

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE <b>0018157</b> 12/12/2013 - INGRESSO Classifiche: 06.03
---

Riservato al Settore Urbanistica

**OSSERVAZIONE N°**

123

**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: **EMANUELE AUCELLO** (c.f.: CLL MNL 86C03 G999B), nato a Prato (PO) il 3 marzo 1986 ed ivi residente in via Antonio De Curtis n. 33,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante dell'impresa individuale denominata "Azienda Agricola Aucello Emanuele" (c.f.: CLL MNL 86C03 G999B; P.Iva: 02108470978), con sede in Carmignano (PO), via Petraia n. 3;

nonché in qualità di:

**proprietario** di terreni in Carmignano (PO), via Petraia, e **conduttore** di fabbricato per civile abitazione in Carmignano (PO), via Petraia n. 3, giusta **scrittura privata 27 aprile 2010**, registrata in pari data all'Agenzia delle Entrate di Prato al n. 4380;

Presa 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:** a) terreni siti in Comune di Carmignano (PO), via Petraia, loc. podere "Il Casino", della superficie complessiva di circa mq. 63.168 (ex N.C.T., foglio di mappa n. 15, part.lla nn. 109, 112, 113, 115, 116, 148, 107, 145, 149, 151, 152, 171, 103, 104, 106, 141, 274, 478, 481); b) fabbricato per civile abitazione disposto su tre piani con annesso resede pertinenziale sito in Comune di Carmignano (PO), via Petraia n. 3 (ex N.C.E.U., foglio di mappa n. 15, part.lla n. 114, sub. 500, cat. A/7, classe 3).

**Proprietà terreni:** Signor EMANUELE AUCELLO, in virtù di contratto 1 febbraio 2008 ai rogiti Notaio Giuseppe Antonio La Gamba (rep. n. 105221; raccolta n. 12739), registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato l'11 febbraio 2008 al n. 2162 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Prato il 12 febbraio 2008 al n. 1080;

**Proprietà fabbricato:** Signor MICHELE AUCELLO (c.f.: CLL MHL 58C08 H985Y), nato a San Marco in Lamis (FG) l'8 marzo 1958 e residente in Carmignano (PO), via Petraia n. 3, in virtù di contratto 1 febbraio 2008 ai rogiti Notaio Giuseppe Antonio La Gamba (rep. n. 105221; raccolta n. 12739), registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato l'11 febbraio 2008 al n. 2162 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio di Prato il 12 febbraio 2008 al n. 1079;

**Eventuale tecnico incaricato:** Geom. Maurizio Cardini, Via E. Morante n. 8/b/c.

**Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione** (indicare la denominazione ed il numero): Tavola D "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto"; recante rappresentazione dell'area "AA3 – Aree di rilevante interesse paesistico".

#### Premesso che:

- il previgente P.d.F. di Carmignano destinava l'area oggetto della presente "osservazione" in Zona E1 – area agricola;
- il Piano Strutturale di Carmignano, approvato con D.C.C. 3 giugno 2010 n. 40, inserisce l'area in esame in "Zona di rilevante interesse paesistico TAV. P.11";
- il "R.U." adottato ricomprende gli immobili *de quibus* (fabbricati e terreni) nell'ambito dell'UTOE 5 ed, in particolare, in zona "AA3 – aree di rilevante interesse paesistico" di cui all'art. 25.4 delle N.T.A.;
- detta previsione urbanistica, integrando e disciplinando quanto disposto dal Capo III "Il territorio rurale" della L.R. Toscana n. 1 del 2005 e dal relativo regolamento di attuazione, ex D.P.G.R. 5R/2007, non consente di realizzare "nuove edificazioni relativamente agli edifici rurali ad uso abitativo";

#### Considerato che:

- come noto a Codesta A. Comunale, la scrivente "Azienda agricola Aucello Emanuele" ha presentato istanza 29 aprile 2010 (prot. n. 7753) di "Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale" per la realizzazione di nuovi spazi a servizio dell'attività agricola e turistico-ricettiva ivi svolta, tra i quali, in particolare:

a) recupero ed ampliamento di fabbricato residenziale esistente da adibire, in parte, a residenza dell'imprenditore agricolo (mq. 106,37), in parte, ad "uso agrituristico", tramite la realizzazione di camere da letto e servizi igienici (mq. 121,55) ed, in parte, ad "uso agricolo" e "locale tecnico interrato";

b) nuovo annesso agricolo polifunzionale da adibire a ricovero macchinari e deposito prodotti aziendali;

c) realizzazione di piscina, piantumazioni, serra e ricovero animali nel resede del fabbricato;

- detto P.A.P.M.A.A. garantito da atto d'obbligo 24 marzo 2001, ai rogiti notaio La Gamba, è stato **approvato** con delibera Consiliare n. 14/2011, ai sensi dell'art. 42, legge reg. Toscana n. 1/2005, ed ha, quindi, valore di **piano attuativo**;

- l'Azienda scrivente il 17.05.2012 (p.g. 7298) ha presentato "variante" al "P.A.P.M.A.A.";

- l'azienda osservante è in procinto di completare gli interventi assentiti, oggetto di D.I.A. 25 marzo 2011 (prot. n. 5833 – n. 29/2011) e Variante in c.o. D.I.A. n. 90/2011 per "demolizione e fedele ricostruzione" di fabbricato preesistente, permesso di costruire a sanatoria 06.06.2013 (n. 2/2013) e successivo permesso di costruire 02.08.2013 (pratica n. 8/2013) per "nuovi annessi agricoli" in attuazione del P.A.P.M.A.A.;

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

**Osserva che:**

- la disciplina regolamentare (art. 25.4) della "area di rilevante interesse paesistico (AA3)", che integra la normativa regionale ex legge n. 1/2005 del "territorio rurale" (capo 3°) e quella regolamentare regionale (D.P.G.R. 5R/2007), risulta oltremodo limitativa per nuove edificazioni sia per unità abitative che per i manufatti strumentali, anche di tipo precario.

Come innanzi detto, l'azienda osservante, titolare del "programma aziendale pluriennale" in premessa e, quindi, di piano attuativo approvato, in fase di esecuzione, ha necessità di sviluppare ed ampliare l'attività imprenditoriale con l'obiettivo di perseguire anche l'interesse allo sviluppo del territorio e delle funzioni e delle attività agricola, commerciale e turistico-ricettiva, rispondenti al pubblico interesse collettivo;

- il Regolamento urbanistico adottato in esame (art. 39) ammette ("conferma") la previsione nel "territorio aperto", quale quello di proprietà della osservante azienda, la presenza delle attrezzature ricettive della legge regionale n. 42/2000 (T.U. sul commercio), assentite da Codesta Amministrazione Comunale con il sopracitato "programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale" e successiva Variante 17 maggio 2012 che sono sopravvenuti al vigente "Piano Strutturale".

Detto strumento urbanistico, pertanto, alla data della adozione (27.03.2006 – DCC n. 22/2006) e della approvazione (03.06.2010 – DCC n. 40/2011) **non** poteva prevedere e, quindi, inserire il complesso aziendale della osservante tra le "**aree della ricettività extraurbana**";

- l'Azienda Osservante, come innanzi detto, rappresenta a Codesta Spettabile A. Comunale la necessità di valorizzare e potenziare le proprie attività imprenditoriali nei settori della agricoltura qualificata ed in quello agrituristico-commerciale e turistico-ricettivo e, per questo, avverte la necessità e le esigenze di maggiori e potenziali dotazioni di "volumetrie" e di strutture "strumentali" che ben si conciliano con le caratteristiche del "territorio aperto";

- pertanto, i terreni osservati, indicati nella **allegata cartografia**, **utilmente** potranno costituire "area della ricettività extraurbana" (R.T.), e, quindi, inserirsi nella previsione dell'art. 39 delle N.T.A., compatibilmente con quelli delle

aree ove sono ammissibili gli interventi disciplinati degli art.li da 39.1 a 39.7 anche nelle pertinenze esterne, per le quali valgono rispettivamente le disposizioni generali degli art.li 26.3; 26.4.1 e 26.5 delle N.T.A.;

- in particolare, si chiede l'inserimento dei terreni "osservati" tra le aree di "ricettività extraurbana" (RTe) di cui all'art. 26.3 del "R.U.", destinate ad accogliere le attrezzature di ricettività (alberghi, residenze turistico-alberghiere o residence, ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo "Regolamento di attuazione"), mediante l'introduzione dell'area denominata "RTe.4 bis";

- a tal riguardo, si rende, altresì, necessaria l'individuazione, tramite apposita perimetrazione e retinatura, delle aree di pertinenza ("Pv") da collegare all'edificio turistico-ricettivo di proprietà dell'azienda osservante, che dovranno essere inserite all'interno dell'ambito "Pvb - parti destinate a particolari funzioni di supporto agli edifici a destinazione ricettiva (RT)", con possibilità di eseguire gli interventi ammessi dall'art. 26.5, comma 5, delle adottate N.T.A.;

- l'area in osservazione dell'azienda scrivente bene si presta a detta previsione e disciplina urbanistica, stanti le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del territorio *de quo* che presenta specifica valenza sotto il profilo paesaggistico.

**Chiede:**

al Comune di Carmignano, in persona del Sindaco *pro tempore* e, per Esso, del Dirigente responsabile del Settore 4 Urbanistica che, in accoglimento della suesposta osservazione, i terreni individuati in premessa destinati a "zona di rilevante interesse paesistico (AA3)" vengano inseriti, con riferimento all'area individuata nella allegata cartografia (doc. n. 4) nella previsione di "area della ricettività extraurbana" (R.T.) di cui all'art. 39 delle N.T.A., con introduzione dell'area denominata "RTe.4 bis" ed individuazione delle relative aree di pertinenza ("Pv"), da inserire nell'ambito "Pvb - parti destinate a particolari funzioni di supporto agli edifici a destinazione ricettiva (RT)", per i motivi e le causali espresse.

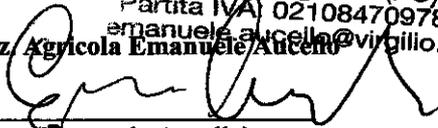
Si confida di avere offerto un utile contributo alla stesura dell'atto di governo del territorio.

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. Stralcio N.T.A. di R.U. adottate (art.li 25.4; 26.3; 26.5; 39);

Con osservanza.

Carmignano, li data del deposito

AZIENDA AGRICOLA  
**AUCELLO EMANUELE**  
Via Petraia, 3 - Tel. 3472203967  
59015 Carmignano (PO)  
Partita IVA 02108470978  
emanuele.aucello@virgilio.it  
Az. Agricola Emanuele Aucello  
  
(Emanuele Aucello)

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.**

