



**COMUNE DI SAN VINCENZO**

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Lilla



Bandiera Verde



Bandiera Blu

Sindaco del Comune di San Vincenzo

Responsabile del Procedimento  
Ufficio Urbanistica Comune San Vincenzo

[comune.sanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comune.sanvincenzo@postacert.toscana.it)

OGGETTO : osservazioni d'ufficio al Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 9.4.2019

Dalla lettura approfondita degli atti del primo Piano Operativo di cui trattasi, emergono, per l'aspetto della futura gestione operativa, delle problematiche che di seguito andremo ad evidenziare e che, pertanto, si propongono come osservazioni d'ufficio a codesta rispettabile amministrazione, affinché, nel proseguire del percorso di approvazione, voglia tenerne in debito conto con l'obiettivo di rendere lo strumento di più facile interpretazione e semplificare il lavoro degli uffici istruttori ma anche dei progettisti, dei cittadini e dell'amministrazione stessa.

Le osservazioni che si propongono sono suddivise in due parti :

- la prima inerente aspetti di carattere generale del Piano che riteniamo opportuno evidenziare in quanto tali da poter creare difficoltà interpretative;
- la seconda che fa riferimento agli specifici articoli delle Norme Tecniche di Attuazione;

#### 1. Osservazioni di carattere generale.

a) La mancanza di specifiche altezze di zona genera difficoltà interpretative nella gestione edilizia nelle sottozone di intervento . Il riferimento all'altezza dei fabbricati circostanti od al numero dei piani si presta infatti a valutazioni che possono oggetto di interpretazioni e contenziosi. Si propone quindi di reinserire le altezze massime ( altezza edificio di cui art. 18 DPGR 39r/2018) di zona così come previste nel Regolamento Urbanistico con riferimento alle zonizzazioni del vigente Piano Strutturale.

b) Il Piano Operativo non definisce gli interventi in alcune aree e complessi edilizi nei quali sono in corso interventi, convenzionati o diretti ancora da completare rimandando alla nuova disciplina come se tali interventi fossero completati lasciando un discreto margine di indeterminatezza sulla normativa da applicare. Seguendo l'ordine delle schede del RU vigente si evidenziano ( per le stesse vedi anche osservazione puntuale art. 122 ) :

- SSI.7.b.3 Girrorosto
- SSI.7.b.19 e SSI.7.d.22 Podere San Giovanni
- SSI.7.c.1 piazza Salvo D'Acquisto ;
- SSI.7.d.24 Casa del Padre Celeste
- SSA.3.e.2 Aviosuperficie

- Podere San Francesco ( quest'ultima non prevista dal RU ma addirittura oggetto di precedente piano di recupero)

c) Il Piano Strutturale agli articoli 37 e 38 da, come prescrizione per il PO, la possibilità di cambio d'uso ai piani terra di edifici commerciali solo in ambiti periferici e di margine. Il PO individua puntualmente gli edifici ove è possibile tale cambio d'uso. Si chiede se sia stato tenuto di conto se trattasi di ambiti periferici o di margine onde evitare contenziosi nell'ambito di applicazione generale della norma.

d) L'art. 5 del RU vigente da disposizioni sulla validità delle norme regolamentari precedenti allo strumento ed in particolare per gli edifici esistenti nel sistema insediativo al 1.9.1967 con abitabilità ed accatastamento che risultano difformi ai disegni depositati in atti, fenomeno peraltro piuttosto frequente in quanto all'epoca, ma direi fino all'entrata in vigore della L. 10/77 ( cosiddetta Bucalossi del 28.1.1977 ), la conformità edilizia non era elemento essenziale e durante i sopralluoghi si verificano le condizioni di salubrità e non esistendo ancora l'istituto dello stato finale talvolta, se vi erano difformità evidenti venivano annotate nel verbale di sopralluogo e poi con il catasto se ne prendeva atto. L'art. 5 ha consentito di risolvere non pochi problemi sull'edificato antecedente quindi il 1.9.1967. Ciò premesso si propone di introdurre uno specifico articolo anche nel Piano Operativo prendendo a riferimento il 30.1.1977 quale data di entrata in vigore della L 10/1977. Tale disciplina è stata inserita dal Comune di Firenze e, più vicino a noi nel Comune di Campiaglia, in quest'ultimo caso nel regolamento Edilizio anche se è da ritenersi di maggiore efficacia la presenza nel P.O. che ha una procedura di approvazione, partecipazione e controllo molto più capillare ed efficace. Di seguito si riporta l'estratto della disciplina del Comune di Campiaglia Marittima, che si propone di inserire nel Piano Operativo magari integrando la disciplina del citato art. 5 del RU in riferimento al Catasto ed agli edifici privi di qualsiasi pratica edilizia :

*“ Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:*

*a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante alla licenza o concessione edilizia nel rispetto integrale delle seguenti condizioni:*

*- le opere non siano configurabili come "totale difformità" ai sensi della L. 47/1985 e D.P.R. 380/2001;*

*- le opere siano state eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977 (30 gennaio 1977), opportunamente documentate con atti;*

*- sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità e uso, rilasciato ai sensi del RD 27 Luglio 1934 n.1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;*

*b) le lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall'art. 198 LR 65/2014;*

*c) le opere assimilate ad attività edilizia libera, ferme restando le sanzioni per l'omesso deposito della comunicazione e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di Legge.*

*Nei casi di cui alle fattispecie a) e b) del precedente comma, in sede di presentazione di nuove pratiche edilizie dovrà essere depositata in allegato alla documentazione progettuale prevista dalle norme vigenti, la rappresentazione dello stato legittimo “*

## 2. Osservazioni puntuali su articolato Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 3 : Al comma 4 si richiama il Piano di Protezione Civile come parte integrante del PO ma non ci risulta allegato e lo stesso è comunque in attesa di approvazione definitiva. Si propone di rimandare con link al Piano .

Art. 13 letto in coppia con art. 137 e norme zona artigianale : dalle cartografie non si evince se nelle zone indicate vi sia la possibilità di realizzare medie strutture di vendita Cm e se via sia la volontà dell'amministrazione di consentirle in considerazione delle richieste che pervengono all'ufficio SUAP . Si rileva che sia all'art. 13 che all'art. 12 viene riportata la frase “ settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie “ e si ritiene non congrua con l'art. 12.

Art. 14 : La classificazione riportata nell'articolo è incompleta rispetto a quanto definito dalla LRT 86/2016. Per evitare ogni difficoltà interpretativa si propone di richiamare la classificazione della norma superiore indicando le sigle relative alle varie casistiche di struttura

Art. 15 : Tra le attività di servizio si chiede di specificare se siano compresi oppure no i pubblici esercizi in quanto la formulazione dell'articolo lascia spazio a dubbi ed interpretazioni.

Art. 16 : Il comma 3 dell'articolo è troppo restrittivo in merito alle destinazioni d'uso delle attrezzature di servizio pubbliche. Si richiede che venga specificato di non essere mai necessaria variante al PO a condizione che rimanga l'uso pubblico delle attrezzature di servizio pubbliche.

Art. 18 : Il comma 4 fa riferimento alla disciplina paesaggistica. Si specifica “in particolare” per i territori costieri ... Si propone di eliminare in particolare e fare generico riferimento ai vincoli del codice del paesaggio.

Art. 19 : Il comma 2 lettera e) disciplina le tende solari. Nell'isola pedonale di via Vittorio Emanuele ci risulta vigente un regolamento mai abrogato. Si propone di inserire una disciplina specifica per le tende solari ma anche per le saracinesche che vada al superamento delle norme del 1987. Il comma 2 lettera d) disciplina la superficie di pergolati per auto ma non per altri usi . Si propone quindi di determinare anche le dimensioni di tali pergolati. Per i pergolati per auto si dovrebbe comunque consentire la copertura delle superfici a parcheggio di cui all'art. 30.

Il comma 2 lettera f) disciplina invece piccoli manufatti in legno consentendo una superficie massima di mq 3,50 . Si propone all'amministrazione di aumentare tale superficie a mq 5 per consentire piccoli depositi utilizzabili magari per ricovero biciclette, trattorino tagliaerba etc e togliere il limite complessivo per i condomini od aumentare lo stesso.

Il comma 2 lettera g) disciplina il ricovero per animali domestici imponendo un vincolo di mq 2 per ogni unità immobiliare. Si richiede che vengano adottati i minimi di superficie stabiliti dalla legge regionale o, in alternativa si specifichi che trattasi di cucce od altri ricoveri temporanei senza recinzioni. Si fa rilevare come l'argomento di questo articolo è oggi disciplinato dal Regolamento Edilizio.

In alternativa si propone di stralciare l'articolo e di disciplinare il tutto con il nuovo Regolamento Edilizio che consentirebbe una migliore flessibilità gestionale.

Art. 21 : Si propone di eliminare i commi 3 e 4 dell'articolo che si presta ad interpretazioni soggettive che potrebbero portare a contenziosi molto significativi. Si chiede di inserire una norma che se un fabbricato non è fisicamente individuabile non può essere ricostruito o ristrutturato.

Art. 23 : La classificazione C2 proposta pone limiti molto stringenti agli interventi edilizi anche per interventi minori di manutenzione ordinaria e straordinaria. Se ciò può ritenersi condivisibile per taluni fabbricati di interesse storico od architettonico lo è molto meno per molti fabbricati del centro cittadino che già nel regolamento urbanistico previgente avevano classificazioni M3 od addirittura M4 . Si chiede quindi una modifica cartografica con la limitazione della classe C2 solo ai fabbricati di particolare interesse storico ed architettonico. Si chiede altresì che per i piani terra dei fabbricati dell'isola pedonale vengano disciplinati gli elementi di arredo quali tende, insegne , saracinesche andando a superare la disciplina regolamentare del 1987 spesso disattesa.

Si rileva inoltre al comma 2 3° capoverso che l'eliminazione della scala comporterebbe, ai sensi del DPGR 39r/2018, un aumento di SE . Si chiede di specificare che l'intervento previsto non costituisce SE.

Art. 24: La classificazione C3 è estremamente limitativa in relazione ai contesti nei quali la stessa è individuata . In particolare al comma 2 – 5° capoverso – si danno limitazioni importanti alla modifica esterna degli edifici ed in particolare alla possibilità di eseguire nuove aperture, anche nei bagni ( motivazione funzionale ), con probabili difficoltà interpretative per gli uffici istruttori e per i tecnici progettisti. Non si consente infine la realizzazione di logge e porticati ( comma 4 ) e non si prevede, nonostante le indicazioni in tal senso l'applicabilità del cosiddetto “Piano Casa” nemmeno per quegli edifici che ne avrebbero le caratteristiche. Si chiede quindi all'amministrazione di formulare la norma per la classe C3 in maniera più chiara per la gestione delle modifiche esterne consentendo, magari a determinate condizioni la realizzazione di logge e porticati ed infine ammettendo, per gli edifici che hanno le caratteristiche della L.R.T. 24/2009 gli ampliamenti della stessa legge.

Nella classe C3 sono individuati i garage in lamiera in via delle Fontacce per i quali si propone una diversa classificazione che ne consenta la demolizione e ricostruzione in muratura con eventuale ampliamento quale incentivo al recupero della zona.

Art. 25. La classificazione C4 consente l'ampliamento – comma 3 – ad esclusione della frazione di San Carlo tramite un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio ( in alternativa all'ampliamento del comma 2 ) e con limitazione di 25 mq ad unità abitativa. La norma come formulata è di non facile interpretazione in quanto :

1. il progetto unitario è uno strumento attuativo ( esempio PUC ) o che cosa ?
2. l'ampliamento per unità abitativa è un'anomalia rispetto alle definizioni edilizie delle disposizioni regionali vigenti.

Si chiede pertanto che venga riformulata la norma definendo il progetto unitario e magari individuando cartograficamente gli edifici soggetti a tale strumento. Si chiede infine che venga tolto il limite di mq 25 ad unità abitativa e si mantenga l'ampliamento del 20% in termini di SE complessiva.

Art. 26 : La classificazione C5 comporta anch'essa delle contraddizioni nell'identificazione degli interventi e quindi possibili difficoltà interpretative nonché limitazioni in contrasto con le indicazioni fornite dall'amministrazione in fase di redazione del PO. In particolare al comma 2 non si prevede la sostituzione edilizia nonostante si consenta la demolizione e ricostruzione ma senza sopraelevazione. Al 2° capoverso del comma 2 però si ammette la sopraelevazione a determinate condizioni richiamando la definizione di sky-line già data dal consiglio Comunale ed oggetto di contestuale variante al PS dettata dalle difficoltà interpretative della norma.

Al comma 4 non si consente la realizzazione di logge e porticati.

Al comma 5 si limita la possibilità di ampliamento solo agli edifici unifamiliari e bifamiliari isolati sul lotto ( ?) escludendo quindi gli immobili che, ai sensi della LRT 24/2009 ( piano casa) avrebbero le caratteristiche per effettuare gli ampliamenti ( art. 3 comma 1 lettera b-bis). Si chiede pertanto che venga riformulato il comma 2 dell'articolo di cui trattasi al fine di prevedere anche gli interventi di sostituzione edilizia e venga tolto dal primo capoverso “senza sopraelevazioni” mantenendo solo la definizione di cui al 2° capoverso.

Si chiede che venga tolto il divieto alla realizzazione di logge e porticati in considerazione che gli stessi sono continuamente richiesti per l'utilizzo esterno degli spazi.

Si chiede infine che al comma 5 sia inserita la possibilità di ampliamento anche ai fabbricati di cui all'art. 3 comma 1 lettera b-bis della LRT 24/2009 , nonché venga eliminata la disciplina inerente “ gli edifici isolati sul lotto” e venga tolto l'obbligo del mantenimento dell'altezza massima e del numero dei piani dell'edificio esistente reinserendo l'altezza di zona ( vedi osservazione di carattere generale ) trovando le limitazioni nel rispetto dello sky-line.

Al 2° comma si richiama in aggiunta a quanto previsto dalla classe C3 invece della classe C4.

Art. 27 : la classificazione C6 non consente la realizzazione di logge o porticati ( comma 3 ) se non negli edifici unifamiliari e bifamiliari e come per le C5 limita gli ampliamenti solo alle residenze unifamiliari e bifamiliari con tutta una serie di vincoli ( senza frazionamenti e con massimo raggiungimento 2 piani ) . Si chiede che al comma 4 sia inserita la possibilità di ampliamento anche ai fabbricati di cui all'art. 3 comma 1 lettera b-bis della LRT 24/2009 e che in caso di sostituzione edilizia venga previsto l'incentivo della citata legge regionale ( 35% ) .

Art. 28 : la classificazione C7, come per la precedente propone, in caso di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia un incremento del 25% inferiore a quello previsto dalla LRT 24/2009 inoltre da come limite il numero dei piani. Si propone di portare l'incentivo al 35% applicabile a tutte le tipologie di cui alla LRT 24/2009 e di individuare, come indicato nell'osservazione generale, l'altezza massima di zona .

Art. 30 : La norma sulla dotazione minima di superficie a parcheggio ( ex. L. 122/89) in caso di frazionamenti con aumento delle unità abitative dovrebbe essere applicata – come d'altronde nella prassi del Comune di San Vincenzo – solo alle nuove unità immobiliari derivanti dalla divisione. Si chiede quindi la riscrittura in tal senso della disciplina. Si esprimono perplessità sugli interventi con incremento di SE superiore a 25 mq. Si propone di valutare la ricerca parcheggi in relazione al periodo di realizzazione del manufatto ( ante o post L. 122/89 ) ed alla effettiva dotazione degli stessi. Si propone infine di eliminare la tabella e procedere all'applicazione letterale della legge per semplicità del lavoro istruttorio.

Art. 31 : L'articolo disciplina gli incentivi per l'edilizia sostenibile ed individua le tipologie edilizie ove gli stessi sono applicabili. Si propone di aggiungere anche la ristrutturazione edilizia "pesante".

Art. 33 : L'articolo inerente gli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche rimanda al P.E.B.A. ( comma 3) senza fornire specifiche indicazioni sui tempi e modalità di redazione dello stesso piano. Si chiede quindi che il PO disciplini tempi e modalità di approvazione del PEBA mettendo specifiche salvaguardie in caso di mancata approvazione dello stesso.

Art. 35 : L'articolo disciplina l'inquinamento elettromagnetico e luminoso. Al comma 4 si danno delle indicazioni che porterebbero il Comune ad avere problemi con le installazioni artistiche sulle pareti degli edifici.

Art. 36 : L'articolo disciplina la realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile . I vincoli imposti sono molto impegnativi e potrebbero disincentivare l'uso delle energie alternative peraltro obbligatorie ai sensi del RE. Inoltre si vieta sulla maggior parte del territorio l'impiego dell'eolico. Per il fotovoltaico si propone di inserire una maggiore flessibilità in caso di recupero edilizio specie nelle classi da C4 a C8 modificando proprio le indicazioni di recupero edilizio.

Si propone inoltre di consentire impianti di eolico nelle zone E, prescrivendo – nelle zone ora vietate - di utilizzare tecnologie a basso impatto cioè ad esempio turbine senza pale .

Art. 37 : L'articolo disciplina in generale gli scavi. Si propone di stralciare lo stesso dal Piano Operativo ed inserirlo nel Regolamento Edilizio.

Art. 41 : Il comma 1 individua una zona di 200 ml di tutela assoluta dal punto di captazione idrica per uso umano. Si propone che via sia una cartografia specifica – magari nella stessa carta dei vincoli - che individui tale fasce di rispetto per consentire a cittadini ed uffici di conoscere tali tutele ed agire di conseguenza.

Artt. 45, 46, 47, 48, 49 : il Capo IV del titolo IV disciplina i beni paesaggistici. Nello stesso si riproducono, parzialmente, i vincoli sovraordinati del Codice del Paesaggio. Si propone di eliminare gli stessi articoli rimandando direttamente alla norma principale per evitare possibili diverse interpretazioni e facilitare quindi il lavoro istruttorio e di tutti coloro che dovranno leggere lo strumento urbanistico. Nella tavola Qc1 non è individuata come bene vincolato la chiesa di San Carlo mentre l'individuazione degli immobili in centro non è corretta. Non sono riportate le aree di svincolo fluviale ( bufalone) . Si propone l'adeguamento e correzione della carta .

Art. 53 : L'articolo tratta degli interventi negli spazi pertinenziali degli edifici. Al comma 4 si vieta il collegamento diretto tra l'autorimessa e l'unità abitativa. Si propone di togliere tale divieto che non ha ragioni "urbanistiche" ma solo un presumibile processo alle intenzioni sull'uso futuro dell'autorimessa di certo non oggetto di disciplina del P.O.

Allo stesso comma 4 individua le caratteristiche non residenziali o accessorie. Si propone di indicare semplicemente il dimensionamento previsto dalla L.122/1989.

Al comma 7 si vietano le tettoie negli immobili classificati C4 . Si propone di eliminare tale divieto in quanto pur trattandosi di quartieri omogenei si ritiene che le tettoie – elementi di edilizia libera – siano realizzabili, per uniformità di trattamento e quindi semplicità gestionale, anche in queste zone. Si propone infine di aumentare il limite minimo per tettoie condominiali oggi equiparato ( 15 mq ) alle tettoie per singole unità immobiliari con evidente disparità di trattamento. Il comma 9 disciplina infine le recinzioni. Si propone di stralciare tale comma e di inserire la disciplina nel Regolamento Edilizio.

Art. 76 : Scheda ex Mirò . La norma non prevede un'altezza massima dell'intervento ma il numero massimo di piani. Ciò può dare atto a difficoltà interpretative. Come già proposto in precedenza si chiede che venga stabilita l'altezza massima dell'intervento parametro definito dalle disposizioni regionali ed universalmente riconosciuto.

Art. 78 : Scheda ex Hotel Centrale. L'immobile è stato oggetto di recente variante anticipatoria del PO . La norma approvata con tale variante era molto dettagliata e recepiva le raccomandazioni del PIT . Si propone di modificare la norma con la disciplina già approvata dando atto che al termine dell'intervento il fabbricato diventa C3.

Art. 96 : L'articolo disciplina la duna e la spiaggia. Al comma 5 si parla di manufatti reversibili. Si propone di modificare la dizione con altro termine facilmente individuabile nella terminologia edilizia ( esempio manufatti di facile rimozione ).

Art. 102 : L'articolo disciplina le superfici fondiari minime per la realizzazione di nuovi edifici rurali. La volontà dell'amministrazione espressa in fase di formazione del piano era quella di aumentare le superfici minime previste di cui al DPGR 63/r/2016. Il problema è che tali superfici, probabilmente per errori di trascrizione sono state aumentate ben 2 volte. Si propone quindi o di eliminare il coefficiente moltiplicativo di 1,5 previsto dal 2° capoverso del 1° comma od, in alternativa indicare nel primo capoverso le superfici di cui all'art. 5 del DPGR 63r/2016 citato.

Art. 103 : L'articolo disciplina i criteri insediativi dei nuovi manufatti rurali. Al secondo comma prescrive che la collocazione dovrà essere oggetto di studio paesaggistico ed ambientale. Non è chiaro di debba valutare tale studio e con quale criteri. Si propone quindi o di eliminare il comma 2 o, in alternativa, individuare nella commissione del paesaggio il soggetto titolato a valutare quanto richiesto.

Art. 108 : L'articolo disciplina i manufatti aziendali ad uso agricolo in assenza di PAPMAA. Le limitazioni imposte nell'articolo contrastano palesemente con lo spirito della norma tesa, in qualche

modo, a favorire le attività di imprenditori ed aziende agricole. L'esclusione degli interventi nelle zone indicate penalizza le aziende agricole ivi presenti.

Il comma 2 prevede una relazione di tecnico abilitato che giustifichi la posa del manufatto penalizzando chi deve eseguire l'intervento che per legge potrebbe presentare solamente la CIL come avvenuto fino ad oggi. Al comma 4 si vietano le strutture a tunnel peraltro molto frequenti per il ricovero dei foraggi. Infine al comma 5 si stabilisce che possa essere realizzato un solo manufatto temporaneo per periodi superiori a 2 anni se non tramite giustificazione da esplicitare nella relazione tecnica. Si propone di eliminare l'articolo in quanto tali strutture sono disciplinate sia dalla LRT 65/2014 sia da specifico regolamento regionale ( DPGR 63r/2016) . In alternativa si propone di lasciare solo i divieti nelle zone che l'amministrazione ritiene di dover tutelare per le caratteristiche del territorio.

Artt. 110 e 111 : gli articoli trattano i manufatti per l'attività agricola amatoriale ricovero animali domestici . Al 3° capoverso del 1° comma dell'art. 110 e dell'art. 111 si forniscono una serie di indicazioni inerenti la collocazione dei manufatti stessi che si presta a soggettive interpretazioni e quindi a difficoltà di gestione delle eventuali istanze. Si propone di eliminare il comma o, in alternativa, stabilire il parere obbligatorio della commissione del paesaggio per l'ubicazione in specifiche zone come quelle collinari. Si chiede infine di valutare gli ambiti di esclusione previsti in entrambi gli articoli. Si rileva infine un contrasto tra il 3° comma dell'art. 110 ed il 1° comma dell'art. 111. Si propone quindi di eliminare al 1° capoverso del 1° comma dell'art. 111 "esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli".

Art. 115 : L'articolo disciplina il frazionamento degli edifici per finalità residenziali. Le condizioni per il cambio d'uso agricolo degli edifici esistenti. Al comma 2 lettera b) si parla di 8 mq di superficie non specificando il tipo della stessa. Si propone di indicare superficie edificabile.

Art. 116 : L'articolo disciplina gli usi compatibili degli edifici . Nell'articolo si parla in più punti ( lettera b), lettera d) lettera e) ) di attrezzature di servizio e di attività direzionali e di servizio. Per una corretta gestione degli interventi si chiede di specificare se tra le attività di servizio vi siano anche i pubblici esercizi.

Art. 117 : L'articolo disciplina le condizioni per il cambio d'uso agricolo degli edifici esistenti. Al comma 3 si parla di 8 mq di superficie non specificando il tipo della stessa. Si propone di indicare superficie edificabile.

Art. 120 : L'articolo disciplina gli interventi e le sistemazioni pertinenziali degli edifici nelle aree extraurbane. Se si esclude gli edifici di pregio il dettato normativo è di difficile gestione e può prestarsi ad interpretazioni che inevitabilmente ricadrebbero sugli uffici istruttori. Si propone di stralciare l'articolo e , fatti salvi gli edifici di pregio, rimandare al Regolamento Edilizio. In ogni caso si rileva un'incongruenza al comma 5 2° capoverso in quanto il riferimento è all'art. 118 e non 116 come erroneamente riportato.

Art.122 : L'articolo individua le previsioni quinquennali del PO. Il comma 4 elenca una serie di interventi già previsti dai piani attuativi e dagli interventi convenzionati e rimanda alle previsioni in essi contenuti entro i termini di efficacia. L'articolo ha due limiti che impediscono una corretta applicazione della norma :

1. Non sono elencate tutte le schede di RU ancora vigenti i cui lavori sono in corso :

- SSI.7.b.3 GIRRAROSTO
- SSI.7.b.19 e SSI.7.d.22 Podere San Giovanni
- SSI.7.c.1 piazza Salvo D'Acquisto ;
- SSI.7.d.24 Casa del Padre Celeste
- SSA.3.e.2 Aviosuperficie

- Podere San Francesco

2. La validità temporale in quanto i termini di efficacia in alcuni casi sono scaduti od in scadenza o non previsti ( vedi ad esempio PIP e zona industriale ).

Si propone pertanto di richiamare tutte le schede confermandone la validità e specificandone la destinazione una volta terminati gli interventi evitando vuoti normativi che porterebbero a non pochi contenziosi.

Art. 124 : L'articolo disciplina le disposizioni comuni per le trasformazioni. Si pone ancora il problema delle altezze di zona facendo il comma 2 riferimento all'altezza dei piani con le difficoltà interpretative già segnalate in precedenza. Il comma 4 infine prevede che tutti gli edifici realizzati ai sensi del PO al termine saranno classificati C3 categoria molto restrittiva con peraltro il divieto di ulteriori frazionamenti delle unità immobiliari.

Si propone nuovamente di individuare le altezze massime ( altezza edificio art. 18 DPGR 39r/2018) di zona già recepite nel RU in relazione alla zonizzazione prevista dal Piano Strutturale nonché di valutare la possibilità di modificare il 4° comma omologando i nuovi edifici alla classificazione prevalente delle zone circostanti.

Art. 129 : L'articolo disciplina l'intervento dell'ex-conservificio la cui Variante al RU anticipatoria del PO è stata recentemente approvata ed è efficace. Si propone di richiamare integralmente la scheda approvata che ha già effettuato tutti i passaggi di approvazione istituzionali evitando ulteriori problemi interpretativi e contrasti con gli organismi di controllo.

Art. 132 : L'articolo disciplina un intervento convenzionato in via della Valle-via Aurelia nord. Al primo comma si richiama una scheda oggetto di variante al RU che di fatto non ha terminato il proprio percorso di approvazione e pertanto si propone lo stralcio dello stesso primo comma trattandosi in effetti di nuova scheda e di disciplinare la fattibilità di tettoie e parcheggi coperti con impianti fotovoltaici .

Art. 138 : L'articolo disciplina il complesso del Paradisino. Si segnala che tra i vincoli non risulta l'area boscata come di fatto è. Si propone una maggiore specificazione delle destinazioni d'uso proposte con specifica esclusione delle attività turistiche ( le attività commerciali o direzionali legate al turismo lo sono? ) che altrimenti comporterebbero variante al Piano strutturale ( art. 37 ).

Art. 139 : L'articolo disciplina l'edificazione di un'area il cui trasferimento del volume deriva da una variante anticipatoria recentemente approvata. Nella variante al RU, così come nella versione originaria del RU stesso, non si prevedeva l'intervento convenzionato che invece è stato proposto. Si propone di introdurre la possibilità di intervento diretto senza convenzione senza quindi individuazione delle eventuali opere pubbliche da realizzare o standards da cedere, come previsto dal RU vigente ( SSI.7.b.16 ). Si segnala che sulla scheda è indicato un vincolo paesaggistico ma che lo stesso non è presente in virtù dello svincolo del fosso avvenuto con delibera del Consiglio Regionale Toscana n° 95 dell'11.3.1986 richiamata anche dal PIT . L'imposizione del vincolo nella norma del PO comporterebbe grossi problemi di interpretazione al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Art. 140 : L'articolo disciplina l'edificazione di un'area il cui trasferimento di volumi deriva da una variante anticipatoria recentemente approvata. Si segnala che sulla scheda è indicato un vincolo paesaggistico ma che lo stesso non è presente in virtù dello svincolo del fosso avvenuto con delibera del Consiglio Regionale Toscana n° 95 dell'11.3.1986 richiamata anche dal PIT . L'imposizione del vincolo nella norma del PO comporterebbe grossi problemi di interpretazione al momento del rilascio dei titoli abilitativi.



Art. 141 : L'articolo disciplina il completamento di un'area in via San Cerbone. Viene indicato un vincolo paesaggistico ma che lo stesso non è presente in virtù dello svincolo del fosso avvenuto con delibera del Consiglio Regionale Toscana n° 95 dell'11.3.1986 richiamata anche dal PIT . L'imposizione del vincolo nella norma del PO comporterebbe grossi problemi di interpretazione al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Artt. 147 e 148 : Gli articoli disciplinano l'ampliamento rispettivamente del distributore del metano e della stazione ecologica la cui Variante al RU anticipatoria del PO è stata recentemente approvata ed è efficace. Si propone di richiamare integralmente le schede approvate che hanno già effettuato tutti i passaggi di approvazione istituzionali evitando ulteriori problemi interpretativi e contrasti con gli organismi di controllo.

Art. 155 : L'articolo disciplina il piano attuativo per la tenuta di Rimigliano e richiama la variante al RU anticipatoria adottata. Considerato che nel frattempo la variante è stata approvata, con modifiche sostanziali, definitivamente ed è efficace, si propone di modificare i dettami dell'articolo richiamando integralmente la disciplina del RU ed i relativi allegati approvati con tanto di prescrizioni e condizioni.

Le presenti osservazioni sono state elaborate dallo scrivente sentiti anche i contributi degli uffici istruttori che ogni giorno si trovano ad operare per dare concreta applicazione alle scelte operate dall'amministrazione.

Si confida quindi nell'accoglimento delle proposte formulate al fine di rendere lo strumento che l'amministrazione si appresta ad approvare di più facile lettura .

A disposizione per ogni ulteriore approfondimento , cordiali saluti

UOA URBANISTICA E SUAP  
Il Responsabile  
( geom. Paolo Cosimi )