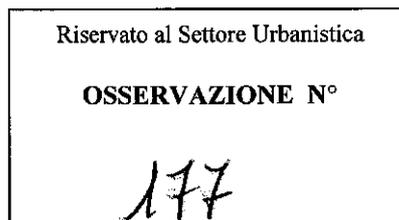


Comune di Carmignano
(Provincia di Prato)
Settore urbanistica ed edilizia



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:

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,

in qualità di:

Privati cittadini;

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:	Piazza Cesare Battisti 8 - Comeana
Proprietari:	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,
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):	Art. 10.2 comma 2.3 N.T.A

Premesso che:

Gli scriventi sono proprietari dell'unità immobiliare a destinazione residenziale sita in Comune di Carmignano, Piazza Cesare Battisti 8, distinta al N.C.E.U. del Comune di Carmignano al foglio 37 particella 16 sub 12.

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 identifica l'immobile come "Casa colonica";
- b) la schedatura del patrimonio edilizio identifica l'edificio con la sigla **×82**
Edifici di interesse architettonico – documentale
Schedatura del patrimonio edilizio – Tipologia C "Coloniche"
Epoca di costruzione "Pre bellico"
Stato di manutenzione "Mediocre"
Note: "Edificio di rilievo storico documentale – ottico"
- c) Vincoli Tav. Q.C.24 "Area di interesse archeologico"

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

- d) l'immobile, non avendo aree scoperte, non ricade ovviamente tra i beni soggetti a vincolo di esproprio;
- e) in merito all'Allegato A non compare alcuna indicazione;
- f) in merito all'Allegato B l'edificio è individuato come segue:
UTOE 2 – Edificio Piazza Battisti Comeana (Rif. Tav Q.C.13 – Edificio 82)
Edificio ex colonico
Valore storico documentale
Classe C;
- g) in merito all'Allegato C non compare alcuna indicazione;
- 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 R1b "Aree sufficientemente integre".
L'Art.28.2 comma 6 Categorie di intervento a.2 individua per l'area il tipo di intervento R1b Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art.10.2 comma 2.2 punto 1).

Considerato che:

L'Art.28.2 comma 6 Categorie di intervento a.2 individua per l'area il tipo di intervento R1b Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art.10.2 comma 2.2 punto 1).

Visto l'Art. 10.2 comma 2.3, che ammette con tutti i tipi di ristrutturazione la modificazione del numero delle unità immobiliari, si chiede di specificare nell'articolato normativo che tale attuazione può portare anche alla realizzazione di unità immobiliari derivate di superficie anche inferiore ai 45 mq oggi stabiliti come superficie minima dal Regolamento Edilizio vigente.

Nel caso specifico, alla luce della particolare conformazione dell'edificio in oggetto e delle unità immobiliari che lo compongono (spesso distribuite su due piani non planimetricamente coincidenti ma sfalzati) ed al fine di dare fattiva attuazione all'intervento pianificato dal R.U. migliorando lo stato di conservazione dell'edificio, si ritiene che tale possibilità rappresenti l'unica strada che consenta ai proprietari di attuare un intervento di ristrutturazione.

In caso di non accoglimento della proposta si ritiene di difficile attuazione la ristrutturazione pianificata in quanto i costi da sostenere risultano elevati a fronte della riscontrata difficoltà di vendere e/o locare unità immobiliari di superficie troppo consistente per gli standard attuali di mercato.

L'esigenza specifica di realizzare unità immobiliari derivate di superficie minore di 45 mq non deriva infatti dall'esigenza speculativa di frazionare l'unità immobiliare di proprietà (circa 105 mq) in svariati piccoli moduli abitativi, bensì dall'esigenza di facilitare il recupero della porzione di proprietà attraverso la realizzazione di 2 distinte unità immobiliari (una unità immobiliare al piano terra di 40 mq ed una unità immobiliare al primo piano di 65 mq) di superfici adeguate ad assecondare le mutate esigenze degli attuali nuclei familiari che,

costituiti da un numero ridotto di persone rispetto al passato o addirittura costituiti da nuclei singoli, necessitano oggi di spazi minori che comportano anche minori costi di gestione.

Peraltro lo stesso regolamento Edilizio vigente fa riferimento alla classificazione urbanistica del Programma di Fabbricazione e l'adozione/approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico renderà necessario l'adeguamento o la sostituzione dello stesso Regolamento Edilizio.

Osserva che:

Nell'Art. 10.2 comma 2.3, che ammette con tutti i tipi di ristrutturazione la modificazione del numero delle unità immobiliari, sia specificato che l'attuazione dell'intervento di ristrutturazione e frazionamento immobiliare può portare anche alla realizzazione di unità immobiliari derivate di superficie anche inferiore ai 45 mq oggi stabiliti come superficie minima dal Regolamento Edilizio vigente.

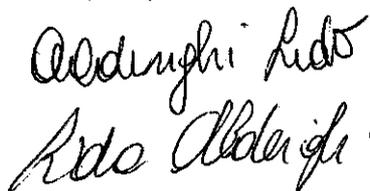
Allegati presentati

- Cartografia catastale 1:2.000;
- Cartografia di R.U. adottato con perimetrazione di colore rosso dell'area oggetto dell'osservazione;
- Stralcio N.T.A. di R.U. adottate;
- Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta modifica;

Distinti saluti

(data) 11/12/2013

(firma)



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.