

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano  
Provincia di Prato  
REGISTRO UFFICIALE  
**0018147**  
12/12/2013 - INGRESSO  
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

**OSSERVAZIONE N°**

118

**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:

(Nome) Maurizio (Cognome) Bettazzi nato/a a Prato (PO) il 27/02/1961,  
residente in Poggio a Caiano (PO), via/piazza Granaio n° 58,

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 Froccina – Seano - Carmignano**

Proprietario (o altro):

**Ing. Maurizio Bettazzi**

Eventuale tecnico incaricato:

**Ing. Maurizio Bettazzi**

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

**Tavola Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti - “P01 – Seano Ficarello”**

**Norme Tecniche di Attuazione artt. 28.6.1, 28.2 e 30.1**

Premesso che:

- *La proprietà possiede le particelle 133,134 e 154 del foglio di mappa 1 ricadenti in parte nella perimetrazione V3 ed in parte nel territorio aperto come da tavola P01 – Seano Ficarello.*

Considerato che:

*Le proprietà per l'area V3 sono normate dall'art. 28.6.1 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

### **Art. 28.6.1 - Articolazione delle aree di Verde Privato**

(...)

- 3 - **V3** - Aree costituite da orti o da appezzamenti coltivati all'interno dei tessuti urbani.

Salvo diversa specifica indicazione, è ammessa la realizzazione di:

- serre stagionali nelle aree ortive;
- orti non recintati;
- piccole costruzioni per ricovero attrezzi (una tantum) con superficie max mq. 6, H max ml. 2,20 per ogni lotto a condizione che:
  - non siano già presenti manufatti adibiti a tale scopo;
  - non siano posizionati verso pubbliche vie;
  - non è ammesso l'utilizzo di materiali inquinanti, lamiere o altri materiali di riciclo;
  - non è ammessa la realizzazione di piscine o di altri impianti sportivi.

(...)

*La proprietà chiede che una porzione di detta area venga perimetrata come R3b.n e quindi sia soggetta all'art. 28.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.*

### **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 una 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.1 R3a**  
- Manutenzione ordinaria e straordinaria  
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- c.2 R3b**  
- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.
- c.3 R3c**  
- Manutenzione ordinaria e straordinaria  
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)  
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione, a destinazione di supporto o complementari alla residenza, di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.
- 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 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. *Il terreno di proprietà in parte ricompreso nel perimetro V3 ed in parte in territorio aperto, è collocato in adiacenza a porzioni di tessuto recentemente edificate o per le quali è previsto un completamento. La proprietà con la presente osservazione, dichiara la volontà di intervenire su porzione delle particelle 133 e 134 del foglio di mappa 1 con la nuova edificazione di un immobile privato necessario per esigenze familiari. La particolare condizione di un membro della famiglia per il quale è necessaria un'abitazione che tenga conto delle sue esigenze fisiche e motorie, rende necessaria la richiesta di utilizzare il citato terreno e quindi di chiedere l'assegnazione di un completamento.*

Si chiede pertanto l'esclusione di una porzione di verde V3 (come da elaborato allegato), l'assegnazione di un perimetro R3b.n e di una sul di 300 mq (vedi proposta di modifica per stralcio NTA art. 30.1).

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.**