

Comune di Guardistallo

Provincia di Pisa

VARIANTE NORMATIVA PER LE ZONE AGRICOLE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Geom. Fabrizio Sacchini

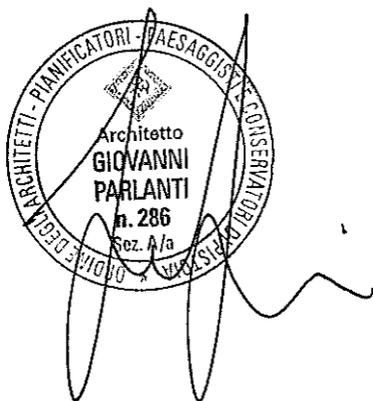
Responsabile del procedimento

Dott.ssa Roberta Gigoni

Garante dell'informazione

Sandro Ceccarelli

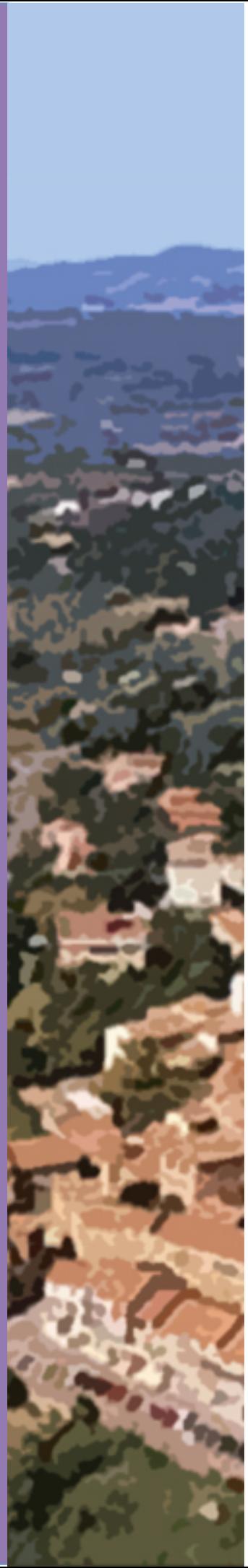
Sindaco



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Approvato con Del.C.C. n. del

Marzo 2017



A seguito dell'adozione della Variante normativa per le zone agricole al Regolamento Urbanistico avvenuta in data 19/12/2016 con Del. CC. n. 42 sono pervenute all'Amministrazione Comunale n. 5 osservazioni oltre che i Contributi dei vari Settori Competenti della Regione Toscana.

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere che è riportato 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;
- Ubicazione dell'area e/o dell'immobile oggetto dell'osservazione ed identificazione catastale laddove indicata nell'osservazione;
- Riferimento alle tavole della Variante al R.U.;
- Riferimento alle Norme di Attuazione della Variante al R.U.;

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

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.

Alla presente documento devono essere considerati uniti:

- 1) Il documento contenente l'esame delle osservazioni e l'esame dei contributi;
- 2) L'estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. sovrapposte tra il testo adottato ed il testo modificato;

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

- salvaguardare la coerenza fra gli obiettivi e gli specifici contenuti progettuali e normativi della Variante;
- semplificare le procedure e le modalità di attuazione delle previsioni, apportando ove necessario modifiche alle norme di attuazione del piano per chiarirne i contenuti e le modalità di applicazione;
- correggere eventuali refusi o errori, segnalati dai singoli osservanti o emersi nel lavoro di controllo degli elaborati del piano effettuato dagli uffici tecnici comunali.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
1	1012	8/03/2017	Luciano Franci	
2	1051	10/03/2017	Ufficio Tecnico	
3	1052	10/03/2017	Ersilia Musotto	
4	1053	10/03/2017	Annabella Pacitti	
5	1073	13/03/2017	Antonella Caterino	

ELENCO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
1	1101	13/03/2017	Regione Toscana	

OSSERVAZIONE N. 1

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Luciano Franci /prot. 1012 del 8.03.2017	Art.30.2.2	-----
Sintesi dell'Osservazione: Richiede l'inserimento all'art.30.2.2 delle NTA di un nuovo comma che consenta la realizzazione delle cantine interrato	Controdeduzioni: Si ritiene che le motivazioni apportate dall'osservante non siano condivisibili. Non si rileva la necessità di inserire il comma indicato al fine di realizzare le cantine interrato. Non Accolta	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 2

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Ufficio Tecnico /prot. 1051 del 10/03/2017	Vari articoli NTA	
Sintesi dell'Osservazione: <ol style="list-style-type: none"> 1. Art. 22 punto 3 lett h: Per non lasciare dubbi interpretativi, occorre indicare la superficie del ripostiglio pertinenziale; si propone una superficie massima di mq. 6 di SNR che viene esclusa dal calcolo della SUL. 2. Art 27.2 punto 1 lett d) per un refuso risulta errata la indicazione "Pistoia" mentre quella giusta è Pisa 3. Art. 27. 3 al punto 1 " di cui al successivo e numero articolo 27" è errata la indicazione dell'articolo che è il 26. 4. Art. 28.3.1 occorre precisare la possibilità di realizzare manufatti in caso di presenza sul fondo di edifici che siano stati oggetto di cambio d'uso di cui all'art. 30.3 5. Art. 28.2.3 si propone di inserire ulteriore comma 4) dove si indicano le distanze dei manufatti aziendali non temporanei come sotto indicato, in quanto non indicate, come peraltro previste per gli annessi temporanei: 6. Art. 28.2.5 relativo alla realizzazione di annessi da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA; al I comma 1 dove si indica la superficie fondiaria minima e la SUL massima pari a 200mq., non risulta chiara la indicazione della superficie di tali annessi. Occorre, in base ai commi 2 e 4 dell'art. 6 del DPGR 63/r definire meglio e nello specifico le 	Controdeduzioni: Viste le osservazioni nel suo complesso si ritengono condivisibili nel suo complesso e quindi si propone l'accoglimento di tutti i punti elencati. Si specifica che il punto 12 viene accolto parzialmente inserendo una misura di tolleranza che permette una maggior flessibilità progettuale. Accolta	

<p>dimensioni commisurate alla superficie del fondo ed alle specifiche attività esercitate di cui al comma 4 dell'art. suddetto.</p> <p>7. Art. 28.3.2 comma 1: il DPGR 4/8/2011 n. 38/r è stato modificato con il DPGR n. 53/r del 1/10/2013 e quindi occorre inserire detto riferimento;</p> <p>8. Art. 30.2.1 occorre modificare elenco vari punti dell'articolo che non risulta corretto;</p> <p>9. Art. 30.2.1 punto 5 la distanza dal confine indicata in 10 mt. Appare non corretta in caso di ampliamenti di edifici esistenti posti a distanza inferiore dal confine. Pertanto si propone la riduzione a 5mt.;</p> <p>10. Art. 30.2.2 punto 2 risulta errato il riferimento al 30.2.2. Il riferimento giusto è il 30.2.1</p> <p>11. Art. 30.3 occorre verificare elenco punti dell'articolo che non risulta corretto;</p> <p>12. Art 30.3 punto 9 lett f) Specificare il rapporto per le aperture appare una eccessiva caratterizzazione progettuale in quanto, per le norme igienico-sanitarie, i locali di abitazione devono rispettare il rapporto minimo di 1/8 di superficie areoilluminante, si propone quindi di fare riferimento solamente a tale rapporto togliendo le altre indicazioni.</p> <p>13. Art. 30.3 punto 10 (attuale) si propone di ridurre, come previsto dal Regolamento edilizio, la distanza confine da 10 a 5 metri.</p>	
Modifiche apportate: Modifiche a vari articoli delle NTA	

OSSERVAZIONE N. 3		
Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Ersilia Musotto /prot. 1052 del 10.03.2017	Art.30.3 delle NTA	
Sintesi dell'Osservazione: Si richiede che l'art.30.3 delle NTA preveda la possibilità di ampliamento con contestuale cambio d'uso e demolizione e ricostruzione del fabbricato	Controdeduzioni: Si ritiene che le motivazioni avanzate non siano condivisibili. Si rileva infatti che la proposta avanzata dall'osservante contrasta con l'art.83 comma 2 della L.R. 65/2014. Non Accolta	
Modifiche apportate: -----		

OSSERVAZIONE N. 4

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Annalisa Pacitti /prot. 1053 del 10.03.2017	Art.30.2.2 delle NTA	
Sintesi dell'Osservazione: Si richiede l'inserimento di un nuovo comma all'art.30.2.2 delle NTA che preveda il cambio d'uso verso la destinazione agricola e preveda la possibilità di realizzare servizi igienici.	Controdeduzioni: Si ritiene che le possibilità di cambiare l'uso di fabbricati esistenti in zona e legittimi verso l'uso agricolo sia già ammissibile. Le previsioni di dotazioni che consentano l'uso abitativo ancorchè saltuario o temporaneo, risultano in contrasto con la normativa regionale. Non Accolta	
Modifiche apportate:-----		

OSSERVAZIONE N. 5

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Antonella Caterino /prot. 1073 del 13.03.2017	Art.30.2.2 delle NTA	
Sintesi dell'Osservazione: Si richiede l'inserimento di norma che consenta la demolizione e ricostruzione di fabbricati posti all'interno delle fasce di rispetto stradali con possibilità di cambio d'uso verso la destinazione commerciale	Controdeduzioni: Si ritiene che le motivazioni apportate dall'osservante non siano condivisibili, anche in relazione alla nuova destinazione commerciale in zona agricola. Non Accolta	
Modifiche apportate:-----		

CONTRIBUTI REGIONE TOSCANA

Richiedente/Prot.	Individuazione	Classificazione Attuale
Regione Toscana /prot. 206 del 11.01.2016	Foglio , Particelle;	
Sintesi dei contributi: Settore Pianificazione del Territorio 1) Art.28.3.1 al comma 5 occorre aggiungere la dicitura " a condizione che non comporti alcuna trasformazione permanente sul suolo ". 2) Art.28.3.2 occorre aggiungere la dicitura " a condizione che non comporti alcuna trasformazione permanente sul suolo ". 3) Art.30.2.1 non è chiara la classificazione E.V.P.C.. Al comma 1 appare opportuno limitare ad un max del 40% l'ampliamento una-tantum. Non appare opportuno applicare tali ampliamenti agli edifici classificati di elevato valore architettonico E.E.V.. 4) Al comma 8 art.30.2.1 si suggerisce di specificare che gli interventi di frazionamento oltre a non essere cumulabili con l'ampliamento ammesso non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito dell'ampliamento	Controdeduzioni: 1) Si ritiene il contributo condivisibile, si modifica il riferimento normativo indicato. Accolta 2) Si ritiene il contributo condivisibile, si modifica il riferimento normativo indicato. Accolta 3) Trattasi di un semplice refuso, si modifica il riferimento normativo indicato. Si specifica che l'ampliamento dei 2/3 indicato all'art.30.2.1 rappresenta un parametro non modificato dalla presente variante, ma presente nell'impianto originario del R.U.. Per quanto concerne il riferimento al valore del fabbricato E.E.V. si rileva che questo non è attribuito a edifici di elevato valore architettonico ma a edifici con elementi di valore (vedi art.16 lett. c) delle NTA). Parzialmente Accolta 4) Si ritiene il contributo condivisibile, si modifica il riferimento normativo indicato. Viene corretta la numerazione dei commi. Accolta 5) La presente variante sarà soggetta alle procedure di	

<p>una tantum. Si segnala inoltre un refuso nella numerazione dei commi</p> <p>5) Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, si specifica che la variante in oggetto è soggetta alle procedure di adeguamento di cui all'art.21 della Disciplina di Piano.</p> <p>Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile</p> <p>6) Si ritiene opportuno di richiamare nella Variante in oggetto il rispetto della normativa vigente in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua L.R. 21 maggio 2012 n. 21 (come modificata dalla L.R. n.33 del 24/05/2016), le disposizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'UOM Toscana Costa e gli aggiornamenti del Piano</p> <p>SETTORE Agroambiente e sostegno allo sviluppo delle attività agricole</p> <p>Il Settore evidenzia che la variante in oggetto non comporta problematiche per le materie agricole di competenza.</p>	<p>adeguamento al PIT-PPR ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano.</p> <p>Accolta</p> <p>6) Si inserisce apposito riferimento normativo all'art.51 delle NTA</p> <p>Accolta</p>
<p>Modifiche apportate: Varie modifiche alle NTA</p>	