

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

Riservato all'Ufficio Protocollo

Comune di Carmignano
Provincia di Prato
REGISTRO UFFICIALE
0018173
12/12/2013 - INGRESSO
Classifiche: 06.03

Riservato al Settore Urbanistica

OSSERVAZIONE N°

136

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: **PAOLO COSCARELLA** (c.f.: CSCPLA68A21E407Z), nato a Lago (CS) il 21.01.1968, e **BENIO COSCARELLA** (c.f.: CSCBNE58A01E407B), nato a Lago (CS) il 01.01.1958, entrambi residenti in Prato, via Mascagni n. 71 ed ivi elettivamente domiciliati in via Valentini n. 8/A (Studio Legale Campagni), giusta elezione di domicilio in calce,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della Società _____

con sede a _____;

Altro (specificare): proprietari di complesso immobiliare in Carmignano (PO), loc. Montalbiolo, via delle Casacce nn. 2, 4, 4/A e 4/B, e di terreni pertinenziali circostanti;

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: 1) complesso immobiliare sito in Carmignano (PO) – loc. Montalbiolo – costituito da: a) appartamento, via Casacce n. 4, piano primo (ex N.C.E.U., foglio 24, particella 24, *sub* 2); b) ristorante, via delle Casacce n. 2, 4/A, 4/B, piano terra, con resede esclusivo di mq. 1500 (ex N.C.E.U., foglio 24, particella 24, *sub* 3, graffata con il foglio di mappa 15, particella n. 423); 2) terreno incolto di mq. 4.430, parzialmente adibito a parcheggio del ristorante (ex N.C.T., foglio 15, particelle 330 – 388 – 389 – 390 – 391 – 429 – 431 – 434); 3) terreni di mq. 6.245 e di mq. 1.310 (ex N.C.T., foglio 24, particelle n. 25 e n. 77).

Proprietario (o altro): Signori PAOLO COSCARELLA e BENIO COSCARELLA, in virtù di contratto 25 novembre 2002 ai rogiti Notaio Renato D'Ambra (rep. n. 34994; fasc. n. 5527), registrato a Prato (PO) il 5 dicembre 2002 n. 515.

Eventuale tecnico incaricato: Arch. Mario Malinconi ed Ing. Massimo Iannelli.

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 AT.11 con destinazione "ATs".

Premesso che:

- il previgente P.d.F. di Carmignano inseriva, rispettivamente, l'area censita al foglio di mappa n. 15, part.lle nn. 330, 391, 431, 388, 389, 390, 434 e 429, in parte, in zona "E", sottozona "E1" (agricola), ed, in parte, in zona "F" (zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale), sottozona "F2", e l'area individuata al foglio di mappa n. 24, part.lle n. 24, in zona "E", sottozona "E1" (agricola); - il P.S. di Carmignano, approvato con D.C.C. 3 giugno 2010 n. 40, inserisce l'area in esame all'interno del sistema funzionale dei "luoghi del turismo" e, specificamente, dei "luoghi della ricettività", come individuato nella Tavola "P03 – Sistemi funzionali" di cui all'art. 18.3, comma 4, lett. a), delle relative N.T.A.; - l'art. 38.11 del "R.U." adottato, infine, ricomprende gli immobili di proprietà dei Signori Coscarella nell'ambito dell'UTOE 5 ed, in particolare, in area "AT.11 – il territorio aperto", con destinazione "ATs – area per attività sportive destinata alla realizzazione di un centro ippico", con la sola esclusione dei terreni censiti al foglio di mappa n. 15, part.lle n. 330 e n. 431;

Considerato che:

I terreni di proprietà degli osservanti, ex N.C.T., foglio di mappa n. 15, part.lle n. 330 e 431, rimasti esclusi dalla previsione urbanistica oggetto della presente osservazione (cfr. art. 38.11 dell'adottato "R.U."), presentano caratteristiche morfologiche, di estensione ed ubicazione del tutto analoghe rispetto a quelle dei terreni inseriti in zona "AT.11", aventi destinazione "ATs".

La conformazione dei fondi *de quibus*, invero, si appalesa del tutto idonea alla realizzazione di "impianti sportivi all'aperto", anche in considerazione dell'andamento pianeggiante che gli stessi presentano rispetto alla zona ubicata a Sud di via delle Casacce, che, al contrario, risulta del tutto inidonea all'attuazione della previsione urbanistica oggetto della presente "osservazione".

Osservano che:

1) Ad avviso degli osservanti, si rende opportuna l'estensione della destinazione "ATs", quale prevista dall'adottato "R.U." per la part.lla n. 24 del foglio di mappa 24, anche alle part.lle n. 330 e 431 del foglio di mappa 15, ai fini di uniformare il comparto e di consentire, attraverso l'ampliamento della potenzialità edificatoria dei terreni in esame, lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva, nel perseguimento dell'interesse pubblico individuato dall'adottato atto di governo.

2) In secondo luogo, il complesso immobiliare di proprietà degli osservanti risulta avere, catastalmente, destinazione, in parte, "residenziale" (appartamento per civile abitazione ricavato in porzione del piano primo; foglio 24 particella 24, *sub* 2) ed, in parte, "commerciale" (ristorante ubicato al piano terra e nella restante porzione del piano primo), con resede esclusivo di mq. 1500, dotato di veranda in P.V.C. e di tettoia in aderenza legittimate a mezzo di condono 21/01/2003 n.384; foglio 24 – particella 24, *sub* 3, graffate con il foglio 15 – particella n. 423).

Detti manufatti pertinenziali sono stati oggetto di "denuncia di inizio attività edilizia" 5 agosto 2011 (r.g. n. 95/2011) per la relativa "ristrutturazione" tramite "demolizione e successiva ricostruzione".

L'intervento *de quo* è stato inibito dalla A.C. di Carmignano a mezzo di ordinanza dirigenziale 26.09.2011 n. 173, in quanto ricadente in zona "F2: zona per residenze ed attrezzature turistiche e per il tempo libero".

Detta ordinanza è stata impugnata innanzi all'Autorità Giudiziaria Amministrativa a mezzo di ricorso giurisdizionale, notificato a Codesto Ente il 26 aprile 2012, pendente in attesa di decisione di merito (TAR Toscana - Sez. Terza - n. R.G. 633/2012).

A detta di Codesta Spettabile Amministrazione, la ristrutturazione dei manufatti pertinenziali, oggetto di D.I.A.E. 5 agosto 2011 (r.g. n. 95/2011), non sarebbe ammissibile, in quanto gli annessi «ricadono in ambito urbanistico "F2 – zona per residenze ed attrezzature turistiche e per il tempo libero" del P.d.F. vigente di cui all'art. 42 delle N.T.A. comunali», ove «l'intervento finalizzato alla realizzazione delle previsioni di piano deve avvenire mediante la redazione di apposito piano particolareggiato»; sempre secondo l'A.C., l'intervento in esame «non ricade tra quelli ammissibili di cui all'art. 21 ("salvaguardie") delle N.T.A. allegate al P.S.».

Al riguardo, è interesse dei Signori Coscarella osservare come la "ristrutturazione" dei manufatti pertinenziali in esame sia finalizzata ad un recupero dell'edificio principale, da destinare ad uso esclusivamente "residenziale", con traslazione della porzione "commerciale" (ristorante) nell'annesso pertinenziale, reso conforme in virtù di "condono edilizio".

A tal fine, sempre ad avviso degli osservanti, si rende opportuno l'inserimento del fabbricato principale e del resede esclusivo di mq. 1500 nell'ambito delle c.d. "Aree della Residenza" (R), con interventi ammissibili fino alla "ristrutturazione edilizia", quali previste, all'interno dell'UTOE 5 (Carmignano, S. Cristina, La Serra), dall'art. 34.1 dell'adottato "R.U.".

La destinazione "residenziale" del singolo edificio principale, invero, è del tutto compatibile con quella urbanistica di zona (turistico-ricettiva).

3) In esito al trasferimento della porzione di fabbricato adibita a "ristorante" nel manufatto pertinenziale, così da destinare l'edificio principale esclusivamente a "civile abitazione", si renderà necessario attribuire al predetto annesso destinazione "commerciale".

Detta utilizzazione risulta pienamente compatibile con la destinazione urbanistica di zona, in quanto funzionale all'esercizio dell'attività "turistico-ricettiva" prevista dall'adottato "R.U.".

Chiedono:

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, in sede di approvazione del "R.U.", venga operata: a) l'estensione della destinazione "ATs", quale prevista dall'art. 38.11 dell'adottato "R.U.", ai terreni di proprietà degli osservanti, quali individuati al N.C.T., foglio di mappa n. 15, part.lle n. 330 e 431, per le motivazioni espresse *sub* 1); b) l'inserimento dell'edificio principale di proprietà degli osservanti e del resede esclusivo di mq. 1.500 (foglio 24 particella 24, sub. 2 e sub. 3, graffata con il foglio 15, particella n. 423) nell' "Area della Residenza", con interventi ammissibili fino alla "ristrutturazione edilizia", *ex art.* 34.1 dell'adottato "R.U.", per i motivi e le causali indicate *sub* 2); c) l'attribuzione all'annesso pertinenziale della destinazione "commerciale", funzionale all'attività "turistico-ricettiva", per i motivi e le causali espresse *sub* 3).

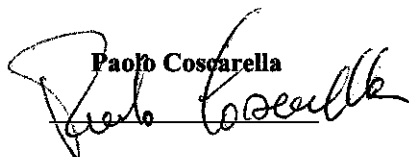
Si confida di avere offerto un utile contributo alla redazione dell'adottando piano di governo del territorio.

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. 38.11);

Con osservanza.

Carmignano, li data del deposito

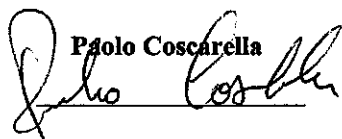
Paolo Coscarella


Benio Coscarella


*** ** ***

I sottoscrittenti, come in atti identificati, eleggono domicilio presso lo "Studio legale Campagni" in Prato (PO), via Valentini n. 8/A (prato@studiocampagni.it; francobrunocampagni@pec.avvocati.prato.it).

Carmignano, li data del deposito

Paolo Coscarella


Benio Coscarella


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.