



**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 26/10/2020**

Il giorno 26/10/2020 sono convenuti e presenti in videoconferenza i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati con nota del 29/09/2020, prot. n. 331200:

per la **Regione Toscana**, arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente; arch. Cecilia Berengo P.O nel Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; arch. Manuela Casarano, Istruttore del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

per la **Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno**, arch. Cristina Bronzino all'uopo delegata;

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

per il **Comune di San Vincenzo**: il sindaco Alessandro Bandini, l'assessore Massimiliano Roventini, geom. Paolo Cosimi responsabile del procedimento, dott.ssa Cristina Pollegione, arch. Laura D'Agnello, i progettisti arch. Stefania Rizzotti e arch. Stefano Giommoni.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 09:35

### **Verbale della Riunione**

Il Comune di San Vincenzo è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 05/08/2015, integrato dalla Del. C.C. n. 11 dell'08/01/2016, e di Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 06/05/2013.

Il procedimento di formazione del Piano Operativo comunale in oggetto è stato avviato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 270 del 25/11/2017, in seguito integrata con successivo avvio per una variante semplificata al Piano Strutturale con Del. G.C. n. 286 del 07/12/2018.

Non sono state individuate previsioni che comportano la trasformazione di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato, quindi non è stata necessaria la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 09/04/2019, il Piano Operativo con contestuale variante semplificata al P.S. è stato adottato e successivamente trasmesso agli enti competenti, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Nel frattempo, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2019 è stato dato avvio al procedimento del Piano Strutturale Intercomunale con i Comuni di Sassetta e Suvereto, di cui all'art. 23 della L.R. 65/2014.

Il Comune di San Vincenzo, con nota registrata al protocollo regionale n. 308772 del 11/09/2020, ha richiesto l'indizione 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 Del. C.C. n. 10 del 24/03/2020, con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni e ai contributi e le conseguenti modifiche agli elaborati del P.O.

In data 29/09/2020, con protocollo regionale n.331200, la Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della conferenza paesaggistica indetta per la data odierna.

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MiBACT è chiamata a verificare, ai sensi dell'art. 31 comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, la conformazione del Piano Operativo del comune di San Vincenzo al PIT/PPR.

In applicazione del comma 1 dell'art. 21 della medesima Disciplina di Piano, gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

La Conferenza richiama, infine, l'”*Accordo (...) tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione*”, siglato in data 17 maggio 2018.

Il territorio del comune di San Vincenzo ricade nell'ambito di paesaggio n. 16 “Colline Metallifere” del PIT-PPR ed è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici:

- vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, in forza del D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 e del D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967 concernente “La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo”, con la seguente motivazione : “*La zona predetta offre dei caratteristici e singolari aspetti di non comune bellezza naturale godibili dai numerosi punti di vista accessibili al pubblico*”;

- vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a), c), g), m) del D.lgs 42/2004 relativi rispettivamente a:

- lett. a): “*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*”;
- 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*”;
- lett. g): “*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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*”;
- lett. m): “*Le zone di interesse archeologico*”.

Si dà atto che è stata accertata la mancanza di usi civici nel territorio comunale (istruttoria demaniale approvata con decreto dirigenziale del Settore Forestazione e Usi Civici della Regione Toscana n. 12965 del 02/12/2016).

È presente inoltre una ZPS – Monte Calvi di Campiglia.

Come argomentato nella “Relazione illustrativa”, il Piano Operativo si pone essenzialmente i seguenti obiettivi generali:

#### Sistema insediativo

- *La ridefinizione dei margini urbani;*
- *La riqualificazione dei tessuti radi;*
- *La tutela dei tessuti di impianto storico;*
- *La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente;*
- *L'organizzazione del sistema dell'edilizia residenziale pubblica;*
- *Il potenziamento dei servizi scolastici, culturali e sociali e delle infrastrutture.*

#### Territorio rurale

- *La tutela del patrimonio edilizio di impianto storico;*
- *La riqualificazione delle aree frazionate;*

- I servizi al turismo sostenibile, naturalistico ed enogastronomico;
- La tutela delle aree di particolare valore ambientale;
- La riqualificazione paesaggistica ed ambientale;
- L'organizzazione della rete della mobilità alternativa.

La Variante al P.S. si propone di apportare alcune puntuali modifiche alla normativa, senza alcun incremento del dimensionamento per singole destinazioni d'uso e complessivo e senza introdurre alcuna variazione cartografica. Tali modifiche riguardano gli indirizzi relativi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente della città consolidata, oltre all'adeguamento al Regolamento regionale (39/R) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio e all'aggiornamento dei dati relativi allo stato di attuazione del Piano Strutturale

Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

a) Progetto

Guida alla lettura:

- Relazione illustrativa;
- tavola PO Sintesi del progetto (scala 1:10.000).  
Disciplina di piano:
- Norme Tecniche di Attuazione;  
Tavole
- PO.1-4 Aree urbane (scala 1:2.000, 4 tavole)
- PO. 5-7 Aree extraurbane (scala 1:5.000, 3 tavole);
- allegati relativi alla Tenuta di Rimigliano (PA05).

b) Studi geologici e idraulici

- Relazione di fattibilità geologica e idraulica
- Schede di fattibilità;
- Carta della Magnitudo Idraulica (Tr = 200 anni) (scala 1:10.000)
- Carta della Magnitudo Idraulica (Tr = 200 anni) con sovrapposizione aree oggetto di intervento (scala 1:10.000)
- Carta Direttiva Alluvioni - PGRA con sovrapposizione aree oggetto di intervento (scala 1:10.000)
- Carta della Magnitudo Idraulica (Tr = 30 anni) (scala 1:10.000)
- Carta del Reticolo Idrografico (corsi d'acqua) con sovrapposizione aree oggetto di intervento (scala 1:10.000)

c) Valutazione ambientale strategica

- Rapporto Ambientale con Studio di Incidenza; Sintesi non tecnica.

c) Documentazione conoscitiva allegata

- Vincoli e tutele sovraordinati tavola QC.1 (scala 1:10.000).

Le modalità di recepimento da parte del P.O. della disciplina statutaria del PIT-PPR sono riportate nell'elaborato "Relazione di conformazione al PIT-PPR".

Nell'elaborato "Relazione di conformazione al PIT-PPR", si afferma che, "in sede di conferenza paesaggistica viene proposto lo "svincolo" dagli effetti della tutela paesaggistica di cui all'art. 142 c. 1 lett. c) del D.lgs. n. 42/2004 di parte del tracciato del corso d'acqua Fosso delle Prigioni / Fosso Val di Gori così come a suo tempo individuato con Del. C.R. n. 95 del 11/03/1986", ma più avanti, in riferimento agli interventi IC12, IC13 e IC14, si parla invece della richiesta di conferma dell'esclusione del vincolo nel tratto del corso d'acqua di Botro Bufalone. Per maggior chiarezza, si chiede di evidenziare nell'elaborato "QC.1 – Vincoli e tutele sovraordinati" i tratti per i quali si propone lo svincolo.

La Conferenza chiede chiarimenti sulla metodologia che ha portato a identificare le aree in questione come aree non vincolate.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 5 comma 3 dell'Allegato 8B del PIT-PPR, la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B.

Dalla documentazione trasmessa in esito alle controdeduzioni, alla luce di quanto evidenziato nel contributo espresso dalla Regione Toscana in fase di adozione, si evidenzia il permanere di previsioni che comportano la trasformazione di parti del territorio che, pur essendo ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato in applicazione delle disposizioni transitorie di cui all'art. 224 della L.R. 65/2014, di fatto presentano caratteristiche di ruralità.

La Conferenza ricorda che, con l'adozione del P.S.I., il perimetro del territorio definito dallo stesso prevarrà su quello individuato dal P.O..

Si ritiene necessario, ai fini di una adeguata valutazione dell'inserimento paesaggistico degli interventi, redigere per le aree di trasformazione le schede normative di riferimento con indirizzi anche grafici per la progettazione attuativa relativa ad allineamenti, mantenimento di varchi visuali, consistenza del verde a mantenimento della struttura ecologica e a tutti quegli elementi progettuali funzionali al raggiungimento degli obiettivi prefigurati.

In particolare, si ritiene opportuno effettuare approfondimenti in relazione alle seguenti previsioni:

- L'Intervento Convenzionato **IC05, via della Valle, via Aurelia nord a San Vincenzo** (art. 132 delle N.T.A.), è interessato dai vincoli paesaggistici di cui agli artt. 136 e 142 c. 1 lett. a) e prevede la realizzazione di una media struttura di vendita con SE massima di 2.000 mq esternamente alle aree vincolate. Esso presenta criticità in relazione all'obiettivo 1 della Scheda d'Ambito n. 16 *“Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemici, 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”* e alla direttiva correlata 1.3 *“evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica) (...)”*.

L'area, che costituisce un elemento di valore per la sua discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito continuo e diffuso dell'urbanizzato circostante e rappresenta un varco visivo verso le colline, è compresa nei seguenti morfotipi delle invarianti strutturali del PIT-PPR:

- in relazione all'invariante I, nel sistema morfogenetico dell'*alta pianura (ALP)*, per il quale l'abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, quella di *“limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche”*;

- in relazione all'invariante II, nella *matrice agroecosistemica collinare*, per il quale le indicazioni per le azioni sono orientate alla *“riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture”*;

- in relazione all'invariante IV, nel morfotipo del *mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (20)*, per il quale l'indicazione principale è la *“conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa”*.

L'intervento risulta, inoltre, ubicato all'interno della fascia di rispetto cimiteriale di 200 m prevista dal Testo unico delle leggi sanitarie, di cui al R.D. n. 1265/1934; si chiedono chiarimenti in merito.

- La previsione **IC11** (art. 136 delle N.T.A.), che prevede la realizzazione di una SE massima di 400 mq a destinazione d'uso commerciale, direzionale e di servizio, è collocata in una delle poche aree che presentano caratteri di naturalità, con presenza di duna consolidata, lungo il litorale fortemente antropizzato e presenta potenziali criticità con l'obiettivo 3.1 punto c) della scheda del sistema costiero n. 4 *“Litorale sabbioso del Cecina”*, che indica di *“evitare i processi di artificializzazione (...) dei territori litoranei e garantire che gli interventi di trasformazione (...) non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri”*, oltre che con l'obiettivo 1 della Scheda d'Ambito e con la relativa direttiva 1.3, finalizzata a *“qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (...) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi”*.

L'area è compresa dal PIT-PPR nel sistema morfogenetico della *costa a dune e cordoni* della II invariante strutturale, le cui indicazioni per le azioni sono orientate a *“salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali come contributo alla prevenzione delle intrusioni saline prevenendo l'impermeabilizzazione delle superfici”*.

Le stesse considerazioni possono essere fatte per la previsione **IC03, via dello Storione, San Vincenzo** (art. 130 delle N.T.A.), che prevede la realizzazione di uno stabilimento balneare con una SE massima di 150 mq; si chiede che nel relativo articolo al comma 3 sia riportato, tra i vincoli, quello ope legis di cui all'art. 142, comma 1 lett. a), così come anche nell'art. 131, relativo all'intervento **IC04, via Aurelia nord, via dei Macelli, San Vincenzo**, e all'art. 150 relativo al Piano Attuativo **PA01 in viale Serristori, via Alliata, piazza Mischi e piazza della Vittoria a San Vincenzo**.

- Gli interventi **IC12**, **IC13** e **IC14** prevedono la realizzazione di una SE complessiva a destinazione residenziale di 680 mq in un'area libera in un contesto extraurbano occupata da un uliveto sul retro dell'edificio lungo via San Bartolo tra la vecchia Aurelia e la variante, che risulta parzialmente interessata dal vincolo ex art. 142 comma 1 lett. c) insistente sul Botro Bufalone, di cui l'A.C. ha richiesto lo svincolo.

L'intervento presenta criticità in relazione all'indirizzo per le politiche della Scheda d'Ambito, che indica di *"contenere nelle pianure alluvionali i processi di urbanizzazione in modo da evitare fenomeni di diffusione insediativa in territorio rurale e la saldatura dei principali assi stradali, salvaguardando i varchi inedificati"*. L'area, oltre a essere compresa nel sistema morfogenetico dell'*alta pianura (ALP)* (invariante I) e nel *mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari* (invariante IV), così come la previsione IC05 sopradetta, è classificata per la II invariante nella *matrice agroecosistemica di pianura*, per il quale l'abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, la *"riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo"*;

L'A.C. specifica che per gli interventi IC12 e IC13 sono già stati rilasciati i relativi titoli abilitativi.
- L'intervento **IC17** (art. 143 delle N.T.A.), che prevede l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva esistente tra via della Principessa e la ferrovia, per una SE massima di 2.000 mq a destinazione d'uso commerciale e per servizio, è interessata dai vincoli ex art. 136 e art. 142 comma 1 lett. a) e g) del Codice, quest'ultimo non menzionato nel relativo articolo, si chiede pertanto di integrare la disciplina in tal senso.

La Scheda di vincolo per decreto evidenzia, in relazione alle dinamiche di trasformazione/elementi di rischio/criticità esistenti nel territorio vincolato, la presenza di elementi di criticità legati:

  - per la Struttura ecosistemica/ambientale, a *"intensi processi di artificializzazione ed urbanizzazione della fascia costiera situata a nord del Botro ai Marmi con sviluppo di edificio residenziale, turistico, campeggi e strutture sportive. Interessamento diretto delle dune con pinete/leccete e delle aree agricole"*;
  - per la Struttura antropica, alla *"diffusione di strutture ricettive e complessi residenziali turistici di diverso genere (che) rappresentano un elemento di profonda trasformazione dei caratteri paesaggistici dei luoghi senza alcun elemento di relazione con il contesto"*

Rispetto alle disposizioni di tutela, articolate in obiettivi, direttive e prescrizioni, le quantità previste di nuova edificazione non risultano allineate in particolare in riferimento agli Obiettivi 2.a.5 e 3.a.3., Direttiva 3.b.5. e Prescrizioni 2.c.2 e 3.c.5..

L'intervento prevede, inoltre, una nuova rotatoria sulla via della Principessa in prossimità del Botro ai Marmi che non appare coerente con la direttiva 3.b.7 che indica di *"limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, come la Strada della Principessa (...) innesti sul tracciato storico"*; risulta comunque necessario dimostrare il rispetto delle prescrizioni di cui al punto 3.c.7..

Rispetto alla scheda del sistema costiero n. 4, l'intervento non risulta coerente alle prescrizioni di cui alla lett. m), che non consente l'ampliamento delle strutture turistiche esistenti, ma una riqualificazione *"anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica"*.

È necessario, inoltre, dare conto di quanto previsto dalla direttiva 1.3 correlata all'obiettivo 1 della Scheda d'Ambito, finalizzata a *"qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (...) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi"*.

Si segnala, infine, che l'area è interessata dalla presenza di formazioni boschive costiere che *"caratterizzano figurativamente"* il territorio e pianiziarie, all'interno delle quali le prescrizioni, di cui all'art. 12.3 lett. b) dell'Allegato 8B al PIT-PPR, non ammettono nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile.
- In merito all'intervento **IC19** (art. 145 delle N.T.A.), che prevede il recupero e la valorizzazione di un complesso di interesse storico documentale e di valore ambientale, si chiede di integrare il relativo articolo con il riferimento ai vincoli ex art. 136 e 142 comma 1 lett. g), non menzionati ma insistenti sull'area e di verificarne il rispetto della relativa disciplina; in particolare si segnala la presenza di formazioni boschive costiere che *"caratterizzano figurativamente"* il territorio e pianiziarie e si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 12.3 lett. a) e b).
- La previsione **IC22** (art. 148 delle N.T.A.), che prevede l'ampliamento dell'insediamento per attività industriali e artigianali del Molino Bartalini per una SE massima di 800 mq, non è individuata nella tavola "PO.05 – Aree extraurbane", si chiede pertanto di integrare l'elaborato; si evidenzia, inoltre, che nell'area

vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c) del Codice è necessario rispettare la prescrizione di cui all'art. 8.3 lett. g): *“non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali”*.

- Il Piano Attuativo **PA03 in via Bernini a San Carlo** (art. 152 delle N.T.A.), che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento con una SE massima residenziale di 1.000 mq e turistico-ricettiva fino a 500 mq, oltre a una nuova strada pubblica, parcheggi e verde pubblico, non è interessato da vincoli paesaggistici, ma riguarda un'ampia area libera con caratteri di naturalità ed elevata panoramicità verso la costa lungo il pendio della collina di San Carlo.

L'area è compresa nei seguenti morfotipi delle invarianti strutturali del PIT-PPR:

- in relazione all'invariante I, nel sistema morfogenetico della *collina a versanti dolci sulle unità toscana (CTVd)*, per il quale l'abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, quella di *“limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale”* e di *“evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti”*;

- in relazione all'invariante II, nella *matrice agroecosistemica collinare*, per la quale si indica, tra le indicazioni per le azioni, la *“riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture”*.

- Il Piano Attuativo **PA04 in via Biserno a San Vincenzo** (art. 153 delle N.T.A.), che prevede la realizzazione di un nuovo insediamento per impianti sportivi *non di utilizzo pubblico* e una superficie edificabile massima di 1.700 mq, dei quali 400 mq per attività commerciali, 600 mq per attività direzionali e 700 mq a destinazione turistico-ricettiva, è interessato dal vincolo ex art. 136 del Codice.

La Scheda di vincolo per decreto evidenzia, in relazione alle dinamiche di trasformazione/elementi di rischio/criticità esistenti nel territorio vincolato, la presenza di elementi di criticità legati:

- per la Struttura ecosistemica/ambientale, a *“intensi processi di artificializzazione ed urbanizzazione della fascia costiera situata a nord del Botro ai Marmi con sviluppo di edificato residenziale, turistico, campeggi e strutture sportive”*;

- per la Struttura antropica, alla *“diffusione di strutture ricettive e complessi residenziali turistici di diverso genere (che) rappresentano un elemento di profonda trasformazione dei caratteri paesaggistici dei luoghi senza alcun elemento di relazione con il contesto”*.

Le previsioni presentano criticità in riferimento agli Obiettivi 2.a.5 e 3.a.3., Direttiva 3.b.5. e Prescrizioni 2.c.2 e 3.c.5., oltre che alla direttiva 1.3 correlata all'obiettivo 1 della Scheda d'Ambito, finalizzata a *“evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, ...), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (...) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi”*.

Infine, l'area è compresa nei seguenti morfotipi delle quattro invarianti strutturali del PIT-PPR:

- in relazione all'invariante I, nel sistema morfogenetico dei *bacini di esondazione (BES)*, per il quale l'abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, quella di *“limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli”*;

- in relazione all'invariante II, nella *matrice agroecosistemica di pianura*, per il quale l'abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, la *“riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo”*;

- in relazione all'invariante IV, nel morfotipo dei *seminativi semplificati di pianura o fondovalle (6)*, per il quale in ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di *“preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa, valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse”*.

La progettista specifica che inizialmente l'area era legata a un progetto più ampio di sistemazione della viabilità, poi abbandonato.

Visto il contesto e la presenza di vincoli paesaggistici, si ritiene opportuno approfondire la disciplina relativa alle “aree urbane con disciplina specifica” di cui al Capo VI delle N.T.A., integrandola con criteri e prescrizioni per un adeguato inserimento paesaggistico.

La Soprintendenza rileva che il frequente rimando da parte del PO a procedimenti urbanistici diversi (varianti anticipatorie e semplificate), comporta che porzioni anche significative del territorio comunale sfuggano ad una visione

d'insieme e all'esame della Conferenza, rappresentando un elemento di debolezza ai fini della conformazione del PO, che non riesce di conseguenza ad illustrare compiutamente le strategie di pianificazione adottate in riferimento agli obiettivi di qualità paesaggistica espressi dal PIT.

La progettista chiarisce che il P.O. presenta interferenze con altri procedimenti (P.S.I. varianti anticipatorie, variante di Rimigliano) avviati precedentemente; il programma dell'A.C. era di arrivare all'approvazione del P.O. in modo da far confluire in esso le varianti nel frattempo approvate.

La Conferenza specifica che le varianti anticipatorie, in corso di validità in forza di un procedimento concluso, non sono oggetto di questa verifica di conformità del P.O., ma se ne prende semplicemente atto. È necessario che il P.O. preveda per queste aree una norma di salvaguardia da applicare alla scadenza dei termini di validità della variante.

In merito ai riferimenti mancanti relativi ai vincoli insistenti su alcune aree di trasformazione, l'A.C. fa presente che in alcuni casi il vincolo non è riportato in quanto trattasi di aree che nel P.R.G. erano comprese nelle zone A e B.

La Conferenza chiede di produrre adeguata documentazione di supporto e di argomentare la metodologia utilizzata per consentire una puntuale verifica.

Si ricorda che il Piano di Utilizzazione degli Arenili (Piano Attuativo della Spiaggia) dovrà essere sottoposto, prima della sua approvazione, alla valutazione della conferenza di servizi di cui all'art. 23 della Disciplina di piano del PIT-PPR.

Il rappresentante della Soprintendenza illustra i contenuti del contributo trasmesso per la seduta odierna, che viene allegato al presente verbale di cui forma parte integrante, e che contiene nel dettaglio gli elementi di criticità rilevati sia in termini generali che di dettaglio per diverse previsioni di trasformazione.

La Soprintendenza chiede inoltre dei chiarimenti all'A.C. in merito al procedimento urbanistico seguito per l'intervento denominato "Realizzazione n. 3 edifici agricoli" in loc. Masseto, per il quale è stato già avviato il procedimento di richiesta di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del Codice. L'A.C. chiarisce che laddove esistano previsioni edificatorie da parte di aziende agricole dev'essere redatto un Piano Attuativo, e si riserva di effettuare ulteriori verifiche a riguardo.

L'A.C. prende atto dei rilievi effettuati e delle integrazioni richieste dalla Regione Toscana, impegnandosi ad integrare ed inoltrare quanto richiesto.

### **Conclusioni**

La Conferenza aggiorna i propri lavori a seguito della trasmissione degli elaborati integrati e modificati come richiesto dalla Regione Toscana e che rispondano alle criticità segnalate dalla Soprintendenza, fissando sin da ora la data del 09/12/2020 alle ore 9:30.

La Conferenza termina i propri lavori alle ore 12:50.

per la Regione Toscana

arch. Domenico Scrascia \_\_\_\_\_

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

arch. Cristina Bronzino \_\_\_\_\_



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](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

Arch. Manuela Casarano  
[manuela.casarano@regione.toscana.it](mailto:manuela.casarano@regione.toscana.it)

*e p.c.*

Segretariato Regionale del MiBACT per la Toscana  
[mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it)

Al Comune di San Vincenzo  
[comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto: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 inter 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.



- 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)





**Ministero per i beni e le attività culturali**

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

*Pisa*, .....

Alla Regione Toscana  
[regionetoscana@postacert.toscana.it](mailto:regionetoscana@postacert.toscana.it)

*Prot. N.* ..... *Allegati* .....

Cl. 34.43.01

**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.

**Delega**

A riscontro della vs. nota n. 331200 del 29/09/2020, ns. prot. n. 10576 del 29/09/2020, recante la convocazione in oggetto, si delega l'Arch. Cristina Bronzino in rappresentanza di quest'Ufficio.

IL SOPRINTENDENTE *ad interim*  
Dott. Andrea Muzzi  
(atto sottoscritto digitalmente  
ai sensi degli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 82/2005)

AOOGRT / AD Prot. 0366167 Data 26/10/2020 ore 08:37 Classifica T. 100.

