

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano
Provincia di Prato
REGISTRO UFFICIALE
0018113
12/12/2013 - INGRESSO
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N°

96

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

Osservazioni al regolamento urbanistico

La sottoscritta: _____

(Nome) Elisabetta _____ (Cognome) Piscitelli _____

nata a Durazzano _____ (BN) il 11 marzo 1948 _____, residente in Poggio a Caiano (PO),

viale Giacomo Matteotti n. 28/4,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società _____

con sede a _____;

Altro (specificare) _____

Elisabetta Piscitelli

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 STATALE N.79, CARMIGNANO

Proprietario (o altro): Elisabetta Piscitelli

Eventuale tecnico incaricato: architetto Sara Maria Vannucchi – (cell. 347/1119474 – info@architetto.vannucchi.it)

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

TAV. P 02 - USI E MODALITA' DI INTERVENTO - GLI INSEDIAMENTI SEANO BOCCA DI STELLA

Premesso che:

- La sottoscritta Piscitelli Elisabetta è proprietaria di un fabbricato ubicato nel Comune di Carmignano, frazione di Seano, a margine della S.R. n.66 e che tale fabbricato, avente una superficie coperta di mq. 135,00, risulta avere sulla base del Condono Edilizio n. 136/1986 la destinazione d'uso "Laboratorio" ed è accatastato come " Magazzino e locale deposito Cat.2".
- Il fabbricato sopra identificato può disporre nelle immediate adiacenze di un'ampia superficie di terreno utilizzabile a parcheggio, con l'immissione, tramite corsello all'arteria viaria adiacente, che ne agevole lo smistamento veicolare.
- Tale fabbricato nel Regolamento Urbanistico adottato con del. CC. n.47/2013 risulta incluso nella Aree della Residenza (R) R2a, ove per quanto normato dall'art. 34.1 com.4 delle N.T.A. è prevista come destinazione d'uso principale la residenza, ammettendo come attività compatibili quelle previste dall'art.4.5 com.2, con esclusione dei servizi per l'intrattenimento e quelli tecnologici.

Considerato che:

- La destinazione d'uso residenziale attribuita all'edificio oggetto di osservazione in quanto ubicato in zona R2a, risulta di non ottimale attuazione, in considerazione dei parametri, se

Piscitelli Elisabetta

pure non eccessivi, di inquinamento atmosferico ed acustico determinati dal continuo e consistente traffico veicolare nell'adiacente S.R. n. 66, in prossimità dell'intersezione con la Tangenziale ovest del Comune di Prato.

- Le attività compatibili con la destinazione residenziale prevalente sono quelle previste dall'art. 4.5 com.2 della N.T.A. escludendo nella sottoclasse specifica R2a, quelle relative ai servizi per l'intrattenimento, così come definiti dall'art. 28.8.1 com.11 (Sit) e che comprendono sale da ballo, discoteche e sale gioco.
- La previsione urbanistica sopra richiamata, che esclude i servizi per l'intrattenimento (Sit) risulta in palese contraddizione con quanto normato dal Piano Strutturale, approvato con Del CC. n. 40 del 3/6/2010, che inserisce l'immobile oggetto di osservazione nel sistema funzionale de "Le Porte" come si evince dall' art. 18:3 com.4 par.c delle N.T.A e dalla tavola grafica P03. In tali aree "situate in punti nodali del territorio, rispetto alla viabilità principale di accesso", viene infatti prevista dal Piano Strutturale "la concentrazione di attrezzature con specifico riferimento a quelle sportive e ricreative". Tale impostazione strategica risulta essere fortemente contraddetta da quanto previsto dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico adottato, che per l'immobile in questione paradossalmente esclude dalle attività compatibili i servizi di intrattenimento che sono quelli che offrono "servizi o attrezzature ricreative e per il tempo libero", come chiaramente esplicitato dall'art. 28.8.1 com. 11.
- Tale esclusione delle attività di intrattenimento come le sale gioco, prevista per la sottoclasse R2a, risulta peraltro per l'edificio oggetto di osservazione, priva di giustificazione in quanto periferico ed esterno al contesto urbano e come tale compatibile ad attività ludiche e di intrattenimento. Si ricorda infatti che la Regione Toscana in data 9/10/2013 ha recentemente provveduto a vietare l'apertura di sale gioco in aree ove nel raggio di 500 mt siano presenti scuole, chiese e centri sociali.

In conclusione per l'immobile oggetto della presente osservazione, che risulta ubicato in area periferica esterna alle zone più densamente abitate, ove la Legge Regionale dell'ottobre 2013 tende ad escludere attività non compatibili con strutture sensibili e che per lo stesso immobile il Piano Strutturale ammette la realizzazione di attività ricreative, proprio per tale edificio il Regolamento Urbanistico, senza alcuna motivazione esclude i servizi di intrattenimento.

Pirivella Elisabetta

Osserva che:

- In base a quanto previsto dal Piano Strutturale approvato con Del CC. n: 40/2010, relativamente al sistema funzionale de “Le Porte” (N.T.A. art.18.3 com.4 par.c) e tenuto conto di quanto normato dalla LR.9/10/13, per quanto afferente le limitazioni di apertura delle sale gioco, si ritiene proponibile una variazione nella destinazione dell’immobile oggetto della presente osservazione, al fine di rendere ammissibile la destinazione d’uso per l’intrattenimento, sulla base delle seguenti eventuali ipotesi:
- Rendere compatibile nell’ambito dell’area della Residenza R2a anche l’attività di Servizi per l’intrattenimento, in considerazione della innovazione introdotta dalla Legge Regionale del 9 ottobre 2013, a tutela dei luoghi sensibili del tessuto urbano.
- Inclusione dell’immobile, che si presenta come edificio isolato nel tessuto di recente formazione, in una sottoclasse residenziale che ammetta come compatibile i servizi per l’intrattenimento.

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;

Prato 10 dicembre 2013

(firma)
Pisaielli Elisabetta

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.