



263

**OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO L.R. 1/05  
ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI CARMIGNANO CON  
DELIBERAZIONE N° 47 DEL 2/9/2013.**

AL SINDACO DEL COMUNE DI CARMIGNANO - DIREZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Giuseppe Rigoli nato a Firenze il 26/5/1956 ed ivi residente in Via Puccinotti 10, C.F. RGL GPP 56E26 D612H, avendo preso visione del Regolamento Urbanistico con relative Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici

**PRESENTA**

la seguente osservazione con richiesta di modifica in quanto necessaria per rimuovere una incongruenza derivante da errore di redazione e relativa alla attribuzione di una destinazione diversa dal reale stato dei luoghi.

L'osservazione è riferita al piccolo nucleo edilizio detto "La Torre" in Carmignano, Via Montalbiolo 56/58 catastalmente individuato dalle particella 206 e 205 del foglio di mappa 15 (vedi estratto di mappa allegato).

**ESPONE**

Il piccolo nucleo edilizio costituisce un tipico esempio del fenomeno cinquecentesco della cosiddetta "Casa da Signore" quando la crescente ricchezza da parte della borghesia cittadina dovuta all'accumulo di capitali derivanti dalla mercatura, fu causa dell'acquisto di terre e creazione di poderi che costituiranno la base della struttura agraria della mezzadria. Nei poderi oltre a tutte le costruzioni necessarie per il funzionamento dell'attività produttiva, vi era la "Casa da Lavoratore" e la "Casa da Signore", cioè l'abitazione che il proprietario teneva a sua disposizione per quando si recava in campagna.

Nel caso specifico di cui a questa osservazione il fabbricato distinto dalla particella 206 (nel proseguo detto per praticità fabbricato principale) costituisce l'antico edificio "Casa da Signore" di cui risalta la ex torre oggi colombaia, disposto su due piani fuori terra oltre porzione scantinata e composto da quella che era, ed è, la residenza di ampie dimensioni e dai locali ove veniva conservata la "ricchezza della terra" (l'olio ed il vino) ovvero la tinaia e l'orciaia aventi dimensioni minime rispetto alla consistenza complessiva dell'intero fabbricato.

Il fabbricato distinto dalla particella 205 (nel proseguo detto per praticità fabbricato minore) costituisce la costruzione ove era ubicata la "Casa del Lavoratore" ed i locali necessari per il funzionamento del podere agricolo quale stalla, fienile, rimessa, ecc.

A partire dal dopoguerra i fabbricati hanno perso la loro caratteristica principale di funzione legata alla terra divenendo un fabbricato residenziale quello principale, che peraltro nel corso del tempo ha subito modifiche, ed un fabbricato abbandonato quello minore.

Nel Regolamento Urbanistico adottato nella Tavola QC07 del quadro conoscitivo entrambi i fabbricati sono indicati come "Case Coloniche" e nella schedatura del patrimonio edilizio esistente l'edificio principale è indicato con il n° 128 e schedato come di interesse storico-artistico con il numero 74. Nella Tavola D Settore Nord-Est "Usi e modalità di intervento - Il Territorio aperto" il solo edificio principale è indicato nella classe "c".

L'osservazione con relativa richiesta di variante è riferita ai due interi fabbricati affinché in virtù della sopra citata storia, della attuale destinazione e dello stato dei luoghi, vengano entrambi inseriti nella Tavola QC07 come " Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria" e per il fabbricato minore nella Tavola D Settore Nord-Est "Usi e modalità di intervento - Il Territorio aperto" con classe "c". Il tutto in analogia con altre realtà similari del territorio comunale che sono state diversamente considerate.

Quanto sopra esposto

#### **EVIDENZIA**

- Che il fabbricato principale non ha e/o non ha mai avuto destinazione colonica, ad eccezione della piccola differenziazione interna sopra descritta e riferita ai locali tinaia ed orciaia, come risulta sin dall'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano che individuava nel subalterno 2 l'unità immobiliare residenziale nella categoria Villa;
- Che il fabbricato minore ha ormai da molto tempo (oltre 50 anni) perso la sua funzione a servizio di quella che era l'attività agricola;
- Che in virtù del fatto che la consistenza non residenziale era, ed è, inferiore al 35% della totale della consistenza e conferisce ad entrambi i fabbricati una destinazione residenziale e non di casa colonica;
- Che il piccolo nucleo edilizio evidenzia unitarietà e sincronia costruttiva per cui pare opportuno e logico classificare e trattare gli immobili con uguale criterio;

- Che i fabbricati facenti parte di altri piccoli nuclei edilizi aventi analoghe caratteristiche ed ubicati sia in zona limitrofa sia nel territorio comunale sono stati pertinentemente classificati come "Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria" e non come "Case Coloniche" ed inseriti nella classe "c" nelle Tavole degli "Usi e modalità di intervento - il Territori aperto" (vedi a titolo di esempio i nuclei Fuccioli, Fuccioli I, Fuccioli II ed altri ricompresi sia nella Tavola QC07 che nelle altre Tavole del Regolamento Urbanistico)

#### **CHIEDE**

che venga effettuata la modifica al Regolamento Urbanistico che preveda per i fabbricati oggetto di osservazione nella Tavola QC07 la soppressione della indicazione di "Case coloniche" e l'inserimento della indicazione "Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria" e che preveda nella Tavola D Settore Nord-Est "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" la classificazione del cosiddetto edificio minore (particella 205) nella classe "c", il tutto nel rispetto dello stato dei luoghi e per perequazione con altre realtà del territorio.

L'osservazione al Regolamento Urbanistico viene presentata per eliminare quello che è da ritenersi un errore cartografico e/o di rilevazione al momento della sua redazione.

Firenze 13/12/2013

Con ossequi  
Giuseppe Rigoli

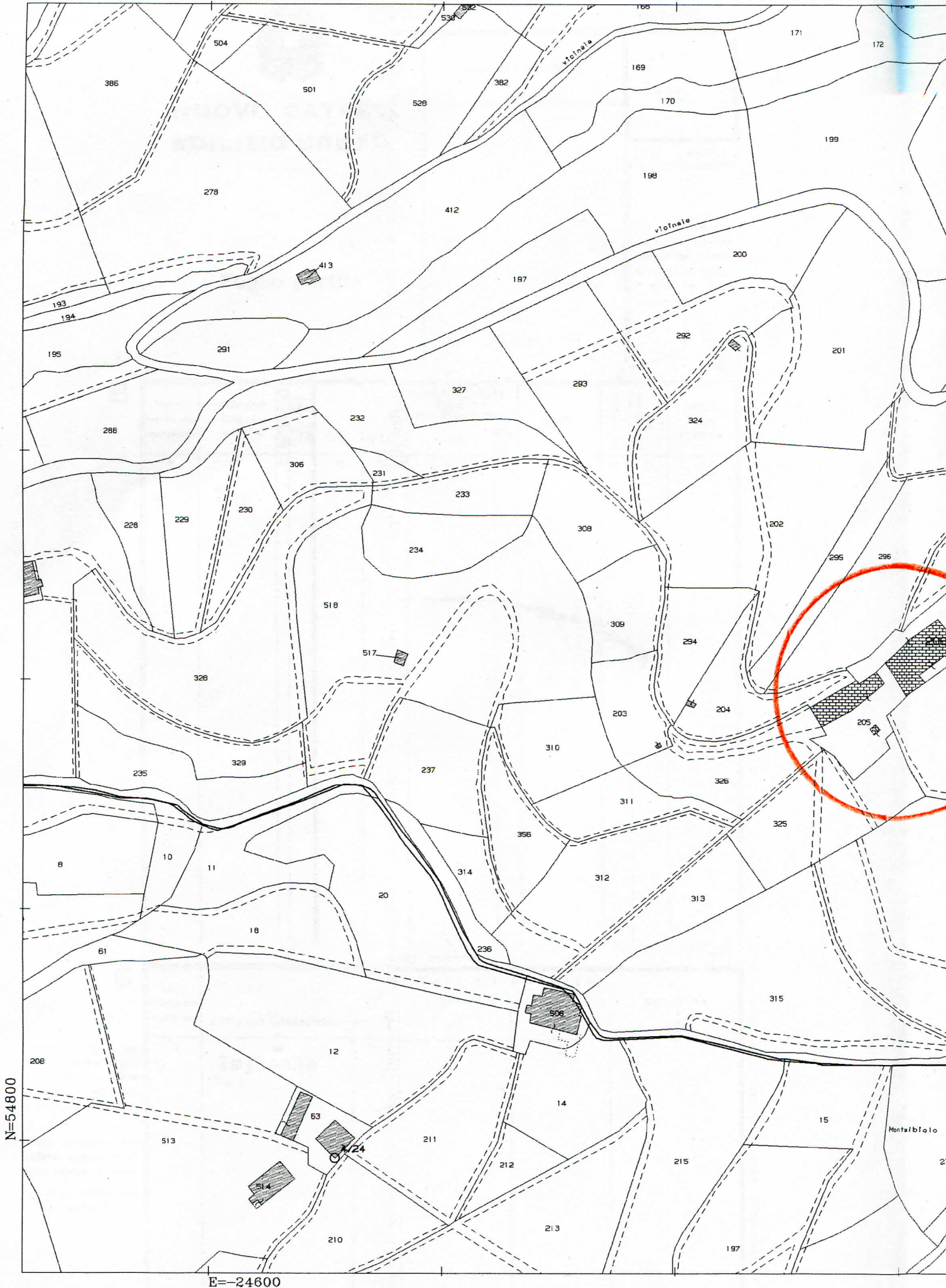


#### Allegati

- 1 Estratto di mappa catastale;
- 2 Copia visura storica del Nuovo catasto Edilizio Urbano;
- 3 Estratto della Tav. QC07 del Regolamento Urbanistico nello stato adottato riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati oggetto dell'osservazione;
- 4 Estratto della Tav. D Settore Nord-Est del Regolamento Urbanistico nello stato adottato riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati oggetto dell'osservazione;
- 5 Estratto della Tav. QC07 del Regolamento Urbanistico riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati ad osservazione accolta;
- 6 Estratto della Tav. D Settore Nord-Est del Regolamento Urbanistico riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati ad osservazione accolta;
- 7 N° 1 fotografia aerea estratta da Google Maps riferita ai fabbricati di Via Montalbiolo 56/58.

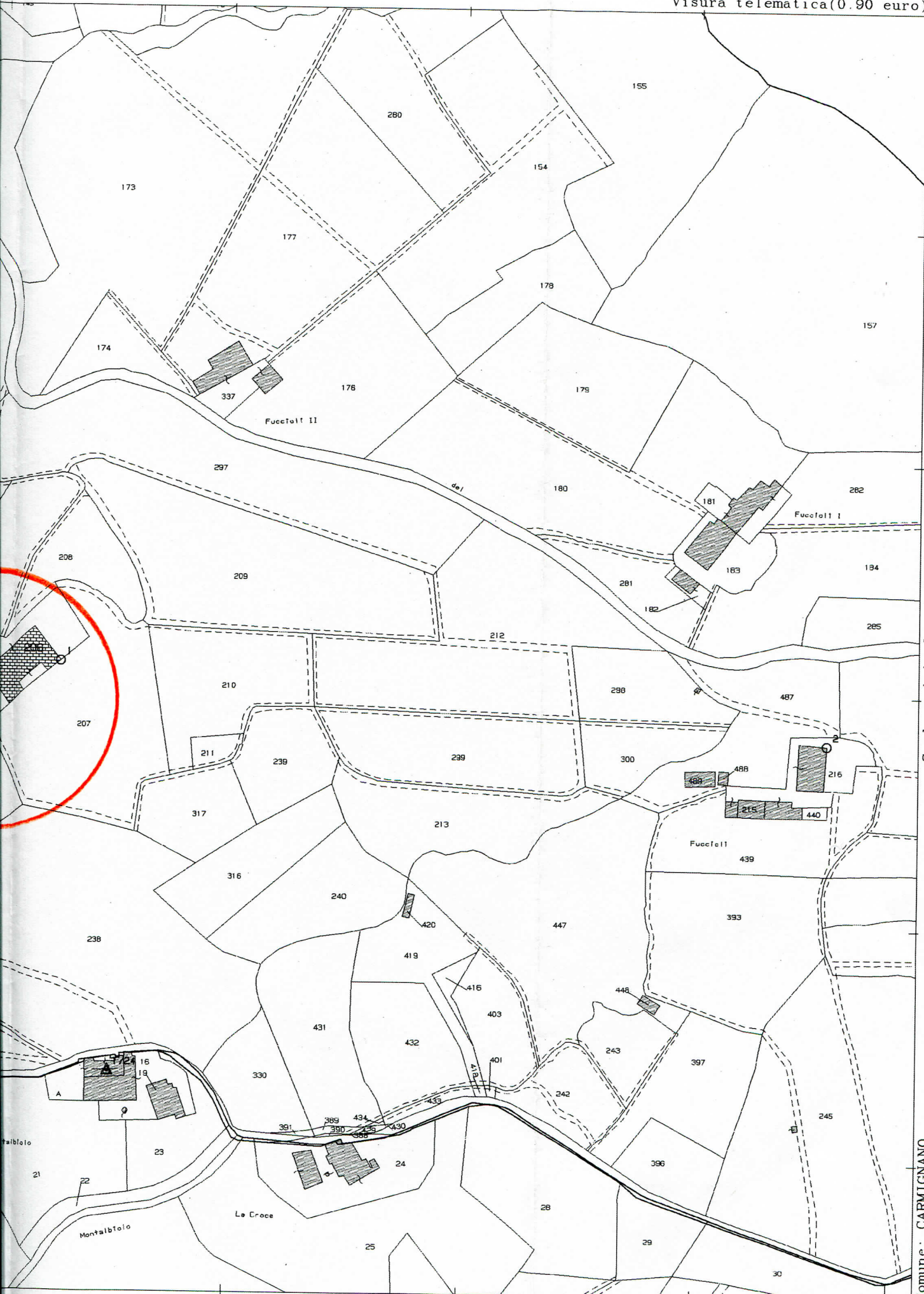
# ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Ufficio Provinciale di Prato - Territorio Servizi Catastali - Direttore DOTT. PIETRO DI GABRIELE



1

10-Dic-2013 17:28  
Prot. n. T304794/2013



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CARMIGNANO  
Foglio: 15

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 240

V. 68



**NUOVO CATASTO  
EDILIZIO URBANO**

Foglio partita

Riferimento alle mutazioni	COGNOME E NOME
1 a	2 BUFICCHI Maria fu Carlo mar. RIGOLI

**B**

Riferimento alle mutazioni	PROVIENE DALLA PARTITA	ASTERISCO		MAPPA				IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE			
		10	11	SEZ.	FOGL.	NUMERO o LETTERA	SUB	COD.	UBICAZIONE (in chiaro)	N CIVICO	PIAZ.
8 a	9 Imp.			12	13 15	14 206	15 2	16	17 Montabbiole	18 73	19 (T-1 (2-S)

NOTA - LE U.I. DIST

**C**

Riferimento alle mutazioni	MUTAZIONI						REGI	
	ATTO OD OPERAZIONE	TITOLO	NUMERO	DATA	NOMINATIVO E SEDE DEL ROGANTE	UFFICIO	VO	
37 a	38 Impianto	39	40	41	42	43		

I mesi sono indicati con la loro lettera iniziale eccetto Gennaio, Marzo e Aprile indicati rispettivamente con P.T.Q.

I dati contenuti nelle colonne distinte da (\*) sono espressi in codice.

I codici possono consultarsi presso l'U.T.E.

T A T I	Indicazioni complementari	CODICI	ALIQUOTE IN ‰		ANNOTAZIONI	PARTITA N 170 7
			DI POSSESSO	DEL REDDITO		
		3	4	5	6	7

Di ... PAGINE

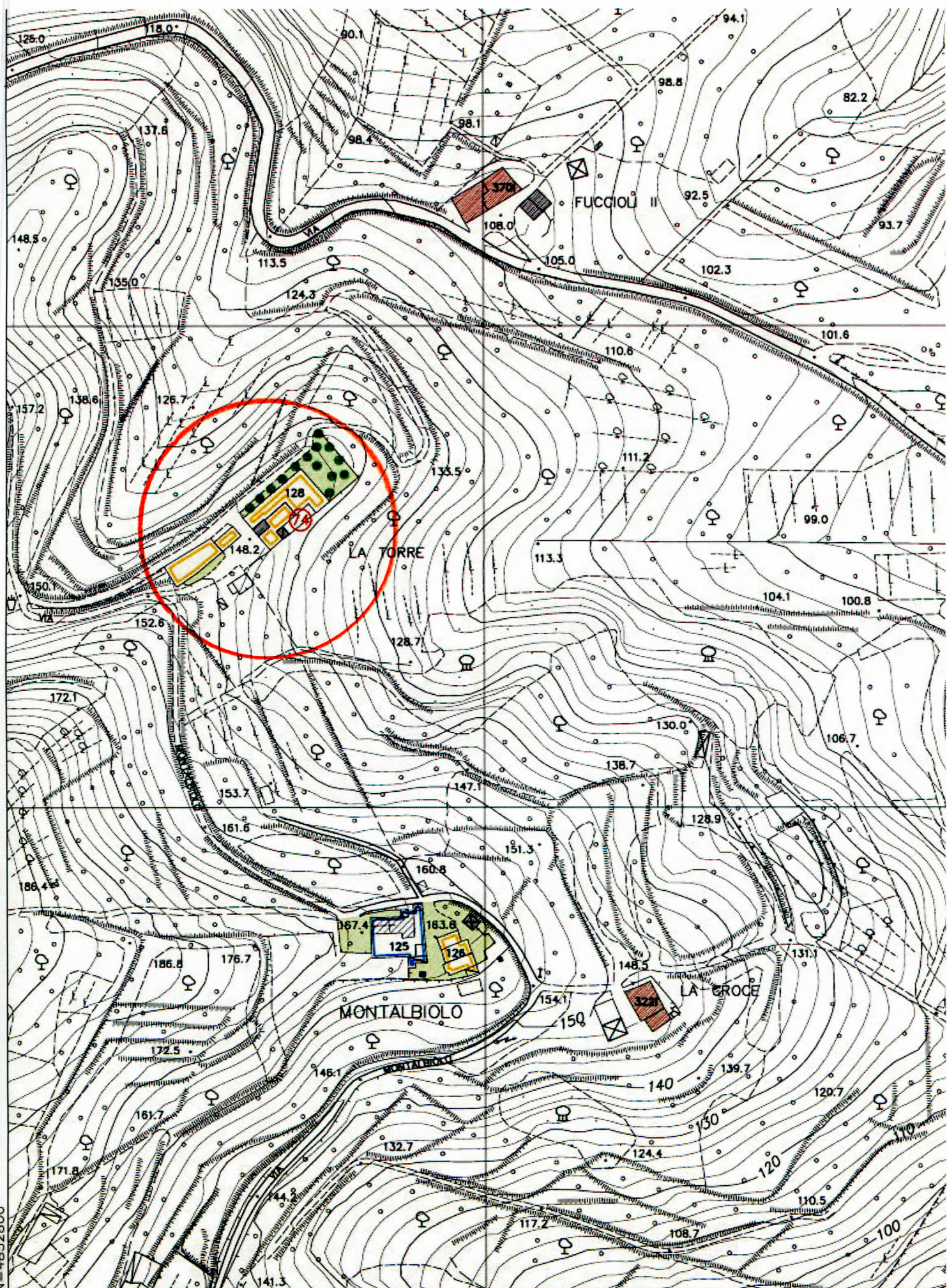
Un \* in questa colonna significa che pendono riconoscimento al diritto di esenzione

RE	UTILITA' COMUNI A PIU' UNITA IMMOB.	CLASSAMENTO			CONSISTENZA			RENDITA CATASTALE	RENDITA CATAST. RIDOTTA PER ESENZIONI	NOTE	RIC. ESEN.	Riferimento alle mutazioni	PASSA ALLA PARTITA			
		Z.C.	CATEG.	CLASSE	VANI	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LIRE	ASTERISCO					A LIRE	sino al 19	
20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
				A/8	1	17-			3195							

CON \* NELLE COLONNE "ASTERISCO" NON SONO PIU' IN CARICO ALLA PRESENTE PARTITA

RAZIONE				MOD. 5 (n.c.) o MOD. 98 (domanda di rettifica e den. variaz.)				TOTALI DI PARTITA			
NUMERO	DATA	NUMERO	DATA registrazione	U. I.	CONSISTENZA			RENDITA			
					VANI	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	LIRE			
45	46	47	48	49	50	51	52	53			

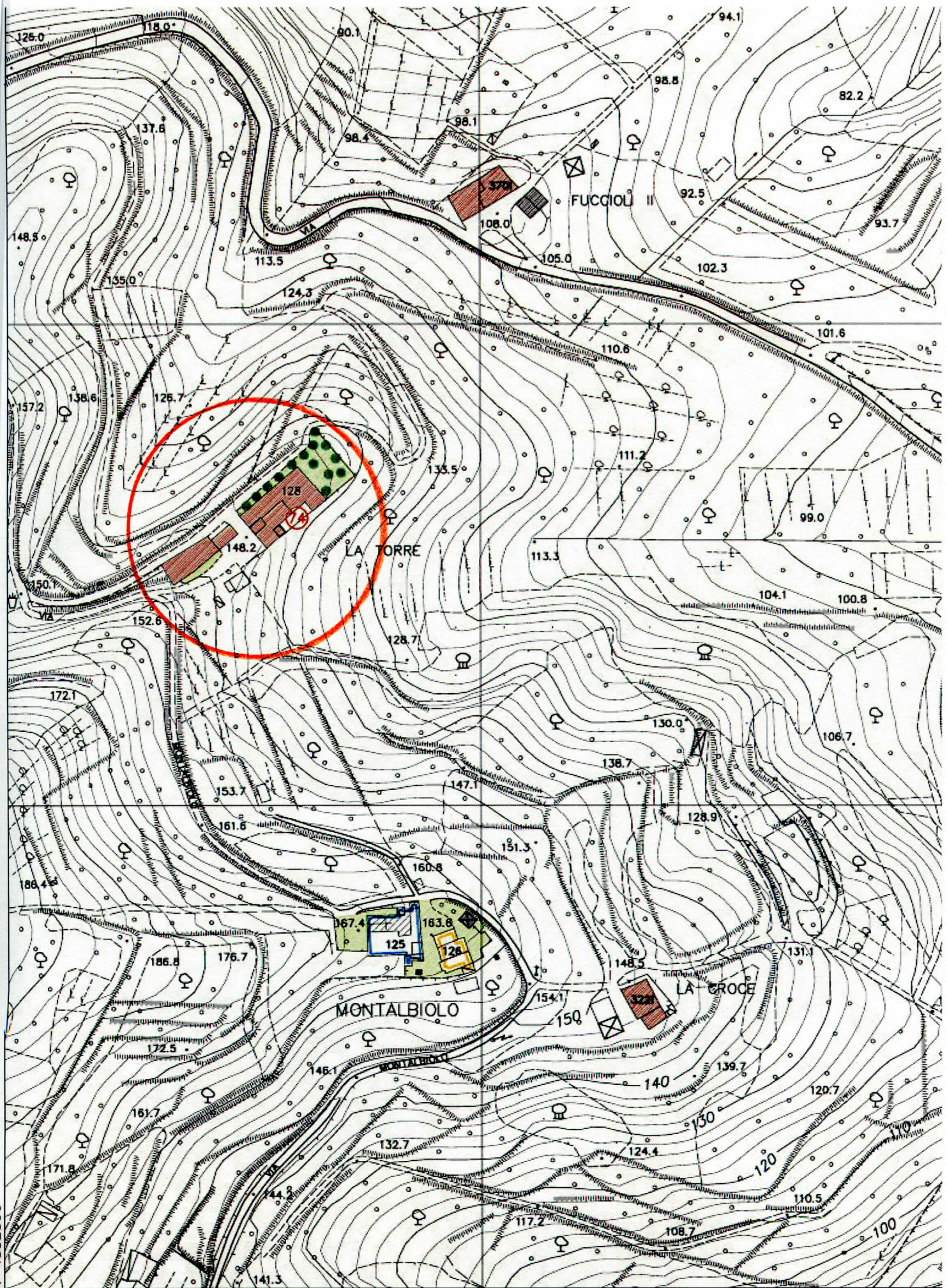
\* I TOTALI VALDI SONO QUELLI DELL'ULTIMA RIGA





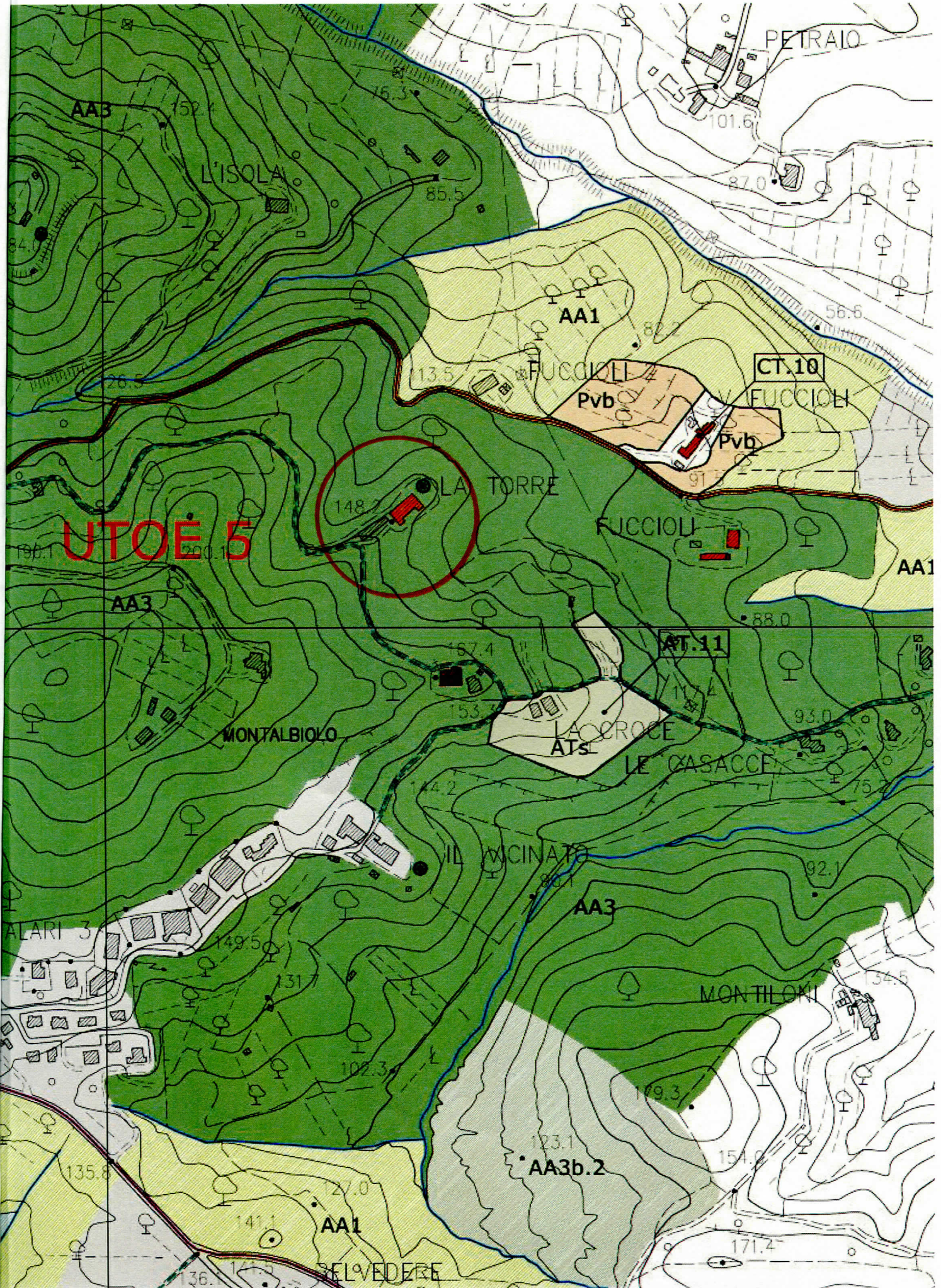
ESTRATTO TAV. QCO7 del R.V. DOPO OSSERVAZIONE

④

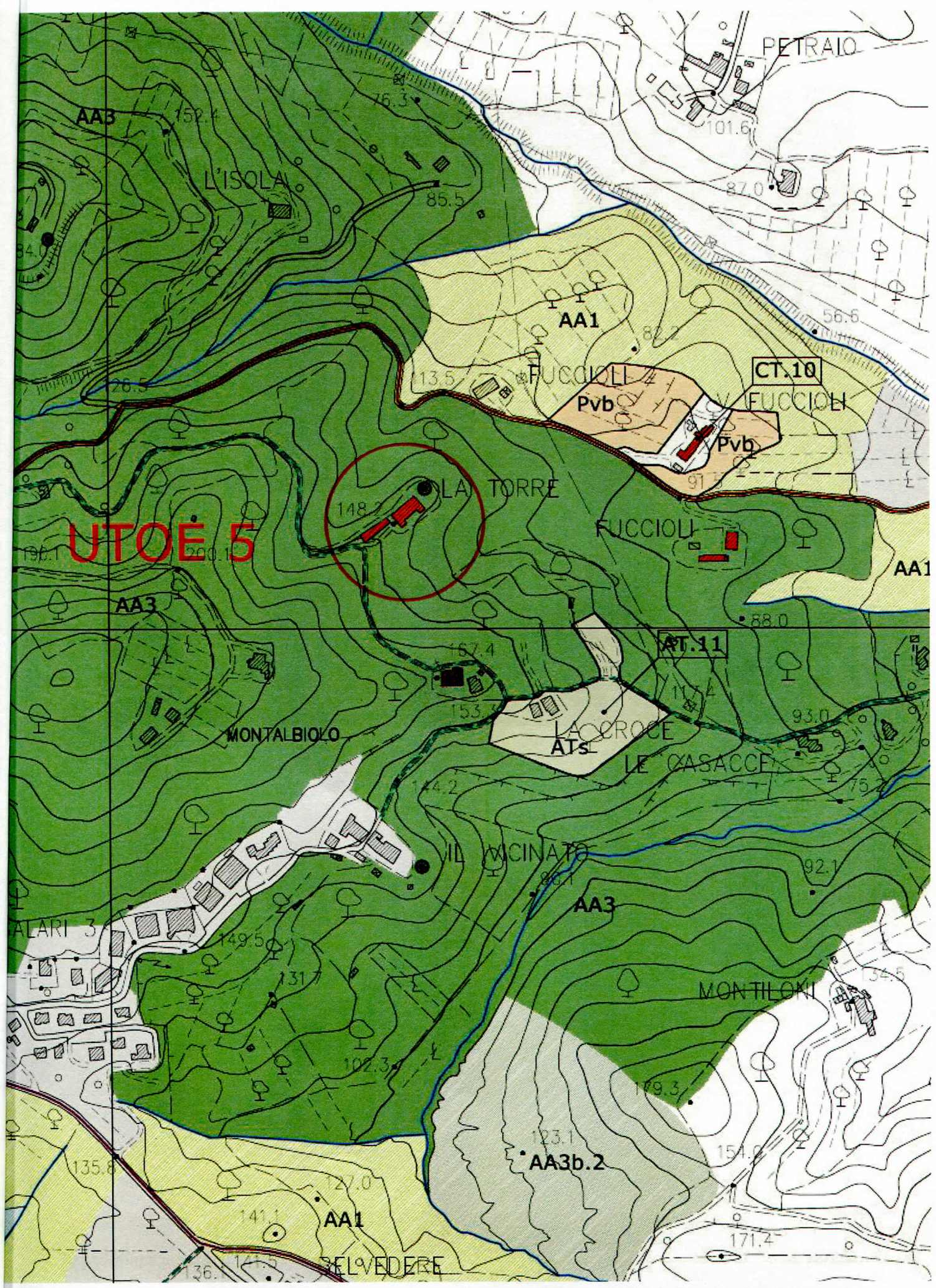


19520  
N=4852800

E=1663200



ESTRATTO TAV. "D" del R.V. DOPO OSSERVAZIONE (6)

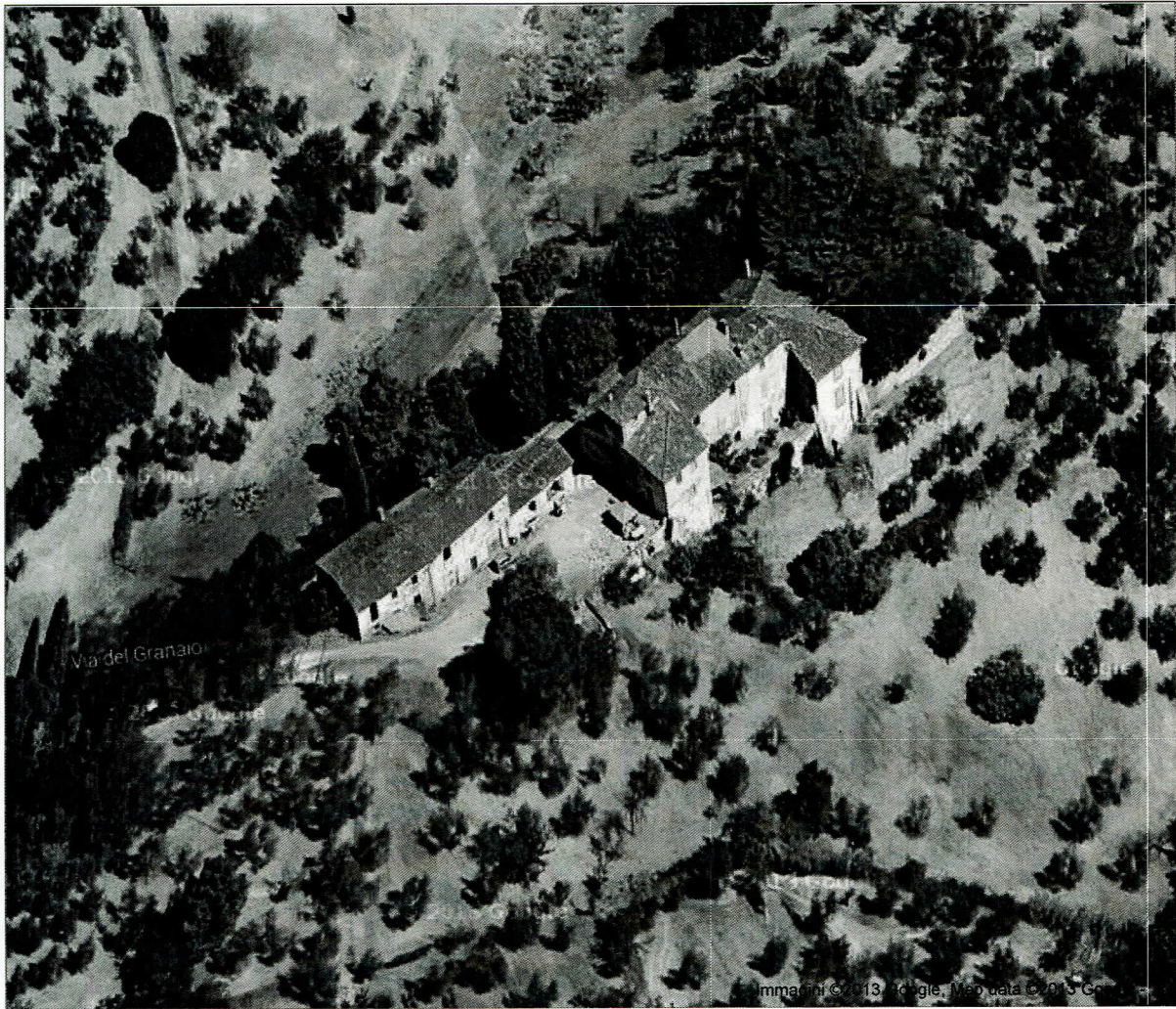


7

# FOTO AEREA

Google

Per vedere tutti i dettagli visibili sullo schermo, usa il link "Stampa" accanto alla mappa.





**OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO L.R. 1/05  
ADOPTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI CARMIGNANO CON  
DELIBERAZIONE N° 47 DEL 2/9/2013.**

AL SINDACO DEL COMUNE DI CARMIGNANO - DIREZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Giuseppe Rigoli nato a Firenze il 26/5/1956 ed ivi residente in Via Puccinotti 10, C.F. RGL GPP 56E26 D612H, avendo preso visione del Regolamento Urbanistico con relative Norme Tecniche di Attuazione ed Elaborati Grafici

**PRESENTA**

la seguente osservazione con richiesta di modifica in quanto necessaria per rimuovere una incongruenza derivante da errore di redazione e relativa alla attribuzione di una destinazione diversa dal reale stato dei luoghi.

L'osservazione è riferita al piccolo nucleo edilizio detto "La Torre" in Carmignano, Via Montalbiolo 56/58 catastalmente individuato dalle particella 206 e 205 del foglio di mappa 15 (vedi estratto di mappa allegato).

**ESPONE**

Il piccolo nucleo edilizio costituisce un tipico esempio del fenomeno cinquecentesco della cosiddetta "Casa da Signore" quando la crescente ricchezza da parte della borghesia cittadina dovuta all'accumulo di capitali derivanti dalla mercatura, fu causa dell'acquisto di terre e creazione di poderi che costituiranno la base della struttura agraria della mezzadria. Nei poderi oltre a tutte le costruzioni necessarie per il funzionamento dell'attività produttiva, vi era la "Casa da Lavoratore" e la "Casa da Signore", cioè l'abitazione che il proprietario teneva a sua disposizione per quando si recava in campagna.

Nel caso specifico di cui a questa osservazione il fabbricato distinto dalla particella 206 (nel proseguo detto per praticità fabbricato principale) costituisce l'antico edificio "Casa da Signore" di cui risalta la ex torre oggi colombaia, disposto su due piani fuori terra oltre porzione scantinata e composto da quella che era, ed è, la residenza di ampie dimensioni e dai locali ove veniva conservata la "ricchezza della terra" (l'olio ed il vino) ovvero la tinaia e l'orciaia aventi dimensioni minime rispetto alla consistenza complessiva dell'intero fabbricato.

Il fabbricato distinto dalla particella 205 (nel proseguo detto per praticità fabbricato minore) costituisce la costruzione ove era ubicata la "Casa del Lavoratore" ed i locali necessari per il funzionamento del podere agricolo quale stalla, fienile, rimessa, ecc.

A partire dal dopoguerra i fabbricati hanno perso la loro caratteristica principale di funzione legata alla terra divenendo un fabbricato residenziale quello principale, che peraltro nel corso del tempo ha subito modifiche, ed un fabbricato abbandonato quello minore.

Nel Regolamento Urbanistico adottato nella Tavola QC07 del quadro conoscitivo entrambi i fabbricati sono indicati come "Case Coloniche" e nella schedatura del patrimonio edilizio esistente l'edificio principale è indicato con il n° 128 e schedato come di interesse storico-artistico con il numero 74. Nella Tavola D Settore Nord-Est "Usi e modalità di intervento - Il Territorio aperto" il solo edificio principale è indicato nella classe "c".

L'osservazione con relativa richiesta di variante è riferita ai due interi fabbricati affinché in virtù della sopra citata storia, della attuale destinazione e dello stato dei luoghi, vengano entrambi inseriti nella Tavola QC07 come "Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria" e per il fabbricato minore nella Tavola D Settore Nord-Est "Usi e modalità di intervento - Il Territorio aperto" con classe "c". Il tutto in analogia con altre realtà simili del territorio comunale che sono state diversamente considerate.

Quanto sopra esposto

#### **EVIDENZIA**

- Che il fabbricato principale non ha e/o non ha mai avuto destinazione colonica, ad eccezione della piccola differenziazione interna sopra descritta e riferita ai locali tinaia ed orciaia, come risulta sin dall'impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano che individuava nel subalterno 2 l'unità immobiliare residenziale nella categoria Villa;
- Che il fabbricato minore ha ormai da molto tempo (oltre 50 anni) perso la sua funzione a servizio di quella che era l'attività agricola;
- Che in virtù del fatto che la consistenza non residenziale era, ed è, inferiore al 35% della totale della consistenza e conferisce ad entrambi i fabbricati una destinazione residenziale e non di casa colonica;
- Che il piccolo nucleo edilizio evidenzia unitarietà e sincronia costruttiva per cui pare opportuno e logico classificare e trattare gli immobili con uguale criterio;

COPPIA DI LAVORO

- Che i fabbricati facenti parte di altri piccoli nuclei edilizi aventi analoghe caratteristiche ed ubicati sia in zona limitrofa sia nel territorio comunale sono stati pertinentemente classificati come "Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria" e non come "Case Coloniche" ed inseriti nella classe "c" nelle Tavole degli "Usi e modalità di intervento - il Territori aperto" (vedi a titolo di esempio i nuclei Fuccioli, Fuccioli I, Fuccioli II ed altri ricompresi sia nella Tavola QC07 che nelle altre Tavole del Regolamento Urbanistico)

**CHIEDE**

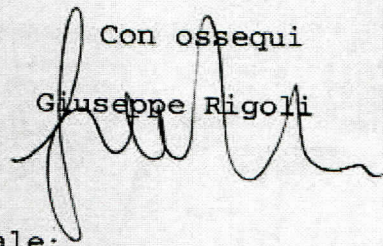
che venga effettuata la modifica al Regolamento Urbanistico che preveda per i fabbricati oggetto di osservazione nella Tavola QC07 la soppressione della indicazione di "Case coloniche" e l'inserimento della indicazione "Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria" e che preveda nella Tavola D Settore Nord-Est "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" la classificazione del cosiddetto edificio minore (particella 205) nella classe "c", il tutto nel rispetto dello stato dei luoghi e per perequazione con altre realtà del territorio.

L'osservazione al Regolamento Urbanistico viene presentata per eliminare quello che è da ritenersi un errore cartografico e/o di rilevazione al momento della sua redazione.

Firenze 13/12/2013

Con ossequi

Giuseppe Rigoli



Allegati

- 1 Estratto di mappa catastale;
- 2 Copia visura storica del Nuovo catasto Edilizio Urbano;
- 3 Estratto della Tav. QC07 del Regolamento Urbanistico nello stato adottato riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati oggetto dell'osservazione;
- 4 Estratto della Tav. D Settore Nord-Est del Regolamento Urbanistico nello stato adottato riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati oggetto dell'osservazione;
- 5 Estratto della Tav. QC07 del Regolamento Urbanistico riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati ad osservazione accolta;
- 6 Estratto della Tav. D Settore Nord-Est del Regolamento Urbanistico riferita alla zona ove sono ubicati i fabbricati ad osservazione accolta;
- 7 N° 1 fotografia aerea estratta da Google Maps riferita ai fabbricati di Via Montalbiolo 56/58.

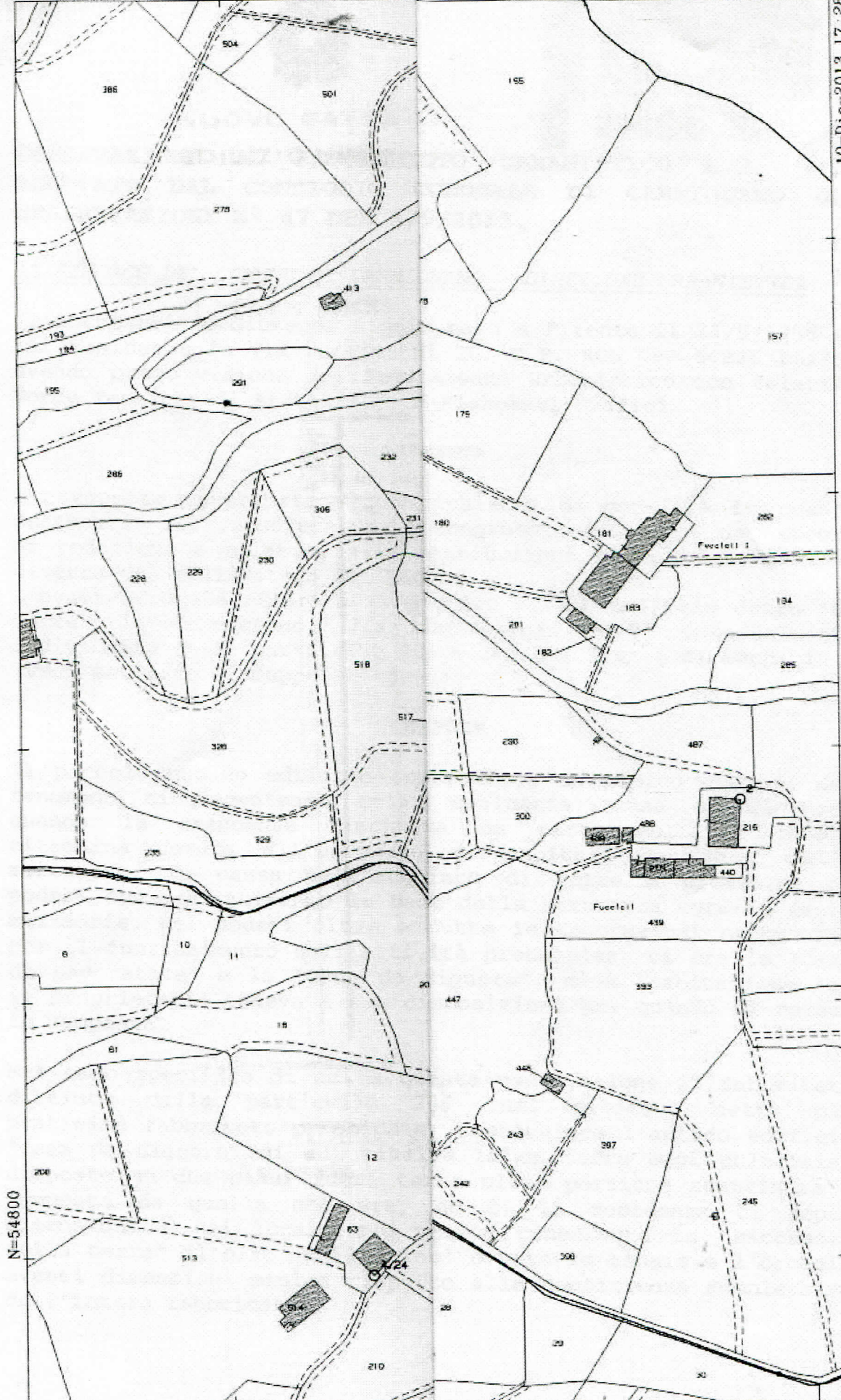
# ESTRATTO DI MAPPA CA

Ufficio Provinciale di Prato - Territorio

Visura telematica (0.90 euro)

1

COPIA DI LAVORO



10-Dic-2013 17:28  
Prot. n. T304794/2013

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: CARMIGNANO  
Foglio: 15

E=-24600

I Particella: 206