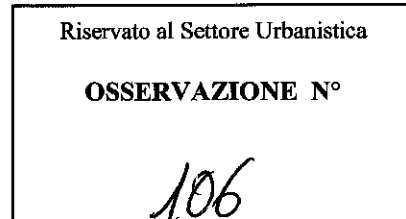
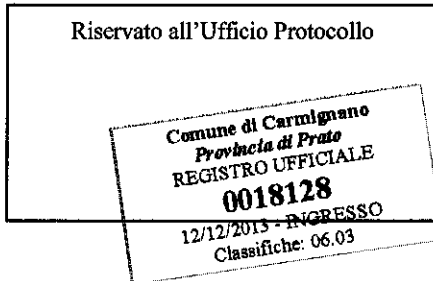


**Comune di Carmignano**  
(Provincia di Prato)  
Settore urbanistica ed edilizia



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

**Osservazioni al regolamento urbanistico**

Il/La sottoscritto/a: \_\_\_\_\_ legale rappresentante della **IFIMAR spa** \_\_\_\_\_

(Nome) Enrico (Cognome) Bresci nato/a a Prato (PO) il 23/07/1958,

residente in Poggio a Caiano (PO), via/piazza Foscolo n° 139,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società IFIMAR spa

con sede a Via Roma 120 - Montevarchi ;

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 Macia 201 - Carmignano**

Proprietario (o altro):

**IFIMAR spa**

Eventuale tecnico incaricato:

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

**Tavola C - "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto - Settore sud est -1:5000"**

**Norme tecniche di attuazione art. 40.2.**

Premesso che:

*La proprietà possiede le particelle 53, 54, 55, 270 e 401 del foglio di mappa 35 perimetrare per porzioni all'interno del caposaldo CT.2 - Villa Il Granduca - Cervieta evidenziate nella Tavola C "Usi e modalità di intervento- il territorio aperto".*

Considerato che:

*Le aree di proprietà ricadenti all'interno del caposaldo CT.2 sono disciplinate all'art.40.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.*

**Art. 40.2 - UTOE 2 - CT.2 Villa Il Granduca - Cervieta**

1. All'area del Caposaldo CT.2, è collegata l'area di pertinenza Pvb come evidenziata nella Tav. C "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.
2. Sono presenti nell'area:
  - un fabbricato (ex casa colonica) recentemente ristrutturato i cui caratteri architettonici risultano sostanzialmente ben conservati;
  - un fabbricato ex annesso colonico.
3. Valgono le disposizioni degli Artt. 26.4 e 26.4.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti specificazioni:
  - categorie di intervento:
    - per gli edifici esistenti fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 e Art. 10.2.1 ad esclusione del punto d) delle presenti N.T.A.) nel rispetto dei criteri indicati all'Art. 25.7;
    - unicamente per attività ricettive (realizzazione di nuovi posti letto) è consentito, nella parte nord dell'area CT.2, a monte del fabbricato esistente e a distanza da questo non inferiore a ml. 30, un intervento di nuova edificazione con i seguenti dati urbanistici e prescrizioni:
      - SUL max mq. 300
      - Sc max mq. 200
      - H max ml. 6.50
  - I caratteri architettonici, i materiali di finitura, la sistemazione degli spazi esterni dovranno risultare coerenti con il contesto paesistico e le preesistenze.
  - L'intervento è subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso all'intera area CT.2 e all'area Pvb collegata;
  - destinazione d'uso: valgono le disposizioni dell'Art. 26.4 comma 6 delle presenti N.T.A.;
  - i posti letto complessivi non potranno superare n. 40.
4. Aree di pertinenza
  - Pvb - Valgono le disposizioni dell'Art. 26.5 commi 5 e 7 delle presenti N.T.A.

Osserva che:

- I. *Nella tavola C "Usi e modalità di intervento- il territorio aperto" non è stata rappresentata una delle strade esistenti di accesso al caposaldo pertanto si chiede la correzione dell'elaborato come rappresentato nella proposta di modifica allegata alla presente osservazione (vedi elaborato grafico allegato);*
- II. *All'interno della proprietà è collocata una villa ove si svolge attività ricettiva ma per le sue dimensioni e caratteristiche tipologiche non riesce ad ospitare i 40 posti letto assegnati dal Piano Strutturale. L'art.40.2 prevede la possibilità di realizzare una sul di 300 mq per nuovi posti letto a nord del fabbricato esistente ed ad una distanza dallo stesso non inferiore a 30 m. Tale indicazione comporta uno spazio molto esiguo dove poter realizzare questa superficie pertanto si chiede l'estensione del perimetro del caposaldo verso nord, come da*

elaborato tecnico allegato, in modo da potersi muovere con maggiore libertà all'interno del terreno di proprietà.

Tale soluzione consentirebbe di garantire ai nuovi fabbricati una visuale ottimale della vallata offrendo canocchiali liberi. Inoltre tale soluzione consentirebbe una migliore integrazione con il "giardino degli ulivi" che viene mantenuto dalla proprietà per preservare i caratteri ambientali tipici del territorio. Lo spostamento delle piante, necessario per l'organizzazione dei nuovi fabbricati (secondo quanto previsto dall'art.25 comma 14), diventerebbe così più organico ed integrato con gli edifici di nuova costruzione offrendo ai turisti un luogo di relax immerso nella natura.

III. La proprietà, per incentivare il turismo, favorire lo sviluppo dell'azienda e migliorare l'offerta ricettiva intende realizzare i 40 posti letto all'esterno della villa esistente. La volontà è quella di utilizzare la villa per servizi turistico ricettivi mantenendo la possibilità di affittare le ulteriori camere esistenti nei periodi di maggiore affluenza turistica, anche se per limitati periodi dell'anno. Tali spazi consentirebbero di dare una risposta complessiva in termini di ospitalità con la potenzialità pari al numero di posti di un autobus turistico in modo da accogliere manifestazioni, conferenze e gruppi.

L'art. 40.2 concedendo 300 mq di sul permette la realizzazione di soli 20 posti letto pertanto si chiede un incremento di sul di ulteriori 300 mq (per un totale di 600 mq) e un incremento della superficie coperta di 200 mq (per un totale di 400 mq). Tali fabbricati verrebbero realizzati con materiali sostenibili, a basso impatto energetico, rispettando i caratteri tipologici del contesto di inserimento e garantendo allo stesso tempo alte prestazioni tecnologiche e qualitative.

IV. Inoltre per favorire l'organizzazione di eventi, l'allestimento di conferenze e la realizzazione di un centro benessere e fitness per gli ospiti ed i turisti del complesso ricettivo, si chiede la possibilità di realizzare un edificio interrato o seminterrato per una superficie di 500 mq e un'altezza di 5,00 m. Tale edificio verrebbe realizzato all'interno del perimetro del caposaldo, seguendo la pendenza naturale del terreno, eventualmente con copertura verde integrata nel contesto collinare. Eventuali finestrate verranno integrate in copertura e sul fronte aperto lateralmente verso il panorama che il territorio circostante offre spontaneamente ad i turisti. Tale intervento consentirà il miglioramento dell'offerta dei servizi turistici, rimanendo in linea con le funzioni previste dalle NTA.

**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;

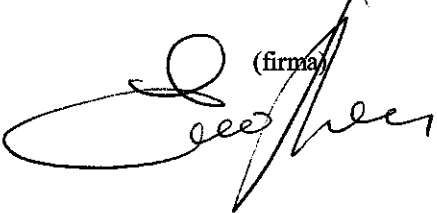
per osservazioni alle N.T.A.:

- 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.**