

Andrea Filippi  
Via Giovanni Fattori 6 – San Vincenzo  
Tel: 349 9610912  
PEC: filippi@pec-legal.it

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo  
All'Assessore Urbanistica del Comune di San Vincenzo  
Al Responsabile Unico del Procedimento  
Al Garante della Informazione e Partecipazione

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

**OGGETTO** : Osservazioni al Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 9.4.2019

Il sottoscritto Andrea Filippi residente a San Vincenzo in Via Giovanni Fattori 6, vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 09.04.2019 ed i suoi allegati costituenti il nuovo Piano Operativo di cui all'Articolo 95 della L.R. 65/2014;

vista la tavola PO.2 del Piano Operativo adottato, si rileva, per la zona della cosiddetta "Cerniera"U4.1, la individuazione, per tutti gli edifici esistenti, della Classe c4 di cui all'art. 25 delle N.T.A.;

rilevato che tale articolo 25 specifica gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e che, al comma 3 stabilisce che " .....è inoltre consentita una tantum l'addizione volumetrica purché senza frazionamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *mantenimento del principio insediativo e dei caratteri tipologici (in particolare tipologia edilizia e tipo di copertura), dei materiali e degli elementi architettonici caratterizzanti originari;*
- *mantenimento degli allineamenti dell'edificato circostante;*
- *incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a 25 mq. per ciascuna unità abitativa;*
- *Indice di Copertura non eccedente il 40%; l'ampliamento non potrà incrementare l'Indice di Copertura esistente se pari o superiore al 40%;*
- *numero di piani non superiore a quello esistente;*
- *utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge."*

Pur apprezzando il senso della norma soprarichiamata, si evidenzia la problematica di disparità di trattamento tra i vari lotti del comparto per i motivi di seguito esposti:

La lottizzazione nasce con l'individuazione di 25 lotti ove era possibile edificare, in ciascuno di essi, 206 mq di S.L.P. con destinazione d'uso residenziale e con la possibilità di suddividere l'edificio in massimo tre unità immobiliari con superficie minima di 65 mq di SLP. (vedi Art. 4 lettera g. delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera di C.C. del 26/01/2005 - **Allegato 1**).

Molti dei lotti edificati hanno utilizzato la possibilità della suddivisione in tre unità immobiliari ed oggi sono per la maggior parte utilizzate come seconde case. Aspetto questo che non era contemplato nelle motivazioni a sostegno della pianificazione urbanistica le cui finalità erano fondamentalmente quelle di realizzare un comparto destinato alla residenza stabile in relazione alla ubicazione distante dalle zone turistiche, vicina ai servizi primari per l'istruzione e la sanità, ad impianti e strutture sportive, ricreative e di culto, all'area del mercato settimanale. Il piano ha infatti previsto anche una zona destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

Con le norme del Piano Operativo adottato, si consentono interventi di ampliamento pari al 20% della S.E. esistente (ovviamente di più della SLP allora consentita, specie per chi ha utilizzato la suddivisione prevista e ha utilizzato le norme per realizzare il massimo consentito di porticati con profondità di 3 metri, autorimesse e sottotetti, oggi in parte costituenti S.E.), ma si impedisce il frazionamento e si stabilisce un limite di 25 mq per ciascuna unità immobiliare esistente.

Nel comparto esistono alcuni edifici che non hanno utilizzato la previsione della suddivisione in tre unità immobiliare ed oggi tali edifici, di minore consistenza degli altri, hanno la limitazione all'ampliamento, perché costituiti da una sola o da due unità immobiliari, al massimo dei 25 o dei 50 mq di ampliamento mentre gli altri, in teoria, potrebbero arrivare a 75 mq. ( 25 mq x 3 Unità immobiliari)

Inoltre, la limitazione di non poter frazionare dovrebbe tenere di conto del fatto che ciascuno degli edifici del comparto poteva essere realizzato con tre unità immobiliari e quindi, caso mai, limitare il frazionamento a non più di tre U.I. per edificio in relazione al fatto che dopo circa 15 anni dall'inizio dell'edificazione possono essere cambiate le esigenze familiari e che sussista la necessità di una suddivisione di un edificio esistente per risolvere esigenze abitative.

Si rileva inoltre che tale divieto di frazionamento appare contraddittorio con le norme del P.O. per le aree urbane del Titolo V che prevedono per la U4.1 all'articolo 70:

*“È consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le nuove unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45 mq.”*

È inoltre contraddittorio anche con le previsioni della Legge regionale 08/05/2009 n. 24 (piano casa), la cui validità è stata recentemente prorogata al 31.12.2020 con la Legge regionale 27 dicembre 2018, n. 74, che anche in caso di ampliamento del 20% consente il frazionamento.

È utile ricordare, a titolo di esempio, che nello stesso ambito U4.1 è compresa anche la lottizzazione Santa Costanza, che non è proprio un esempio di edificabilità contenuta, ove con la norma dell'Articolo 25 comma 3, gli edifici esistenti (anch'essi classificati c4) costituiti da circa 20 unità immobiliari ciascuno, possono realizzare, in teoria, 500 mq di ampliamento mentre in una abitazione monofamiliare della Lottizzazione “La Cerniera” se ne possono realizzare solo 25 e soprattutto non si può frazionare come era possibile fare nel citato piano attuativo.

È da rilevare, infine, che tali problematiche, sono riferibili anche alle Lottizzazioni convenzionate del Belvedere e Bellavista (oggi anch'esse U4.1) ove, in presenza di lotti omogenei sono presenti sia edifici costituenti una sola U.I. sia frazionati in 2,3 o 4 U.I.

Per quanto sopra specificato si propone la seguente

### **OSSERVAZIONE FORMALE**

alle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 09.04.2019, proponendo le seguenti modifiche:

#### **1) Modifica all'Articolo 25 comma 3. ~~xxxxx~~= Elimina. **wwwww** = Aggiunge**

- “3. Ad esclusione dell'ambito U1.5 (San Carlo), se attuata tramite un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio, in alternativa a quanto previsto ai punti b), c) e d) del comma 2, è inoltre consentita una tantum l'addizione volumetrica ~~purché senza frazionamenti e~~ nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- mantenimento del principio insediativo e dei caratteri tipologici (in particolare tipologia edilizia e tipo di copertura), dei materiali e degli elementi architettonici caratterizzanti originari;
  - mantenimento degli allineamenti dell'edificato circostante;
  - incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a ~~25 mq. per ciascuna unità Abitativa~~ **70 mq. per ciascun edificio** ;
  - Indice di Copertura non eccedente il 40%; l'ampliamento non potrà incrementare l'Indice di Copertura esistente se pari o superiore al 40%;
  - numero di piani non superiore a quello esistente;

- utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.”

## 2) Modifica all'Articolo 25 comma 3 (in via subordinata in alternativa al punto 1)

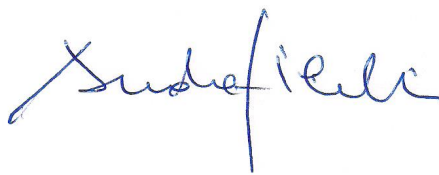
~~xxxxx~~ = Elimina.    **wwwww** = Aggiunge

- “3. Ad esclusione dell'ambito U1.5 (San Carlo), se attuata tramite un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio, in alternativa a quanto previsto ai punti b), c) e d) del comma 2, è inoltre consentita una tantum l'addizione volumetrica ~~purché senza frazionamenti e~~ **con la possibilità di frazionamenti nella misura massima stabilita dai Piani attuativi degli ambiti interessati**, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- mantenimento del principio insediativo e dei caratteri tipologici (in particolare tipologia edilizia e tipo di copertura), dei materiali e degli elementi architettonici caratterizzanti originari;
  - mantenimento degli allineamenti dell'edificato circostante;
  - incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a ~~25 mq. per ciascuna unità Abitativa~~ **70 mq. per ciascun edificio** ;
  - Indice di Copertura non eccedente il 40%; l'ampliamento non potrà incrementare l'Indice di Copertura esistente se pari o superiore al 40%;
  - numero di piani non superiore a quello esistente;
  - utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.”

Certo di una Vostra attenta valutazione di quanto sopra richiesto, porgo distinti saluti.


San Vincenzo 05 Luglio 2019

Andrea Filippi



Cognome	FILIPPI
Nome	ANDREA
nato il	09/08/1953
(atto n. .... 145 P. .... 1 S. .... A. ....)	
a	VOLTERRA (..... P.I.)
Cittadinanza	ITALIANA
Residenza	SAN VINCENZO (L.I.)
Via	LOC. PIAN DEGLI ULIVI, 7
Stato civile	*****
Professione	DIRIG. TECNICO
	CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
Statura	1,75
Capelli	BRIZZOLATI
Occhi	CASTANI
Segni particolari	

Firma del titolare	<i>[Signature]</i>
SAN VINCENZO (LI)	04/02/2011
Impronta del dito indice sinistro	IL SINDACO
	d'ordine del Sindaco COLLABORATORE AMMINISTRATIVO Graziano Marianelli <i>[Signature]</i>

SCADE IL 03/02/2021

AR 2007258

I.P.Z.S. SpA - OFFICINA C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI)
CARTA D'IDENTITA'
N° AR 2007258
DI
FILIPPI
ANDREA