



---

# **ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

## **Esame delle osservazioni**

## **Approvazione definitiva parziale**

**Repertorio delle controdeduzioni alle osservazioni  
pervenute**



Le osservazioni presentate, in diversi casi, sono formulate non per un singolo argomento ma propongono e trattano più temi. Per rendere più agevole e puntuale la risposta, le singole istanze sono state quindi elencate e scomposte in punti.

Per ognuno di questi è stato ovviamente espressa apposita controdeduzione.

Le osservazioni pervenute nei termini di legge sono n. 7 e sono di seguito elencate.

Le osservazioni e i punti a queste riferibili nel loro insieme riguardano la disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia non incidono su altre previsioni e studi compresi.

N.	PRESENTAZIONE	RICHIEDENTE	OGGETTO	DETERMINAZIONE
1	Prot. 6908 del 22/03/13	GENTILI VALENTINA	Proposta per edificazione chiosco per vendita e somministrazione generi alimentari	Non pertinente
2	Prot. 7454 del 02/04/13	INSIEME PER CASTAGNETO	Proposta di modifiche agli artt. 10, 11, 16, 21, 22, 32, 34, 37, 38 e 39	Accolta parzialmente
3	Prot. 8160 del 11/04/13	GEOM. ULIVIERI EMANUELE	Proposta di modifiche all'art. 22	Accolta parzialmente
4	Prot. 8648 del 18/04/13	ARCH. PRINCI SIBILLA	Proposta di modifica all'art. 22 e 32	Non pertinente e non accolta
5	Prot. 8748 del 19/04/13	GEOM. CAVALLINI ALESSIO	Proposta di modifica all'art. 22	Accolta parzialmente
6	Prot. 8763 del 19/04/13	NANNINI ROBERTO	Proposta di modifica all'art. 31 e 49	Accolta parzialmente
7	Prot. 8768 del 19/04/13	STECCHA FRANCESCO	Proposta di modifica all'art. 32	Non accolta

## OSSERVAZIONE N. 1

Non pertinente.

## OSSERVAZIONE N. 2

### ART. 10 COMMA 5 i)

Accolta



---

**ART. 11 COMMA 2**

Non accolta in quanto il titolo singolo convenzionato non è di competenza del Consiglio Comunale, il Consiglio Comunale ha competenza a deliberare l'approvazione delle convenzioni urbanistiche collegate ad un piano attuativo che rappresenti variante al regolamento urbanistico. In tal senso l'art. 5 comma 13 lettera b) del Decreto Legge n. 70/11 convertito in legge n. 106/2011 dispone che i piani attuativi conformi allo strumento urbanistico siano approvati dalla giunta comunale.

**ART. 16 COMMA 3 - 4 – 5**

Non accolta in quanto materia di non competenza del Consiglio Comunale, ed inoltre appesantisce il procedimento senza motivazione.

**ART. 21**

Non pertinente in quanto la variante riguarda sole le modifiche normative delle NTA e non le previsioni urbanistiche del regolamento urbanistico.

**ART. 22**

Non accolta in quanto i requisiti igienici sanitari e di inquinamento acustico devono essere rispettati obbligatoriamente al momento della presentazione dell'istanza per disposizione di legge e non per scelta dell'amministrazione comunale.

**ART. 32**

Non accolta per contrasto con l'art. 21 comma 8 del PIT "direttiva del patrimonio collinare" sul patrimonio edilizio esistente. Eventuali altre deroghe sono in contrasto con la filosofia del Regolamento Urbanistico.

**ART. 34**

Non accolta in quanto la deroga prevista dal comma 6 è un chiaro indirizzo politico dell'amministrazione comunale di organizzazione territoriale.

**ART. 37 COMMA 5**

Non accolta per garantire il mantenimento delle attività urbane che consentano sia la continuità dei servizi che le relazioni sociali nei sistemi insediativi di matrice storica.

**ART. 38 COMMA 4**

Non accolta per garantire il mantenimento delle attività urbane che consentano sia la continuità dei servizi che le relazioni sociali. Inoltre non è accoglibile la proposta di eliminare la via Aurelia perchè in contrasto con l'art. 55 punto 2 degli indirizzi normativi del piano strutturale: "la via Aurelia possa riacquisire il ruolo di strada commerciale e di



servizio nel tratto compreso tra il cavalcavia nord e sud e perdere il ruolo di strada di attraversamento”.

## ART. 39 COMMA 3

Non accolta per garantire il mantenimento delle attività urbane che consentano sia la continuità dei servizi che le relazioni sociali.

## **OSSERVAZIONE N. 3**

Accolta parzialmente con le seguenti limitazioni:

Viene ridotta la SLP prevista dall'osservazione da 20 mq a 16 mq.

La superficie di terreno in proprietà e continuativa non inferiore a mq. 1.000 non derivi da frazionamenti successivi al 29/01/2013

Pertanto all'art. 22 verrà aggiunto il seguente comma dopo il comma 4

- Al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario è consentita l'installazione di manufatti temporanei necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.

- E'ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo, a qualunque titolo condotto.

- L'installazione dei manufatti di cui sopra è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) la superficie di terreno in proprietà e continuativa, mantenuta in produzione, sia non inferiore a mq. 1000, e non derivi da frazionamenti successivi al 29/01/2013 risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;

b) il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);

- Nella richiesta per la realizzazione dei manufatti l'interessato dovrà dichiarare:

a) le motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;

b) le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al punto 5;

c) le strutture dovranno essere rimosse una volta terminata la propria funzione con la dimostrazione dell'avvenuto ripristino originale dei luoghi;

d) la loro ubicazione dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, ed eventualmente schermati dalla vegetazione esistente e/o di nuovo impianto;

- I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) struttura in legno, con tamponamento in legno naturale, canne o scopa;

b) superficie utile massima di mq.16,00 con altezza massima non superiore a ml 2,70;

c) il materiale del manto di copertura dovrà essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, del tipo impermeabile, preferibilmente rivestito in canne o scopa, coppo/tegola o copertura leggera;

d) il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta o in pietra semplicemente appoggiata sul terreno, ecc; è comunque fatto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione stabilmente fissata al suolo;



- e) il manufatto dovrà essere correttamente inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.

## **OSSERVAZIONE N. 4**

### ART. 22 COMMA 2

Non pertinente in quanto l'osservazione riguarda una norma non oggetto di variante

### ART. 32 COMMA 3 b)

Non accolta per contrasto con l'art. 21 comma 8 del PIT "direttiva del patrimonio collinare" sul patrimonio edilizio esistente. Eventuali altre deroghe sono in contrasto con la filosofia del Regolamento Urbanistico.

## **OSSERVAZIONE N. 5**

Accolta parzialmente nella parte in cui viene previsto un diverso dimensionamento dei box e nel punto che riguarda eventuali interventi in zone ricadenti nelle area PAI, dove la realizzazione degli stessi dovrà avvenire nel pieno rispetto delle Norme di Piano che regolamentano tali aree.

Pertanto l'art. 22 comma 4 verrà modificato come segue:

Nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola e all'interno delle aree PAI nel pieno rispetto delle Norme di Piano che regolamentano tali aree è altresì consentito la realizzazione di box per cani di dimensioni di mq. 11,00 mediante strutture leggere non stabilmente infisse al suolo, realizzate con recinzione perimetrale, pavimentazione lavabile e copertura in materiale leggero. All'interno potrà essere installata cuccia amovibile.

Il numero di box contigui non può superare le n. 6 unità.

In tali aree è altresì consentita la realizzazione di box per animali a titolo hobbistico, chiusi al massimo su tre lati, delle dimensioni massime di mq. 36,00. Tali strutture sono ammesse solo se realizzate con strutture leggere smontabili in legno con copertura in materiale leggero, semplicemente appoggiate o infisse a terra senza opere cementizie fatta eccezione per la pavimentazione da realizzarsi impermeabile per lo sgrondo delle acque luride, a condizione che, per ogni cavallo, sia disponibile una superficie esclusiva di mq. 1.000 di terreno.

I box così realizzati dovranno essere rimossi una volta terminata la propria funzione con la dimostrazione dell'avvenuto ripristino originale dei luoghi.

La loro ubicazione dovrà avvenire in luoghi non panoramici e scarsamente visibili da strade e punti di veduta, ed eventualmente schermati dalla vegetazione esistente e/o di nuovo impianto.

## **OSSERVAZIONE N. 6**

### ART 31 COMMA 1

#### Punto 1



---

Accolta parzialmente nella parte in cui si chiede di inserire le parole “ o di disposizioni previgenti”. Non accolta per la parte rimanente in quanto la “mutazione della destinazione d’uso” e’ riferita alla disciplina contenuta nell’art. 59 della legge regionale n. 1/2005.

## Punto 2.1

Accolta

## Punto 2.2

Non accolta in quanto il riferimento temporale di entrata in vigore della Legge Regionale n. 1 del 2005 è univoca e non ambigua.

## Punto 2.3

Non accolta in quanto la volontà della Pubblica Amministrazione è quella di riferirsi ad unità abitative.

## Punto 2.4

Non accolta in quanto la norma si riferisce espressamente alle unità immobiliari abitative descritte nell’art. 31 punto 3.

## Punto 2.5

Non accolta in quanto l’art. 31 si riferisce ad una fattispecie ben precisa di intervento per il quale non è consentito l’aumento del carico urbanistico, mentre nel successivo art. 32 si prevede un aumento del numero delle unità immobiliari mediante piano di recupero, senza possibilità di effettuare ampliamenti.

## Punto 2.6

Essendo una ricapitolazione, si rimanda ai punti precedenti.

## Punto 3

Accolta con la precisazione di inserire all’art. 49 comma 3, l’art. 31 comma 3 punto 2.

## **OSSERVAZIONE N. 7**

Non accolta per contrasto con l’art. 21 comma 8 del PIT “direttiva del patrimonio collinare” sul patrimonio edilizio esistente. Eventuali altre deroghe sono in contrasto con la filosofia del Regolamento Urbanistico.

Castagneto Carducci, 23/07/2013

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Fusi Moreno