

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE 0018142 12/12/2013 - INGRESSO Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N°

Mh

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 **VILLANI FAUSTO** nato a Carmignano (Po) il 16.11.192 e **VILLANI GIANNI PAOLO** nato a Carmignano (Po) il 28.6.1969, residenti a Carmignano (Po) in Via Lame n.85, 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:

DATI DELL'OSSERVAZIONE

Ubicazione:

Carmignano Frazione Seano – Via Lame n.85

Proprietario (o altro):

Villani Fausto – Villani Gianni Paolo

Eventuale tecnico incaricato:

Tecnico di fiducia: Geom. Andrea Nannicini – recapiti: tel. 338 8555303 email: studio.nannicini@gmail.com

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

P04 – Seano centro

Premesso che:

l'area di proprietà dei sottoscritti (con riferimenti catastali Foglio 10 P.lle 276 e 567 della superficie complessiva di circa 1460 mq.) al momento della stesura, adozione e approvazione del Piano Strutturale risultava, per il P.d.F. vigente (variante Delibera n.19 del 27/03/2006), giustamente inserita in una sottozona B2 di completamento edilizio dato che costituiva e costituisce, per posizione e caratteri propri, parte integrante e coerente del centro abitato delle Lame, che a sua volta si configura urbanisticamente come vitale appendice residenziale del centro urbano di Seano.

Quindi fino alla data di adozione del nuovo P.S., che escludeva l'area dai tessuti insediativi ed entrava quindi aperto contrasto col P.d.F., l'area risultava fabbricabile e solo ed esclusivamente per seri motivi familiari (lunga malattia e morte di uno dei proprietari e situazione economica non troppo sicura sul momento) non si è proceduto alla presentazione del progetto di ampliamento già pensato e progettato nel rispetto del P.d.F.

L'edificazione, vista la necessità non per fini speculativi ma in risposta a precise esigenze familiari, per noi era quindi solo rimandata ma non esclusa nei nostri intendimenti.

Giustamente il P.S., dopo puntuale osservazione del 26/10/2006, tolse questa anomalia e riportò l'area nel contesto dei tessuti insediativi.

Il Regolamento Urbanistico Comunale adottato che oggi si "osserva" inserisce le aree sopra indicate in parte e per mq. 470 in sottozona R3a (fabbricato esistente con piccolo resede di contorno che si svolge lungo tre lati dell'edificio stesso), in parte in Strada Pubblica (mq. 170 circa) che si situa sul filo del fabbricato rendendo lo stesso con affaccio diretto su spazio comunque pubblico, in parte in Verde Privato V1 (mq. 300 circa) e Parcheggio Pubblico P (mq. 400 circa) e, infine, in parte in sottozona R3b4 per mq. 120.

Quest'ultima parte viene, in proporzione, interessata dalla possibilità edificatoria data a questa sottozona: "R3b.4 Via delle Lame

Nuova edificazione di completamento

Dati urbanistici:

- SUL max mq. 200

- Sc max mq. 150

- H max ml. 6,50

- tipologia: edificio mono-bifamiliare".

Considerato che:

per la configurazione dei luoghi prevista dal Regolamento Urbanistico si avrebbe:

1) una nuova strada che annulla lo spazio attuale destinato a manovra e parcheggio di pertinenza dell'edificio. Tale spazio non sarebbe recuperabile all'interno della proprietà in zona R3a se non altro per l'impossibilità di creare idonei accessi carrabili in prossimità degli incroci che si verrebbero a determinare.

Lo stesso dicasi ipotizzando di spostare i parcheggi nella zona V1 dove l'accesso verrebbe a essere interposto da quello pubblico o avvenire in maniera disagiata dalla stradella laterale di progetto (ora stradella interpodereale) che è larga poco più di 2 metri.

La foto aerea qui allegata mostra incontrovertibilmente tale stato di cose;

2) se guardiamo nel contesto al rapporto tra edifici e sedi stradali non troviamo assolutamente la caratteristica di essere impostati sul confine stradale stesso. Questo contrasta notevolmente con certi criteri oggi basilari nella tecnica di piani-

ficazione come la “*protezione della riservatezza dei locali residenziali al piano terreno*” e la “*distanza dalle sedi stradali*” specialmente nelle zone extra-urbane e/o di frangia come appunto la nostra;

3) sempre questa strada spezza la proprietà senza alcuna attenzione delle pertinenze e dell’uso consolidato dello spazio a verde privato;

4) se, per il rispetto di certi standard emerso dalla possibilità edificatoria data ad altre aree (per esempio la vicina zona R3b.4), si è reso necessario la formazione di poco parcheggio pubblico, con maggior rispetto dello stato dei luoghi sarebbe stato più coerente inserire questo piccolo spazio pubblico nelle aree di chi con l’ampliamento volumetrico le ha rese necessarie oppure, visto che siamo in una zona di frangia, di sicuro c’è la possibilità di usare utilmente zone a cavallo della viabilità che presentano una grande vocazione per una tale destinazione e questo senza frantumare piccole proprietà con una perdita irreversibile della loro funzionalità;

5) sempre in relazione alla divisione della proprietà in cinque distinte destinazioni, la configurazione assegnata dal Regolamento Urbanistico alla sottozona R3a e alla parte in R3b.4 preclude ogni possibilità di ampliamento del fabbricato esistente (i rialzamenti sono impensabili per normativa antisismica) che il P.d.F. invece assegnava in armonia con le aspettative della proprietà che si troverebbe a non avere più parcheggio privato facilmente usabile (cosa che ogni buon strumento prevede ampiamente al costo di deroghe) e con un verde residuo veramente insignificante e in buona parte staccato dall’abitazione per l’interposizione della strada pubblica.

In più la parte in sottozona R3b.4 non serve a nulla ma solo a ridurre o annullare la possibilità edificatoria data al confinante a meno di non procedere a trasferimenti di proprietà.

Osservano che:

per quanto sopra esposto riterrebbero giusto apportare alla configurazione dello stato dei luoghi indicato dal Regolamento Urbanistico una modifica nei perimetri e nella destinazione dell’area interessata per poter:

1) eliminare la nuova strada che rasenta il fabbricato e che annulla la possibilità di avere un parcheggio privato di pertinenza di corretto uso;

2) spostare il parcheggio in altra posizione e in aree che non abbiano un’incidenza così macroscopica sulla proprietà (è appena il caso di sottolineare che a fronte di una proprietà di circa 1460mq., mq. 690 se ne andrebbero per spazi pubblici);

3) rendere omogenea la destinazione della proprietà definita dalla particella 567 assegnandole una destinazione che, con tutte le compatibilità del caso, renda possibile un ampliamento valutabile al massimo in mq. 200 di SUL – Sc mq. 150 – H ml. 6.50 – tipologia mono-bifamiliare, comunque inferiori a quelli che sarebbero risultati in applicazione dell’indicizzazione della zona B del P.d.F.

Questi dati hanno carattere ipotetico e una più attenta valutazione da parte dei redattori del Regolamento Urbanistico potrebbe ridefinirne le quantità basandosi anche su quelle concesse al lotto soprastante.

In quest’ottica e per motivi esclusivamente familiari ci sembrerebbe giusto e coerente per lo stato dei luoghi assimilare l’area di tutta la particella 567 a quella soprastante e quindi assegnarle la destinazione R3B con indice numerico appropriato: “*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.*”

Nel presentare questa osservazione rimaniamo comunque a disposizione per ogni chiarimento o trasmissione di altra documentazione in vista di un esito positivo.

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;

Carnignano, 10 dicembre 2013

Villani Fausto



Villani Gianni Paolo

