

Allegato 3 alla D.C.C. n. ____ del _____

ADOZIONE DI VARIANTE 7AL R.U. "adeguamento ai parametri urbanistico edilizi di cui al DPGR 64/R/13 e ulteriori disposizioni" CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Relazione del Responsabile del procedimento

Proposta di controdeduzione

Con DCC n. 05 del 23/02/2017 il comune di Follonica ha adottato, ai sensi della L.R. 65/2014, la "VARIANTE 7 al RU – "Adeguamento al D.P.G.R. n. 64/R/2013 ed ulteriori disposizioni".

La suddetta variante, da considerarsi semplificata ai sensi dell'art.30 e segg. della LR.65/2014, è limitata agli aspetti normativi ed apporta limitate modifiche alle Norme per l'attuazione del RU, in particolare agli artt. 11, 13, 14, 15, 17, 27, 33, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 131, 132, 133, 134.

Lo scopo principale della variante è l'adeguamento ai parametri contenuti nel DPGR 64/13 e con l'occasione della stessa si è previsto l'introduzione di alcune disposizioni o perché connesse e integrative dei parametri oggetto di adeguamento o conseguenti alle attività gestionali dello strumento urbanistico vigente.

A seguito dell'adozione della variante sopra indicata, si è provveduto a trasmettere, tramite PEC, gli atti relativi alla Regione Toscana ed alla Provincia di Grosseto nonché a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il relativo avviso, consentendo nei trenta giorni consecutivi la presentazione di osservazioni in merito al contenuto della variante. Inoltre la deliberazione, completa degli allegati, è stata resa disponibile per la consultazione, presso il servizio urbanistica e sul sito web del comune di Follonica, anche ai fini della conoscibilità e della partecipazione pubblica. Nel periodo previsto dei 30 giorni, a partire dalla pubblicazione dell'avviso, non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini interessati mentre è pervenuto un contributo, trasmesso con nota pec da parte della Regione Toscana, Direzione Urbanistica e politiche abitative, settore pianificazione del territorio, ai sensi dell'art.53 della L.R.65/2014.

Gli uffici regionali, nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica degli atti e per l'efficacia dell'azione amministrativa hanno ritenuto, in tale contributo, di evidenziare alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, articolando le valutazioni in tre punti.

Punto 1)

Nello specifico si evidenzia che il comma 2 dell'art. 30 della L.R. 65/2014 definisce come "*varianti semplificate*" 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.

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*"

In merito a questo aspetto si ritiene utile fare alcune precisazioni.

Si riscontra che la variante in oggetto è principalmente volta all'adeguamento delle norme del Regolamento Urbanistico ai parametri di cui al DPGR 64/R/2013 recante "*Regolamento di attuazione in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi*" per il governo del territorio.

Tale regolamento è stato approvato dalla Regione Toscana con l'obiettivo di superare le diverse disposizioni che operavano negli strumenti dei singoli Comuni, al fine di offrire la maggiore uniformità possibile e garantire ai tecnici che operano nel settore gli stessi criteri interpretativi anche al fine di ridurre i potenziali conflitti tra cittadini e amministrazioni pubbliche che spesso vertono sulla corretta interpretazione delle definizioni e

sull'applicazione di tali parametri. Le disposizioni applicative del regolamento approvato dalla Regione consentivano ai comuni un termine entro cui procedere ad eventuali adeguamenti, disponendo altresì che decorso tale termine i parametri e le definizioni contenute nel Regolamento Regionale sostituiscono automaticamente i differenti parametri contenuti negli strumenti comunali. Si fa presente che nel caso del comune di Follonica tale adeguamento è quindi intervenuto *ope legis* nel maggio 2015 e benché, ancora oggi, non sia strettamente necessario adeguare il Regolamento Urbanistico alle suddette disposizioni si è ritenuto comunque utile operare una variante al RU al fine di evitare possibili elementi di incertezza nella gestione degli interventi edilizi ed urbanistici e dare maggiore coerenza al testo normativo vigente.

Pertanto si ritiene che le disposizioni relative a tali parametri essendo di fatto già operative e vigenti, per il comune di Follonica, non possono essere limitate al territorio urbanizzato come definito dalle disposizioni contenute nell'art.224 della L.R.65/14.

E' pur vero che, contestualmente all'adeguamento ai suddetti parametri, anche in coerenza con l'impianto normativo del RU vigente, oltre ad alcune precisazioni strettamente riferite a disposizioni già contenute nelle NTA, da intendersi quali specificazioni dei nuovi parametri regionali, in quanto rappresentano precisazioni e sub articolazioni degli stessi, sono state proposte modifiche su alcune disposizioni che, benché strettamente legate ai suddetti parametri, possono in qualche misura essere ritenuti rilevanti ai fini della distinzione tra territorio urbanizzato e territorio aperto.

Nello specifico si ritiene che l'unica disposizione meritevole di approfondimento sia quella relativa alla definizione di SUA (superficie utile abitabile) che il regolamento urbanistico vigente, nel declinare quale parametro urbanistico, limita "*in tutto il territorio comunale*", per qualsiasi tipologia di intervento, a 50 mq. Orbene volendo intervenire su tale limite si è introdotto una modifica 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.

Si ritiene a tal fine che la disposizione contenuta nell'art.11 possa essere integrata precisando che la stessa non opera nei sistemi e sub sistemi ad esclusiva o prevalente funzione agricola, riportando coerenza con l'ambito territoriale a cui possono essere riferite le varianti semplificate.

Punto 2)

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. A tal proposito si evidenzia che sarebbe opportuno graduare la grandezza minima delle unità immobiliari tenendo conto delle caratteristiche storiche e tipo-morfologiche degli edifici, della dimensione media degli alloggi esistenti e dei contesti diversamente urbanizzati nei quali si inseriscono gli edifici.

In relazione a questo punto si ritiene di far presente quanto segue.

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.

Bisogna tener conto che tale tema, benché di portata limitata, è molto sentito dai cittadini e dagli operatori del settore che vedono in tale disposizione, considerata l'attuale congiuntura economica che continua a registrare una profonda crisi del settore immobiliare, una limitazione al recupero e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente oltre ad essere vissuta dai cittadini come una mancata attenzione nei confronti di quei nuclei familiari che registrano una progressiva riduzione dei loro componenti e ritengono tale misura penalizzante al punto da rendere spesso difficile operare in quei processi di razionalizzazione e riorganizzazione degli alloggi esistenti strettamente legate ai bisogni dei nuclei familiari.

In merito alla necessità di procedere ad una revisione della dimensione minima degli alloggi ci sono state specifiche mozioni approvate dal consiglio comunale che hanno fatto registrare una larga condivisione, ponendo altresì in evidenza che la riduzione di tale limite di superficie non comporti particolari effetti in riferimento all'incremento del carico urbanistico. Si tenga conto che gli interventi di trasformazione consentiti dal RU, articolati in aree di trasformazione, riqualificazione e completamento (TR, RQ e CP), sono disciplinate da apposite schede che 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 non operativa per tali interventi la riduzione della SUA.

Inoltre si tenga conto che da un riscontro relativo alle pratiche edilizie presentate dal 2010 ad oggi¹, 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.

Altro elemento da valutare è quello relativo alle caratteristiche storico e tipo morfologiche degli edifici interessati. Su questo aspetto si segnala che le norme che già oggi consentono di frazionare le unità immobiliari, relativamente agli edifici classificati di valore, fino alla classe 4, pongono specifiche cautele, subordinando gli eventuali frazionamenti alla verifica circa la *"...compatibilità con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento"* e nel caso della classe 2 si precisa ulteriormente:

"...In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- *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);*
- *delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.*

Tali disposizioni, che rimangono vigenti, si ritiene offrano sufficienti garanzie anche nel caso si riduca la superficie minima ammissibile degli alloggi.

Pertanto per quanto attiene al punto 2) si ritiene di lasciare invariata la disposizione introdotta facendo salvo la necessità di precisare meglio che *"la disposizione non si applica agli interventi di trasformazione di cui al*

¹ gli interventi che hanno comportato il frazionamento delle unità immobiliari negli anni dal 2010 al 2017 sono: 2010/6, 2011/8, 2012/14, 2013/10, 2014/7, 2015/4, 2016/5, 2017/3 (dato complessivo tra PdC e DIA/SCIA_ fonte ufficio edilizia).

Si valuta che anche aumentando il numero di alloggi su cui potenzialmente è possibile intervenire, non si producano effetti significativi e distorsivi del carico urbanistico tenendo conto che in relazione ai casi sopra elencati i frazionamenti sono localizzati su tutto il patrimonio edilizio esistente senza evidenziare particolari concentrazioni solo in alcuni ambiti.

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".

Punto 3)

La Regione, nel trasmettere il proprio contributo, richiama le procedure contenute nella Disciplina del PIT/PPR, in merito alla conformazione/adequamento della variante al R.U. di cui trattasi, evidenziando che "...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".

In relazione a tale aspetto, benché si ritenga che le disposizioni introdotte con la variante non siano in grado di produrre effetti negativi in relazione agli ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, anche in considerazione che gli interventi, essendo comunque subordinati al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, richiedono un uno specifico processo valutativo in relazione ai temi del paesaggio (la relazione paesaggistica deve sempre esaminare e dare conto di quanto contenuto nelle schede del PIT), si ritiene comunque utile precisare meglio nella relativa norma che, per quanto attiene agli ampliamenti volumetrici disciplinati dall'art. 27 e seguenti, *"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"*.

Inoltre, 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 alla Regione, successivamente all'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle controdeduzioni, sopra illustrate ed evidenziate, 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/adequamento al PIT/PPR per atti di governo del territorio e loro varianti.

Al fine di agevolare la lettura delle modifiche proposte dalla variante in oggetto si è ritenuto di elaborare altresì uno specifico documento di "verifica di conformità al PIT" che si allega alla presente.

Arch. Vito Disabato

VARIANTE 7 AL R.U. “Modifica”

VERIFICA CONFORMITA' AL P.I.T./P.P.R.

La Variante 7, che principalmente fa propri i parametri urbanistici unificati approvati dalla Regione Toscana, apporta anche modifiche ed integrazioni alla normativa del regolamento urbanistico vigente che, a seguito delle controdeduzioni ai contributi regionali, sono di seguito precisate:

a) Modifica la dimensione minima degli alloggi che viene definita in 38 mq. nel rispetto di quanto al DM 1444/68; viene quindi stralciato il precedente limite dei 50 mq. fatta eccezione per i Sub-sistemi a prevalente o esclusiva funzione agricola. Rimangono comunque prevalenti le previsioni per le aree di trasformazione (TR-RQ-CP) individuate dal R.U.

La previsione della nuova superficie minima a 38 mq. ha portato anche a stralciare l'indicazione precedente dei 50 mq. dagli articoli 27, comma 1; 119, comma 2; 120, comma 2; 121, comma 2; 122, comma 2; 123, comma 2; 124, comma 2; 125, comma 2; 126, comma 2; 127, comma 2; 131, comma 3; 132, comma 2; 133, comma 3.

La nuova disposizione, nella stesura di cui alle controdeduzioni, viene così riportata:

Art. 11, comma 2 - Punto 12 "Superficie utile abitabile o agibile"

6. Gli interventi di nuova costruzione e quelli effettuati sugli edifici del patrimonio edilizio esistente, nell'intero territorio comunale, fatta eccezione per i Sub-sistemi a prevalente o esclusiva funzione agricola, non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq. ~~50~~ 38 e devono comunque garantire, nel rispetto delle caratteristiche previste dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (Ministero della Sanità), la seguente dotazione minima: una camera di 14 mq.; un soggiorno di mq.14 ed uno spazio cottura annesso al soggiorno con ampia apertura e superficie aggiuntiva allo stesso; di un bagno, dotato di tutti i sanitari (lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca), di almeno mq.4.

...omissis....

Per gli interventi che ricadono nei Sub-sistemi a prevalente o esclusiva funzione agricola la superficie utile abitabile (Sua) non può essere inferiore a 50 mq.

Le disposizioni di cui sopra non prevalgono rispetto alle previsioni per le aree di trasformazione di cui al Titolo I, Capo II ed all'Allegato A - Schede delle Norme del R.U.; le dimensioni minime degli alloggi ed il numero massimo degli stessi discendono quindi dalle Schede TR-RQ-CP di cui al suddetto Allegato A.

b) Inserisce la possibilità della monetizzazione degli standard urbanistici (verde e parcheggi) da utilizzare laddove risulti impossibile il reperimento delle aree necessarie.

La nuova disposizione, non interessata dalle controdeduzioni, viene così riportata:

Art. 11, comma 2 - Punto 32 "Monetizzazione aree a standard"

1. Il presente Regolamento Urbanistico stabilisce, per i vari ambiti, gli interventi che sono subordinati alla verifica della dotazione degli standard pubblici, come previsti dal D.M. 1444/68, fissando limiti quantitativi per ogni tipo di intervento.

2. Nei casi in cui la cessione di aree per standard urbanistici (verde e parcheggi) non risulti possibile per l'esiguità degli spazi disponibili o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, il comune può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione o all'imposizione di servitù di uso pubblico, che i soggetti obbligati corrispondano una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione o imposizione di servitù, con un importo comunque non inferiore al costo di acquisizione di aree, con analoghe caratteristiche e localizzazione e delle spese necessarie all'esecuzione di opere della stessa tipologia

3. I proventi delle monetizzazioni sono utilizzati dal comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano delle opere pubbliche per la realizzazione di interventi di analoga natura e tipologia, ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare all'uso pubblico.

4. Il versamento del corrispettivo, determinato dal comune con apposito atto amministrativo, dovrà avvenire: nel caso di interventi subordinati all'approvazione di piani attuativi, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica; per gli interventi diretti, contestualmente al ritiro dei titoli abilitativi con le stesse modalità previste per gli oneri di urbanizzazione.

c) Modifica le condizioni per la realizzazione degli incrementi volumetrici una-tantum già previsti per il patrimonio edilizio esistente relativo:

- agli edifici identificati con le Classi 4-5-6-7-8-9 (Artt. 121-122-123-124-125-126) presenti nel Luogo a statuto speciale del "Centro urbano, del quartiere Senzuno e delle baracche";
- agli edifici compresi negli Isolati (Art. 131) e negli Isolati preordinati (Art. 133).

Le nuove disposizioni permetteranno gli incrementi preferibilmente "collocati in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile la sola falda tergale di copertura"; viene quindi stralciato la condizione precedente che in luogo di "preferibilmente" riportava "elusivamente o prevalentemente".

Nell'Art. 27, specifico per la definizione degli addizioni volumetriche, è riportato il limite del 10% di ampliamento della superficie coperta degli edifici che insistono in ambiti a vincolo paesaggistico.

Le nuove disposizioni, nella stesura di cui alle controdeduzioni, vengono così riportate:

Art. 27 – Addizioni Volumetriche – comma 3.

3. Le addizioni volumetriche, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti. Possono essere ricomprese in un eventuale intervento di demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

Qualora gli interventi vengano realizzati in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico non possono comportare, nel rispetto delle prescrizioni di cui al P.I.T./P.P.R., un incremento superiore al 10% della superficie coperta.

Art. 121 – Classe 4 "edifici e/o complessi edilizi di valore storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano" – comma 3

3. Sugli edifici di Classe 4 è altresì consentito una tantum un incremento volumetrico – Realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 130 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile ~~esclusivamente o prevalentemente~~ la sola falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non comportino

rialzamenti della linea di gronda superiori a cm 30 e non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

Art. 122 - Classe 5 “edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale” – comma 3

3. Sugli edifici di Classe 5 è consentito un tantum un incremento volumetrico – realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 180 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane ed è realizzabile solamente a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando ~~esclusivamente o prevalentemente~~ quando possibile la sola falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;

Art. 123 - Classe 6 “edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico” – comma 3

3. Sugli edifici di Classe 6,omissised è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando quando possibile ~~preferibilmente~~ la sola falda tergale di copertura;

.....omissis

Art. 124 - Classe 7 “edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico” – comma 4

4. Sugli edifici di Classe 7,omissised è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando ~~preferibilmente~~ quando possibile la sola falda tergale di copertura;

.....omissis

Art. 125 - Classe 8 “edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento” – comma 4

4. Sugli edifici di Classe 8,omissised è realizzabile solamente a condizione che:.....ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando ~~preferibilmente~~ quando possibile la sola falda tergale di copertura;

.....omissis

Art. 126 - Classe 9 “edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico” – comma 4

4. Sugli edifici di Classe 9,omissised è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando ~~preferibilmente~~ quando possibile la sola falda tergale di copertura;

.....omissis

Art. 131 – Isolati – comma 4

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.

Tale incremento non può superare i 180 mc. di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando ~~preferibilmente~~ quando possibile la sola falda terga di copertura;

.....omissis

Art. 133 – Isolati preordinati – comma 4

4. Sugli edifici compresi all'interno del perimetro degli isolati, è consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dalle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile.

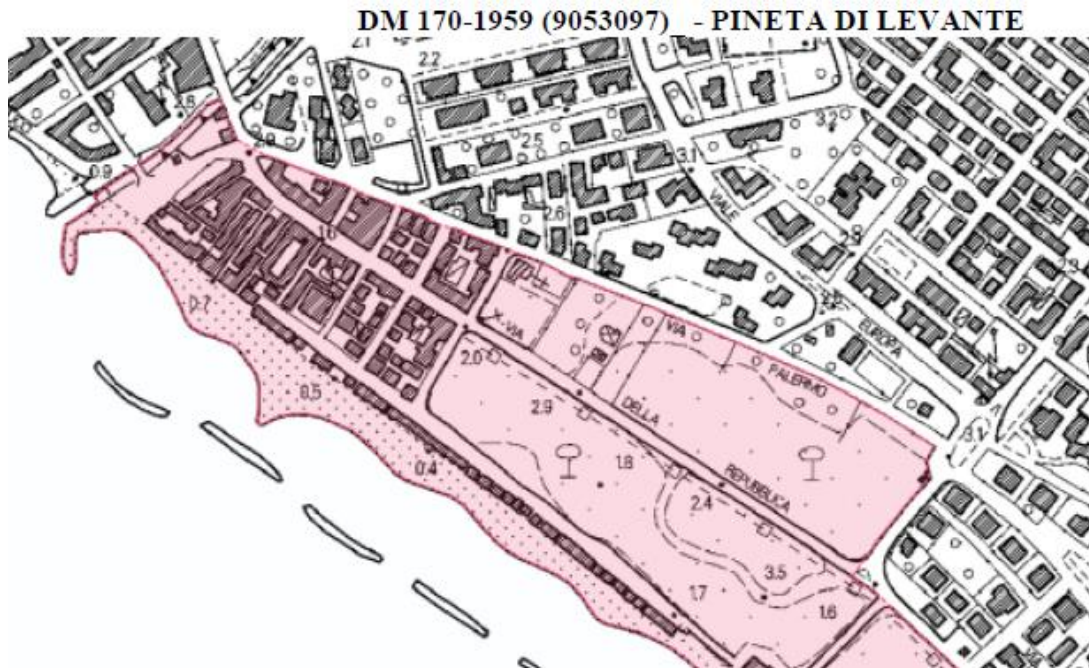
Tale incremento non può superare il 20% della S.u.l. dell'edificio di riferimento e comunque non può superare il massimo complessivo per l'intero edificio di 60 mq (sessanta mq) di S.u.l. Tale incremento è realizzabile solamente a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata preferibilmente in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, ovvero in sopraelevazione, interessando ~~preferibilmente~~ quando possibile la sola falda terga di copertura;

.....omissis


La presente Verifica esamina quindi quali siano i punti di coerenza della Variante 7 con la Disciplina del PIT/PPR in relazione all'incidenza delle nuove disposizioni normative sugli aspetti paesaggistico-ambientali degli ambiti urbani sottoposti a vincoli paesaggistici e precisamente:

- l'abitato del tessuto storico (TS) e del tessuto del lungomare (TM) del quartiere Senzuno



- l'abitato del tessuto del lungomare (TM) del Viale Italia/Via Merloni
- parte dell'isolato (I) e del tessuto consolidato (TC) del quartiere Zona Nuova

▣  **Aree tutelate per legge**

▣  **Let. a) - I territori costieri**



VERIFICA CONFORMITA' TRA VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. E IL P.I.T./P.P.R.

Capo III - Disciplina dell'invariante strutturale "I caratteri ecosistemici del paesaggio"

Art. 8 – c. 2. L'obiettivo generale concernente l'invariante di cui al presente Capo è l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio regionale, ossia l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle pianure alluvionali interne e dei territori costieri;

Art. 9 – c. 2. Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti ecosistemi:

d) ecosistemi costieri (coste sabbiose con e senza ecosistemi dunali; coste rocciose; corridoi ecologici costieri da riqualificare);

La Variante 7, in quanto limitata ad interventi sul p.e.e. esistente finalizzati al recupero dello stesso ed a migliorarne la fruibilità (con la riduzione della superficie utile delle u.i. per ambiti definiti e diversa modalità di realizzazione degli ampliamenti una-tantum), non va ad incidere sull'equilibrio delle componenti antropiche dell'ecosistema regionale.

La Variante 7 interessa quindi aspetti che non influiscono sulla qualità eco-sistemica del paesaggio.

CAPO IV - Disciplina dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"

Art. 10 – c. 2. L'obiettivo generale concernente l'invariante di cui al presente Capo è la salvaguardia e valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre. Tale obiettivo viene perseguito mediante:

a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;

b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;

Art. 11 – c. 2. Gli obiettivi specifici sono riferiti a ciascuno dei seguenti morfotipi insediativi:

a) morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi pianure alluvionali;

c) morfotipo insediativo a pettine dei pendoli costieri sull'Aurelia.

Art. 11 – c. 3. Sono altresì oggetto di specifici obiettivi di qualità i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, articolati come segue:

a) tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto a isolati chiusi o semichiusi; tessuto a isolati aperti o lotti residenziali isolati; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali; tessuto a isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata; tessuto pavillonaire; tessuto a tipologie miste; tessuto sfrangiato di margine).

La Variante 7 non ha incidenza sulle specificità dell'insediamento urbano in quanto non introduce possibilità di ampliamenti volumetrici una-tantum degli edifici residenziali diversi dai limiti già disciplinati dal R.U. vigente dal 2010; anche la riduzione, per alcuni ambiti, della superficie utile degli alloggi a 38 mq., che potrà comportare frazionamenti delle u.i. esistenti, non andrà ad incidere sulle specificità dell'insediamento urbano.

La Variante 7 introduce soltanto diverse modalità di realizzazione degli ampliamenti volumetrici una-tantum;

La Variante 7 interessa quindi aspetti che non influiscono sulla salvaguardia dei caratteri insediativi urbani e infrastrutturali.

**CAPO VI - Disciplina degli ambiti di paesaggio
Scheda d'Ambito 16 - Colline Metallifere**

| | |
|---|---|
| <p>Indirizzi per le politiche - In pianura due gli indirizzi principali: contrastare fenomeni di ulteriore consumo di suolo (specie nelle piane di Follonica e Piombino), e favorire il mantenimento o la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, sia per i tessuti a maglia semplificata che per quelli della bonifica storica.</p> | <p><i>La variante 7 non incide sul consumo del suolo ineditato in quanto non permette ampliamenti volumetrici una-tantum degli edifici residenziali diversi dai limiti già disciplinati dal R.U. La Variante 7 si forma quindi nel rispetto degli aspetti della salvaguardia ambientale introducendo il limite percentuale del 10% per quegli edifici che ricadono nelle aree a vincolo paesaggistico.</i></p> |
| Disciplina d'uso | |
| 5.1 Obiettivi di qualità e direttive | Coerenze |
| <p>Obiettivo 1 - Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra</p> <p>Direttive correlate - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;</p> <p>1.8 - tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, riqualificare i fronti urbani degradati (ad es. espansioni insediative di Piombino, San Vincenzo e Follonica);</p> | <p><i>La Variante 7 persegue l'obiettivo di mantenere i caratteri peculiari delle aree costiere e risponde coerentemente alle direttive di rispettare il contesto paesaggistico nella realizzazione degli ampliamenti volumetrici una-tantum degli edifici residenziali e nell'eventuale frazionamento, dove possibile, delle u.i. esistenti. La Variante 7 introduce infatti il limite percentuale del 10% di ampliamento della superficie coperta per quegli edifici che ricadono nelle aree a vincolo paesaggistico.</i></p> |

CAPO VII - Disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti

Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)

Articolo 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice).

1. Nei Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri dalla linea di battigia si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni d'uso di cui alle "Schede dei Sistemi costieri" (Allegato C), che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente disciplina.

2. Le prescrizioni d'uso relative alla fascia costiera non si applicano agli interventi volti a garantire la sicurezza idraulica e il deflusso del trasporto solido.

Art.136 Del D.Lgs. 42/04 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Vincoli presenti – Elementi identificativi

□ DECRETO DI VINCOLO D.M. 22/02/1958 pubblicato sulla G.U. n.56 del 05/03/1958, di seguito riportato:

LOC. PINETA DI PONENTE – delimitazione: a nord ovest il limite tra i fogli catastali n.34 e 19, a nord est via litoranea fino ad incrociare via Cimarosa e lungo tutta via Lamarmora fino ad incrociare viale Matteotti, ad est viale Matteotti fino alla linea di battigia e a sud la linea di costa.

"Pineta costituente l'unica zona di verde superstita in quella stazione climatica che occorre difendere da nuove costruzioni, prescrivendo la densità, il volume ed il colore dei futuri edifici, nonché i muri di recinzione verso la via parallela al mare"

□ DECRETO DI VINCOLO D.M. 24/06/1959 pubblicato sulla G.U. n.170 del 18/07/1959, di seguito riportato:

LOC. PINETA DI LEVANTE – delimitazione: a nord ovest il fosso della gora, a nord est primo tratto di via della Repubblica fino ad incrociare via Palermo e fino all'incrocio con via Cassarello e poi fino all'incrocio di via delle Collacchie, a sud il confine con il comune di Scarlino ed a sud ovest la linea di costa.

"Pineta litoranea che costituisce per il suo caratteristico aspetto un quadro naturale di bellezza godibile dalla via litoranea antica e da numerosi punti di retroterra".

□ DECRETO DI VINCOLO D.M. 30/09/1962 pubblicato sulla G.U. n.250 del 05/10/1962, di seguito riportato:

LOC. PRATO RANIERI - delimitazione: a ovest il confine con la provincia di Livorno e comune di Piombino, a nord la ferrovia, ad est il limite tra i fogli catastali n. 34 e 19 e a sud la linea di costa.

"zona di notevole interesse pubblico perché con le sue pendici dai rilievi collinari di varia altezza e le sue piccole rade e le spiagge, dovute alle linee di impluvio dei rilievi stessi, presente una superficie in declivio completamente ricoperta da vegetazione cedua e di alto fusto senza soluzione di continuità e di particolare bellezza per la varietà dei toni di verde che passano dalla tonalità grigio-argentea dei cipressi macrocarpa al verde cupo delle querce e dei lecci, costituendo pertanto un quadro naturale ed un panoramico punto di vista accessibile al pubblico".

**PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE
DETTATI DALLA DISCIPLINA D'USO DEL P.I.T. REGIONALE**

| | Strutture del paesaggio e relative componenti | Prescrizioni | Coerenza |
|----------|---|--|--|
| 1 | Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale | 1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare i fenomeni di erosione della costa. | <i>La Variante 7, mantenendo i limiti dimensionali originari in relazione agli ampliamenti volumetrici una-tantum e riducendo la s.u.a. minima degli alloggi, persegue l'obiettivo di mantenere i caratteri peculiari delle aree costiere e risponde coerentemente alle direttive di rispettare il contesto paesaggistico.</i> |
| 2 | Struttura eco sistemica/ambiente - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000) | 2.c.1. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i fenomeni di erosione costiera o di compromettere l'integrità del sistema costiero dunale. 2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza della infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). 2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazioni ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti. 2.c.4. Nella realizzazione di impianti di illuminazione deve essere conseguita la massima riduzione dell'inquinamento luminoso 2.c.5. Non sono ammessi interventi in contrasto con le misure di conservazione di cui alla specifica normativa in materia. 2.c.6. Non sono ammessi interventi sui sistemi vegetali che possano compromettere la conservazione delle pinete litoranee storiche o che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere. | |
| 3 | Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture | 3.c.1. Non sono ammessi interventi che comportano ulteriori processi di artificializzazione. 3.c.2. Non sono ammessi gli interventi che trasformino i manufatti temporanei in volumetrie edificate. 3.c.3. Sono ammessi interventi di adeguamento/trasformazione dei campeggi e villaggi turistici esistenti a condizione che: - comportino una riqualificazione complessiva finalizzata a perseguire la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare riferimento alla qualità progettuale, all'uso di materiali tradizionali, alla conservazione degli assetti geomorfologici e vegetazionali dell'area; - le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva, qualificano le superfici ombreggianti con materiali e strutture coerenti con il contesto naturale e non comportino l'aumento di superficie impermeabile. 3.c.4. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare gli accessi pubblici al mare. 3.c.5. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico e architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con quelle originali; - il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, conservando il carattere monumentale dei portali e viali di accesso posti lungo la strada provinciale delle Collacchie. 3.c.7. Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare gli accessi pubblici al mare. | |
| 4 | Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (unire a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico | 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, e con visivi limitandoli o occultandoli e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. 4.c.2. E' da escludere l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la pineta e il mare. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico. | |

| Prescrizioni | Coerenza |
|--|--|
| <p>a - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento..... <i>omissis</i></p> <p>b - Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili..... <i>omissis</i></p> <p>c - Negli interventi di ripascimento degli arenili..... <i>omissis</i></p> <p>d - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e naturalistica dei sistemi dunali degradati <i>omissis</i>.</p> <p>e - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat della costa sabbiosa..... <i>omissis</i></p> <p>f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali..... <i>omissis</i></p> <p>g - <u>Non sono ammessi gli interventi che:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>modifichino i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo (emergenze naturalistiche e paesaggistiche, manufatti di valore storico ed identitario, trama viaria storica emergenze geomorfologiche);</u> - <u>alterino la leggibilità degli elementi di valore del sistema costiero, concorrano alla formazione di fronti urbani continui, o occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti del belvedere accessibili al pubblico, o dal mare verso l'entroterra;</u> - <u>impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</u> <p>h - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. <u>Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;</u> - <u>siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;</u> - <u>non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.</u> <p>i - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive, industriali, di centri commerciali..... <i>omissis</i></p> <p>l - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, è ammessa..... <i>omissis</i></p> <p>m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici..... <i>omissis</i></p> <p>n - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura anche prefabbricata..... <i>omissis</i></p> <p>o - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi..... <i>omissis</i></p> <p>p - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare..... <i>omissis</i></p> <p>q - Non è ammessa la realizzazione di aree estrattive..... <i>omissis</i></p> <p>r - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico..... <i>omissis</i></p> <p>s - <u>L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.</u></p> <p>t - <u>Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.</u></p> <p>u - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica..... <i>omissis</i></p> | <p><i>La Variante 7, non permettendo ampliamenti una-tantum diversi da quanto già previsto dal R.U. e permettendo i frazionamenti delle u.i. esistenti per creare alloggi con 38 mq. minimi di s.u.a., persegue l'obiettivo di tutelare gli aspetti paesaggistici della costa e risponde coerentemente alle prescrizioni per il Sistema di riferimento.</i></p> <p>-----</p> <p>g - <i>La disciplina che è stata modificata ed integrata con la Variante 7 non porta alla modifica dei caratteri connotativi del paesaggio litoraneo e ad alterare la leggibilità degli elementi di valore del sistema costiero.</i></p> <p>h - <i>La disciplina che è stata modificata ed integrata con la Variante 7 non porta, nell'adeguamento funzionale degli edifici ai fini della riqualificazione, ad un impegno di suolo diverso da quanto già previsto con le norme del R.U. vigente. Al comma 3 dell'Art. 27 viene inserito un ultimo alinea che così recita: "Qualora gli interventi vengano realizzati in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico non possono comportare, nel rispetto delle prescrizioni di cui al P.I.T./P.P.R., un incremento superiore al 10% della superficie coperta".</i></p> <p>s - <i>La disciplina che è stata modificata ed integrata con la Variante 7 lascia inalterate le disposizioni relative all'inserimento dei pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture degli edifici.</i></p> <p>t - <i>La disciplina che è stata modificata ed integrata con la Variante 7 lascia inalterate le disposizioni relative alla salvaguardia dall'inquinamento luminoso in caso di illuminazione esterna.</i></p> <p>Nota:</p> <p>1) <i>quanto ai punti indicati con le lettere a-b-c-d-e-n-o-p- (omissis) non è stato trattato in quanto trattasi di prescrizioni che hanno influenza sugli interventi e sulle azioni necessarie alla tutela degli arenili come risorsa ambientale.</i></p> <p>2) <i>quanto al punto indicato con la lettera f non è stato trattato in quanto trattasi di prescrizioni sugli interventi e sulle azioni necessarie alla conservazione dei sistemi forestali.</i></p> <p>3) <i>quanto ai punti indicati con le lettere i-l-m-q non è stato trattato in quanto trattasi di prescrizioni sull'attività diverse dalla residenza (produttive, industriali, aree di sosta e parcheggi, campeggi e villaggi turistici, attività estrattive, ecc.).</i></p> <p>4) <i>quanto al punto indicato con la lettera r non è stato trattato in quanto trattasi di prescrizioni sugli interventi che</i></p> |

| | |
|--|--|
| | <i>interessano l'assetto geomorfologico e idraulico.</i> |
|--|--|