



Ministero

per i beni e le attività culturali e

per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

C. 34.43.01

Pisa,

Alla Regione Toscana
Direzione Urbanistica e Politiche Abitative, Settore
Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
regionetoscana@postacert.toscana.it

Arch. Manuela Casarano
manuela.casarano@regione.toscana.it

e p.c.

Segretariato Regionale del MiBACT per la Toscana
mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Al Comune di San Vincenzo
comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

Oggetto: Comune di San Vincenzo (LI) - Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT, approvato con D.C.R.n.37 del 27/03/2015 per l'esame ai fini della verifica di conformazione al PIT-PPR, del "Piano Operativo". Convocazione di videoconferenza per il giorno 26 ottobre 2020 dalle ore 9:30.
Trasmissione esito verifica.

In riscontro alla vs. nota prot. n. 331200 del 29/09/2020, ns. prot. n. 10576 del 29/09/2020, recante la convocazione per la Conferenza Paesaggistica in oggetto, vista la nota del Comune di San Vincenzo prot. n. 21147 del 10/09/2020, ns. prot. n. 9854 del 14/09/2020, con la quale si trasmette la deliberazione consiliare n. 35 del 9.9.2020 di approvazione del Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale, esaminata la documentazione resa disponibile al link <http://159.213.113.213:8080/jattivebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2020/35> questa Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 comma 5, dichiara **negativa** la verifica della conformazione del Piano Operativo e Variante al Piano Strutturale del San Vincenzo alla disciplina statutaria contenuta nel Pit, con le seguenti precisazioni.

Quadro delle tutele

Il PO individua i beni sottoposti a tutela ai sensi della Parte II e Parte III del D. Lgs. 42/2004 nell'elaborato QC.1 "Vincoli e tutele sovraordinati". Le perimetrazioni proposte per le aree tutelate per legge parrebbero derivate direttamente dalla cartografia del Piano Paesaggistico pubblicata sulla pagina web geoscopio del sito della Regione Toscana, rilevandosi dunque che non sono state effettuate le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio sviluppato sulla base dei criteri individuati dall'Elaborato 7B Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice. Pertanto è opportuno segnalare che la cartografia del PO, così come proposta, ha valore meramente ricognitivo, fermo restando che la sussistenza del vincolo è definita dei requisiti indicati nella



“Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai sensi dell’art. 142 del Codice” (Elaborato 7B del PIT).

Si rileva tuttavia una variazione proposta alla perimetrazione delle aree tutelate per legge ex art. 142 c. 1 lett. c) del Codice, con riferimento alle modifiche proposte per il Fosso delle Prigioni e Botro Bufalone, nonché una proposta definita di “svincolo” nel Documento di conformazione al PIT, ma non è illustrata la relativa istruttoria condotta. La proposta parrebbe in contrasto con le previsioni del PS vigente, che, in numerosi dei paragrafi denominati “Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo” per ogni subsistema territoriale, prevede la salvaguardia, valorizzazione del reticolo idrografico con relative sponde e vegetazione ripariale, nominando esplicitamente il Botro Bufalone, *per il loro valore ambientale, idraulico ed ecologico e quali elementi di connessione in grado di favorire le relazioni tra gli spazi urbani a monte e a valle della ferrovia.*

Si fa presente inoltre che negli elaborati di Piano mancano:

- l’indicazione del vincolo archeologico diretto “Due ingressi e sviluppo della cosiddetta Buca del Biserno”, bene tutelato ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e con valenza paesaggistica (zone tutelate di cui all’art. 11.3 lett. c) dell’Allegato 7B della Disciplina dei beni paesaggistici).
- l’istruttoria sul vincolo paesaggistico ex art. 142 c. 1 lett. h) le zone gravate da usi civici; il Piano paesaggistico segnala che per il comune di San Vincenzo l’istruttoria di accertamento è interrotta o con iter procedurale non completato.

Quadro conoscitivo

L’analisi conoscitiva presentata in Relazione è carente in diversi aspetti:

- non si ritrova, nella documentazione pervenuta, un’analisi delle 4 invarianti strutturali, sia dal punto di vista cartografico sia nel dovuto approfondimento alla scala locale delle tematiche trattate dal Piano Paesaggistico. L’analisi delle 4 invarianti strutturali, e quindi degli elementi valoriali legati alla struttura del paesaggio, dovrebbe essere integrata da un’analisi delle dinamiche in atto e delle criticità a partire dalle indicazioni del PIT, da cui dovrebbero derivare le successive elaborazioni del PO.
- relativamente alle aree tutelate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004, si segnala che non sono state effettuate le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, della Scheda di vincolo D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967 e dall’Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici.

Per quanto riguarda l’individuazione di tracciati, punti di vista e visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), benché alcune delle Tavole PO da 1 a 7 contengano delle indicazioni, si fa presente che i bacini visuali segnalati non sono descritti (metodologia di individuazione, natura delle visuali e strategia di tutela) e appaiono parziali, concentrati principalmente lungo la viabilità che dall’abitato di San Vincenzo conduce all’area di San Carlo. Si segnala la necessità di approfondire altre aree e tracciati, come, a titolo di esempio, lungo la via Aurelia, che offre visuali importanti sia verso l’area tutelata con D.M. sia verso i rilievi interni), via della Valle (verso l’abitato e il mare) e via della Principessa. Si coglie l’occasione per segnalare che la via Aurelia e via della Principessa sono oggetto di specifiche disposizioni della Disciplina di Vincolo per la fascia costiera al punto 3.a.4. *Conservare i percorsi della viabilità storica (Strada della Principessa e Via Aurelia) quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali e la costa, e relative direttive e prescrizioni.*

Obiettivi e azioni del Piano Operativo

In generale, gli obiettivi e azioni proposte dal PO risultano di complessa lettura, ai fini paesaggistici, a causa del continuo rimando a varianti anticipatorie e previsioni precedenti che sfuggono ad una visione d’insieme, della mancanza di elaborati grafici di supporto che rendano leggibili le previsioni contenute nelle NTA al PO e nel PS, e l’assenza di specifiche schede norma per le previsioni di trasformazione proposte. Si ricorda comunque che le disposizioni del Piano paesaggistico, e le disposizioni specifiche contenute nelle schede di vincolo dei beni paesaggistici, Sez. 4, costituiscono previsioni immediatamente prevalenti sugli



strumenti della pianificazione.

Dall'analisi della documentazione esaminata si segnala comunque:

- la mancanza di una strategia per la ridefinizione dei margini urbani. Il PO descrive come obiettivo la riorganizzazione degli insediamenti recenti nelle aree marginali del centro urbano con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, aree di relazione e verde urbano in grado di qualificarli come dei tessuti edilizi compiuti. Le azioni di PO proposte riguardano tuttavia quasi esclusivamente previsioni edificatorie e residenziali, e pertanto non paiono rispondere all'obiettivo proposto né definite da un approccio progettuale strategico (si veda più avanti quanto osservato rispetto alla definizione del territorio urbanizzato).
- la mancanza di una chiara politica di tutela del patrimonio edilizio e dei tessuti di impianto storico. Le disposizioni delle NTA non paiono sufficientemente strutturate ed efficaci (si veda più avanti quanto osservato sulle NTA). Il PO cita come obiettivo la tutela *"del rapporto tra la città ed il mare, con la salvaguardia dei villini liberty e dell'edificato posto tra la linea di costa e l'asse urbano di via della Principessa, Corso Italia e viale Serristori al fine di non pregiudicare la percezione estetica della città dal mare"*, ma non se ne trova diretto riscontro nelle azioni di trasformazione proposte che prevedono edificazioni importanti lungo tracciati di impianto storico e di rilievo paesaggistico (viale Serristori, via della Principessa, via Aurelia).
- per il territorio rurale, gli obiettivi generali di PO sono riassunti nella *"tutela del patrimonio edilizio di impianto storico"*, ma le NTA non sono sufficientemente strutturate (si veda più avanti quanto osservato sulle NTA). Inoltre non parrebbero definite disposizioni finalizzate a garantire la tutela dei caratteri strutturanti il paesaggio agrario.

Documento di conformazione al PIT

Il Documento proposto ha carattere di genericità, e non illustra compiutamente il rapporto tra i contenuti del PO e quelli della disciplina statutaria del PIT e delle aree sottoposte a tutela paesaggistica.

Il raffronto proposto tra i contenuti della scheda d'ambito e della Disciplina dei beni paesaggistici e i contenuti del PO è parziale: per la scheda d'ambito n. 16, è considerata la sezione 6.1 "Obiettivi di qualità e direttive" ma non la sezione 5 "Indirizzi per le politiche"; per la scheda sistemi costieri n. 4 e per la Disciplina dei beni paesaggistici relativa alle aree tutelate per legge non sono presi in considerazione gli obiettivi. Il documento si limita, per ognuno dei punti considerati, ad un rimando ai contenuti delle NTA, ma non illustra le modalità, strategie e azioni del PO indicativi della proposta di conformazione al PIT. Per quanto riguarda le aree soggette a vincolo paesaggistico, anche qui il documento rimanda alle NTA, che consistono nel recepimento delle prescrizioni del PIT. Quest'Ufficio ritiene che il Documento non consenta di dimostrare il perseguimento degli obiettivi, l'attuazione delle direttive e il rispetto delle prescrizioni del PIT da parte del PO.

A titolo di esempio, si citano le seguenti criticità contenute nel Documento di conformazione:

- Scheda d'Ambito n. 16, Obiettivo 1.3 - (erroneamente definito 1.2 nel Documento) *"Evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (...)"*. Il Documento vorrebbe dimostrare il perseguimento dell'obiettivo 1.3 attraverso affermazioni non pertinenti l'obiettivo (criteri di tipo squisitamente urbanistici a proposito dell'utilizzo delle norme transitorie della L.R. n. 65/2014).
- Scheda d'Ambito n. 16, Obiettivo 1.4 (erroneamente definito 1.3 nel Documento) *"Migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati"*. Il Documento afferma l'assenza di situazioni di criticità nel territorio comunale, mentre la stessa scheda d'ambito alla sezione 4.2 "Criticità" e relativa cartografia ne segnala diverse per l'abitato di San Vincenzo e territorio circostante.
- Scheda d'Ambito n. 16, l'Obiettivo 3 *"Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico insediativo"* è definito nel Documento come non pertinente il territorio comunale, mentre sono diversi i siti archeologici e archeominerari di valore presenti.



Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno
Lungarno Pacinotti 46, 56126 PISA

Te. 050926500 Fax 050926542

e-mail : sapab-pi@beniculturali.it PEC : mbac-sabap-pi@mailcert.beniculturali.it

- Scheda Sistemi Costieri n. 4 Cecina, Direttive 3.2.l, m, n, il Documento rinvia al Piano degli Arenili, peraltro osservato da quest'ufficio nell'ambito del procedimento art. 111 comma 3 della LRT 65/2014 e art. 22 comma 3 della LRT 10/2010 con nota n. 8484 del 05/08/2020. Il PO non contiene discipline specifiche.
- Scheda Sistemi Costieri n. 4 Cecina, Direttive 3.2.b e 3.2.i relative alla riqualificazione di aree di criticità paesaggistica, il Documento sostiene l'assenza di aree di criticità che sono invece ampiamente segnalate anche nella scheda in esame.
- Scheda Sistemi Costieri n. 4 Cecina, Direttiva 3.2.h, il Documento sostiene l'assenza di nuovi carichi insediativi al di fuori del territorio urbanizzato in relazione alle modalità di perimetrazione (si veda più avanti quanto osservato a proposito della perimetrazione del territorio urbanizzato).
- D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967, La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo. L'analisi condotta per la disciplina di vincolo è inadeguata, basata esclusivamente su rimandi alle NTA, che non contengono previsioni strategiche e sono comunque inadeguate a garantire il rispetto della Disciplina di vincolo in esame (si veda quanto osservato a proposito delle NTA).
Con riferimento alla Tenuta di Rimigliano, il Documento, riconoscendone la rilevanza dei valori, fa riferimento a *"specifiche indagini paesaggistiche e morfologiche contenute nella specifica variante urbanistica approvata con Delib. C.C. n.24 del 08/04/2019"*. Nell'osservare che la variante non risulta sottoposta a procedure di conformazione al PIT, si ricorda anche che tali previsioni sono state oggetto di diverse note da parte di quest'Ufficio (si veda la più recente nota n. 8118 del 19/06/2019).

È necessario che gli obiettivi del PO siano messi in relazione con quelli del Piano paesaggistico, facendo puntuali riferimenti ai seguenti contenuti: Scheda d'ambito n. 16 (Criticità, Indirizzi per le politiche, Disciplina d'uso, per le parti relative al territorio in esame); Obiettivi di qualità paesaggistica riportati al Capo II della Disciplina di Piano per le invarianti interessate; Scheda sistemi costieri n. 4 Litorale sabbio so del Cecina (Obiettivi, Direttive, Prescrizioni); Elaborato 8B (Obiettivi, Direttive, Prescrizioni relativi a tutti i vincoli paesaggistici individuati nel quadro delle tutele); Scheda di vincolo D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967 (Obiettivi con valore di indirizzo, Direttive, Prescrizioni). Tali contenuti devono essere approfonditi su scala locale, e il Documento dovrà dimostrare in che modo il PO persegue gli obiettivi, attua gli indirizzi e le direttive e rispetta le prescrizioni fissate attraverso un puntuale confronto tra ognuno dei contenuti citati, considerati singolarmente, e gli obiettivi e le azioni del PO, evitando un generico riferimento alle NTA. La predisposizione di tavole illustrative e di confronto tra elementi conoscitivi e previsioni urbanistiche può risultare di utilità per le finalità espresse, segnalando anche le ipotesi di trasformazione che interessano beni paesaggistici, e dimostrandone la coerenza con le disposizioni del PIT.

Perimetrazione del territorio urbanizzato

La perimetrazione proposta con la "Tavola PO sintesi del progetto" fa riferimento alle disposizioni transitorie dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014. Come conseguenza, la proposta include numerose e vaste aree libere da edificazione all'interno del perimetro proposto del territorio urbanizzato. Premettendo che l'ammissibilità di tali inclusioni dev'essere verificata con riferimento a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana esplicitate e motivate all'interno del PO, anche con elaborati grafici, e attraverso uno studio strutturale, funzionale e paesaggistico di ogni area che si propone di includere nel perimetro del territorio urbanizzato, inteso come elemento progettuale nel ridisegno dei margini urbani, e fermo restando che nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente quando non sussistono alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti (come disposto dal PIT e dalla LR 65/2014 art. 4 c. 8), si ricorda che le *aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, nel rispetto delle disposizioni del PIT*, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi della LR 65/2014 art. 4 c. 5 lett. a). Il PO non contiene inoltre una visione strategica esplicitata e descritta con riferimento alla progettualità dei margini, perdendo in questo modo il controllo ad una scala d'insieme rispetto alla riuscita dei singoli interventi edilizi, né le NTA contengono prescrizioni specifiche capaci di orientare tali interventi. Si segnala inoltre che il PO rimanda al PSI in corso di elaborazione la definizione del perimetro secondo le



regole ordinarie dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014, ricordando che quest'Ufficio ha osservato, in fase di avvio del procedimento del citato PSI, il perimento del territorio urbanizzato proposto in quella sede (ns. nota n. 4313 del 21/04/2020). Si ritiene pertanto necessario una verifica e revisione di tali perimetrazioni, anche in considerazione delle criticità espresse dal PIT.

Territorio rurale

Si rileva la mancanza, nella documentazione pervenuta, di un approfondimento dei morfotipi rurali e delle regole insediative proprie del territorio, nonché del patrimonio edilizio rurale esistente con valore storico testimoniale e meritevole di essere preservato. Non si ritrova all'interno del PO una strategia d'insieme per la tutela del territorio rurale né degli ambiti periurbani, e le modalità di gestione delle trasformazioni edilizie non sembrano sempre sufficienti per assicurare la salvaguardia delle regole insediative e delle relazioni spaziali con il paesaggio agrario locale.

Norme Tecniche d'Attuazione

- La classificazione del patrimonio edilizio nelle classi da c1 a c8 è presente soltanto nelle cartografie d'insieme ma appare di difficile lettura, in assenza di una descrizione dei criteri utilizzati e/o di una schedatura specifica, in particolare per gli edifici da c1 a c4. Non è pertanto possibile esprimersi sulla suddetta classificazione.

- Gli interventi su edifici e nuclei storici non sembrano adeguatamente normati dalle NTA, anche con riferimento a quanto disposto dal D.M., punto 3 Struttura antropica, Obiettivi da 3a2 a 3a4, Direttive da 3b2 a 3b7, Prescrizioni 3c3 e 3c7. Si rilevano in particolare le seguenti criticità:

- l'art. 23 ammette, per i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di rilevante valore architettonico e storico-documentale, una varietà di interventi, tra cui diversa distribuzione delle unità immobiliari, inserimento degli elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, introduzione di nuovi elementi strutturali e distributivi interni, che nell'insieme possono comportare una sommatoria di interventi capaci di alternarne i caratteri di valore. Si fa presente che per gli edifici di rilevante valore è necessario un approccio conservativo, attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, che deve essere esteso anche alle pertinenze, all'impianto morfologico e alle relazioni con il contesto urbano e/o con il paesaggio.

- l'art. 24 comprende tipologie di edifici riferibili a diversi livelli di interesse (edifici in tessuto storico, complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di valore storico-documentale che hanno subito parziali alterazioni e i villaggi turistici). L'approccio, così come la disciplina che ne deriva, è eccessivamente generico e non consente di controllare gli effetti degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio ricompreso in questa categoria.

- Gli interventi su edifici e aree rurali (artt. Da 103 a 108) non sembrano adeguatamente normati dalle NTA, anche con riferimento a quanto disposto dal D.M., punto 3 Struttura antropica, Obiettivi da 3a5 a 3a7, Direttive 3b8 a 3b9, Prescrizioni da 3c8 a 3c11.

Azioni di Piano:

In generale si deve notare che le azioni di piano non sono illustrate attraverso specifiche schede norma ma soltanto attraverso le NTA, che contengono previsioni eccessivamente generiche e in alcuni casi indicazioni non corrette sulla vincolistica in vigore. Si evidenziano le seguenti criticità:

IC01: prevede la realizzazione di un'area sosta camper in zona sottoposta a due vincoli paesaggistici ex art. 136 e art. 142 c. 1 lettera a) del D.lgs. n. 42/2004. Non è dimostrato il rispetto della Direttiva 3.2.h e Prescrizioni 3.3.h e 3.3.l della Scheda Sistemi costieri n. 4, e la Direttiva 4.b.2 e Prescrizioni 2.c.2, 4.c.1 e 4.c.2 del DM.

IC02: per l'area dell'ex conservificio il PO rimanda al recepimento della variante semplificata al RU del 2019, le cui previsioni non parrebbero essere state sottoposte a procedure paesaggistiche ai sensi del PIT atte a garantire la coerenza dell'intervento con il Piano paesaggistico, le cui disposizioni sono comunque e



immediatamente prevalenti. Non è dimostrato il rispetto delle Direttive 3.b.1, 3.b.4 e 3.b.5 e Prescrizioni 2.c.2, 3.c.5 e 3.c.6 del DM e Direttive 3.2.d, 3.2.h e Prescrizioni 3.3.g, 3.3.h della Scheda sistemi costieri n. 4.

IC03: l'intervento prevede la nuova edificazione di 150 mq a stabilimento balneare in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 e 142 c. 1 lett. a) del Codice (il PO cita soltanto un vincolo). L'intervento non parrebbe rispettare le Direttive 3.2.i, 3.2.l, 3.2.m, 3.2.n, 3.2.o e Prescrizioni 3.3.n della Scheda sistemi costieri n. 4.

IC05: nuova edificazione di 2000 mq per media struttura di vendita in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del 136 e 142 lett a). La previsione parrebbe in contrasto con le Direttive 3.b.4, 3.b.5, 4.a.1 e Prescrizioni 2.c.2, 3.c.5, 3.c.6, 4.c.1, 4.c.2 del DM e Direttive 3.2.d, 3.2.h e Prescrizioni 3.3.g, 3.3.i della Scheda sistemi costieri n. 4.

IC11 1. L'intervento prevede l'edificazione di 400 mq su due livelli a destinazione commerciale a ridosso dell'arenile in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. a). L'intervento appare in contrasto con gli Obiettivi 3.1.c e 3.1.f, ed in assenza dei necessari riconoscimenti e individuazioni di cui alle Direttive 3.2 della Disciplina d'uso, della scheda n. 4 sistemi costieri.

IC 12, IC 13, IC 14 Interventi di edificazione in area tutelata ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c) del Codice. Il PO chiede lo "svincolo" dei corsi d'acqua interessati, pertanto le previsioni dovranno essere rivalutate alla luce della specifica istruttoria che dev'essere presentata.

IC15 e IC 16 Interventi edificatori a carattere residenziale per rispettivamente 800 mq su tre livelli e 500 mq in area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 136 del Codice. Non è dimostrato il rispetto della Disciplina dei beni paesaggistici per quanto riguarda consumo di suolo, carichi insediativi e visuali panoramiche.

IC 17 Capacità edificatoria di 2000 mq su tre livelli per struttura ricettiva in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi degli art. 136 e art. 142 c. 1 lett. a) del D.lgs. n. 42/2004. Le previsioni parrebbero in contrasto con le Direttive 3.b.4, 3.b.5, 4.a.1 e Prescrizioni 2.c.2, 3.c.5, 4.c.1, 4.c.2 del DM e Direttive 3.2.d, 3.2.h scheda sistemi costieri.

IC18 l'intervento riguarda un complesso rurale di valore storico testimoniale, con possibilità di riorganizzazione di superfici edificate per un totale di 2400 mq ma in assenza di specifiche analisi conoscitive. Non è dimostrato il rispetto degli Obiettivi 3.a.1 e 3.a.6, della Direttiva 3.b.1 e delle Prescrizioni 3.c.1 e 3.c.2 del DM. Si fa presente che per la villa, l'art. 23 delle NTA che regola gli interventi sugli edifici classe c2 permette una gran varietà d'interventi che nell'insieme non garantiscono una progettazione rispettosa dei valori della villa.

IC 19 l'intervento riguarda recupero e valorizzazione di un complesso architettonico di pregio architettonico e di rilevante interesse storico documentale, con riorganizzazione delle superfici per 940 mq e previsioni di interventi edilizi della classe c3 (art. 24 NTA), che non paiono adeguati a garantire una progettazione rispettosa dei valori del complesso. Non è dimostrato il rispetto degli Obiettivi 3.a.1 e 3.a.6, della Direttiva 3.b.1 e delle Prescrizioni 3.c.1 e 3.c.2 del DM.

PA01 l'intervento prevede la riconfigurazione di uno spazio urbano sul mare in posizione centrale rispetto all'abitato di San Vincenzo, attraverso la demolizione delle ex scuole Fucini (di cui dev'essere chiarito il regime di proprietà e l'eventuale sussistenza della tutela *ope legis* Parte II del Codice), e trasferimento delle volumetrie lungo un asse di viabilità storica e d'impianto (Viale Serristori). L'intervento comporta importanti variazioni all'assetto morfologico urbano non supportate da analisi conoscitive, e la previsione di 1000 mq su 3 livelli per 22 nuovi alloggi in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi degli artt. 136 e 142 lett. a) del Codice è in contrasto con la Disciplina dei beni paesaggistici per quanto riguarda il consumo di suolo, l'aumento di carichi insediativi e potenziali alterazioni delle visuali.



PA02 e PA03 Previsione rispettivamente di 1.800 mq e 1000 mq a destinazione residenziale e ricettiva, che pare in contrasto con la Disciplina d'uso della scheda d'ambito n. 16. SI segnala inoltre che la previsione di cui al PA03 interessa visuali ricomprese lungo la viabilità per San Carlo che il PO individua come meritevoli di tutela.

PA04 La previsione di edificare 1700 mq con consumo di suolo agrario in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 del Codice pare in pieno contrasto con gli Obiettivi 3.a.3, 3.a.5, 3.a.7 e relative Direttive e Prescrizioni del DM. Si fa presente che l'intervento appare difficilmente qualificabile come in area urbana, e parrebbe anche in contrasto con le disposizioni del PS vigente che definisce *la maglia poderale originaria di Biserno* tra gli *insediamenti rurali di impianto storico* di cui all'Art. 61 *Le invariati strutturali del territorio rurale*.

PA05 L'art 154 delle NTA rimanda al Piano attuativo la conformazione al PIT e rimanda alla variante al RU anticipatoria al PO, già osservata da quest'ufficio con ns. nota n. 8118 del 19/06/2019.

Il Funzionario Responsabile
Arch. Cristina Bronzino

per IL SOPRINTENDENTE *ad interim*
Dott. Andrea Muzzi

Il Funzionario delegato
Arch. Cristina Bronzino
(atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 82/2005)

