



## COMUNE DI AREZZO

Servizio Pianificazione  
Urbanistica

### RICORRENZA N. 165

Osservazione n° 661 - Punto n° 27

Trattata nell'allegato n. 35

data di arrivo il - Prot. n° 159984 del 31-10-2019

Nome: Paolo  
Cognome: Frescucci

### Tema: COMUNE DI AREZZO - SERVIZIO PIANIFICAZIONE

Sintesi: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - Art. 48 Aree agricole e forestali (TR.A): Disciplina generale: La presente osservazione è riferita all'art. 48 Aree agricole e forestali (TR.A): disciplina generale comma 3 oltre a: - art. 49 c.4.1; - art. 50 c.3.1; - art. 52 c.5.1; - art. 53 c.4.1; - art. 55 c.4.1; La norma generale individua, tra gli interventi sempre consentiti mediante modalità diretta, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa non comportante frazionamento (ma tacitamente comportante anche mutamento di destinazione d'uso con opere in quanto ammesso sempre nella ristrutturazione) mentre gli articoli 49 c.4.1, 50 c.3.1, 52 c.5.1, 53 c.4.1, 55 c.4.1 ammettono la modalità diretta per i mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali (nel rispetto delle limitazioni di cui all'art. 81 della LR 65/2014) solo se associata a trasferimento di crediti edilizi. Ai fini di una maggiore chiarezza della disciplina delle aree agricole e forestali (TR.A)

a) Si propone di eliminare il comma 2 dell'art. 48 in quanto si ritiene fuorviante il richiamo all'articolo 24 di Piano Operativo "Patrimonio storico urbano ed extraurbano" trattandosi di disciplina alternativa e non concorrente a quella del territorio rurale;

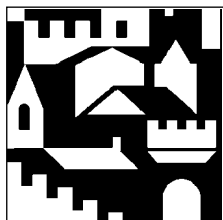
b) Dal momento che il comma 3 dell'art. 48 specifica gli interventi sempre consentiti mediante modalità diretta all'interno delle aree agricole e forestali TR.A e che gli interventi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa ammettono implicitamente la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso degli immobili (eventualità non sempre ammessa in modalità diretta dai successivi articoli) si propone, per coerenza normativa, di inserire al comma 3 secondo e terzo punto (riferiti rispettivamente al restauro ed alla ristrutturazione) dopo i termini "non comportante frazionamento" le parole "o cambio di destinazione d'uso";

c) Si ritiene opportuno che il Piano Operativo individui specifici criteri per effettuare interventi di sostituzione edilizia sulla scorta di quanto oggi individuato dal regolamento Urbanistico vigente all'art. 30: Disposizioni sugli interventi sostituzione edilizia: "1. In tutti i casi in cui viene fatto riferimento all'intervento di sostituzione edilizia, tali interventi sono consentiti con le precisazioni di cui ai successivi commi. 2. Nel caso in cui è prevista una diversa collocazione dell'edificio, questo deve essere localizzato all'interno dello stesso lotto, se in ambito del territorio urbano, o nel resede di pertinenza degli edifici esistenti e comunque ad una distanza non superiore a 20 metri dall'edificio da sostituire, se in territorio rurale. Per gli immobili ubicati nel resede di pertinenza di un edificio classificato come unità immobiliare, la nuova collocazione, nell'ambito del resede, potrà altresì prevedere una distanza non superiore a 20 m dall'unità immobiliare stessa. Nell'ambito del territorio rurale negli interventi di sostituzione edilizia è mantenuta l'unitarietà della funzione comune del resede di pertinenza e non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di tale area e non costituisce discontinuità del resede la presenza di viabilità privata. 3. Fatte salve disposizioni diverse delle presenti norme, l'intervento di sostituzione edilizia è effettuato senza incremento della Sul esistente. 4. L'intervento di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato, prevede la completa demolizione dell'edificio da sostituire, ovvero di dell'unità immobiliare, se costituente porzione distinta, riconoscibile ed autonoma strutturalmente. 5. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che almeno il 50% del sedime dell'edificio originario è occupato dal sedime del nuovo edificio. 6. Nell'ambito del territorio urbanizzato il trasferimento parziale di SE in aggiunta agli edifici esistenti tra lotti contigui all'interno dello stesso sottosistema, è equiparato ad un intervento di sostituzione edilizia; in tale caso non valgono le disposizioni di cui ai commi 2 e 4." La norma, riguardando anche le zone TRN che prevedono la possibilità di effettuare interventi di sostituzione edilizia (es. TRN2 - Sistema ambientale collinare dell'Alpe di Poti e di Sargiano - art. 44) oltre che le zone interne al perimetro del territorio urbanizzato potrebbe essere più opportunamente inserita all'interno del "TITOLO I - Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente";

d) Si chiede di chiarire cosa si intende per "annessi agricoli minimi": in particolare si chiede di indicare il riferimento normativo espresso così da non ricorrere in errori applicativi;

e) Vari articoli: ogni qual volta ci si riferisce alla categoria di intervento "ripristino di edifici crollati o demoliti" aggiungere la





## COMUNE DI AREZZO

Servizio Pianificazione  
Urbanistica

dizione "di cui all'art. 134 comma h) punto 4) della L.R. 65/2014 s.m.i. con le specifiche dell'art. 24 comma 7 delle presenti norme".

Proposta tecnica dell'ufficio: Parere positivo in relazione ai seguenti profili:

- a) coerenza interna della norma in quanto si ritiene fuorviante il richiamo all'articolo 24 di Piano Operativo "Patrimonio storico urbano ed extraurbano" trattandosi di disciplina alternativa e non concorrente a quella del territorio rurale;
- b) coerenza interna della norma in quanto all'interno degli ambiti TR.A non sempre il mutamento di destinazione d'uso è ammesso in modalità diretta oltre a coerenza con i disposti della L.R. 65/2014 (articoli 71 e 81 e seguenti) che prevede che i mutamenti di destinazione d'uso, nel caso ci si trovi in presenza di fabbricati aziendali, siano attuati tramite PAPMAA;
- c) necessità di definire regole alla sostituzione edilizia per la tutela del territorio rurale e la riduzione del consumo di suolo;
- d) maggiore chiarezza normativa ed eliminazione dei dubbi interpretativi in quanto la terminologia usata non trova riscontro all'interno del Capo III "Disposizioni sul territorio rurale" di cui alla L.R. 65/2014;
- e) maggiore chiarezza normativa ed eliminazione dei dubbi interpretativi.

Responso tecnico dell'ufficio: accoglibile

Appendice a corredo:

Note:

Seduta della commissione del 05/05/20

Votazione della commissione:

votanti: 6 (piomboni, stella, cornacchini, scapecchi, casucci, bracciali) favorevoli: 5 (piomboni, stella, cornacchini, scapecchi, casucci) contrari: astenuti: 1 (bracciali)

Parere della commissione: favorevole

Responso della commissione: accolta

Votazione del Consiglio Comunale: favorevole

Esito finale: Osservazione accolta

