



# Comune di Portoferraio

36

Protocollo Generale

N° **36231** del **07/12/2012**

Movimento: Interno

Data Arrivo: 07/12/2012

Tipo Documento: Comunicazione

A Mano

Oggetto: **OSSEVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Titolo-Categoria:-

Pratica:

## Mittenti

Denominazione

Comune di Residenza

COMUNE DI PORTOFERRAIO AOO: COMUNE DI PORTOFERRAIO UO:  
AREA 3 - AREA PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

## Smistamenti

In carico a

dal

Data Ricev.

Trasmesso da

Segreteria Organi Istituzionali

07/12/2012

Protocollo

Originale

**Oggetto: osservazioni alla Variante ex art.79 al Regolamento Urbanistico, adottato con D.C.C. n. 59/2012**

Il sottoscritto, arch. Mauro Parigi, in qualità di dirigente Area III, visti gli atti, rilevati errori materiali ed incongruenze, osserva quanto segue:

1. Art.3 si evidenzia che per mero refuso appare ancora la dizione concessione edilizia invece che permesso a costruire;
2. Art.5 si evidenzia la necessità di stabilire che balconi e verande debbono avere superficie non superiore a 16 o 12 metri e non inferiore a 16 o 12; di indicare i materiali da costruzione dei soppalchi e stabilire che non possono coprire più del 50% della superficie del vano sottostante o su cui si affacciano qualora siano a copertura di altri locali che conservino l'altezza minima di legge; di chiarire che i sottotetti possono avere una apertura pe falda di superficie non superiore a 0,90 mq. e aperture su i fronti se coerenti con la composizione architettonica e comunque di dimensione non superiore a 0,60 mq.; altrettanto occorre ammettere la realizzazione di tetterie per attività produttive per quote compatibili con la necessaria conservazione di aree permeabili;
3. Art.5 comma 10.2 su espressa richiesta della Giunta viene richiesta anche una formulazione meno invasiva della norma per quanto inerente il dimensionamento dei vani degli alloggi riconducendo a 14 mq. la dimensione minima di soggiorno e camera per due persone, a 9 mq. la dimensione di una camera per una persona e a 5 mq. la dimensione del bagno per garantirne la piena accessibilità e fruibilità da soggetto portatore di handicap ai sensi della legge 13/1989, lasciando libera l'allocazione dei metri quadri per gli altri vani ferma restando la dimensione minima di un alloggio apri a 45 mq.
4. Art.7 si propone ti togliere tutte le definizioni degli interventi e di rimandare alla LRT 1/05 fatto salvo per quanto non espressamente previsto in questa.
5. Art.8 parcheggi inserire dopo alberghi e per le altre strutture ricettive.
6. La Giunta chiede anche sia ammessa la possibilità di realizzare, integrando il dettato dell'articolo 9 comma 1.4, garage fuori terra in adiacenza al corpo di fabbrica principale dell'immobile servito a condizione che l'altezza interno del medesimo non sia superiore a mt. 2,40 e che non sussista diretto collegamento con i vani abitabili;
7. Art. 11 al fine di evitare difficoltà applicative si ritiene utile specificare quali interventi siano ammessi nelle aree oasi naturalistica e parchi territoriali, quindi all'articolo comma si ritiene utile apportare una integrazione come segue: 4. Per gli edifici esistenti ricompresi all'interno delle aree classificate parco territoriale sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico-funzionale, creazione di sottotetti tecnici.. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso se non per realizzare servizi funzionali alla gestione naturalistica o agricola del parco. Comma 5 per l'oasi naturalistica delle terme fatta salvo quanto previsto all'articolo 58 bis sono ammessi interventi di salvaguardia e qualificazione degli apparati vegetali e degli specchi acquei che solo in parte non superiore al 10% della relativa estensione potranno essere utilizzati per l'attività termale nei modi ritenuti funzionali;

8. Art.12 risulta necessario al comma 8 specificare per quali interventi si applica la norma, mentre per gli interventi minori sarà il parere della commissione per il paesaggio previa presentazione di documentazione semplificata a stabilire se ricorrono condizioni di non incidenza paesaggistica dell'intervento.

9. Art.18 dato atto che con Delibera Consiglio Regionale n. 72/2007 e che con successiva delibera del 16.06.2009 è stata adottata specifica variante di implementazione del Pit per la disciplina paesaggistica di cui al Dlgs. 42/2004, rilevato che successivamente la Regione Toscana ha predisposto e si sta accingendo ad approvare in Consiglio Regionale uno stralcio del PIT-Piano paesaggistico per la cosiddetta "vestizione dei vincoli", atto che produrrà la necessità di una generale riconsiderazione del R.U., si propone di cassare le modifiche proposte dell'articolo 18 che erano state introdotte in ragione del ritardo registratosi nella formazione del piano paesaggistico. Tuttavia, fermo restando che ai fini procedurali tutte le trasformazioni sono assoggettate ad autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 147 del Dlgs. 42/2004; ma che ai sensi delle medesime disposizioni non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 87 della LRT.1/2005 i seguenti interventi:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico che non alterino lo stato dei luoghi e l'assetto esteriore degli edifici;

Gli interventi inerenti l'esercizio di attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, fatta eccezione per recinti, piccole tettoie per i fieni o di riparo degli animali se non impiedenti la libera circolazione a terra, e sempre che si tratti di attività che non alterino l'assetto idrogeologico;

Interventi che seppure su parti esterne degli edifici risultino afferenti spazi scoperti esterni quali chiostre o cortili e siano irrilevanti ai fini della tutela del vincolo quali: trasformazione di finestre in porte finestre o viceversa senza variazione della larghezza se su balconi esistenti, realizzazione di insegne di negozi nei limiti del sovraluce delle porte o vetrine esistenti, realizzazione di piccoli servizi da giardino quali barbecue, piccoli ricoveri per animali domestici o da cortile allevati in forma amatoriale, pergolati con struttura in legno o ferro di dimensioni non superiori a 16 mq. e indipendenti dal fabbricato servito, segnaletica stradale autorizzata dal Corpo dei Vigili urbani in conformità al Codice della Strada; ulteriori interventi potranno essere autorizzati se simili a quelli precedentemente individuati e valutati privi di rilevanza paesaggistica, dalla Commissione comunale per il paesaggio; la presente norma non si applica comunque agli edifici e nelle aree ubicati nei centri/agglomerati storici e a quelli di cui alle schede del patrimonio edilizio sottoposto a tutela,

Si propone dunque di integrare la norma con specifico comma.

10. Art. 30 inserire la possibilità di cambio di destinazione d'uso di locali al piano terra o seminterrato qualora dotati di doppia ventilazione su fronti contrapposti, superficie utile non inferiore a 55 mq., impianti di ventilazione meccanico capace di produrre un completo ricambio d'aria ogni ora per l'intero volume;

11. art. 33 Ex Aree di cava recupero manufatti, al fine di chiarire la normativa si ritiene che i manufatti legittimi a fine attività possano essere recuperati per attività diverse anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica contestuali alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area di cava medesima;

12. Art.34comma 1.1 viene proposto, per espressa richiesta della Giunta, che in caso di frazionamento le unità immobiliari derivate debbano avere superficie minima non inferiore a 45 mq. S.U. se destinate a prima casa, non inferiore a 55 mq. S.U. negli altri casi;

13. Art. 36 modificare il comma 1. 1 come segue: adeguamento una tantum igienico – funzionale per tutte le unità immobiliari residenziali esistenti. ~~ma limitatamente alla realizzazione di servizi igienici, locali~~

~~tecnologici, conseguimento dei minimi di abitabilità dell'alloggio e dei singoli vani fino ad un massimo del 10 % della S.U. esistente senza che si dia corso ad incremento delle unità immobiliari fino a 45 mq. se di superficie esistente legittima inferiore; fino ad un massimo del 20% della S.U. esistente legittima se ricompresa tra 45 e 75 mq.; fino ad un massimo del 10% della S.U. esistente legittima se oltre 75 mq. Norma analoga a quella di cui alla precedente osservazione, va inserita anche per gli articoli 37 e 38 onde non creare condizioni di sperequazione tra diversi proprietari;~~

14. Art. 40 a parziale modifica del comma 2.4 tenuto conto delle richieste di prima casa anche a seguito della assegnazione delle aree già individuate nel PEEP vigente, si propone che le aree di questo ambito d'intervento, "Area ESA al Carbuco" particelle catastali 175, 162, 158 del foglio 10, siano riclassificate PEEP, rimanendo invariate le possibilità di edificazione prevista;

15. Art. 40, 41, 42 togliere dalla normativa il riferimento alla scheda norma dato atto che dette schede hanno comunque un mero valore indicativo e di indirizzo

16. art. 44, 45, 46 Aree AID gli edifici con destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, si ritiene che se esistenti e legittimi siano ammessi e possano essere assoggettati a interventi di ristrutturazione edilizia e adeguamento igienico-sanitario e funzionale, ad interventi di ristrutturazione urbanistica con incremento della S.U. del 20% di quella esistente legittima a condizione di realizzare la necessaria quota di standard urbanistici.

17. Art. 49 aree AIDS specificare che l'intervento di cui al punto **4.2 ambito di Acquaviva/UTOE 11** Interventi ammessi: nuova costruzione; Destinazioni d'uso ammesse: residenza, 1 alloggio per 80 mq. S.U. nell'ambito perimetrato individuato dalla particella catastale 359 del foglio 1;

18. Art. 51, Aree per attività produttive, non è previsto come nelle costruzioni residenziali la possibilità, regolamentata di realizzare soppalchi, si ritiene che debba essere prevista ammettendoli per non oltre il 50% della superficie utile dell'edificio a condizione che nella parte sottostante non si realizzino altezze interne inferiori a 3,30 metri e nella parte soprastante altezze interne superiori a 2,40 all'intradosso delle travi di copertura;

19. Art. 55, Attività ricettive foresterie, tra le attrezzature complementari è prevista la realizzazione di foresterie è indubbiamente complesso stabilire un rapporto fisso che finisce per favorire le strutture di più ampia dimensione ricettiva, per questo si propone che il minimo inderogabile sia pari a 2 camere matrimoniali ed una camera singola per sesso, un soggiorno con cucina in alcova da 20 mq. 2 bagni da 5 mq. cadauno per un totale di 85 mq.

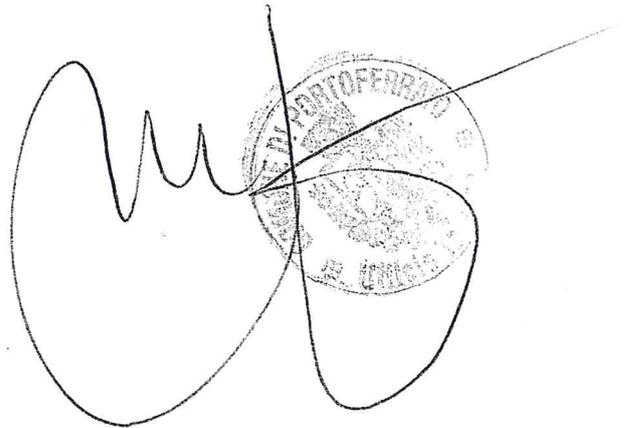
20. Art. 58 bis si ritiene utile prevedere che in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica sia ammissibile l'incremento del 20% della S.U.

21. art. 33 Ex Aree di cava recupero manufatti, al fine di chiarire la normativa si ritiene che i manufatti legittimi a fine attività possano essere recuperati per attività diverse anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica contestuali alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area di cava medesima.

22. si segnala che per errata trascrizione cartografica sono saltate le retinature di due aree con destinazione produttiva localizzate una tra Via di Carpani e la provinciale per Marciana immediatamente all'esterno della nuova sede della soc. Lena e l'altra alle Antiche saline tra Fosso di Riondo e Via Fosso Riondo, è stata indicata come area pubblica per viabilità l'area di pertinenza del distributore ACI-AGIP tra

Via Manganaro e Viale Elba ed una strada interna al Peep di Albereto-Poggio Consumella denominata ..... (portuali)

23. si chiede di recepire in norma i disposti del decreto Ministero della Infrastrutture e Trasporti e Ministero dell'ambiente e della tutela del Territorio e del Mare del 2.03.2012 come meglio specificato nell'ordinanza 118/2012 della Capitaneria di Porto di Portoferraio (vedi allegato 1 alle presenti norme) che vieta la navigazione di navi mercantili nelle aree di mare territoriale individuate ai sensi del medesimo decreto;



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and loops around a circular official stamp. The stamp is from the Port of Portoferraio, with the text 'PORTO FERRAIO' visible at the top and 'CAPITANERIA DI PORTO' at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature lines.