

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

<p>Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE <b>0017956</b> 11/12/2013 - INGRESSO</p>
--

Riservato al Settore Urbanistica

**OSSERVAZIONE N°**

61

**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: legale rappresentante della Società Immobiliare Pietrasanta srl

(Nome) Antonio (Cognome) Zeloni nato/a a Carmignano (PO) il 02/03/1948,  
residente in Poggio a Caiano (PO), via Mastrigallia n° 30,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società Immobiliare Pietrasanta srl

con sede a Pistoia – Via Adua n.159;

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:	<b>Via Bocca di Stella - Carmignano</b>
Proprietario (o altro):	<b>Immobiliare Pietrasanta srl</b>
Eventuale tecnico incaricato:	
Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero):	<b>Tavola Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – “P.01 – Seano - Ficarello” Tavola Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – “P.02 – Seano - Bocca di Stella”</b>

Premesso che:

- *Le proprietà oggetto della presente osservazione, ricadono nelle perimetrazioni delle tavole P01 e P02 del Regolamento Urbanistico;*
- *la proprietà possiede allo stato attuale la particella 1459 del foglio di mappa 2, compresa all'interno del perimetro P2a, ove manifesta interesse a collocare un'attività edile che comprende il deposito di materiali all'aperto;*

Considerato che:

*Le aree con perimetrazioni P2a sono soggette all'art. 28.5 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

**Art. 28.5 - Aree della Produzione (P)**

- 1 - Sono le aree destinate ad accogliere attività produttive industriali e artigianali intese come destinazioni esclusive o prevalenti. Tali Aree possono comprendere, in alcune articolazioni, attività commerciali e direzionali; è ammessa la residenza solo se necessaria e strettamente connessa all'attività produttiva.
- 2 - Salvo diversa specifica indicazione, relativamente agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 3 - Ai fini della disciplina degli interventi, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:  
(...)  
**P2** - Aree miste con presenza di attività industriali, artigianali e commerciali. Le aree **P2** sono articolate:  
**P2a** Aree sature per le quali il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento;  
**P2b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **P2a**.  
(...)
- 4 - Le suddette aree 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.
- 5 - **Categorie di intervento**  
Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Aree 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.:  
(...)  
**P2a**  
- Manutenzione ordinaria e straordinaria  
- Ristrutturazione edilizia  
- Demolizione con ricostruzione con i seguenti parametri:  
- Rc max 45%  
- Distanza dai confini ml. 5,00  
Qualora il rapporto di copertura sia maggiore o uguale 45% è unicamente ammessa la costruzione di volumi tecnici sempre nel rispetto delle distanze minime dai confini.

(...)

## 6 - **Criteria per gli interventi**

Eventuali prescrizioni e criteri specifici di cui al presente articolo prevalgono qualora contrastino con i criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Salvo diversa e specifica indicazione, la massima altezza per gli edifici a destinazione industriale e artigianale ammessa è di ml. 7,00. Sulla base di dimostrata necessità produttiva, l'Amministrazione Comunale può derogare al limite di altezza massima. Non vengono considerati ai fini del calcolo dell'altezza e della SUL volumi per impianti tecnologici, silos e ciminiere. Nelle nuove edificazioni gli impianti tecnologici devono, comunque, essere contenuti all'interno della SUL massima ammessa.

Nelle Aree **P1b**, **P2b**, e **P3** e negli interventi di demolizione e ricostruzione i nuovi edifici devono essere progettati secondo regole di edilizia sostenibile bio-compatibile. Per la realizzazione degli impianti per la produzione di energia rinnovabile devono essere adottate soluzioni progettuali integrate all'architettura e compatibili con il contesto.

Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione o ampliamento degli edifici esistenti comportanti un incremento della Sc superiore a mq. 500 dovranno essere previsti impianti di accumulo delle acque meteoriche il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C) indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili rispetto all'esistente.

In particolare si assumerà un'altezza di pioggia pari a 60 mm per ogni metro quadro di nuova superficie ed un coefficiente di deflusso  $C=0,4$  per le aree semipermeabili e  $C=1$  per le aree impermeabili da confrontare con un coefficiente  $C=0,2$  per le aree permeabili. Nel caso sia previsto un accumulo direttamente in aree permeabili, dovranno essere adeguatamente gestite le acque potenzialmente contaminate.

Piazzali e spazi di pertinenza:

- le pavimentazioni dei piazzali devono essere realizzate utilizzando materiali adeguati che consentano il percolamento delle acque al fine di ridurre al minimo le aree impermeabili;
- gli impianti di illuminazione devono essere tali da preservare l'ambiente dall'inquinamento luminoso anche con l'utilizzo di apparecchi adeguati.

Parcheggi pubblici e privati:

- sulla base delle destinazioni presenti nelle diverse articolazioni, per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
- le aree di parcheggio sono computate come aree permeabili se realizzate con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque;
- le aree a parcheggio saranno preferibilmente alberate con essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale;
- possono essere realizzate coperture dei posti auto in materiali leggeri (legno e/o metallo) e prive di pareti laterali; sulla copertura può essere prevista l'installazione di impianti solari termici e/o fotovoltaici. Se la fattibilità geologica lo consente, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati.

*Le aree con perimetrazioni P2a.1 sono soggette all'art. 30.3 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

### **Art. 30.3 Aree della produzione (P)**

#### **2 - P2a.1**

Area produttiva in località Ficarello.

Valgono le disposizioni dell'Art. 28.5 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:

- in relazione alla situazione dell'area immediatamente a margine di una zona residenziale, saranno privilegiate le attività artigianale e di artigianato di servizio;
- con riferimento alle indicazioni del Piano Strutturale sono ammesse attività commerciali (Art. 4.4 comma 4) direzionali (Art. 4.4 comma 6), di servizio (Art. 4.4 comma 7 punti f.2, f.4, f.5, f.8); commerciali all'ingrosso e magazzini (Art. 4.4 comma 8 punto g.1);
- sono ammessi depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo. Dovranno essere decorosamente recintati con l'utilizzo di materiali adeguati;
- per tutti gli interventi nelle aree classificate ad elevato rischio idraulico (PI4), come evidenziate dalla Tavola SG 08 "Carta della pericolosità idraulica", valgono le disposizioni della L.R. 21/2012.

Osserva che:

1. *La proprietà possiede un terreno in via Bocca di Stella ove non sono presenti fabbricati connessi alle attività artigianali ed industriali previste dagli articoli che regolano la perimetrazione P2a. La proprietà intende utilizzare l'area di cui alla particella 1459 del foglio di mappa 2 per lo svolgimento di attività edile ed in particolare per il deposito dei materiali all'aperto. Attualmente la perimetrazione non consente, secondo quanto previsto all'art.28.5, la presenza di depositi all'aperto.*

*La localizzazione dei depositi in un'area marginale e lontana dal traffico cittadino, data la particolare attività di carico e scarico merci con immissione sulla viabilità pubblica, risulta la soluzione migliore per l'impatto sul tessuto urbano.*

*L'art. 30.3 comma 2 (P2a.1) delle NTA, è applicato ad altre aree in zona con funzioni analoghe a quelle richieste dalla presente osservazione ed ammette "depositi all'aperto (Art. 4.4 comma 8 punto g.2) eventualmente copribili con tettoie in legno o metallo".*

*Si chiede pertanto che l'area indicata negli elaborati grafici allegati alla presente, attualmente perimetrata come P2a venga trasformata in P2a.1 con l'applicazione delle previsioni dell'art.30.3 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

- II. *Per poter svolgere l'attività è necessario un piccolo ufficio ove il personale preposto possa svolgere le proprie mansioni legate al scarico- carico merci ed alla loro gestione. Non essendo presenti edifici sul terreno di cui alla particella 1459 del foglio di mappa 2, per il quale si fa richiesta di modifica della perimetrazione di cui al punto I dell'osservazione, si chiede la possibilità di realizzare un locale di 30 mq in struttura leggera, legno o metallo dentro al quale poter inserire un bagno ed un ufficio.*

**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;

(data) 09/12/2013

(firma)



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.**