

SAURO GERLI  
INGEGNERE

Comune di San Vincenzo  
Ente: c\_1390      COD: 50035V  
Prot: (A) 2019/0018593 del 03/07/19  
Class: 10



Al Sindaco del Comune di San Vincenzo  
Al Segretario Generale  
Al Responsabile U.O. Urbanistica del Comune di San Vincenzo.  
Via pec: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

**Oggetto:** Delibera del consiglio comunale numero 33 del 09.04.2019.  
"Formazione primo piano operativo di cui all'art.95 della L.R.T.65 del 10.11.2014 e contestuale variante al piano strutturale. Adozione".

Il sottoscritto Boni Claudio, nato a Piombino il 24.03.1968 cod. fisc. BNOCLD68C24G6870, proprietario della unità immobiliare situata in San Vincenzo via Ponchielli e distinta al catasto fabbricati del comune di San Vincenzo al foglio 2 part. 2564 sub 4 presenta

OSSERVAZIONE

al piano operativo di cui all'art.95 della L.R.T.65 del 10.11.2014 e contestuale variante al piano strutturale. "Adozione". In particolare all'art 26 Classe c5 punto 2 e punto 5  
*"In aggiunta a quanto previsto dalla classe c3 la classe c5 può comportare la demolizione e ricostruzione, comunque configurata, purchè nel rispetto degli allineamenti dell'edificato circostante e **senza sopraelevazioni**"*

*Nel caso di residenze unifamiliari o bifamiliari costituite da edifici isolati su lotto è consentita una tantum l'addizione volumetrica purché senza frazionamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;*
- *mantenimento del numero di piani e dell'Altezza (HMax) massima dell'edificio esistente, oggetto di*

*intervento al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale sopraelevazione delle parti con numero di piani o altezza inferiore a quella massima è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome;*  
**perché debba essere stralciata : e senza sopraelevazioni**

A supporto di tale di tale richiesta si allega relazione tecnica giustificativa.

Certo di un vostro cortese interessamento l'occasione mi è gradita per porgere i miei più cordiali saluti

San Vincenzo 27.06.2019.

Claudio Boni

SAURO GERLI  
INGEGNERE

RELAZIONE

Descrizione del contesto urbano dove si localizza la costruzione

Il contesto edificato a cui ci si riferisce risale agli anni sessanta, antecedenti il 1967, ed è ubicato in prossimità della via del Castelluccio, strada di collegamento del paese di San Vincenzo con San Carlo, posta verso monte rispetto alla via Aurelia. In particolare si parla di via Ponchielli.

Originariamente il complesso è composto da edifici semplici ad un piano fuori terra senza particolari apprezzamenti di tipo architettonico. Nel corso degli anni tali costruzioni, anche in virtù dei R.U. e delle norme tecniche vigenti e approvate dalla amministrazione comunale, subisce sensibili modificazioni nelle strutture degli edifici che lo compongono mediante la realizzazione di sopraelevazioni che ne modificano sostanzialmente la architettura e che lo rendono anche disomogeneo nelle linee strutturali e nello skyline.

In particolare si evidenziano edifici a due piani fuori terra realizzati con sopraelevazione di edifici semplici originali.



via Ponchielli Foto 1



via Ponchielli Foto 2

SAURO GERLI  
INGEGNERE



via Ponchielli foto 3



via ponchielli foto 4



via ponchielli foto 5

SAURO GERLI  
INGEGNERE

Attestazioni e conclusioni

Nel P.O. adottato la costruzione è normata come U1.4 B c5 art 26. In tale art. si legge al comma 2 *“In aggiunta a quanto previsto dalla classe c3 la classe c5 può comportare la demolizione e ricostruzione, comunque configurata, purchè nel rispetto degli allineamenti dell'edificato circostante e **senza sopraelevazioni***

e anche: Punto 5 norme tecniche di attuazione

*Nel caso di residenze unifamiliari o bifamiliari costituite da edifici isolati su lotto è consentita una tantum l'addizione volumetrica purché senza frazionamenti e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;*
- ***mantenimento del numero di piani e dell'Altezza (HMax) massima dell'edificio esistente, oggetto di***

*intervento al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale sopraelevazione delle parti con numero di piani o altezza inferiore a quella massima è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome;*

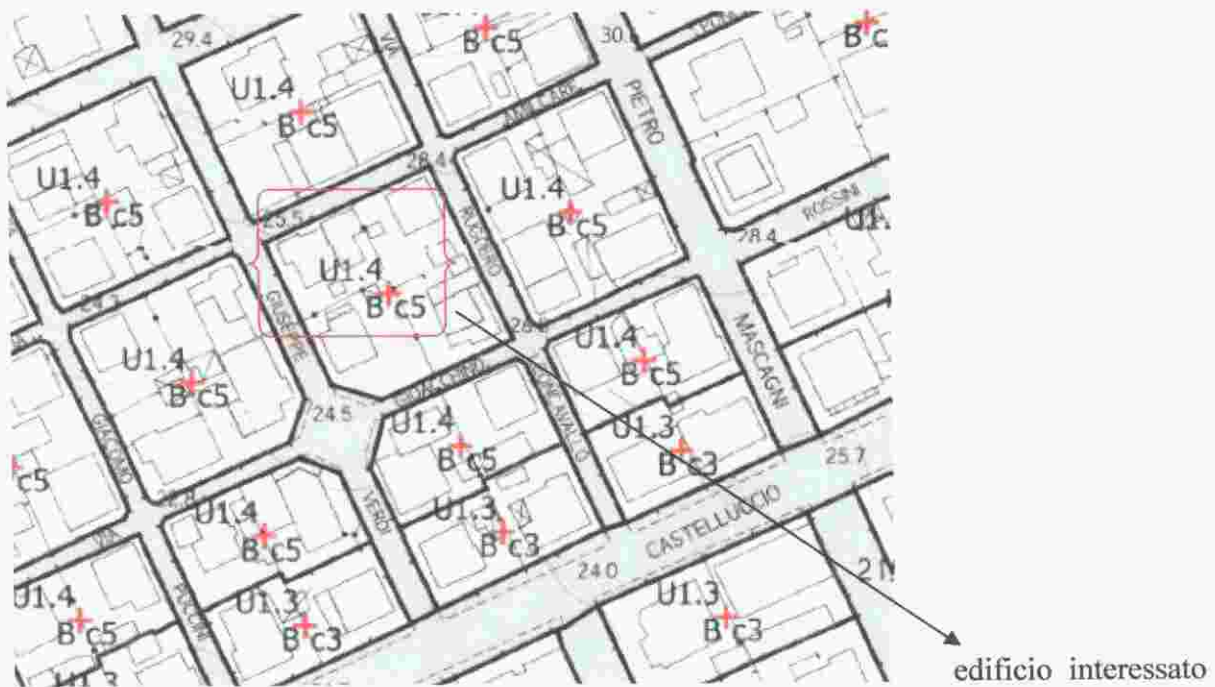
Il P.O. individua con la classe **c5** gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti non caratterizzati da particolare valore architettonico o storico-documentale appartenenti ai tessuti omogenei della fascia a mare e della città consolidata oppure appartenenti agli insediamenti diffusi nelle aree extraurbane, per i quali sono previsti interventi di adeguamento.

E' di fatto vietata la sopraelevazione dell' edificio rimasto nella sua originale edificazione ad un solo piano fuori terra non avendo ad oggi usufruito di detta possibilità consentita dalle norme di R.U vigente. Tale possibile sopraelevazione, attualmente, è resa vana dalle norme di salvaguardia in essere perchè è in corso di approvazione il nuovo P.O. (Piano Operativo)

Corre l'obbligo far presente che la possibilità di sopraelevazione nel contesto urbano di via Ponchielli ove è inserita la costruzione di proprietà del sig. Claudio Boni tende, innanzi tutto, ad armonizzare l'edificio di cui trattasi con gli edifici circostanti uniformando lo skyline già a due piani fuori terra (come si evidenzia dalle foto allegate); inoltre il consentire la sopraelevazione non comporterebbe utilizzo di nuovo terreno edificatorio, contenedo la nuova normativa un intervento fino alla demolizione con ricostruzione e aumento di volume, terreno che non verrebbe sottratto a zone verdi e giardini. Inoltre per quanto riguarda il punto 5 dell'art 26 delle nuove norme tecniche di attuazione la sopraelevazione della costruzione di cui trattasi non pregiudicherebbe lo skyline (anzi lo migliorerebbe) urbano attuale e non pregiudicherebbe la percezione visiva del contesto dal mare essendo la zona ubicata lontana da esso e riferendosi a altra ubicazione (*corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via....*).

SAURO GERLI  
INGEGNERE

Estratto di P.O.



Da sottolineare inoltre che tale edificio, ad un piano fuori terra, di modesto valore architettonico è rimasto compreso dalle costruzioni circostanti avendo avuto nei tempi trascorsi la autorizzazione alla sopraelevazione.

In sostanza il nuovo P.O. con le nuove norme di attuazione penalizza, negando la sopraelevazione, la possibilità concesse con precedenti normative ad altre costruzioni limitrofe.

Ing. Sauro Gerli



San Vincenzo 27.06.2019