

## **Allegato: Stralcio N.T.A. di R.U. adottate**

Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui ai successivi commi.

2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;

3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:

a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;

b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica, con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;

c) - le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali sono limitate alla creazione di volumi tecnici qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non sono ammesse le addizioni funzionali relative al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e alla realizzazione di servizi igienici.

4 - Interventi di ristrutturazione edilizia compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.

5 - Per le abitazioni rurali sono, inoltre, ammessi, nel rispetto di quanto indicato all'Art. 10.2.1, comma 2 delle presenti N.T.A., interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale. Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Per gli edifici di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. tali interventi sono ammessi solo per gli edifici di classe "c" a condizione che ne venga vincolata la destinazione agricola per un tempo non inferiore a venti anni.

6 - Per gli annessi agricoli sono, inoltre, ammessi, interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume

## **Allegato: Stralcio N.T.A. di R.U. con proposta di modifica**

Art. 25.5 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

- 1 - Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola può essere consentito il mutamento della destinazione d'uso e sono consentiti gli interventi di cui ai successivi commi.
- 2 - Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'Art. 10.1 delle presenti N.T.A.;
- 3 - Ristrutturazione edilizia come disciplinata dall'Art. 10.2 commi 2 e 2.1 delle presenti N.T.A. con le seguenti limitazioni:
  - a) - non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
  - b) - gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione sono ammessi unicamente nel caso di edifici che presentino situazioni di fatiscenza e/o statiche tali da non consentire interventi di risanamento. La ricostruzione deve avvenire sulla base di adeguata documentazione storica, con lo stesso ingombro planivolumetrico e nella stessa collocazione. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 10.2.1 comma 4 delle presenti N.T.A.;
  - c) - le modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali sono limitate alla creazione di volumi tecnici qualora si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione all'interno dei volumi esistenti. Non sono ammesse le addizioni funzionali relative al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e alla realizzazione di servizi igienici.
- 4 - Interventi di ristrutturazione edilizia compresi i trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 metri cubi di volume ricostruito.
- 5 - Per le abitazioni rurali sono, inoltre, ammessi, nel rispetto di quanto indicato all'Art. 10.2.1, comma 2 delle presenti N.T.A., interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale. Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative. Per gli edifici di cui agli allegati A e B alle presenti N.T.A. tali interventi sono ammessi solo per gli edifici di classe "c" a condizione che ne venga vincolata la destinazione agricola per un tempo non inferiore a venti anni.
- 6 - Per gli annessi agricoli sono, inoltre, ammessi, interventi di ristrutturazione edilizia comprendenti ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 300 metri cubi e del 10 per cento del volume

All'attenzione del Sig. Sindaco del Comune di Carmignano Dott. Dorian Cirri

All'attenzione del Gruppo di progettazione incaricato della redazione del nuovo R.U

presso Comune di Carmignano, Piazza Matteotti 1 – 59015 Carmignano (Po)

**Oggetto: Osservazione al regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano adottato con D.C.C. n° 47 del 02/09/2013 e pubblicato sul BURT n° 42 del 16/10/2013.**

I sottoscritti

**Becucci Anna Maria**

**Becucci Carla**

**Recati Lucilla**

**Recati Sergio**

**Recati Sonia**

**Vinattieri Silvia**

**Vincieri Franco Francesco**

in qualità di proprietari dell'edificio colonico denominato "Podere Lombarda" presentano la seguente osservazione al R.U. adottato con D.C.C. n° 47 del 02/09/2013 e pubblicato sul BURT n° 42 del 16/10/2013.

#### **PREMESSA**

I sottoscritti sono proprietari dell'edificio colonico distinto al N.C.E.U. del Comune di Carmignano al foglio 38 particelle 610 e 644 e denominato "Podere Lombarda".

Gli edifici in essere risultano tuttora legittimati dal punto di vista urbanistico-edilizio come edifici a destinazione agricola.

Dalla visione degli elaborati grafici costituenti il nuovo Regolamento Urbanistico si rileva che:

#### **1) Quadro Conoscitivo:**

- a) l'edificio non rientra tra i Capisaldi Turistici e pertanto non è prevista una possibile destinazione in tal senso;
- b) la Tav. Q.C.13 identifica i manufatti principali tra le Aree Edificate come "Case coloniche" contraddistinte dal numero 318; compare inoltre un cerchio rosso con numero identificativo 47 che fa riferimento ad una specifica scheda di progetto;
- c) la Schedatura del Patrimonio Edilizio identifica il complesso come "Podere Lombarda – degradato in parte in ristrutturazione – riferimento alla schedatura del patrimonio storico – architettonico scheda n°47" ;
- d) la Tav. Q.C.24 Vincoli inserisce il complesso colonico all'interno dell'"Area di interesse archeologico".

#### **2) Progetto:**

- a) La Tav. C "Territorio aperto sud-est" inserisce l'area tra le "Aree a prevalente funzione agricola AA2"- art. 25.3;
- b) L'Allegato "A" Edifici schedati Ex L.59/80 identifica il complesso colonico alla Scheda 47 Podere Lombarda dove si evidenzia l'assenza di vincoli e l'attribuzione della "Classe C".

Dalla visione delle norme di R.U. si evince che, "Art. 25.5 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola ... Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui ai successivi commi", non è possibile mutare la destinazione d'uso esistente

"agricola" verso una funzione residenziale. Questo nonostante che gli edifici, e le Unità Immobiliari oggi esistenti, siano da sempre effettivamente destinati a residenza.

Alla luce di tale considerazione i sottoscritti chiedono che venga modificata la normativa di R.U al fine di poter rendere attuabile il cambio di destinazione verso la residenza e che, qualora tale possibilità non risulti praticabile per vincoli legati alla pianificazione sovraordinata, venga modificato l'intero contesto normativo della pianificazione oggi vigente (P.S. e R.U) al fine di consentire, non solo per il singolo caso specifico ma per la totalità delle analoghe situazioni esistenti sul territorio comunale, il possibile cambio di destinazione degli ex edifici rurali verso una funzione residenziale.

I sottoscritti, comunque consapevoli che tale problematica potrebbe non essere semplicemente ed unicamente imputabile ai disposti del nuovo R.U. adottato dal Comune di Carmignano ma che rappresenta un problema generale che interessa vari comuni toscani e la Regione Toscana, chiedono che sulla problematica specifica venga pertanto affrontata una riflessione complessiva che, partendo dai contenuti degli strumenti della pianificazione sovraordinata, giunga ad una definizione compiuta e risolutiva della problematica.

Si ritiene infatti che laddove la "deruralizzazione" delle ex residenze agricole venga computata nel dimensionamento complessivo del Piano Strutturale comunale, come previsto all'Art.45 della L.R.1/2005, la deruralizzazione possa essere attuata ovviamente con contestuale stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo che regola gli obblighi per i soggetti attuatori.

Alla luce di quanto sopra i sottoscritti

#### OSSERVANO

richiedendo che il Comune di Carmignano:

- 1) modifichi le N.T.A del R.U al fine di rendere attuabile il cambio di destinazione verso la residenza degli ex edifici colonici insistenti sul territorio;
- 2) qualora tale problematica non risulti risolvibile attraverso una modifica di R.U. per vincoli derivanti dalla pianificazione sovraordinata, lo stesso Comune si attivi per la risoluzione della problematica sopra evidenziata attraverso una specifica variante al Piano Strutturale vigente, prevedendo all'interno del dimensionamento complessivo della pianificazione anche le deruralizzazioni di residenze ex agricole da destinare ad esclusiva residenza.

Distinti saluti

Prato, 15/11/2013

**Becucci Anna Maria** *x Anna Maria Becucci*  
**Becucci Carla** *x Carla Becucci*  
**Recati Lucilla** *Recati Lucilla*  
**Recati Sergio** *Recati Sergio*  
**Recati Sonia** *Sonia Recati*  
**Vinattieri Silvia** *x Vinattieri Sergio*  
**Vincieri Franco Francesco** *Franco Vincieri*