



# CONSIGLIO COMUNALE DI AREZZO

24601 108.2

ADUNANZA del 11 Luglio 1973

Seduta **Pubblica** (1<sup>a</sup>) convocazione

**OGGETTO: Modifica Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G. per le zone agricole.**

Prospetto dei Consiglieri presenti alla votazione sull'oggetto

CONSIGLIERI		CONSIGLIERI		Presenti
Numero	Presenti	Numero	Presenti	
1	ALBERTI Dr. Lamberto	21	GUIDUCCI Dr. Gastone	
2	BENSI Dr. Tullio	22	INNOCENTI Rag. Massimo	
3	BIANCHINI M° Giovanni	23	LUSINI Dr. Giuseppe	
4	BIANCONI Dr. Maurizio	24	LUZZI M° Ivo	
5	BONCOMPAGNI Eraldo	25	MATERAZZI Dr. Nino	
6	BORRI Dino	26	MATTESINI Dr. Roberto	
7	BOSCHIETTO Dr. Benito	27	MONTICINI Giovanni	
8	CHIANUCCI Dario	28	SENESI Carlo	
9	CIOFINI Rag. Giancarlo	29	PACINI Antonio	
10	CORADESCHI Angiolino	30	PASQUETTI M° Ivo	
11	DATTERI Rag. Giuliano	31	PASQUINI Alessio	
12	SIMI Silvio	32	POLVERINI Fedele	
13	DUCCI Prof. Aldo	33	RACHINI Geom. Alessandro	
14	EMANUELE Salvatore	34	NOFRI Line	
15	DE ROBERTIS Francesco	35	ROSSI Dr. Massimo	
16	FARSETTI Dr. Paolo	36	SALVIETTI Maria Gabriella	
17	GHELLI M° Giovanna	37	SILLI Dr. Carlo	
18	GHINELLI Avv. Orsino	38	SPERTILLI RAFFAELLI Rag. Eugenio	
19	GIANNOTTI M° Vasco	39	SUSI M° Alessandro	
20	GUFFANTI Andrea	40	TANZI On. Danilo	

**PRESIDENTE:**

Ducci Prof. Aldo

**CONSIGLIERE ANZIANO**

Guffanti Andrea

**SECRETARIO**

Bruschi Dr. Vinicio

**SCRUTATORI**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Il Presidente enuncia l'argomento iscritto al n.6 dell'ordine del giorno, dopodiché l'Assessore all'Urbanistica Sig. Andrea Guffanti sottopone all'esame del Consiglio Comunale una relazione nella quale ricorda le prime iniziative dell'Amministrazione Comunale per risolvere i problemi derivanti dai sempre più numerosi insediamenti abitativi nelle zone agricole ed in particolare nella sottozona agricola collinare con grave pregiudizio del paesaggio, dell'ambiente e della destinazione agricola.

Così il 28 novembre del 1972 il Consiglio Comunale nominò una Commissione di sette esperti, alcuni dei quali funzionari del Comune, per studiare le possibili soluzioni. La Commissione presentò il 3 marzo 1973 un documento contenente la conclusione dei propri lavori che venne esaminato dalla Giunta Municipale, e dalla Commissione Urbanistica, finché si è arrivati alla formulazione odierna della nuova normativa per le zone agricole e della norma transitoria.

La stesura delle norme è stata effettuata tenendo presente che la volumetria dei fabbricati esistenti nelle zone agricole del territorio comunale è già di gran lunga sufficiente alle necessità agricole del territorio stesso, e ciò tenendo conto del notevole frazionamento della proprietà della quale è auspicabile una ricomposizione ed accorpamento, e della esistenza di notevoli esempi di architettura e di tipica edilizia rurale che occorre conservare previo restauro e risanamento.

Si è inoltre mantenuta la classificazione e la suddivisione delle precedenti N.T.A. regolando le zone agricole con n.6 articoli delle norme <sup>ottime</sup> soprattutto per non sconvolgere notevolmente le usanze ormai recepite.

#### Art. 29 - Norme generali per le zone agricole.

La normativa ricalca i concetti della precedente disciplina variando leggermente la disposizione dei vari commi e la dizione del testo.

Si è posto l'accento sulla già indicata destinazione agricola che deve assumere aspetti assolutamente preponderanti. Si è ritenuto inoltre di estendere la possibilità di demolire e ricostruzione a pari volume di edifici esistenti a tutte le zone agricole anziché alla sola 2<sup>a</sup> sottozona come in precedenza, e ciò per favorire specialmente la eliminazione di edifici di notevole disturbo ubicati nelle fasce di protezione della viabilità, limitando però la possibilità di ricostruire ad una distanza massima di ml.100 dalla preesistenza.

Si sono limitati gli ampliamenti di attrezzature per l'industria, l'artigianato ed il commercio esistenti ad "una tantum" con un massimo del 30% dell'esistente, consentendo per le sole attrezzature industriali e artigianali un minimo di mc.400.

Si sono infine eliminati gli ultimi due commi dell'articolo in oggetto (lotti di completamento) costituendo una normativa transitoria ormai decaduta.

#### Art. 30 - 1<sup>a</sup> sottozona - Irrigua

Si è rinviato al momento della elaborazione del piano delle zone da destinare ad insediamenti produttivi la soluzione del



collocamento delle industrie insalubri. L'insediamento di impianti per il trattamento e la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura che era ammesso con la normativa di zona industriale, è stata rimessa al parere del Consiglio Comunale, avendo constatato che in vari casi la normativa di zona industriale era troppo permissiva.

L'indice di fabbricabilità è stato notevolmente ridotto in modo da consentire la formazione di unità agricole economicamente vitali. E' stato inoltre richiesto che il lotto su cui sorgerà la nuova casa rurale costituisca il 40% della superficie pertinente e che il restante terreno sia compreso entro un diametro di Km.2. I volumi costruibili dovranno inoltre essere al netto dei volumi esistenti alla data di adozione delle norme.

Art. 31 - 2° sottozona agricola - panoramica.

In questa zona per la sua importanza e destinazione è consentito solo il restauro e la ristrutturazione di edifici esistenti, salva la possibilità che potranno risultare da un piano territoriale paesistico come previsto dalla legge 1497.

Art. 32 - 3° sottozona agricola-collinare

E' la zona che ha dato luogo ai maggiori pericoli ed abusi. Pertanto a seguito dei richiami della Regione si è ritenuto di evidenziare e distinguere entro la zona stessa le parti soggette a vincolo idrogeologico per le quali è stato previsto un indice notevolmente ridotto che consentirà soprattutto la costruzione di case coloniche (0,001).

Al di fuori del vincolo idrogeologico le possibilità saranno maggiori (0,03) per le case isolate.

Art. 33 - 4° sottozona concentrazione edilizia

Si è mantenuta pressoché inalterata la vecchia normativa, eliminando tuttavia la possibilità di insediamenti residenziali isolati.

Art. 34 - 5° sottozona parchi forestali.

Anche in questa zona si è messo in evidenza e si richiede il rispetto dei vincoli idrogeologici. Le precedenti limitazioni e possibilità sono state ridotte da 0,25 a 0,10 per le costruzioni di edifici collettivi per il turismo. Sono stati eliminati invece gli insediamenti turistico-residenziali con indice 0,08.

Occorre tener presente che la normativa sopra descritta è introdotta con carattere di provvisorietà a titolo di salvaguardia, in alternativa al piano paesistico che ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 potrà consentire possibilità molto maggiori senza arrecare danno.

sitoria art. 34 bis.

Terminata l'esposizione della relazione il Presidente apre il dibattito. Prende la parola il Cons.Dott. Tullio Bensi della D.C. il quale esordisce rilevando la necessità che entro breve tempo venga redatto un nuovo piano regolatore generale perché la situazione è notevolmente modificata rispetto al 1965 ( si pensi ai nuovi fatti emersi: direttissima Firenze-Roma, istituzioni universitarie, conseguenze dell'applicazione dello 0,14 su gran parte del territorio, vincolo idrogeologico esistente ma ignorato, eventualità dell'alienazione dell'aeroporto e della realizzazione di un'Autostrada Arezzo-Perli).

Scadendo l'attuale piano nel 1975, sarà opportuno che l'Amministrazione predisponga con tempestività i lavori preliminari procedendo ad una vasta consultazione delle varie componenti sociali attorno ai problemi dell'assetto urbanistico, sui quali preziose indicazioni potranno venire anche da parte dei Consigli di Quartiere e di Zona.

Ma in attesa del nuovo piano occorre intanto modificare l'attuale disciplina delle zone agricole, per consentire di rimuovere una situazione di stallo che vede giacenti centinaia di pratiche e completamente bloccate ogni attività nelle zone suddette, a causa delle conseguenze dell'applicazione indiscriminata dello 0,14 aggravata dalla pressione sulle aree collinari e servituta per effetto dell'assoluta insufficienza di zone di espansione attorno alle frazioni. E' evidente, che la possibilità di insediamento in centri frazionali attrezzati avrebbe costituito una ben valida alternativa per quanti non desiderano vivere in città. L'obiettivo di tale alternativa è mancata perché i nuclei per i quali il piano regolatore prevede zone d'espansione sono limitati e perché non è stato provveduto alla redazione dei piani particolareggiati, che è pregiudiziale alla concreta possibilità di edificazione.

L'Amministrazione dovrà quindi sentirsi impegnata ad accelerare al massimo la elaborazione dei piani particolareggiati frazionali, tenendo presente l'opportunità, ove sia necessario, di ampliare le zone d'espansione.

Ma la Giunta dovrà altresì disporre per la redazione dei piani paesistici, dei quali si parla da ben 15 anni, ma non si riesce a vederne la luce.

Per quanto riguarda specificamente la nuova normativa per le zone agricole, il Dr. Bensi rileva il lavoro impegnativo svolto dalla Commissione urbanistica, sia attraverso la sottocommissione a suo tempo incaricata di esaminare il problema e sulle cui indicazioni la Giunta ha presentato proposte di variazione della vigente disciplina, sia direttamente attraverso l'esame e la rielaborazione delle proposte suddette.

Rilevato che sarebbe stato opportuno aver consultato prima le categorie agricole direttamente interessate, come è stato fatto presente dalla richiesta della Federazione dei Coltivatori Diretti, il Consigliere Bensi ha fatto poi particolare riferimento alle più importanti modificazioni apportate dalla Commissione Urbanistica alle norme proposte dalla Giunta, modificazioni in



gran parte suggerite dai rappresentanti della D.C. ed esaminate con spirito di comprensione da parte di tutti i componenti allo scopo di migliorare il contenuto della nuova disciplina.

Le modificazioni accolte riguardano le modalità relative alla demolizione e ricostruzione di edifici posti nelle fasce di rispetto stradale, gli insediamenti di impianti per allevamenti zootecnici intensivi, le aziende a coltura specializzate economicamente autosufficienti, la superficie del lotto su cui sorgerà la nuova costruzione rurale, la possibilità di aggregazione di costruzioni in zona agricolo-collinare. Chiede al Sindaco se per la sottozona agricola di concentrazione edilizia collinare nella quota del 10% indicata dall'Amministrazione Comunale può eventualmente operare il PREP.

Dopo aver lamentato che non si sia voluto o potuto accogliere una modificazione che consentisse ampliamenti ad edifici posti in zone panoramiche adibiti a pubbliche istituzioni culturali, il Consigliere Bensi ha concluso il suo intervento dicendo che per le norme transitorie si è elaborata una formulazione che appare soddisfacente, anche se non se ne può comprendere pienamente le conseguenze, e che potrà consentire l'esame delle domande giacenti, raggruppate per zone, sembrando opportuno suddividere l'area comunale sulla quale era applicato lo 0,14 per zone e procedere ad una valutazione contestuale di massima delle istanze riguardanti ogni singola circoscrizione.

La Commissione Urbanistica, nello svolgimento di tale delicato lavoro, ha auspicato il Dr. Bensi, dovrebbe poter fruire della preziosa esperienza e dei suggerimenti della Commissione Edilizia.

Prende quindi la parola il Cons. Avv. Gastone Guiducci il quale pone in risalto la necessità che si provveda sollecitamente ad un ampliamento delle possibilità edificatorie nelle frazioni, perciò propone l'approvazione di un ordine del giorno in questo senso: propone perciò al Consiglio la seguente formulazione:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la nuova regolamentazione urbanistica delle zone agricole che ha lo scopo di conservare il paesaggio e nel contempo di consentire un corretto uso del territorio delle stesse zone, nella contemporanea limitazione delle possibilità di insediamenti di carattere residenziale;

#### IMPEGNA

La Giunta Municipale a verificare con sollecitudine la necessità di espansione delle zone edificabili nelle frazioni, tenendo conto anche che in alcuni centri abitati le previsioni insediative

sono già quasi esaurite.

#### IMPEGNA

altresì la Giunta Municipale a far predisporre sollecitamente i piani particolareggiati relativi alle aree da espropriare previste dal piano quinquennale già approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 25 della legge 22/10/1971 n.865 nonché alla elaborazione del piano paesistico.

Prende la parola il Cons. Avv. Oreste Ghinelli ed afferma che dall'esame delle nuove norme per le zone agricole appare evidente che tutto il Piano Regolatore Generale era sbagliato già dall'inizio ed il suo gruppo bene aveva fatto a votare contro; a suo ~~imprevedibile~~ avviso le misure che si intendeva prendere con la nuova normativa sono ormai tardive, giungono cioè quando ormai la situazione è compromessa ed inoltre il cambiamento dell'indice di fabbricabilità da 0,14 a 0,03 consentirà una grave ingiustizia di cui beneficieranno coloro che già hanno costruito in quanto non saranno molestati da altri insediamenti. Inoltre, nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, dato che sono necessarie superfici vastissime per ogni insediamento, dovranno essere costruite lunghe strade per collegare i fabbricati alla viabilità pubblica con evidente pregiudizio dell'assetto idrogeologico che si vuol salvaguardare.

Il Cons. Ghinelli continua affermando che già l'attuale P.R.G. con le possibilità insediative che offre sia nelle frazioni che nelle zone agricole ha contrastato lo sviluppo del centro urbano, relegandolo alla dimensione di piccola città. Tale impostazione si ritrova anche nell'ordine del giorno letto dal Cons. Guiducci. Bisogna invece prevedere nel nuovo P.R.G. una adeguata espansione della città perché Arezzo divenga una grande città.

Passando poi all'esame delle singole norme il Cons. Ghinelli rileva che dalla lettera dell'art. 29 lettera C), così come viene proposto al Consiglio, sembra che vi sia la possibilità di demolire un fabbricato esistente e ricadente dentro le fasce di rispetto stradale, e ricostruirlo dentro le fasce stesse; la norma proposta infatti dice: "In caso di demolizione il volume esistente può essere ricostruito sulla stessa proprietà oltre il limite della fascia di rispetto, ad una distanza massima di ml. 100 dal volume preesistente". Riguardo poi alla richiesta del Cons. Bensi per consentire ampliamenti di edifici, adibiti a pubbliche Istituzioni culturali, posti in zone panoramiche, si dichiara contrario, come fu contrario alla istituzione dell'Università ad Arezzo.

Il Cons. Ghinelli conclude il suo intervento dichiarandosi favorevole alla norma transitoria art. 34 bis, contrario alle norme proposte. Interviene quindi il Cons. M<sup>o</sup> Vasco Giannotti il quale annuncia il voto favorevole del suo gruppo, e da atto dell'equilibrio della proposta della G.M. al fine di raccordare la vecchia alla nuova normativa, nonché per avere ampiamente interessato al problema la Commissione Urbanistica adottando un metodo veramente democratico.

Riconosce anche l'opera per avvicinare le diverse posizioni per la stesura finale delle norme. e per questo motivo non ri-



tiene che oggi si possono apportare altre modifiche di carattere sostanziale.

Non ritiene possibile la proposta di deroga già avanzata in Commissione dal gruppo D.C. a riguardo del caso dei locali per l'università degli studi (in cui il Consiglio sarà ancora chiamato a discutere) giacché la insicurezza del definitivo assetto, anche in riferimento alla riforma universitaria, potrebbe consigliare l'insediamento in zona diversa.

Precisa che il fenomeno della edificazione nelle campagne non può attribuirsi alla G.N., ma piuttosto alla richiesta che furono avanzate proprio dal gruppo D.C. in sede di approvazione del P.R.G. ed a cui l'amministrazione aderì tenendo conto delle esigenze della popolazione delle campagne.

Ciò posto considera più che logica la nuova normativa e la norma transitoria. Tuttavia rileva come resti ancora insoluto il problema di completa salvaguardia delle zone agricole per evitare le costruzioni residenziali.

D'altronde il P.R.G. deve rispondere ad oggettive esigenze per cui ogni piano deve sempre adeguarsi, e ciò anche se in si dovesse oggi proporre un nuovo piano regolatore.

Il Cons. M<sup>o</sup> Giannotti si dichiara favorevole anche all'Q.D.G. proposto dal Cons. Avv. Guiducci, ricordando che il territorio del Comune è cosparso di numerose frazioni, per cui occorre dotare tali nuclei di servizi per ottenere vitali centri sociali.

Osserva che se è pur vero che vi sono molte domande di costruzione in campagna, queste non sono per lo più di lavoratori, perché questi ultimi hanno interesse alla vita associata e quindi a costruire negli agglomerati delle frazioni.

Conclude ripetendo il voto favorevole del suo gruppo alla proposta dell'Amministrazione.

Prende la parola il Cons. Chinelli ribadendo le sue perplessità sulla formulazione proposta per l'art. 29 lettera C).

Interviene il Cons. Dott. Roberto Mattesini rilevando come del problema oggi in esame se ne parla da un anno e che la normativa giunge ormai quando sono pervenute all'Amministrazione molte domande. Tuttavia in merito alle nuove norme proposte domanda perché nell'art. 29 sono stati previsti ampliamenti fino ad un 30% dei volumi esistenti adibiti ad attività produttive, mentre analoga possibilità non è stata consentita per attività connesse con l'agricoltura.

Gli sembra eccessivo l'indice di 0,004 stabilito per la sottozona irrigua perché non ci sono coltivatori proprietari di superfici adeguate, propone perciò di cambiarlo con l'indice 0,01, chiede inoltre che venga determinato

colture specializzate. Solleva il problema degli annessi agricoli nei centri abitati che ancora ospitano stalle e per i quali può essere intimata la cessazione di tale utilizzazione in quanto non più consentita per motivi igienici, bisogna in tal caso consentire agli agricoltori di ricostruire la stalla nella loro proprietà.

Per la sottozona agricola collinare, fa notare come il vincolo idrogeologico esistente da tanti anni è stato finora disatteso ed ora viene riproposto per non consentire in pratica di edificare.

Propone inoltre che alcune parti vicino ai paesi della sottozona agricola-collinare non soggette a vincolo idrogeologico divengano di concentrazione edilizia. Chiede infine che le decisioni della Commissione Urbanistica relativa a quanto previsto dalla norma transitoria art. 34 bis, quando non siano all'unanimità, vengano portate al Consiglio Comunale.

Prende la parola il Cons. Avv. Gastone Guiducci, facendo rilevare che gran parte delle osservazioni e richieste del Cons. Mattesini sono già state esaminate dalla Commissione Urbanistica, accolte e proposte dall'Amministrazione al Consiglio nella formulazione che ora è all'esame.

Ma il tema fondamentale a parer suo è che l'esperienza di questi anni ha insegnato che bisognava verificare il P.R.G. e da ciò l'esigenza a modificare le norme per le zone agricole. Bene ha fatto quindi la G.M. a formulare queste nuove norme che comportano una nuova destinazione delle zone agricole, rivalutandone la funzione agricola e tutelando il paesaggio.

Certamente una impostazione rigida avrebbe richiesto indici più gravi. Ci sono infatti ancora 4000 ettari finora regolati dall'indice 0,14 fuori dal vincolo idrogeologico, che costituiscono una porzione notevole per i quali la G.M. ha proposto un indice di fabbricabilità di 0,03. Questa scelta è giustificabile soprattutto con l'esigenza di una fase transitoria.

Relativamente alla richiesta avanzata dal Cons. Bensi in Commissione Urbanistica e poi ricordata anche in Consiglio Comunale di prevedere possibilità di ampliamenti di istituti culturali nella sottozona agricola panoramica, che consentirebbero di dare risposta al bisogno di nuovi locali per la Facoltà di Magistero, a questo momento non è opportuno introdurre nella norma (art. 31) tale eventualità perché il problema dell'università ad Arezzo va esaminato e risolto nella sua globalità. D'altra parte c'è la necessità di deliberare urgentemente le nuove norme anche per dare una risposta sollecita alle domande edilizie presentate.

Prende poi la parola il Cons. Rag. Massimo Innocenti il quale propone due considerazioni sui problemi trattati.

La prima riguarda il problema che lo stato attuale, circa la possibilità edificatorie, comporta notevoli danni a molte famiglie di coltivatori, artigiani ecc. che con sacrificio avevano acquistato un pezzo di terreno su cui costruire. In vero le domande presentate per edificare sono legittime in quanto il vigente P.R.G. prevede la possibilità ~~superficie~~ edificatoria nelle zone agricolo-collinare da parte di privati e in casi in-



dicati mancava del tutto la volontà di speculazione. Non si può dare risposta negativa a queste famiglie che con sacrificio hanno comprato un pezzo di terreno e intendono costruire una casa per loro stessi, questo non vuol dire approvare tutte le richieste pervenute ma semmai occorre impedire la speculazione.

E' necessario quindi esaminare la situazione e valutare esattamente il valore umano di certe realtà.

Il secondo problema prosegue il Rag. Innocenti concerne la necessità di una nuova regolamentazione urbanistica, Se da un lato è giusto cercare di impedire che le zone agricole-collinari siano deturpate e sommerse da costruzioni, occorre altresì tener presente che per le attuali situazioni vi è una carenza nella disciplina urbanistica. Infatti se prima c'erano solo poche costruzioni in tali zone ora vi è stato un boom di richieste di licenze edilizie colà ubicate e la responsabilità di ciò sta nel P.R.G., che è modificabile e che va cambiato, e solo nel desiderio di edificare le proprie case fuori da un contesto sociale. Infatti in mancanza di piani particolareggiati molti cittadini sono stati costretti ad orientarsi verso le zone dello 0,14 in considerazione che essere rimanevano le uniche ancora edificabili. Il Cons. Innocenti ricorda che fin dal 1965 il gruppo D.C. chiedeva che fossero fatti i piani particolareggiati e che si fosse provveduto ad espandere le zone del P.R.G. alle frazioni e del resto, se si fossero fatte, non si sarebbe provocato un boom delle richieste per le zone dello 0,14. Pertanto non è che sia errato il P.R.G., ma semmai la gestione dello stesso. Ora se la D.C. accetta le modifiche delle norme per le zone in questione si augura anche che non ci siano altri errori di gestione del P.R.G.

Da poi atto a questo proposito che è stato dato incarico a professionisti di redigere i piani particolareggiati e conferma che a suo modo di vedere questo è la via per rispondere alle esigenze della cittadinanza. Il Cons. Innocenti ricorda infine come il gruppo della D.C. abbia partecipato attivamente alla stesura delle nuove varianti, ma ribadisce come questo gruppo non si assuma alcuna responsabilità sugli errori di gestione fatti dalla applicazione del P.R.G.

Replica quindi il Sindaco Prof. Aldo Ducci osservando che non deve destare meraviglia la modifica delle N.T.A. del P.R.G. poiché questo deve sempre adeguarsi alla vita ed è perciò soggetto a continue revisioni e modifiche secondo le situazioni dell'epoca.

Osserva come nel 1961 e 1965 non esisteva la spinta verso la casa di campagna, che invece si è verificata successivamente come rifiuto della città, da qui la necessità del correttivo, ne può dirsi che vi sia un'ingiustizia dato che in precedenza si è costruito con l'indice di 0,14 mc/mq poiché ciò avviene sempre in adozione di nuovi strumenti urbanistici.

te le domande pendenti, facendo operare in modo automatico la legge di salvaguardia, ma ad evitare ciò è stata introdotta la norma transitoria.

Non condivide quanto sostenuto a riguardo dell'ampliamento della città e della grande città, come non condivide l'invasione indiscriminata delle campagne, mentre è favorevole agli insediamenti che e possono dare un ambiente umano dotato di servizi.

Da queste considerazioni nascono le nuove norme, così come nascono i piani particolareggiati nelle frazioni e l'ampliamento delle zone edificabili delle frazioni con nuclei organizzati. Torna quindi ad analizzare alcune modifiche;

- quella dell'Avv. Ghinelli per il punto C) dell'art. 29 circa la ricostruzione del volume esistente, e ritiene che per maggior chiarezza ed aderenza possa essere accolta con questa nuova formulazione:

" il volume esistente deve però essere ricostruito sulla stessa proprietà oltre il limite della fascia di rispetto, ad una distanza massima di ml. 100 dal volume preesistente".

quella del Dott. Bensi per la estensione del PEEP nelle zone di concentrazione edilizia, che non può considerarsi sia perché si intendono zone agricole, sia per i limiti inderogabili della vigente legislazione in materia.

Ricorda il Sindaco l'opera attiva della Commissione Urbanistica specialmente per il metodo con cui si è operato, cercando l'incontro, la collaborazione e le intese in modo che molti problemi sono stati risolti, migliorando le primitive proposte.

Tuttavia restano ancora le questioni dell'università e del 40%, ma non si tratta di cose definitive, anche per il fatto che siamo prossimi nella scadenza del quinquennio dalla approvazione del P.R.G. per cui occorrerà disporre di nuovi e aggiornati strumenti urbanistici.

Assicura fin da ora che la G.M. di fronte alla necessità di un nuovo P.R.G. è disposta a discutere non solo sui problemi rimasti insoluti, ma anche su quelli che potranno nel frattempo insorgere.

Non sembra possibile accogliere la richiesta del Sig. Mattesini di estendere la normativa della coltura specializzata ad ogni tipo di coltura perché occorre evitare aspettative che più non rispondono economicamente; per tal motivo si è introdotto il concetto di azienda economicamente autosufficiente, d'altronde la normativa di piano tende a correggere alcune distorsioni della nostra agricoltura.

D'altronde in Toscana ci sono già numerose case di campagna, attesa la preesistente economia agricola, per cui, se vogliamo salvare il patrimonio esistente occorre salvare quelle case e quelle aziende e non piuttosto creare nuove case coloniche e nuove unità poderali.

Considerando per il numero delle domande esistenti, il Sindaco avverte che ciò non deve assolutamente fare assumere un tono scandalistico, poiché occorre anzitutto considerare le vere nuove domande di costruzione che sono molte meno, e comunque le esigenze sono ancora inferiori, perché in effetti in questo ultimo tempo, vi è stata una corsa alla presentazione di domande per licenze edilizie.



Segue Verbale del C.C. 11 Luglio 1973. N. 767 (foglio 5)

in zone agricole.

Se dunque esiste questo fenomeno, dovrà l'Amministrazione adottare criteri generali al di fuori dei nomi e del tempo.

Spetterà alla Commissione Urbanistica fissare norme di comportamento. Al riguardo delle case coloniche che vengono man mano inghiottite dalle costruzioni residenziali, saranno da considerarsi al momento dei casi concreti.

Il Sindaco non ritiene accoglibile la proposta di deferire al Consiglio Comunale, affinché possano essere rese pubbliche le singole posizioni, l'esame delle domande su cui la Commissione Urbanistica si è già espressa a maggioranza anziché all'unanimità, data la presenza di interessi privati in ogni domanda edilizia. In difesa dei quali non sembra opportuno per nessuno procurarsi dei meriti.

A quanto affermato dal Cons. Innocenti il Sindaco replica che può esservi anche stata inertezza nell'attuare le varianti necessarie, ma ciò va attribuito non a carenza dell'Amministrazione bensì al fatto che tali scelte fossero partecipate a tutti i livelli. Tuttavia il metodo seguito ha avuto il pregio di aver consentito un notevole approfondimento dell'argomento.

Terminata la replica del Sindaco, il Cons. Bensi a nome del proprio gruppo chiede che la seduta sia sospesa per dieci minuti. Alla ripresa dei lavori il Cons. Bensi per il gruppo della D.C. domanda che venga modificato l'ordine del giorno presentato dal Cons. Guiducci nel modo seguente:

#### Il Consiglio Comunale

Vista la nuova regolamentazione Urbanistica delle zone agricole che ha lo scopo di conservare il paesaggio e nel contempo di consentire un corretto uso del territorio delle stesse zone, nella contemporanea limitazione delle possibilità di insediamenti di carattere residenziali;

#### Impegna

La Giunta Municipale a verificare ed adeguare con sollecitudine le previsioni di espansione delle zone edificatrici delle frazioni attraverso la redazione dei piani particolareggiati non ancora elaborati e lo studio di eventuali varianti per le frazioni per le quali, il P.R.G. non prevede le zone di espansione;

#### Impegna

Altresì la Giunta Municipale a far predisporre sollecitamente i piani particolareggiati relativi alle aree da espropriare previste dal piano quinquennale già approvato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 25 della legge 22/10/1971 n. 865 nonché alla elaborazione del piano paesistico;

Il Sindaco dichiara che sembra non vi siano ostacoli all'accogli-

mento dell'emendamento.

Il Cons. Bensi riprendendo la parola formula la dichiarazione di voto a nome del gruppo consiliare della D.C. nella quale conferma che alcune norme incontrano il consenso e l'approvazione del Gruppo, ma che altre tale consenso non riscuotono.

La dichiarazione resa dal Sindaco, secondo la quale la Giunta é disposta a rivedere le norme che ora sembrano ad alcuni Consiglieri non confacenti con la realtà, ove ciò venisse verificato nel corso dell'applicazione della nuova disciplina, consente tuttavia di esprimere un voto favorevole che il Gruppo DC si appresta a dare, considerata anche l'opportunità che si provveda non a votazioni separate per singoli articoli ma ad un'unica e complessiva votazione che renderebbe più agevole la ratifica del provvedimento da parte della Regione.

Voto favorevole dato, infine, con le riserve di cui avanti, allo scopo precipuo di sbloccare l'attuale situazione che vede da tempo giacenti centinaia di domande inevase, con evidente disagio dei cittadini interessati e con riflessi negativi sull'attività edilizia.

Prende la parola il Cons. Ghinelli dichiarando che il suo gruppo M.S.I. voterà contro le norme anche se favorevole al solo art. 34 bis. Tali norme, a suo parere ingiuste, favoriscono coloro che hanno già costruito, costringendo gli altri a rimanere nella squallida periferia.

Poiché nessun altro prende la parola il Presidente pone in votazione l'ordine del giorno proposto dal Cons. Guiducci ma emendato nel secondo capoverso così come ha proposto il Cons. Bensi.

L'ordine del giorno emendato viene approvato con 26 voti favorevoli e due voti contrari dei Consiglieri Ghinelli Avv. Oreste e Bianconi Dr. Maurizio.

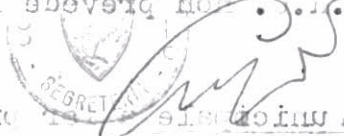
Il Presidente pone quindi in votazione la modifica delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. relative alle zone agricole con emendamento dell'art. 29 lettera C), compresa la norma transitoria art. 34 bis, con riferimento al vincolo idrogeologico dell'Inspektorato Forestale, e la cui formulazione finale viene allegata al presente atto diventandone parte integrante.

Il Consiglio Comunale approva con 26 voti favorevoli e due contrari dei Consiglieri Ghinelli Avv. Oreste e Bianconi Dr. Maurizio.

IL PRESIDENTE

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL SEGRETARIO GEN.



La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio del Comune di Pesta il giorno 22.8.73 e non si ebbero reclami.

PESTA 22.8.73

IL SEGRETARIO GEN.

sm

Il Sindaco dichiara che il P.R.G. del Comune di Pesta è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del giorno 22.8.73 e non si ebbero reclami.

## Art. 29

### Norme generali per le zone agricole

Nelle zone agricole é di massima soltanto consentita la costruzione di edifici pertinenti alla conduzione di fondi rustici.

Esse comprendono cinque sottozone ( irrigua, agricolo-panoramica, collinare, di concentrazione edilizia, parchi forestali), la cui sistemazione é disciplinata dalle norme contenute negli articoli seguenti, oltreché dalle leggi speciali che regolano la utilizzazione del suolo, con particolare riguardo ai vincoli idrogeologici e panoramici.

Nelle zone agricole é consentito altresì, per i volumi esistenti alla data di approvazione del P.R.G.:

- a) - L'ampliamento di edifici di abitazione esistenti fino a realizzare una superficie complessiva massima di pavimento di mq. 140 fra il vecchio e il nuovo, e tale da non costituire una nuova unità immobiliare, restando esclusi da tale computo i locali destinati a fondi; la distanza dai confini é determinata secondo le prescrizioni del codice civile, e l'altezza massima in ml.7,50;
- b) - La ristrutturazione ed il rialzamento degli edifici esistenti esclusivamente per motivi igienico-sanitari, ferma restando l'altezza massima stabilita dalle norme delle singole sottozone e la distanza dai confini é determinata secondo le prescrizioni del Codice Civile;
- c) - La demolizione e ricostruzione a pari volume di edifici esistenti, ricadenti nella fascia di rispetto stradale fermo restando la possibilità, anche in questo caso, di applicare quanto disposto al punto a). L'altezza

massima e la distanza dai confini resta determinata secondo quanto stabilito dalle norme delle singole sottozone. Il volume esistente deve però essere ricostruito sulla

stessa proprietà oltre il limite della fascia di rispetto, ad una distanza massima di ml. 100 dal volume preesistente.

Non è consentito suddividere in più edifici la volumetria demolita, né superare le volumetrie relative alle varie destinazioni già in atto.

I punti a) b) e c) sono applicabili anche nel caso in cui il terreno disponibile, risultante da situazioni catastali alla data di adozione delle presenti norme, sia inferiore a quanto previsto dalle norme delle singole sottozone.

Sono consentite nelle 1<sup>a</sup>-3<sup>a</sup>-4<sup>a</sup>-e 5<sup>a</sup> sottozone, previo parere della Commissione Urbanistica, oltre a quanto specificato nei singoli articoli, costruzioni per pubblici servizi (approvvigionamento idrico, fognatura, nettezza urbana, mattatoi, centrali elettriche o stazioni di trasformazione, ecc).

Nelle 1<sup>a</sup>-3<sup>a</sup>-e 4<sup>a</sup> sottozone, previo parere della Commissione Edilizia, della Commissione Urbanistica e del Consiglio Comunale, e con attenta valutazione di ogni singolo caso, potrà altresì essere autorizzata la costruzione di cliniche, istituti ospedalieri, collegi, attrezzature per lo sport, il turismo e il tempo libero, istituti di cultura e di istruzione. Per la costruzione di attrezzature per il turismo, il volume massimo consentito, valutato nella superficie effettiva del lotto, è stabilito in 0,03 mc/mq.

Nella 1<sup>o</sup> e 3<sup>o</sup> sottozona sono ammessi impianti per allevamenti zootecnici intensivi previo parere della Commissione Urbanistica e del Consiglio Comunale con una distanza minima dai confini di ml. 200.

Nelle 1^ 3^ e 4 sottozone sono consentiti gli ampliamenti di attrezzature per l'industria, l'artigianato ed il Commercio con il rispetto della normativa della zona industriale. Tali ampliamenti potranno essere autorizzati "una tantum" fino ad un massimo del 30% della volumetria adibita ad attrezzature per l'industria, l'artigianato ed il commercio, esistente alla data di adozione delle presenti norme.

E' altresì in ogni caso ammesso, per sole attrezzature industriali e artigianali qualunque sia il volume esistente, legalmente autorizzato un ampliamento massimo "una tantum" di mc. 400.

Tutte le autorizzazioni, di cui ai commi precedenti, saranno sempre condizionate alla stipulazione di convenzione trascritta determinante il carattere permanente della destinazione e del vincolo.

Mentre per le case coloniche il terreno coltivabile vincolato potrà risultare anche frazionato, nel caso di costruzioni diverse consentite il terreno soggetto a vincolo dovrà risultare non frazionato, ma costituito da aree contigue.

#### Art. 30

##### 1^ sottozona agricola- irrigua

Nella 1^ sottozona agricola ( irrigua), oltre agli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi, sono ammesse costruzioni che interessino la produzione agricola e l'insediamento degli addetti all'agricoltura, con i servizi e annessi all'uopo indispensabili.

Col parere preventivo della Commissione Urbanistica e del Consiglio Comunale che stabilirà anche le caratteristiche di edificabilità potranno essere ammessi impianti per il trattamento e la trasformazione dei prodotti dell'a-

gricoltura, nonché per cooperative produttive agricole.

L'indice di fabbricabilità é fissato, per le abitazioni degli addetti all'agricoltura, in mc/mq.0,004 con altezza massima di m.7,50 e distanza dai confini di ml.10.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e caratteristiche produttive dell'azienda.

Saranno esenti dal limite di altezza le strutture tecniche (camini, torri di lavorazione, silos e simili).

Il terreno coltivabile costituente l'unità poderalle potrà non essere accorpato.

E' comunque prescritto che il lotto su cui sorgerà la nuova costruzione rurale rappresenti il 40% della superficie totale disponibile. Il terreno restante dovrà essere compreso entro un cerchio di diametro massimo di Km. 2 comprendente la costruzione medesima.

Nell'ipotesi di aziende a colture specializzate, riconosciute economicamente autosufficienti dall'Ispettorato dell'Agricoltura, previo parere delle competenti commissioni e del Consiglio Comunale é ammessa la costruzione di fabbricati rurali con un massimo di superficie residenziale utile di pavimento di mq. 140, oltre agli annessi agricoli necessari, il tutto per un'altezza massima di ml.7,50.

I volumi costruibili sulla superficie disponibile dovranno essere al netto dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Gli edifici preesistenti sulla stessa proprietà saranno accertati con certificazione storico-catastali riferite all'intera proprietà.

Le autorizzazioni saranno condizionate ad un vincolo



sul terreno e di destinazione mediante atto registrato e trascritto.

#### Art. 31

##### 2<sup>a</sup> sottozona agricola- panoramica

In questa sottozona oltre a quanto previsto dall'art. 29 é soltanto consentito il restauro e la ristrutturazione di edifici esistenti.

Nell'esame delle domande edilizie presentate nella 2<sup>a</sup> sottozona dovrà essere posta particolare attenzione alla tutela del paesaggio.

A tale scopo é prescritto il parere della Soprintendenza ai Monumenti.

La presente sottozona, per le sue caratteristiche, potrà essere soggetta a piano territoriale paesistico in ordine alla facoltà del Ministero della P.I. prevista dall'art.5 della legge 29/6/1939 n. 1497.

#### Art. 32

Nella 3<sup>a</sup> sottozona agricola-collinare sottoposta a vincolo idrogeologico, sentito il Corpo Forestale- Ispettorato Ripartimentale di Arezzo sono ammessi gli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi con indice di fabbricabilità di mc/mq. 0,001, con altezza massima di m.7,50 e distanza dai confini minima di m.10.

Il terreno coltivabile costituente l'unità poderale potrà non essere accorpato; esso dovrà tuttavia essere compreso entro un cerchio di diametro massimo di Km.2 comprendente la costruzione medesima.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e caratteristiche produttive dell'azienda.

I volumi costruibili sulla superficie disponibile dovranno essere al netto dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Gli edifici preesistenti sulla stessa proprietà saranno accertati con certificazioni storico-catastali riferite alla intera proprietà.

Nella 3<sup>a</sup> sottozona agricola-collinare non sottoposta a vincolo idrogeologico, oltre agli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi, potranno essere ammesse utilizzazioni residenziali con l'indice di fabbricabilità di mc/mq. 0,03, con altezza massima di ml. 7,50 e distanza dai confini minima di ml. 10; il lotto pertinente dovrà essere costituito da aree contigue.

Il Consiglio Comunale, fermo restando l'indice di sottozona e la contiguità delle aree di intervento, potrà consentire, sentita la Commissione Urbanistica, l'aggregazione di costruzioni; in tal caso la distanza tra edifici non potrà essere inferiore a ml. 10.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e alle caratteristiche produttive dell'azienda.

La superficie recintata non potrà essere superiore al 10% dell'area totale per interventi isolati.

Le recinzioni saranno soggette al parere della Commissione Edilizia.

4<sup>a</sup> sottozona concentrazione edilizia

Nella 4<sup>a</sup> sottozona ( concentrazione edilizia), possono essere realizzati nuclei edilizi organizzati come complessi di residenze, da attuarsi su iniziativa e a cura e spese dei proprietari, singoli ovvero riuniti in consorzio, cooperativa o società, in base a convenzione da stipulare con il Comune e soggetta a trascrizione.

Tali nuclei, costituiti da abitazioni singole, raggruppate, articolate o da complessi edilizi plurifamiliari, dovranno essere formati da almeno 20 unità familiari e dovranno essere concentrati nella parte più idonea, a giudizio della Commissione Urbanistica e della Commissione Edilizia.

Presupposti dell'autorizzazione sono il progetto planivolumetrico previsto dall'art.37 delle presenti norme e la stipulazione della convenzione prevista dal successivo art. 38.

Per iniziative di particolare rilievo il Comune si riserva la facoltà di udire eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti.

Sarà il Comune stesso, sentito il parere della Soprintendenza ai Monumenti, a provvedere alla localizzazione delle concentrazioni in conformità delle facoltà attribuitegli dal penultimo comma dell'art.28 della legge 17/8/1942 n. 1150, modificato dalla legge 6/8/1967 n.765, e ciò per non più del 10% della superficie totale della 4<sup>a</sup> sottozona.

Sulla superficie del 10% così individuata è fissato l'indice di fabbricabilità territoriale in mc/mq. 0,3, la

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e caratteristiche produttive dell'azienda.

I volumi costruibili sulla superficie disponibile dovranno essere al netto dei volumi esistenti alla data di adozione delle presenti norme. Gli edifici preesistenti sulla stessa proprietà saranno accertati con certificazioni storico-catastali riferite alla intera proprietà.

Nella 3<sup>a</sup> sottozona agricola-collinare non sottoposta a vincolo idrogeologico, oltre agli edifici pertinenti alla conduzione dei fondi, potranno essere ammesse utilizzazioni residenziali con l'indice di fabbricabilità di mc/mq. 0,03, con altezza massima di ml. 7,50 e distanza dai confini minima di ml. 10; il lotto pertinente dovrà essere costituito da aree contigue.

Il Consiglio Comunale, fermo restando l'indice di sottozona e la contiguità delle aree di intervento, potrà consentire, sentita la Commissione Urbanistica, l'aggregazione di costruzioni; in tal caso la distanza tra edifici non potrà essere inferiore a ml. 10.

Nel solo caso in cui l'annesso agricolo pertinente alla conduzione del fondo non sia a corredo dell'abitazione colonica, il relativo volume viene determinato in base alla potenzialità e alle caratteristiche produttive dell'azienda.

La superficie recintata non potrà essere superiore al 10% dell'area totale per interventi isolati.

Le recinzioni saranno soggette al parere della Commissione Edilizia.

che questi non arrechino danni ai terreni provocandone denudazioni, perdita di stabilità, turbandone il regime delle acque o alterandone l'aspetto sotto il profilo paesaggistico.

La superficie recintata non potrà eccedere il 30% dell'area totale.

E' comunque consentita la costruzione di edifici per il personale e relativi annessi su richiesta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

#### Art. 34 Bis

##### Norme transitorie per le zone agricole

Le domande di costruzione, di urbanizzazione e di lottizzazione pervenute al protocollo generale prima della data di adozione della nuova normativa per le zone agricole saranno sottoposte in via preventiva all'esame della Commissione Urbanistica.

L'esame sarà effettuato secondo le norme approvate con D.P.R. 13/10/1969 registrato alla corte dei Conti l'11/3/1970 Reg. 5 LL.PP. foglio 384 con particolare riguardo all'inserimento nell'ambiente al fine di valutare se le richieste costruzioni siano o meno compatibili con gli indirizzi di assetto territoriale programmati e deliberati dal Consiglio Comunale, pur nella diversità delle norme succedute.

La Commissione Urbanistica potrà, ove sulla base dei criteri sopra esposti lo ritenga utile, richiedere variazioni, spostamenti, aggregazioni, raggruppamenti e quanto altro ritenuto necessario.

Dopo che sia stato espresso il parere favorevole o contrario le istanze saranno esaminate dalla Commissione Edilizia per il parere di competenza.

distanza minima dai confini in ml. 8 e l'altezza massima in ml. 8.

#### Art. 34

##### 5<sup>a</sup> sottozona - parchi forestali

La 5<sup>a</sup> sottozona (parchi forestali) comprende terreni destinati alla formazione di grandi parchi forestali e sarà costituita dalle aree di proprietà del demanio e comunale, dalle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e dalle aree con particolare attitudine a tale destinazione, sia sotto il profilo pedoclimatico che sotto il profilo della funzione urbanistica di parco extraurbano.

Oltre i vincoli forestali e le disposizioni contenute nella legge 30 dicembre 1923 n. 3267, avranno applicazione in essa le seguenti prescrizioni:

- Nelle zone già boscate sarà escluso qualsiasi tipo di costruzione, anche di carattere provvisorio;
- Nelle zone da rimboschire, col parere della Commissione Edilizia, della Commissione Urbanistica e del Consiglio Comunale e riservandosi il Comune la facoltà di udire eventualmente l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, potrà essere autorizzata la costruzione di edifici collettivi per il turismo, su terreni della superficie minima di mq. 30.000 e nei limiti dell'indice di fabbricabilità di mc/mq. 0,10, con altezza massima di m.9 e a condizione che su almeno la metà della superficie siano messi a dimora alberi di alto fusto in ragione di uno ogni quindici metri quadrati.

Con analoga procedura potrà altresì essere autorizzata la realizzazione di impianti sportivi nell'intesa

La Commissione Urbanistica e conseguentemente la Commissione Edilizia esamineranno le domande di cui al I comma del presente articolo entro il 31 dicembre 1973.

Nel caso di richiesta di variazioni ecc. di cui al 3° comma del presente articolo i progetti dovranno essere adeguati entro tre mesi dalla notifica della comunicazione, pena la decadenza della domanda e senza possibilità di ulteriori riesami.

Le nuove norme di cui agli artt. 29- 30- 31- 32-33 e 34, sia nell'ipotesi di nulla osta da parte degli organi regionali, sia nell'ipotesi di osservazioni alle quali, entro tre mesi, i lottizzatori si siano adeguati, non si applicano alle lottizzazioni per le quali il Consiglio Comunale abbia già deliberata la convenzione prevista dall'art.8 della legge 6/8/1967 n. 765.