



**COMUNE DI CASTIGLION FIORENTINO
(PROV. DI AREZZO)**

Originale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 DEL 12-04-2010

OGGETTO: NORMATIVE PER ZONE “E” AGRICOLE. MODIFICA A SEGUITO DELLA L.R.1/05 E SUCCESSIVO REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N.5/R DEL 9.02.2007- ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE

L’anno DUEMILADIECI (2010) e questo giorno DODICI (12) del mese di APRILE alle ore 17,15 nella sala delle adunanze consiliari della sede Municipale, si è riunito il Consiglio Comunale di prima convocazione, in seduta ORDINARIA sotto la presidenza del Sindaco, Dr. PAOLO BRANDI e con l’assistenza del Segretario Comunale Dott.ssa ANNA MARIA CARATOZZOLO, incaricato della redazione del presente verbale.

All’appello risultano presenti n. 15 Consiglieri Comunali.

Risultano assenti: FOSSATI – GALLORINI – CAVALLUCCI – AGNELLI – PIEROZZI.

I presenti sono: LUCCI EDOARDO - PARI FERDINANDO – SERENI FERRUCCIO – CAPORALI UGO – LUCINI ANGIOLA - NOCCIOLETTI ROBERTO – CESARINI ENRICO – BANCHETTI LUCIA – CAPPELLETTI CELESTINO – CARBONI MIRCO - FALCO GABRIELE – CROTT STEFANIA – BRUNI PAOLO - CAPPIOLI STEFANO – BARBONI LUCA.

Vengono nominati scrutatori: BANCHETTI – CAPORALI – CROTT.

Il Sindaco, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell’argomento indicato in oggetto.

Al punto n.2 dell'O.d.G. sono entrati in aula i Consiglieri Pierozzi, Cavallucci, Agnelli. La seduta è proseguita con n.19 presenti.

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 30 Settembre 2009, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante per modifica alla normativa comunale per gli interventi di trasformazione urbanistica-edilizia nelle zone agricole di PRG ai sensi della L.R. n.1 del 3 Gennaio 2005 e successivo regolamento di attuazione n.5/R del 9/02/2007;
- la deliberazione con l'allegata normativa è stata pubblicata ai sensi di legge tramite avviso al pubblico e pubblicazione nel BURT della Regione Toscana del 21/10/2009 n.42;
- con nota del 9/10/2009 di prot.16888 la deliberazione consiliare di cui sopra con allegato il testo modificato a seguito della L.R. n.1/05 e successivo regolamento di attuazione n.5/R del 9/2/2007 è stata trasmessa dall'ufficio alla Regione Toscana ed alla Provincia di Arezzo in conformità all'art.17 della L.R. n.1/05;
- che da parte della Regione Toscana con nota del 28/10/2009 di prot.277728 sono stati richiesti dei chiarimenti in merito all'adozione della presente norma relativamente alla verifica di assoggettabilità alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ed alla trasmissione di un elaborato che metta in evidenza le differenze tra la normativa per le zone agricole vigente ed adottata;
- che con nota del 29/03/2010 l'ufficio ha inoltrato chiarimenti e documentazione in risposta a quanto richiesto;
- nei termini previsti per la presentazione, sono pervenute da parte di Enti e privati le seguenti osservazioni:

- 1) AGNELLI VINICIO in data 18/11/2009, con cui si richiede lo stralcio dell'art. 14 dicitura riferita all'esclusione di interventi in aree a verde di rispetto del Capoluogo (tav. 8a-8b-8c-8d-8e-8f) o in alternativa stralcio della tavola 8f da tale articolo per permettere ampliamento del proprio fabbricato posto in loc. Noceta;
- 2) BUTINI FRANCESCO in data 30/11/2009, con cui si richiede la modifica della superficie minima di mq. 65 per interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso abitativo su immobili esistenti con destinazione attuale non abitativa, mantenendo la destinazione minima a mq. 28 prevista dalla normativa vigente;
- 3) AMATUCCI CESARINA in data 1/12/2009, con cui si richiede la possibilità che nella normativa sia previsto in analogia alla realizzazione di annessi in legno la realizzazione di ricoveri per massimo due cavalli e tettoia per rimessaggio fieno in deroga a piano attuativo;
- 4) VENEZIANI LUIGI in data 3/12/2009, con cui si richiede la modifica dell'art.18 ter relativamente alla possibilità di realizzare addizioni funzionali agli edifici esistenti abitativi o che abbiano titoli autorizzativi per tale destinazione alla data di adozione della presente normativa;
- 5) BELLETTI PAOLA in data 3/12/2009, con cui si richiede la modifica dell'art.18 ter relativamente alla possibilità di realizzare addizioni funzionali agli edifici esistenti abitativi o che abbiano titoli autorizzativi per tale destinazione alla data di adozione della presente normativa;

6) GALLORINI ROSSANO in data 3/12/2009, con cui si richiede la modifica della norma relativamente alla possibilità di recuperare manufatti la cui esistenza è provata da ruderi, atti notori, atti notarili e la la modifica della superficie minima di mq. 65 per interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso abitativo su immobili esistenti;

7) UFFICIO URBANISTICA in data 4/12/2009, con cui si chiede:

- l'ampliamento per superficie non residenziale possa essere anche ubicato, quando trattasi di garage e magazzini nel resede a pertinenza del fabbricato a distanza dallo stesso di ml. 20 max;

- le serre a titolo provvisorio nei limiti previsti dall'art.14 ter possono essere realizzate anche da chi non è imprenditore agricolo;

- possibilità di modesto incremento del volume a piano terra dei fabbricati di abitazione per adeguamento altezza ai fini abitativi rispetto alla S.U.C. che così come proposto non risulta previsto;

- prevedere per strutture ricettive e di ristorazione, con esclusione di agriturismi, poste in zona agricola ed esistenti prima dell'adozione della presente norma la possibilità di ampliamenti per adeguamenti normative ed esigenze di lavoro;

- stralcio dell' ubicazione dei ripetitori per telecomunicazioni in siti individuati con specifica deliberazione di Giunta comunale;

- prevedere la realizzazione di tettoie in legno per alloggiare su copertura pannelli fotovoltaici e per posti auto a servizio esclusivo di abitazioni.

8) CAPPELLETTI MAURIZIO in data 4/12/2009, con cui si richiede la modifica dell'art.18 ter relativamente alla possibilità di realizzare addizioni funzionali agli edifici esistenti abitativi o che abbiano titoli autorizzativi per tale destinazione alla data di adozione della presente normativa;

9) GIANNINI BEATRICE in data 4/12/2009, con cui si chiede la possibilità per gli imprenditori agricoli di realizzare annessi per le proprie aziende agricole o fabbricati rurali di abitazione stralciando le misure di salvaguardia nelle aree agricole così come previste dalle NTA del Piano Strutturale approvato,

10) FRESCUCCI ROSSANO in data 4/12/2009, con cui si richiede la modifica dell'art.18 ter relativamente alla possibilità di realizzare addizioni funzionali agli edifici esistenti abitativi o che abbiano titoli autorizzativi per tale destinazione alla data di adozione della presente normativa,

11) SESTINI PAOLA in data 4/12/2009, con cui si chiede la possibilità per gli imprenditori agricoli di realizzare annessi per le proprie aziende agricole o fabbricati rurali di abitazione stralciando le misure di salvaguardia nelle aree agricole così come previste dalle NTA del Piano Strutturale approvato,

12) GHEZZI LAURA in data 5/12/2009, con cui si richiede la possibilità che nella normativa sia previsto in analogia alla realizzazione di annessi in legno la realizzazione di ricoveri equini ai fini amatoriali senza ricorrere a piano attuativo;

13) BARNESCHI RAFFAELLO in data 7/12/2009, con cui si chiede la possibilità per gli imprenditori agricoli di realizzare annessi per le proprie aziende agricole o fabbricati rurali di abitazione stralciando le misure di salvaguardia nelle aree agricole così come previsto dalle NTA del Piano Strutturale approvato,

14) VESTRINI MARCO in data 7/12/2009, con cui si chiede la modifica della superficie minima di mq. 65 per interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso abitativo su immobili esistenti con destinazione non abitativa,

15) BARNESCHI PAOLO in data 7/12/2009, con cui si chiede la modifica della superficie minima di mq. 65 per interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso abitativo su fabbricati esistenti per creazione di nuove unità immobiliari.

PRESO ATTO che le suddette osservazioni così come pervenute sono state valutate dalla Commissione dei Capigruppo Consiliari nella seduta del 27/03/2010;

DATO ATTO che le osservazioni di cui sopra sono state sottoposte alla Commissione urbanistica comunale nella seduta del 31 Marzo u.s., che si è espressa sulle tematiche inerenti le osservazioni presentate come sotto riportato:

- vengono respinte le osservazioni n. 2-6-14 e 15 che richiedono la modifica della superficie utile minima di mq. 65 per il cambio d'uso ai fini abitativi e per nuove unità di abitazione in quanto si ritiene incongrua con le aree agricole abitazioni di superfici minore;
- vengono respinte le osservazioni n. 9-11 e 13 presentate da imprenditori agricoli che richiedono lo stralcio delle misure di salvaguardia nelle aree agricole così come previsto dalle NTA del Piano Strutturale approvato in quanto non pertinenti alla presente variante;
- viene respinta l'osservazione n. 6 per il recupero dei fabbricati diruti rimandando la valutazione di questa al Regolamento Urbanistico;
- viene respinta l'osservazione n.1 per la modifica o stralcio dell'art. 14 per interventi in aree a verde di rispetto del Capoluogo tavola 8f in quanto trattasi di ambito di valore ambientale e paesaggistico;
- si ritiene di accogliere le osservazioni n.3 e 12 acconsentendo la realizzazione di box di tipologia prevista all'art.14 bis raggruppati in linea con limite di n.3 cavalli e misura max di 24 mq. subordinati al parere ASL, da realizzare fuori dai centri abitati, con distanza di ml. 100 dalle abitazioni esistenti e ml. 10 dai confini di proprietà;
- si ritiene di accogliere le osservazioni n.4-5-8 e 10 modificando l'art.18 relativamente alla possibilità di realizzazione ampliamenti agli edifici residenziali di abitazione esistenti che abbiano tale destinazione certificata da abitabilità agli atti dell'Amministrazione alla data di adozione della presente normativa (9/09/2009) ed inoltre nei casi di cambio di destinazione d'uso dovrà essere stipulato atto d'obbligo con cui i proprietari si impegnano a non realizzare altri manufatti per annessi e/o garages in luogo della rinuncia all'utilizzo degli esistenti locali;
- si ritiene di accogliere l'osservazione dell'ufficio nei suoi articolati, rimandando allo stesso l'esame della valutazione delle superfici per ampliamento di strutture ricettive di ristorazione, ed in particolare:
 - 1) si ritiene che i garage e/o magazzini deposito possono essere realizzati ai sensi dell'art.79 come superficie non residenziale (S.R.N.) in alternativa ad ampliamento al fabbricato di abitazione principale, e non accorpati ad altri manufatti esistenti, nel recedendo dello stesso ad una distanza max di ml.15 dall'abitazione e con superficie max di mq. 25;
 - 2) è ammessa la realizzazione di serre ad uso familiare aventi le caratteristiche previste all'art.14 ter anche per i soggetti non imprenditori agricoli;
 - 3) si ritiene ammissibile un incremento di altezza interna e quindi del volume, che non modifica la S.U.C. esistente, nei limiti di max. cm. 30 per adeguamento dell'altezza dei locali per uso abitabile, posti a piano terra di edifici, senza comportare modifiche all'altezza esterna del fabbricato oggetto dell'intervento;
 - 4) in relazione alla normativa vigente a carattere nazionale, si ritiene stralciare la dizione che "i ripetitori per telecomunicazione e telefonia potranno essere localizzati esclusivamente su siti individuati con specifica deliberazione di Giunta Comunale";
 - 5) per quanto attiene agli impianti fotovoltaici di produzione di energia a carattere residenziale si ritiene prevedere la possibilità di realizzazione di tettoie in legno per alloggiamento dei pannelli sulla copertura anche in zona agricola con funzione anche di rimessa auto.

CONSIDERATO che l'ufficio, dopo idonea valutazione, ritiene congruo e ammissibile per le strutture con destinazione ricettiva di ristorazione esistenti alla data di adozione della presente norma, con esclusione degli agriturismi, è ammessa, previo la redazione di specifico piano attuativo, la possibilità di ampliamenti nel limite max del 40% riferito sia al parametro della superficie utile complessiva dei singoli piani che a quello della volumetria esistente dell'edificio come disciplinato dalle NTA vigenti e nel rispetto delle verifiche degli standard di dotazione di parcheggi.

RITENUTO di attenersi ai pareri espressi dalla Commissione Urbanistica per quanto attiene alle osservazioni presentate ed alla indicazione dell'ufficio per quanto attiene alla possibilità di ampliamento delle strutture ricettive di ristorazione con esclusione degli agriturismi;

VISTA la L.R. 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni con particolare riferimento al regolamento di attuazione n.5/R del 9/02/2007;

VISTI i pareri di cui all'art. 153 del TUEL;

Con la seguente votazione :

Presenti : n.19

Votanti : n.19

Astenuti : n.7 (Crott- Cappioli – Agnelli – Falco – Bruni – Barboni – Pierozzi)

Voti a favore : n.12 (Maggioranza)

DELIBERA

- di far propri i pareri espressi sulle osservazioni dalla Commissione Urbanistica, riunitasi il giorno 31 Marzo u.s., ed in ragione di quanto sopra:

- 1) di dare atto che fa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento l'elenco delle osservazioni pervenute;
- 2) di respingere le osservazioni n. 1-2-6-9-11-13-14 e 15 per le motivazioni espresse in premessa;
- 3) di approvare le osservazioni n. 3-4-5-7-8-10 e 12 per le motivazioni espresse in premessa;
- 4) di ritenere, così come proposto dall'ufficio, congruo e ammissibile, per le strutture ricettive di ristorazione esistenti alla data di adozione della presente norma la possibilità di ampliamenti nei limiti ma del 40% riferito sia al parametro della superficie utile complessiva dei singoli piani che a quello della volumetria esistente dell'edificio come disciplinato dalle NTA vigenti e nel rispetto delle verifiche degli standard di dotazione di parcheggi;
- 5) di approvare il nuovo testo delle norme tecniche di attuazione per le zone "E" agricole così come modificato ed integrato in accoglimento delle osservazioni approvate;
- 6) di incaricare il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica-Edilizia dell'espletamento delle ulteriori formalità.

Letto, approvato e sottoscritto

**Il Sindaco
Dr. P. Brandi**

**IL Segretario Comunale
D.ssa A.M. Caratozzolo**

=====

N. DI REP. REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Io sottoscritto Responsabile del Servizio della pubblicazione all'Albo Pretorio, Visti gli atti d'Ufficio, attesto che la presente Deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del T.U. n. 267/2000, per quindici (15) giorni consecutivi dal
al

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Cirelli Ugo)**

Addì _____

In conformità alla delibera G.C. 197 del 30/12/2009 il presente atto è pubblicato in maniera sintetica anche nel sito informatico di questo Comune (art. 32, comma 1, della legge 18 giugno 2009, n. 69);

**IL RESPONSABILE SISTEMA INFORMATIVO
(Baldi Alessandro)**

Il sottoscritto, visti gli atti d'Ufficio,

A T T E S T A

la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

___ perchè dichiarata immediatamente eseguibile, art. 134 del TUEL 267/2000;

___ dopo il decimo giorno dalla pubblicazione

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Berardi Enrica)**