

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE 0018103 12/12/2013 - INGRESSO Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N°

89

Al Responsabile del settore 4
Urbanistica ed edilizia
del Comune di Carmignano
Piazza G. Matteotti n.1
59015 - Carmignano (PO)

Osservazioni al regolamento urbanistico

I sottoscritti **Valentino Cosci**, nato a Firenze il 20.09.1968 (c.f.: CSCVNT68DP20D612L), e **Silvia Donati**, nata a Prato il 15.07.1973 (c.f. DNTSLV73L55G999U), entrambi residenti in Carmignano (PO), Via Pistoiese n. 17;

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società _____

con sede a _____;

Altro (specificare): proprietari di terreno edificabile ubicato nel Comune di Carmignano con accesso da Via Pucci e Verdini e da strada interna privata;

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: appezzamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Carmignano, con accesso da Via Pucci e Verdini e da strada interna privata, rappresentato al N.C.T. al foglio 10 particelle dalle seguenti particelle:

- 834 di mq 837, uliveto, classe terza, R.D. di Euro 1,30 e R.A. di Euro 1,95;
- 835 di mq 4, uliveto, classe terza, R.D. di Euro 0,01 e R.A. di Euro 0,01;
- 836 di mq 164, uliveto, classe terza, R.D. di Euro 0,25 e R.A. di Euro 0,38.

Proprietari: Cosci Valentino e Donati Silvia (atto di compravendita del 22.06.2005 rep. n. 1098/408 rogato dal Notaio Berretti Silvia, registrato a Borgo San Lorenzo il 08.07.2005, trascritto al n. 959 in data 11.07.2005).

Eventuale tecnico incaricato: Geom. Maurizio Cardini, Via E. Morante n. 8/b/c.

Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero): a) denominazione: **INSEDIAMENTI**; b) numero: **TAV. P06**.

Premesso che:

il lotto di terreno sopraindicato, di superficie catastale di mq. 1005, nel vecchio Piano di Fabbricazione ricadeva, in parte, in zona urbanistica "E1 - agricola", ed, in parte, in zona urbanistica "B", sottozona "B3", a destinazione residenziale, come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 20.06.2005.

In fase di osservazioni all'approvando "Piano Strutturale" (ex D.C.C. 03.06.2010 n. 40), i Signori Cosci e Donati hanno depositato al Comune di Carmignano osservazione 13 ottobre 2008 n. 43 (prot. n. 23749), chiedendo l'estensione della perimetrazione della zona "B3" verso valle, con conseguente ampliamento di detta area.

Detta osservazione è stata accolta con delibera del Consiglio comunale 5 marzo 2010 n. 14.

Il terreno *de quo*, nella sua quasi totale estensione e consistenza, risulta **edificabile**, ancorchè non sia stato evidenziato nelle tavole grafiche "sovrapposte".

Osserva che:

il "R.U." adottato in esame ha "stralciato" le previsioni edificatorie del lotto.

Come detto, il terreno in osservazione presenta le caratteristiche di edificabilità, già riconosciute dal pregresso strumento urbanistico.

Il lotto, infatti, si trova in posizione elevata, ubicato a poche decine di metri dal vecchio centro storico abitato di Carmignano, vicino alla piazza su cui transitano le viabilità verso Poggio a Caiano, verso il passo del Pinone per poi scendere verso Empoli, la citata Via Pucci e Verdini che si collega alla frazione di Seano ed al territorio verso Quarrata. Lungo la strada principale ed anche sulla diramazione privata trovano posto alcuni immobili destinati a civile abitazione, per la maggior parte abitazione a schiera od uni-bifamiliari. Alcune di queste sono di vecchia edificazione ma per la maggior parte risalgono ad epoche recenti, come quella di attuale edificazione posta di fronte e di lato al terreno in esame, comprendente tre unità immobiliari terra-tetto del tipo a schiera.

Poche decine di metri più a valle e lungo la viabilità principale, sono posizionati altri fabbricati di vecchia e di recente edificazione.

Dalla parte opposta di via Pucci e Verdini, sulla sommità della collina, è posta una vecchia villa settecentesca, ristrutturata qualche anno fa e divisa in più unità immobiliari.

L'altro versante della collina, a fianco della strada che scende verso Poggio a Caiano, ha avuto e sta avendo notevole sviluppo edilizio.

In altre parole, ci troviamo in un'area ricca di storia, nel vecchio nucleo di Carmignano, ove è posto il Palazzo Comunale, l'antica rocca risalente all'anno 1000, l'antica Chiesa di San Michele e Francesco e nelle vicinanze di altre chiese antiche.

L'area in esame è posta altresì in fregio a viabilità pubblica e risulta dotata di infrastrutture e di servizi e, come tale, si presta agevolmente ad interventi edilizi diretti, come del resto programmati nel pregresso P.R.G.

Come sopra anticipato, nel pregresso P.S." (Piano Strutturale), adottato con Delibera Consiliare 03.06.2010 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 coperta degli edifici esistenti non si inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie 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 legittimo, quindi, il ripristino della zona di completamento "B3", già prevista nel previgente P.d.F., con ampliamento della stessa (come, del resto, già accolto in sede di osservazioni all'approvando "P.S.") e conseguente stralcio della zona "R3a di saturazione", quale introdotta dall'adottato "R.U."-

Chiede:

al Comune di Carmignano, in persona del Sindaco *pro tempore* e, per Esso, al Dirigente responsabile del Settore 4 Urbanistica, che la destinazione urbanistica impressa al terreno in esame dal R.U. adottato venga variata da "zona agricola" a "zona di completamento B3", per i motivi e le causali espresse.

Confidano di avere offerto un utile contributo alla stesura del piano in itinere.

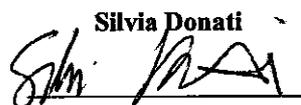
Allegati:

1. Cartografia catastale 1:2.000 con perimetrazione dell'area di proprietà;
2. Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;
3. estratto del P.d.F.;
4. delibera del Consiglio comunale 5 marzo 2010 n. 14.

Con osservanza.

Carmignano, li data del deposito

Valentino Cosci


Silvia Donati


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.