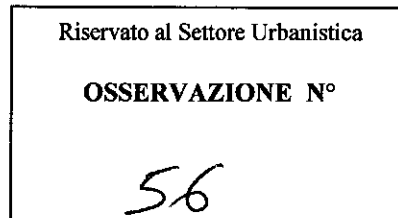


Comune di Carmignano
(Provincia di Prato)
Settore urbanistica ed edilizia



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) _____ LORENZO _____ (Cognome) _____ CASELLI _____

nato/a a _____ PRATO _____ (_ PO _) il _____ 13/05/1973 _____, residente in _____ PRATO _____ (_ PO _),

via/piazza _____ DELLE RISAIE _____ n° _____ 10 _____,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società _____

con sede a _____;

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 Seano, via di Capezzana	
Proprietario (o altro):	
Caselli Lorenzo e Pianeti Donatella	
Eventuale tecnico incaricato:	
Geom. Federico Becheri	
Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero):	
p03_19i24_vannucci_colle	

Premesso che:

- l'area oggetto della presente osservazione è posta in località Seano via di Capezzana e identificata al N.C.E.U. del Comune di Carmignano nel foglio di mappa n. 5, particella n. 870 subalterno 15 area urbana con una superficie complessiva di circa mq. 500, avente accesso dal passo a comune che si dirama dalla via di Capezzana - in parte su proprietà di terzi gravata da servitù di passo - rappresentato nel foglio di mappa 5 particella 459 e particella 870 sub. 11 (ALLEGATO N.1). L'area urbana faceva parte di una più ampia area di proprietà della Società Edilgiamo posta in località Seano via di Capezzana identificata al N.C.T. del Comune di Carmignano nel foglio n. 5, particelle n. 821 (ex 318/a), 822 (ex 318/b), 319, 310, 352 porzione della 318/b, porzione della 319, porzione della 310, per una superficie complessiva di mq. 1.530,69; l'intera area - ai fini urbanistici - ricadeva per una parte in zona edificabile (B3-di completamento) per una superficie pari a mq. 1.086,88 e per l'altra parte in zona agricola (E1) per una superficie di circa mq. 443,81; in data 23/07/2001 la Società presentava una richiesta di Concessione Edilizia n. 57 del 13/11/2003 (P.E. n. 168/2001) per la realizzazione di una nuova costruzione che prevedeva l'utilizzazione dell'intera capacità edificatoria del lotto pari a mc. 1630,32; detta pratica edilizia fu approvata dalla C.E. nella seduta del 29/09/2002 e con lettera P.G. n.8467 del 29/10/2002 l'Amministrazione Comunale notificava l'avvenuta approvazione. Successivamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano - nella persona del suo dirigente - non procedette al rilascio della dovuta Concessione Edilizia adducendo motivi, a parere della proprietà illegittimi, di discordanza tra le cartografie del P.d.F. e del R.U.C. relativamente alla perimetrazione della zona B3, sostenendo che il progetto, pur legittimamente approvato, non poteva essere rilasciato. In quel momento la Società Edilgiamo aveva già stipulato dei preliminari di vendita sul progetto approvato ma non rilasciato, pertanto, per limitare i danni economici aziendali - su suggerimento del dirigente del settore Urbanistico-Edilizio - fu "costretta" a redigere un nuovo progetto - in sostituzione di quello già approvato ma non rilasciato -

riducendo la volumetrica spettante e tenendo conto di una "nuova" e ridotta perimetrazione della zona edificabile B3, con la promessa di potere usufruire successivamente del rimanente volume legittimo pari a mc. 483,33. Successivamente per recuperare detta volumetria legittima (pari a 483,33 mc) la proprietà ha presentato un'osservazione al Piano Strutturale in data 23/09/2003 e un'osservazione alla Variante di Salvaguardia al P.D.F. in data 21/10/2006 P.G. n°24228, ma nonostante l'accoglimento di dette osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, la volumetria non poteva essere recuperata fino all'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico; scaduto il termine di legge per l'approvazione del Regolamento Urbanistico, la società Edilgiamo ha potuto presentare il 30/01/2009 la richiesta di Permesso a Costruire P.G. n°1841 per la realizzazione di un nuovo fabbricato composto da una unità abitativa, pari alla volumetria legittima rimanente dal progetto iniziale (483,33 mc). Per detto permesso di costruire, dopo varie integrazioni, la C.E. nella seduta del 22/07/2009 ha espresso parere favorevole fatti salvi diritti di terzi (ALLEGATO N. 2).

- a seguito di detta pratica edilizia e in forza del parere favorevole della CE del 22/07/2009, i Sig.ri Caselli Lorenzo e Pianeti Donatella, hanno acquistato dalla società Edilgiamo - con atto di compravendita del 01/04/2010 rep. 106385 ai rogiti not. Gennaro Galdo (ALLEGATO N. 3) - l'area urbana edificabile (oggetto della presente osservazione) per poter realizzare la propria abitazione, sostenendo tutti i costi necessari per l'acquisto dell'area e per le spese tecniche certi della fattibilità dell'intervento. Successivamente all'acquisto, il Geom. Federico Becheri - quale tecnico incaricato dai sig.ri Caselli Lorenzo e Pianeti Donatella - dopo avere preso visione delle tavole progettuali del Permesso di Costruire P.G. n°1841 del 30/01/2009 e dopo aver effettuato un rilievo dell'area ha potuto rilevare un vizio nel permesso stesso, in quanto era presente uno sconfinamento del fabbricato, infatti la sagoma dell'edificio occupava parzialmente il terreno confinante per una superficie di circa mq 20,00. Rilevato ciò, seguendo una logica di deontologia professionale, il Geom. Federico Becheri ha riferito il vizio di detto permesso prima ai proprietari - consigliando loro di non pagare gli oneri per il ritiro di una pratica viziata che in futuro avrebbe portato ad affrontare eventuali cause civili tra i privati cittadini e l'amministrazione comunale - e successivamente all'ufficio tecnico, al fine di tutelare i rapporti tra la proprietà e l'ufficio dell'edilizia privata, certo di effettuare una scelta che fosse a beneficio di entrambe le parti, sia per quel momento sia per i tempi futuri. I tecnici dell'ufficio Edilizia Privata, a seguito della suddetta comunicazione e dopo una serie di incontri con il Geom. Becheri, hanno "imposto" al tecnico di presentare un nuovo Permesso di Costruire con la corretta rappresentazione del fabbricato rispetto al confine di proprietà. Il Geom. Federico Becheri ha espresso subito la propria perplessità di detta soluzione proponendo in alternativa di presentare dei nuovi grafici in sostituzione di alcune tavole del progetto iniziale (P.E. n°1841 del 30/01/2009) in quanto la loro sostituzione non avrebbe comunque compromesso la fattibilità dell'intervento, visto che la nuova posizione del fabbricato comportava una diminuzione della volumetria da edificare. Dopo una serie di incontri la proposta del tecnico non venne accolta dall'ufficio dell'Edilizia Privata, e fu

comunicato al Geom. Federico Becheri che – per utilizzare la volumetria legittima rimanente - avrebbe dovuto presentare un nuovo Permesso di Costruire prevedendo la realizzazione di un fabbricato con le stesse caratteristiche del precedente, ma diversamente posizionato rispetto al confine di proprietà con la conseguente riduzione della volumetria edificatoria. Fu precisato inoltre, dall'Ufficio Tecnico, che detta pratica - in previsione dell'applicazione delle norme di salvaguardia - doveva essere redatta e presentata in tempi brevi, al fine di essere esaminata dalla Commissione Edilizia. Appreso ciò, il tecnico si è adoperato nella redazione del nuovo titolo abitativo, e prima della presentazione dello stesso, ha preferito effettuare una serie di colloqui preliminari (di Preistruttoria) con l'ufficio dell'Edilizia Privata al fine di presentare la pratica completa di tutti i documenti necessari – il tutto per evitare la richiesta di eventuali integrazioni che avrebbero causato un ritardo per l'approvazione della nuova pratica che doveva avvenire entro l'entrata in vigore delle Norme di Salvaguardia. Il nuovo permesso di costruire è stato presentato in data 24/06/2012 n. 11593 P.G. con la conseguente archiviazione del precedente titolo abilitativo (P.d.C. n.1841 P.G. del 30/01/2009). La nuova pratica - completa di tutti i documenti necessari per l'approvazione - è stata presentata rispettando il termine ultimo per poter essere portata e esaminata nell'ultima seduta della Commissione Edilizia prima dell'applicazione delle Norme di Salvaguardia. Infatti, vista la completezza e la correttezza, la pratica fu portata nell'ultima seduta della C.E., ma non venne esaminata, comportando inevitabilmente la sospensione della stessa. La presentazione della nuova pratica, l'applicazione delle misure di salvaguardia e l'immediata sospensione della nuova pratica hanno causato ai sottoscritti un ingente danno economico, recuperabile solo con l'edificazione dell'unità immobiliare, e nonostante i tanti anni trascorsi, ad oggi rimane ancora un generale senso di incertezza per la realizzazione della propria abitazione.

Considerato che:

- Il lotto in oggetto risulta avere accesso dal passo a comune che si dirama dalla via di Capezzana - in parte su proprietà di terzi gravata da servitù di passo - rappresentato nel foglio di mappa 5 particella 459 e particella 870 sub. 11 (ALLEGATO N.1), come già previsto nel precedente permesso di costruire approvato dalla C.E. (P.d.C. n. 1841 P.G. del 30/01/2009);
- l'area oggetto di osservazione è sempre stata interessata da destinazioni urbanistiche tali da consentire l'edificabilità di un fabbricato ad uso residenziale come risultava nel precedente strumento urbanistico, zona di completamento B3 (ALLEGATO N. 2);
- il permesso di costruire n. 11593 P.G. del 24/06/2012 richiesto per realizzare una unità immobiliare per civile abitazione, permette di completare un tessuto urbano residenziale già previsto nel progetto iniziale (Concessione Edilizia - P.E. n. 168/2001). Inoltre detta realizzazione permette di dare continuità al tessuto urbano stesso e il nuovo fabbricato sarà la conclusione di un processo di edificazione residenziale dell'area in oggetto;

- i sottoscritti realizzeranno detta unità immobiliare solo per esigenze del tipo familiare, infatti la SUL di detto immobile è pari alla metratura necessaria per realizzare una abitazione per la quale chiedere la residenza (SUL 150,00 mq);
- il nuovo Regolamento Urbanistico, adottato in data 16/10/2013, non prevede sull'area oggetto di detta osservazione - purtroppo - alcun intervento di completamento in quanto viene classificata come 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"* (ALLEGATO N. 4);
- sull'area oggetto di detta osservazione, per i motivi descritti nella premessa, era già stata legittimata una volumetria pari a mc. 483,33 con la pratica edilizia n°1841 P.G. del 30/01/2009; questa volumetria oggi risulta negata a seguito del corretto comportamento professionale e civile sia del tecnico incaricato sia della proprietà, poiché hanno denunciato un vizio di forma su detta pratica che non portava alla negazione della volumetria, ma solo ad una riduzione.
- i tecnici dell'ufficio edilizia privata durante i ripetuti colloqui hanno sempre promesso e rassicurato la proprietà che detta volumetria poteva essere utilizzata con l'introduzione del nuovo Regolamento Urbanistico.

Osserva che:

- A titolo esemplificativo l'area oggetto di detta osservazione potrebbe essere classificata nella aree R3b.n - Nuova edificazione di completamento - *"Le aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale."* oppure *"Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio."*, o comunque in un'area del R.U. dove possa essere assicurata l'edificabilità di una SUL pari a 150,00 mq come era previsto nelle pratiche edilizie che si sono succedute nel corso degli anni e come precisato nella premessa (ALLEGATO N. 5);
- la destinazione da assegnare deve tener conto della continuità urbanistica all'area in quanto alla stessa è sempre stata oggetto di destinazioni per le quali era prevista l'edificabilità;
- la destinazione urbanistica deve anche assicurare una continuità del tessuto urbano esistente e una continuità storica all'area attraverso la realizzazione di un fabbricato con una volumetria pari a 450,00 mc, in quanto sulla stessa era già previsto il recupero di una volumetria a suo tempo legittimamente concessa e successivamente negata alla proprietà, di cui la medesima ne aveva e ne ha pieno diritto di utilizzazione.
- I sottoscritti i Sig.ri Caselli Lorenzo e Pianeti Donatella hanno la necessità di edificare su detta area al solo scopo di costruire per esigenze familiari la propria residenza privata.
- Si precisa inoltre che tra l'estratto di mappa catastale della particella 870 e la tavola "p03_19i24_vannucci_colle" del Regolamento Urbanistico adottato risulta esserci una mancata corrispondenza grafica.

Allegati per le osservazioni agli elaborati grafici:

- Cartografia catastale 1:2.000 (ALLEGATO n. 1);
- Cartografia del precedente Strumento Urbanistico (ALLEGATO n. 2);
- Copia dell'atto di compravendita del 01/04/2010 rep. 106385 (ALLEGATO n. 3);
- Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione (ALLEGATO n. 4);
- Cartografia di R.U. con proposta modifica (ALLEGATO n. 5);

Prato, li 09/12/2013

Firma



Conelli Loro