

Al Comune di Carmignano
Urbanistica ed edilizia
In persona del Dirigente *pro tempore*
Piazza G. Matteotti n. 1
59015 Carmignano (PO)

* * * * *

OSSERVAZIONE al REGOLAMENTO URBANISTICO

(ex art. 17, comma 2 e art. 18, comma 2bis L.R. n. 1/2005)

Il sottoscritto Signor Adriano Bianchi, nato a Carmignano (PO), il 20.10.1947, ed ivi residente in Carmignano (PO), Via Catro n. 10 (c.f. ~~BNCORNLAR20B9448~~) in qualità di proprietario di immobile di seguito individuato,

PREMESSO che:

- Con delibera Consiliare n. 47 del 02.09.2013 (pubblicata il 16.10.2013), è stato adottato il **Regolamento Urbanistico**, quale atto di governo del territorio;
- l'osservante è proprietario di terreno in località Carmignano (PO) – Via Catro - identificato al N.C.T. n. 965, foglio n. 1;
- l'istante ha **interesse diretto e attuale** a fornire il proprio apporto alla formazione di detto strumento urbanistico ed ha incaricato il proprio tecnico di redigere apposito elaborato;

Ciò premesso, il Signor Bianchi Adriano, come sopra identificato,

espone quanto segue

1) Il terreno in esame per l'estensione di circa mq 2.000,00 (duemila/00), è ubicato tra manufatti identificati, rispettivamente, alla particella n. 961 (cat. C/2 – mq 480,00 – classe 1°- rendita € 991,60) ed alla particella n. 966 (cat. C/2 –mq 240 – classe 1°- rendita € 495,80) (vedasi estratto catastale – doc.1).

Secondo il “P.d.F” il terreno *de quo* era inserito in Zona “Agricola” (Variante Organica ex Delibera Consiliare 24.06.1998 n. 47, approvata con delibera Giunta Regionale n. 369/1998 e successiva Variante Urbanistica ex Delibera Consiliare 27.03.2006 n. 19);

Il nuovo "P.S." (Piano Strutturale) adottato con delibera Consiliare 27.03.2006 n. 40 (Burt 18.08.2010) imprimeva al lotto in questione la destinazione di "Tessuto in Aggiunta";

- In sede di **approvazione del Piano Strutturale**, occorsa con Delibera Consiliare 03.06.2010 n.40 il terreno *de quo* inaspettatamente è stato (ri)destinato a "**Zona Agricola**".

Il **cambio di previsione da "tessuto in aggiunta"** (Tavola PO2 – articolazione tessuti insediativi) in "**area agricola**" occorre a seguito di "**osservazione**" (recte: **opposizione**) all'adottato "P.S.", presentata da **privati cittadini**, carenti di interesse "diretto, immediato ed attuale" nonché di quello pubblico collettivo, in ordine alla previsione che rileva.

Ed è noto che i cittadini "in proprio" e cioè, *uti singuli* **non** hanno **alcuno e/o legittimo titolo** per "osservare" e, quindi, per fornire un apporto collaborativo su specifica previsione di piano ai medesimi estrema, quali soggetti privati.

- Detta facoltà è infatti, riservata a soggetti privati ma rappresentativi dei c.d. "**interessi diffusi**" e/o "**collettivi**" e, soprattutto, ad associazioni, sindacati, enti privati e pubblici comitati riconosciuti.

Nel caso specifico, i Signori Stampone Nicola Giorgio (residente in Via Statale – Carmignano); Tommaso Buzzegoli (residente in Borgo Allegri – Firenze); Edoardo Prestanti (residente in Via Vergheretana – Carmignano); Marco Pallecchi (residente in Via Coppi – Carmignano) ed Eleonora Boscolo (residente in Via Fontemorana – Carmignano) che hanno avanzato "opposizione", **sono semplici cittadini**, che rappresentano solo sé medesimi e, **neppure**, risiedono in **Via Catro**.

L'"osservazione", pertanto, avrebbe dovuto essere dichiarata dagli uffici comunali "**irricevibile**" in quanto "**non pertinente**" per **carenza assoluta di interesse** (diretto, immediato ed attuale) in capo ai singoli cittadini "osservanti", **non portatori** - ripetesì - di **interessi collettivi e/o pubblici**.

E' principio ricevuto che "*i soggetti privati non partecipano al procedimento formativo dei piani regolatori nella veste di vere e proprie parti, presentando **osservazioni** "a tutela del proprio interesse" (...); ma svolgono attività puramente collaborative, in vista di una più*

compiuta valutazione degli interessi pubblici in gioco". Ancora, "si considerano irricevibili le osservazioni che non abbiano di mira la soddisfazione delle comuni esigenze cui tendono i piani regolatori, ma consistano in reclami rivolti a difendere particolari interessi privati". (Cfr. Corte Costituzionale 20 marzo 1978 n. 23).

L'operato degli Uffici Comunali e, poi, degli Organi deliberativi, di destinare "a zona agricola" il lotto di terreno di Via Catro in esame, di proprietà dell'odierno esponente, non è(ra) sorretta da un interesse pubblico e generale, con grave vizio di "sviamento di potere".

La scelta di variare la destinazione urbanistica del lotto, originata da iniziativa di soggetti privati, si appalesa e risulta contraria all'interesse pubblico generale, ravvisabile nella previsione di una area edificabile di c.d. "completamento" a beneficio dell'interesse collettivo alla valorizzazione della zona (Tavola PO2 – "articolazione tessuti insediativi").

2) Ma vi è di più.

A fronte della "osservazione-opposizione" (da parte di soggetti carenti di interesse), il Garante della comunicazione di cui all'art. 19 legge reg. n. 01/2005 avrebbe dovuto notiziare il proprietario del lotto circa la avvenuta presentazione di detta "istanza" dei privati cittadini, per le dovute "controdeduzioni" in sede di procedimento di approvazione del piano ed anche al fine della eventuale impugnazione della destinazione di piano, nelle sedi giudiziarie.

Le omissioni e/o le carenze dell'azione amministrativa da parte degli Ufficio ed Organi Comunali hanno determinato la lesione degli interessi LEGITTIMI del Signor Adriano Bianchi, quale proprietario, pregiudicato nelle legittime aspettative del Piano Strutturale "adottato", con danno anche per il pubblico interesse collettivo che ha visto "sacrificata" la previsione di sfruttamento edilizio di un lotto di terreno che presenta le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, di "zona di completamento", come si seguito osservato.

Posto quanto sopra, e riservata ogni più ampia tutela degli interessi nelle sedi di legge, senza acquiescenza al regolamento adottato che si riserva di impugnare, l'esponente avanza la seguente

OSSERVAZIONE

- Come anticipato in premessa, nel pregresso P.S." (Piano Strutturale), adottato con Delibera Consiliare 27.03.2006 n. 40, il terreno de quo aveva destinazione "Tessuto in Aggiunta".

Detto terreno, infatti, ricade in una Zona cd di "completamento" di tipo "B".

Come è noto, il D.M. n. 1444/1968, individua, quale zona territoriale omogenea di tipo "B" << le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate >> prive delle caratteristiche individuate per le zone di tipo "A". Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperte degli edifici esistenti non si inferiore al 12,5% (un ottavo) della superfici fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

Ciò posto, *"la zonizzazione può definirsi, nel suo significato più ampio come la divisione in parti di un territorio, con la precisazione dell'uso cui ciascuna di essa risulta destinata e l'inerente indicazione, vincolativa, dei caratteri di utilizzazione"*.

Orbene, la distinzione fisica tra zone edificate (A, B, C) e no (D, E, F,) produce senz'altro un effetto limitativo del potere discrezionale pianificatorio, nel senso che una destinazione a zona "E" (zona agricola), non può essere attribuita ad un terreno inserito in zona a cd. "vocazione edificatoria", in quanto l'illogicità di tale scelta sarebbe manifesta ed *in re ipsa*.

La destinazione del R.U. di tipo "agricola", quale operata, pertanto, è illogica ed illegittima poiché non sono state prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto e la sua c.d *vocazione naturale* dell'area, dato che il terreno *de quo* è inserito in area in massima parte già edificata e per la residua parte destinata alla nuova edificazione.

Si ritiene legittima, quindi la destinazione precedentemente attribuita di “*R3 Tessuto di formazione recente (corrispondente al “tessuto in aggiunta”)*”, così come definita nella relazione illustrativa al Regolamento Urbanistico adottato.

P.Q.M.

il sottoscrittore Adriano Bianchi, nei nomi, come identificato in atti, avanza

CHIEDE

In accoglimento della sujestesa osservazione, che il Regolamento Urbanistico di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 02.09.2013 (pubblicata il 16.10.2013), in sede di approvazione, vari la destinazione urbanistica del lotto di terreno da “**area agricola**” in “**Terreno in Aggiunta**” per i motivi e le causali espresse.

Si confida di aver apportato un utile contributo alla stesura del Regolamento Urbanistico *in itinere* e, pertanto, nel favorevole esame della sujestesa osservazione.

Si allegano: 1) cartografia catastale 1:2.000;

2) cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di **colore rosso** dell’area oggetto dell’osservazione;

3) cartografia di R.U. con proposta modifica

4) piano strutturale

5) fotografia area

6) fotografia terreno.

Con osservanza

Adriano Bianchi



