

All'attenzione del Sig. Sindaco del Comune di Carmignano Dott. Dorianò Cirri

All'attenzione del Gruppo di progettazione incaricato della redazione del nuovo R.U

presso Comune di Carmignano, Piazza Matteotti 1 – 59015 Carmignano (Po)

Oggetto: Osservazione al regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano adottato con D.C.C. n° 47 del 02/09/2013 e pubblicato sul BURT n° 42 del 16/10/2013.

I sottoscritti **Alderighi Lido, Alderighi Lida, Alderighi Alessio e Grassi Morenita** in qualità di proprietari dei manufatti e dei terreni siti in Comune di Carmignano, via Don Mazzoni (senza numero civico e con accesso da Piazza Cesare Battisti) presentano la seguente osservazione al R.U. adottato con D.C.C. n° 47 del 02/09/2013 e pubblicato sul BURT n° 42 del 16/10/2013.

PREMESSA

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 Condonò 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.

I manufatti oggi esistenti e legittimati risultano collocata all'interno del tessuto edilizio esistente e raggiungibile (sia carrabilmente che pedonalmente) solo attraverso una corte interna ed un passo a comune (di limitata altezza e dimensione e posto al di sotto di un edificio esistente) che rende disagiata l'accesso ed il transito.

Alla presente osservazione è allegata documentazione fotografica illustrativa dell'effettivo stato dei luoghi.

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;

Estratto TAV. Q.C. 13



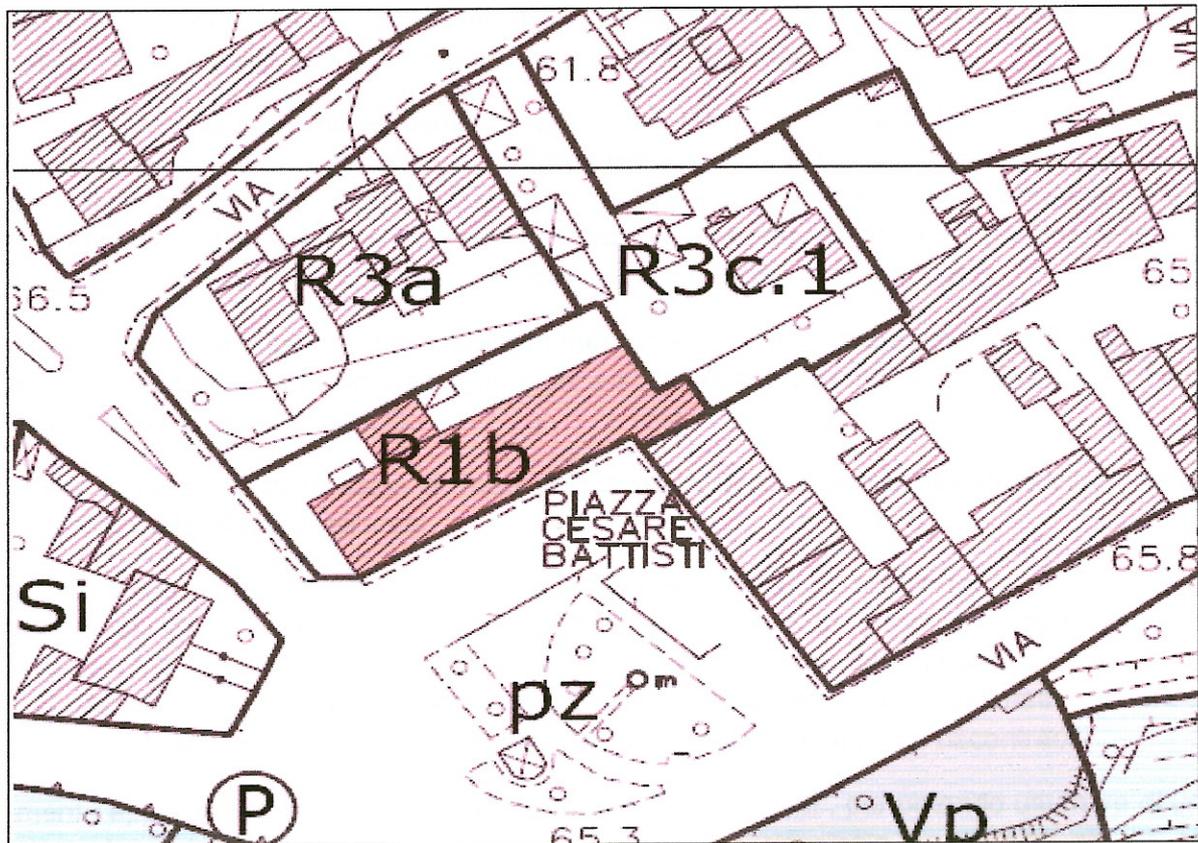
- b) per quanto concerne i Vincoli, la Tav. Q.C.24 individua l'area all'interno dell'"Area di interesse archeologico".

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".

Estratto TAV. "Usi e modalità di intervento –Insediamenti P13 – Comeana Centro"



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.

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.

Alla luce di quanto sopra i sottoscritti

OSSERVANO

richiedendo:

- 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;

- 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.

Si allegano foto area, fotografie ed estratto di mappa volti a dimostrare l'effettivo stato dei luoghi.

Distinti saluti

Carmignano 04/12/2013

Alderighi Lido

Alderighi Lido

Alderighi Lida

Lida Alderighi

Alderighi Alessio

Alessio Alderighi

Grassi Morenita

Morenita Grassi