



Oggetto: Comune di San Vincenzo (LI) - Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina del Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la SOPRINTENDENZA Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno relativa alla conformazione del Piano Operativo con variante semplificata al Piano Strutturale.

Seduta del 03/03/2022

Il giorno 03/03/2022 sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota Prot. n. 24879 del 21/01/2022;

per la **Regione Toscana**, arch. Marco Carletti, Dirigente del Settore del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, con funzioni di Presidente; arch. Alessandro Marioni P.O del Settore del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (verbalizzante); arch. Manuela Casarano, Funzionario Tecnico Professionale del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; dott. Andrea Biagini Funzionario del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio; dott. Eva Pieroni Assistente Amministrativo del Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio;

per la **Soprintendenza**, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, arch. **Cristina Bronzino** Responsabile Area Funzionale Paesaggio, delegata in base alla nota registrata al prot. MiBAC n. AOOGR/AD prot. n. 85422 del 03/03/2022 e allegata al presente verbale.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di San Vincenzo: Nicola Bertini** Assessore con delega all'Urbanistica e Rapporti Intercomunali, geom. **Paolo Cosimi** Responsabile del Procedimento, dott.ssa **Cristina Pollegione** Responsabile del Settore Urbanistica.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10:15

Verbale della Riunione

In via preliminare la Conferenza ripercorre l'esito della precedente seduta tenutasi il 26/10/2020, come da relativo verbale. Ai fini del presente verbale, si intendono ricomprese le premesse, l'istruttoria e l'esito riportato nel verbale della seduta precedente, che si era conclusa con al richiesta di approfondimenti, integrazioni e modifiche.

Il Comune di San Vincenzo, con nota registrata al protocollo regionale n. 4277 del 05/01/2022, ha richiesto l'indizione della seconda seduta della presente conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, trasmettendo, tramite link, la Delibera C.C. n. 34 del 29/12/2021 e relativi allegati, recante l'approvazione delle modifiche introdotte al Piano Operativo adottato a seguito dei rilievi emerse nella seduta del 26/10/2020;

Con nota Prot. n. 24879 del 21/01/2022, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della conferenza paesaggistica indetta per la data odierna;

Rilievi e osservazioni emersi in Conferenza:

- Esame del Quadro vincolistico

Il Comune ha effettuato, ai sensi dell'art. 5 c. 4 dell'Allegato 8B al PIT-PPR, una ricognizione dei vincoli di cui all'art. 142, comma 1, lett. a), c) e g) del D.Lgs. 42/2004, con la quale si propongono esclusioni e modifiche alle perimetrazioni. In particolare:

- Art. 142 c.1 lett. g): I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

Nella relazione del Responsabile del procedimento si legge che “*criteri di indagine puntuale sono stati eseguiti per le aree boscate che (...) risultano nella nuova ricognizione aumentate rispetto al Piano Strutturale ed al PIT*”.

La Conferenza prende atto delle aree boscate aggiuntive individuate dall'AC, facendo tuttavia presente che risulta necessario integrare la documentazione con una relazione agronomico-forestale redatta da un tecnico abilitato, in cui sia dimostrata la sussistenza del vincolo di cui all'art. 142 c. 1 lett. g in base ai criteri dell'Elaborato 7B del PIT/PPR, corredata da un elaborato di confronto a scala adeguata, che consenta di valutare compiutamente le aree oggetto di proposta di modifica.

La Conferenza concorda con l'A.C., che propone di completare la documentazione nell'ambito del redigendo Piano Strutturale Intercomunale, al quale la conferenza rinvia la conclusione della ricognizione proposta.

La Soprintendenza chiede che sia riportata nelle cartografie del PO l'area boscata classificata come Boschi costieri che caratterizzano figurativamente il territorio negli Abachi Regionali delle invariati del PIT-PPR (pag. 49), e che sia recepita nelle NTA del PO la specifica Disciplina di cui all'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico, art. 12.3.

- Art. 142 c.1 lett. c): I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Dall'analisi dell'elaborato QC.1 “Vincoli e tutele sovraordinate” si evince che il Comune propone le seguenti modifiche dei corsi d'acqua:

- lo svincolo del Botro Bufalone secondo i limiti indicati dalla DCR 95/86 e l'estensione del buffer nel tratto finale dello stesso, confermando il vincolo individuato dal PIT-PPR per i restanti tratti di Botro Bufalone e di Botro delle Prigioni;

- l'estensione del vincolo anche al tratto intermedio di Botro dei Marmi, che non risulta vincolato nella cartografia del PIT-PPR;

- il vincolo del Canale Orientale di Rimigliano e di Fossa Calda.

La Conferenza condivide la proposta di svincolo del tratto del Botro Bufalone, in quanto coerente con i limiti indicati dalla DCR 95/86, ma evidenzia la necessità di approfondire la verifica dei limiti di vincolo a monte del “Botro delle Prigioni e dei Bufaloni” (n. elenco ordine 203), così come indicato nell'allegato E del PIT-PPR. L'A.C. propone di effettuare tali approfondimenti nell'ambito del redigendo Piano Strutturale Intercomunale.

La Conferenza, dato il contesto di elevato valore paesaggistico, valuta positivamente la proposta di vincolo del tratto intermedio di Botro dei Marmi, specificando che occorrerà valutare le modalità di perfezionamento della procedura in considerazione dello svincolo operato dalla DCR 95/86 sul “Torrente Botro ai Marmi” (n. elem. ord. 244).

La Conferenza valuta positivamente la proposta di vincolo di Fossa Calda, in quanto il corso d'acqua non è presente tra i corsi d'acqua svincolati della DCR 95/86 e i limiti di vincolo proposti sono coerenti con quelli indicati nell'allegato E del PIT-PPR.

La Conferenza ritiene condivisibile la proposta di vincolo del Canale Orientale di Rimigliano, in quanto il corso d'acqua risulta presente nell'allegato E del PIT-PPR e non è presente tra i corsi d'acqua svincolati della DCR 95/86 e, dato il contesto di elevato valore paesaggistico, valuta positivamente il quadro conoscitivo di maggior dettaglio proposto dal Comune che amplia i limiti di vincolo indicati nell'allegato E del PIT-PPR.

La Soprintendenza propone di approfondire la verifica del limite di svincolo a monte definiti dalla DCR 95/86 per il Botro dell'Acqua Viva e delle Rozze.

- Verifica esclusioni aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 c. 2 del Codice.

Dalla Relazione del responsabile del procedimento e dal confronto tra l'allegato 6 "Tav. 11 Variante generale al P.R.G. di San Vincenzo" (Del.G.R. n. 1671 del 13/02/1984) e l'elaborato QC.1 "Vincoli e tutele sovraordinate", si evince che sono stati modificati i perimetri delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. a) e c), in relazione alle esclusioni operate dall'art. 142 c. 2 lett. a) del Codice.

La Conferenza, rilevata la necessità di valutare tali esclusioni congiuntamente al Segretariato regionale, soprattutto in relazione alle aree classificate dal P.R.G. come "*Zone B – zone urbane edificate di formazione recente - aree per standards*", rimanda le stesse ad un apposito tavolo tecnico che esprima le proprie determinazioni prima della prossima seduta della presente conferenza. L'A.C. trasmetterà elaborati di approfondimento relativamente a tali aree.

La Conferenza chiarisce sin da ora che, come indicato dalla Circolare del Mibac n. 12 del 23/06/2011, "*Per quanto riguarda le aree pubbliche quali strade, piazze e aree a verde che alla data indicata erano intercluse nel territorio urbanizzato tra zone omogenee di edificazione come definite al comma 2 (benché e ovviamente non incluse nel perimetro delle zone territoriali omogenee individuate dallo strumento urbanistico), si considera applicabile anche per esse l'esclusione dal vincolo ope legis. La stessa previsione edificatoria che aveva qualificato il territorio aveva qualificato tali aree (strade, piazze e aree a verde) all'utilizzazione pubblica che le connota, a nulla rilevando la mancanza di manufatti sulle stesse o la mancata inclusione nel perimetro delle zone edificatorie.*"

- Verifica immobili tutelati ai sensi della Parte II del d.lgs. 42/2004

La Soprintendenza chiede una ulteriore verifica da parte dell'A.C. della tavola QC.1 "Vincoli e tutele sovraordinati", relativamente ai vincoli parte II del d.lgs. 42/2004, ed in particolare con riferimento alla campitura dell'immobile ex Cinema Verdi. Chiede inoltre una verifica della corrispondenza tra gli immobili tutelati individuati nella citata tavola e le corrispondenti categorie C1 riportate nella tavola PO1.

Ulteriori rilievi e osservazioni emersi in Conferenza.

Regione e Soprintendenza prendono positivamente atto delle modifiche apportate dal Comune di San Vincenzo agli elaborati del Piano Operativo conseguentemente alla 1° seduta della Conferenza paesaggistica del 26/10/2020, rilevando che tali modifiche sembrano tenere in considerazione anche alcuni rilievi già evidenziati nell'osservazione regionale presentata in fase di adozione allo strumento urbanistico comunale.

Conseguentemente all'analisi della documentazione trasmessa dal Comune di San Vincenzo, Regione e Soprintendenza evidenziano comunque ulteriori elementi che necessitano di chiarimenti.

In particolare, per le Schede Norma PA- IC – S , relative agli Interventi di trasformazione, si evidenzia quanto segue:

A.1) Relativamente agli interventi di trasformazione contenuti nel P.O. ma derivanti da precedenti strumenti urbanistici anticipatori del P.O. tuttora validi (c.d. varianti al R.U. anticipatorie del P.O. come ad esempio la Scheda Norma – PA 05), ritenuti dall'A.C. non oggetto di nuova adozione nel P.O. né di conformazione al PIT-PPR ma di mero recepimento, si ritiene necessario che la Scheda dell'intervento debba essere integrata con gli estremi deliberativi e di efficacia della relativa variante al R.U. e che al suo interno venga specificato che alla scadenza dell'efficacia della variante al R.U. sull'area si applicherà la disciplina di cui all'art. 105 della LR 65/2015 relativa alle aree non pianificate.

Il Comune di San Vincenzo concorda e accoglie quanto richiesto.

A.2) Relativamente agli interventi di trasformazione di tipo IC, in particolare per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree interessate da vincoli paesaggistici quali ad esempio la Scheda Norma IC 02, viene evidenziata la necessità di integrare, ai fini della conformazione del PO, le schede prodotte con indicazioni utili al fine di orientare correttamente la distribuzione planivolumetrica degli interventi e la loro progettazione, oppure, in alternativa, demandare l'attuazione degli interventi di trasformazione proposti alla redazione di un Piano Attua-

tivo da sottoporre a successivo procedimento ex art. 23 della disciplina di piano del PIT, all'interno del quale l'articolazione di dettaglio delle previsioni proposte dovrà dimostrare il rispetto della Disciplina dei beni paesaggistici coinvolti.

Il Comune di San Vincenzo accoglie i rilievi esposti e concorda con Regione e Soprintendenza che gli interventi di trasformazione IC che interessano aree sottoposte a vincolo paesaggistico potranno trovare attuazione solo dopo la predisposizione di un Piano Attuativo da sottoporre a verifica ex art. 23 della disciplina di piano del PIT. . Conseguentemente le Schede Norma IC 01, 02, 03, 04, 16, 17, 18 e 19, saranno sostituite con altrettante Schede Norma PA.

La Soprintendenza ha richiesto inoltre al Comune, ulteriori puntuali chiarimenti in merito alle Schede Norma IC 02, 18 e 19 alle quali il Comune di San Vincenzo ha dato esaurivamente riscontro.

- A.3) Relativamente infine agli interventi di trasformazione S, la Soprintendenza, con riferimento alle schede S01 e S06, ancorché riguardanti modesti interventi di ampliamento della parte tergale di due chioschi in prossimità della fascia costiera, evidenzia che, trattandosi di aree sottoposte a vincolo "ex Galasso", gli interventi medesimi possono presentare problematiche per il corretto inserimento paesaggistico delle opere e richiede pertanto una adeguata integrazione con indicazione di maggior dettaglio.

Il Comune concorda con i rilievi esposti si impegna ad integrare opportunamente le schede.

La Regione e la Soprintendenza, con riferimento alle seguenti disposizioni delle N.T.A. del P.O. rilevano inoltre quanto segue:

- B.1) Al fine di garantire una corretta conformazione ai dettami del PIT-PPR delle norme del P.O. relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente contenute nel Titolo III, occorre che tali norme prevedano una ulteriore e più evidente differenziazione in considerazione della presenza dei vincoli paesaggistici e conseguentemente siano evidenziate le eventuali limitazioni imposte dagli obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR.

A tal fine si evidenzia l'importanza del comma 4 dell'art. 18 Disposizioni generali per il patrimonio edilizio esistente e per le trasformazioni che evidenzia infatti:

"Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui al Capo IV del Titolo IV delle presenti Norme per gli immobili ed aree di notevole interesse pubblico e per le aree tutelate per legge".

Al fine di rendere più chiara la prevalenza di tali limitazioni su quelle eventualmente contenute nelle norma del Piano è opportuno da un lato chiarire la natura dell'art. 20 che si intitola "Interventi sempre ammessi sul patrimonio edilizio esistente" e inoltre inserire il comma 4 dell'art. 18 , anche negli articoli 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, così da rendere esplicita la limitazione delle norme per le classi di edifici C1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 imposte dalle prescrizioni del PIT-PPR.

Il Comune concorda con i rilievi esposti si impegna ad integrare le norme del Titolo III.

- B.2) Pur condividendo la strategia del P.O. di consentire il miglioramento delle attività turistico ricettive, si evidenzia l'opportunità, anche in termini di risposta economico-sociale e lavorativa verso la collettività, di riservare le premialità ammesse dal P.O. negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, come ad esempio al comma 6 dell'art. 26 e al comma 5 dell'art. 27, alle sole attività turistico ricettive di tipo alberghiero.
- B.3) Relativamente alla disciplina delle sopraelevazioni si evidenzia la necessità di specificare sempre il numero max di piani consentiti nelle varie classi di edifici, ad esempio n. 2 piani per gli edifici di classe 5 di cui all'art. 26, in quanto l'attuale formulazione potrebbe ingenerare incertezze applicative e non garantire il corretto inserimento paesaggistico degli interventi.
- B.4) Relativamente infine alla disciplina dei frazionamenti ammessi sul patrimonio edilizio esistente si evidenzia la necessità di differenziare tali interventi in conseguenza della presenza o meno di vincoli paesaggistici, imponendo in tali aree limiti più alti. Si raccomanda inoltre di sviluppare nel redigendo PSI un'analisi relativa alle tipologie e metrature esistenti.
- B.5) La Soprintendenza chiede che gli artt. 45 e seguenti siano integrati inserendovi il riferimento agli elaborati del PIT-PPR che contengono la specifica Disciplina dei beni paesaggistici. All'art. 48 si chiede inoltre di spe-

cificare la Disciplina dei boschi che caratterizzano figurativamente il territorio inserendo la prescrizione 12.3.b dell'Elaborato 8B del PIT.PPR.

B.6) La Soprintendenza chiede di integrare il c. 2 dell'art. 88 esplicitando la necessità di rispettare la Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Il Comune concorda con i rilievi sopra esposti si impegna ad integrare le norme del Titolo III e Titolo V.

Conclusioni

La Conferenza resta in attesa della trasmissione degli elaborati integrati e modificati come richiesto che rispondano alle criticità segnalate nella odierna seduta ed aggiorna i propri lavori, fissando sin da ora la data del 06/04/2021 alle ore 10:00.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 14:00.

per la Regione Toscana

arch. Marco Carletti

per la Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle provincie di Pisa e Livorno

arch. Cristina Bronzino