

1

COMUNE DI CASTAGNETO C.cci
ARRIVO Prot. 6908 AS-SOAP
22 MAR. 2013

Al Sig. Sindaco

All'Assessore all'Urbanistica

del Comune di Castagneto Carducci
57022 Castagneto Carducci

Oggetto: Richiesta di inserimento nella strumentazione urbanistica ed edilizia di uno spazio ai fini dell'edificazione di un chiosco per l'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di generi alimentari.

La sottoscritta **Valentina Gentili**, nata a **Campiglia Marittima** il **25/06/1964** e residente a **San Vincenzo** in via **S. Cerbone**, proprietaria dello spazio già destinato a distributore di carburanti **TOTAL FINA** sito in **Donoratico** via **Aurelia Sud** (di fronte al cavalcavia dei Pianetti), con la presente è a richiedere l'inserimento nella strumentazione urbanistica ed edilizia di uno spazio che consenta la edificazione di un chiosco destinato all'esercizio dell'attività di vendita e somministrazione di generi alimentari (panini, bevande e altri prodotti di gastronomia) su area privata.

Ciò al fine di avviare una attività produttiva e al contempo fornire di un servizio cittadini residenti e turisti in una zona che appare carente.

In attesa di un cortese riscontro, si coglie l'occasione per inviare

Cordiali saluti

Donoratico 18.03.2013

Valentina Gentili
Valentina Gentili

Cell. N. 329.677.11.42

COMUNE DI CASTAGNETO C.cci
ARRIVO Prot. <i>7454</i>
/ 2 APR. 2013

AS - UN3
ASS - UN3
SS

2

INSIEME PER CASTAGNETO

Proposte di variazione del regolarmente urbanistico

Spec. SINDACO DI CASTAGNETO CARDUCCI

Art. 10 – comma 5 lett. i La norma così scritta viene ad essere ingiusta, penalizzando alcune aree del territorio comunale. Si propone di sostituire “**sottosistemi insediativi**” con una formula più ampia (del tipo “**intero territorio comunale**”), che consenta a tutti coloro che possiedono un'unità immobiliare sul territorio comunale di poter installare un locale di sgombero.

Art. 11 – comma 2 aggiungere “**su indirizzo del consiglio comunale**” (le opere di riqualificazione o urbanizzazione collegate devono essere preventivamente note sulla scheda urbanistica)

Art. 16 – comma n. 3 / n. 4 / n. 5 aggiungere “**previo parere del consiglio comunale e ” a “previa delibera della giunta comunale”**

Art. 21 – Le **schede NON OPERATIVE** dovrebbero essere eliminate, in quanto sarebbe preferibile lasciare agli eventuali investitori la capacità di proporre interventi di sviluppo da collocare ove strategicamente più conveniente. Lasciandole così invariate invece creano solo confusione: attribuendo quest'ultime un surplus di valore al terreno divenuto potenzialmente edificabile (anche dove ciò non sarà mai realizzato), ai fini degli accertamenti dell'agenzia delle entrate si hanno gravi problemi fiscali in caso di vendita. La soluzione proposta è già applicata in altri comune limitrofi.

Art. 22 – in corrispondenza a “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“ inserire “**Devono essere garantiti i requisiti igienico-sanitari e di inquinamento acustico**”

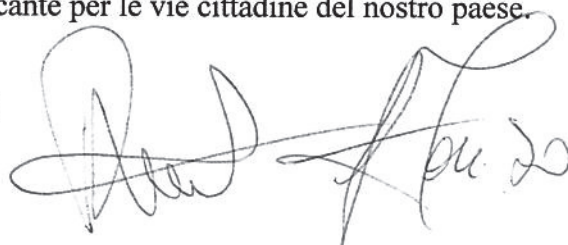
Art. 32 – Vedere la normativa dei comuni limitrofi (vedi Cecina) ed inserire quindi le opportune correzioni in modo da far fronte alle necessità di situazioni esistenti: in particolare, far fronte alle esigenze di tutti coloro che attualmente sono proprietari di annessi agricoli e che, per svariate situazioni, non li usano come tali in quanto questi non hanno più alcuna funzione di supporto all'attività agricola, o che comunque sono interessati alla trasformazione degli stessi per rispondere a nuove esigenze del nucleo familiare. Tale soluzione non deve essere recepita come sanatoria o condono ma semplicemente come una possibilità di adeguamento di situazioni esistenti, con profitto sia da parte del Comune, che riscuoterà regolarmente le imposte (IMU, tassa sui rifiuti) e i relativi oneri di trasformazione ad esso dovuti, che per il contribuente interessato ad operare il mutamento di destinazione. Tale intervento porterebbe inoltre ad una ottimizzazione dell'edilizia esistente ed ad uno stimolo positivo per la difficile situazione in cui oggi si trova l'edilizia.

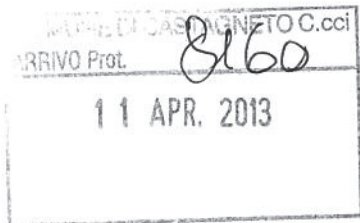
Art. 34 – comma 6 per la parte Ovest sotto-ferrovia ammettere la deroga a quanto previsto dal comma 5, crea concorrenza con le strutture ricettive qui esistenti.

Art. 37 – comma 5 , Art. 38 – comma 4 , Art. 39 – comma 3:

Si ritiene tale norma troppo limitativa, pur con la deroga di eventuale ampliamento di una unità abitativa esistente senza che se ne costituiscano di nuove. La situazione economico-lavorativa è oggi tale da aver creato la presenza di una serie di fondi commerciali sfitti, i cui proprietari si trovano ad affrontare tasse e spese, senza purtroppo avere degli introiti. Tolta quindi, con tale norma, anche la possibilità di poter riadattare alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare od altro, si va ad obbligare così il proprietario dello stesso ad una condizione di rimessa economica. Si ritiene inoltre che, anche ai fini del decoro urbano, la presenza di fondi commerciali sfitti in così alto numero è sicuramente poco qualificante per le vie cittadine del nostro paese.

Castagneto Carducci, 2 aprile 2013





AS. JLB

3

Spett. SINDACO del
COMUNE di CASTAGNETO C.cci

**OGGETTO: OSSERVAZIONI all' "ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO
URBANISTICO VIGENTE".**

Il sottoscritto **geom. ULIVIERI EMANUELE**, nato a Campiglia M.ma (LI) il 15/09/1975, c.f. LVR MNL 75P15 B509U e residente nel comune di Castagneto Carducci (LI), Via Mazzini n° 87, in qualità di tecnico esercitante sul territorio comunale; viste le sempre più numerose richieste, per realizzare o sanare delle piccole volumetrie/ripostigli in zona agricola, di coloro che non esercitano nessuna attività agricola o che semplicemente sono proprietari di un piccolo orticello;

- in merito all' ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE, pubblicato sul B.U.R.T. della Regione Toscana in data 20 Febbraio 2013;

OSSERVA QUANTO SEGUE

- la possibilità, all'interno delle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola (art. 22), di realizzare:

ANNESI HOBBISTICI o meglio identificati come "Manufatti a carattere temporaneo per attività agricole del tempo libero", con le seguenti caratteristiche elencate nei punti sotto riportati:

1. 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.
2. E' ammessa l'installazione di un solo manufatto per ciascun fondo, a qualunque titolo condotto.
3. L'installazione dei manufatti di cui sopra è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:



- a) la superficie di terreno mantenuta in produzione sia non inferiore a mq 1.000, quale 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.).

4. 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 rimossi 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.

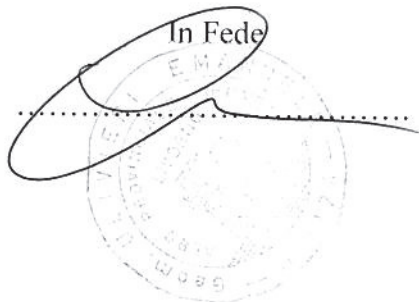
5. I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) struttura in legno, con tamponamento in legno naturale, canne o scopa;
- b) superficie utile massima di mq. 20,00; 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.

Distinti Saluti

Castagneto C.cci, li 10 Aprile 2013

In Fede



4

PROT. 8648
del 18/4/2013

Da: <sibilla.princi@archiworldpec.it>
A: <suap.castagneto-carducci@pec.it>
Data invio: giovedì 18 aprile 2013 16.00
Allega: OSS (1).jpg; OSS (2).jpg
Oggetto: OSSERVAZIONI AL R.U.
In allegato le Osservazioni all'Adeguamento normativo
delle norme tecniche di attuazione del R.U.

Grazie.
Saluti
Arch. Sibilla Princi

Prod. 8648
del 18/4/2013

Al Sindaco del Comune di Castagneto Carducci

Al Responsabile dell'Area 5 – Governo del Territorio
Ufficio Urbanistica ed Edilizia

Oggetto: OSSERVAZIONI AL R. U.

ADEGUAMENTO NORMATIVO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Donoratico, li 18/04/2013

RICHIEDENTE:

ARCH. SIBILLA PRINCI
via Piave 14d Donoratico (Li) – cell. 339.6774220

OSSERVAZIONE n°1:

Rif. Art. 22 (Norme di sottosistema), co. 2 (Altezza degli edifici):

“ Nei Sottosistemi Ambientali e Insediativi sotto elencati, nel caso di interventi relativi alle modificazioni edilizie di cui al Titolo II Capo V, se non diversamente specificate, le altezze massime ammissibili sono:

- **Sottosistema Insediativo I 1B h max pari a quella dell'edificio esistente**
----- “

In relazione alla specifica conformazione collinare del **Sottosistema Insediativo I 1B (Castagneto Carducci)**, si auspica una revisione del suddetto comma, per i motivi qui di seguito esposti.

La suddetta norma, così scritta, va a limitare tutta una serie di modificazione edilizie che vanno ad interessare, ad es. , quegli edifici di altezza moderata (anche ad un solo livello!), che talvolta si sviluppano addirittura al di sotto del livello strada, o che comunque hanno nell'immediato edifici di altezze notevolmente superiori, e sono quindi come “affogati” dall'intorno, senza avere alcuna possibilità di sviluppo in altezza, vista la suddetta norma.

Si propone quindi, per il solo Sottosistema Insediativo I 1B, di sostituire alla dicitura “**h max pari a quella dell'edificio esistente**” la dicitura “**h max pari a quella dell'edificio CIRCOSTANTE**”.

OSSERVAZIONE n°2:

Rif. Art. 32 , co. 3 lett. b):

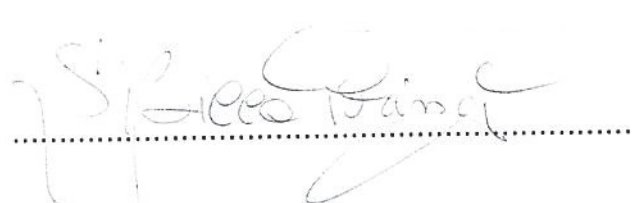
*"Il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenza è consentito solo per gli edifici aventi già una utilizzazione abitativa;
Esso riguarda anche le altre porzioni dello stesso edificio anche se utilizzate ad altro uso.
Il cambio d'uso può prevedere la realizzazione di una unità immobiliare oltre a quelle esistenti a condizione che la superficie lorda di pavimento di ognuna di esse, non sia inferiore a mq. 80."*

La suddetta norma, così modificata, dà ampie possibilità, circa il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale, ad edifici che hanno già una utilizzazione abitativa, senza d'altronde prendere in considerazione in alcun modo il cambio di destinazione dei numerosi annessi agricoli "isolati" e di piccole dimensioni (per lo più frutto di condoni) presenti sul nostro territorio, molti dei quali in effetti non hanno mai avuto una vera e propria utilizzazione agricola e, nel migliore dei casi, giacciono lì dimenticati...in attesa di una più precisa destinazione.

Si auspica quindi l'inserimento, nell'adeguamento normativo in atto, del possibile cambio di destinazione da agricola a residenziale anche per i suddetti annessi "isolati" e di piccole dimensioni, che possono oggi rispondere alle nuove esigenze abitative.

Si fa notare che la salvaguardia territoriale, che ha finora guidato anche la pianificazione edilizia-urbana del territorio di Castagneto Carducci, e quindi la conseguente necessità di recuperare il patrimonio edilizio esistente, per far fronte anche a nuove esigenze abitative, prim'anche di permettere un nuovo sviluppo edilizio, di recente ha portato Comuni Toscani, come anche il caso del vicino Comune di Cecina, ad apportare alcune modifiche al proprio R.Urb. / R. Edilizio per far fronte a queste nuove necessità, in un periodo storico in cui la crisi economica e lavorativa del Paese segna notevolmente le scelte di pianificazione urbana e territoriale.

(Arch. Sibilla Princi)



A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Sibilla Princi', is written over a horizontal dotted line.

Proc. 8768
del 19/4/2013

5

Da: "Per conto di: alessio.cavallini@geopec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
Data: venerdì 19 aprile 2013 11:15
A: <mail@comune.castagneto.legalmailpa.it>
Allega: daticert.xml; postacert.eml
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: osservazione art. 22 del Regolamento Urbanistico

--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 19/04/2013 alle ore 11:15:59 (+0200) il messaggio con Oggetto "osservazione art. 22 del Regolamento Urbanistico" è stato inviato dal mittente "alessio.cavallini@geopec.it"

e indirizzato a:

mail@comune.castagneto.legalmailpa.it

Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).

L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione

L'identificativo univoco di questo messaggio è:

opec271.20130419111600.31854.04.1.16@pec.aruba.it

Prot. 8748
del 19/4/2013

 Studio tecnico
Geom. Alessio Cavallini

AI SIG. SINDACO DEL
COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI
PROVINCIA DI LIVORNO

**OGGETTO: OSSERVAZIONE ALL'ART. 22 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
adottato con D.C.C. n. 8 del 29/01/13**

In riferimento a quanto si descrive in oggetto Il sottoscritto **geom. Alessio Cavallini** nato a Piombino il 25/07/1974 e residente nel Comune di Castagneto Carducci frazione Donoratico via Livorno n°3, In qualità di tecnico, in relazione alla previsione urbanistica dell'art 22

OSSERVA

In merito all'art. 22 delle N.T.A. Vigenti le possibili modifiche che potrebbero andare a dettagliare in maniera più specifica tale articolo per non creare alcuna situazione d'incertezza.

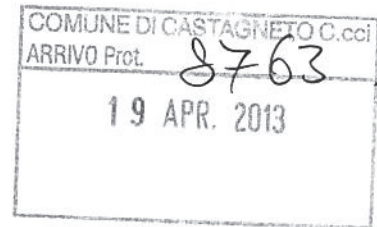
Tali osservazioni sono volte a migliorare una situazione territoriale in parte già esistente.

Le osservazioni sono evidenziate nel colore verde e inserite all'interno del testo originale dell'articolo.

ALLEGATO ALLE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO
 PROT. N° 8748 DEL 19/4/2013

I sottoelencati sottoscrittori dichiarano di aver dato incarico al
 Tecnico Cavallini Geom. Alessio di predisporre le summenzionate osservazioni al fine di
 rivedere il Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. N° 71 del 28/08/08

	ENRICO MENICAGLI NATO A CAMPICIA N. NA IL 22/03/1973 RESIDENTE IN LOC. BANDITA 360 DONORATIO
	MENCHINI CARLO NATO A UCCA IL 15/04/80 RESIDENTE CASTAGNETO C.C.C. - VIA AURELIA 418
	ARETINO SANDRA NATA PISA IL 19/12/80 RESIDENTE A CASTAGNETO C.C.C. VIA MAZZINI 12/A
	<p style="text-align: center;">ASD GRUPPO EQUESTRE SAN VINCENZO Via della Caduta, 2 57027 SAN VINCENZO (LI) Partita IVA 01647420494 www.gruppoequestre.it Cell. 346-1485263 - Fax 0565-702414</p>
	FEDERICHI TARISS NATO A S. VINCENZO (LI) IL 02/11/1961 RES S. VINCENZO (LI) VIA G. OPERAI 3/E
	MORBANTI DANIELE NATO A PRATO IL 22/10/77 RES CASTAGNETO C.C.C. VIA IV NOVEMBRE 4
	ENA BACHISIO NATO A BITU (NU) IL 16/03/62 RES CASTAGNETO C.C.C. VIA P. MASCAZZINI 1
	VIRILIO ROEO MICHELE NATO A MONTE FALCONE DI V. FORTONE (BN) IL 25/09/57 RES CASTAGNETO C.C.C. VIA AURELIA 148
	COMUNE DI CASTAGNETO C.C.C. ARRIVO Prot. 9885 A5 URB 13 MAG 2013



All'Ill.mo Signor SINDACO DI CASTAGNETO CARDUCCI

Oggetto: Osservazioni alla Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 29.01.2013 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana in data 20.02.2013

Il sottoscritto ROBERTO NANNINI, nato a Castagneto Carducci in data 18.12.1950 ed ivi residente in frazione Donoratico, Via della Libertà n. 2A

premessso

di essere proprietario di immobili situati nel territorio comunale, fra cui alcuni non più utilizzati per l'attività agricola;

presa visione

della Variante sopra indicata e, in particolare, delle modifiche apportate al testo degli Artt. 31 (*Interventi sul patrimonio edilizio esistente ... con destinazione d'uso non agricola*) e 49 N.T.A. (*Modificazione edilizia M5*);

osserva

quanto segue.

1.- Quanto al n. 1 dell'Art. 31 N.T.A.

La disposizione, rivolta ad individuare concettualmente il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, risulta notevolmente semplificata (con l'espunzione di categorie di fabbricati che potevano in taluni casi prestarsi ad incertezze interpretative) e razionalizzata attorno alla nozione di fabbricati che hanno perduto la destinazione agricola mediante sottoposizione alle procedure amministrative previste dalla legislazione regionale.

Si osserva che tale razionalizzazione può essere opportunamente migliorata chiarendo che le procedure di deruralizzazione in questione, naturalmente, non si esauriscono a quelle previste dalla L.R. 1/2005, potendo essere state attuate anche in forza (ad esempio) della precedente L.R. 64/1995. Inoltre, sempre allo scopo di più esattamente chiarire quali edifici debbano considerarsi "non rurali", si suggerisce di sostituire la locuzione "hanno mutato la destinazione d'uso agricola" con "hanno perso la destinazione d'uso agricola".

Si propone pertanto la seguente integrazione del n. 1:

"Il patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola è costituito da fabbricati che, in forza della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) e s.m.i., o di disposizioni previgenti, hanno perso la destinazione d'uso agricola".

2.- Quanto al n. 3 dell'Art. 31 N.T.A.

2.1.- La formulazione del secondo periodo del n. 3 – laddove si esemplificano i titoli che hanno dato luogo a deruralizzazioni di fabbricati abitativi per disciplinarne le possibilità di ampliamento e sostituzione edilizia - potrebbe essere meglio articolata.

Si propone in proposito di precisare: "titoli abilitativi rilasciati o atti di deruralizzazione approvati e/o convenzionati".

2.2.- Quanto al riferimento temporale alla "data entrata in vigore della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1", la formulazione può suscitare dubbi applicativi, tenuto conto che la parte della stessa legge (Titolo IV Capo III) volta a disciplinare il territorio rurale è per l'appunto entrata in vigore in epoca successiva: tant'è che nel successivo Art. 32 N.T.A. si richiama, più correttamente, "l'entrata in vigore del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della stessa legge regionale (Decreto del Presidente della giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R)", come era stato espressamente previsto dall'art. 210.2 L.R. 1/2005.

Del resto, il n. 1 dello stesso Art. 31 richiama le deruralizzazioni avvenute "in forza" della L.R. citata e quindi in forza della efficacia ed applicazione della relativa disciplina dedicata al territorio rurale, resa operativa solo dal successivo regolamento di attuazione.

Pertanto, l'espressione "data entrata in vigore della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1", senza ulteriori precisazioni, si presta, da un lato, ad essere equivoca o ambigua (si intende riferirsi alla pubblicazione sul B.U.R.T. della stessa legge oppure alla entrata in vigore differita delle norme sulle aree rurali?); dall'altro, lato, appare poco ragionevole ipotizzare un termine temporale che non coincida con la piena operatività della disciplina del territorio agricolo introdotta dalla stessa legge regionale.

Allo scopo di eliminare ogni incertezza, ed anche di coordinare coerentemente le varie disposizioni dello stesso Art. 31, si propone di utilizzare anche al n. 3 dell'Art. 31 N.T.A. l'espressione "data di entrata in vigore del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della legge regionale 1/2005 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R)".

In alternativa – e sempre al fine di eliminare le incertezze che possono derivare dalla locuzione semplicemente riferita alla "entrata in vigore della Legge regionale" – potrebbe essere individuato un termine di riferimento certo nella "data di approvazione del Piano Strutturale": termine che avrebbe anche una solida motivazione sotto il profilo urbanistico, dato che tale strumento urbanistico doveva già tener conto, a livello di dimensionamento, dei volumi che avevano perso la destinazione d'uso agricola.

2.3.- Sempre al n. 3, non appare opportuno né coerente con altre disposizioni il riferimento ad "unità immobiliari abitative": risulta infatti più corretto parlare di "edifici", analogamente a quanto si legge, appunto, nel successivo Art. 32 N.T.A., al n. 3 lett. b (testo in variante), dove si legge "Il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenza è consentito solo per gli *edifici* aventi già una utilizzazione abitativa; esso riguarda anche le altre porzioni dello stesso *edificio* anche se utilizzate ad altro uso".

Si propone quindi di usare l'espressione "edifici".

2.4.- Ancora al n. 3, sembra oggettivamente irragionevole, e comunque non giustificato, limitare l'intervento di sostituzione edilizia alle sole "unità immobiliari" – o meglio edifici, per quanto appena detto – aventi uso abitativo: il ricorso a questa categoria di intervento appare, infatti, solitamente ancor più necessario e funzionale ad esigenze di riqualificazione ed tutela paesaggistica proprio con riguardo a quei fabbricati in disuso o comunque degradati, che non avevano utilizzazione abitativa. Non a caso, l'Art. 49 N.T.A., laddove si individuano "obbiettivi di riqualificazione degli edifici e delle pertinenze" (n. 2), si prevede la demolizione e ricostruzione (eventualmente in diversa collocazione sul lotto di

pertinenza) anche con riferimento a volumi non abitativi.

2.5.- Sempre al n. 3 dell'Art. 31, laddove si fa divieto di aumento del carico urbanistico e, subito dopo, di aumento del numero di unità immobiliari, si propone di inserire anche in questo caso un parametro di riferimento, individuato negli "strumenti urbanistici attuativi approvati".

2.6.- Ricapitolando, si propone di integrare come segue il secondo periodo del n. 3 dell'Art. 31 N.T.A.:

"Per gli edifici derivanti da titoli abilitativi rilasciati o atti di deruralizzazione approvati e/o convenzionati prima della data di entrata in vigore del Regolamento di attuazione del Titolo IV Capo III della legge regionale 1/2005 (Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R) è consentito l'ampliamento e la sostituzione edilizia..."

Al termine della disposizione "Non è ammesso l'aumento del carico urbanistico", si propone di aggiungere "da valutarsi anche alla luce degli strumenti urbanistici attuativi approvati".

Così pure, al periodo successivo, dopo la frase "purché non si aumenti il numero delle unità immobiliari", inserire "da valutarsi anche alla luce degli strumenti urbanistici attuativi approvati".

3.- Quanto all'Art. 49 N.T.A.

Per evidenti ragioni di coordinamento del testo in variante, al n. 3 dell'Art. 49 – ove si prevedono interventi di sostituzione edilizia - occorre richiamare (accanto agli Artt. 33 e 34) anche l'art. 31 N.T.A., dato che anche in quest'ultimo la Variante ha introdotto (come appena sopra ricordato) la previsione di interventi di sostituzione edilizia.

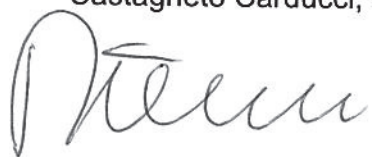
Si propone quindi la seguente formulazione dell'ultimo periodo del n. 3 dell'Art. 49:

"E' tuttavia ammessa la sostituzione edilizia, qualora gli edifici siano oggetto degli interventi di cui all'art. 31 o all'art. 33 o all'art. 34".

*

Confidando nel positivo accoglimento del presente contributo di partecipazione alla revisione della normativa dello strumento urbanistico, si porgono ossequi.

Castagneto Carducci, li 19 aprile 2013





AL RESSPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO MORENO FUSI

OSSERVAZIONE REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI CASTAGNETO C.cci
ARRIVO Prot. 2768
19 APR. 2013

AS-UN3

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

Art.32

b) ***Condizione specifica per il cambio di destinazione d'uso da agricola a residenza dell'edificio principale (per edificio principale si intende quello a cui sono pertinenzialmente legati agli annessi) è che non possono essere realizzate più di una unità immobiliari oltre quelle esistenti e che la superficie lorda di pavimento di ognuna di esse non deve essere inferiore a mq 80.***
aventi già una utilizzazione abitativa;
Esso riguarda anche le altre porzioni dello stesso edificio anche se utilizzate ad altro uso.
Il cambio d'uso può prevedere la realizzazione di una unità immobiliare oltre a quelle esistenti a condizione che la superficie lorda di pavimento di ognuna di esse, non sia inferiore a mq. 80. Il

In considerazione del cambiamento della società legata a variazioni di nuclei familiari e risorse economiche; negli ultimi venti anni ed in particolar modo negli ultimi dieci anni, la richiesta immobiliare ha avuto un'impennata per le case "monolocali"; molti appartamenti di metratura superiore a 50-60 mq. sono stati suddivisi e accatastati in piccoli monolocali. Considerato che nel nostro territorio esistono annessi agricoli che hanno una superficie superiore 30 mq., che molti di questi sono stati abitabili durante e dopo la guerra e che in alcuni Comuni a noi vicino hanno dato l'abitabilità ad annessi di 30 mq. e valutato che gli annessi agricoli non conservano più il loro uso originale, sarebbe auspicabile un ripensamento da parte del Consiglio Comunale a rendere lo stato di annesso agricolo in stato di civile abitazione.

Francesco Stecca