

Pistoia, 5 Luglio 2019

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo

All' Assessore all' Urbanistica del Comune di San Vincenzo

All' Area Governo del Territorio, Ambiente Suap

VIA PEC: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 9 Aprile 2019 – Formazione primo Piano Operativo di cui all'articolo 95 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e contestuale variante a Piano Strutturale – Adozione – **OSSERVAZIONI** –

I sottoscritti Cangioli Maria Daniela, nata a Pistoia il 26/06/1955 e Pini Fabio, nato a Pistoia il 15/09/1952, entrambi domiciliati per quanto in appreso in Pistoia loc. Santomato, Via Montalese n°95, proprietari del terreno sito in San Vincenzo via G. Di Vittorio, via Venanti, Via O.Cionini , Identificato al Catasto Terreni del Comune di San Vincenzo al Foglio 2 particelle 1413 e 2173, della superficie complessiva di mq. 4212

Premesso che ,

- a)- i sottoscritti avevano inviato a suo tempo a codesta spettabile Amministrazione il contributo per la redazione del Piano Operativo del Comune di San Vincenzo (LI), esprimendo di avere la possibilità di realizzare un'Edilizia privata, con edifici monofamiliari e/o bifamiliari per una residenza stabile, compresa la realizzazione dell' urbanizzazione dell' area con opere primarie, quali parcheggi e verde pubblico;
- b)- Il terreno di che trattasi trovasi a monte delle edificazioni, palazzi pluripiano di notevoli dimensioni (La Piana), già da tempo realizzate a destinazione residenziale e servizi alle stesse;
- c)- il contesto generale, tuttavia, all'interno del quale è inserito il terreno in questione è prevalentemente residenziale ma con tipologie edilizie prevalenti di case a schiera o singole a due piani fuori terra, (villette di Bellavista);
- d)- il contesto sopra descritto è già dotato di urbanizzazioni quali strade, verde, servizi e reti pubbliche.
- e)- il suddetto terreno e' stato classificato nel Piano Operativo Adottato il 9 Aprile 2019 come Intervento Convenzionato IC 07 di cui all'articolo 134 .

Tutto ciò premesso, è interesse dei sottoscritti formulare le seguenti

OSSERVAZIONI all' articolo 134 delle N.T.A. del P.O.C.

- 1) Al punto 4 dell'articolo 134 delle N.T.A si prevede:

"Dovranno essere previste tipologie compatte coerenti per caratteristiche insediative e poste parallelamente alle costruzioni esistenti del complesso della Piana, con sfalsamento dei piani così da garantire la loro migliore integrazione all'orografia dei suoli."

Questa previsione e prescrizione comporta la realizzazione di edifici molto impattanti che impediscono proprio la migliore integrazione sul suolo e nel contesto paesaggistico prevalente, di case a schiera o singole a due piani fuori terra, (villette di Bellavista).

Si osserva e si richiede:

- l'eliminazione di questa prescrizione, lasciando pertanto la possibilità di realizzare edificazioni il cui progetto edilizio sia in coerenza con il contesto paesaggistico prevalente, con edifici monofamiliari e/o bifamiliari per una residenza stabile, al fine di migliorarne anche la collocazione per avere il minor impatto consumistico del suolo, e quindi la possibilità di suddividere gli edifici e collocarli orograficamente aderenti al terreno esistente portando di conseguenza al rispetto del vincolo imposto.

- 2) Sempre al punto 4, di cui sopra, si prescrive che l'altezza fuori terra non potrà superare i 5 ml. (con numero di piani massimo 2) . Anche questa prescrizione è molto restrittiva, infatti se vogliamo fare un edificio, o più edifici, perlomeno di due piani fuori terra, in coerenza con il numero massimo dei piani consentito (2) e per mantenere l'efficienza idrografica del suolo, anche ipotizzando un tetto piano, vi è la necessità di avere un'altezza minima compresa tra 6,50 e 7,00 metri, considerato che il terreno discende verso nord-ovest e l'altezza massima può essere maggiore in una parte dell'edificio, per evitare la realizzazione di muri di contenimento molto impattanti alla vista.

Si osserva e si richiede:

quindi che l'altezza massima sia portata a 7,00 ml mantenendo comunque al massimo due piani fuori terra.

- 3) Al punto 5 dell'articolo 134 delle N.T.A si vieta la realizzazione di volumi interrati, al presunto "*fine di salvaguardare l'integrità geologica e geomorfologica dei suoli*". Si tratta di una previsione non condivisibile per due motivi.

Nell'edilizia privata proposta, con edifici monofamiliari e/o bifamiliari per una residenza stabile, occorrono dei servizi accessori all'abitazione (cantine, locale lavanderia, centrali termiche ecc.) che non possono andare a consumare la SE assegnata e quindi è naturale che queste superfici accessorie vengano ritrovate nei locali scantinati.

Il secondo motivo è che l'area in oggetto ha un declivio verso nord-ovest e la realizzazione di scantinati, al cui interno possono essere realizzati i servizi accessori alle residenze, aiuterebbe a superare il dislivello senza realizzare muri di contenimento particolarmente impattanti alla vista dalla valle.

Si osserva e si richiede:

che o venga eliminato il vincolo di divieto di realizzazione di piani interrati oppure proponiamo in alternativa o l'aumento della SE di almeno 200 mq. o la possibilità di realizzare, in aggiunta all'attuale previsione di SE, una percentuale di SA (superficie accessoria) pari almeno al 30% del SE prevista dalle NTA adottate

Per quanto sopra esposto

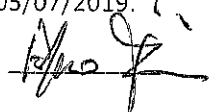
SI CHIEDE :

l' accoglimento delle presenti osservazioni e che il Comune di San Vincenzo comunque voglia modificare l'art. 134 N.T.A. del P.O.C. adottato nella parte in cui consente la realizzazione di quanto sopra richiesto.

Con l'occasione porgiamo distinti saluti.

Pistoia, li 05/07/2019.

Pini Fabio



Cangioli Maria Daniela

