

116

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

Comune di Carmignano  
Provincia di Prato  
REGISTRO UFFICIALE  
0018145  
12/12/2013 - INGRESSO  
Classifiche: 06.03

**Al Responsabile del settore 4  
Urbanistica ed edilizia  
del Comune di Carmignano  
Piazza G. Matteotti n. 1  
59015-Carmignano (PO)**

**Osservazioni al Regolamento urbanistico**

Le sottoscritte:

- Alessandra Borchì nata a Firenze il 14/08/1968 c.f. BRCLSN68H54D612G residente a Prato in via Salvemini n. 4;
- Claudia Borchì nata a Firenze il 25/06/1970 c.f. BRCLD70H65D612E e residente a Prato in via Bacci n. 8;
- Silvia Borchì nata a Firenze il 22/11/1972 c.f. BRCSLV72S62D612B e residente a Prato in via del Palco n. 45,

nella loro qualità di private cittadine proprietarie di un appezzamento di terreno ubicato in Carmignano lungo la Via Nencioni n. 38-40 distinto al Catasto Terreni al Foglio n. 23 particella n. 511 (per porzione) sul quale insistono n. 2 edifici per civile abitazione;

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:

La proprietà delle scriventi, come prima individuata, è meglio rappresentata nell'estratto di mappa catastale con campitura gialla (allegato n. 1).

Nel Regolamento Urbanistico recentemente adottato nella tavola P.10 ("Usi e modalità di intervento-Gli insediamenti) si prevedono le seguenti destinazioni:

-per gli edifici e le aree di pertinenza: R1b ("Aree sufficientemente integre": art. 28.2 delle N.T.A. del R.U.);

-per il residuo terreno di proprietà: V6.8 ("Aree di frangia": art. 28.6 delle N.T.A. del R.U.).

Si allega (All. 2) un estratto della tavola P.10 con le previsioni prima riportate.

-si consenta la possibilità di realizzare- oltre alla ristrutturazione dei due edifici esistenti con aumento del numero di unità immobiliare- anche le nuove volumetrie residenziali consentite dal vecchio strumento urbanistico e già più volte approvate dalla Commissione Edilizia.

Il favorevole accoglimento delle nostre richieste potrebbe consentire il rilascio del permesso di costruire ancora non definitivamente rilasciato o, comunque, la riproposizione di un nuovo progetto nel quale prevedere anche gli eventuali aggiustamenti dell'assetto urbanizzativo nelle immediate adiacenze del lotto di proprietà.

Con l'occasione si ribadisce la disponibilità, rinnovando quella già espressa il 13/05/2009, ad abbandonare il ricorso al TAR Toscana sez. III n. 1243/2008 del 16/07/2008 presentato per l'annullamento del provvedimento di sospensione del 06/05/2008 alla più volta citata domanda di permesso di costruire in caso- e successivamente- al rilascio di tale permesso.

Confidando in un favorevole accoglimento della presente istanza si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Prato/Carmignano, 12/12/2013

Alessandra Borchì  
Claudia Borchì  
Silvia Borchì

**Le richiedenti**  
**Alessandra Borchì**  
**Claudia Borchì**  
**Silvia Borchì**

Allegati:

come sopra

Nel Piano di Fabbricazione vigente il complesso di proprietà delle signore Borchì ricade in zona di completamento B3 (vedi ALL. 3: estratto del Pdf).

Nel Piano Strutturale vigente il complesso citato ricade tutta nel "tessuto in aggiunta" (vedi ALL. 4: estratto dalla tavola PO2 del P.S. "Articolazione dei tessuti insediativi").

Riteniamo opportuno premettere che per il complesso di proprietà le sottoscritte, in vigenza del Piano di Fabbricazione (ALL. 3), in data 08/03/2007 al prot. n. 4527 presentarono una richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione dei due edifici prima citati e per la nuova edificazione di un edificio residenziale.

La richiesta, in sintesi, prevedeva di

-ristrutturare l'edificio esistente denominato A con un aumento del numero delle unità immobiliari con la previsione di n. 8 unità abitative;

-ristrutturare l'edificio esistente denominato B con un aumento del numero delle unità immobiliari con la previsione di n. 3 unità abitative;

-la realizzazione di un piccolo edificio residenziale posto a valle dell'edificio principale A ed adiacente all'edificio annesso B.

La volumetria ammissibile nella zona B3, interamente di proprietà delle signore Borchì, è di circa mc. 2940 a fronte della superficie del lotto di circa mtq. 1960. Di tale volumetria i due edifici esistenti occupano circa mc. 2680; la residua capacità edificatoria del lotto destinato al completamento residenziale rendeva possibile la realizzazione della nuova costruzione.

Preme far rilevare che l'area e gli edifici di proprietà ed oggetto della richiesta di permesso di costruire risultava e risulta completamente urbanizzata poiché raggiungibile mediante una viabilità che era stata realizzata in precedenza all'interno di una sovrastante zona C di espansione residenziale. Senza contare che il lotto ha comunque accesso dalla pubblica via e che gli accessi carrabili previsti dal permesso di costruire potevano dipartirsi da tali viabilità.

Dopo la presentazione il permesso di costruire fu esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia nella seduta dell'11.05.2007 con un "parere favorevole a condizione" (vedi comunicazione prot. n. 10770 del 23.05.2007) con il quale si chiedeva, tra l'altro, "la stesura di un progetto di opere di urbanizzazione primaria..... esteso a tutto il Comparto".

Le scriventi, a seguito di tale parere sospensivo, presentarono un'integrazione il 06/08/2007 al prot. n. 15282 evidenziando come- a loro motivato giudizio- si potesse rilasciare il permesso di costruire senza la necessità di realizzare le opere di urbanizzazione richieste.

A seguito dell'integrazione prima citata la CE, esaminati i documenti presentati nella seduta del 21.03.2008, sospese il proprio parere (vedi comunicazione prot. n. 8286 del 06/05/2008).

In seguito a tale parere fu presentato un ricorso al TAR Toscana sez. III n. 1234/2008 del 16/07/2008 per l'annullamento del provvedimento di sospensione, ancora pendente.

Successivamente il 13/05/2009 le signore Borchì presentarono dei nuovi elaborati comprendenti, tra l'altro, un progetto di sistemazione della viabilità del comparto di Via Nencioni relativamente all'incrocio con la Via Provinciale Vergheretana dichiarandosi

disponibili, in caso di rilascio del permesso di costruire, ad abbandonare il citato ricorso al TAR n. 1243/2008.

Un'ulteriore integrazione fu poi depositata il 10/02/2010 con una nuova relazione tecnica ed elaborati grafici.

A seguito dell'esame nella Conferenza dei Servizi (Uffici Comunali Lavori Pubblici e Polizia Municipale) del 25.05.2010 ci fu l'espressione di un nuovo parere sospensivo (prot. n. 10168 dell'01/06/2010) in attesa di:

1. Progetto di insieme relativo alle opere di urbanizzazione;
2. Acquisizione di nuovi elementi per la valutazione delle opere di urbanizzazione dell'area;
3. Realizzazione di impianto di fito-depurazione o sistema alternativo previsto dalla legge;
4. In relazione all'incremento di carico urbanistico verifica della sicurezza degli accessi;
5. Verifica sicurezza dell'accesso al cantiere al momento della realizzazione dell'opera.

L'Ufficio Tecnico richiese la produzione di nuove tavole di progetto per soddisfare le richieste della Conferenza dei Servizi.

Il 28.09.2012 al prot. 13983 è stato presentato un progetto per la realizzazione di modifiche all'accesso esistente tra via Nencioni e Via Vergheretana.

Questa breve cronistoria dell'iter- ad oggi non concluso- del permesso di costruire termina con l'ultimo documento presentato che è costituito da un sollecito depositato il 20/02/2013 al prot. 3308 volto ad una celere definizione della pratica presentata l'08/03/2007 e più volte integrata.

Le sottoscritte signore Borchì osservano quanto segue:

-nel R.U. adottato (ALL. 2) sono state destinate a "V6.8" delle aree di proprietà che nel Piano Strutturale (ALL. 4) ricadono nel tessuto abitativo e, pertanto, si ritiene che debba essere corretta la previsione adottata "riprofilando" i margini in modo congruente con il PS vigente;

-il R.U. adottato, pur consentendo la ristrutturazione dei due edifici esistenti A e B con aumento del numero di unità immobiliari, non consente il "completamento residenziale" con la previsione di quelle nuove volumetrie per le quali si era pervenuti all'espressione di un parere favorevole da parte della Commissione Edilizia sulla base di un progetto presentato nel lontano 2007. Previsione che, tra l'altro, non contrasta con il PS vigente (ALL. 3).

Tutto ciò premesso le sottoscritte signore Borchì

chiedono

-che venga reso congruente il RU con il PS vigente con la corretta "riprofilatura dei margini";