

Piano Operativo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA°

1° VARIANTE NORMATIVA SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO (ART. 30 L.R.T. n.° 65/2014)

Progetto

arch. Laura Dell'Agnello, per la revisione delle NTA
geom. Responsabile Urbanistica Paolo Cosimi
p.i. Responsabile SIT Gianluca Luci

marzo 2023

Sindaco: Paolo Riccucci
Assessore all'urbanistica: Nicola Bertini
Garante dell'informazione e della partecipazione: Paolo Biagioni
Responsabile del procedimento: Paolo Cosimi (in fase di adozione e approvazione controdeduzioni)
Responsabile del procedimento: Serena Fossi (in fase di approvazione definitiva)

Comune di San Vincenzo

Lo stato della pianificazione vigente

Il Comune di San Vincenzo è dotato attualmente dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- Piano Strutturale approvato con la delibera C.C. . n° 76 del 05/08/2015 così come integrato dalla delibera del C.C. n° 11 del 08/01/2016;
- Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n 50 del 14.07.2022.

Le premesse

La pianificazione territoriale vigente, sommariamente indicata nel precedente capitolo, è stata il frutto del lavoro e dei programmi delle amministrazioni che si sono succedute fino al 2021.

Nel 2021 il Comune di San Vincenzo è stato commissariato e nell'autunno dello stesso anno si sono svolte le nuove elezioni che hanno visto prevalere una nuova maggioranza di governo locale.

I nuovi amministratori hanno deciso, per motivi di opportunità e pur non condividendone appieno i contenuti, di concludere il processo di formazione del primo Piano Operativo peraltro stralciando, accogliendo i vari suggerimenti della conferenza paesaggistica regionale, diverse previsioni ed andando a modificare degli aspetti normativi che costituivano elementi di criticità rispetto alla prescritta conformazione prevista dalla LRT 65/2014 e dal PIT/PPR.

Tali modifiche essendo oggetto di un percorso istituzionale non necessitavano infatti la riadozione dello strumento urbanistico mentre altre, di interesse della nuova amministrazione, facenti parte dei propri programmi elettorali, avrebbero necessitato di un percorso più complesso di riadozione.

Se da un lato quindi si è cercato di chiudere, dando certezze a cittadini ed operatori, un percorso urbanistico lungo e complesso, dall'altro vi è la volontà di programmare un nuovo disegno urbanistico del territorio che si espliciterà con il nuovo Piano Strutturale Intercomunale ma che da subito deve conformarsi ad altri criteri.

Ciò in considerazione del fatto che, già in fase di gestione nel periodo transitorio, alcune norme hanno portato a diversi contenziosi tra il Comune ed i soggetti privati, talvolta anche con l'intervento della magistratura, e che determinate scelte operative, possano pregiudicare il nuovo piano strategico urbanistico dell'Amministrazione.

In particolare l'amministrazione intende tutelare la fascia costiera evitando ampliamenti e sopraelevazioni non vedendo alcuna utilità nel produrre un aggravio del carico urbanistico in aree già fortemente antropizzate.

Intende inoltre garantire gli interventi legati alla residenza raddoppiando i vincoli legati alla stessa per chi ottiene incentivi urbanistici.

Intende, infine, impedire la realizzazione di nuove recinzioni, che non siano in legno del tipo maremmano, nelle aree dunali e retrodunali per impedire interventi che possano danneggiare ambienti di estrema delicatezza e spesso oggetto di fruizione pubblica controllata.

La Variante Normativa "Semplificata"

In fase di approvazione del Piano Operativo l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di rielaborare alcuni articoli del testo normativo per favorire una più chiara interpretazione da parte di cittadini ed operatori.

Nell'apportare alcune modifiche alle NTA, l'Amministrazione ha tenuto conto anche dei contributi degli uffici competenti ai fini dell'applicazione e della gestione del Piano Operativo.

Infatti, con l'obiettivo di rivedere alcune regole che precedentemente avevano comportato elementi di criticità sia per l'interpretazione delle disposizioni che per la gestione, la presente Variante è indirizzata soprattutto a riordinare e precisare la parte della disciplina esistente così da poter migliorare la gestione del patrimonio edilizio .

La Normativa sul patrimonio edilizio (principalmente articoli da 20 a 29) esistente ha classificato gli interventi sugli edifici con sigle da C1 a C8 ma le modifiche introdotte in questa Variante riguardano solo alcune classificazioni edilizie (C4 art. 25 e C5 art 26) e limitate agli ambiti (sottosistemi) U1.1, U1.2, U2.1 nonché la norma generale (art. 20) che, di fatto, recepiva, nella versione emendata a seguito osservazioni, le possibilità di

rialzamento di edifici ad un piano già classificati M5 nel vecchio RU, che si propone di limitare negli ambiti (sottosistemi) poco sopra indicati.

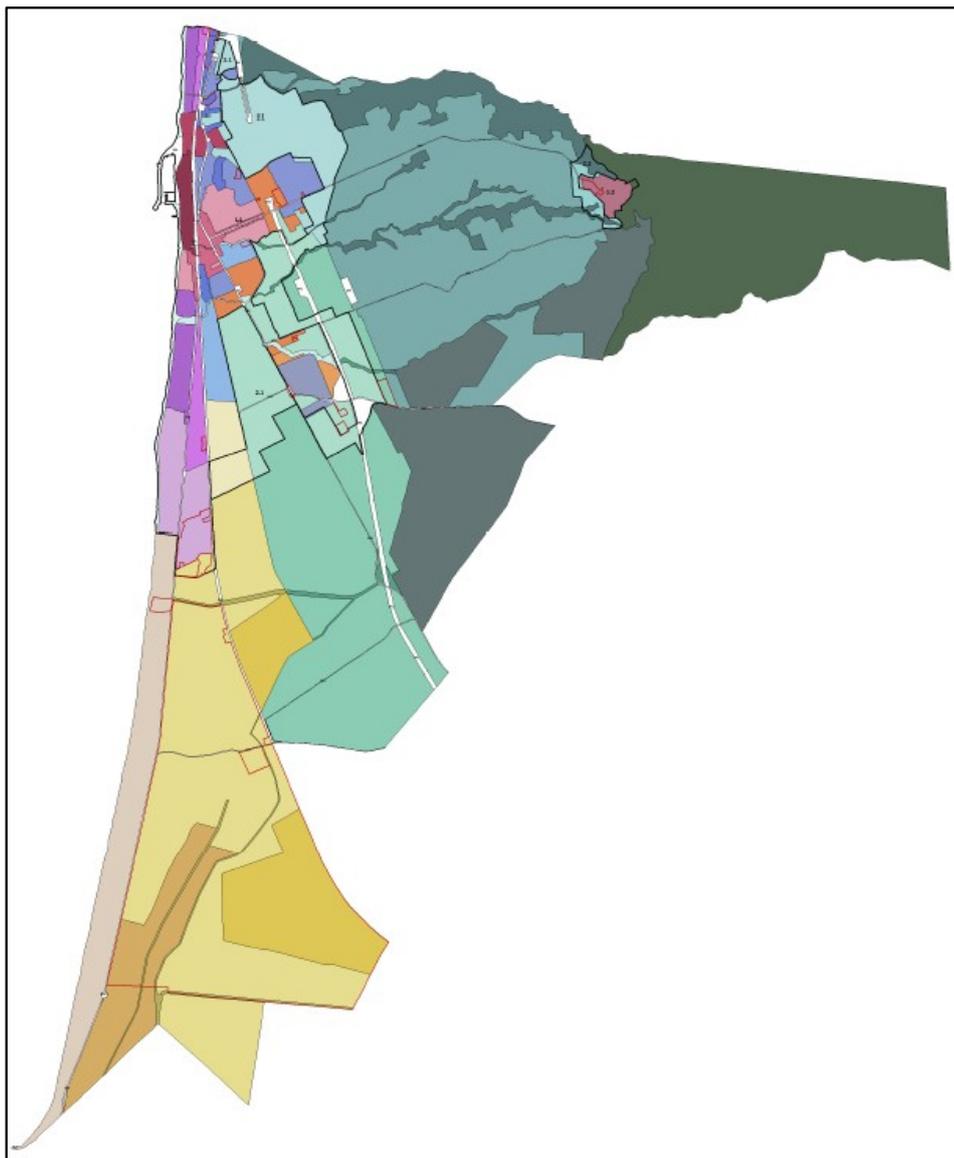
Trattandosi di “modifiche” non sostanziali che non incidono sul dimensionamento del piano – anzi diminuiscono le possibilità di aumento del carico urbanistico – raddoppiano il vincolo di residenza per chi usufruisce degli incentivi previsti da 10 a 20 anni nonché limitano la trasformabilità delle unità immobiliari non residenziali verso la residenza nell’ambito U1.2 per la tutela del tessuto commerciale cittadino, ricorrono pertanto le condizioni per la definizione della variante come “Variante semplificata” ai sensi dell’Art. 30 della L.R. 65/2014.

Dal momento che la Variante non comporta aumento della capacità edificatoria e non propone ipotesi di trasformazione del territorio urbanizzato, non è necessaria la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell’art. 25 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell’art. 28 bis della stessa L.R. 65/14 la Variante non è quindi soggetta ad avvio del procedimento ai sensi dell’Art. 17.

La stessa è altresì esclusa dal procedimento di VAS rimandando alla VAS del Piano approvato e dall’obbligo del deposito agli uffici del Genio Civile in virtù dell’art. 3 comma 2 lettera b) del DPGR 5R del 30.1.2020.

Tavola di sintesi degli ambiti del PO



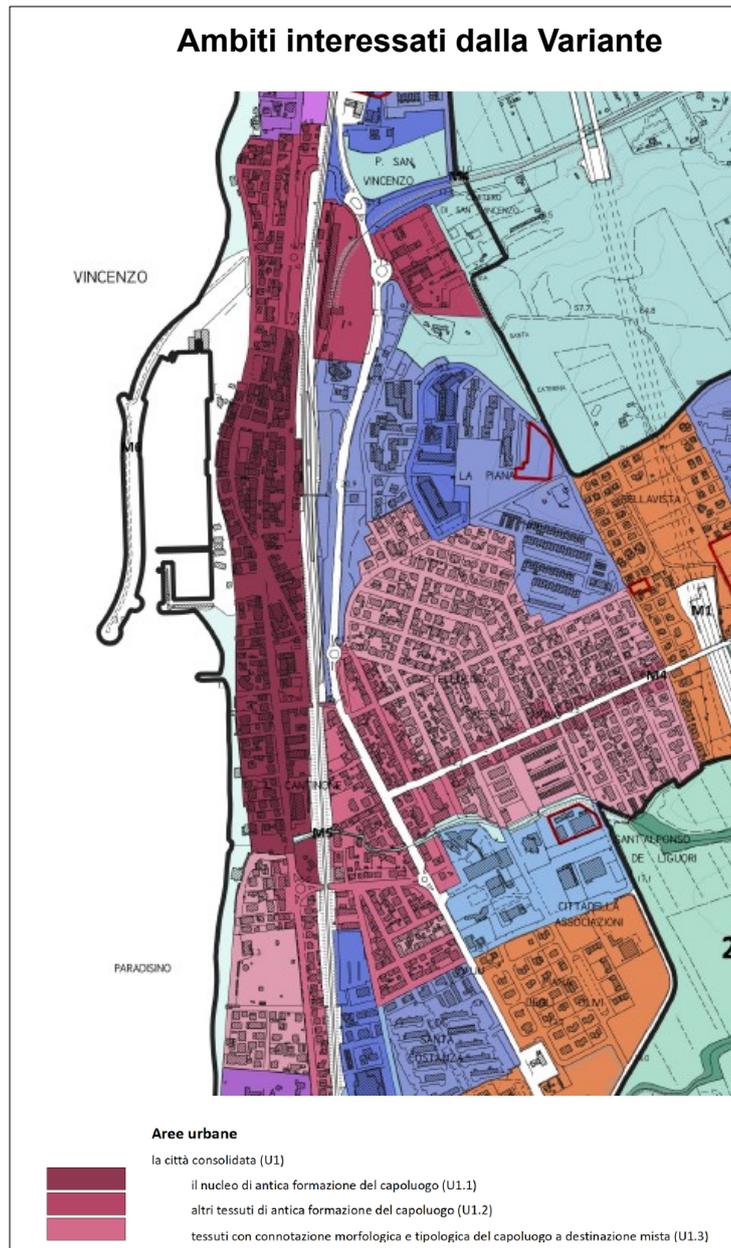
Descrizione dei contenuti della Variante

Il P.O. del Comune di San Vincenzo ha individuato le diverse Aree Urbane all'interno del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

La Normativa sul patrimonio edilizio esistente ha classificato gli interventi sugli edifici con sigle da C1 a C8 ma le modifiche introdotte in questa Variante riguardano solo alcune esse all'interno delle Aree Urbane ovvero all'interno degli ambiti U1.1, U1.2 e U2.1.

Si tratta degli ambiti della città consolidata (U1.1), del nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.2) e dei tessuti di connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3) che si trovano all'interno del territorio urbanizzato (art. 224 della LRT n. 65/2014).

Ambiti interessati dalla Variante



La prima modifica riguarda il comma 4 dell'art. 20 delle NTA nella versione approvata :

“Gli edifici residenziali “unifamiliari e bifamiliari” di un solo piano residenziale, escluso le mansarde di cui alla LRT 5/2010, posti all'interno del sistema insediativo (esclusi quelli classificati c1 e c2) potranno essere realizzati interventi mediante ampliamento con rialzamento di un piano (con ampliamento SE corrispondente a quella del piano esistente) mediante sopraelevazione anche con demolizione e ricostruzione”

In questa norma viene prescritto che saranno esclusi oltre che quelli edifici aventi classificazione C1 e C2 ma anche quelli di qualsiasi classe che insistono negli ambiti U1.1, U1.2, U.2.1.

La seconda modifica riguarda il comma 2 dell'art. 26 delle NTA.

La classe C5 può comportare la demolizione e ricostruzione senza sopraelevazioni e, così come prescritto da questa Variante il rialzamento delle coperture dovrà avvenire senza incremento del numero dei piani negli ambiti U1.1, U1.2 e U2.1.

La terza modifica riguarda la classificazione C4 e C5: il vincolo apposto agli edifici oggetto d'intervento sarà di durata ventennale decorrente dalla data dell'agibilità e non più di durata decennale.

La quarta modifica nei tessuti di antica formazione del capoluogo U1.2 (art. 57) introduce il comma 5, che, oltre a non consentire il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti, è stata introdotta la possibilità di cambio della utilizzazione funzionale di spazi accessori posti ai piani terra degli edifici, ancorché costituenti SE, per la realizzazione di Unità Immobiliari autonome. Contestualmente è consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari.

La quinta modifica interessa l'ambito R5 – duna e spiaggia - disciplinato dall'art. 96 nel quale si introduce il divieto a realizzare recinzioni, ad esclusione di quelle in legno del tipo maremmano, con lo scopo di tutelare ambienti di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Le modifiche a seguito osservazioni

La prima modifica riguarda, in deroga a quanto previsto all'art. 23, gli edifici posti nelle zone B non classificati di carattere storico nei quali si propone la possibilità di interventi di inserimento di elementi tipologici, formali e strutturali che, senza aumento della SE e del volume, qualificano il valore degli immobili stessi ai sensi del comma 1 dell'art. 138 della Lrt 65/2014 (a titolo esemplificativo, nuove aperture, logge, porticati, pensiline, balconi, terrazze in copertura, volumi tecnici nelle corti) tramite la presentazione di elaborati preceduti da un'adeguata analisi progettuale che tenga in considerazione le caratteristiche tipologiche e costruttive proprie dell'edificio, nonché degli impianti presenti e le prescrizioni della disciplina urbanistico edilizia da applicare all'immobile per quanto riguarda le modifiche del loro aspetto esteriore. La progettazione dell'intervento dovrà garantire il minor impatto visivo ed il corretto inserimento nel contesto senza pregiudicare il valore storico-artistico e tipologico degli edifici stessi e l'inquadramento nel contesto del quartiere affinché i nuovi elementi tipologici non siano estranei al tessuto edificato circostante.

Dovrà essere dimostrata la preesistenza storica eventualmente andata perduta con interventi successivi sull'edificio.

La seconda modifica riguarda l'art. 20 – interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente – nel quale vengono fatti salvi gli interventi di cui all'art. 138 della LRT 65/2015 così come indicato al comma precedente. Si introduce inoltre la possibilità di realizzare interventi di adeguamento per il superamento delle barriere architettoniche anche per gli edifici in classe C3 interni al territorio urbanizzato.

La terza modifica chiarisce le casistiche nelle quali è necessaria l'apposizione del vincolo in caso di frazionamento delle unità immobiliari. Si specifica che l'atto di vincolo, in caso di frazionamento di unità immobiliari, deve essere apposto sulle nuove unità aggiunte comprese tra 45 e 65 mq nonché sulle unità immobiliari originarie la cui dimensione sia anch'essa rimasta compresa tra 45 e 65 mq. Tale modifica interessa gli articoli 55, 56, 57, 58, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 70 e 71.

L'ultima modifica riguarda l'incremento della superficie edificabile – comma 5 art. 26 – che può essere aggiunta a locali accessori esistenti legittimi nel resede del fabbricato nel caso si dimostri, con un progetto unitario di riqualificazione urbanistica del lotto (demolizione di elementi incongrui, utilizzo di bioedilizia, mantenimento dei caratteri dell'edificio principale) che la soluzione proposta migliora il contesto edilizio di intervento.

Approvazione controdeduzioni alle osservazioni

Con D.C.C. n. 79 del 29.11.2022 le suddette osservazioni sono state accolte, integralmente o solo in parte e che pertanto sono state modificate, dai progettisti le Norme Tecniche di Attuazione e la relazione illustrativa del Piano Operativo adottati; a seguito della suddetta delibera si è proceduto a richiedere la convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art 21 della disciplina del PIT/PPR e dell'art. 31 della LRT 65/2014 interessando le norme anche aree sottoposte a vincolo paesaggistico.

Per giorno 11.01.2023 è stata convocata dalla Regione Toscana la conferenza paesaggistica e in data 16.01.2023 è pervenuto il verbale della seduta che si è conclusa aggiornando i propri lavori in attesa dell'approvazione definitiva della variante; durante la conferenza è emerso che nel testo delle NTA modificate in accoglimento delle osservazioni, in particolare in particolare all'art. 20, comma 2, è riportato testualmente “<...> nelle classi di edifici C1, C2 e C3 *fuori* del territorio urbanizzato, <...>” e pertanto il Comune in sede di conferenza, in merito a quanto evidenziato dalla Regione relativamente

a quanto riportato al comma 2 dell'art. 20 delle NTA ha riferito che si tratta di un errore di trascrizione in quanto è stato scritto *fuori* anziché *dentro* e che nel testo approvato sarà corretto e pertanto si è proceduto alla modifica dell'errore materiale riportato nell'art. 20, comma 2 delle NTA.

Inoltre in fase di revisione del testo delle NTA da sottoporre ad approvazione definitiva è emerso che all'art. 20, comma 4, delle NTA adottate era stata inserita tra le classi escluse dagli interventi consentiti dal suddetto comma la classe C3 mentre nel testo dell'art.20, comma 4 delle NTA modificate in accoglimento delle osservazioni non è stata riportata la classe C3 per mero errore di trascrizione e pertanto si è proceduto alla modifica dell'errore materiale riportato nell'art. 20, comma 4, delle NTA.

Conclusioni

La variante semplificata proposta come ampiamente illustrato incide solo in minima parte sul quadro normativo del PO approvato.

La stessa è stata voluta dalla nuova amministrazione per tutelare maggiormente alcuni ambiti urbani sui quali si erano verificate criticità addirittura sin dal momento dell'approvazione del Piano Strutturale per l'incompleta formulazione della norma che aveva necessitato di "interpretazioni" consiliari prima, specifiche varianti successivamente e continue modifiche in sede di formazione del piano operativo.

La variante non incide sul dimensionamento del Piano Operativo né nei suoi aspetti ambientali e paesaggistici che, al contrario, tende maggiormente a tutelare.

Le modifiche proposte in sede di esame delle osservazioni non modificano i criteri sopra indicati ed anzi tendono a migliorare la lettura delle norme all'interno del tessuto urbanizzato.

Sulla base di quanto sopra esposto, e sulla base dell'esame degli atti e della documentazione inerente la variante, si accerta e si attesta, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014 quanto segue:

- che il procedimento di formazione e adozione della prima variante al vigente Piano Operativo del Comune di San Vincenzo, si è svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di governo del territorio nonché di valutazione ambientale strategica;

- che i contenuti della variante sono stati definiti in coerenza con il vigente PTC della Provincia di Livorno;
- che i contenuti della variante sono stati definiti in coerenza con il vigente PIT/PPR;
- che non è necessario ricorrere alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, per le motivazioni sopra riportate.

Si dà atto inoltre che successivamente all'approvazione definitiva della Variante da parte del Consiglio Comunale si dovrà provvedere:

- a richiedere alla Regione Toscana la Conferenza paesaggistica di cui all'articolo 21 della disciplina del PIT/PPR con le procedure di cui all'accordo sottoscritto in data 17.05.2018 tra MiBAC e Regione Toscana;
- alla pubblicazione del BURT del relativo avviso.

27/03/2023

U.O:A. Assetto del Territorio

Il Responsabile del Procedimento

arch. Serena Fossi