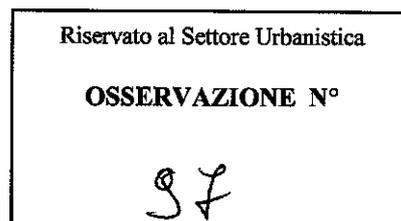


Comune di Carmignano
(Provincia di Prato)
Settore urbanistica ed edilizia



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

Osservazioni al regolamento urbanistico

La sottoscritta

ELENA BELLI

Nata a PRATO (PO) il 5 febbraio 1971, residente in PRATO (PO),

CORSO MAZZONI n° 29,

in qualità di:

- Privato cittadino;
- Tecnico incaricato dalla proprietà;
- Tecnico libero professionista;
- Legale Rappresentante della Società Orchidea s.r.l. con sede a Prato via Manassei 1/7;
- 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:	Loc. Castelvecchio – La Vergine Carmignano
Proprietario (o altro):	Orchidea s.r.l.
Eventuale tecnico incaricato:	Geom. Anna Tofani
Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione (indicare la denominazione ed il numero):	Tavola Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti – “P.06 – Carmignano centro”

Premesso che:

- La proprietà possiede le particelle 300, 714, 715, 717, 720, 721 e 722 del foglio di mappa 10, che ricadono all'interno della perimetrazione R3b.18 e V3 individuate nella tavola P06 del Regolamento Urbanistico;
- Per le particelle suddette era stato richiesto parere preventivo nel giugno del 1999 al fine di procedere all'acquisto dell'intera area classificata dal PDF come zona B2 con indice di fabbricabilità 2, h massima 9,60 ml e rapporto di superficie coperta pari al 35%. Contestualmente allo stesso il Geom. Paolo Baroncelli richiedeva la realizzazione di villette a schiera per circa 3.300,00 mc ottenendo parere favorevole in merito all'edificabilità delle suddette particelle;
- Nel luglio del 2000 era stata presentata al Comune una pratica per la realizzazione di 3.292,10 mc, ammissibili dalla destinazione prevista dal PDF, alla quale erano seguite integrazioni su consiglio dell'istruttore tecnico Ing. Paoletti nell'ottobre del 2001, nel maggio del 2002 e nel luglio del 2002 in merito alla viabilità di accesso al lotto, ottenendo un parere di massima della Commissione Edilizia nel settembre del 2002;
- A seguito di un incontro con l'Arch. Franco, responsabile dell'Ufficio di Edilizia Pubblica e Privata, avvenuto nel febbraio del 2003, era stato consigliato alla proprietà di proporre una soluzione che riducesse la volumetria del 50% circa;
- Nel marzo 2010, la proprietà ha presentato osservazione n. 293 al Piano Strutturale del Comune di Carmignano, sollevando l'incongruità tra la classificazione del PDF adottato nel 1992 che prevedeva detta area come B2, (come riconfermato da certificato di destinazione urbanistica del maggio 1999) e il certificato rilasciato nel gennaio del 2004 (senza che fossero avvenute variazioni allo strumento urbanistico), che identificava l'area come E1. Si chiedeva pertanto la possibilità di realizzare un insediamento urbano con interventi di riorganizzazione, recupero, sostituzione e nuova edificazione, rimandando al Regolamento Urbanistico per la definizione puntuale dei servizi pubblici e privati, le attrezzature e localizzazioni. Tale osservazione veniva parzialmente accolta inserendo nel tessuto insediativo “Appendici residenziali – La Vergine” del Piano Strutturale (tav. P02 – Articolazione dei tessuti insediativi) le particelle di cui in oggetto;
- Nel luglio del 2011 veniva trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune la documentazione relativa alla proposta di inserimento nel Regolamento Urbanistico del progetto per la realizzazione di 5 abitazioni unifamiliari a schiera di circa 2600.00 mc, con parcheggio e giardino privato;

Considerato che:

Le particelle 300, 714, 715, 717, 720, 721 e 722 del foglio di mappa 10 sono soggette all'art. 34.1 comma 10 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo alle aree della residenza e risultano normate come riportato a seguire:

CAPO V – UTOE 5 CARMIGNANO – S. CRISTINA – LA SERRA

Art. 34.1 - Aree della Residenza (R)

(...) omissis

10 - **R3b.18** Via Castelvecchio (Tav. P06)

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 250

- Sc max mq. 180

- H max ml. 6,50
- tipologia: edificio mono-bifamiliare;
- destinazioni d'uso: è ammessa unicamente la residenza (Art. 4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);
- criteri per gli interventi: valgono le disposizioni dell'Art. 28.1.

(...) omissis

Osserva che:

Secondo quanto riportato in premessa relativamente all'iter progettuale per la definizione delle potenzialità delle particelle 300, 714, 715, 717, 720, 721 e 722 del foglio di mappa 10, dopo una prima proposta di edificazione di 3.200,00 mc, in virtù della richiesta di riduzione della stessa al 50%, si poteva prevedere un volume edificatorio di 1.600,00 mc pari a circa 530,00 mq di sul realizzabile. Nella proposta del 2011 si tornava a proporre un volume di 2.600,00 mc. Ad oggi, pur accettando la richiesta di una riduzione della volumetria, si ritiene che la previsione del Regolamento Urbanistico, che concede la possibilità di realizzare nuova edificazione di completamento all'interno del perimetro R3b.18 per 250 mq, sia incongrua e fortemente riduttiva relativamente alle previsioni del P.D.F. specificate nella certificazione urbanistica del 1999 e successivamente contraddette nel 2004 con asserzione verbale da parte dell'Amministrazione di ristabilire nella pianificazione successiva le quantità discusse e concordate con l'Arch. Franco nel febbraio del 2003 pari a mc 1.600,00.

Per il completamento R3b.18, si chiede pertanto un incremento della previsione della sul realizzabile per ulteriori 280,00 mq (per un totale di 530,00mq), con incremento della superficie coperta di ulteriori 180,00 mq (per un totale di 360,00mq).

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

p. la proprietà ORCHIDEA srl

Il tecnico incaricato

PRATO 9 DICEMBRE 2013

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.