “P10 - Carmignano Santa Cristina” e “P11 – La Serra”, con previsione di verde pubblico (Vp).

Art. 34.10 - PU 12 - Ampliamento area sportiva La Serra

1 - Obiettivo

Integrazione delle strutture esistenti finalizzata alla realizzazione di un'area sportiva articolata e corredata di servizi di supporto.

All'interno dell'area di trasformazione è prevista la realizzazione di un'ampia zona di verde pubblico (Vp).

2 - V4 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.6 e 28.6.1 comma 4 delle presenti N.T.A.

Vp - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.7 e 28.7.1 comma 1.

3 - Gli interventi dovranno attenersi alle disposizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui al Titolo 9 e alle condizioni di trasformabilità di cui al Titolo 10 delle presenti N.T.A.

4 - Modalità di attuazione

Interventi diretti di iniziativa pubblica e privata.

Osserva che:

- L'attuale perimetrazione di cui alle tavole P10 e P11, prevede la limitazione delle pertinenze del fabbricato di proprietà (particella 17 sub 2 del foglio di mappa 28) a ridosso delle cisterne presenti nella particella 178, costringendo l'accesso da una strada secondaria stretta e percorribile solo pedonalmente. Per poter riorganizzare in modo adeguato l'area di pertinenza si chiede l'estensione della perimetrazione R2a alla particella 334, come già previsto dal Piano di Fabbricazione e come deducibile dalla proposta di modifica al Regolamento Urbanistico allegata.*
- Per quanto riguarda la particella 335 del foglio di mappa 28, in funzione della prevista destinazione a verde pubblico, per le sue caratteristiche morfologiche e la particolare dislocazione in funzione del tessuto urbano limitrofo, risulta a nostro avviso, poco fruibile e quasi interclusa. Si precisa l'esigenza di raggiungere l'area di pertinenza del fabbricato di proprietà in modo adeguato, data l'impossibilità allo stato attuale, di raggiungere con i mezzi meccanici l'accesso dalla stretta strada esistente. Si chiede pertanto di convertire la perimetrazione prevista da verde pubblico (Vp) a verde privato (V1), della particella 335 del foglio di mappa 28, al fine di poter realizzare una strada privata che connetta l'area di*

pertinenza a via dello Sport, in proseguo al parcheggio pubblico (come da proposta di modifica al RU allegata).

Considerato che:

L'immobile di proprietà, di cui alla particella 17 sub 2 foglio di mappa 28, è disciplinato dagli art. 28.2 e 34.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico ed è individuato nella tavola Usi e modalità di intervento – gli insediamenti “P10 - Carmignano Santa Cristina”.

Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)

1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.

2 Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:

2.1 - *omissis*

2 - **R2 Tessuto consolidato**: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio di formazione relativamente recente ma ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto e consolidati nell'immagine urbana.

La classe **R2** è articolata nelle seguenti sottoclassi:

a) - **R2a** Aree sature o con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri o aree per le quali, per ragioni paesistico-ambientali o di contesto, il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento; (...)

2.3 - *omissis*

2.4 - *omissis*

2.5 - *omissis*

3 - Le suddette classi e sottoclassi sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti” in scala 1:2.000. Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.

4 - **Destinazioni d'uso**

Salvo diversa specifica indicazione, relativamente all'articolazione degli usi e agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.

5 - **Destinazioni d'uso - prescrizioni specifiche**

Qualora si dia origine a nuove unità abitative, l'intervento potrà essere consentito solo nel caso in cui sia possibile realizzare nell'edificio o nella sua area di pertinenza un posto auto per ogni nuova unità abitativa ottenuta. Da tale vincolo sono escluse le classi **R1** e **R2** appartenenti ai tessuti storici e consolidati.

In tutte le classi, le attività ammesse diverse dalla residenza dovranno risultare non nocive o moleste e comunque svolte in condizioni di assenza di ogni forma di inquinamento e in particolare di quello acustico.

All'interno dei tessuti **R1** e **R2** l'introduzione della funzione residenziale ai piani terra, è consentita solo nel rispetto delle regole igienico sanitarie di cui al Regolamento Edilizio comunale e di eventuali vincoli di cui alla Legge 122/89. Tali interventi, se compatibili con la categoria di intervento assegnata all'edificio, non devono comportare la modifica o la realizzazione di forature sui fronti non compatibili con l'aspetto esteriore degli edifici e con la composizione della facciata.

6 - **Categorie di intervento**

Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:

(...)

All'interno delle aree **R1** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE.

b.1 R2a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Restauro e Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.).

(...)

Gli interventi di ristrutturazione di tipo 2 che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente.

All'interno delle aree **R2a** e **R2c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

(...)

7 - *Criteri specifici per gli interventi*

Eventuali criteri e prescrizioni specifiche di cui al presente articolo prevalgono, qualora in contrasto, sui criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- Interventi nelle classi **R1** e **R2**:

- devono salvaguardare, recuperare e conservare tutti gli elementi decorativi e architettonici nonché preservare la riconoscibilità tipologica (epoca e caratteristiche architettoniche) sia nella scelta dell'impianto che dei materiali;
- se interessano un intero edificio dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del tessuto edilizio di appartenenza prevedendo l'eliminazione degli elementi impropri e/o delle superfetazioni con particolare attenzione alle facciate prospicienti le strade pubbliche urbane;
- quando possibile, devono essere restaurati e mantenuti gli elementi originari anche se costruiti in epoca successiva all'impianto originale ma ormai consolidati nell'impianto complessivo (infissi, scale, pavimenti, ecc.);
- non devono prevedere l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici esterni; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali. Gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria;

- Interventi relativi agli spazi di pertinenza:

- le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto paesaggistico-ambientale evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui;
- la realizzazione di piscine ad uso privato a corredo della residenza deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - è consentita in tutte le classi ad esclusione delle classi **R1** salvo diversa specifica indicazione;
 - rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul contesto, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
 - avere superficie non superiore a mq. 85;
 - utilizzare per il rivestimento interno e le eventuali parti pavimentate esterne colori e materiali tali da minimizzarne l'impatto;
 - la realizzazione di servizi di supporto è ammessa solo con recupero di volumi esistenti; è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento;

- Parcheggi pubblici e privati:

- per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
- allo scopo di favorire la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, negli interventi di nuova edificazione i parcheggi privati devono essere realizzati in interrato. Nel caso di prescrizioni relative alla fattibilità geologica (Titolo 10 presenti N.T.A.) che comportino severe limitazioni tecniche alla realizzazione di parcheggi interrati, potranno essere situati al piano terra degli edifici. In tal caso l'altezza massima degli edifici potrà essere aumentata di una quantità non superiore a ml. 2,90.

8 - *Dimensionamento*

Il dimensionamento massimo delle aree della residenza è quello indicato per ciascuna UTOE nell'Allegato D alle presenti N.T.A.

Art. 34.1 -Aree della Residenza (R)

(Da 1 a 6 omissis)

7 - R2a

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.1 comma 7 delle presenti N.T.A.

- *categorie di intervento*: fino alla ristrutturazione edilizia tipo 2 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 2 e Art. 10.2.1);
- *destinazioni d'uso*: residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3) e attività compatibili (Art. 4.5 comma 2) ad esclusione di: servizi per l'intrattenimento, tecnologici.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 5;

- *criteri per gli interventi*: valgono le disposizioni dell'Art. 28.2 comma 7.

(Da 8 a 16 omissis)

Osserva che:

- I. *Per l'immobile collocato nella particella 17 sub 2 del foglio di mappa 28 (come individuato nell'allegato con campitura rossa), il Piano di Fabbricazione prevedeva una zona B2 di completamento assegnando un indice di fabbricabilità di 2, un'altezza massima di 9,60 m e un rapporto di copertura del 35% per un volume edificabile di circa 750 mc.*

Non è stata prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione alcuna potenzialità edificatoria ad esclusione dell'incremento del 20% di volume per le addizioni funzionali per le ristrutturazioni di tipo 2 di cui al punto 6 dell'art. 28.2.

Per poter intervenire sull'immobile con destinazione a magazzino, anomala rispetto al contesto, in virtù della prevalente destinazione d'uso residenziale nell'edificio nel suo complesso, al fine di attuare una ristrutturazione adeguata che mantenga i caratteri tipologici dell'edificio e consenta la suddivisione in unità immobiliari tali da essere equamente ripartita tra i tre proprietari, si chiede un incremento della sul di 150 mq. attuabile mediante perimetrazione R2a.n del fabbricato e della sua pertinenza (come da proposta di modifica delle NTA allegata alla presente).

Allegati (* obbligatori)

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 R.U. con proposta modifica;

per osservazioni alle N.T.A.:

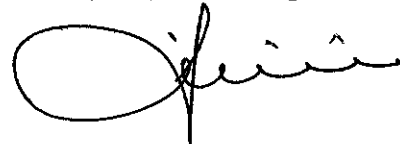
- Stralcio N.T.A. di R.U. adottate;

Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta modifica;

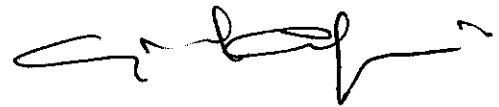
Distinti saluti

(data) 04/12/2013

(firma) Enrico Ciapini



(firma) Giancarlo Ciapini



(firma) Marcella Ciapini



Importante:

Le osservazioni dovranno essere presentate al Comune entro il giorno 14.12.2013, 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.