

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano
Provincia di Prato
REGISTRO UFFICIALE
0018102
12/12/2013 - INGRESSO
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N°

88

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) Maurizio (Cognome) Gatti Dei nato a Prato il 28/04/1946,
residente in Prato, via Varchi n° 24,

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 Corti- Carmignano

Proprietario (o altro):

Eventuale tecnico incaricato:

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

Tavola P.13 - Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti – Comeana centro

Norme Tecniche di Attuazione artt. 28.8.1 e 31.9 e l'inserimento negli artt. 28.2 e 31.1

Premesso che:

- *La proprietà possiede le particelle 2, 8, 16, 20, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 673, 681, 683 e 684 del foglio di mappa 36, ricadenti nelle aree perimetrare in parte come V6.2 ed in parte come PU6-Si come da Tavola "P.13 - Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti – Comeana centro".*

Considerato che:

Le proprietà oggetto della presente osservazione riguardano le particelle 606, 683, 684 e per porzione 604 e 681 del foglio di mappa 36, perimetrare come PU6-Si e soggette dall'art. 28.8.1 c) 1 e dall'art. 31.9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 28.8.1 - Articolazione delle aree per Servizi di uso pubblico

- 1 - **Si** - Servizi per l'istruzione di base

Comprendono: scuole materne, scuole dell'obbligo sia pubbliche che private.

All'interno di tali aree si applicano le norme di legge sull'edilizia scolastica vigenti al momento dell'attuazione. Gli edifici possono essere adibiti esclusivamente ad usi scolastici e parascolastici. Le aree libere possono essere destinate a giardini e aree per attività parascolastiche e sportive e parcheggi. (...)

Art. 31.9 - PU 6 - Nuovo polo scolastico

- 1 - **Obiettivo**

Nuova edificazione destinata all'integrazione delle strutture scolastiche esistenti (scuola elementare) e attrezzature di corredo e parascolastiche.

- 2 - Valgono le disposizioni degli Artt. 28.8 comma 7 e 28.8.1 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**
Intervento diretto di iniziativa pubblica.

La proprietà chiede la possibilità di diventare un R3b.n soggetto dall'art. 28.2 e 31.1 delle NTA.

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*
 - 2.2 - *omissis*
 - 2.3 - **R3 Tessuto di formazione recente:** comprende edifici isolati; complessi edilizi; insediamenti derivanti da Piani Attuativi.
La classe **R3** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
 - a) - **R3a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo, nei casi specificamente indicati, limitati ampliamenti *in tantum*;
 - b) - **R3b** 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 **R3a**.

- c) - **R3c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di sostituzione o recupero di manufatti impropri con funzioni di supporto o complementari alla residenza. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.

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.: (...)

c.2 **R3b**

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza. (...)

Gli interventi di ristrutturazione 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 **R3a** e **R3c** 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.

Osserva che:

- I. *L'area di proprietà di cui alle particelle 606, 683, 684 e per porzione 604 e 681 del foglio di mappa 36, ricade all'interno delle perimetrazioni PU6-Si. La proprietà pur comprendendo le esigenze pubbliche che rendono necessaria la collocazione di un futuro grande complesso scolastico sul territorio, ritiene che tale area ricadente sulle particelle 8, 20, 604, 606, 681, 683 e 684 sia decisamente sovradimensionata. Si esprime con la presente osservazione la volontà di realizzare un complesso residenziale su via Corti a completamento del tessuto esistente prospiciente la viabilità pubblica per circa 10.000 mc con sistemazione di una relativa area di pertinenza. Gli immobili residenziali verrebbero realizzati rispettando le altezze degli edifici adiacenti di nuova costruzione e nel rispetto dei caratteri tipologici del contesto. Si chiede pertanto l'esclusione delle parcelle 606, 683, 684 e per porzione 604 e 681 del foglio di mappa 36, l'assegnazione di una destinazione R3b.n (secondo art. 28.2 delle NTA e con le specifiche che verranno indicate nell'art. 31.1 come da elaborato allegato) e la relativa sul di circa 3.300 mq per la nuova costruzione di immobili residenziali. Tale soluzione comporterebbe la rinuncia per la Pubblica Amministrazione di una porzione limitata di terreno ma la proprietà, nel caso dell'eventuale rilascio del permesso a costruire gli immobili residenziali, si impegnerebbe a cedere il terreno ricadente nelle particelle 600, 602, 604, 605 e 607 del foglio di mappa 36, di propria proprietà, per la realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica.*

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;

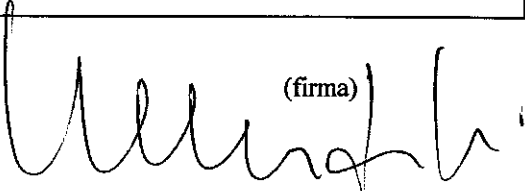
Cartografia di R.U. con proposta modifica;

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) 11/12/2013

 (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.