

# Comune di Carmignano

(Provincia di Prato)

Settore urbanistica ed edilizia

|   |
|---|
| Riservato all'Ufficio Protocollo<br>Comune di Carmignano<br>Provincia di Prato<br>REGISTRO UFFICIALE<br><b>0018383</b><br>13/12/2013 - INGRESSO |
|---|

|  |
|--|
| Riservato al Settore Urbanistica<br><b>OSSERVAZIONE N°</b><br><b>246</b> |
|--|

**Al Responsabile del settore 4**

**Urbanistica ed edilizia**

**del Comune di Carmignano**

Piazza G. Matteotti n.1

59015 - Carmignano (PO)

## Osservazioni al regolamento urbanistico

Il sottoscritto **FRANCESCO TORRINI**, nato a Firenze (FI) il 17 aprile 1964 e residente in Prato (PO), via Borgo di Casale n. 168/A,

in qualità di:

Privato cittadino;

Tecnico incaricato dalla proprietà;

Tecnico libero professionista;

Legale Rappresentante della società "**Euronastro s.n.c.**" (P.Iva: 00261200976), con sede in Prato (PO), loc. Seano, via Sironi n. 7,

Altro (specificare) \_\_\_\_\_

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:

## DATI DELL'OSSERVAZIONE

**Ubicazione:** Via Sironi n. 7, loc. Seano – Carmignano (PO); foglio n. 11; part.lla n. 319 N.C.E.U. (sub. 2, 4, 500).

**Proprietario:** EURONASTRO s.n.c. limitatamente alla part.lla n. 319, sub. 2 e 500; Aldo Desideri, limitatamente alla part.lla n. 319, sub. 4; Gloria Cecchini, limitatamente all'appartamento per civile abitazione sovrastante l'edificio artigianale.

**Tecnico incaricato:** Arch. Valentino Spinelli.

**Elaborato di R.U. interessato dall'osservazione:** UTOE 1 – PU 2 – TAVOLA P04, Ampliamento Polo Scolastico.

### Premesso che:

il **complesso edilizio** di via Sironi n. 7, loc. Seano, è costituito da edificio con destinazione **artigianale** (di proprietà della s.n.c. "Euronastro" e del Signor Aldo Desideri) e sovrastante **appartamento per civile abitazione** (di proprietà della Signora Gloria Cecchini);

detto immobile, nel P.d.F., aveva destinazione, in parte, "**produttiva**" (piano terra: magazzino) ed, in parte, **residenziale** (piano primo: civile abitazione).

### Considerato che:

il "R.U." adottato destina il complesso edilizio ad "**ampliamento Polo Scolastico**", di cui all'**art. 30.9 (PU.2)**.

Com'è noto, l'obiettivo è l'**integrazione** delle strutture scolastiche.

Per l'edificio esistente, è ammessa la sola "**manutenzione ordinaria e straordinaria**", *ex art. 28.7* delle N.T.A.-

### Osserva che:

1) la previsione urbanistica, oggetto di "osservazione", risulta **incompatibile** con la destinazione, di fatto e di diritto, della zona ove è ubicato il complesso edilizio, come sopra individuato, di tipo "**produttivo**".

Detta zona e l'immobile *de quo* **non** presentano le caratteristiche – intrinseche ed estrinseche – per essere ricompresi nella previsione di cui all'**art. 30.9** dell'adottato "R.U." (**PU 2**), recante "ampliamento polo scolastico".

L'area in esame, oggetto dell'"osservazione", è di tipo "misto" e, cioè, produttivo-residenziale e, pertanto, non si presta alla localizzazione di strutture scolastiche e, quindi, alla destinazione "PU 2", quale impressa dall'adottato atto di governo del territorio.

Infine, l'area, localizzata oltre il torrente, risulta del tutto **inidonea** sotto l'aspetto funzionale.

La previsione del R.U. è, quindi, manifestamente **illogica ed irrazionale**.

2) L' "integrazione" delle strutture scolastiche esistenti **non** necessita del complesso in esame, in quanto il **lotto** di terreno **limitrofo** e **confinante** con l'attuale scuola elementare "Quinto Martini" di Seano, sita in via Tozzi, è destinato dall'attuale "R.U." ad "**ampliamento scolastico**".

Per quanto precede, il fabbisogno di "strutture scolastiche" risulta ampiamente soddisfatto.

Né l'area in esame può essere destinata alla realizzazione di interventi di edilizia scolastica secondaria di "secondo grado", spettando la relativa competenza alla Amministrazione provinciale, e, comunque, difettando ogni programmazione al riguardo.

3) E', altresì, interesse dell'osservante evidenziare come il **lotto di terreno adiacente** a quello che confina con la scuola elementare di Seano (porzione della part.IIa n. 1.154, foglio n. 11), già destinato ad "ampliamento scolastico", sia **escluso dalla pianificazione urbanistica**.

Pertanto, il "R.U.", in fase di approvazione, potrà imprimere destinazione "PU 2" a detto lotto di terreno, allo stato libero da previsioni edificatorie, localizzandovi l'ampliamento delle "strutture scolastiche" esistenti.

Detta destinazione utilmente può **contemperare l'interesse pubblico al razionale sfruttamento del territorio** con quello del **privato**, nel rispetto anche del principio del "**minimo mezzo**".

4) A tutto concedere, l'attuazione della previsione in contestazione, comportando la "sostituzione" (demolizione/ricostruzione) del fabbricato produttivo/abitativo *de quo* con "**struttura scolastica**", impone alla A.C. di Carmignano l'avvio di una **procedura preordinata all'espropriazione** per "pubblica utilità" del compendio edilizio.

A fronte dell'ablazione del predetto complesso, Codesta Amministrazione si troverebbe costretta a corrispondere alla società osservante una **indennità** pari al valore venale di mercato dell'edificio, maggiorato delle opere di urbanizzazione, con interessi e rivalutazione monetaria, oltre la maggiore indennità derivante dalla cessazione della attività artigianale esercitata nei locali del compendio edilizio e dalla perdita di avviamento economico.

La previsione in esame si appalesa, pertanto, oltre che illogica, del tutto **antieconomica** per la P.A.-

Infine, il **vincolo** imposto sugli immobile (opificio ed appartamento) ne **inibisce** la commerciabilità con grave danno economico per la proprietà.

Si rende, pertanto, necessario "stralciare" la **previsione** di esproprio nell'interesse della A. comunale, fermo il diritto all'indennità, quale prescritta e dovuta.

**Chiede:**

alla Amministrazione comunale di Carmignano di mantenere l'originaria destinazione, in parte, produttiva ed, in parte, residenziale, dell'immobile *de quo*, escludendolo dalla previsione di cui all'**art. 30.9, N.T.A.**, con localizzazione delle "strutture scolastiche" ivi previste nel lotto di terreno **adiacente** a quello che confina con la scuola elementare di Seano, attualmente **escluso dalla pianificazione urbanistica**.

Si confida di avere offerto un utile contributo alla stesura del piano di governo del territorio.

Allegati:

1. Cartografia catastale 1:2.000;
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. 30.9).

Distinti saluti.

Carmignano, li 13 dicembre 2013

Euronastro s.n.c.  
  
(Francesco Torrini)