

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

|  |
|--|
| <p>Comune di Carmignano<br/>Provincia di Prato<br/>REGISTRO UFFICIALE<br/><b>0018154</b></p> |
|--|

12/12/2013 - INGRESSO  
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

**OSSERVAZIONE N°**

121

**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 sottoscritto: **LUCA CERI**, nato a Prato (PO) il 01.06.1962;

residente in Prato (PO), via delle Fonti n. 401,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della società "AZIENDA AGRICOLA CERI s.r.l. a socio unico", con sede in Prato, via G.

Papi n. 29 (p.iva 02035970975);

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:** terreni in via Vergheretana e per le ginestre, località Calcinaia; catasto terreni del Comune di Carmignano: foglio di mappa n. 33; particelle n.ri 174, 28, 170, 172 (mq. 31.000 circa).

**Proprietà:** società "AZIENDA AGRICOLA CERI s.r.l. a socio unico".

**Eventuale tecnico incaricato:** Arch. Fiesoli Enrico.

**Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione** (indicare la denominazione ed il numero): Tavola B "Usi e modalità di intervento – Il territorio aperto"; Settore Sud Ovest.

**Premesso che:**

nelle Tavole del Piano Strutturale ex D.C.C. n. 40/2010 l'area *de qua* è collocata nella **UTOE N. 5**, Sottosistema "S.9" (esse-nove) di Carmignano-S. Cristina – La Serra, classificata come **agricola** (art. 19.5 delle NTA).

Nel P.T.C. della Provincia di Prato l'area risulta soggetta a vincolo paesaggistico e ambientale su fiumi ex D.Lgs. n. 42/2004 (cfr.: delibera Consiglio Provinciale n. 7/2009);

**Considerato che:**

con delibera Consiliare 02 agosto 2012 n. 48 Codesto Comune ha approvato il "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale" ex art. 42 legge reg. n. 1/2005 che interessa la proprietà della scrivente società; detto **piano attuativo** è finalizzato alla realizzazione di: **a)** nuovo **annesso agricolo (tinaia)** fuori terra con tettoia, costituito dal piano terreno e primo piano (mq. 427,70); **b)** nuovo **annesso agricolo (cantina)**, costituito da un unico livello interrato (mq. 906); **c)** **recupero** mediante **ristrutturazione** dell'edificio rurale in loco, costituito da piano terreno e piano primo per la formazione di nove (9) unità immobiliari di cui una casa per l'imprenditore di mq. 66,60 al p.t. ed otto (8) unità tra p.t. e p.1° per uso **agrituristico** per mq. 441,25; **d)** realizzazione di piscina; posti auto; recinzioni; piantumazioni con nel resede dei fabbricati (come da **progetto** dell'Arch. Antonio Pellecchia con relativi elaborati, agli **atti** degli uffici comunali).

Ciò premesso e considerato, la scrivente azienda, come in atti individuata e rappresentata,

**Osserva che:**

**1)** I terreni di proprietà dell'azienda agricola osservante (foglio n. 33, part.lle nn. **26; 28; 170; 171; 172; 173; 174; 175; 176; 178; 52; 51; 22; 23; 15**) sono oggetto di "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale", approvato con **delibera Consiliare 2 agosto 2012 n. 48**.

Detto programma prevede l'attuazione di un complesso **insediamento** a carattere sia **agricolo/aziendale** che **ricettivo e residenziale**.

Le due fasi del progetto realizzando, in particolare, risultano finalizzate allo **sviluppo**: da un lato, dell'**azienda produttiva**, tramite realizzazione di tinaia, di **cantina vinicola interrata**; dall'altro, dell'**attività agrituristica**. È previsto il **recupero** mediante ristrutturazione dell'edificio, già colonico, in loco, allo stato rudere, che presenta le tipiche caratteristiche costruttive delle coloniche presenti sul territorio.

L'edificio ristrutturando verrà destinato, in parte, ad "uso residenziale" e nella maggiore e restante consistenza, a **struttura turistico-ricettiva** (n. 8 unità immobiliari).

Al riguardo, preme evidenziare come il descritto intervento, oggetto di "P.M.A.A." approvato, non possa che valorizzare il territorio comunale, incrementandone il pregio ambientale, in quanto la zona è soggetta a vincolo paesaggistico.

Com'è noto, il territorio di Carmignano si caratterizza storicamente per la **pregiatissima produzione** di oli e vini, oltre che per la presenza di **case coloniche** e **piccoli nuclei abitativi** che fanno parte di un unico equilibrio.

Ciò posto, ad avviso dell'azienda osservante, si rende opportuno l'inserimento di quei terreni individuati al foglio n. **33**, part.lle nn. **174, 28, 170 e 172**, di estensione di circa **mq. 31.000**, in quanto **strumentali** all'attività della azienda osservante nella previsione di "**nuova ricettività**", affidata al "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale", approvato con **D.C.C. n. 48/2012** (avente valore di "**piano attuativo**", ex art. **42 legge reg. n. 1/2005**), nell' "**area della ricettività**" della **UTOE n. 5**, ex art. **35.2 N.T.A.**, in presenza delle caratteristiche prescritte, quali individuate dall'adottando R.U. (vd.: **punto 2.3** della relazione illustrativa).

Gli interventi edilizi, oggetto del citato "programma" e, quindi, la realizzazione di **nuova ricettività**, secondo le linee del R.U., resta affidata ad aree di trasformazione soggetta a **piano attuativo**, come, appunto, quella di proprietà della società scrivente.

**2) In subordine**, si chiede che, ad integrazione e/o modifica parziale dell'art. **40** delle NTA, l'adottando Regolamento Urbanistico, oltre a confermare i "**capisaldi turistici**", vi inserisca anche quei **piani attuativi** già approvati dal Consiglio Comunale, aventi la funzione di ospitalità e di offerta di servizi turistici.

Come esposto in premessa, i terreni della scrivente società, identificati al foglio n. **33**, particelle n.ri **174, 28, 170 e 172** (per una superficie di circa **mq. 31.000**), sui quali svolge attività agriturismo-commerciale e sociale-culturale, è stata oggetto di "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale", che ha ottenuto il parere favorevole della Provincia di Prato n. **769/2011**.

Il complesso realizzando (tinaia; cantina; recupero e ristrutturazione del fabbricato, con case per l'imprenditore ed otto unità ad uso agriturismo) contribuirà alla offerta di servizi ed ospitalità turistica.

Si chiede, pertanto, che, nella **UTOE N. 5**, venga inserito il "**C.T.**" n. **15 "Barbocchio"**, tenendo conto della attività dell'azienda agricola in campo enologico, agriturismo e commerciale, quali elementi rilevanti nel territorio.

Il complesso è costituito da fabbricato colonico di 9 unità (8 per agriturismo); tinaia e cantina; terreni ex foglio n. **33**, part.lle nn. **174, 28, 170 e 172 (mq. circa 31.000)**.

**Destinazione d'uso:** agriturismo; attività di commercio e vendita di prodotti e vini; attività sociale legata alla cultura enogastronomica locale; corsi didattici per esperti e cultori del vino ed enologia in genere.

#### **P.O.M.**

**Si chiede che:**

in accoglimento della suesposta osservazione, Codesta Amministrazione Comunale voglia:

**a) in via principale:** destinare i terreni in premessa (**catasto terreni** del Comune di Carmignano: foglio di mappa n. **33**; particelle n.ri **174, 28, 170 e 172**, aventi estensione di **mq. 31.000** circa), quali pertinenziali alle unità immobiliari ad uso agrituristiche e produttivo-commerciali tra le "**aree della ricettività**", per i motivi e le causali esposte *sub 1*);

**b) in via subordinata:** integrare e/o modificare l'art. **40** delle NTA a mezzo dell'inserimento dei citati terreni, ex **N.C.T.**, foglio di mappa n. **33**, part.lle n. **174, 28, 170 e 172** (di circa **mq. 31.000**), tra i "**capisaldi turistici**" (**CT**) dei "**piani attuativi**", con funzione di ospitalità/offerta di servizi turistici, già approvati dalla A.C., per i motivi e le causali esposte *sub 2*).

Si confida di aver offerto un utile contributo alla stesura del nuovo strumento urbanistico.

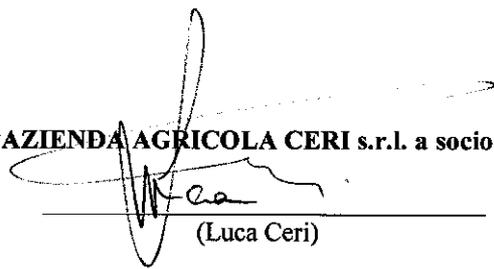
Allegati:

1. Cartografia catastale 1:2.000 con perimetrazione dell'area di proprietà;
2. Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;
3. Cartografia di R.U. con proposta di modifica;
4. Stralcio N.T.A. di R.U. adottate (art.li 35.2; 40);

Con osservanza.

Carmignano, li data del deposito

“AZIENDA AGRICOLA CERI s.r.l. a socio unico”



\_\_\_\_\_  
(Luca Ceri)

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.**