

Osservazioni - Sintesi e pareri

**“PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA TENUTA DI RIMIGLIANO
adottato con D.C.C. n. 7 del 7 del 08/02/2021”**

ALLEGATO A

Comune di San Vincenzo

sintesi l'osservazione si compone di 19 punti, di seguito riportiamo la sintesi di ogni singola osservazione e la relativa controdeduzione

parere

osservazione 1.1

si richiede l'annullamento del Piano Attuativo per le conseguenze sul territorio, economia e paesaggio del Comune e della Val di Cornia. L'osservazione si articola esponendo la lunga storia che negli anni '70 del secolo scorso ha condotto al primo parco intercomunale, analizza le fasi di espansione urbanistica del Comune di San Vincenzo e, coerentemente con i principi del PIT, richiama alla necessità del contenimento di suolo.

Non accoglibile, per quanto motivata, dal momento che il Piano Attuativo in oggetto non incrementa il dimensionamento che la pianificazione urbanistica assegna all'area e si pone pertanto in coerenza con quanto previsto in tal senso dagli strumenti urbanistici.

osservazione 1.2

si richiede di considerare ammissibili al recupero solo le metrature per le quali si possa produrre attestazione d'esistenza al 1939, anno di entrata in vigore del primo regolamento edilizio del Comune di Campiglia Marittima, come richiesto per altre pratiche.

Non accoglibile in quanto la verifica sulla legittimità edilizia di quanto si propone di recuperare, verrà approfondita al momento del rilascio del titolo edilizio; il lungo percorso di controllo dei manufatti e delle aerofotogrammetrie condotto in sinergia con la Regione, costituisce un tassello non eliminabile a priori per il quadro conoscitivo e il dimensionamento del patrimonio edilizio esistente. L' art 13, punto 6, delle NTA della Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Del CC n. 24/2019, precisa che il dimensionamento è relativo alle superfici degli edifici esistenti legittimi così come individuati dalle perizie allegate alla Variante stessa.

osservazione 1.3

si richiede di considerare ammissibili al recupero le sole strutture presenti al 1967 e non al 1968 come da volo aereo acquisito.

Non accoglibile in quanto l'esistenza all'anno precedente della strutture presenti al 1968 dovrà essere ulteriormente approfondita in sede di rilascio del titolo abilitativo; come per l'osservazione n°1.3 si fa tuttavia notare che il lungo percorso di controllo dei manufatti e delle aerofotogrammetrie condotto in sinergia con la Regione, costituisce un tassello non eliminabile a priori per il quadro conoscitivo e il dimensionamento del patrimonio edilizio esistente.

osservazione 1.4

si richiede che le cosiddette "stalle sparse" non siano interamente trasformabili in residenza, non esiste documentazione fotografica per questi immobili e si prevedeva la demolizione per le stalle sparse a sud di via del Lago.

Non accoglibile in quanto l'elaborato n. 5a, inviato ad integrazione della prima seduta della conferenza paesaggistica, ha dettagliato consistenza e qualità edilizia allegando anche idonea documentazione. Inoltre i volumi di cui si era prevista la demolizione sono stati demoliti.

osservazione 1.5 e 1.6

si richiede che le superfici dell'ex scuola di Rimigliano, per cui si prevede nel contempo il trasferimento della proprietà comunale e il recupero delle superfici per la riconversione in residenza all'interno della Tenuta di Rimigliano siano eliminate dal computo delle superfici ammesse al recupero.

Non accoglibile in quanto come si evince nell'elaborato n. 5 a depositato a seguito della prima conferenza paesaggistica del 07/05/2021, dove viene censito il patrimonio edilizio esistente, la scuola di Rimigliano non viene presa in considerazione e non risulta nel conteggio delle superfici da recuperare.

osservazione 1.7

si richiede di ricavare all'interno delle superfici esistenti nella Tenuta i 1.100 mq necessari secondo il PMAA presentato alla conduzione agricola dell'azienda. Si richiede di applicare un coefficiente di conversione da rurale a residenziale per le restanti volumetrie non più necessarie all'attività agricola.

Non accoglibile in quanto si ritiene che dal dimensionamento residenziale dovranno essere decurtate le superfici necessarie alla conduzione agricola dei fondi coerentemente con gli obiettivi strategici del Piano. Il coefficiente per la conversione da edifici rurali a residenziali non è prevista nei dimensionamenti del PS e RU. Una volta stabilito che il fabbisogno per la conduzione dell'azienda agricola dovrà essere reperito negli immobili esistenti, non c'è necessità di impedire o limitare la riconversione del resto delle superfici legittime. (dal conteggio stalle sparse non vengono utilizzati tutte le superfici disponibili.

osservazione 1.8

si richiede l'inserimento di un'apposita norma secondo cui il Comune non potrà concedere cambi di destinazione d'uso verso la residenza per i prossimi 99 anni.

Parzialmente accoglibile in quanto si ritiene che il divieto di cambio d'uso verso la residenza debba permanere per quaranta anni anche in forza dell'obiettivo indicato nell'art. 13, comma 2, punto e) delle Norme Tecniche di Attuazione della variante al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 24 del 08/04/2019 che individua come obiettivo il *"potenziamento generale e qualificazione dell'offerta turistica ricettiva con l'insediamento di un albergo di elevata qualità...."*

osservazione 1.9

si richiede di ritirare il piano per far seguire le previsioni residenziali e turistiche alle varie tappe di attuazione del programma agricolo.

Non accoglibile se non per quanto previsto dalla controdeduzione all'osservazione 1.8.

osservazione 1.10

si richiede di riservare superfici idonee e proporzionate all'attività agricola all'interno delle superfici esistenti.

Non accoglibile per le stesse motivazioni riportate nella controdeduzione all'osservazione 1.7

osservazione 1.11

si richiede di introdurre il divieto assoluto di interessare anche marginalmente aree agricole per opere urbanistiche come stabilito all'art. 4, al punto 4.5.1/10 delle NTA del piano attuativo adottato.

Accoglibile in quanto si ritiene necessario modificare il punto 4.5.1/10 dell'art. 4 delle NTA eliminando in coda al paragrafo "e se indispensabile anche nell'ambito agricolo".

osservazione 1.12

si richiede di aumentare a 15 metri la distanza minima dei nuovi edifici dall'ambito agricolo.

Parzialmente accoglibile in quanto si ritiene che debba essere modificato l'art. 5, lettera f) delle NTA come di seguito riportato "la distanza minima dai confini dei "nuovi edifici" dall'ambito agricolo è di 10 metri" che sembrerebbero sufficienti per garantire un'autonomia funzionale tra le due aree.

osservazione 1.13

si richiede di non consentire la realizzazione di impianti tecnici a servizio dei nuovi edifici in ambito subagricolo ma devono essere previsti solo all'interno dei nuclei poderali, derogando la distanza dai confini a 5.00 mt.

Parzialmente accoglibile, in quanto si ritiene che debba essere modificato l'art. 5, lettera g) delle NTA nel seguente modo "la realizzazione di volumi tecnici necessari per gli impianti, reti tecniche e infrastrutture è consentita, con il dimensionamento minimo utile necessario, all'interno dell'ambito del Nucleo Poderale rispettando comunque nella realizzazione di nuovi manufatti una distanza minima di tre metri dal confine con l'ambito agricolo." Si ritiene necessario eliminare il resto del punto.

osservazione 1.14

si richiede un riesame dello spostamento delle previsioni di nuova edificazione per albergo dal podere Contessa Lea (dentro al vincolo) al nucleo poderale Chiusacce (fuori vincolo).

Non accoglibile in quanto l'osservazione non è rivolta direttamente al piano attuativo adottato ma allo strumento urbanistico sovraordinato (RU).

osservazione 1.15

si richiede di eliminare dal punto 6 dell'art. 6 delle NTA la possibilità di realizzare recinzioni in quanto non si ritengono compatibili con la tutela del paesaggio all'interno della Tenuta.

Non accoglibile in quanto la necessità di tutelare gli ambiti poderali anche con recinzioni integrate e scrupolosamente coerenti con quanto disposto dall'art 6 punto 6 delle NTA giustifica la possibilità di realizzare le stesse.

osservazione 1.16

si richiede di limitare i movimenti di terra alla riduzione del rischio idraulico laddove strettamente necessario.

Accoglibile in quanto si ritiene di dover limitare tali interventi solo per la riduzione del rischio idraulico laddove strettamente necessari e pertanto è necessario modificare il punto 6 dell'art.6 delle NTA all'alinea 3 eliminando "nonché per favorire il migliore inserimento paesaggistico degli edifici e loro pertinenze".

osservazione 1.17

si richiede di eliminare la previsione che consente la realizzazione sotto le fronde di Viale dei Cavalleggeri al podere Le Chiusacce dell'albergo di nuova edificazione in quanto incompatibile col paesaggio e con la tutela di Via dei Cavalleggeri.

Parzialmente accoglibile nell'ottica di un diverso inserimento architettonico delle superfici. La proposta progettuale si sviluppa prevalentemente lungo l'asse Nord-Sud per un consistente fronte in parallelo al Viale dei Cavalleggeri confliggendo con lo stesso ed approssimandosi a via del Lago che a causa anche del recupero delle superfici relative al Podere Uguccione, perde i connotati di viabilità rurale con relativo danno paesaggistico.

Nella necessità di non rendere confliggente la realizzazione di nuove edificazioni con l'originario appoderamento

della Tenuta, si richiamano le norme vigenti del Piano Strutturale circa le invarianti.

Più nel dettaglio le invarianti strutturali all'Art 61 primo comma punti "a" e "b" esprimono la finalità di

- *"assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, oltre che testimoniare la cultura e della civiltà agricola ed il paesaggio maremmano"*
- *assicurare le condizioni per il mantenimento della funzione agricola e produttiva del territorio rurale e per il godimento del territorio stesso*

Per tali finalità gli insediamenti rurali di impianto storico ricadono nelle invarianti ed in particolare *la maglia poderale originaria della Tenuta di Rimigliano* di cui trattasi.

Ancora nel dettaglio del Piano Strutturale all'Art 53 si specifica che *"La difesa del suolo agricolo dalle trasformazioni non compatibili e la sua immediata riconoscibilità quale fattore identitario del territorio dovrà, inoltre, essere assunto quale obiettivo strategico delle politiche generali e di settore del governo del territorio."*

La necessità di un'attenta valutazione della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti è sancita anche all'art 55, secondo comma, laddove si esprime che gli interventi straordinari, ovvero quelli che producono trasformazione e sfruttamento delle risorse, devono essere caratterizzati da un interesse collettivo e comunque devono essere disciplinati solo *"mediante una attenta verifica di compatibilità di tipo paesaggistico, ambientale e di non incidenza sulle risorse essenziali"*.

Sulle possibili interazioni paesaggistiche tra la previsione di nuova edificazione e la Via dei Cavalleggeri si rimanda all'art 61 del Piano Strutturale che individua detta via tra i filari di alberi da preservare sempre in regime di invariante strutturale.

Inoltre il nucleo poderale Le Chiusacce è stato individuato dal Piano Strutturale vigente nella tav. B04 come invariante strutturale del territorio rurale, individuando tale area tra gli insediamenti rurali di impianto storico (maglia poderale originaria della Tenuta di Rimigliano) e pertanto si ritiene che la nuova edificazione debba essere integrata il più possibile con l'impianto esistente.

osservazione 1.18

si richiede la modifica degli elaborati grafici garantendo la realizzazione di una sola piscina per nucleo poderale

Accoglibile in quanto anche se tale realizzazione è garantita dall'art. 13, comma 7.2.5 della variante al RU che stabilisce *"È ammessa la realizzazione di piscine e vasche d'acqua solo all'interno degli ambiti dei Nuclei Poderali, le cui superfici a vista presentino rivestimenti e trattamenti colore sabbia o comunque coerente con i valori paesaggistici, e sempreché venga dimostrata la disponibilità idrica senza il ricorso all'acquedotto idropotabile"* si ritiene che il limite di una piscina per nucleo poderale risponda alle esigenze di tutela della risorsa idrica.

osservazione 1.19

si richiede di prevedere da subito la libera percorribilità dei sentieri della Tenuta.

Accoglibile in quanto la definizione di "sentieri" deve essere puntualizzata in sede di PA sia nell'individuazione cartografica della rete sentieristica proposta sia nella definizione della regolamentazione; dovrà essere garantita la pubblica e libera accessibilità del Viale dei Cavalleggeri e della via che, attraversata via del Lago arriva al Pinetone, lo attraversa per poi raggiungere i confini meridionali della Tenuta presso il podere Fossa calda.

sintesi l'osservazione si compone di 6 punti di seguito riportiamo la sintesi di ogni singola osservazione e la relativa controdeduzione

parere

osservazione 2.1

si richiede il ritiro del Piano Attuativo in modo da far seguire le previsioni residenziali e turistiche alle varie tappe di attuazione del programma agricolo

Essendo l'osservazione uguale all'osservazione 1.9 si veda la relativa controdeduzione.

osservazione 2.2

si richiede che all'agricoltura devono essere riservate superfici idonee e proporzionate da ricavare all'interno degli 11.000 mq stimati come esistenti, viceversa le previsioni agricole o sono del tutto inverosimili o comporteranno un ulteriore carico urbanistico sulla Tenuta.

Essendo l'osservazione uguale all'osservazione 1.7 si veda la relativa controdeduzione.

osservazione 2.3

si richiede che venga introdotto il divieto assoluto di interessare anche marginalmente aree agricole per le opere urbanistiche contrariamente a quanto affermato all'art. 4, al punto 4.5.1/10 delle NTA del piano attuativo adottato.

Essendo l'osservazione uguale all'osservazione 1.11 si veda la relativa controdeduzione.

osservazione 2.4

si richiede la modifica della distanza tra quelli che vengono definiti "nuovi edifici", e le aree agricole stimata in soli 5,00 metri (art 5 punto f) NTA). Servono almeno 15 metri perché vi sia una effettiva separazione tra i due ambiti. Per inciso non si comprende l'uso delle virgolette circa i nuovi edifici.

Essendo l'osservazione uguale all'osservazione 1.12 si veda la relativa controdeduzione.

osservazione 2.5

si richiede che non venga permessa la realizzazione di impianti tecnici a servizio dei nuovi edifici in ambito detto "sub agricolo", peraltro non si comprende la definizione e come sia individuata e normata l'area sub agricola rispetto a quella agricola. Gli impianti tecnici devono essere previsti esclusivamente ed interamente all'interno dei nuclei poderali, in tal caso può essere sensato derogare dalla distanza dal confine del nucleo poderale di nostra proposta (15 metri) per limitarla a 5 metri. Si fa notare che l'occupazione di suolo agricolo per pertinenze degli edifici residenziali è palesemente in contrasto col PIT.

Essendo l'osservazione uguale all'osservazione 1.13 si veda la relativa controdeduzione.

osservazione 2.6

si richiede un'analisi più ampia del contesto ambientale e urbanistico in cui si colloca il Piano Attuativo anche in riferimento ad una pianificazione d'area. Si può fare una verifica urbanistica con gli strumenti in itinere di Piombino e Campiglia.

Non accoglibile in quanto per quanto sia necessaria un'analisi più ampia del contesto ambientale e urbanistico in cui si colloca il Piano Attuativo si ritiene che questa debba essere fatta nel corso di approvazione degli strumenti urbanistici generali.

3 protocollo 8484/2021

soggetto osservante *Italia Nostra Firenze*

sintesi l'osservazione è pervenuta in data 30/03/2021 oltre i termini indicati sul BURT del 17/02/2021 che erano previsti per il 19/03/2021 e pertanto non si procede con la controdeduzione.