

Riservato all'ufficio protocollo



Riservato all'ufficio Urbanistica

OSSERVAZIONE AL
REGOLAMENTO URBANISTICO

N.....DEL

Al Sig. Sindaco del Comune di Castiglion Fiorentino
P.zza del Municipio n.12
52043 Castiglion Fiorentino
Inviata tramite PEC: comune.castiglionfiorentino@legalmail.it

OGGETTO: Osservazione/contributo al REGOLAMENTO URBANISTICO adottato con Del. C.C. n. 12 del 12/03/2015.

L'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo; L'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Arezzo; Il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Arezzo; preso atto della pubblicazione del REGOLAMENTO URBANISTICO adottato con Del.C.C. n. 12 del 12/03/2015, con spirito costruttivo e collaborativo, presentano nella forma di osservazioni, i contributi di seguito elencati.

- OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Considerato che il Regolamento Urbanistico in oggetto è stato formato e adottato nel periodo di adozione del PIT con valore di Piano Paesaggistico e di entrata in vigore della L.R. 65/2014 e costituisce pertanto uno dei primi strumenti urbanistici generato con la nuova normativa in materia di governo del territorio, riteniamo doveroso porre particolare attenzione al regime transitorio al quale la predisposizione dello strumento è sottoposta e all'applicazione della nuova normativa, specialmente in un contesto territoriale in cui vige un Piano Strutturale approvato (con D.C.C. n. 32 del 20 Luglio 2009) ai sensi della L.R. 1/2005 previgente e in cui le previsioni di un precedente Regolamento Urbanistico adottato e le conseguenti norme di

salvaguardia sono decadute. Risulta necessario chiarire come il nuovo strumento adottato sia andato ad integrare il precedente RU e come si sia coordinato con esso, sovrapponendosi quale piano di nuova generazione anche per effetto dell'entrata in vigore della nuova normativa.

Alla luce di quanto sopra detto abbiamo posto particolare attenzione ai seguenti punti di carattere generale e di impostazione del piano.

▪ **Definizione del perimetro del territorio urbanizzato.**

Per effetto del combinato disposto degli artt. 230 e 224 della L.R. 65/2014 che rispettivamente recitano:

- art. 230 *“I comuni che hanno avviato il procedimento di VAS del regolamento urbanistico ai sensi della L.R. 10/2010 e che, alla data di entrata in vigore della presente legge, abbiano concluso le consultazioni della fase preliminare di cui all’art. 23 della L.R. 10/2010, adottano e approvano il regolamento urbanistico con i contenuti della L.R. 1/2005, solo con riferimento al territorio urbanizzato così come definito dall’art. 224.[..]”;*

- art. 224 *“Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge , ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, non ché ai fini de gli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell’entrata in vigor e della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.”*

il perimetro del territorio urbanizzato deve essere definito nel Regolamento Urbanistico con riferimento al territorio non individuato nel Piano Strutturale approvato come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola.

Da una sovrapposizione cartografica dei perimetri individuati nel PS approvato e nel RU adottato sono state riscontrate difformità, evidenziate in maniera puntuale nell'allegato alle presenti osservazioni.

Si chiede pertanto il rispetto della normativa vigente nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

▪ **Disciplina transitoria e misure di salvaguardia**

Al Capo VI delle N.T.A. del RU adottato si legge *“Dalla data di adozione delle presenti norme si applicano le misure di salvaguardia, di cui all’art. 103 della L.R. Toscana 65/2014 e ss.mm.ii. Da tale data è sospesa, pertanto, ogni determinazione sui procedimenti edilizi che risultino in contrasto, in tutto o in parte, con il RU adottato ed è sospesa, altresì, l’efficacia dei titoli edilizi, delle denunce di inizio attività, delle segnalazioni certificate di inizio attività che risultino in contrasto, in tutto o in parte con RU adottato.”*

Si chiede di eliminare la parte riguardante la sospensione dell’efficacia delle DIA e SCIA poiché ritenuta non conforme a quanto previsto dal comma 4 dell’art. 133 della L.R. 65/2014, ai sensi del quale *“L’entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e siano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento della comunicazione di inizio lavori da parte dello sportello unico”*.

▪ **Aree programma**

Particolare rilevanza assumono le 5 Aree programma (AP) definite e disciplinate dal Capo XXIV delle NTA e nelle Schede di cui all’Allegato 1 al RU adottato:

- AP01 Foro Boario
- AP02 Codivilla
- AP03 Spiaggina
- AP04 Stradone di Montecchio
- AP05 Ex Zuccherificio.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico, come riportato al Capo III delle norme in relazione alle modalità d’attuazione, individua obiettivi di recupero, riutilizzo e sviluppo, promuovendo forme di partecipazione pubblico/privata.

Si ritiene il tema di grande rilievo, in quanto spunto per la programmazione futura e riqualificazione di parti di città o di territorio, per la progettazione di importanti edifici e infrastrutture, e in quanto occasione di apertura a forme di collaborazione e partecipazione.

Gli obiettivi strategici proposti per le singole aree all’interno delle relative schede (miglioramento della qualità urbana, architettonica e funzionale degli spazi pubblici e privati, implementazione delle infrastrutture esistenti, riqualificazione di parti di città,

di territorio urbanizzato e di paesaggio) e le modalità d'intervento previste (piani attuativi di iniziativa pubblico/privata) fanno presupporre la volontà dell'Amministrazione Comunale di aprire, attraverso procedure ad evidenza pubblica, processi di partecipazione e collaborazione con le parti coinvolte.

Ci auguriamo che ciò possa essere occasione futura per forme di cooperazione e di confronto anche con questi Ordini e Collegio.

▪ **Definizione degli interventi**

Il capo II e in particolare l'art. 7 delle N.T.A. del RU adottato trattano il tema della definizione delle categorie d'intervento, peraltro specificando che *“Le categorie di intervento edilizio – urbanistico richiamate dalle presenti norme sono definite ai sensi e per effetto del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014”* e inserendo comunque la definizione delle stesse categorie alle quali vengono aggiunte però prescrizioni riguardanti le varie zone e i vari tessuti del RU.

Pur comprendendo la volontà di fornire uno strumento normativo di facile lettura, riteniamo che, alla luce delle continue modifiche che le stesse normative nazionale e regionale subiscono (a pochi mesi dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014 sono state pubblicate due leggi di modifica, una delle quali riguardante anche gli interventi edilizi), non debba essere riportata nelle N.T.A. la definizione degli interventi né tanto meno l'inserimento nelle stesse definizioni di prescrizioni specifiche e suddivise per tessuti.

Allo stesso modo riteniamo non necessario il continuo riferimento nelle norme alla fattibilità di interventi ai sensi della L.R. 24/2009 *“Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”* (Piano Casa).

▪ **Competenze**

Nelle NTA del RU adottato si fa spesso riferimento, in merito alla predisposizione degli elaborati richiesti, all'abilitazione e competenza dei tecnici in materia di restauro architettonico e paesaggio. Riteniamo che uno strumento urbanistico non possa occuparsi in alcun modo delle competenze dei tecnici incaricati della redazione delle pratiche edilizie e non possa prescrivere specifiche competenze nell'ambito delle singole materie di intervento. Si chiede pertanto di eliminare tale disposizione dall'intera normativa.

▪ **Unificazione dei parametri edilizi**

Il Titolo VII Appendice 1 delle N.T.A. del RU adottato riporta il *Glossario dei parametri edilizi e urbanistici*. Nella premessa viene specificato “*I principali parametri edilizi ed urbanistici sono definiti sulla base dei contenuti del D.P.G.R. n. 64/R/2013 e del relativo Allegato, che prevalgono in caso di contrasto.*” Si chiede di eliminare qualsiasi definizione in contrasto con il Regolamento regionale in quanto intervenuta, ai sensi dell’art. 32 c. 1 del D.P.G.R. n. 64/R, la scadenza (15 maggio 2015) per l’adeguamento, da parte dei comuni, dei contenuti dei regolamenti edilizi e degli strumenti urbanistici ai parametri e alle definizioni del regolamento regionale.

▪ **Parametri dimensionali**

Le Norme del RU adottato riportano a più riprese limitazioni dimensionali nella trasformazione degli immobili. Riteniamo che non sia utile, ai fini di una corretta progettazione dei singoli interventi, imporre con lo strumento urbanistico soglie dimensionali che possono compromettere la riuscita di un buon progetto e crediamo che eventuali limitazioni debbano invece essere valutate in rapporto ai singoli casi. Facciamo presente comunque, anche in relazione a quanto sopra specificato, che prescrizioni ed elementi di dettaglio potrebbero essere contenuti in strumenti diversi da quello urbanistico quali per esempio il Regolamento Edilizio.

▪ **Schedatura del Patrimonio edilizio esistente**

Il patrimonio edilizio esistente costituisce senza dubbio un’importante risorsa del territorio e in quanto tale necessita di particolare attenzione e di valutazioni specifiche. Interventi di restauro, riuso e riqualificazione sono rilevanti ai fini della conservazione degli immobili storici e di valore ma anche del recupero di quelli di più recente formazione e di minor valore storico-architettonico.

Alla luce di tali considerazioni, l’analisi del Capo XXXI delle NTA, riguardante la *Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico documentale* di cui all’Appendice 3, ci porta a riflettere sul fatto che, dato l’alto numero di edifici schedati, caratterizzati sicuramente da specificità molteplici, sia necessario precisare maggiormente e distinguere gli interventi per tipologia di edificio, destinazione d’uso, funzione, caratteristiche storico-architettoniche. È opportuno che il RU costituisca uno strumento completo per operare sugli edifici e sul territorio.

Si riportano in allegato le osservazioni di carattere puntuale.

ALLEGATO

Elettrodotti

1) Il Regolamento Urbanistico adottato all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione recita *“All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, individuate nell'ambito della cartografia di Regolamento Urbanistico sulla base delle disposizioni di cui al D.P.C.M. del 08.07.2014, sono vietate nuove costruzioni, ancorché interrato. Sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le competenze delle commissioni consultive comunali e degli Enti preposti alla gestione dei vincoli, sono consentiti gli interventi che non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa con esclusione delle addizioni volumetriche, non consentite. Le aree ricadenti al loro interno possono essere utilizzate per attività che non presuppongano la permanenza prolungata delle persone (attività agricole, forestali, ecc.)”*.

2) Il D.P.C.M. riportato nell'articolo 35 delle norme tecniche di attuazione del R.U. è errato infatti la normativa nazionale di riferimento è il D.P.C.M. 08/07/2003 *“Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz.”* Ed il D.M. 29/05/2008 *“Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti”*.

3) Si riporta una nota emanata dalla Regione Toscana che fa riferimento all'inquinamento degli elettrodotti a basse frequenze, *“per quanto riguarda la costruzione di nuove abitazioni, essa deve avvenire tenendo conto della presenza degli elettrodotti e del campo magnetico che può essere prodotto dagli stessi. La normativa prevede (art. 6 del DPCM 08/07/2003; DM 29/05/2008) delle specifiche fasce di rispetto circostanti gli elettrodotti all'esterno delle quali è consentita la costruzione di abitazioni ed in generale di edifici dove è prevista una permanenza umana prolungata. All'interno delle fasce di rispetto la costruzione è invece permessa solo nel caso che si dimostri il rispetto dei limiti normativi”*.

4) *In funzione di quanto sopra riportato il contenuto dell'art. 35 delle norme tecniche di attuazione del R.U. è in contrasto con la norma nazionale che non prevede il vincolo di inedificabilità.*

Pertanto con la presente si chiede la modifica dell'art. 35 al fine di adeguarsi ai contenuti della normativa richiamata (art. 6 del DPCM 08/07/2003; DM 29/05/2008), ripristinando la possibilità di edificazione all'interno delle fasce di rispetto solo nel caso che si dimostri il rispetto dei limiti normativi di cui al DPCM 08/07/2003; DM 29/05/2008.

Corsi d'acqua

Con la presente osservazione, si intende far chiarezza sulla questione dei Vincoli di Tutela dei corsi d'acqua, secondo quanto evidenziato nell'elaborati grafici allegati al Regolamento Urbanistico adottato.

1) Nelle Tavole di Fattibilità (geologica, sismica, idraulica) del R.U. Adottato, il reticolo idrografico per cui si riporta secondo quanto sancito dalla L.R. 21/2012 (così come modificato ai sensi L.R. 60 del 28/10/2013, art.11) il vincolo di tutela e quindi di inedificabilità nei 10 metri limitrofi dai corsi d'acqua, non risulta conforme ai reticoli idrografici approvati ai sensi L.R. 79/2012 così come approvati con il DCRT 57/2013 ed il DCTR 9/2015.

2) Nelle Tavole di Fattibilità (geologica, sismica, idraulica) del R.U. Adottato il reticolo idrografico per cui si riporta secondo quanto sancito dalla L.R. 21/2012 (così come modificato ai sensi L.R. 60 del 28/10/2013, art.11) il vincolo di tutela e quindi di inedificabilità nei 10 metri limitrofi dai corsi d'acqua, è stato esteso indistintamente a tutto il reticolo idrografico non tenendo conto della presenza nella cartografia di riferimento approvata con il DCTR 9/2015 di un reticolo principale (facente parte del reticolo idrografico ai sensi della LR 79/2012) e di uno secondario (non facente parte del reticolo idrografico ma rappresentabile dal punto di vista cartografico (canale di derivazione, via navigabile, scolina di campo)). Tale vincolo di inedificabilità è stato espresso esplicitamente anche nelle schede corrispondenti alla aree limitrofe al reticolo indicato.

3) Effettuato un raffronto fra il reticolo idrografico vincolato riportato nelle Tavole di Fattibilità (geologica, sismica, idraulica) ed il reticolo idrografico vincolato nelle Tavole Vincoli e Tutele si rileva che non vi è coerenza fra le due cartografie.

4) Il reticolo idrografico vincolato nelle Tavole Vincoli e Tutele (Reticolo idrografico ai sensi del DCRT 57/2013) non è coerente con il reticolo idrografico così come definito ai sensi L.R. 79/2012 approvati con il DCRT 57/2013 ed il DCTR 9/2015.

5) In funzione di quanto sopra riportato è ben evidente:

- la non coerenza tra i reticoli idrografici vincolati ai sensi (L.R. 60 del 28/10/2013, art.11) riportati nelle tavole di R.U. adottato Tavole di Fattibilità (geologica, sismica, idraulica) e Tavole Vincoli e Tutele.

- La non coerenza tra i reticoli idrografici vincolati ai sensi (L.R. 60 del 28/10/2013, art.11) riportati nelle tavole di R.U. adottato Tavole di Fattibilità (geologica, sismica, idraulica) e Tavole Vincoli e Tutele e quanto stabilito in merito al reticolo idrografico (ai sensi L.R. 79/2012) approvati con il DCRT 57/2013 ed il DCTR 9/2015.

Pertanto con la presente si chiede la correzione delle tavole di Fattibilità (geologica, sismica, idraulica) e quelle Vincoli e Tutele, con indicazione del reticolo idrografico principale vincolato così come individuato ai sensi del DCTR 9/2015 e la conseguente eliminazione dalla cartografia dei reticoli secondari. Si chiede inoltre di modificare le schede di fattibilità corrispondenti alle aree limitrofe al reticolo secondario eliminando dalle stesse il vincolo di inedificabilità esplicitamente espresso.

Perimetri

1) Il Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n° 12 del 12/03/2015 all'art. 1 delle norme tecniche di attuazione recita *“Il presente Regolamento Urbanistico (RU) è predisposto ai sensi della vigente Legge Regione Toscana n.65/2014, e, solo con riferimento al"territorio urbanizzato", ai sensi della LR 01/2005, e ss.mm.ii. Tale perimetro è individuato sulla base dei contenuti del vigente Piano Strutturale e della definizione delle aree ad esclusiva o prevalente destinazione agricola. Il Regolamento è elaborato in coerenza con gli strumenti di pianificazione della Regione Toscana, con particolare riferimento al P.I.T. implementazione paesaggistica adottato, e della Provincia di Arezzo (P.T.C.) ed è conforme al Piano Strutturale vigente del Comune di Castiglion Fiorentino (AR). Il RU conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari e a quota parte delle strategie del PS e opera sull'intero territorio comunale.”*

2) L'art. 1 delle Norme Tecniche di Attuazione recepisce pienamente quanto contenuto nella L. R. 65/2014 ed in particolare a quanto contenuto negli art. 224 e 230, nello specifico l'art. n. 224 recita *“Disposizioni transitorie per*

*l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato 1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge , ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, non ch  ai fini de gli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, **si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigor e della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.***

3) Il Piano Strutturale   stato approvato con D.C.C. n. 32 del 20 Luglio 2009 e tra l'altro comprende nelle tavole allegate cartografie rappresentanti "IL SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO" ed al suo interno suddivide il territorio in: STRUTTURE INSEDIATIVA DI ANTICA FORMAZIONE; AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI; INSEDIAMENTI RECENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI; AMBITI DELLA CRESCITA DEGLI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI; AMBITI ASSOGGETTATI A PIANI DI RECUPERO; AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PERIURBANI; AMBITI DEI PARCHI TERRITORIALI E DELLE AREE SPECIALISTICHE DI INTERESSE GENERALE; AREA DELL'EX ZUCCHERIFICIO; AMBITI DI TUTELA E DI RISPETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO; AREE PER ESCAVAZIONE. Deducendo quindi che tutto quanto non racchiuso in tali perimetri   da considerarsi TERRITORIO AGRICOLO ai sensi del Piano Strutturale Approvato.

4) Il Regolamento Urbanistico adottato nelle tavole grafiche allegate USO DEL SUOLO (TAV.C01a_Capoluogo – Nord; TAV.C01b_Capoluogo – Est; TAV.C01c_Capoluogo – Ovest; TAV.C01d_Capoluogo– Sud; TAV.F01_Montecchio; TAV.F02_La Nave; TAV.F03_Castroncello; TAV.F04_Brolio; TAV.F05_Manciano) e Territorio Rurale (TAV.R01a_Territorio Rurale – Est; TAV.R01b_Territorio Rurale – Ovest), rappresenta il territorio urbanizzato e quello agricolo.

5) Effettuato un raffronto tra i perimetri contenuti negli elaborati del Piano Strutturale ed i perimetri rappresentati nelle tavole di R.U. emerge che i perimetri del Piano Strutturale non sono stati correttamente riportati negli elaborati di R.U., ed anzi introducendo perimetri notevolmente ridotti.

6) *In funzione di quanto sopra riportato è ben evidente che il corretto contenuto dell'art. 1 delle N.T.A. del R.U. adottato con riferimento ai perimetri delle **zone urbane e agricole** non è stato rispettato nell'elaborazione delle tavole del R.U. per cui la cartografia è in evidente contrasto con il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e con quanto contenuto nella L.R. 65/2014.*

7) *A conferma di ciò di seguito si riporta il contenuto dell'art. 3. 2.1 e 3.2.1.5 delle n.t.a. del piano strutturale in cui viene descritto da cosa è composto il sistema degli ambiti prevalentemente residenziali e definisce gli ambiti degli insediamenti periurbani.*

ART.3.2.1

IL SISTEMA INSEDIATIVO DEGLI AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Il sistema degli ambiti prevalentemente residenziali è caratterizzato dal tessuto insediativo di antica e recente formazione ed è costituito dai centri, dagli abitati, dai nuclei e dagli aggregati ubicati nelle varie parti del territorio. In tale sistema la funzione residenziale convive con quella commerciale ed artigianale e con il sistema dei servizi e delle attrezzature. Trattasi del sistema di aggregazione non specializzato tipico della cultura dei luoghi e degli insediamenti antichi ma comune anche alla quasi totalità delle nuove formazioni urbane ove la presenza di tutte funzioni compatibili con la residenza deve essere assunto come valore da tutelare, promuovere e conservare.

In tale ambito il R.U. dovrà garantire la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità con le aree per il tempo libero e lo sport ed in breve garantire il sistema di strutture, infrastrutture, servizi tipici delle strutture urbane adoperandosi per conseguire il concetto di "prossimità" delle varie funzioni.

Il sistema insediativo degli ambiti prevalentemente residenziali è costituito dai seguenti sottosistemi:

- *struttura insediativa di antica formazione;*
- *insediamenti recenti prevalentemente residenziali;*
- *ambiti della crescita degli insediamenti prevalentemente residenziali;*
- *ambiti di tutela e di rispetto del sistema insediativi;*
- *ambiti degli insediamenti periurbani.*

Il Regolamento Urbanistico dovrà e potrà meglio definire i limiti ed i confini dei vari

sottosistemi in ragione dell'approfondimento del quadro conoscitivo e del diverso

livello di scala.

ART.3.2.1.5

AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI DIFFUSI

Gli ambiti degli insediamenti periurbani riguardano aree poste in prossimità dei centri, degli aggregati e dei nuclei caratterizzate da edilizia diffusa non riconducibile alla economia agricola. All'interno di tali ambiti, al solo fine di soddisfare esigenze puntuali legate al fabbisogno abitativo dei proprietari delle aree, potranno essere realizzati edifici di tipo mono o bifamiliare nelle percentuali massime stabilite per ogni singola UTOE. All'interno di tali ambiti è consentito l'inserimento di attività hobbistiche e per il tempo libero.

Pertanto con la presente si chiede di riportare nelle tavole di Regolamento Urbanistico Adottato i perimetri delle urbane e agricole rispettando tutti i perimetri riportati nelle tavole del Piano Strutturale, con conseguente individuazione delle aree agricole.

Art. 7 e art. 39 N.T.A.

In merito al contenuto art. 39 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Adottato (relativo al Centro Storico del Capoluogo) ed al contenuto dell'art. 7 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Adottato (specificatamente per la parte attinente alla ristrutturazione edilizia conservativa ricostruttiva).

- Lo scopo dell'art. 39 dell'R.U. relativamente al Centro Storico di Castiglion Fiorentino è di promuovere con idonei strumenti di dettaglio, politiche di tutela e valorizzazione, contrastando fenomeni di abbandono;
- l'articolo 39 per detta zona disciplina gli interventi ammessi che sono: - la manutenzione straordinaria; - il restauro e risanamento conservativo; - la ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 7 delle presenti norme.
- L'articolo 7 del R.U. specifica l'articolazione delle categorie di interventi edili urbanistici e prevede tra l'altro la ristrutturazione edilizia ricostruttiva così come definita dall'articolo 134 della L.R. 65/2015;
- al punto b della definizione della ristrutturazione edilizia ricostruttiva si descrivono le modalità relative alla ricostruzione della consistenza degli edifici crollati.

Pertanto in funzione di tutto quanto sopra riportato con la presente al fine giungere alla stesura di norme che consentano un recupero del patrimonio del centro storico con la presente si chiede:

- con riferimento all'articolo n. 39 delle NTA del Regolamento Urbanistico in relazione agli interventi ammessi di prevedere anche la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" di cui all' art. 7 delle N.T.A. previa approvazione di eventuale piano di recupero.

- con riferimento all'articolo n. 7 delle NTA del Regolamento Urbanistico si ritiene opportuno ampliare i modi di dimostrazione delle preesistenze attingendo anche a foto aeree, perizie foto interpretative e, se pur solo di supporto agli altri documenti, anche dichiarazioni sostitutive di atti di notorietà.

Titolo I – Disposizioni generali

art.7 Articolazione e specificazioni delle categorie di intervento edilizio - urbanistico

Manutenzione straordinaria

- si chiede la modifica del seguente capoverso “Tali frazionamenti non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo di SUA (Superficie utile abitabile/agibile) inferiore a 55 mq. Tale superficie è ridotta a 45 mq all'interno del Centro Storico del Capoluogo, delle zone A e dei nuclei An.” Eliminando le quantità minime di SUA previste.

Sostituzione edilizia

Si chiede di apportare la modifica al seguente capoverso:

- Interventi di sostituzione edilizia che interessino immobili con Sul superiore a 250 mq sono comunque subordinati all'approvazione di specifico Piano Attuativo.

Nel seguente modo:

- Interventi di sostituzione edilizia che interessino immobili con Sul superiore a 500 mq sono comunque subordinati all'approvazione di specifico Piano Attuativo.

Si chiede di eliminare completamente il punto 2.

Si chiede di modificare il capoverso successivo al punto 4 eliminando la dimensione minima di SUA di 55 mq..

Inoltre si chiede di eliminare tutti i punti seguenti che hanno per oggetto interventi effettuati in base alla L.R. 24/2009 visto che trattasi di normativa speciale con scadenza che potrebbe non essere rinnovata.

Ristrutturazione urbanistica

Si chiede la modifica al seguente capoverso:

- Il Piano Attuativo è sempre previsto nel caso in cui l'intervento interessi una Sul complessiva maggiore di 250 mq.

Nel seguente modo:

- Il Piano Attuativo è sempre previsto nel caso in cui l'intervento interessi una Sul complessiva maggiore di 500 mq.

Addizioni volumetriche

Si chiede la modifica del seguente capoverso:

- Sono realizzabili laddove espressamente previsti nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti.

Le addizioni agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, laddove consentite dalla disciplina dei tessuti di cui al successivo Titolo III, possono essere realizzate nel rispetto delle seguenti condizioni:

Nel seguente modo:

- Le addizioni agli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, possono essere realizzate nel rispetto delle seguenti condizioni:

Si chiede la modifica del seguente capoverso:

- comportino al più incremento di una sola unità immobiliare, nel rispetto della dimensione minima dell'alloggio fissata dal presente regolamento in 55 mq di SUA, eliminando la dimensione minima di mq. 55;

Si chiede l'eliminazione di tutta la parte seguente che ha per oggetto interventi effettuati sulla base della L.R. 24/2009 visto che trattasi di normativa speciale, comunque prevalente su quella Comunale ma con scadenza che potrebbe non essere rinnovata.

Interventi pertinenziali

Si chiede la modifica del seguente capoverso:

- Gli interventi pertinenziali sono definiti ai sensi e per effetto dell'art. 135, comma 2, lett. e della L.R. Toscana n. 65/2014. Essi comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede di un edificio, non superiore al 20% del volume dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Regolamento. Tali interventi sono ammessi laddove espressamente previsti all'interno della disciplina dei tessuti, di cui al successivo Titolo III, nel rispetto di **tutte** le seguenti condizioni:

Nel seguente modo:

- Gli interventi pertinenziali sono definiti ai sensi e per effetto dell'art. 135, comma 2, lett. e della L.R. Toscana n. 65/2014. Essi comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede di un edificio, non superiore al 20% del volume dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Regolamento. Tali interventi sono ammessi, nel rispetto di **tutte** le seguenti condizioni:

Capo IV DESTINAZIONI D'USO

Si chiede di sostituire l'elencazione delle destinazioni riportate (lettere da "a" ad "l") con quelle previste dall'articolo 99 comma 1 della L.R.65/2014.

Si propone di eliminare la limitazione che prevede che avvenga il cambio di destinazione quando questo interessi oltre il 35% della superficie e comunque sia maggiore di mq. 30, ed inserire, invece, in assonanza alla legge Regionale 65/2014 che il cambio di destinazione avviene quando questo interessa la parte prevalente della superficie della unità e cioè oltre il 50% e senza la limitazione dei 30 mq.

Si chiede l'eliminazione del seguente paragrafo:

- Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere, è ammesso solo se contestuale al reperimento degli standard urbanistici e/o degli spazi di relazione ove prescritti dalla presente disciplina.

Per ulteriore chiarezza, si propone che venga inserito un ordine delle destinazioni d'uso in funzione del carico urbanistico che determinano. Si propone il seguente ordine crescente: agricola – artigianale e industriale – commerciale all'ingrosso – residenziale – turistico ricettiva – direzionale e di servizio – commerciale.

art.11 Gestione e recupero delle acque reflue

Si chiede l'eliminazione del seguente paragrafo:

- Sono da evitarsi lo sviluppo dei nuovi tratti di rete fognaria nella fascia di territorio larga 50 m che si sviluppa lungo i corsi d'acqua; sono altresì incentivati le azioni di delocalizzazione dei tratti della rete esistente.

Titolo II – Salvaguardia del sistema ambientale ed insediativo

art.33 Fascia di rispetto del collettore fognario

Si chiede di apportare la seguente modifica:

- Per il collettore fognario principale su suolo pubblico, la fascia di rispetto, da rispettare per qualsiasi tipo di intervento, non potrà essere inferiore a 2 m per lato.
- A tale proposito si chiede verifica e correzione della tavola grafica relativa per incongruenze rilevate (presenza di tratti di collettore che in realtà non esistono)

TITOLO III - Disciplina del sistema insediativo

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE TITOLO III

Su tutti gli articoli che disciplinano le dimensioni minime per ogni alloggio si richiede di specificare se dette dimensioni riguardano la SUA o la SUL -

Si propone di eliminare la dimensione minima degli alloggi sia all'interno del centro storico che per quelli del territorio esterno -

Si richiede di specificare quali sono i lotti liberi in modo tale da evitare diverse interpretazioni -

In tutti gli articoli dove è specificato un intervento diretto convenzionato, si richiede di togliere "convenzionato", in quanto trattasi di lotti liberi di completamento e pertanto non di lottizzazioni -

Si richiede di togliere da tutti gli articoli dove è presente il richiamo alla L.R. N.24/2009 (Piano Casa) in quanto legge straordinaria, prevalente, ma comunque a termine, e di prevedere la possibilità di effettuare interventi di ampliamento di tipo volumetrico -

Si richiede di rimuovere nelle diciture dove si parla di creazione e/o frazionamento di unità abitative a servizio della famiglia, la dicitura: (alloggio per i figli), in quanto superflua e inutilmente restrittiva -

Si propone di modificare in tutti gli articoli ove presente, la dicitura "Qualora l'intervento sia esteso alla pertinenza..." in "Qualora l'intervento sia esteso al giardino/resede..." -

Si ritiene necessario togliere in tutti gli articoli ove presente, la seguente dicitura: "Tali elaborati sono predisposti da tecnici abilitati e competenti in materia di restauro architettonico e paesaggio" -

Si ritiene indispensabile aumentare la % del ROS max almeno fino a farla diventare > o uguale al Rapporto di Copertura (RC) quando minore in quanto è assolutamente incongruo (anche sotto il profilo strutturale) pensare che un edificio abbia un piano interrato di superficie inferiore a quelli soprastanti-

ARTICOLO 36 – A – ZONA A

Negli interventi ammessi si parla di dimensione minima di 45 mq. per ogni nuovo alloggio senza specificare se trattasi di SUA o di SUL -

Si propone in ogni caso di eliminare la dimensione minima di ogni nuovo alloggio.

ARTICOLO 37 – T1 – TESSUTI STORICI O STORICIZZATI

Negli interventi ammessi si parla di dimensione minima di 45 mq. per ogni nuovo alloggio senza specificare se trattasi di SUA o di SUL -

Si propone di eliminare i dimensionamenti minimi degli alloggi -

ARTICOLO 38 – TES – EDIFICI/COMPLESSI SPECIALISTICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO

Si propone di eliminare il dimensionamento minimo degli alloggi -

ARTICOLO 39 – CS – CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

Negli interventi ammessi si parla di dimensione minima di 45 mq. per ogni nuovo alloggio senza specificare se trattasi di SUA o di SUL -

Si propone in ogni caso di eliminare il dimensionamento minimo degli alloggi-

ARTICOLO 40 – TR0 – TESSUTI RESIDENZIALI PIANIFICATI UNITARI DELL' ESPANSIONE RECENTE

Si ritiene necessario modificare le prescrizioni riportate a seguito della seguente dicitura: “Gli interventi di cui sopra, eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa, sono consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni:”, eliminando il primo capoverso e cioè “definizione di un progetto unitario esteso all’intero organismo edilizio, proposto da tutti i proprietari dell’immobile interessato, comprensivo dell’analisi delle prestazioni energetiche dell’edificio a seguito della realizzazione degli interventi”.

ARTICOLO 41 – TP0 – TESSUTI PRODUTTIVI PIANIFICATI UNITARI DELL' ESPANSIONE RECENTE

Si richiede di specificare quali sono i lotti liberi in modo tale da evitare diverse interpretazioni -

Nella dicitura: “All'interno dei lotti rimasti liberi è consentita la realizzazione di nuovi edifici artigianali/produttivi, attraverso intervento diretto convenzionato...”, si richiede di togliere “convenzionato” in quanto trattasi di lotti liberi e pertanto non di lottizzazioni -

Al punto a) di cui alle condizioni per la realizzazione di nuovi edifici artigianali/produttivi, si ritiene necessario non specificare una SUL massima, vista la presenza degli altri parametri -

Si osserva:

addizione volumetrica degli edifici esistenti, per un max di 150 mq di SUL

Si propone:

che nei lotti non saturi vi sia la possibilità di realizzare le volumetrie residue previste dai precedenti strumenti urbanistici; l'ampliamento previsto dal R.U. risulta limitativo per lo sviluppo delle aziende e della produzione. Per il ripristino delle volumetrie si propone l'inserimento dell'indice di utilizzazione fondiaria tale da garantire la possibilità di sviluppo e l'omogeneizzazione della densità edificatoria nei lotti oltre allo sviluppo delle attività in essere che potrebbe essere 0,50 mq/mq. Quanto già previsto non va ad incidere nel dimensionamento del Regolamento urbanistico.

ARTICOLO 42 – TC – TESSUTI CONSOLIDATI E COMPATTI

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

ARTICOLO 43 – TB – TESSUTI PUNTIFORMI A BASSA DENSITA'

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

ARTICOLO 44 – TM – TESSUTO MISTO

Dove si definiscono gli interventi ammessi e più precisamente al punto riguardante l'addizione volumetrica, si richiede di precisare se dette addizione riguardano gli interi edifici o la singola unità abitativa (a nostro parere più corretta) -

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

ARTICOLO 45 – TN – TESSUTI/LOTTI DI COMPLETAMENTO E RIORGANIZZAZIONE

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto legge straordinaria, prevalente, ma comunque a termine -

Nella dicitura: “All'interno dei lotti rimasti liberi è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali, attraverso intervento diretto convenzionato...”, si richiede di togliere “convenzionato” in quanto trattasi di lotti liberi e pertanto non di lottizzazioni

Nella scorrere le condizioni per la realizzazione di nuovi edifici residenziali pare sia stata involontariamente rimossa una dicitura od un rigo prima dei punti a) e b) -

Inoltre si ritiene che non debba essere imposta una limitazione massima di SUL vista la presenza degli altri parametri.

ARTICOLO 47 – TU – TRAME AGRARIE URBANIZZATE

Dove si parla di sostituzione edilizia, addizione volumetrica e frazionamento di unità abitative esistenti a servizio della famiglia, si richiede di rimuovere la dicitura: “alloggio per i figli”, in quanto superflua e inutilmente restrittiva -

ARTICOLO 48 – TV – TESSUTI COMPATTI DI VILLINI ED EDIFICI UNIFAMILIARI

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

ARTICOLO 51 – TF2 – TESSUTI DENSII LUNGO LE DIRETTRICI DI CONNESSIONE URBANA E TERRITORIALE

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

Dove si parla di frazionamento di unità abitative a servizio della famiglia, si richiede di rimuovere la dicitura: “alloggio per i figli”, in quanto superflua e inutilmente restrittiva -

Si ritiene indispensabile aumentare la % del ROS max almeno fino a farla diventare > o uguale al Rapporto di Copertura (RC) -

ARTICOLO 52 – TF3 – TESSUTI DISCONTINUI O PUNTIFORMI LUNGO LE DIRETTRICI STRUTTURANTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

Dove si parla di sostituzione edilizia, addizione volumetrica e frazionamento di unità abitative esistenti a servizio della famiglia, si richiede di rimuovere la dicitura: “alloggio per i figli”, in quanto superflua e inutilmente restrittiva -

Si ritiene indispensabile aumentare la % del ROS max almeno fino a farla diventare > o uguale al Rapporto di Copertura (RC) -

CAPO XVIII – FRANGE URBANE (FU)

Si richiede la possibilità di effettuare interventi di ampliamento anche senza usufruire della L.R. N.24/2009 (Piano Casa), in quanto “legge a termine” -

Si ritiene indispensabile aumentare la % del ROS max almeno fino a farla diventare > o uguale al Rapporto di Copertura (RC) quando inferiore -

Nella dicitura: “All'interno dei lotti rimasti liberi è consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali, attraverso intervento diretto convenzionato...”, si richiede di togliere “convenzionato” in quanto trattasi di lotti liberi e pertanto non di lottizzazioni

Nella scorrere le condizioni per la realizzazione di nuovi edifici residenziali pare sia stata involontariamente rimossa una dicitura od un rigo prima dei punti a) e b)

Inoltre si ritiene che non debba essere imposta una limitazione massima di SUL vista la presenza degli altri parametri.

CAPO XX – RECINTI SPECIALISTICI (R)

ARTICOLO 54 – RP – PRODUTTIVI - ARTIGIANALI

- gli interventi sulle zone “RP” sono regolamentate dall’art. 54 delle N.T.A. del R.U. adottato, per tali aree si prevede tra l’altro: “Sono soggetti ad intervento diretto convenzionato: - le addizioni volumetrica agli edifici esistenti, anche in sopraelevazione, per un massimo del 20% della Sul esistente, comunque per una dimensione massima di 150 mq; - ristrutturazione urbanistica estesa all’intero perimetro del “recinto produttivo”.” Inoltre tali interventi come riportato al punto successivo sono limitati ulteriormente in quanto: “ La realizzazione degli interventi di cui

sopra comporta il prelievo del dimensionamento massimo previsto per la funzione, di cui all'appendice 2 al presente Regolamento”;

- per quanto concerne la convenzione si fa presente che alcune aree, ricadendo già in zone P.I.P. risultano già assoggettate per sua natura a convenzione;
- considerato i potenziali obiettivi strategici di sviluppo delle aziende e le prospettive di sviluppo a medio termine il limite dei 150 mq di ampliamento risultano irrilevanti.

Premesso tutto quanto sopra riportato con la presente osservazione si chiede:

- che gli interventi di: addizione volumetrica agli edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica non siano soggetti a convenzione.

- che gli interventi di ampliamento possano essere realizzati in ragione del 20% della Sul esistente nel rispetto delle normative, senza limitazioni.

- che i quantitativi per il dimensionamento massimo previsto per la funzione, e per le aree, di cui all'appendice 2 del Regolamento urbanistico siano aumentati ed adeguati alle esigenze ed agli obiettivi di incremento e miglioramento dell'attività produttiva essenziali per la crescita aziendale.

Titolo V – Disciplina del territorio rurale

Capo XXVI Disposizioni generali:

- Sembra particolarmente limitativa la superficie massima di mq.100 di Sul per le attività commerciali per la vendita diretta di prodotti aziendali.
- Nell'attività di somministrazione di cibi e bevande è compresa l'attività commerciale di ristorazione o c'è bisogno di specificare meglio? Prevedere la possibilità di attività commerciali limitate, (esempio ristorante su vecchi casolari).
- E' consentito il mantenimento delle attività produttive esistenti di tipo non nocivo. Non si capisce il destino di quelle nocive eventualmente insediatesi.
- La realizzazione di laghetti per l'irrigazione dovrebbe essere dimensionata in funzione delle dimensioni aziendali e della frammentazione delle stesse e non con un

parametro unico per tutte le aziende. Inoltre sembra limitativa la realizzazione degli invasi solo in aree pianeggianti.

- Il divieto della realizzazione di depositi permanenti di materiali dovrebbe escludere i depositi di attrezzature delle imprese edili.
- Occorre quantificare quale sia la "notevole entità" riguardo agli sbancamenti e terrazzamenti necessari all'utilizzazione degli spazi esterni.

Art.79 Modalità d'intervento in territorio aperto

Interventi sugli edifici

- Molto limitativa la scelta di vietare la realizzazione di finestre a nastro in tutti i fabbricati, ivi compresi quelli realizzati negli anni 60', 70' ed 80, che non hanno certamente le caratteristiche dell'architettura tipica delle zone rurali.
- Non è prevista la finitura in pietra faccia a vista per le logge e porticati.
- Non sono previsti pergolati con struttura in metallo.
- Non sono previsti car-port e pergolati anche staccati dall'edificio ("infatti la norma dice che i pergolati possono interessare al più un prospetto dell'edificio").
- Non è ammesso l'intonaco al quarzo. Non se ne capisce la ragione specialmente su interventi da effettuare su immobili non tipici delle zone rurali.

Nelle zone agricole, per garantire una maggiore gerarchizzazione dei volumi sarebbe opportuno portare l'altezza massima a ml. 7,50

Interventi sugli spazi aperti

- Si propone di modificare la parola "aderenza" con "prossimità" della viabilità, in quanto appare del tutto incongruo pensare di realizzare manufatti in "aderenza" alle viabilità esistenti.
- Se è vietata l'apertura di nuove strade vicinali ciò appare in contraddizione con norme che dovrebbero prevedere il caso, abbastanza frequente delle sdemanializzazioni di porzioni strade vicinali con la contestuale realizzazione di percorsi alternativi.
- Chiarire a che tipo di consumo e quali sono le risorse in riferimento alla fattibilità dell'intervento.

- visto che la norma vieta la realizzazione di autorimesse pertinenziali di cui al Titolo III Legge 122/89 (artt.9-10-11), ma solo a piano interrato o seminterrato, si chiede se quindi è possibile realizzarle fuori terra.

- Riguardo alle tettoie in legno con altezza massima pari a m.2.40 e pendenza unica falda max 30% si evidenzia come le misure geometriche delle stesse (lunghezza ml. 5,00 e quindi dislivello di falda di ml. 1,50) portino ad una altezza minima di ml. 0,90 che appare decisamente assurda e che rende la struttura di fatto inutilizzabile. Si chiede pertanto di poter portare a ml. 2,40 almeno l'altezza media se non fosse possibile con la altezza minima. Inoltre si fa presente che la copertura in tegole e coppi su una struttura puntiforme in legno sembra troppo pesante e pertanto si chiede la possibilità di prevedere anche altri tipi di manti di copertura.

Si fa presente che appare decisamente troppo limitativa la norma che proibisce la realizzazione di recinzioni costituita da muretti e ringhiere anche sul lato che costituisce l'accesso ai resedi di stretta pertinenza dei fabbricati, ed obbliga, invece alla realizzazione di recinzioni solo con rete sciolta e pali di legno.

Locali interrati o seminterrati

- non sono evidenti quali siano, per le cantine e locali tecnici, i parametri per la loro realizzazione, infatti nella parte finale dell'articolo cita solamente che questi devono essere "per quota parte della superficie e del volume sopra specificati".

Piscine ed altri manufatti privi di rilevanza edilizia

- Si evidenzia la necessita di separare la normativa relativa alle piscine da quella dei manufatti privi di rilevanza edilizia proprio perché quest'ultimi, secondo la L.R. 65/2014, non sono soggetti a nessuna comunicazione mentre invece lasciati all'interno di questo articolo sono oggetto di studio di inserimento paesaggistico e relazione geologica. Per le piscine invece lo studio di inserimento paesaggistico dovrebbe essere sostituito con "rappresentazione virtuale". Inoltre dovrebbe essere eliminata la frase "esistenti alla data di adozione del presente regolamento" altrimenti nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati gli stessi non potrebbero essere dotati di piscina. Chiarire se i toni azzurro e bianco sono ammessi oppure no.

Aree di pertinenza "edilizia" e aree di pertinenza "agricola"

- Sono necessari chiarimenti circa il richiamo al “punto 10 del presente articolo” riportato nella definizione di “aree di pertinenza agricola”. Infatti i punti di tale articolo sono solo sette.

Inoltre non appare coerente con lo spirito della norma prevedere la installazione dei manufatti per l’agricoltura amatoriale in prossimità dei fabbricati esistenti quando, queste strutture, servono proprio nelle aree dove vi è assenza di fabbricati

Opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola

- L’articolo non è assolutamente chiaro e pertanto non si capisce quali siano gli intendimenti dell’amministrazione nelle aree in oggetto.

Impianti per il ricovero e/o l’addestramento di animali da affezione – canili e pensioni

- Non si capisce perché strutture di questo tipo, vista la loro modestia in termini sia volumetrici che di impatto sul territorio siano subordinate all’approvazione di Piano Attuativo, pertanto si chiede che le stesse possano essere realizzate con interventi diretti.

Art.81 Realizzazione di manufatti leggeri e/o temporanei

Disciplina tipo 1

- Visto che in detto articolo rientrano anche le serre sembra molto basso il limite di mq.150 per tutti i manufatti.

Disciplina tipo 2

- Visto che in detto articolo rientrano anche le serre sembra molto basso il limite di mq.150 per tutti i manufatti. Inoltre è molto basso il valore di mq. 30 per i punti vendita aziendali.

Disciplina tipo 3

- Anche se la norma detta delle superfici massime poi dice che “devono essere commisurati alle dimensioni dell’azienda ed alla tipologia di attività svolta” Chi commisura ? La parola “seguenti” va invece sostituita con “precedenti” visto che dopo la stessa non vi sono più paragrafi.

Art.84 Interventi di nuova edificazione

Nuovi edifici agricoli ad uso abitativo

- Non si capisce perché sia vietata la realizzazione di piani interrati visto che negli annessi agricoli questi sono invece ammessi.

- Si propone di modificare la parola “aderenza” con “prossimità” della viabilità, in quanto appare del tutto incongruo pensare di realizzare edifici in “aderenza” alle viabilità esistenti.

Infine quando si parla che devono essere predisposti tutti gli accorgimenti per la riduzione sia degli impatti che delle risorse dovrebbero essere esplicitati con maggiore precisione a quale tipo di impatti e risorse ci si riferisce.

Art.86 Realizzazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale

- Dovrebbe essere previsto il trasferimento dell'obbligo assunto, in caso di trasferimento della proprietà del fondo nel suo complesso, e non la rimozione del manufatto.

Art.87 Interventi sul patrimonio esistente con destinazione d'uso non agricola

- si chiede di modificare gli interventi previsti alla lettera m) eliminando la dicitura “senza incremento della SUL” e quindi riconducendo tali interventi a quelli previsti dall'art. 79 comma 2 lettera h) della L.R. 65/2014.

- Nel rimando al rispetto dell'art.88 dovrebbe essere precisato che ciò vale solo per la parte effettivamente applicabile escludendo quindi quella relativa al cambio di destinazione dei fabbricati rurali.

Art.88 Limitazioni

- Non è assolutamente chiaro come si possa, relativamente a fabbricati rurali, pertanto per loro natura immobili non “urbanizzati”, consentirne il cambio di destinazione solo “laddove non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione”, di fatto, tale precisazione comporterà l'impossibilità del cambio di destinazione della quasi totalità di tali edifici. Alla luce di ciò si propone di togliere il capoverso sopracitato.

- Si ribadisce la necessità di incrementare a mq. 500 il limite della subordinazione all'approvazione di uno specifico piano attuativo.

Art.90 Riconversione di “recinti specialistici” produttivi e commerciali dismessi in territorio aperto

- Non si capisce perché all’interno di detti “recinti”, posti comunque in zone agricole, sia possibile riconvertire immobili produttivi e commerciali in magazzini, laboratori ed opifici e non in immobili con destinazione residenziale.

Capo XXXI

Visto che nel territorio sono stati schedati circa 815 edifici con relative pertinenze la proposta è quella di inserire una differenziazione di interventi ammissibili secondo le caratteristiche dei singoli fabbricati schedati, con l’attuazione degli interventi diretti come previsti dalla L.R. 65/2014 per gli edifici accessori che hanno valore storico scarso o addirittura nullo, garantendo quindi la rivalorizzazione dell’edificio principale; tali interventi dovrebbero prevedere anche lo spostamento dei manufatti all’interno del resede di pertinenza. L’articolo dovrebbe prevedere anche la possibilità di realizzare interventi pertinenziali quali la realizzazione di piscine pertinenziali, sopperendo all’esigenze degli insediamenti esistenti oltre all’eventuale riutilizzo, con destinazioni ricettive, degli immobili.

Non si comprende perché debba essere previsto uno specifico Piano di Recupero per interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva, si chiede pertanto che sia possibile realizzare tali interventi con titoli diretti.

Il Presidente
dell’Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori
della Provincia di Arezzo

Arch. Paola Gigli



Il Presidente
dell’Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Arezzo

Ing. Alessandro Falsini



Il Presidente
del Collegio dei Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Arezzo

Geom. Gianni Bruni

