

Osservazioni Piano Operativo Comune di San Vincenzo Capo III

	Articolo Riferimento	Parte dell'articolo interessata	Modifica	Motivazione
1	102 c.1	Tutto	Adeguamento alle superfici della L.R. 65/2004 e suoi regolamenti	<p>Le superfici calcolate dalla Regione provengono da una analisi che include aspetti economici e di bilanci aziendali per creare un nucleo agricolo con una determinata sostenibilità economica lo sbilanciamento di tali superfici determina uno stallo in partenza di sviluppo delle aziende.L'attività agricola non deve essere limitata ulteriormente in quanto attività di tutela e manutenzione del territorio, delle sistemazioni e della regimazione idraulica delle aree.</p> <p>Un esempio per tutti, una azienda vitivinicola di 4,5 ettari con un fatturato di € 300.000 non ha diritto alla realizzazione della casa dell'imprenditore, della cantina e degli annessi necessari alla conduzione. Un possibile effetto è una deprofessionalizzazione della conduzione delle aree agricole con la deriva verso l'abbandono della aree.</p>
2	102 c.1	“Tali superfici fondiarie dovranno essere moltiplicate per un coefficiente pari a 1,5 per individuare i minimi da rispettare ai fini della realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo nel subsistema R2 (collina agraria).”	Eliminare il coefficiente di moltiplicazione	<p>Gli incrementi di superfici in generale e nello specifico nell'area del subsistema R2 non tengono conto del reddito generati delle imprese agricole e delle esigenze strutturali delle stesse. Sulla collina tale reddito viene ulteriormente abbassato dalle condizioni di lavoro più difficili.</p> <p>Tale articolo nella parte del coefficiente di moltiplicazione va contro tutte le linee della Regione Toscana che riconosce alla collina la maggiore difficoltà e costo di gestione del territorio e dell'agricoltura dando vantaggi per le aree con pendenze elevate, montane o di importante ruolo nell'assetto idrogeologico del territorio.</p>
3	104 c.3	“Le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta	Le nuove abitazioni rurali devono osservare le	Determinate indicazioni portano alla realizzazione di strutture molto semplici, senza possibilità di integrazione in altezza e

		regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte di dimensioni tradizionali, con copertura a falde tradizionali e con esclusione di terrazze a tasca; non sono altresì consentiti i balconi e le scale esterne in aggetto, mentre logge e portici sono ammessi limitatamente ad un solo fronte dell'edificio.”	scelte architettoniche rurali tipiche toscane nel rispetto dei materiali e degli stili.	andando contro molti canoni tradizionali progettuali (richiesti in altre parti del regolamento) che hanno caratterizzato gli abachi architettonici della Toscana, come scale esterne, strutture con volumetrie spesso non compatte o regolari. Si ricorda come l'accesso al primo piano, il piano abitativo delle strutture rurali avvenisse sempre da una scala esterna, che le strutture dette oggi tipiche Toscane erano il risultato di costruzioni avvenute in più momenti di pianta non regolare che creano movimento delle strutture, la presenza di torrette (le colombaie), ben differente dalla definizione di “volumetrie compatte con piante regolari”.
4	104 c.4	“La dimensione massima ammissibile di ogni nuova unità abitativa è stabilita in 100 mq. di Superficie utile (SU)”	Adeguamento alle superfici della L.R. 65/2004 e suoi regolamenti	La riduzione delle superfici rispetto alla normativa Regionale risulta di rilievo soprattutto riferendosi a SU, andando ancora di più a ridurre le possibilità di realizzare strutture tipiche ove sono presenti terrazze, loggiate, cantine e soffitte che risultano computate nella SU. Risulta di difficile comprensione nella stessa frase sulle unità abitative l'utilizzo di due tipologie di riferimenti di superficie per lo stesso intervento (SU -SUA).
5	105 c.1	“per magazzini, rimesse e simili si dovranno utilizzare preferibilmente materiali leggeri (legno) per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante; le soluzioni	Revisione globale con od eliminazione delle indicazioni sui materiali o inserimento di bonus o altra forma di compensazione nel caso di soluzioni eco-compatibili di maggiore costo.	L'utilizzo di strutture leggere (legno etc) per capannoni e rimesse agricole comportano un incremento notevole dei costi di realizzazione e manutenzione. Risulta inoltre non possibile l'applicazione di tali materiali per molte situazioni, sia dal punto di vista igienico sanitario che pratico. Viene richiesto all'azienda uno sforzo senza che sia prevista una forma di di concessione a compensazione dei maggiori costi sostenuti per la realizzazione delle strutture.

		<p>proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitare gli impatti sul paesaggio circostante e prevedere se necessario impianti vegetazionali di mitigazione paesaggistica. Il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica dovrà in ogni caso privilegiare l'edilizia eco-compatibile e favorire la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita."</p>		
6	107 c.2	<p>"...le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme) e i terreni non provengano da frazionamenti di aziende dotate di edifici agricoli avvenuti nei</p>	<p>le aziende agricole non abbiano distolto dall'uso agricolo fabbricati di alcun tipo (anche se condonati o sanati ai sensi delle vigenti norme)</p>	<p>La nascita delle aziende agricole passa spesso da una acquisizione frammentata di terreni in vendita a causa della scarsa disponibilità di fondi accorpati. Queste aziende provenienti da frammentazione fondiaria svolgono comunque un'attività agricola e di supporto del territorio. Esiste già una normativa regionale che ne distingue le possibilità a livello edificatorio. L'inserimento di tale comma va ulteriormente a danneggiare queste aziende equiparando l'intervento ad un intervento con presentazione con programma aziendale. La lettura delle legge regionale vuole negli interventi senza piano</p>

		10 anni precedenti alla richiesta, salvo trasferimenti autorizzati con Programma Aziendale;”		aziendale una soluzione tecnica per permettere lo sviluppo di tali aziende in attesa della fine del vincolo, tale comma va a vanificare tale possibilità.
7	107 c.2	“Gli annessi devono rispettare la seguente Altezza (HMax) massima: - 2,40 ml. per le strutture di rimessa e allevamento - 3 ml. per le strutture di trasformazione e vendita.”	Eliminazione	Tale articolo non tiene in considerazione le normative ed i regolamenti igienico sanitari per quanto inerente le strutture di vendita e trasformazione. Tale articolo non tiene in considerazione le normative ed i regolamenti del benessere animale che prevedono già superfici e volumi minimi per tipologia di animale. Si ritiene inutile normare tale altezza che risulta trattata in maniera ampia e approfondita in altri regolamenti e normative.
8	108 c.1.	“I manufatti di cui alla lettera b) non sono consentiti nell’intero subsistema R2.”	Eliminazione	L’area di riferimento è una zona con spiccata vocazione agricola e turistica, limitare tali soluzioni temporanee non ha significato in quanto vuol dire limitare lo sviluppo. Si rammenta che l’approvazione di un Piano aziendale richiede tra i 10 e i 15 mesi e quindi spesso un manufatto temporaneo rappresenta una soluzione in attesa dell’approvazione del piano stesso.
9	113 c.2	--	E’ inoltre consentita la realizzazione di recinzioni elettriche a difesa delle colture ed a contenimento degli animali sia temporanea che permanente.	Inserimento di una tipologia di recinzioni non previste
10	109 c.2	--	Inserire una definizione di manufatto reversibile Inserire una definizione di strutture di supporto Inserire una definizione di	Al fine di chiarire il significato degli interventi possibili.

			strutture di case mobili Inserire una definizione di strutture di servizio	
11	104 c5	“Con altezza utile (HU) non superiore a 2,9 ml	eliminare	Le altezze delle strutture sono già normate a livello comunale, sembra ridondante ed inutile inserire misure, andando a limitare l'altezza dei piani e quindi una migliore vivibilità di alcuni ambienti, si rammenta come nelle strutture in classe A energetica le altezza debbano essere superiori al fine di creare un opportuno rapporto con le superfici per permettere un migliore ricircolo d'aria e scambio con l'esterno.