



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA UNICA

Servizi in gestione diretta

Via Roma, 15 - 57020 Sassetta (LI)
Tel: 0565 794223 - Fax: 0565 794203
PEC: comunesassetta@postacert.toscana.it
Sito web istituzionale: www.comune.sassetta.li.it

UFFICIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

DISCIPLINA DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Verifica di fattibilità per gli interventi di trasformazione d'uso dei "seccatoi" ed altri immobili non facenti parte del patrimonio agricolo, ricadenti all'interno delle Zone Territoriali Omogenee di tipo "E" appartenenti al territorio comunale.

Gli Uffici e l'Amministrazione hanno sollevato, con l'efficacia del nuovo Piano Operativo comunale, il problema della trasformabilità degli immobili in oggetto verso la civile abitazione usufruendo degli ampliamenti volumetrici consentiti dallo strumento urbanistico.

Per poter verificare quanto richiesto è stato eseguito un excursus sul procedimento di formazione del PO, dall'avvio del procedimento avvenuto con deliberazione di Consiglio comunale n.9 del 07/07/2016, fino all'approvazione definitiva avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 03/06/2020.

Dalla rilettura degli atti è emerso quanto segue :

■ Allegati alla deliberazione di C.C. n.9 del 07/07/2016 di avvio del procedimento:

a- alla pagina 6 della relazione illustrativa redatta dal Responsabile del Procedimento viene riportato: "[...] *per gli edifici esistenti, sarà aggiornata la classificazione già esistente, permettendo usi anche residenziali in territorio rurale unicamente tramite interventi di recupero.*"

b- nella relazione di avvio del procedimento prodotta dall'Arch. Silvia Viviani, tecnico incaricato per la redazione del Piano, oltre all'enunciazione di una serie di indirizzi per il recupero del patrimonio immobiliare, relativamente alle zone agricole, al punto 2.6 testualmente cita: "[...] *prevede tra gli indirizzi quello del riutilizzo di edifici dismessi in territorio rurale, anche a fini residenziali e turistici.*"

■ Allegati alla deliberazione di C.C. n.29 del 22/11/2018 di adozione:

a- dalla relazione redatta del Responsabile del Procedimento, alle pagine 6 e 7 viene riportato: "*Si sta concretizzando invece uno sviluppo turistico integrato alla residenza e all'agricoltura, che richiede maggiori possibilità di utilizzo e di intervento sugli edifici esistenti, in particolare per quelli rurali del territorio aperto, con possibili conseguenze concrete in termini di sviluppo socio-economico e di mantenimento del paesaggio rurale. Dovranno pertanto essere definite nuove regole per il territorio rurale che tengano conto delle tendenze in atto e possano sostenere e qualificare una nuova strategia di sviluppo, così come indicato dall'amministrazione comunale. Oltre alla prioritaria tutela dei valori ambientali e paesaggistici del territorio rurale il PO in corso di formazione prevede tra gli indirizzi quello del riutilizzo di edifici dismessi in territorio rurale, anche a fini residenziali e turistici, individuando correttamente e alla scala adeguata termini,*



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA UNICA

Servizi in gestione diretta

Via Roma, 15 - 57020 Sassetta (LI)
Tel: 0565 794223 - Fax: 0565 794203
PEC: comunesassetta@postacert.toscana.it
Sito web istituzionale: www.comune.sassetta.li.it

UFFICIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

modalità e luoghi dell'intervento di recupero delle volumetrie esistenti, di eventuali ampliamenti, della riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalle trasformazioni e di quelle ad esse limitrofe. “

b- nella relazione generale a pagina 4 si cita: *“Aumentare le possibilità di utilizzo e di intervento sugli edifici rurali esistenti in del territorio aperto”*, mentre a pagina 17, al punto 1.7, si scende ulteriormente nel dettaglio della trasformazione d'uso degli edifici rurali dismessi: *“Oltre alla tutela di questi valori, il PO favorisce il riutilizzo di edifici dismessi in territorio rurale anche a fini residenziali e turistici, come già espresso tra gli indirizzi strategici nell'avvio del procedimento urbanistico. Sono a questo fine individuate nell'Allegato 1 alle N.T.A."Dossier degli edifici e complessi edilizi esistenti", classi di intervento corrispondenti a possibilità di cambio di destinazione d'uso, categorie di intervento, ampliamenti etc.”* ed a pagina 26, al punto 2.2, si ribadisce ulteriormente il concetto: *“Sono definiti obiettivi prioritari per il territorio rurale:*

- Promuovere uno sviluppo turistico integrato alla residenza e all'attività agricola, in particolare quello legato alla risorsa termale e alle risorse naturalistiche e culturali presenti, comprensivo di azioni difensive e manutentive del paesaggio rurale;*
- Favorire funzioni complesse, variegate e integrate per le attività agricole sotto il profilo paesaggistico, ricreativo, turistico, ambientale, culturale e sociale;*
- Aumentare le possibilità di utilizzo e di intervento sugli edifici rurali esistenti in del territorio aperto;”*

Interessante è anche la diversa classificazione degli edifici rispetto al vecchio Regolamento Urbanistico con la differenziazione tra fabbricati storici e fabbricati urbani indipendentemente dalla loro collocazione sul territorio (pagina 35, punto 2.3): *“Le classi individuate sono distinte a seconda che gli edifici si trovino all'esterno (categoria URB) o all'interno (categoria STO) del centro storico, ovvero della ZTO A, corrispondente al tessuto storico di epoca preindustriale a isolati chiusi o semichiusi. La classificazione, per singoli edifici o per complessi edilizi, serve dunque ad identificare l'edificio e i gradi d'intervento compatibili per la conservazione e la trasformazione secondo la suddivisione che segue:*

- URB1: edificato urbano di preminente interesse storico e culturale;*
- URB2: edificato urbano d'interesse architettonico;*
- URB3: edificato urbano d'interesse testimoniale e ambientale;*
- URB4: edificato urbano di riqualificazione funzionale e morfologica;*
- STO1: edificato storico di preminente interesse storico e culturale in tessuti urbani storici;*
- STO2: edificato storico d'interesse architettonico in tessuti urbani storici;*
- STO3: edificato storico d'interesse testimoniale e ambientale in tessuti urbani storici;*
- STO4: edificato storico di riqualificazione funzionale e morfologica in tessuti urbani storici.”*



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA UNICA

Servizi in gestione diretta

Via Roma, 15 - 57020 Sassetta (LI)
Tel: 0565 794223 - Fax: 0565 794203
PEC: comunesassetta@postacert.toscana.it
Sito web istituzionale: www.comune.sassetta.li.it

UFFICIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

Questa particolare suddivisione viene, coerentemente, recepita al punto 3 dell'art.12 delle N.T.A.. Singolare è la disciplina sui cambi di destinazione d'uso consentiti secondo le norme stesse ed in particolare l'ultimo comma dell'art.16 – pagina 25 - che così recita :

“Gli impegni a non mutare la categoria d’uso ante-opera legittimamente esistenti alla data di efficacia del PO, per dieci anni dalla data di ultimazione lavori di qualsiasi opera edilizia in zona agricola, sono rimossi. Gli atti d’obbligo unilaterali precedentemente sottoscritti possono essere annullati dopo l’efficacia del PO.”

Quanto sopra indicato avrebbe dovuto trovare una puntuale trascrizione nelle norme delle Zone Territoriali Omogenee “E1”, “E2”, “E3” (artt.19, 20, 21) che disciplinano il territorio rurale. Il mancato riscontro di detta puntualità, è divenuta oggetto di verifica della presente relazione.

Esclusi gli interventi sul territorio agricolo da parte dell'imprenditore professionale e delle attività agrituristiche, presenti in misura preponderante sul territorio e per i quali vige una disciplina regionale di carattere superiore, si è rivolta l’attenzione ad analizzare le tipologie di interventi ammessi per quei fabbricati che nel tempo hanno perso o non hanno mai avuto funzione agricola.

■ Allegati alla deliberazione di C.C. n.16 del 30/07/2019 di esame delle osservazioni e nuova adozione:

- non sono state presentate osservazioni da parte della Regione Toscana o da altri interessati in merito agli interventi di riutilizzo di quei fabbricati situati nelle zone agricole comunque non riguardanti gli imprenditori agricoli professionali.

Le modifiche trattano fondamentalmente, l'eliminazione di nuove previsioni (motivo della nuova adozione), nonché l'inserimento di specifiche di tutt'altro tenore rispetto a quello di cui tratta la presente relazione. Rimangono pertanto fermi gli obiettivi, per le zone agricole, sopra menzionati.

■ Nei pareri e verbali della Conferenza Paesaggistica vengano esaminati gli atti sotto vari aspetti, ma solo la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno entra in qualche modo nella questione di cui trattasi attraverso il parere inviato in occasione della Conferenza del 26/02/2020, con il quale si esprime: *“ Si accoglie favorevolmente l'idea di mettere in atto strategie di tutela del contesto rurale mediante la promozione del settore turistico-ricettivo e di uno sviluppo dell'edilizia residenziale a condizione che siano conservate e valorizzate le caratteristiche morfologiche (architettoniche e paesaggistiche) del borgo stesso, e valutando in via preferenziale la possibilità di riutilizzare il patrimonio edilizio esistente, evitando ulteriore consumo di suolo.*

Tuttavia i criteri di inserimento paesaggistico di questi interventi non sono descritti, analizzati e valutati, e risulta ancora mancante [...] l'esplicitazione per ogni obiettivo del PO, delle modalità (azioni) con cui tali interventi manifestano e confermano la loro coerenza con gli obiettivi del PIT.



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA UNICA

Servizi in gestione diretta

Via Roma, 15 - 57020 Sassetta (LI)
Tel: 0565 794223 - Fax: 0565 794203
PEC: comunesassetta@postacert.toscana.it
Sito web istituzionale: www.comune.sassetta.li.it

UFFICIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

Gli obiettivi del PO restano così attuabili soltanto a livello teorico e senza la reale possibilità di valutare, per ciascuno di essi, le ricadute e gli impatti, a livello architettonico e paesaggistico, sui territori del Comune di Sassetta . In particolare, facendo riferimento agli interventi di nuova edificazione residenziale (indicati con la sigla B3) artigianali [...]”.

Sembra pertanto entrare nel merito, per poi riferirsi particolarmente agli interventi di nuova edificazione.

Nelle controdeduzioni il Comune, tramite il Responsabile del Procedimento e fondamentalmente attraverso nuovi atti integrativi predisposti dal tecnico incaricato Arch. Silvia Viviani, in risposta alla Soprintendenza conferma il puntuale rispetto del PIT, predisponendo un nuovo documento di coerenza degli interventi al PIT e modificando le schede norma. Tali documenti vengono approvati definitivamente dal Consiglio Comunale.

Allegati alla deliberazione di C.C. n.6 del 03/06/2020 di approvazione definitiva del PO:

- conferma degli obiettivi sopra richiamati deliberati più volte dal Consiglio Comunale e vagliati dagli organismi di controllo. È di interesse comune il perseguimento dell’obiettivo di valorizzare i fabbricati esistenti nel territorio rurale. Anche nella documentazione di VAS, fino a qui non ricordata per evitare duplicazione di analisi, si trova il medesimo obiettivo nella sintesi non tecnica di cui al punto 0.7 della pagina 9 e quindi nel rapporto ambientale e nelle conseguenti valutazioni di coerenza, ribadite e rafforzate con il richiamato documento di coerenza degli interventi (anche in questo caso al punto di cui sopra, successive per l’analisi degli impatti e delle coerenze);
- conferma che all’interno della Relazione illustrativa, modificata a seguito delle osservazioni, gli argomenti di interesse non vengono trattati, ma a causa dell’eliminazione di alcune schede, la numerazione delle pagine ha subito un cambiamento e l’art.16 di cui sopra è individuato alla pagina 22;
- conferma che gli elaborati “*Allegato 1 alle N.T.A. – Dossier degli edifici e dei complessi edilizi esistenti – Parte I e II*” risultano di estrema importanza per la qualificazione degli edifici ai fini degli interventi ammissibili per le tipologie di interesse.

La Conferenza Paesaggistica conclusiva svoltasi in data 08/07/2020 non modifica quanto deliberato, attestando la conformità del Piano agli strumenti sovraordinati.

Eseguita questa breve trattazione, e dato per scontato, come si legge dagli atti, che la volontà dell’Amministrazione era ed è tuttora quella di consentire il recupero, l’ampliamento ed il cambio di destinazione d’uso di fabbricati posti nelle zone agricole, non di proprietà o comunque non di pertinenza di imprenditori agricoli professionali ed aziende agricole, si rende ora necessario andare



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA UNICA

Servizi in gestione diretta

Via Roma, 15 - 57020 Sassetta (LI)
Tel: 0565 794223 - Fax: 0565 794203
PEC: comunesassetta@postacert.toscana.it
Sito web istituzionale: www.comune.sassetta.li.it

UFFICIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

ad una lettura approfondita delle N.T.A., congiuntamente alla disciplina della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 ed ai suoi regolamenti di attuazione per le zone agricole.

La disciplina delle Zone Territoriali Omogenee “E1”, “E2” ed “E3” è prevista agli artt.19, 20, 21, così come dagli artt.17, 22 e più in generale dall’art.12. Gli artt.13, 14 e 15 riguardano invece le tipologie di interventi ed i relativi titoli a cui sono soggetti.

Nei primi articoli citati si fa esplicito riferimento alla normativa regionale sovraordinata.

L’art.12, già citato nella prima parte del presente documento, conferma la divisione tra edifici ricadenti all’interno o all’esterno del centro storico e la loro classificazione in base alle proprie caratteristiche intrinseche. Tra le premesse dell’articolo vengono riportate: *“vigono i vincoli, le limitazioni e le discipline urbanistico-edilizie definite dal titolo IV capo III della legge, al regolamento 63/R/2016 e da quelle di seguito descritte più esplicative e particolareggiate per l’intera zto.”*

Nelle zone assoggettate alla disciplina del territorio rurale è ammessa la destinazione d’uso RESIDENZIALE (A - Destinazioni d’uso ammesse), ed oltre alle funzioni agricole è consentito il cambio di destinazione d’uso tra le categorie funzionali, purché sia rispettato quanto previsto dagli articoli 81, 82 e 83 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65.

Il paragrafo di riferimento per ciascuna sottozona è il “C) *Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente*”, in particolare il sottoparagrafo “C.2) *con destinazione d’uso non agricola*”, all’interno del quale sono definiti gli interventi ammissibili e gli ampliamenti volumetrici consentiti e per le zto “E2” ed “E3”, anche la dimensione massima della corte dove sono eseguibili interventi di tipo urbano.

La disciplina delle N.T.A. da sola, così come formulata, non permette di dedurre l’esatta fattibilità degli interventi ammissibili nelle zone agricole.

Occorre pertanto in primo luogo verificare sul dossier degli edifici la classificazione attribuita al fabbricato, dopodiché accertare lo stato di legittimità (se disponibile) ed infine inquadrare la casistica di intervento all’interno degli articoli 81, 82 ed 83 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65 (in tal caso il regolamento di attuazione dell’art.84, il D.P.G.R 63/R/2016 non è di alcuna utilità per il caso attuale).

Per quanto sopra ricostruito ritengo che :

- in caso di edifici legittimi classificati nel dossier degli edifici come non agricoli ed aventi data di inizio lavori prima del 15/04/2007 (art. 81 L.R. 65/2014), essi possono mutare la destinazione d’uso verso la residenza con le modalità previste dalle N.T.A. del PO (art. 81, comma 1 ed art. 82, comma 2) ;
- nel caso di edifici rurali – aziendali, sempre con data di inizio lavori antecedente al 15/04/2007, i medesimi possono mutare destinazione d’uso verso la residenza o altri usi



COMUNE DI SASSETTA

Provincia di Livorno

AREA UNICA

Servizi in gestione diretta

Via Roma, 15 - 57020 Sassetta (LI)
Tel: 0565 794223 - Fax: 0565 794203
PEC: comunesassetta@postacert.toscana.it
Sito web istituzionale: www.comune.sassetta.li.it

UFFICIO AMBIENTE E PIANIFICAZIONE

ammessi solo previa presentazione del P.A.P.M.A, ai sensi dell'art.82, comma 1 della L.R. 65/2014;

- in caso di edifici rurali non aziendali (annessi agricoli), il mutamento della destinazione d'uso, pur essendo previsto dalla disciplina del Piano, ottenibile esclusivamente con le modalità di cui all'art.83 della L.R. 65/2014 e relativa sottoscrizione di un atto d'obbligo vincolante le aree di pertinenza. Non sembrerebbe ammessa la demolizione e la ricostruzione, in quanto in tal caso non sarebbero ammessi aumenti di Superficie Edificabile (SE);
- per gli edifici in cui la data di inizio lavori è posteriore al 15/04/2007 la Legge vieta comunque il cambio di destinazione d'uso e quindi l'atto di accatastamento "fittizio" dello stesso come "Ente urbano" non ha alcun valore urbanistico.

Tornando al caso specifico dei cosiddetti "seccatoi", qualora sia possibile dimostrarne la legittimità in quanto presenti al 01/09/1967 (Legge "Ponte" 6 agosto 1967, n.765 "*Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150*"), è ritenuto ammissibile il cambio di destinazione d'uso verso la residenza ai sensi degli articoli 81, comma 1 e 82, comma 2 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n.65, sfruttando gli ampliamenti volumetrici consentiti dalle N.T.A. del Piano Operativo.

Chiaramente il problema non sussiste per tutti quegli edifici ricadenti in zona agricola per i quali il titolo edilizio, qualunque esso sia, indichi già la residenza o comunque la destinazione d'uso turistico – ricettiva.

Per tutti gli edifici vale comunque la disposizione delle N.T.A. che vieta l'addizione volumetrica già oggetto di ampliamento ai sensi delle precedenti disposizioni del Regolamento Urbanistico.

Sassetta, 05/10/2020

IL RESPONSABILE DI AREA UNICA
Geom. Paolo Cosimi