

<i>richiedente</i>	<i>Sintesi dell'osservazione</i>	<i>proposta di controdeduzione</i>	<i>modifiche conseguenti</i>
Regione Toscana Pec del 28.04.2017	<p>punto 1</p> <p>Si evidenzia che il comma 2 dell'art. 30 della L.R. 65/2014 definisce come "<i>varianti semplificate</i>" le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, rilevando perplessità in merito all'utilizzo del procedimento semplificato di cui agli artt. 30 e segg. della L.R. 65/2014 per varianti normative, di carattere generale, qualora la disciplina si riferisca a tutto il territorio comunale, non essendo definita la localizzazione delle azioni previste.</p> <p>Nel contributo si ricorda quindi "...che la variante approvata ai sensi degli artt. 30 e segg. della L.R. 65/2014 ha effetti esclusivamente all'interno dei perimetri urbanizzati di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014"</p>	<p>La variante è principalmente volta all'adeguamento della normativa comunale ai nuovi parametri urbanistico edilizi introdotti con il DPGR 64/2013. Le disposizioni contenute nel suddetto regolamento, nel caso di Follonica, sono entrate in vigore <i>ope legis</i> nel maggio 2015 sostituendo di fatto quelle contenute nel RU. I contenuti della variante pertanto non possono essere limitate al territorio urbanizzato, come definito dalle disposizioni contenute nell'art.224 della L.R.65/14, in quanto sono già vigenti per tutto il territorio comunale.</p> <p>Tra le disposizioni contenute nella variante, in aggiunta ai suddetti parametri, quella che si ritiene possa essere rilevante, fini della distinzione tra territorio urbanizzato e territorio aperto, è quella relativa alla definizione di SUA (superficie utile abitabile).</p> <p>Il regolamento urbanistico vigente, nel declinare la SUA quale parametro urbanistico, limita "<i>in tutto il territorio comunale</i>", per qualsiasi tipologia di intervento, nella realizzazione di nuovi alloggi la SUA a 50 mq.. Volendo quindi modificare tale limite della superficie minima, si è operato senza tener conto che la dizione relativa a tutto il territorio comunale poteva entrare in conflitto con le disposizioni che consentono la procedura della variante semplificata.</p> <p>Si ritiene a tal fine che la disposizione contenuta nell'art.11 possa essere integrata precisando che la stessa non opera "<i>per i sistemi e sub-sistemi ad esclusiva o prevalente funzione agricola</i>", riportando coerenza con l'ambito territoriale a cui possono essere riferite le varianti semplificate.</p>	<p>accoglie modifica del punto 12 dell'art.11 delle NTA</p>

Punto 2	<p>Con la variante, oltre all'adeguamento al D.P.G.R. n. 64/R/2013, si introducono modifiche alle norme relative alle addizioni volumetriche (art. 27), alla definizione ed alla disciplina per le classi di edifici (artt. 119-123) ed alla definizione ed alla disciplina per gli isolati (artt.131-133), eliminando genericamente per le unità immobiliari ad uso abitativo il limite inferiore di 50 mq di superficie utile abitabile (SUA). In assenza di tale limitazione nella disciplina del RU, il riferimento normativo per le dimensioni minime di un alloggio è il D.M. 05/07/1975.</p> <p>A tal proposito si evidenzia che sarebbe opportuno graduare la grandezza minima delle unità immobiliari tenendo conto delle caratteristiche storiche e tipomorfologiche degli edifici, della dimensione media degli alloggi esistenti e dei contesti diversamente urbanizzati nei quali si inseriscono gli edifici.</p>	<p>La disposizione relativa alla dimensione minima degli alloggi è stata oggetto, nel corso degli anni, di più modifiche, declinando diversamente il tema e modificandone le dimensioni minime, prima con 45 mq. con il regolamento edilizio, poi con le norme del RU a 50 mq.</p> <p>Tale problematica è molto sentita dai cittadini e dagli operatori del settore che vedono in tale disposizione, una limitazione al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente percependola come mancata attenzione nei confronti di nuclei familiari che registrano una progressiva riduzione dei loro componenti e ritengono tale misura penalizzante in quei processi di razionalizzazione e riorganizzazione degli alloggi esistenti strettamente legate ai bisogni dei nuclei familiari.</p> <p>Tale problematica è molto sentita dai cittadini e dagli operatori del settore che vedono in tale disposizione, una limitazione al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente percependola come mancata attenzione nei confronti di nuclei familiari che registrano una progressiva riduzione dei loro componenti e ritengono tale misura penalizzante in quei processi di razionalizzazione e riorganizzazione degli alloggi esistenti strettamente legate ai bisogni dei nuclei familiari..</p> <p>Si pone in evidenza che la riduzione di tale limite di superficie non comporta particolari effetti in riferimento all'incremento del carico urbanistico in quanto gli interventi di trasformazione consentiti dal RU, articolati in aree di trasformazione, riqualificazione e completamento (TR, RQ e CP), sono disciplinati da apposite schede e contengono, oltre al parametro relativo alla Superficie Utile Lorda, con quantitativi predeterminati per ogni intervento, un limite prefissato sul numero complessivo degli alloggi realizzabili, rendendo di fatto nulli gli effetti della riduzione della SUA per tali interventi.</p> <p>Da un riscontro relativo alle pratiche edilizie presentate dal 2010 ad oggi, che hanno comportato il frazionamento di unità per immobili a destinazione residenziale, emergono numeri tali da non destare particolari preoccupazioni sul potenziale incremento del carico urbanistico, tenendo</p>	accogibile modifica del punto 12 dell'art.11 delle NTA

		<p>conto che tali interventi sono diffusi sul territorio e non concentrati in singoli ambiti.</p> <p>Altro elemento da considerare è quello relativo alle caratteristiche storico e tipo morfologiche degli edifici interessati. Si segnala che le norme che consentono di frazionare le unità immobiliari, relativamente agli edifici classificati di valore, fino alla classe 4, pongono specifiche cautele e subordinano gli eventuali frazionamenti alla verifica circa la <i>"...compatibilità con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento"</i> e, nel caso della classe 2, precisa ulteriormente:</p> <p><i>"...In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);</i> <i>- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.</i> <p>Pertanto si ritiene di lasciare invariata la disposizione introdotta facendo salvo la necessità di precisare meglio che <i>"la disposizione non si applica agli interventi di trasformazione di cui al Titolo I, Capo II ed all'Allegato A - Schede delle Norme del R.U.; in tal caso le dimensioni minime degli alloggi ed il numero massimo degli stessi discendono quindi dalle Schede TR-RQ-CP di cui al suddetto Allegato A"</i>.</p>	
--	--	--	--

	punto 3	<p>Nel trasmettere il proprio contributo, si richiamano le procedure contenute nella Disciplina del PIT/PPR, in merito alla conformazione/adeguamento della variante al R.U. di cui trattasi, evidenziando che <i>“....trattandosi di una variante normativa, per la quale la localizzazione degli interventi conseguenti non è ancora desumibile e pertanto non può essere escluso l'interessamento di Beni paesaggistici tutelati, è necessario che questa venga sottoposta alle procedure di adeguamento/conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT, così come avviene per gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, e le loro varianti, adottati successivamente alla data di vigenza del Piano Paesaggistico Regionale”.</i></p>	<p>Benché si ritenga che le disposizioni introdotte con la variante non siano in grado di produrre effetti che siano in contrasto con le disposizioni del PIT in relazione agli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, anche in considerazione che gli interventi, sono comunque subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e richiedono un uno specifico processo valutativo in relazione ai temi del paesaggio obbligando in tale sede ad esaminare e a dare conto di quanto contenuto nelle schede del PIT, si ritiene comunque utile precisare meglio nella norma relativa agli ampliamenti volumetrici, disciplinati dall'art. 27 e seguenti che: <i>“qualora gli interventi ricadano in ambito soggetto a vincolo paesaggistico gli eventuali ampliamenti, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIT, non potranno eccedere il 10% della superficie coperta”.</i></p> <p>Con riferimento alla procedura prevista dall'art.21 della Disciplina del PIT, circa l'indizione della conferenza paesaggistica, si precisa che questa sarà richiesta dal Comune, successivamente all'esame delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, anche in riferimento a quanto contenuto nell'accordo sottoscritto in data 16.12.2016 tra la Regione Toscana e il Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo, per i casi di conformazione/adeguamento al PIT/PPR per atti di governo del territorio e loro varianti.</p>	accoglibile	modifica dell'art.27 delle NTA
--	---------	--	--	-------------	--------------------------------