



Oggetto: Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno ed il Comune di San Vincenzo (LI), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del *Piano Attuativo di iniziativa privata Tenuta di Rimigliano* nel comune di San Vincenzo.

I Seduta – 07/05/2021

Il giorno 7 maggio 2021, in seduta operata per Conferenza Telematica a seguito dei provvedimenti normativi Regionali e Nazionali conseguenti all'emergenza Covid-19, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**,

Arch. Marco Carletti, Dirigente ad interim del Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente, Arch. Cecilia Berengo P.O. del Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del Paesaggio, Arch. Alessandro Marioni P.O. del Settore Pianificazione del territorio.

Per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno**

Arch. Cristina Bronzino, delegata con nota registrata al prot. regionale con n° 0200182 del 06/05/2021.

La competente Soprintendenza ha altresì inviato il proprio parere con nota registrata al prot. regionale con n° 0200589 del 06/05/2021

La **Provincia di Livorno** è assente.

Per il **Comune di San Vincenzo (LI)**

Geom. Paolo Cosimi, Responsabile del procedimento.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 9:40

la Regione Toscana Settore Tutela, Riqualficazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n° 0073899 del 19/02/2021;

La conferenza prende atto che:

Il Comune di San Vincenzo con nota n° 0054582 del 10/02/2021 ha richiesto l'indizione della presente seduta inviando gli elaborati del P.A.

Il PA è stato adottato dal Comune con DCC n° 7 del 08.02.2021 e rappresenta attuazione della variante specifica al RU di San Vincenzo, anticipatoria del PO, approvata con DCC n.24 del 8.4.2019.

La Variante al RU è stata approvata in virtù di un protocollo di intesa tra il Comune di San Vincenzo, la Regione Toscana (DGR n° 1288 del 20.11.2017) e dalla Provincia di Livorno (DP n° 108 del 23.11.2017) con il quale si stabilivano criteri e modalità per addivenire, attraverso l'attività di coordinamento tra i vari Enti e la proprietà all'approvazione degli interventi ammissibili.



Il comune di San Vincenzo con DCC n 33 del 9.4.2019 ha adottato il Piano Operativo, modificato a seguito esame osservazioni DCC n 35 del 9.9.2020 ed in corso di approvazione e che riporta la specifica previsione per il PA in oggetto all'art. 154 delle NTA, conformemente all'art. 13 del RU vigente. Attualmente è stato aperto il procedimento di conformazione del PO ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Per il Protocollo d'Intesa l'approvazione del PA era subordinata al mantenimento dell'unitarietà della tenuta di Rimigliano e dell'attività agricola per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e storiche.

Per ottemperare alle tutele sopra riportate fu presentato un PAPMAA che ottenne il parere favorevole con prescrizioni dalla Regione Toscana in data 13.2.2018 e dalla Provincia di Livorno in data 11.05.2018, e con il quale si prevedeva, tra l'altro la realizzazione di un centro aziendale per un massimo di 1.100 mq di Superficie.

In data 4.6.2019, a seguito dell'approvazione della Variante Urbanistica, è stato presentato un'adeguamento al PAPMAA precedente che ha riportato il parere favorevole della Provincia di Livorno in data 26.11.2019 prot. 20736-19 e della Regione Toscana in data 12.03.2020 prot 6796 con prescrizioni.

Con determinazione dirigenziale n 313 del 26.3.2020 del Comune di San Vincenzo è stato approvato il suddetto PAPMAA ai soli fini agronomici con le prescrizioni della Regione Toscana, i cui seguenti elaborati sono stati trasmessi contestualmente a quelli del PA per la presente Conferenza:

- PAPMAA RTMAST-3500034 all 17
 - Relazione adeguamento_PAPMAA_RTMAST-3500038 all 54
 - Relazione asseverata_RTMAST-3500039 all 61
 - Uso del Suolo Stato Programmato
 - Tav 1 Inquadramento_RTMAST-3500046 SP01
 - Tav 2 Pianta_RTMAST-3500047 SP02
 - Tav 3 Prospetti_RTMAST-3500048 SP03
 - Tav 4 Sezioni_RTMAST-3500049 SP04

La Conferenza ai sensi dell'art. 23 del PIT-PPR prende in esame il solo PA in quanto il PAPMAA già approvato non ha valore di PA.

Il PA è composto dai seguenti elaborati:

TAVOLE

Quadro conoscitivo:

- Tav.1A_ Quadro conoscitivo – Estratti cartografici – Foto aerea ed estratto catastale
- Tav.1B_ Quadro conoscitivo – Estratti cartografici – Estratto RU, PO, PS, Vincoli
- Tav.2A_ Quadro conoscitivo – Unità minime d'intervento – Planimetria generale
- Tav.2B_ Quadro conoscitivo – Schema reti infrastrutturali – Planimetria generale
- Tav.3A_ Quadro conoscitivo – UMI 01 – NP Chiusacce – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3B_ Quadro conoscitivo – UMI 02 – NP Uguccione – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3C_ Quadro conoscitivo – UMI 03 – NP Walfredo – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3D_ Quadro conoscitivo – UMI 04 – NP Casa delle Guardie – Planimetria, piante, sezioni e prospetti



- Tav.3E_Quadro conoscitivo – UMI 05 – NP Poggettino Contessa Lea – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3F_Quadro conoscitivo – UMI 06 – NP Sveva Manfredi – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3G_Quadro conoscitivo – UMI 07 – NP Fossa Calda – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.3H_Quadro conoscitivo – Stalle ed edifici sparsi – Planimetria, piante, sezioni e prospetti

Progetto:

- Tav.4A_Stato di progetto - Unità minime d'intervento - Planimetria Generale
- Tav.4B_Stato di progetto – Schema reti infrastrutturali – Planimetria generale
- Tav.5A_Stato di progetto - UMI 01 – NP Chiusacce – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5B_Stato di progetto - UMI 02 – NP Ugucione – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5C_Stato di progetto - UMI 03 – NP Walfredo – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5D_Stato di progetto – UMI 04 – NP Casa delle Guardie – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5E_Stato di progetto – UMI 05 – NP Poggettino Contessa Lea – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5F_Stato di progetto – UMI 06 – NP Sveva Manfredi – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.5G_Stato di progetto – UMI 07 – NP Fossa Calda – Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.6_Stato di progetto - Aree oggetto di permuta – Planimetria generale
- Tav.7_Stato di progetto - Essenze vegetali – Planimetrie poderali
- Tav.8A_Modifiche proposte – Demolizioni – Planimetria generale
- Tav.8B_Modifiche proposte – UMI 01 – NP Chiusacce, UMI 02 NP Ugucione –54 Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.8C_Modifiche proposte – UMI 03 – NP Walfredo, UMI 04 NP Casa delle Guardie Planimetria, piante, sezioni e prospetti
- Tav.8D_Modifiche proposte – UMI 05 – NP Poggettino Contessa Lea, UMI 06 NP Sveva Manfredi, UMI 07 NP Fossa Calda – Planimetria, piante, sezioni e prospetti

ELABORATI

- 01 – Relazione illustrativa
- 02 - Relazione di fattibilità
- 03 - NTA
- 04 - Documentazione fotografica
- 05 – Quadro conoscitivo e normativo delle UMI – Nuclei Poderali
- 06 – Dimensionamento Stato attuale e di progetto
- 07 – Render e fotoinserti
- 08 – Verifica di coerenza PIT - PTCP
- 09 - Relazione paesaggistica

ELABORATI INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE:

- Indagini geologiche e idrauliche (D.P.G.R. 5/R/2020 e L.R. 41/2018) – Relazione ed elaborati cartografici



• Certificazioni di adeguatezza delle indagini geologiche ed idrauliche per deposito al Genio Civile :

- modulo 1
- modulo 2
- modulo 3
- modulo 4
- modulo 5
- modulo 6

ELABORATI IMPIANTI:

- Relazione tecnica
- I-01 Planimetria generale rete acqua di pozzo
- I-02 Planimetria generale rete acqua potabile
- I-03 Planimetria generale rete elettrica e telefonica

Bozza Convenzione

Il Responsabile del Procedimento dichiara la Conformità Urbanistica del Piano adottato alla Variante al RU.

Il Comune di San Vincenzo ricade nell'*Ambito di paesaggio n. 16 "Colline Metallifere"* del PIT-PPR e l'area interessata dal PA ricade nella Tenuta di Rimigliano ed è interessata dai seguenti Beni Paesaggistici ai sensi degli artt. 136 e 142 del Dlgs. 42/2004:

art. 136

- D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 e D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967, concernenti "*La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo*", con la seguente declaratoria:
 - "*la zona predetta offre dei caratteristici e singolari aspetti di non comune bellezza naturale godibili dai numerosi punti di vista accessibili al pubblico*"

Art.142

- lett a) - territori costieri
- lett c) fiumi, torrenti e corsi d'acqua (*Botro Marmi*, al confine Nord dell'area di PA)
- lett g) - territori coperti da foreste e da boschi

L'area è inoltre interessata dalla presenza del *Parco costiero di Rimigliano* e da percorsi dell'*Itinerario Naturalistico Toscano* (tappe MTB (mountain bike), Via della Principessa).

La Conferenza sulla base dell'istruttoria condotta rileva che:

Il P.A. è suddiviso in 7 UMI, relative ai Nuclei Poderali di *Chiusacce, Uguccione, Walfredo, Casa delle Guardie, Poggettino, Sveva Manfredi e Fossa Calda*, nell'ambito della Tenuta di Rimigliano.

La Tenuta di Rimigliano, posta nella parte più meridionale del territorio costiero di San Vincenzo, si estende per circa 530 Ha, delimitati a Nord dal Botro ai Marmi, ad Est dalla ferrovia Pisa-Roma, ad ovest la strada della Principessa e a sud dalla Fossa Calda.

L'intera area è caratterizzata dal *paesaggio della mezzadria poderale della pianura costiera a indirizzo cerealicolo-zootecnico* (PIT- Paesaggi Rurali Storici) la cui tessitura ha subito, nel corso del tempo e in funzione delle riforme agrarie di successivi riapoderamenti, una forte semplificazione della maglia agraria.

L'architettura dei nuclei poderali è quella riconosciuta nel PIT come delle *case mezzadrili originarie dei tempi unitari [metà XIX-metà XX sec.]* compresenza di superfetazioni e annessi di epoche più recenti, alcuni dei quali costituiti da strutture reticolari leggere, adibite a magazzini o stalle;



All'interno della tenuta spicca l'ampia porzione di bosco planiziario residuale della formazione connessa alla presenza dell'antico Lago di Rimigliano.

I terreni della Tenuta sono percorsi da un reticolo idrografico minore formato da fossi e canalizzazioni collegati ai due canali principali che attraversano l'area in senso longitudinale: Canale Occidentale di Rimigliano e Canale Orientale di Rimigliano e sono attraversati da un sistema di strade bianche e viali alberati tra i quali lo storico Viale dei Cavalleggeri che costituisce una delle emergenze paesaggistiche dell'area.

La morfologia dei luoghi è prevalentemente pianeggiante con quote prossime al livello del mare, eccezione fatta per i bassi rilievi corrispondenti all'area boscata e le zone più prossime alla linea ferroviaria e per un'ampia depressione corrispondente all'antico lago.

La Conferenza sulla base degli atti presentati rileva che:

Il Piano persegue i seguenti obiettivi, elencati nella specifica Variante al RU:

- Salvaguardia degli ambiti di valore paesaggistico/ambientale e storico testimoniale
- Salvaguardia dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi delle architetture e degli spazi aperti storicamente interrelati con esse;
- Riqualificazione e recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente con criteri di eco-sostenibilità e qualità ambientale e paesaggistica delle aree pertinenziali;
- Realizzazione di un albergo con un'elevata qualità di offerta turistico -ricettiva con criteri di eco-sostenibilità e qualità ambientale e paesaggistica.
- Rifunionalizzazione dei beni nel rispetto dei relativi caratteri morfologici, tipologici, architettonici ed estetico percettivi;
- Manutenzione, adeguamento e realizzazione di interventi di regimazione e di protezione idraulica;
- Riqualificazione e manutenzione della rete viaria poderale esistente, senza mutarne i loro tracciati e caratteristiche mantenendo il sistema di percorsi pedonali, ciclabili, ippovie e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- Valorizzazione del sistema vegetazionale e forestale.

Più nello specifico, gli interventi previsti sono i seguenti:

- Realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera nell'ambito del Nucleo Poderale delle Chiusacce attraverso il riuso dell'edificio esistente e la nuova costruzione ammessa dal RU vigente pari a mq. 6.000 di SLP
- Demolizione degli edifici esistenti incongrui e di nullo valore e recupero della SLP/SE per la ricostruzione di edifici a destinazione residenziale da collocare nell'ambito dei Nuclei Poderali di Uguccione, Casa delle Guardie e Chiusacce.
- Recupero tramite restauro/ristrutturazione ricostruttiva degli edifici di Uguccione, Casa delle Guardie, Poggettino Contessa Lea, Sveva Manfredi e Fossa Calda anche attraverso la demolizione e ricostruzione di porzioni di edificio di ridotto valore architettonico.
- Restauro e riqualificazione territoriale/paesaggistico e opere di bonifica ambientale attraverso la eliminazione delle strutture con presenza di elementi inquinanti e pericolosi (amianto ecc..).
- modificazione della convenzione stipulata nel 2012 tra il Comune di San Vincenzo e la proprietà con una rettifica delle aree da cedere alla proprietà pubblica secondo nuove sopravvenute esigenze come concordato in sede di variante al RU .



- miglioramento agricolo dell'azienda con delle superfici destinate all'uso agricolo di circa 1100 mq per i quali viene dimostrata la necessità con il nuovo PAPMAA necessarie al mantenimento produttivo, in maniera unitaria, dell'azienda (approvato preliminarmente PA)

Nel Piano Attuativo sono definiti e dettagliati i seguenti aspetti :

- individuazione, degli ambiti localizzativi degli insediamenti;
- dimensionamento degli interventi;
- interventi e destinazioni d'uso ammessi;
- criteri, indirizzi e prescrizioni per la qualità degli spazi pertinenziali;
- criteri, indirizzi e prescrizioni per la riqualificazione paesaggistica;
- criteri, indirizzi e prescrizioni per la riqualificazione ecosistemica e agroforestale
- condizioni e indirizzi per la tutela ambientale per il contenimento dei consumi delle risorse
- condizioni per la ricerca dell'equilibrio idrogeologico superficiale e del sottosuolo
- condizioni indirizzi per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti

La Conferenza richiama l'art. 4.4 delle NTA del PA in base al quale viene definito il dimensionamento del PA medesimo in una apposita Tabella di dettaglio riportata a seguire.

U.M.I.	SLP/SE mq. Ristrutturazione	SLP/SE mq. Sostituzione edilizia in atterraggio	SLP/SE mq. Sostituzione Edilizia interna U.M.I.	SLP/SE mq. nuova edificazione	SLP/SE mq. Totale	Destinazione d'uso
1. N.P. CHIUSACCE	885,47	1.014,53	--	4.100,00	6.000,00	Turistico Ricettiva
2. N.P. UGUCCIONE	788,98	1.453,52	31,50	--	2.274,00	Residenziale
3. N.P. WALFREDO	1.000,00	--	--	--	1.000,00	Residenziale
4. N.P. CASA DELLE GUARDIE	1.641,52	--	608,48	--	2.250,00	Residenziale
5. N.P. POGGETTINO	1.250,00	--	--	--	1.250,00	Residenziale
6. N.P. SVEVA MANFREDI	1.100,00	--	--	--	1.100,00	Residenziale
7. N.P. FOSSA CALDA	1.200,00	--	--	--	1.200,00	Residenziale
TOTALE	7.865,97 mq.	2.468,05	639,98	4.100,00	15.074,00	

Il Presidente ricorda che la Variante del 2019 ha avuto lo scopo anche di ridimensionare quanto previsto nella Variante del 2012, operando un cambio anche sulla modalità attuativa attraverso l'introduzione dello stesso PA che oggi stiamo valutando, mentre la Variante del 2012 prevedeva interventi da attuarsi con permessi a costruire. Ricorda inoltre che gli uffici della Regione approfondirono fin da subito la necessità di verificare lo stato documentale attestante la legittimità dei volumi per cui la Variante prevedeva il riuso. La AC a seguito dell'adozione della Variante del 2019 operò questa verifica che di fatto comportò il passaggio dai 22.608 mq della Variante del 2012 ai 16.074 mq della Variante 2019 di recupero complessivo.



Il Responsabile del procedimento interviene in merito affermando che grazie alla ricognizione fatta nel periodo intercorso tra le due Varianti, si arrivò all'ingiunzione di demolizione di 4115.42 mq. Ad oggi il Comune ha proceduto alla demolizione di questi volumi incongrui, demolizione terminata come da verbale di verifica del 25/2/2021.

La Soprintendenza interviene chiedendo che venga chiarito il quadro delle Superfici ad oggi legittime, richiamando quanto scritto nella nota post approvazione e chiede che il PA sia integrato con documentazione atta a chiarire la provenienza delle superfici a recupero.

La Conferenza, concordando con tale aspetto, chiede che venga prodotta una planimetria unica con una chiara legenda riportante le seguenti voci:

- Volumi da demolire e ricostruire in loco;
- Volumi da demolire e far decollare;
- Volumi di nuova edificazione;
- Volumi da recupero
- Volumi da demolire e far atterrare eventualmente nell'ambito del PAPMAA al di fuori delle UMI del PA.

La Conferenza chiede che insieme alla planimetria una documentazione chiara che attesti la legittimità dei volumi, riportando i titoli relativi a tutti i manufatti interessati dal PA.

La Soprintendenza, in considerazione delle scelte operate dal PA di demolire, conservare e/o valorizzare il patrimonio edilizio esistente nell'area interessata, chiede che venga prodotta una schedatura degli Edifici ritenuti dal PA di valore e quelli invece da demolire; la schedatura dovrà riportare delle immagini adeguate ad illustrare la natura e la consistenza dei manufatti considerazioni in base alle quali viene valutata la demolizione o la conservazione.

La Soprintendenza illustra il proprio parere trasmesso in PEC e che verrà allegato al presente verbale.

La Conferenza in considerazione di alcuni articoli delle NTA (art. 4.5 punto 10 pag.9 e art.5 per esempio) che sembrano normare il territorio della Tenuta al di fuori delle UMI interessate dal PA chiede di chiarire con documentazione integrativa quale sia il rapporto tra gli interventi dentro le UMI e quali eventualmente fuori le stesse

Infine la Regione prendendo atto del contenuto delle osservazioni pervenute al Comune in fase di osservazione del PA chiede quale sia l'orientamento in merito, considerato che le stesse affrontano questioni sostanziali, ritiene infatti necessario che a seguito delle integrazioni richieste nella odierna seduta la Conferenza venga aggiornata successivamente alla chiusura, da parte della AC, della fase delle controdeduzioni. La AC fa presente che la situazione di commissariamento rende difficile chiudere in tempi rapidi le controdeduzioni, ad ogni buon conto si confronterà in merito con il Commissario stesso.

Conclusioni

La Conferenza sulla base dei contenuti sopra espressi, aggiorna i propri lavori a seguito della trasmissione delle integrazioni che l'Amministrazione Comunale dovrà inviare con nota PEC a tutti gli Enti invitati.



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica

*Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione
del Paesaggio*

la Conferenza conclude i lavori Alle ore 12:00

per la Regione Toscana

Marco Carletti _____

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno

Cristina Bronzino _____

per il Comune di San Vincenzo

Paolo Cosimi _____