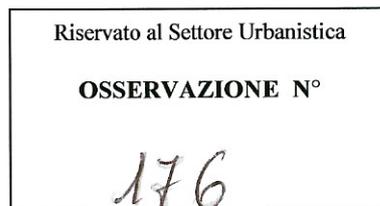


**Comune di Carmignano**  
(Provincia di Prato)  
Settore urbanistica ed edilizia



**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:

Silva Vinattieri, nata a Carmignano (PO) il 22/03/35 residente in Prato (PO) via Soffici. nc. 20;

Paolo Vinattieri, nato a Prato il 06/03/1958 Legale rappresentante della società NEW ME TEX con sede in Prato via Brunelleschi nc. 6;

Giuliano Guarnieri, nato a Campi Bisenzio il 16/12/1929 residente in Campi Bisenzio via Colombina nc. 46;

Società FRANCA S.r.l. con sede in Prato in via Tacca n°1 c.f.: 00941550485, P.I.: 00246830970; legale rappresentante Andrea Tasselli nato a Prato (PO) il 02/10/1952 e residente a Poggio a Caiano in Via Toscanini 12;

in qualità di:

- Privato cittadino;
- Legale Rappresentante della Società NEW ME TEX con sede in Prato via Brunelleschi nc. 6;
- Legale Rappresentante della Società FRANCA S.r.l. con sede in Prato in via Tacca n°1

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, presentano 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: **Via del Granaio**

Proprietari:

Silva Vinattieri, nata a Carmignano (PO) il 22/03/35 residente in Prato (PO) via Soffici. nc. 20;

Paolo Vinattieri, nato a Prato il 06/03/1958 Legale rappresentante della società NEW ME TEX con sede in Prato via Brunelleschi nc. 6;

Giuliano Guarnieri, nato a Campi Bisenzio il 16/12/1929 residente in Campi Bisenzio via Colombina nc. 46;

Società FRANCA S.r.l. con sede in Prato in via Tacca n°1 c.f.: 00941550485, P.I.: 00246830970; legale rappresentante Andrea Tasselli nato a Prato (PO) il 02/10/1952 e residente a Poggio a Caiano in Via Toscanini 12;

Tecnici incaricati:

Geom. Tosetti Stefano, Via Arcivescovo G. Limberti 99 - Prato – 0574/636362

Geom. Baroncelli Paolo - Studio Associato Baroncelli & Pacianti Geometri con studio a Prato in Via Firenze 50/f2 - 59100 P.Iva e C.F. 01623060975;

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

**Allegato C “Aree soggette ad interventi di trasformazione” RU5 – Riqualficazione urbana via del Granaio Tav.P07 Scheda Norma n°10.**

**Premesso che:**

Dalla visione degli elaborati di progetto, Tav. P07 “Usi e modalità di intervento – gli insediamenti” si rileva che l'area di proprietà ricade nell'UTOE 5 ed è individuata come area RU5 SN10.

L'allegato C “Aree soggette ad interventi di trasformazione” evidenzia l'area come RU5 – Riqualficazione urbana via del Granaio Tav.P07 Scheda Norma n°10.

Le Norme Tecniche di Attuazione – Schede Norma evidenziano la planimetria dell'impianto urbanistico complessivo evidenziando le specifiche destinazioni oltre all'impianto normativo che regola l'attuazione dell'intervento. Viene previsto un intervento di sostituzione di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, ricettiva e servizi.

La modalità di attuazione è un Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in n°3 interventi; interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art.11).

Non si rilevano particolari criticità di tipo geologico, idraulico, sismico o ambientale.

L'area di proprietà ricade specificamente all'interno dell'Intervento 2 Residenza e attrezzature commerciali, direzionali e servizi.

I parametri urbanistici assegnati sono i seguenti:

St mq 6.938

Sul max mq 3.000 di cui:

- Residenza (R4) mq 1.800
- Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali (Tc, Td, Sr) mq 1.200

Sc mq 1.500

H max ml 9,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm 30)

Park. Pubblici mq 800

Verde pubblico mq 1.000

Edifici in linea eventualmente porticati, articolati in modo da formare una piazza e un'area di verde pubblico in fregio a via del Granaio.

Parcheggi privati adeguati secondo le normative vigenti alle attività indicate da Piano Attuativo. Potranno essere realizzati anche in interrato.

In relazione all'Allegato D delle N.T.A si evidenzia che per l'UTOE 5 Carmignano – Santa Cristina - La Serra la quota parte residenziale relativa al RU5 Riqualficazione urbana via del Granaio è inquadrate come nuova edificazione per complessivi mq 3000.

**Considerato che:**

Presa visione degli elaborati progettuali del nuovo R.U. adottato i sottoscritti sollevano due distinti ordini di problemi:

- 1) da contatti preliminari effettuati, sia direttamente che attraverso i propri tecnici, con le proprietà terze inserite nella Scheda Norma 10 si è cercato di verificare fin dal principio sia le loro valutazioni in merito alla sopraggiunta pianificazione sia le eventuali intenzioni in merito a future attuazioni.

Dai colloqui intercorsi è emerso un sostanziale disinteresse ad eventuali partecipazioni in quanto buona parte degli immobili interessati dall'Intervento 1 risultano utilizzati ed in buono stato di manutenzione, condizioni che rendono di fatto non remunerativa la trasformazione pianificata e pertanto non attuabile attraverso un accordo condiviso (vedi foto allegate).

La stessa previsione peraltro non risulta percorribile nemmeno attraverso la costituzione di un "Consorzio per la realizzazione dei Piani Attuativi" di cui all'Art.66 della L.R. 1/2005 che, in mancanza di accordo tra le parti, consente di addivenire all'acquisizione dei beni non aderenti attraverso espropriazione con spese a carico dei proponenti; la motivazione di tale impedimento risiede nella impossibilità, per i proponenti il P.A., di disporre anche delle cifre necessarie anche agli eventuali costi di esproprio.

Si ritiene pertanto più percorribile attuare le previsioni della Scheda Norma n°10 attraverso 3 distinti Piani Attuativi che, nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati e del disegno urbanistico degli spazi pubblici, realizzino indipendentemente la riqualficazione urbanistica auspicata;

- 2) le previsioni urbanistiche riportate per l'Intervento 2 evidenziano una SUL complessiva di mq 3.000 (mq 1.800 residenziali e mq 1.200 commerciale, direzionale, servizi) a fronte di una consistenza attuale pari a mq 5.125; in riferimento al Piano Strutturale - Art.19.5 – UTOE 5 "Carmignano – Santa Cristina – La Serra" si evidenzia che il comma c) relativo all'area di via del Granaio prevede una SIp complessiva pari al 70% di quella oggi esistente ed una quota di residenza pari a mq 3.000.

La quantificazione in oggetto relativa all'intervento 2 appare quindi complessivamente sottodimensionata rispetto all'esistente ed a quanto pianificato dal P.S.; il 70% della SUL esistente ammonterebbe a mq 3.588 e non a mq 3.000 come invece riportato dal R.U.

In merito alla quota di residenza complessivamente realizzabile in via del Granaio (mq 3000) si rileva che la stessa è suddivisa tra gli interventi 1 (mq 1200) e 2 (mq 1800) e che, come precedentemente illustrato, la proprietà relativa all'intervento 1 non ha intenzione, stante l'ottimo stato di manutenzione degli edifici oggi esistenti interessati da demolizione e ricostruzione, di realizzare l'intervento lasciando di fatto non operativa la realizzazione dell'intera Scheda Norma n° 10 e non utilizzate le quantità di nuova edificazione residenziale comunque previste dal P.S.

**Osserva che:**

Si richiede che, al fine di impostare una previsione urbanistica fattivamente realizzabile per l'intervento 2 (visti i valori attuali degli immobili in essere ed i costi di demolizione e ricostruzione necessari alla riqualficazione urbana), la quantificazione complessiva di SUL max realizzabile debba passare dai mq 3.000 pianificati a mq 3.580, con mq 3.000 a destinazione residenziale (come previsto dal P.S per l'intera riqualficazione di via del Granaio) e mq 580 a destinazione commerciale, direzionale, servizi ricreativi. Vista l'inattuabilità dell'intervento 1, l'utilizzazione della

quota parte residenziale da parte dell'intervento 2 serve a rendere fattivamente attuabile la riqualificazione di tale porzione compatibilmente con i dimensionamenti espressi dal P.S.

I sottoscritti sono convinti che la nuova ripartizione delle destinazioni d'uso appaia più coerente con lo specifico contesto di riferimento e che la scelta pianificatoria del R.U risulti inattuabile per mancanza di appetibilità.

Si ritiene infatti che le destinazioni commerciali, direzionali e di servizi previste dal R.U. adottato per l'intervento 2 non risultino attuabili in quanto l'area di intervento (seppur fisicamente ricadente nel territorio del Comune di Carmignano) gravita fattivamente sul territorio di Poggio a Caiano ma risulta marginale rispetto all'abitato trovandosi come appendice terminale del tessuto produttivo di via del Granaio e pertanto esclusa anche dai flussi veicolari, condizione che rende davvero inappetibili le destinazioni pianificate.

Le stesse norme evidenziano che la scelta pianificatoria è dettata dalla volontà di garantire sintonia con le previsioni urbanistiche del Comune di Poggio a Caiano per l'area produttiva limitrofa. La scelta non appare condivisibile dagli scriventi in quanto la pianificazione di Poggio a Caiano interessa un'estesa area produttiva (la cui trasformazione comunque difficilmente garantirà gli effetti attesi), mentre l'area in oggetto rappresenta una piccola appendice produttiva del territorio di Carmignano la cui più idonea e fattivamente attuabile riqualificazione può avvenire soltanto attraverso la realizzazione di un tessuto residenziale qualificato in continuità col tessuto residenziale pedecollinare in territorio di Poggio a Caiano.

Nello specifico si richiede che lo SCHEMA NORMA N°10 venga modificato come segue:

#### **SCHEMA NORMA N° 10**

##### **Descrizione e obiettivi della trasformazione**

Intervento di sostituzione edilizia di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, ricettiva e servizi.

##### **Vincoli**

Assenti

##### **Modalità di attuazione**

Tre distinti Piani Attuativi di iniziativa privata coincidenti con gli interventi 1,2,3.  
Interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art.11)

##### **-PIANO ATTUATIVO 1 COINCIDENTE CON INTERVENTO 1 : NON OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE**

##### **-PIANO ATTUATIVO 2 COINCIDENTE CON INTERVENTO 2: RESIDENZA E ATTREZZATURE COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI**

##### **Descrizione**

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e servizi di uso pubblico.

##### **Destinazioni d'uso**

Residenza (R)

Attività commerciali (Tc)

Attività direzionali (Td)

Servizi ricreativi e culturali (Sr)

##### **Funzioni ammesse**

Residenza (Art.4.4 comma 2)

Commerciale (Art.4.4 comma 4 – Art. 4.5 comma 3) ad esclusione di media distribuzione, commerciale Atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, ingrosso, deposito all'aperto.

Direzionale (Art.4.4 comma 6 – Art.45 comma 5) ad esclusione di poliambulatori e servizi per l'industria.

Servizi ricreativi e culturali (ART.28.8.1 comma 4).

##### **Parametri urbanistici**

St mq 6.938

SUL max mq 3.580 di cui:

- Residenza (R4) mq 3.000
- Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali (Tc/Td/Sr) mq 580

Sc mq. 1.500

H max ml. 9,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm 30)

Park pubblici mq 800

Verde pubblico mq 1.000

Fino all'attuazione dei tre distinti Piani Attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1)

#### **Prescrizioni**

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni dell'Art.28.1.

#### **Indirizzi progettuali**

Edifici in linea eventualmente porticati, articolati in modo da formare una piazza e un'area di verde pubblico in fregio a via del Granaio.

Parcheggi privati adeguati secondo le normative vigenti alle attività indicate dal Piano Attuativo.

Potranno essere realizzati anche in interrato.

### **-PIANO ATTUATIVO 3 COINCIDENTE CON L'INTERVENTO 3: NON OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE**

**Qualora l'A.C. non accolga positivamente l'osservazione così come presentata, i sottoscritti chiedono in subordine che l'A.C. provveda ad inserire nel R.U. la possibilità di ristrutturare e frazionare gli edifici industriali oggi esistenti.**

#### Allegati presentati

per osservazioni agli elaborati grafici:

- Cartografia catastale 1:2.000;
- Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;
- Cartografia di R.U. con proposta modifica;
- Relazione illustrativa ed Elaborati grafici illustrativi della proposta
- Documentazione fotografica edifici ricadenti nell'Intervento 1
- Bozza di proposta progettuale

per osservazioni alle N.T.A.:

- Stralcio N.T.A. di R.U. adottate;
- Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta modifica;

22/11/2013     Silva Vinattieri,

Paolo Vinattieri, Legale rappresentante della società NEW ME TEX

Giuliano Guarnieri,

Società FRANCA S.r.l. Legale rappresentante Andrea Tasselli

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.**

All'attenzione del Sig. Sindaco del Comune di Carmignano Dott. Doriano 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.

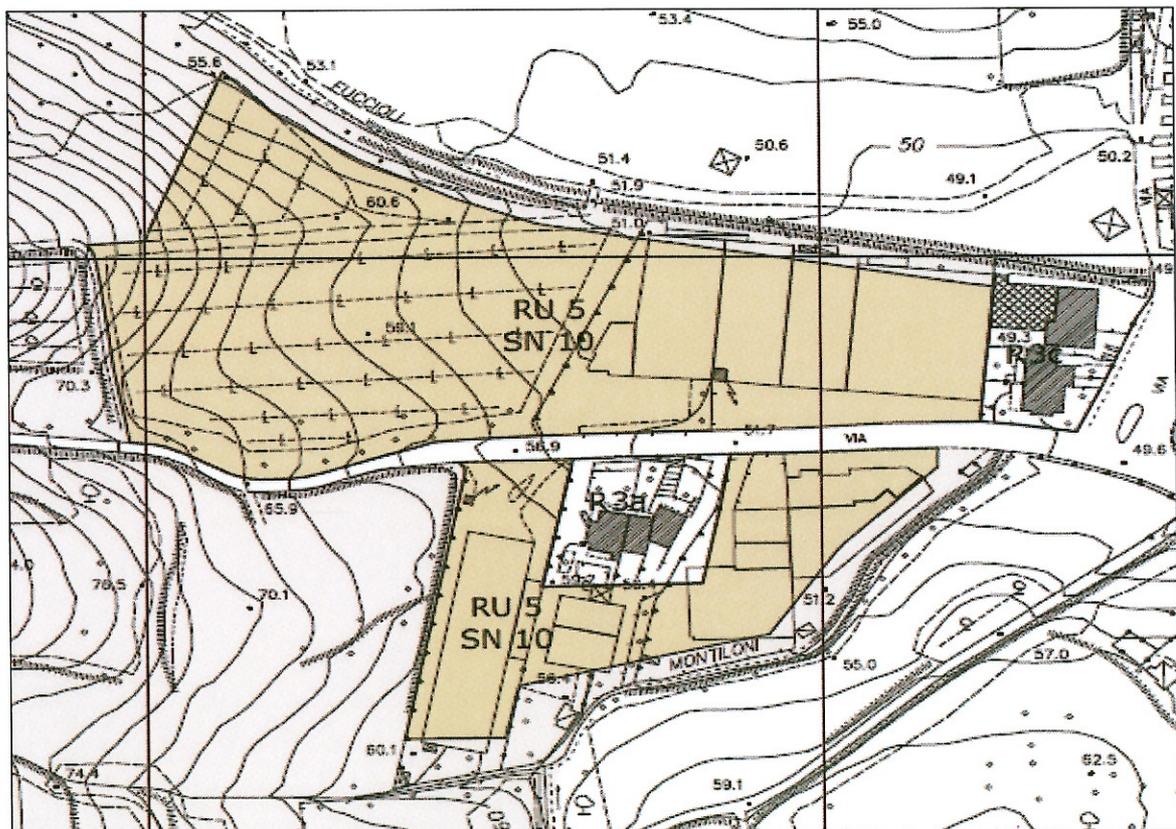
I sottoscritti

- Vinattieri Silva nata a Carmignano il 22/03/35 residente in Prato via Soffici. nc. 20;
- Vinattieri Paolo nato a Prato il 06/03/1958 Legale rappresentante della società NEW ME TEX con sede in Prato via Brunelleschi nc. 6;
- Guarnieri Giuliano nato a Campi Bisenzio il 16/12/1929 residente in Campi Bisenzio via Colombina nc. 46;
- Società FRANCA S.r.l. con sede in Prato in via Tacca n°1 c.f.: 00941550485, P.I.: 00246830970; legale rappresentante Andrea Tasselli nato a Prato (PO) il 02/10/1952 e residente a Poggio a Caiano in Via Toscanini 12;

preso atto delle previsioni urbanistiche pianificate sulle aree di proprietà, 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

I sottoscritti sono complessivamente proprietari degli edifici industriali distinti al N.C.E.U. del Comune di Carmignano al foglio 15 particelle 355, 378,379 e 381.Dalla visione degli elaborati di progetto, Tav. P07 "Usi e modalità di intervento – gli insediamenti" si rileva che l'area di proprietà ricade nell'UTOE 5 ed è individuata come area RU5 SN10.La sigla RU identifica le aree da assoggettare a Riqualficazione Urbana, mentre la sigla SN identifica una specifica Scheda Norma.

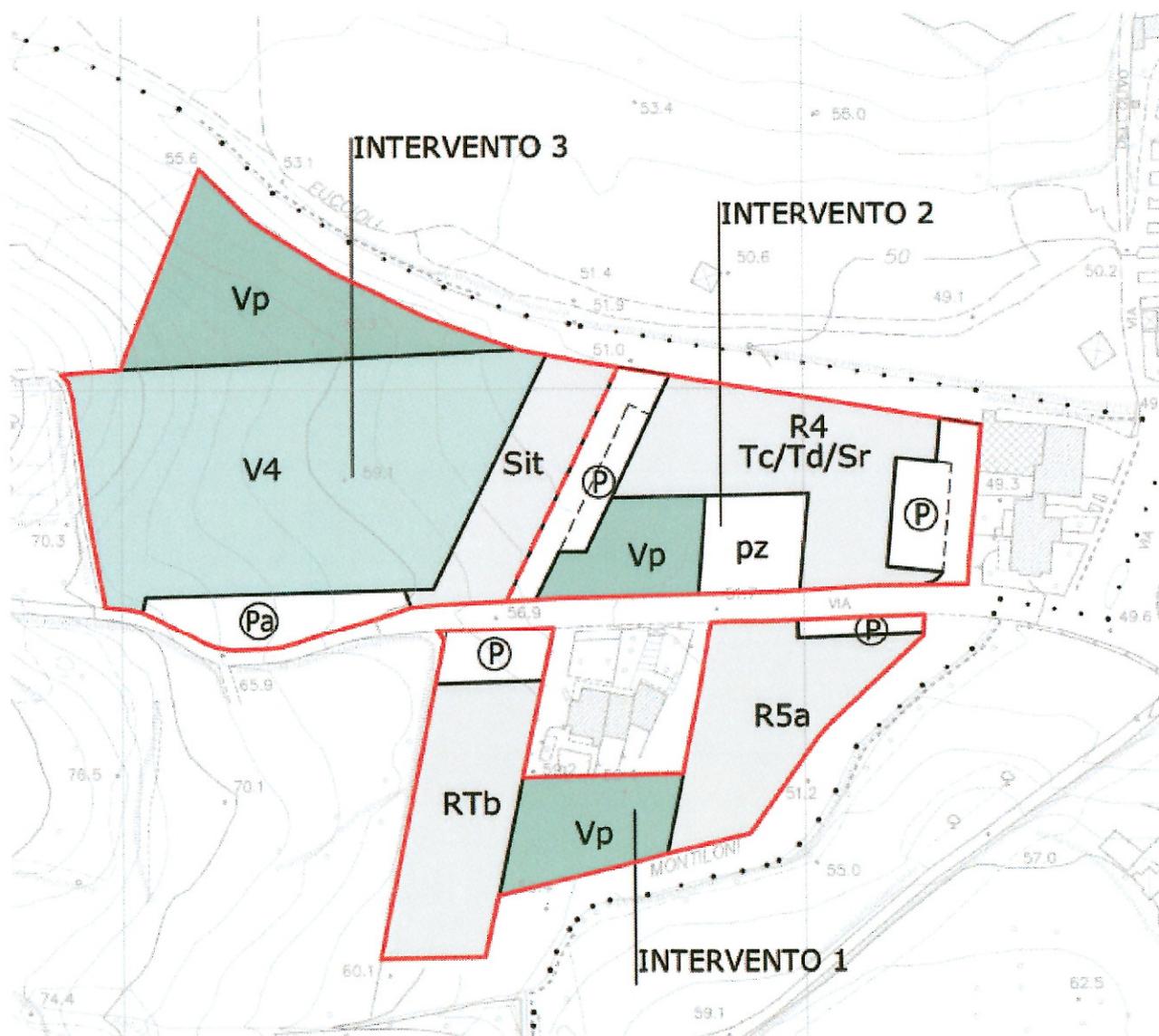


L'allegato C "Aree soggette ad interventi di trasformazione" evidenzia l'area come RU5 – Riqualficazione urbana via del Granaio Tav.P07 Scheda Norma n°10.

Le Norme Tecniche di Attuazione – Schede Norma evidenziano la planimetria dell'impianto urbanistico complessivo evidenziando le specifiche destinazioni oltre all'impianto normativo che regola l'attuazione dell'intervento.

#### **UTOE 5 - SCHEDA NORMA N° 10 (Rif. Tav. P07)**

#### **RU 5 RIQUALIFICAZIONE URBANA VIA DEL GRANAIO**



Le norme specifiche prevedono un intervento di sostituzione di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, ricettiva e servizi.

La modalità di attuazione è un Piano Attuativo Unitario di iniziativa privata articolato in n°3 interventi; interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art.11).

Non si rilevano particolari criticità di tipo geologico, idraulico, sismico o ambientale.

L'area di proprietà ricade specificamente all'interno dell'Intervento 2 Residenza e attrezzature commerciali, direzionali e servizi.

I parametri urbanistici assegnati sono i seguenti:

St mq 6.938

Sul max mq 3.000 di cui:

- Residenza (R4) mq 1.800
- Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali (Tc, Td, Sr) mq 1.200

Sc mq 1.500

H max ml 9,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm 30)

Park. Pubblici mq 800

Verde pubblico mq 1.000

Edifici in linea eventualmente porticati, articolati in modo da formare una piazza e un'area di verde pubblico in fregio a via del Granaio.

Parcheggi privati adeguati secondo le normative vigenti alle attività indicate da Piano Attuativo. Potranno essere realizzati anche in interrato.

In relazione all'Allegato D delle N.T.A si evidenzia che per l'UTOE 5 Carmignano – Santa Cristina - La Serra la quota parte residenziale relativa al RU5 Riqualificazione urbana via del Granaio è inquadrata come nuova edificazione per complessivi mq 3000.

Preso visione degli elaborati progettuali del nuovo R.U. adottato i sottoscritti sollevano due distinti ordini di problemi:

- 1) da contatti preliminari effettuati, sia direttamente che attraverso i propri tecnici, con le proprietà terze inserite nella Scheda Norma 10 si è cercato di verificare fin dal principio sia le loro valutazioni in merito alla sopraggiunta pianificazione sia le eventuali intenzioni in merito a future attuazioni.

Dai colloqui intercorsi è emerso un sostanziale disinteresse ad eventuali partecipazioni in quanto buona parte degli immobili interessati dall'Intervento 1 risultano utilizzati ed in buono stato di manutenzione, condizioni che rendono di fatto non remunerativa la trasformazione pianificata e pertanto non attuabile attraverso un accordo condiviso (vedi foto allegate).

La stessa previsione peraltro non risulta percorribile nemmeno attraverso la costituzione di un "Consorzio per la realizzazione dei Piani Attuativi" di cui all'Art.66 della L.R. 1/2005 che, in mancanza di accordo tra le parti, consente di addivenire all'acquisizione dei beni non aderenti attraverso espropriazione con spese a carico dei proponenti; la motivazione di tale impedimento risiede nella impossibilità, per i proponenti il P.A., di disporre anche delle cifre necessarie anche agli eventuali costi di esproprio.

Si ritiene pertanto più percorribile attuare le previsioni della Scheda Norma n°10 attraverso 3 distinti Piani Attuativi che, nel rispetto dei parametri urbanistici assegnati e del disegno urbanistico degli spazi pubblici, realizzino indipendentemente la riqualificazione urbanistica auspicata;

- 2) le previsioni urbanistiche riportate per l'Intervento 2 evidenziano una SUL complessiva di mq 3.000 (mq 1.800 residenziali e mq 1.200 commerciale, direzionale, servizi) a fronte di una consistenza attuale pari a mq 5.125; in riferimento al Piano Strutturale - Art.19.5 – UTOE 5 "Carmignano – Santa Cristina – La Serra" si evidenzia che il comma c) relativo all'area di via del Granaio prevede una SIp complessiva pari al 70% di quella oggi esistente ed una quota di residenza pari a mq 3.000.

La quantificazione in oggetto relativa all'intervento 2 appare quindi complessivamente sottodimensionata rispetto all'esistente ed a quanto pianificato dal P.S.; il 70% della SUL esistente ammonterebbe a mq 3.588 e non a mq 3.000 come invece riportato dal R.U.

In merito alla quota di residenza complessivamente realizzabile in via del Granaio (mq 3000) si rileva che la stessa è suddivisa tra gli interventi 1 (mq 1200) e 2 (mq 1800) e che, come precedentemente illustrato, la proprietà relativa all'intervento 1 non ha intenzione, stante l'ottimo stato di manutenzione degli edifici oggi esistenti interessati da demolizione e ricostruzione, di realizzare l'intervento lasciando di fatto non operativa la realizzazione dell'intera Scheda Norma n° 10 e non utilizzate le quantità di nuova edificazione residenziale comunque previste dal P.S.

Si ritiene pertanto che, al fine di impostare una previsione urbanistica fattivamente realizzabile per l'intervento 2 (visti i valori attuali degli immobili in essere ed i costi di demolizione e ricostruzione necessari alla riqualificazione urbana), la quantificazione

complessiva di SUL max realizzabile debba passare dai mq 3.000 pianificati a mq 3.580, con mq 3.000 a destinazione residenziale (come previsto dal P.S per l'intera riqualificazione di via del Granaio) e mq 580 a destinazione commerciale, direzionale, servizi ricreativi. A dimostrazione di quanto sopra si allega una bozza progettuale di massima della soluzione proposta.

La "traslazione" dei mq 1200 di nuova residenza dall'intervento 1 all'intervento 2 non va a danneggiare la proprietà complessiva dell'intervento 1 in quanto, essendo l'intervento soggetto a perequazione urbanistica, la mancata adesione degli edifici produttivi/residenziali in ottimo stato di conservazione rende inattuabile qualsiasi operatività anche dei proprietari dell'edificio produttivo posto ad ovest dell'intervento 1.

Pertanto, vista l'inattuabilità dell'intervento 1, l'utilizzazione della quota parte residenziale da parte dell'intervento 2 serve a rendere fattivamente attuabile la riqualificazione di tale porzione compatibilmente con i dimensionamenti espressi dal P.S.

I sottoscritti sono convinti che la nuova ripartizione delle destinazioni d'uso appaia più coerente con lo specifico contesto di riferimento e che la scelta pianificatoria del R.U risulti inattuabile per mancanza di appetibilità.

Si ritiene infatti che le destinazioni commerciali, direzionali e di servizi previste dal R.U. adottato per l'intervento 2 non risultino attuabili in quanto l'area di intervento (seppur fisicamente ricadente nel territorio del Comune di Carmignano) gravita fattivamente sul territorio di Poggio a Caiano ma risulta marginale rispetto all'abitato trovandosi come appendice terminale del tessuto produttivo di via del Granaio e pertanto esclusa anche dai flussi veicolari, condizione che rende davvero inappetibili le destinazioni pianificate.

Le stesse norme evidenziano che la scelta pianificatoria è dettata dalla volontà di garantire sintonia con le previsioni urbanistiche del Comune di Poggio a Caiano per l'area produttiva limitrofa. La scelta non appare condivisibile dagli scriventi in quanto la pianificazione di Poggio a Caiano interessa un'estesa area produttiva (la cui trasformazione comunque difficilmente garantirà gli effetti attesi), mentre l'area in oggetto rappresenta una piccola appendice produttiva del territorio di Carmignano la cui più idonea e fattivamente attuabile riqualificazione può avvenire soltanto attraverso la realizzazione di un tessuto residenziale qualificato in continuità col tessuto residenziale pedecollinare in territorio di Poggio a Caiano.

Alla luce di quanto sopra, preso atto del disinteresse alla realizzazione di un Piano Attuativo Unitario i sottoscritti

## **OSSERVANO**

Che la previsione del nuovo R.U. adottato appare inattuabile per difficoltà operative legate al mancato coinvolgimento delle altre proprietà coinvolte nella Scheda Norma n°10 e carenza di fattibilità economica in relazione alla quantificazione delle destinazioni d'uso ed alle scarse potenzialità edificatorie rapportate sia alle superfici esistenti che alle indicazioni del P.S.

Pertanto si richiede che:

- 1) venga modificata la Scheda Norma n° 10 relativamente alla Modalità di attuazione, prevedendo che la riqualificazione urbana sia attuata attraverso tre (3) distinti Piani Attuativi coincidenti con gli interventi individuati dal R.U.(e non come all'attualità attraverso un Piano Attuativo Unitario articolato in tre interventi);
- 2) venga modificata la Scheda Norma n° 10 relativamente ai parametri urbanistici, prevedendo per l'area in oggetto Residenza (R4) per complessivi mq 3000 ed Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali per complessivi mq 580, una Sc di mq 1.500;
- 3) venga modificato il disegno urbano con una diversa collocazione del parcheggio pubblico previsto ad est dell'area (il disegno urbano proposto è individuato negli allegati grafici)

Nello specifico si richiede che lo SCHEMA NORMA N°10 venga modificato come segue:  
**SCHEMA NORMA N° 10**

**Descrizione e obiettivi della trasformazione**

Intervento di sostituzione edilizia di fabbricati produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, ricettiva e servizi.

**Vincoli**

Assenti

**Modalità di attuazione**

Tre distinti Piani Attuativi di iniziativa privata coincidenti con gli interventi 1,2,3.  
Interventi soggetti a perequazione urbanistica (Art.11)

**-PIANO ATTUATIVO 1 COINCIDENTE CON INTERVENTO 1 :  
NON OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE (anche se interessato dalla  
rimodulazione della potenzialità residenziale)**

**-PIANO ATTUATIVO 2 COINCIDENTE CON INTERVENTO 2:  
RESIDENZA E ATTREZZATURE COMMERCIALI, DIREZIONALI E SERVIZI**

**Descrizione**

Sostituzione di edifici produttivi con edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e servizi di uso pubblico.

**Destinazioni d'uso**

Residenza (R)

Attività commerciali (Tc)

Attività direzionali (Td)

Servizi ricreativi e culturali (Sr)

**Funzioni ammesse**

Residenza (Art.4.4 comma 2)

Commerciale (Art.4.4 comma 4 – Art. 4.5 comma 3) ad esclusione di media distribuzione, commerciale Atipico, vendita diretta di beni di produzione propria, ingrosso, deposito all'aperto.

Direzionale (Art.4.4 comma 6 – Art.45 comma 5) ad esclusione di poliambulatori e servizi per l'industria.

Servizi ricreativi e culturali (ART.28.8.1 comma 4).

**Parametri urbanistici**

St mq 6.938

SUL max mq 3.580 di cui:

- Residenza (R4) mq 3.000

- Attività commerciali, direzionali e servizi ricreativi e culturali (Tc/Td/Sr) mq 580

Sc mq. 1.500

H max ml. 9,50 (esclusa eccedenza solai oltre cm 30)

Park pubblici mq 800

Verde pubblico mq 1.000

Fino all'attuazione dei tre distinti Piani Attuativi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (Art. 10.1)

**Prescrizioni**

Gli interventi dovranno conformarsi alle disposizioni dell'Art.28.1.

**Indirizzi progettuali**

Edifici in linea eventualmente porticati, articolati in modo da formare una piazza e un'area di verde pubblico in fregio a via del Granaio.

Parcheggi privati adeguati secondo le normative vigenti alle attività indicate dal Piano Attuativo. Potranno essere realizzati anche in interrato.

**-PIANO ATTUATIVO 3 COINCIDENTE CON L'INTERVENTO 3:  
NON OGGETTO DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE**

- 4) qualora l'A.C. non ritenga di accogliere l'osservazione così come presentata, i sottoscritti richiedono in subordine che il R.U. contempli la possibilità di ristrutturare e frazionare gli edifici industriali oggi esistenti.

Carmignano, 22/11/2013

Vinattieri Silva 

Vinattieri Paolo Legale rappresentante della società NEW ME TEX



Guarnieri Giuliano



Società FRANCA S.r.l. Legale rappresentante Andrea Tasselli

