

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

Riservato all'Ufficio Protocollo	
<table border="1"><tr><td>Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE <b>0018296</b> 13/12/2013 - INGRESSO</td></tr></table>	Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE <b>0018296</b> 13/12/2013 - INGRESSO
Comune di Carmignano Provincia di Prato REGISTRO UFFICIALE <b>0018296</b> 13/12/2013 - INGRESSO	

Riservato al Settore Urbanistica
<b>OSSERVAZIONE N°</b>  <i>174</i>

**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:

**Morenita Grassi**, nata a Firenze (FI) il 14/11/1974, residente in Carmignano (PO), via G. Ungaretti n° 17,

**Alderighi Lido**, nato a Carmignano (PO) il 05/11/1947, residente in Firenze (FI), viaCampania n° 5,

**Alderighi Lida**, nato a Carmignano (PO) il 02/08/1949, residente in Firenze (FI), via G. Ungaretti n° 17,

**Alderighi Alessio**, nato a Firenze (FI) il 30/05/1974, residente in Scandicci (FI), viaCalamandrei n° 19,

in qualità di:

Privato cittadino;

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:

Comune di Carmignano, via Don Mazzoni (senza numero civico e con accesso da Piazza Cesare Battisti)

Proprietari:

**Morenita Grassi**, nata a Firenze (FI) il 14/11/1974, residente in Carmignano (PO), via G. Ungaretti n° 17,

**Alderighi Lido**, nato a Carmignano (PO) il 05/11/1947, residente in Firenze (FI), viaCampania n° 5,

**Alderighi Lida**, nato a Carmignano (PO) il 02/08/1949, residente in Firenze (FI), via G. Ungaretti n° 17,

**Alderighi Alessio**, nato a Firenze (FI) il 30/05/1974, residente in Scandicci (FI), viaCalamandrei n° 19,

Eventuale tecnico incaricato:

**Arch. Morenita Grassi, Via Roma 26 – Prato – 0574/870199**

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

**Tav.Q.C.13** Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano – Comeana Centro

**Tav. P 13** "Usi e modalità di intervento –Insediamenti P13 – 19j43 Comeana Centro"

**Art.31.1 delle N.T.A** – Aree della Residenza (R), comma 12 R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav. P13)

**Art.18 delle N.T.A** - Criteri relativi agli standards

#### Premesso che:

Gli scriventi sono proprietari dei manufatti siti in Comune di Carmignano – località Comeana - Piazza Cesare Battisti catastalmente rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano al foglio di mappa 37, particella 533 sub. 2,3,4,5,6 e particella 324.

I manufatti edilizi esistenti, realizzati in tempi diversi, sono stati oggetto di Condono Edilizio Legge del 28/feb/1985 n°47, rispettivamente pratica n.404/86 presentata in data 02.04.1986 e rilasciata il 17/12/2004 e pratica n.479/86 presentata il 30.04.1986 e rilasciata il 11/05/2005. Le consistenze condonate ammontano complessivamente a 844,58 mc.

Dall'analisi degli elaborati del **Quadro Conoscitivo** si rileva che:

- a) per quanto concerne il Patrimonio Edilizio, la **Tav.Q.C.13** Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano – Comeana Centro non definisce per l'area in oggetto nessuna attribuzione tra le Aree edificate o gli Spazi aperti.

Nella stessa tavola compaiono unicamente i manufatti condonati prossimi al nucleo storico dell'abitato di Comeana ma non compaiono i manufatti condonati adiacenti alla via Don Mazzoni che concorrono all'effettiva quantificazione delle consistenze rilevabili in sito.(la lettura cartografica del quadro conoscitivo contrasta peraltro anche con la rappresentazione della Tav.P13 che, pur riportando ulteriori manufatti rispetto alla Tav. Q.C.13, non rappresenta comunque la totalità dei manufatti esistenti e legittimati).

Inoltre i manufatti insistenti sull'area, seppur in evidente stato di degrado, non compaiono tra gli "Edifici degradati e/o abbandonati".

Non è associata all'area nessuna schedatura del Patrimonio edilizio;

- b) per quanto concerne i Vincoli, la Tav. Q.C.24 individua l'area all'interno dell'"Area di interesse archeologico".

Dall'analisi degli elaborati dello **stato di Progetto** si rileva che:

- c) l'area non ricade tra i beni soggetti a vincolo di esproprio;
- d) in merito all'Allegato A non compare alcuna indicazione;
- e) in merito all'Allegato B non compare alcuna indicazione;
- f) in merito all'Allegato C non compare alcuna indicazione;
- g) in riferimento all'Allegato D Dimensionamenti, l'UTOE 2 Comeana prevede per gli interventi di "Completamento e sostituzione" una superficie pari a mq 1.300 di SUL;
- h) l'edificio ricade all'interno del Centro Abitato in zona B;
- i) in riferimento alla Tavola "Usi e modalità di intervento –Insediamenti P13 – 19j43 Comeana Centro" si rileva che l'area in oggetto è contrassegnata dalla sigla R3c.1.

La legenda della stessa tavola nella parte relativa alle aree della Residenza R (Art.28.2) non riporta tra le sigle del Tessuto di formazione recente R3 la sigla R3c.1; compare unicamente la sigla generica R3c "Aree che necessitano di interventi di riordino e/o di riqualificazione".

Il comma 6 lettera c3 dell' Art. 28.2 specifica che "all'interno delle aree R3a e R3c gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno dell'UTOE di appartenenza".

Nel caso specifico il Capo II – UTOE 2 – Comeana Art. 31.1 Aree della residenza individua al comma 12 l'area in oggetto come "R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav.P13) e precisa che la destinazione ammessa è unicamente la residenza e che la categoria di intervento ammessa è la Ristrutturazione Edilizia di Tipo3 (Art. 10.2 comma 2.2 punto3 e Art. 10.2.1) o gli interventi pertinenziali (Art.10.2 comma 3).

L'Art.10.2 comma 2.2 punto 3 Ristrutturazione Edilizia di Tipo 3 riguarda interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare, mediante un insieme sistematico di opere, la trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo in tutto diverso da quello originario. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di Tipo 3 potranno prevedere la modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio e la demolizione con fedele ricostruzione.

L'Art.10.2.1 "Disposizione per gli interventi di Ristrutturazione edilizia e per gli interventi pertinenziali" interessa addizioni funzionali, sopraelevazioni o ampliamenti, spostamenti o accorpamenti di volumi secondari, demolizione con fedele ricostruzione nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro plani volumetrico.

#### **Considerato che:**

La categoria di intervento ammessa e le specifiche declinazioni non si prestano pertanto alla risoluzione delle problematiche di riordino urbano dell'area che non risulta interessata da un unico manufatto da ristrutturare, ma da un insieme di volumi legittimati ma disaggregati e casualmente distribuiti, dove non si individuano volumi principali e volumi secondari.

Peraltro, come precedentemente evidenziato, il Quadro Conoscitivo "Tav. Q.C. 13 Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano - Comeana Centro" riporta unicamente l'ingombro planimetrico della giacitura dei manufatti legittimati interni all'area, ma non riporta erroneamente i manufatti anch'essi legittimati prospicienti via Don Mazzoni non rappresentando il quadro generale della complessità dell'area e dell'articolazione dei manufatti e degli spazi residuali.

Inoltre la totalità dei manufatti non compare nemmeno tra gli "Edifici degradati e/o abbandonati", travisando evidentemente l'effettivo stato dei luoghi e sottovalutando le problematiche esistenti più volte evidenziate dai proprietari all'A.C.

Tale erronea valutazione dello stato di fatto può aver indotto in errore nell'attribuzione della categoria di intervento attribuita all'area.

Infatti utilizzando i disposti dell' Art. 10.2 comma 2.2 punto 3 e dell'Art. 10.2.1 non si addiverrebbe al riordino ed alla riqualificazione urbana auspicati per le aree **R3c** "Aree che necessitano di interventi di riordino e/o di riqualificazione"

in quanto la collocazione dei manufatti oggi esistenti potrebbe subire minime modificazioni lasciando sostanzialmente inalterata la planimetria generale dell'area consolidando le problematiche urbanistiche e di accesso attualmente riscontrabili.

Analogamente applicando l'Art.10.2 comma 3 "Interventi Pertinenziali", pur potendo usufruire di un incremento volumetrico pari al 20% del volume dell'edificio principale e potendo attuare la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione all'interno del resede di riferimento, non si otterrebbe il riordino auspicato in quanto la norma stessa non specifica mai la possibilità di demolire e ricostruire anche il volume principale che è premessa indispensabile per addivenire al riordino del lotto attraverso la demolizione con ricostruzione della totalità dei manufatti esistenti.

I manufatti esistenti e legittimati inoltre, pur essendo ricompresi complessivamente nell'ambito urbanistico identificato dalla sigla R3c.1 della Tav.P13, insistono su due lotti catastalmente distinti e la norma non chiarisce se il resede di riferimento è quello strettamente catastale o se è estensivamente intendibile come ambito di riqualificazione stabilito dal R.U.; comunque, anche attraverso una lettura estensiva allargata all'ambito stabilito dal R.U, l'impossibilità di demolire e ricostruire con diversa sagoma e giacitura la totalità dei manufatti rende di fatto inattuabile la riqualificazione complessiva dell'ambito R3c.1.

Analogamente non troverebbe soluzione la problematica relativa all'accesso carrabile e pedonale all'area che continuerebbe ad interessare il passo a comune precedentemente descritto.

Si ritiene pertanto che al fine di perseguire l'obiettivo di riordino dell'area il tipo di intervento più appropriato sia quello di cui all'Art. 10.2 comma 5 "Sostituzione edilizia" che comporta la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia. Tali interventi possono comportare contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso. Gli interventi di sostituzione edilizia non possono in nessun caso determinare la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale né prevedere alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza e sono soggetti, a seconda della loro complessità, all'approvazione preventiva di un Piano Attuativo o di un Progetto unitario di Recupero (PUR) senza valore di piano attuativo come definito all'Art.7.1 delle N.T.A.

La previsione proposta dai sottoscritti di un intervento di sostituzione edilizia con complessivo riordino urbanistico dell'intera area consentirebbe anche la realizzazione di un nuovo accesso indipendente per l'area direttamente da via Don Mazzoni, andando così ad alleggerire il transito carrabile dalla corte e dal passo a comune.

Inoltre, in riferimento all'Art.18

– Criteri relativi agli standards il comma 3 riporta che "Ove non indicate dalle presenti N.T.A o sulle Tavole "Usi e modalità di intervento – Gli insediamenti" le dotazioni di aree da destinare a standard richieste per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione o nel caso in cui il cambiamento di destinazione d'uso che comporti un aumento del carico urbanistico non devono essere inferiori a gli standard minimi indicati dal Piano Strutturale rispetto alle seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza: il Regolamento Urbanistico dimensiona la dotazione di aree relative all'istruzione di base, alle attrezzature di interesse collettivo, al verde attrezzato e ai parcheggi maggiorandoli secondo gli standard qualitativi minimi indicati nel Piano Strutturale...."

si ritiene che laddove le quantità dovute complessivamente per l'UTOE di riferimento non siano state graficamente indicate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento" o non siano state specificamente indicate nelle N.T.A per i singoli interventi riportati, le stesse quantità debbano essere ritrovate all'interno delle aree di intervento in misura proporzionata alle potenzialità edificatorie in gioco. Il problema si pone in presenza di aree la cui conformazione planimetrica è tale da non consentire il reperimento degli standard dovuti; in tal caso si propone di inserire la possibilità di addivenire alla monetizzazione degli standard dovuti e non realizzati versando al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area da destinare all'acquisizione di aree a standard individuate dallo stesso comune.

#### **Osservano che:**

La pianificazione avanzata dal R.U. adottato non risponde alle esigenze di riqualificazione urbana più volte manifestate dai sottoscritti all'A.C.. Al fine di garantire una fattiva attuazione della riqualificazione auspicata i sottoscritti richiedono:

- 1) di modificare il Quadro Conoscitivo "Tav. Q.C. 13 Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano - Comeana Centro" richiedendo sia l'inserimento in cartografia della totalità dei manufatti oggi esistenti e legittimati, sia il contestuale inserimento della totalità dei manufatti esistenti e legittimati tra gli "Edifici degradati e/o abbandonati"; entrambe le richieste sono dettate dalla volontà di veder rappresentato correttamente l'effettivo stato dei luoghi, al fine di evidenziare la complessa articolazione dell'esistente e lo

stato di degrado insistente sull'area causato dall'impossibilità di addivenire ad una progettazione unitaria dell'area;

- 2) di modificare la Tav.P13 richiedendo l'inserimento in cartografia della totalità dei manufatti oggi esistenti e legittimati;
- 3) di modificare l'Art.31.1 delle N.T.A – Aree della Residenza (R), comma 12 R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav. P13) modificando la categoria di intervento da ristrutturazione edilizia tipo 3 a “Sostituzione edilizia” Art. 10.2 comma 5, che comporta la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia. Tali interventi possono comportare contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso. Gli interventi di sostituzione edilizia non possono in nessun caso determinare la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale né prevedere alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Si richiede pertanto che l'Art.31.1 co.12 – R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav.P.13) sia sostituito come segue:”

12 – R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav.P.13)

Valgono le disposizioni dell'Art.28.1 delle presenti N.T.A

- categorie di intervento: sostituzione edilizia Art.10.2 comma 5

Dati urbanistici:

- SUL max mq 400
- Sc max mq 150
- H max ml 9,00
- tipologia: edificio a blocco o a schiera
- destinazioni d'uso: è ammessa unicamente la residenza (Art.4.4 comma 2 punti a.1 e a.3);

L'intervento è subordinato a Progetto Unitario di Recupero (Art. 7.1) finalizzato a realizzare un ordinato assetto dell'area e la riqualificazione degli spazi esterni.

In relazione alla dotazione di standard pubblici, qualora da verifiche legate all'approfondimento progettuale sull'effettivo stato dei luoghi emergesse l'impossibilità di realizzare e cedere spazi pubblici adeguati, la stessa dotazione di standard può essere monetizzata versando al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area da destinare all'acquisizione di aree a standard individuate dallo stesso comune.”

La quantificazione dei parametri urbanistici deriva dalle seguenti considerazioni:

- a) l'intervento di sostituzione edilizia è comunque afferente agli “Interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente (Art. 10.2)” e comporta la “demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti”; da tale lettura deriva la possibilità di recuperare le volumetrie legittimate insistenti sull'area la cui riconversione in termini di Sul genera complessivi mq 310;
- b) l'intervento di sostituzione edilizia può comportare contestuale incremento volumetrico; l'incremento di mq 90 di SUL richiesto si rende necessario al fine di attuare concretamente la riqualificazione proposta, non produce ulteriore consumo di suolo e contribuisce alla fattiva attuazione di un intervento che va definitivamente a “sanare” le problematiche insistenti sull'area.

Si precisa che applicando i disposti della pianificazione adottata (intervento di ristrutturazione edilizia di Tipo 3) le consistenze volumetriche legittimate potrebbero essere incrementate del 20% per cui si ritiene che tale incremento, pari a mq 62 di SUL residenziale, sia a maggior ragione applicabile anche all'intervento di sostituzione edilizia proposto che è maggiormente in grado di riordinare ed assorbire le consistenze potenziali. L'effettivo incremento di SUL richiesto è pertanto pari a soli mq 28.

- 4) di modificare l'Art.18 delle N.T.A inserendo la possibilità per le aree soggette a Piano attuativo o a Progetto Unitario di Recupero di monetizzare gli standard dovuti e non realizzati quando la particolare conformazione delle aree di intervento non rendano possibile la realizzazione di aree pubbliche; in sostituzione della diretta realizzazione degli standard dovuti dovrà essere versato al comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area da destinare all'acquisizione di aree a standard individuate dallo stesso comune.

Allegati presentati

- Relazione generale osservazione

per osservazioni agli elaborati grafici:

- Cartografia catastale 1:2.000;
- Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;
- Cartografia di R.U. "Tav. Q.C. 13 Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano - Comeana Centro" adottata;
- Cartografia di R.U. "Tav. Q.C. 13 Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano - Comeana Centro" con corretta rappresentazione degli immobili legittimati;
- Cartografia di R.U. Tav. P.13 "Usi e modalità di intervento -Insediamenti P13 - 19j43 Comeana Centro" adottata;
- Cartografia di R.U. Tav. P.13 "Usi e modalità di intervento -Insediamenti P13 - 19j43 Comeana Centro" con corretta rappresentazione degli immobili legittimati;;

per osservazioni alle N.T.A.:

- Stralcio Art.31.1 - Aree della Residenza (R), comma 12 R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav. P13) N.T.A. di R.U. adottate;
- Stralcio Art.31.1 - Aree della Residenza (R), comma 12 R3c.1 Via Don Mazzoni (Tav. P13) N.T.A. di R.U. con proposta di modifica;
- Stralcio Art.18 - Criteri relativi agli standards N.T.A. di R.U. adottate;
- Stralcio Art.18 - Criteri relativi agli standards N.T.A. di R.U. con proposta di modifica;

(data) 04/12/2013

Morenita Grassi

Alderighi Lido

Alderighi Lida

Alderighi Alessio

(firma)

*Morenita Grassi  
Alderighi Lido  
Lida Alderighi  
Alessio Alderighi*

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.**