

Di Marco Cataldo

San Vincenzo 5 Luglio 2019

Via Roma n. 29

57027 San Vincenzo

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** –

Il sottoscritto Cataldo Di Marco comproprietario del terreno sito in San Vincenzo via Federigo Tognarini angolo via del Castelluccio, inserito nella scheda normativa del Piano Operativo adottato il 9 Aprile 2019 come PA02 – Piano Attuativo in via del Castelluccio, via F.Tognarini – articolo 152 .

Premesso che ,

- a) il contesto generale, all'interno del quale è inserito il terreno in questione è prevalentemente residenziale ma con tipologie edilizie prevalenti di case singole o bifamiliari a due piani fuori terra, (villette di Bellavista);
- b) il contesto sopra descritto è già dotato di urbanizzazioni quali strade, verde, servizi e reti pubbliche.

Tutto ciò premesso, è interesse dei sottoscritti formulare le seguenti

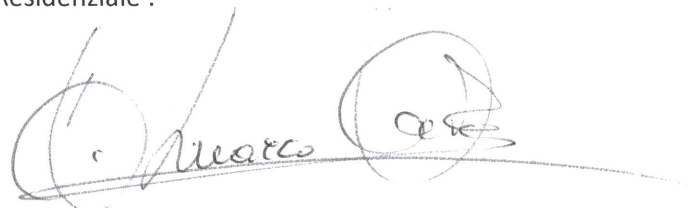
OSSERVAZIONI all' articolo 152 delle N.T.A. del P.O.

- 1) Al punto 2 dell'articolo 152 delle N.T.A. si prevedono le quantità massime di SE insediabili pari a 1500 mq. a destinazione Residenziale e 300 mq. a destinazione per attività commerciali al dettaglio. La realizzazione di esercizi di vicinato nel contesto urbano dove si trova il nostro terreno è auspicabile però non dipende dalla nostra volontà, ci sono realtà nel paese, come ad esempio il complesso La Piana, che non è riuscita a mantenere un esercizio di vicinato in attività perché economicamente non redditizio. Impormi una superficie commerciale da realizzare è per me una penalizzazione mentre se rimane solo come opportunità possiamo verificare se il mercato commerciale può recepire questa soluzione.

Si richiede

- Di trasformare la SE di mq. 300 da attività urbane a Residenziale .

- 2) Al punto 4 dell'articolo 152 delle N.T.A si prevede:



“Dovranno essere previste tipologie edilizie compatte a ridefinire il margine urbano mantenendo comunque alcuni varchi visuali verso il mare, in particolare nella parte alta.”

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 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 sul suolo, e quindi la possibilità di suddividere gli edifici e collocarli orograficamente aderenti al terreno esistente porta di conseguenza al rispetto del vincolo imposto.

Comunque sarà il Piano attuativo a formulare una proposta planivolumetrica dell'area in questione.

- 3) Al punto 5 dell'articolo 152 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.

Nella costruzione di edifici monofamiliari , bifamiliari o comunque plurifamiliari 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 sud 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 richiede:

che venga eliminato il vincolo di divieto di realizzazione di piani interrati oppure proponiamo in alternativa la possibilità di realizzare, in aggiunta all'attuale previsione di SE, una percentuale di SA (superficie accessoria) pari almeno al 30% da realizzare fuori terra in deroga al conteggio della SE .

- 4) Al punto 2 dell'articolo 152 delle N.T.A. si prescrivono le quantità di verde e parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici indicati nella scheda normativa ci risultano sovradimensionati rispetto all'edificazione da realizzare.

Si richiede

Di eliminare le quantità di parcheggio e di verde pubblico indicati nella scheda e realizzare quelli previsti dalle norme nazionali in fase di redazione del Piano Attuativo.

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti .

Cataldo Di Marco

