

Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE POSTO IN ZONA AGRICOLA

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Arch. Gabriele Banchetti

Analisi del P.E.E. agricolo

PFM srl. Società Tra Professionisti

Dott. Agronomo Guido Franchi

Dott. Agronomo Federico Martinelli

Studi e analisi agronomiche e VINCA

Dott.ssa Agronomo Irene Giannelli

Collaboratrice studi e analisi agronomiche e VINCA

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Sandra Scarpellini

Sindaco

Arch. Valeria Bellucci

Assessore all'urbanistica e edilizia privata

Arch. Viola Valeri

Responsabile del procedimento

Giacomo Giubbilini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Controdeduzioni alle
osservazioni pervenute**

Aprile 2024



PREMESSA

A seguito dell'adozione del Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente in zona agricola del comune di Castagneto Carducci con Del. C.C. n. 30 del 28.06.2023 sono effettivamente pervenute **n.24** osservazioni di cui n. 2 fuori termine.

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disamina riportata nelle schede seguenti insieme ai seguenti elementi che illustrano l'osservazione:

- Numero d'ordine dell'osservazione;
- Data di presentazione;
- Numero di protocollo;
- Nome/denominazione dei soggetti osservanti;
- Contenuto dell'osservazione;
- Esito

Nel caso l'osservazione ponga più quesiti, essi sono stati distinti per consentire risposte specifiche a ciascuna di esse.

Conclude la proposta di controdeduzione del progettista, con la valutazione sulla possibilità di accogliere o meno l'osservazione ed in alcuni casi anche solo parzialmente.

L'esame delle osservazioni si è basato sui seguenti criteri di carattere generale:

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti strategici e normativi del PdC rispetto anche agli strumenti urbanistici vigenti e in fase di adozione;
- specifiche modifiche di dettaglio agli elaborati, in modo da correggere eventuali errori di quadro conoscitivo;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

Si riporta di seguito l'elenco delle Osservazioni al Piano di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente in zona agricola.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE					
Ordine	Prot.	Data	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
<u>1</u>	12937	31.07.2023	STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEOMETRI CAVALLINI SCAPPINI	Non accolta	
<u>2</u>	13666	09.08.2023	Geom. Fabio Granchi	Parzialmente accolta	
<u>3</u>	13667	09.08.2023	Elisa Barsacchi (Gem. Granchi Fabio)	Non pertinente	
<u>4</u>	13707	09.08.2023	Michela Morelli (Geom. Marchi Fausto)	Non pertinente	
<u>5</u>	13769	11.08.2023	Pier Giovanni Fabbri (Geom. Granchi Fabio)	Non accolta	
<u>6</u>	13775	11.08.2023	Gerarda Santucci e Nittolo Giovanni (Arch. Giacomini Anna)	Accolta	
<u>7</u>	13780	11.08.2023	BART SRL (Arch. Bindi Linda)	Accolta	
<u>8</u>	13823	11.08.2023	UFFICIO AREA 4	Accolta	
<u>9</u>	13839	14.08.2023	Mauro Galloni	Non accolta	
<u>10</u>	13847	14.08.2023	GRUPPO CONSILIARE LA SVOLTA - GRUPPO CONSILIARE BENE COMUNE	Parzialmente accolta	
<u>11</u>	13879	16.08.2023	Maurizio Cameli (Arch. Bondonno Carmela)	Non Pertinente	
<u>12</u>	13886	16.08.2023	Officine Borgeri SRL	Non Pertinente	
<u>13</u>	13913	17.08.2023	Alessandra e Riccardo Gambaccini (Geom. Marchi Fausto)	Accolta	
<u>14</u>	13916	17.08.2023	ELOQUENTE ARMANDO	Parzialmente Accolta	
<u>15</u>	13924	17.08.2023	Geom. Carmine Carpentiero (Sig. Anna Batistioni)	Accolta	
<u>16</u>	13932	17.08.2023	Francesca Branciforti	Accolta	
<u>17</u>	13933	17.08.2023	Arch. Francesco Nannini	Parzialmente accolta	
<u>18</u>	13934	17.08.2023	Allegra Bencivenni	Parzialmente Accolta	
<u>19</u>	13948	17.08.2023	STUDIO 2.1	Parzialmente accolta	
<u>20</u>	13957	17.08.2023	Arch. Rossella Ribecai (Sig. Satriano Donata)	Parzialmente accolta	
<u>21</u>	13958	17.08.2023	Arch. Rosita Maestrini (Sig. Scanzi Fabio)	Parzialmente accolta	
<u>22</u>	13980	17.08.2023	Lorenzo Lorenzelli	Parzialmente accolta	

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Ordine	Prot.	Data	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
23	16586	29.09.2023	Chiara Evangelista	Fuori Termine	Fuori Termine
24	18882	10.11.2023	Fiorenzo Maletta	Fuori Termine	Fuori Termine

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 1		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
STUDIO TECNICO ASSOCIATO GEOMETRI CAVALLINI SCAPPINI /prot. 12937 del 31.07.2023		
Sintesi dell'Osservazione: Propongono di dare la possibilità di realizzare interventi di mutamento della destinazione d'uso per i fabbricati posti nel territorio rurale a coloro che possiedono un pozzo potabile all'interno della proprietà.	Proposta di controdeduzione: Si ritiene che, visto il numero potenziale dei fabbricati che potrebbero cambiare la destinazione d'uso verso la destinazione residenziale o turistico-ricettiva, le limitazioni di cui all'articolo 4 comma 1 delle NTA del PDR debbano essere mantenute al fine di preservare l'uso della risorsa idrica. Non Accolta	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 2		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Granchi Fabio – Geom. /prot. 13666 del 09.08.2023</p>		
Sintesi dell’Osservazione:		Proposta di controdeduzione:
<p>1) Art. 4 punto 1 - si chiede la possibilità di portare la superficie edificata minima per il recupero dei manufatti ad una superficie edificata minima di Mq. 50,00.</p>	<p>1) La superficie edificata minima di 55 mq è stata attentamente ponderata in riferimento al contesto territoriale di Castagneto Carducci. La riduzione di tale superficie comporterebbe una sostanziale modifica dell’equilibrio raggiunto dall’atto di pianificazione.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>2) Art. 4 punto 1 - si chiede la possibilità di recuperare anche quegli annessi agricoli che,essendo distanti più di 200 ml. dalla linea di distribuzione dell’acquedotto pubblico, sono già legittimamente dotati di allaccio alla suddetta rete idrica.</p>	<p>2) Considerato che il limite della distanza dei 200 ml.è stato inserito per limitare la realizzazione di nuovi sottoservizi nel territorio rurale, la proposta dell’osservante è da ritenersi accoglibile</p> <p>Accolta</p>	
<p>3) Art. 4 punto 2 – Dare la possibilità di cambiare la destinazione d’uso dei fabbricati pertinenziali/accessori, verso le destinazioni d’uso presenti nel fabbricato principale, presente nella schedatura, al fine di integrarsi a pieno con l’attività svolta. Ad esempio il ristorante Osteria Magona, sito nel territorio rurale, avente destinazione d’uso commerciale, ha come pertinenza alcuni fabbricati accessori rurali che potrebbero essere utilizzati e resi complementari all’attività stessa indipendentemente dalla Superficie Edificabile.</p>	<p>3) Non si ritiene che la proposta sia accoglibile, considerando anche che la destinazione d’uso indicata all’interno della scheda di censimento è solo conoscitiva.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>4) Art. 4 punto 3 - si chiede che l’attestazione di avvenuta demolizione dei fabbricati preesistenti oggetto di accorpamento avvenga unitamente alla dichiarazione di inizio lavori e non subordinata al rilascio del titolo abilitativo.</p>	<p>4) Vista l’osservazione n.8, si ritiene che il comma 3 dell’art.4 sia da ridefinire nel suo complesso. Considerando che la riformulazione di tale articolo tende ad allinearsi con l’indicazione dell’osservante, si ritiene che il presente punto sia parzialmente accolto.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	
<p>5) Art. 6 punto 2 – si chiede che per gli interventi finalizzati alla realizzazione di più unità abitative sia data la possibilità di avere la prima unità abitativa di 55 mq. di SE e le successive derivate non inferiori a 80 mq. di SE.</p>	<p>5) La proposta non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>6) Art. 6 punto 4 – Si chiede che venga data la possibilità di realizzare piscine anche a corredo di fabbricati aventi una SE compresa tra Mq. 55,00 e 100,00 Mq. applicando una idonea proporzione.</p>	<p>6)La proposta non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto. Specificando che l’accoglimento della proposta dell’osservante potrebbe comportare la realizzazione di un numero di piscine elevato nel territorio rurale e quindi ad un’alterazione degli assetti paesaggistici</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>7) Art. 6 punto 5 – Si chiede che venga data la possibilità di realizzare nell’area di pertinenza opere pertinenziali quali: Pergolati, Gazebi, Tettoie posti auto e Pensiline fotovoltaiche.</p>	<p>7) Visto l’accoglimento dell’osservazione n.8 si ritiene che la presente osservazione sia da considerare parzialmente accolta. ritiene che non debbano essere consentiti ulteriori interventi pertinenziali rispetto a quelli previsti dalle NTA in adozione. Ulteriori elementi pertinenziali potrebbero determinare criticità</p>	

	<p>di carattere paesaggistico.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>
<p>8) Art. 7 punto 3.1 lett. a – Si chiede che venga rettificata, per un refuso, la descrizione dell’uso dei materiali non tradizionali. Nello specifico si chiede che venga tolta tra le finiture non tradizionali l’uso di serramenti in alluminio in quanto consentiti dalla successiva lettera d)</p>	<p>8) Si ritiene che sia corretto procedere con la modifica del riferimento normativo indicato.</p> <p>Accolta</p>
<p>9) Art. 7 punto 4.2 – Si chiede che le distanze minime da rispettare riguardino solamente le parti ampliate o i manufatti oggetto di demolizione e successiva ricostruzione. Inoltre si chiede che vengano riportate le indicazioni già approvate nel P.O.: “.....per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di proprietà, in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta ed è stabilita in mt. 5. Sono comunque consentiti: - La costruzione sul confine del lotto di pertinenza in unione o in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti; - l’edificazione sul confine del lotto di pertinenza o a distanza inferiore a mt. 5 a condizione che venga stipulata una convenzione per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in base alla quale vengano assicurate l’unione o l’aderenza ovvero il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici nel caso il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio identificando quelle strutture che possono non rispettare la distanza di 5 mt. dal confine ma alle quali si applicano le disposizioni sulle distanze previste dal codice civile. Mantenendo ovviamente verificate le distanze minime inderogabili tra pareti finestrate di ml. 10,00 come previsto dal D.M. n. 1444/1968.</p>	<p>9) Si ritiene che per quanto riguarda le distanze sia opportuno procedere uniformandosi alle norme sulle distanze previste dal Piano Operativo vigente.</p> <p>Accolta</p>
<p>10) Sempre in base al punto 4.2 si chiede, qualora il manufatto oggetto di intervento ricadesse in fascia di rispetto stradale, la possibilità di spostare il manufatto all’esterno della fascia di rispetto stradale anche se la nuova ubicazione dovesse essere esterna dell’area di pertinenza individuata dal PDR</p>	<p>10) La proposta non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto.</p> <p>Non Accolta</p>
<p>11) Art. 9 punto 2 – Si chiede la possibilità di ampliamento del 15% di SE anche per gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia conservativa.</p>	<p>11) La proposta risulta in contrasto con il comma 2 dell’art.83 della L.R.65/2014</p> <p>Non Accolta</p>
	<p>La proposta complessiva è da considerarsi parzialmente accolta</p>
<p>Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PdR</p>	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 3		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Elisa Barsacchi (Geom. Marchi Fausto) /prot. 13667 del 09.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione: Osservazione specificatamente in merito alla scheda n. 390 richiedendo le seguenti modifiche da apportare: Che sia correttamente individuata l'area di pertinenza della scheda n° 390 estendendo la perimetrazione anche alla particella 409, di fatto costituente il parco dell'abitazione, come rappresentato negli estratti allegati.</p>	<p>Proposta di controdeduzione: L'osservazione si riferisce ad un fabbricato già schedato dal Piano Operativo e quindi non di pertinenza del presente PDR.</p> <p>Non Pertinente</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PdR</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTON. 4		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Michela Morelli (Geom. Marchi Fausto) /prot. 13707 del 09.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione: Osservazione specificatamente in merito alla scheda n. 156 del Piano Operativo richiamata nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente in Zona Agricola, che indica erroneamente come destinazione d'uso degli immobili turistico-ricettivo. In realtà non avendo più la titolare i requisiti per lo svolgimento dell'attività agrituristica ed avendo depositato in data 20/07/2023 presso il Comune di Castagneto Carducci, Scia per cambio di utilizzo di appartamenti agrituristici in appartamento rurali (Pratica Edilizia n. 381/2023) a seguito della quale era in corso il relativo aggiornamento catastale, la destinazione corretta da inserire nella scheda in questione è residenziale per quanto riguarda l'immobile n. 1 ed agricola per quanto riguarda l'immobile n. 2. Chiede quindi la correzione della scheda n. 156</p>	<p>Proposta di controdeduzione: L'osservazione si riferisce ad un fabbricato già schedato dal Piano Operativo e quindi non di pertinenza del presente PDR.</p> <p>Non Pertinente</p>	
<p>Modifiche apportate: -----</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 5		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Pier Giovanni Fabbri (Geom. Granchi Fabio) /prot. 13769 del 11.08.2023		
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>Osservazione specificatamente in merito al manufatto censito al catasto fabbricati al Foglio 36 Mappale 1493 sub 601 proponendo che per il mutamento di destinazione d'uso sia portata la superficie minima a mq. 50 in modo da consentire l'utilizzo abitativo del suddetto annesso o in via alternativa di concedere un ampliamento del 15% della SE esistente al fine di poter raggiungere i 55 mq. di SE previsti nelle norme, che consentirebbero di rendere accessibile, a persona disabile, la nuova unità abitativa</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>La proposta non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto.</p> <p>Non Accolta</p>	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 6		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Gerarda Santurcci e Giovanni Nittolo (Arch. Giacomini Anna) /prot. 13775 del 11.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>I proprietari chiedono che il fabbricato posto in Loc. Ghiacci, Snc e identificato catastalmente al foglio 36 mappale 1839 sub 601 e Foglio 36 mappale 1539 sub 605 identificato all'interno del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente posto in zona agricola - Tav 4 Centro - come fabbricato censito nel Piano Operativo n. 400, possa essere oggetto di cambio di destinazione d'uso sebbene sia stato oggetto di ristrutturazione nel 2018 con SCIA Prot. 10446 del 22/06/2018. Tale intervento ha comportato la demolizione e ricostruzione del fabbricato originario in diversa posizione planimetrica per ragioni di sicurezza: le precarie condizioni strutturali e sismiche non hanno consentito un recupero dello stesso. L'osservazione nasce dalla necessità di superare il possibile ostacolo posto dal comma 2 dell'Art.4, laddove parla di "[...] inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007" non precisando a cosa si riferisca tale inizio lavori, in riferimento soprattutto ad annessi agricoli esistenti da tempo immemore</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Si ritiene che lo spirito della norma generale sia quello di non consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali per cui sono iniziati i lavori prima del 15 aprile 2007 e quindi realizzati dopo quella data. Per gli stessi fabbricati già presenti nella data indicata che sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione riteniamo sia corretto che possano essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PDR</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 7		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>BART SRL (Arch. Bindi Linda) /prot. 13780 del 11.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>La Società Bart Srl proprietaria dell'immobile sito in Loc. Casone n. 278 a Castagneto Carducci, osserva che Il PdR individua nella Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo" in colore giallo (fabbricati oggetto di censimento) il fabbricato principale destinato a civile abitazione distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 6, 7 e 8 e la rimessa agricola insistente sulla part. 1722, censiti con la scheda 123a. - Il PdR individua nella Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo" in colore rosso (fabbricato censito nel P.O) il fabbricato in legno ad uso stalla distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 11. Tuttavia, l'edificio non risulta essere censito con una scheda nel P.O. e nel PdR nella scheda 123a non è inserito nell'area di pertinenza degli edifici schedati come invece dovrebbe. - nel PdR l'edificio a capanna distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 10 non risulta individuato graficamente nella Tavola n.4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo" e pertanto non è censito. - il PdR individua in tav. 4 e nella scheda 123a un'area di pertinenza dei fabbricati in cui sono incluse aree estranee al complesso immobiliare ed esclude invece il fabbricato in legno ad uso ex-stalla distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 11, facente parte invece dell'area di pertinenza in quanto legato al complesso da relazioni di complementarietà e di continuità fisica e formale secondo quanto definito all'art. 33.1 delle N.T.A. del P.O. Infatti, rientra all'interno della delimitazione del complesso realizzata con siepe perimetrale, nonché nella stessa particella dove insiste il fabbricato principale a civile abitazione e chiede che: - Sia corretta nella tav. 4 e nella scheda 123a l'area di pertinenza dei fabbricati escludendo le aree estranee al complesso immobiliare e non facenti parte della pertinenza ed includendo invece il fabbricato in legno ad uso ex-stalla distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 11 e l'edificio a capanna distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 10, facenti parte dell'area di pertinenza secondo quanto definito all'art. 33.1 delle N.T.A. del P.O. - Il fabbricato in legno ad uso stalla distinto al C.F. al F° 26 part. 35 sub. 11 sia inoltre individuato nella Tavola n.4 di PdR con il colore giallo (fabbricati oggetto di censimento) e non in colore rosso come attualmente. - si chiede inoltre che sia corretta la scheda 123a con il censimento dei due fabbricati da inserire nell'area di pertinenza, come da</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura di due manufatti interni al resede e di allineare il perimetro dell'area di pertinenza alla reale proprietà.</p> <p>Accolta</p>	

proposta allegata	
Modifiche apportate: Modifiche alla Scheda n. 123a	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 8		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Ufficio area 4 /prot. 13823 del 11.08.2023	Via G. Marconi	
Sintesi dell'Osservazione: 1)Si propone di integrare l'art. 1 comma 5 delle NTA con la dicitura "con la strumentazione urbanistica" in modo tale che se le disposizioni del P.D.R. risultino in contrasto o con il Piano Strutturale, o con il Piano Operativo Comunale o il Regolamenti Edilizio Comunale si applichino le norme più restrittive.	Proposta di controdeduzione: 1) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	
2)Si chiede di poter integrare l'art. 3 lettera b) specificando i contenuti del progetto unitario di riqualificazione ed il suo iter di approvazione.	2) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	
3)Si chiede di poter aggiungere all'art. 4 dopo il comma 1 il seguente comma "Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15/04/2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola (art. 81 comma 1 della L.R. 65/14)" in conformità con quanto già indicato nella Legge Regionale.	3) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	
4)Si chiede di poter aggiungere all'art. 4 comma 2 specifico riferimento al comma 2 dell'art. 81 L.R. 65/2014.	4) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	
5)Si chiede di poter aggiungere all'art. 4 dopo il comma 2, una specifica precisazione in riferimento all'art. 81 comma 3 della L.R. 65/2014, ovvero gli edifici rurali ad uso abitativo, posso effettuare il cambio d'uso soltanto dopo che risultino trascorsi 20 anni dalla loro ultimazione	5) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	
6)Si chiede di sostituire il comma 3 dell'art. 4 con la seguente dicitura "L'agibilità per gli edifici derivanti dall'accorpamento di più fabbricati è subordinato all'attestazione di avvenuta demolizione dei fabbricati pre-esistenti oggetto dell'accorpamento e al ripristino dei sedimi ad aree permeabili" in quanto non è possibile rilasciare un titolo edilizio che dia atto dell'avvenuta demolizione.	6) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	
7)Si chiede di poter aggiungere all'art. 6 un ulteriore comma nel quale si specifica che "Gli annessi oggetto del presente piano di recupero, una volta eseguito il cambio d'uso, non possono beneficiare degli ampliamenti previsti dall'art. 34.4.1 delle NTA del P.O.C. - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso residenziale non agricola".	7) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere. Accolta	

<p>8) Si chiede di poter aggiungere all'art. 6 comma 6 tra le opere pertinenziali consentite dal presente Piano di Recupero anche quelle previste dall'art. 22.2 lett. b) e c) del P.O.C..</p>	<p>8) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere.</p> <p>Accolta</p>
<p>9) Si chiede di poter aggiungere all'art. 7, comma 3 "Materiali e tecniche costruttive", punto d) "Aperture e infissi" la possibilità di realizzare infissi in pvc, in linea con quanto previsto nel vigente P.O.C..</p>	<p>9) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere.</p> <p>Accolta</p>
<p>10) Nell'art. 9 comma 1 si chiede chiarimenti in merito alla funzione svolta all'interno del fabbricato pertinenziale da adibire a rimessa ed eventualmente sostituire la parola "rimessa" con un vocabolo meno fraintendibile, quale "locale di sgombero", "magazzino",...</p>	<p>10) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere.</p> <p>Accolta</p>
<p>11) Si chiede, nell'art. 9 comma 4, di limitare la possibilità di beneficiare degli ampliamenti previsti dall'art. 33.4.1 delle NTA del P.O.C. "Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso residenziale non agricola" una volta eseguito il cambio d'uso.</p>	<p>11) Considerato che la proposta tende a perfezionare la disciplina del PDR si ritiene che la stessa sia da accogliere.</p> <p>Accolta</p>
<p>12) Presa visione della documentazione del nuovo Piano Strutturale in corso di adozione, si segnala che lo stesso prevede per la zona ricadente all'interno dell'"Ambito di relazione strada parco" lungo la via Bolgherese individuato nella Tav. "PR7 – Sintesi delle Strategie", una disciplina più restrittiva rispetto agli strumenti urbanistici vigenti e alla normativa prevista dal PDR. Pertanto si evidenzia che lo stesso PDR ne prenda atto.</p>	<p>12) Considerando che la proposta tende a recepire una tutela strategica evidenziata dal nuovo Piano Strutturale in corso di adozione, si ritiene condivisibile inserire una disciplina di tutela per l'ambito posto lungo la Via Bolgherese, limitando in esso i cambi destinazione d'uso ai soli volumi esistenti, senza possibilità di demolizione e ricostruzione. Si riporta tale ambito nella Tav. 4 del PdR.</p> <p>Accolta</p>
	<p>La proposta complessiva è da considerarsi accolta</p>
<p>Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PdR e alla Tavola 4</p>	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 9		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Mauro Galloni /prot. 13839 del 14.08.2023	Foglio 28 Mappale 274	
Sintesi dell'Osservazione: Richiesta di inserimento di immobile sito in Loc. Martignoni a Castagneto Carducci e censito catastalmente al Foglio 28 Mappale 274 nella tavola 4 "Tavola di individuazione delle schede del Patrimonio Edilizio Esistente Agricolo"	Proposta di controdeduzione: Secondo quanto indicato dall'osservante, si tratta di manufatti funzionali all'azienda agricola e quindi correttamente la schedatura degli edifici non è stata effettuata. Non Accolta	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 10		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>GRUPPO CONSILIARE LA SVOLTA - GRUPPO CONSILIARE BENE COMUNE /prot. 13847 del 14.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione: Si osserva e si propone:</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p>	
<p>1) che la prescritta "distanza massima di 200 metri.....dalla linea....dell'acquedotto pubblico" di cui al Titolo II "Interventi di mutamento della destinazione d'uso in zona agricola", art. 4, commi a) e b) delle Norme Tecniche di Attuazione per consentire "....interventi di mutamento di destinazione d'uso per i fabbricati.....rappresentati nella Tavola n. 4, allegati A e B" sia inutilmente discriminante e limitativa degli obiettivi di riqualificazione del territorio rurale degradato, e quindi si propone che tale distanza massima venga ampliata ad almeno 300 metri</p>	<p>1) La proposta dell'osservante non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto. La scelta di consentire il cambio d'uso per i fabbricati che ricadono all'interno di una distanza di 200 ml. Dalla linea di distribuzione idrica rappresenta un punto di equilibrio che mira a ridurre interventi di nuovi sottoservizi nel territorio rurale. Non Accolta</p>	
<p>2) Che ai fini del mutamento della destinazione d'uso degli edifici in zona agricola previsto dalle NTA art. 4 comma a) e b) ed al fine di rendere quanto più estesa possibile ed efficace la riqualificazione del Territorio rurale degradato, si propone che l'obbligo di allaccio al pubblico acquedotto sia escluso per quei fabbricati di cui all'art. 4 delle NTA che risultino già serviti da un pozzo idropotabile alla data di adozione del presente PDR.</p>	<p>2) Si ritiene che, visto il numero potenziale dei fabbricati che potrebbero cambiare l'uso verso la destinazione residenziale o turistico-ricettiva, le limitazioni di cui all'articolo 4 comma 1 delle NTA del PDR debbano essere mantenute al fine di preservare l'uso della risorsa idrica. Non Accolta</p>	
<p>3) che il distacco dal fabbricato principale delle rimessa prevista all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione, non sia inferiore a 5 metri</p>	<p>3) Si ritiene che per chiarire meglio il tema delle distanze, anche in relazione all'accoglimento dell'osservazione n.8, sia opportuno procedere uniformandosi alle norme sulle distanze previste dal Piano Operativo vigente. Parzialmente Accolta</p>	
<p>4) Di correggere la contraddizione relativa all'uso di infissi in alluminio, vietati all'art. 7 comma 3.1 a) delle NTA ed invece consentiti al successivo comma 3.1 d) del medesimo art. 7.</p>	<p>4) Vista anche l'osservazione n.2, si ritiene che sia corretto procedere con la modifica del riferimento normativo indicato. Accolta</p>	
<p>5) Di precisare che la realizzazione "entro l'anno 2010" indicata al paragrafo 2 della Relazione Generale come caratteristica ineludibile per i fabbricati da recuperare debba intendersi "con inizio lavori antecedente al 15/04/2007" come del resto correttamente riportato al comma 2 dell'art. 4 delle NTA</p>	<p>5) il paragrafo 2 della Relazione Generale si riferisce esclusivamente alla metodologia con cui è stata definita la redazione del PDR. La schedatura è stata effettuata per i fabbricati, con le caratteristiche enunciate e presenti nella Carta Tecnica Regionale aggiornata al 2010. Pertanto i riferimenti temporali indicati dall'osservante non sono coerenti, infatti il riferimento temporale di cui al comma 2 dell'art.81 della L.R.65/2014 è un termine normativo che non può essere disatteso, mentre il riferimento all'anno 2010 è solo la data di produzione della CTR. A cui il censimento effettuato è stato appoggiato</p>	

	Non Accolta
	La proposta complessiva è da considerarsi parzialmente accolta
Modifiche apportate: modifiche alle NTA	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 11		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Maurizio Cameli (Arch. Buondonno Carmela) /prot. 13879 del 23.08.2023		
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>In riferimento a due immobili rurali uso annesso agricolo, magazzino e ricovero animali, posti in Castagneto Carducci, Loc. Debbiacci n. 75, individuati catastalmente al Foglio 2 mappale 186 subalterni 602-603 chiede che venga corretta la scheda n. 11 del Piano Operativo o quantomeno identificata una scheda che individui esclusivamente gli immobili rurali ad uso annessi e la corte di pertinenza di proprietà, così come catastalmente individuata in mappa, in modo che l'accorpamento dei fabbricati consenta di rientrare nei requisiti richiesti dal Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente posto in Zona Agricola, per effettuare il mutamento di destinazione d'uso verso la residenza</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto comporterebbe la modifica alla schedatura del Piano Operativo la quale non è oggetto di modifica con il presente procedimento. L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe pertanto variante al Piano Operativo, non attuabile in questa fase.</p> <p>Non Pertinente</p>	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 12		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Officine Borgheri SRL /prot. 13886 del 16.08.2023		
Sintesi dell'Osservazione: In riferimento all'area sita in Loc. Via Bolgherese a Castagneto Carducci, individuati catastalmente al Foglio 35 Mappali 217-246 ed altri, alla luce del Piano di Recupero, relativo a volumi in zona agricola, di rimuovere il perimetro di colore rosso tratteggiato che ricomprende tutti i fabbricati della proprietà, mantenendo come destinazione turistico ricettiva quelli più prossimi alla via Bolgherese e già ricompresi all'interno del Progetto norma 359 mentre, per gli altri due, esclusi dalla Scheda 359, con destinazione d'uso agricola/rurale, che nel P.D.R. in corso di adozione non sono stati rilevati, la possibilità di poter procedere al riutilizzo delle volumetrie secondo le opportunità delle nuove norme	Proposta di controdeduzione: verificare con ufficio Si ritiene che la modifica richiesta sia di pertinenza del POC e non del presente PDR. Non Pertinente	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 13		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Alessandra e Riccardo Gambaccini /prot. 13913 del 17.08.2023		
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>In merito agli immobili ad uso abitazione e di annessi agricoli posti in Castagneto Carducci, Località Poggio alle Querce, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Castagneto Carducci al Foglio 41 mappale 27, sub. 3-5-6-601-602, mappale 176-149, mappale 175 sub 601-602 inseriti nella scheda di riferimento n. 29a del Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente posto in zona agricola, non include l'annesso agricolo identificato catastalmente al Foglio 41 mappale 175 sub 601-602. La perimetrazione dell'area di pertinenza indicata nella scheda lambisce il suddetto immobile, senza perarlo includerlo. Pertanto chiedono la correzione della scheda n. 29a con l'inserimento del sopra descritto immobile</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Si ritiene che sia corretto provvedere alla definizione di una una scheda per l'annesso ed inserirla nella scheda 29a con conseguente ampliamento dell'area di pertinenza.</p> <p>Accolta</p>	
Modifiche apportate: Modifiche alla scheda 29a		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 14		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
ELOQUENTE ARMANDO /prot. 13916 del 17.08.2023		
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>In merito al compendio immobiliare sito nel Comune di Castagneto Carducci, in Località Casone, costituito da un annesso agricolo in lamiera catastalmente individuato al foglio 25 mappale 143 e terreni agricoli individuato nella tavola 4 con la schedatura 368a, in relazione a detta previsione urbanistica si osserva che l'articolo 4 delle NTA sono elencate le caratteristiche degli edifici per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso, con riferimento all'allegato A e B del PDR e con la precisazione che l'inizio lavori degli stessi debba essere antecedente al 15 aprile 2007. Lo scrivente intende proporre di aggiungere al comma 2 dell'articolo 4, che possono mutare la destinazione d'uso anche gli edifici per i quali sono stati eseguiti interventi fino alla sostituzione edilizia con titoli abilitativi successivi al 2007 o in corso di realizzazione, purché le superfici e volumetrie originarie abbiano avuto inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e con superficie minima di 55 mq.</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Si ritiene che lo spirito della norma generale sia quello di non consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali per cui sono iniziati i lavori prima del 15 aprile 2007 e quindi realizzati dopo quella data. Per gli stessi fabbricati già presenti nella data indicata che sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione riteniamo sia corretto che possano essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PDR</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 15		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Carmine Carpentiero Geom. (Bastioni Anna) /prot. 13924 del 17.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione: In riferimento agli immobili posti all'interno del Sottosistema Ambientale A.3 del Piano Strutturale Vigente in Località San Giusto censiti al Catasto Fabbricati di Castagneto Carducci con Fg. 38 mapp. 565 diviso in subalterni. Nel Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente posto in Zona Agricola con scheda di Censimento n. 228a non è stato tenuto conto della effettiva area di pertinenza dell'edificio così come correttamente presente nello stato di fatto ed in parte rappresentato al catasto Terreni e Fabbricati mantenendo la corte di pertinenza esistente nella zona antistante la facciata Sud-Ovest dell'edificio (1) per una larghezza di 8.00 mt. come riportato altresì nella documentazione catastale agli atti. A tal proposito chiede che la scheda n. 228a del "Censimento del Patrimonio Esistente Rurale" venga modificata ampliando l'area di pertinenza prospiciente la facciata sud-ovest dell'edificio (1) corrispondente all'area effettivamente esistente e censita al catasto terreni e fabbricati.</p>	<p>Proposta di controdeduzione: Si ritiene che sia corretto provvedere alla riperimetrazione dell'area di pertinenza della scheda 228a.</p> <p>Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche alla scheda 228a</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 16		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
<p>Francesca Branciforti /prot. 13932 del 17.08.2023</p>		
<p>Sintesi dell'Osservazione: In riferimento all'immobile distinto catastalmente al Foglio 50 particella 257 sub vari, rileva che nell'individuazione dei fabbricati sono presenti piccoli errori di identificazione: - l'edificio principale (286a), sebbene sia composto da due corpo di fabbrica attigui è un'unica civile abitazione della metà degli anni 80 e che è stata oggetto di condono edilizio. - l'edificio indicato (285a) più prossimo alla strada è un manufatto precario con nulla osta dell'Ente in data 27/07/1990. - E' sfuggito al censimento il locale anch'esso da condono edilizio ad uso rimessa (garage) che viene indicato negli elaborati in colore viola</p>	<p>Proposta di controdeduzione: Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati, aggiornando la Scheda n. 286a e eliminando la scheda n. 285a.</p> <p>Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche alla Scheda n. 285a e 286a</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 17		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Arch. Francesco Nannini /prot. 13933 del 17.08.2023	Foglio n. 13 Particelle n. 8 e 9	Naspaticcio
Sintesi dell'osservazione: Vengono proposte le seguenti osservazioni:	Proposta di controdeduzione:	
<p>Proposta 1 - L'art. 6. Condizione per l'attuazione degli interventi al comma 2 recita così : 2. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità immobiliare ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 4. Proposta: 2. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità immobiliare ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, relativamente alle unità immobiliari da realizzare oltre la prima unità immobiliare di progetto, che potrà avere la superficie edificata minima di mq 55 pari al limite minimo di applicazione del presente regolamento (art. 4 c. 1 delle presenti NTA), non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 4. Motivazioni: La presente intende favorire il mantenimento dei modelli aggregativi come auspicato all'art. 7 comma 2 della NTA. La norma così come riscritta andrebbe a disincentivare l'altrimenti necessario accorpamento di volumi con il rischio di produrre degli organismi fuori scala rispetto al tessuto rurale esistente.</p>	<p>1) La proposta dell'osservante non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto. La scelta del PDR è quella di ridurre la possibilità di frazionamenti considerando che i fabbricati in oggetto sono inseriti in zona agricola.</p> <p>Non Accolta</p>	
<p>Proposta 2 - L'art. 7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni al comma 4 recita così: 4.2. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 15 da abitazioni; - metri 10 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. Proposta: 4.2. Le distanze minime da rispettare, laddove si vada a modificare il sedime esistente come in caso di ampliamenti, demolizione e ricostruzione o accorpamento di volumi, non devono essere inferiori a: - metri 10 da abitazioni; - metri 5 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada; - è comunque ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti o comunque superiori (poiché migliorative), anche in deroga ai punti precedenti, fatto salvo il mantenimento della distanza di ml 10 tra pareti finestrate nel rispetto del DM 1444/68. Motivazioni: La presente proposta intende chiarire i limiti applicativi dell'articolo oltre che incentivare a mantenere il rapporto di peculiarità tra l'edificato</p>	<p>2) Si ritiene che per chiarire meglio il tema delle distanze, anche in relazione all'accoglimento dell'osservazione n.8, sia opportuno procedere uniformandosi alle norme sulle distanze previste dal Piano Operativo vigente.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	

<p>come auspicato al precedente comma 2 dello stesso articolo. Inoltre, si è voluto proporre di diminuire le distanze tra fabbricati (10 ml anziché 15 ml) e confini (5 ml anziché 10 ml) allineandosi a quanto inserito nel PO (art. 24 delle NTA del PO), perché riteniamo dimensioni più conciliabili ai residui ed alle viabilità esistenti, favorendo l'applicabilità delle prescrizioni di cui all'art. 6 comma 1 del presente regolamento.</p>	
<p>Proposta 3 - All'art. 7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni al comma 3. materiali e tecniche, comma 3.1 lettera a) e d) c'è discrasia tra le definizioni dei materiali e le tipologie di infissi, serramenti ed oscuranti. Proposta: Lasciando ai redattori del piano la forma con cui trattare l'argomento, proponiamo di prevedere l'utilizzo di materiali anche diversi dal legno, comprendente il pvc, l'alluminio ed il ferro con finiture verniciate opache con colori tradizionali (no pellicolati e/o finto legno). Gli stessi materiali con le stesse finiture potranno essere applicati alle persiane alla fiorentina a cui potranno essere aggiunti come elementi oscuranti gli scuri, molto frequenti nell'edilizia rurale esistente. Motivazioni: Abbiamo ritenuto necessario ampliare il campo alle alternative del legno tradizionale per andare incontro ad esigenze di durabilità che il legno non può garantire senza le necessarie e continue manutenzioni. Riteniamo inoltre che le proposte commerciali attuali riescono a fornire valide alternative anche in ottica prestazionale e di sostenibilità, che possono comunque equivalere la percezione estetica di un legno verniciato molto frequente nell'edilizia rurale esistente. Trattandosi di un argomento complesso che prevede una serie infinita di variabili, indipendentemente dai materiali utilizzati, riteniamo che stia alla sensibilità del progettista optare per scelte più compatibili con il contesto senza dover necessariamente inserire limitazioni tipologiche o materiche. Ulteriori proposte/richieste interpretative: 1. Laddove si concretizzi la presenza di più di un fabbricato, tutti censiti in uno dei due registri degli allegati A e B, è possibile intervenire in maniera differita nel tempo per ciascun fabbricato? In tal caso la dimensione minima dell'intervento si riferisce all'art. 4 comma 1 delle NTA del regolamento (mq. 55) per ciascun intervento? 2. Art. 6. Condizione per l'attuazione degli interventi, comma 1: si chiede di specificare meglio il punto relativo all'atto d'obbligo di pertinenzialità del terreno di 600 mq laddove nella solita corte siano presenti più fabbricati che potranno mantenere (o meno) le attuali destinazioni. Si chiede nello specifico come poter vincolare dette aree pertinenziali dovendo identificare una pertinenza unitaria come definito al comma 3 dell'articolo stesso. 3. Art.7. Caratteristiche costruttive e</p>	<p>3) Vista anche l'osservazione n.2, si ritiene che sia corretto procedere con la modifica del riferimento normativo indicato.</p> <p>Accolta</p>

prescrizioni per la realizzazione degli interventi, punto 3 lettera b): si ritiene che la pendenza non superiore al 25% con manto in coppi e tegole non sia sufficiente per il corretto deflusso delle acque considerando che molte schede tecniche riportano il 30% quale pendenza minima per l'utilizzo di coppi in laterizio nei manti di copertura	
	La proposta complessiva è da considerarsi parzialmente accolta
Modifiche apportate: modifiche alle NTA	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 18		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Allegra Bencivenni /prot. 13934 del 17.08.2023	Foglio n. 13 Particelle n. 45 e 46	La Fornace
<p>Sintesi dell'Osservazione:</p> <p>In riferimento al compendio immobiliare sito in Loc. Suvericcio nel Comune di Castagneto Carducci, costituito da un'abitazione recentemente ristrutturata (di due piani fuori terra) nonché da un capannone agricolo (anch'esso in fase di ristrutturazione) utilizzato per il deposito di mezzi, due piccoli magazzini e terreni per circa 7300 mq, censiti catastalmente al foglio 56 particelle 270,271,272,276,2877, il fabbricato destinato ad abitazione è censito catastalmente al foglio 56 particella 115, sub 601, i due piccoli magazzini sono censiti catastalmente al foglio 56 particella 269 sub 3 e 4, il capannone agricolo è censito catastalmente al foglio 56 particella 273. Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente in Zona Agricola non individua l'edificio nella tavola 4 e lo stesso non trova riferimento grafico nella tavola stessa. In relazione a detta previsione urbanistica osserva che:</p> <p>1) L'articolo 9 comma 6 delle NTA del PDR, prevede che gli edifici non censiti dal PDR e che non trovano specifico riferimento grafico nella tavola 4, possano essere censiti al momento di richiesta di intervento sugli stessi. L'osservazione posta è che l'edificio realizzato come fienile e destinato a ricovero mezzi, catastalmente individuato al Foglio 56, particella 273, possa essere censito ed individuato nella tavola 4 del PDR prima dell'approvazione dello strumento urbanistico.</p> <p>2) All'articolo 4 delle NTA sono elencate le caratteristiche degli edifici per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso, con riferimento all'allegato A e B del PDR e con la precisazione che l'inizio dei lavori degli stessi debba essere antecedente al 15 aprile 2007. Si propone di aggiungere al comma 2 dell'articolo 4, che possono mutare la destinazione d'uso anche gli edifici per i quali sono stati eseguiti interventi fino alla sostituzione edilizia con titoli abilitativi successivi al 2007 o in corso di realizzazione, purchè le superfici e volumetrie originarie abbiano avuto inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e con superficie minima di 55 mq.</p>	<p>Proposta di controdeduzione:</p> <p>Si ritiene che lo spirito della norma generale sia quello di non consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali per cui sono iniziati i lavori prima del 15 aprile 2007 e quindi realizzati dopo quella data. Per gli stessi fabbricati già presenti nella data indicata che sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione riteniamo sia corretto che possano essere oggetto di cambio di destinazione d'uso. Si procede a redigere la nuova scheda censimento n. 377a</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	
<p>Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PRD e Nuova Scheda censimento n. 377a</p>		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 19		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
STUDIO 2.1 /prot. 13948 del 17.08.2023		
Sintesi dell'Osservazione: Propongono le seguenti schedature:	Proposta di controdeduzione:	
<u>1. Proprietà Eredi Mogliani Luigi e Mogliani Pierino</u> - A causa del decesso del Sig. Mogliani Luigi e del pensionamento del Sig. Mogliani Pierino, l'attività agricola è cessata a partire dal 31/12/2022, pertanto i fabbricati utilizzati ai fini agrituristici non sono più funzionali all'attività e sono tornati semplicemente rurali. Se ne richiede la schedatura per entrambi i due complessi edilizi posti entrambi in loc. Le Sondraie: il primo individuato al foglio n°1 particella n°454 e l'altro individuato al foglio n°1 particella n°397 e n°453.	1) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati. Si provvede a redigere le nuove Schede censimento n. 369a e 370a. Accolta	
<u>2 - Proprietà Montagnani Giacomo</u> - Si richiede la schedatura per il complesso edilizio composto da fabbricati non utilizzati per attività agrituristica o agricola a livello professionale posto in loc. Accattapane individuato al foglio n°1 particelle n°1544, 265, 1602, 1603, 266, 295, 267.	2) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati. Si provvede a redigere la nuova Scheda censimento n. 371a Accolta	
<u>3 - Proprietà Santinelli Chiara</u> - Si richiede la schedatura per il fabbricato non utilizzato per attività agrituristica o agricola a livello professionale posto in loc. Crocino 124/a individuato al foglio n°32 particelle n°204, 78, 99, 100, 201.	3) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati. Si provvede a redigere la nuova Scheda censimento n. 372a Accolta	
<u>4 - Proprietà Lazzarato Stefano, Bonaldi Angelica</u> - Si richiede la schedatura per il fabbricato non utilizzato per attività agrituristica o agricola a livello professionale posto in loc. Corneto individuato al foglio n°33 particelle n°797	4) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati. Si provvede a redigere la nuova Scheda censimento n. 373a Accolta	
<u>5 - Proprietà Reali Mario, Reali Lida</u> - Si richiede la schedatura per il fabbricato non utilizzato per attività agrituristica o agricola a livello professionale posto in loc. Bambolo individuato al foglio n°33 particella n°40 subalterni n°609,610.	5) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati. Si provvede a redigere la nuova Scheda censimento n. 374a Accolta	
Inoltre propongono le seguenti osservazioni:		
<u>6) Articolo n°1.3</u> – specificare che i fabbricati soggetti al PDR sono anche quelli che in futuro verranno schedati.	6) Alla luce delle modifiche richieste in sede di espressione del Parere Motivato VAS da parte dell'Autorità Competente, il comma 6 dell'art.9 viene cassato dalle NTA e quindi il presente punto dell'osservazione conseguentemente non può essere accolto. Non Accolta	
<u>7) Articolo n°4.1</u> – si invita a prendere in considerazione la distanza dalla linea di distribuzione acquedottistica di 200mt come vincolante per il cambio d'uso solo per i fabbricati	7) Considerato che il limite della distanza dei 200 ml.è stato inserito per limitare la realizzazione di nuovi sottoservizi nel territorio rurale, la proposta dell'osservante è da ritenersi accoglibile	

<p>non ancora dotati di allaccio idrico, pertanto sostituire i capoversi con “ricadono entro una distanza massima di 200 metri dalla linea di distruzione dell’acquedotto pubblico o già allacciati”.</p>	<p>Accolta</p>
<p>8) <u>Articolo n°4.2</u> – si richiede di inserire anche la destinazione d’uso commerciale oltre alla residenza e la turistico ricettiva.</p>	<p>8) La proposta dell’osservante non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto. La scelta del PDR è quella di di limitare le nuove destinazioni d’uso al residenziale ed al turistico-ricettivo.</p> <p>Non Accolta</p>
<p>9) <u>Articolo n°4.3</u> – si richiede di sostituire il capoverso “il rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici derivanti dall’accorpamento di più fabbricati, è subordinato all’attestazione di avvenuta demolizione dei fabbricati pre esistenti oggetto dell’accorpamento ed al ripristino dei sedimenti ad aree permeabili” con “nei casi di demolizione e ricostruzione per accorpamento di edifici, una volta ottenuto il titolo abilitativo, l’inizio lavori delle opere di ricostruzione è subordinato dall’attestazione dell’avvenuta demolizione dei fabbricati pre-esistenti oggetto dell’accorpamento ed al ripristino dei sedimenti ad aree permeabili”.</p>	<p>9) Vista l’osservazione n.8, si ritiene che il comma 3 dell’art.4 sia da ridefinire nel suo complesso. Considerando che la riformulazione di tale articolo tende ad allinearsi con l’indicazione dell’osservante, si ritiene che il presente punto sia parzialmente accolto.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>
<p>10) <u>Articolo n°6.1</u> – specificare se i 600mq di corte devono essere presenti anche allo stato attuale o solo con lo stato di progetto; inoltre se i 600 mq, in caso di cambio d’uso di più unità immobiliari devono essere ricavati per ogni unità o complessivamente.</p>	<p>10) L’art.6.1 si riferisce alla pertinenza già definita nella scheda di censimento, quindi già definita al momento dell’intervento. Il cambio d’uso è ammesso per singolo fabbricato e non per unità immobiliare.</p>
<p>11) <u>Articolo n°6.2</u> – sostituire il capoverso “gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità immobiliare ad uso residenziale da definire all’interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq” con “gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità immobiliare ad uso residenziale da definire all’interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq oltre alla prima unità ricavata di 55 mq”.</p>	<p>11) La proposta dell’osservante non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto. La scelta del PDR è quella di ridurre la possibilità di frazionamenti considerando che i fabbricati in oggetto sono inseriti in zona agricola.</p> <p>Non Accolta</p>
<p>12) <u>Articolo n°6.4</u> – si propone di poter realizzare piscine anche per fabbricati più piccoli di 100 mq, magari con superfici dello specchio acqueo proporzionali alla dimensione degli stessi.</p>	<p>12)La proposta non è in linea con i criteri generali che il PDR ha assunto. Specificando che l’accoglimento della proposta dell’osservante potrebbe comportare la realizzazione di un numero di piscine elevato nel territorio rurale e quindi ad un’alterazione degli assetti paesaggistici</p> <p>Non Accolta</p>
<p>13) <u>Articolo n°6.5</u> – prevedere la realizzazione anche ulteriore opere pertinenziali quali tettoie, pergolati, casette da giardino, loggiati, tettoie per posti auto.</p>	<p>13) Visto l’accoglimento dell’osservazione n.8 si ritiene che la presente osservazione sia da considerare parzialmente accolta. ritiene che non debbano essere consentiti ulteriori interventi pertinenziali rispetto a quelli previsti dalle NTA in adozione. Ulteriori elementi pertinenziali potrebbero determinare criticità di carattere paesaggistico.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>

<p><u>14) Articolo n°7.3.1</u> – nella lettera a) è specificato che non si può prevedere l’uso di materiali di finitura non tradizionali quali serramenti in alluminio o plastica, mentre alla lettera d) viene previsto l’uso di alluminio verniciato. Adeguare la lettera a) prevedendo l’uso di serramenti in alluminio o plastica verniciata.</p>	<p>14) Vista anche l’osservazione n.2, si ritiene che sia corretto procedere con la modifica del riferimento normativo indicato.</p> <p>Accolta</p>
<p><u>15) Articolo n°7.4</u> – Specificare che le distanze da rispettare previste dall’articolo vengono applicate solo in caso di demolizioni e spostamento dei fabbricati; prevedere inoltre la possibilità di accordo fra confinanti per la deroga a tali distanze minime così come previsto nel Piano Operativo. Sostituire la distanza dei 10 mt dal confine con i 5 mt previsti anche dal Piano Operativo. Per quanto riguarda il rispetto delle distanze dalle strade pubbliche, in caso di demolizione prevedere di poter spostare il fabbricato fuori dalla pertinenza esistente per dare modo di uscire dalla fascia di rispetto.</p>	<p>15) Si ritiene che per chiarire meglio il tema delle distanze, anche in relazione all’accoglimento dell’osservazione n.8, sia opportuno procedere uniformandosi alle norme sulle distanze previste dal Piano Operativo, anche per quanto riguarda la seconda parte dell’osservazione.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>
<p><u>16) Articolo n°9.2</u> – si invita ad applicare la premialità del 15% di ampliamento del fabbricato esistente anche per interventi di ristrutturazione ricostruttiva e di sostituzione in quanto, tali interventi migliorano maggiormente la classe energetica e consentono l’utilizzo di materiali performanti andando a eliminare materiali inquinanti.</p>	<p>16) La proposta risulta in contrasto con il comma 2 dell’art.83 della L.R.65/2014</p> <p>Non Accolta</p>
	<p>La proposta complessiva è da considerarsi parzialmente accolta</p>
<p>Modifiche apportate: Nuove scheda censimento 369a, 370a, 371a, 372a, 373a, 374a</p>	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTON. 20		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Arch. Rosella Ribecai (Sig. Donata Satriano) /prot. 13957 del 17.08.2023		
Sintesi dell'Osservazione:	Proposta di controdeduzione:	
1- L'annesso F.47 p.lla 87 regolarmente censito in catasto come C2 di mq.72 deriva da ristrutturazione di annessi agricoli antecedenti al 1967 e pertanto risulta avere i requisiti per il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione. L'immobile pur oggetto di pratiche edilizie non risulta mai censito in alcuno degli strumenti urbanistici. si osserva che l'immobile ha i requisiti per essere inserito come censito.	<p>1) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati. Si provvede a redigere la nuova Scheda censimento n. 375a</p> <p>Accolta</p>	
2- nelle vicinanze dell'annesso e sempre sul F. 47 è presente una vasca irrigua, posta sulla particella 667, la stessa non è utilizzata per lo scopo irriguo, si osserva che per quanto riguarda la realizzazione di nuove piscine, le norme in adozione, diano l'opportunità di convertire le vasche irrigue senza imporre limitazioni, in questi casi infatti non ci sarebbe occupazione di nuovo suolo.	<p>2) Le modalità per la realizzazione delle piscine è normata dal Piano Operativo e dal PDR secondo precisa disciplina. Non si ritiene che un opera per la raccolta dell'acqua per scopi agricoli debba essere trasformata in piscina.</p> <p>Non Accolta</p>	
3- Gli annessi sul F. 38 p.la 432 accatastati con il sub.605 come C2 di mq.25 e sub. 604 di mq.86, non sono stati censiti e nella scheda n. 510 del PO non risultano neppure nella pertinenza dell'adiacente abitazione civile della medesima proprietà. Tali annessi non trovano, in tale posizione una possibilità di recupero, sono infatti collocati in fascia di rispetto della strada, l'accessibilità agli stessi, posti in prossimità di una curva a tornante sulla S.P. di Bocca di Valle, è estremamente pericolosa. Si osserva che gli stessi in primis vengano censiti e una volta censiti potrebbero trovare idonea collocazione sulla proprietà sul F.47, nel caso, anche eventualmente con l'accorpamento al limitrofo annesso. Lo spostamento dei volumi presenti in prossimità della Via provinciale, darebbe decoro al fabbricato di cui alla scheda 510 del PO con indubbio vantaggio della sicurezza della circolazione stradale, visto che gli annessi sono in fascia di rispetto stradale.	<p>3) Si ritiene che sia corretto provvedere alla schedatura degli immobili indicati, producendo la nuova scheda censimento n. 376a. Si ritiene che per quanto riguarda la normativa sulle distanze sia opportuno procedere uniformandosi alle norme sulle distanze previste dal Piano Operativo vigente.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	
4- In via generale, ma nella fattispecie nell'interesse della opportunità del cambio d'uso di cui al punto 1 si osserva : a) aggiungere al comma 2 dell'art.4 delle NTA dello strumento in oggetto, che possano mutare la destinazione d'uso anche gli edifici per i quali sono stati eseguiti interventi fino alla sostituzione edilizia, con titoli abilitativi successivi al 2007 o in corso di realizzazione, purchè le superfici e volumetrie che hanno dato origine all'edificio abbiano avuto inizio	<p>4) Si ritiene che lo spirito della norma generale sia quello di non consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali per cui sono iniziati i lavori prima del 15 aprile 2007 e quindi realizzati dopo quella data. Per gli stessi fabbricati già presenti nella data indicata che sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione riteniamo sia corretto che possano essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	

antecedente al 15 aprile 2007 e con superficie minima di 55 mq. Questa sarebbe soltanto una più chiara esplicitazione di quanto si presume già essere nello spirito della norma, onde evitare dubbi interpretativi. b) consentire i cambi d'uso e gli spostamenti delle volumetrie, fuori dalle fasce di rispetto di strade od altri vincoli	
	La proposta complessiva è da considerarsi parzialmente accolta
Modifiche apportate: Nuove scheda censimento 375a e 376a	

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 21		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Arch. Rosita Maestrini (Sig. Scanzi Fabio) /prot. 13980 del 17.08.2023		
Sintesi dell'Osservazione:	Proposta di controdeduzione:	
1) L'articolo 9 comma 5 delle NTA del PDR, prevede che gli edifici non censiti dal PDR ma che trovano specifico riferimento grafico nella tavola 4, possano essere censiti al momento di richiesta di intervento sugli stessi. L'osservazione è che l'edificio ristrutturato come annesso agricolo ma risalente ad epoca antecedente al 1967, catastalmente individuato al Foglio 38, particella 484, possa essere meglio individuato e censito con schedatura nella tavola 4 del PDR prima dell'approvazione dello strumento urbanistico.	<p>1) Si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto comporterebbe la modifica alla schedatura del Piano Operativo la quale non è oggetto di modifica con il presente procedimento. L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe pertanto variante al Piano Operativo, non attuabile in questa fase.</p> <p>Non Pertinente</p>	
2) All'articolo 4 delle NTA sono elencate le caratteristiche degli edifici per i quali è consentito il cambio di destinazione d'uso, con riferimento all'allegato A e B del PDR e con la precisazione che l'inizio lavori degli stessi debba essere antecedente al 15 aprile 2007. Intende proporre di aggiungere al comma 2 dell'articolo 4, che possono mutare la destinazione d'uso anche gli edifici per i quali sono stati eseguiti interventi fino alla sostituzione edilizia con titoli abilitativi successivi al 2007 o in corso di realizzazione, purché le superfici e volumetrie originarie abbiano avuto inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e con superficie minima di 55 mq. Si rileva inoltre un'incongruenza nella scheda 226a, che riguarda l'edificio prospiciente quello di proprietà del Sig. Scanzi, derivante probabilmente dalla sovrapposizione di due diversi fogli catastali	<p>2) Si ritiene che lo spirito della norma generale sia quello di non consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati rurali per cui sono iniziati i lavori prima del 15 aprile 2007 e quindi realizzati dopo quella data. Per gli stessi fabbricati già presenti nella data indicata che sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione riteniamo sia corretto che possano essere oggetto di cambio di destinazione d'uso.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	
	La proposta complessiva è da considerarsi parzialmente accolta	
Modifiche apportate: Modifiche alle NTA del PDR		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 22		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Lorenzo Lorenzelli /prot. 13980 del 17.08.2023		
Sintesi dell'Osservazione:	Proposta di controdeduzione:	
<p>1) che sia corretto nella scheda 83A del PDR il perimetro (in rosso) dell'area di pertinenza, ex art. 33.1 delle NTA del Piano Operativo dei manufatti di proprietà, facendo coincidere il medesimo con i confini del lotto sempre di proprietà Lorenzelli e comunque come da allegata scheda 264 di cui all'allegato A del vigente Piano Operativo.</p> <p>2) per i fabbricati indicati con i n. 2,3,4 della scheda 83A del PDR sia indicata quale destinazione d'uso quella di fabbricati ad uso "civile abitazione-residenziale" come da titoli in sanatoria accolti e con le dovute attestazioni in corso di rilascio.</p> <p>3) che soltanto i fabbricati di cui al punto 5 (5.1-5.2-5.3) della suddetta scheda siano inseriti nel "Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente posto in Zona Agricola" e disciplinati dallo stesso strumento urbanistico.</p> <p>4) che siano corrette le rappresentazioni dei medesimi come da allegata planimetria.</p>	<p>La schedatura dei fabbricati oggetto di osservazione non doveva essere effettuata nell'Ambito del PDR in oggetto, in quanto tale schedatura era già stata effettuata nell'ambito del POC con la scheda n.264. Tale schedatura è stata quindi effettuata per un mero errore di valutazione e se ne propone la sua eliminazione dal PDR.. Si ricorda che in questo caso, come per tutte le altre schede del Censimento del POC, le NTA del PDR all'art. 4 comma 1 lett.b) disciplinano gli interventi ammissibili. Non si ritiene pertanto che debbano essere inseriti ulteriori fabbricati nella scheda del POC in quanto si andrebbe ad operare una variante al POC stesso.</p> <p>Parzialmente Accolta</p>	
Modifiche apportate: Eliminazione della scheda censimento 83a		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 23		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Chiara Evangelista /prot. 16586 del 29.09.2023 -fuori termine		
Sintesi dell'Osservazione: Chiede l'individuazione del fabbricato sulla CTR e sul PDR	Proposta di controdeduzione: Osservazione fuori termine	
Modifiche apportate:		

OSSERVAZIONE/CONTRIBUTO N. 24		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Territorio
Fiorenzo Maletta /prot. 18882 del 10.11.2023 -fuori termine		
Sintesi dell'Osservazione: Chiede la modifica della scheda n.252a	Proposta di controdeduzione: Osservazione fuori termine	
Modifiche apportate:		