



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Urbanistica e Politiche abitative

Al Sindaco
COMUNE DI SAN VINCENZO
Alessandro Bandini
SEDE

e p.c. Al Presidente
PROVINCIA DI LIVORNO
Alessandro Franchi
SEDE

Assessore Infrastrutture, mobilità, urbanistica e
politiche abitative
Vincenzo Ceccarelli
SEDE

Oggetto: Comune di SAN VINCENZO (LI)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante al R.U. denominata Tenuta di Rimigliano – ADOZIONE

Osservazione regionale ai sensi dell'art. 19, L.R. 65/2014

Il Comune di SAN VINCENZO (LI) con nota prot. R.T. n. 330853 del 22/06/2018, ha inviato la Delibera Consiglio Comunale n. 51 del 07/06/2018 di adozione della variante al R.U. in oggetto e la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

L'avviso di adozione della Variante urbanistica è stato pubblicato sul BURT n. 26 del 27/06/2018.

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale inerente il procedimento in oggetto predisposta dal Settore Pianificazione del territorio, integrata con i contributi dei seguenti settori regionali competenti per materia:

1. Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
2. Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
3. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Il Settore Pianificazione del Territorio rimane a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dall'art. 53 c.1 della L.R. 65/14

Si informa che per eventuali chiarimenti e per gli aspetti organizzativi può essere fatto riferimento a:

- Arch. Alessandro Marioni tel. 055- 438 5108 e-mail: alessandro.marioni@regione.toscana.it
Responsabile P.O. Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione, attuazione della legge regionale sul governo del territorio – Toscana Centro Nord.

Il Direttore
Ing. Aldo Ianniello

AM



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del territorio

Oggetto: Comune di SAN VINCENZO (LI)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante al R.U. denominata Tenuta di Rimigliano – ADOZIONE

Osservazione regionale ai sensi dell'art. 19, L.R. 65/2014

Al Responsabile
Direzione Urbanistica e Politiche abitative
Sede

Il Comune di SAN VINCENZO (LI) con nota prot. R.T. n. 330853 del 22/06/2018, ha inviato la Delibera Consiglio Comunale n. 51 del 07/06/2018 di adozione della variante al R.U. in oggetto e la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

L'avviso di adozione della Variante urbanistica è stato pubblicato sul BURT n. 26 del 27/06/2018.

Si trasmette in allegato l'osservazione regionale inerente il procedimento in oggetto predisposta dal Settore Pianificazione del territorio, integrata con i contributi dei seguenti settori regionali competenti per materia:

1. Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
2. Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
3. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti

Il Settore Pianificazione del Territorio rimane a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dall'art. 53 c.1 della L.R. 65/14

Si informa che per eventuali chiarimenti e per gli aspetti organizzativi può essere fatto riferimento a:

- Arch. Alessandro Marioni tel. 055- 438 5108 e-mail: alessandro.marioni@regione.toscana.it
Responsabile P.O. Strumenti della pianificazione regionale e comunale, copianificazione, attuazione della legge regionale sul governo del territorio – Toscana Centro Nord.

Per il Dirigente del Settore Pianificazione del territorio
Ing. Aldo Ianniello

AM



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del Territorio

Oggetto: Comune di SAN VINCENZO (LI)

L.R. 65/2014, art. 19 – Variante al R.U. denominata Tenuta di Rimigliano – ADOZIONE

Osservazione ai sensi dell'art. 19, L.R. 65/2014

Il Comune di SAN VINCENZO (LI) con nota prot. R.T. n. 330853 del 22/06/2018, ha inviato la Delibera Consiglio Comunale n. 51 del 07/06/2018 di adozione della variante al R.U. in oggetto e la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.

Situazione urbanistica comunale

Il Comune di San Vincenzo (LI) è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 81 del 21/09/1998 e di Variante generale al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 76 del 05/08/2015.

Il Comune è dotato inoltre di Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 18 del 28/02/2000, di Variante gestionale al R.U. approvata con D.C.C. n. 67 del 24/07/2006 e di ultima Variante gestionale al R.U. denominata "*variante gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti ai sensi della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.*", approvata con D.C.C. n. 32 del 06/05/2013 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 24 del 12/06/2013.

Ai sensi delle *Disposizioni transitorie e finali*, Titolo IX, Capo I della L.R. 65/2014, in considerazione delle dichiarazioni dell'A.C., il Comune di San Vincenzo (LI) rientra nella casistica di cui all'art. 229, co. 1 della L.R. 65/2014 e può procedere all'adozione di Varianti al P.S. e al R.U. che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 224 fino al termine di efficacia delle previsioni di cui all'articolo 55, co. 5 e 6 della L.R. 01/2005, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, ovvero il 12/06/2018.

Ai sensi dell'art. 222, co.2, entro cinque anni dall'entrata in vigore della LR 65/2014, il Comune di San Vincenzo, dovrà avviare il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale, o Piano Strutturale Intercomunale, redatto con i contenuti della L.R. 65/2014.

Con D.G.C. n. 270 del 25/11/2017 il Comune di San Vincenzo ha avviato il procedimento di formazione del Piano Operativo.

Osservazione

La presente osservazione regionale in fase di adozione del P.O.C. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, nel quale sono evidenziati alcuni elementi da approfondire per i quali potrebbero emergere eventuali profili di contrasto, non coerenza e incompatibilità con la L.R. 65/2014 e con il P.I.T. con valenza di piano paesaggistico approvato con D.C.R.T. n.37 del 27/03/2015, è formulato anche nello spirito di collaborazione di cui all'art. 53 della L.R. 65/2014, allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

La Variante al Regolamento Urbanistico in oggetto interessa la Tenuta di Rimigliano, un'area di circa 530 ettari posta nella parte più meridionale del territorio costiero del Comune di San Vincenzo, già oggetto di molteplici tentativi di pianificazione contenuti negli strumenti urbanistici comunali fin dal Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. 18 del 28/02/2000.

La variante urbanistica deriva dalla proposta di un nuovo progetto imprenditoriale che ha l'obiettivo di ricercare una migliore sostenibilità economica strutturale abbandonando il criterio quantitativo per assumere quello qualitativo degli interventi e intende quindi rivedere la previsione urbanistica attualmente vigente

sulla Tenuta di Rimigliano (Variante al R.U. approvata con D.C.C. n. 83 del 03/10/2011 e D.C.C. n. 56 del 26/06/2012 che ha fatto propri gli esiti della conferenza paritetica interistituzionale svolta i giorni 26 marzo e 28 aprile 2012, prevista dalla L.R. 01/2005) che prevede l'attuazione, attraverso intervento diretto, delle seguenti previsioni :

- 16.608,89 mq di SLP per destinazione residenziale - da recupero del patrimonio edilizio esistente - dei quali 3.417,60 mq di SLP a destinazione agricola ai fini gestionali dell'attività imprenditoriale agricola da definire attraverso variante P.A.P.M.A.A.
- 6.00 mq di SLP per destinazione turistica al Podere Poggettino

Nel dicembre 2017, preliminarmente all'avvio del procedimento della variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 51 del 07/06/2018, il Comune di San Vincenzo e la Rimigliano s.r.l., hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa con la Regione Toscana e la Provincia di Livorno per lo *Sviluppo e Valorizzazione della Azienda Agricola Rimigliano srl nel Comune di San Vincenzo*, che intende assicurare l'impegno per la revisione degli strumenti urbanistici vigenti secondo gli obiettivi e le strategie descritti nel protocollo da parte di ognuno dei sottoscrittori e nell'ambito dei rispettivi ruoli e competenze, e prevede l'istituzione di un Tavolo tecnico di coordinamento al fine di condividere, supportare e concordare la varie fasi del progetto, ivi compreso il perfezionamento degli strumenti urbanistici.

Alla data odierna si sono fin qui svolte n. 4 riunioni del Tavolo tecnico :

- *19/12/2017 - Presso gli uffici della Regione Toscana a Novoli.*

E' stata analizzata la situazione urbanistica del Comune di San Vincenzo in relazione alle disposizioni transitorie previste dalla LR 65/2014 e la concreta possibilità da parte del Comune di adottare varianti urbanistiche entro il 12/06/2018;

- *11/01/2018 - Presso gli uffici di Pisa della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.*

E' stata illustrata la situazione urbanistica generale del Comune di San Vincenzo ed in particolare quella relativa alla Tenuta di Rimigliano. E' emersa la necessità di redigere uno specifico elaborato/relazione che illustri in modo chiaro lo stato della pianificazione urbanistica vigente nell'area della Tenuta;

- *01/02/2018 - Presso gli uffici di Pisa della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.*

E' stato illustrato un elaborato/relazione sullo stato della pianificazione urbanistica vigente dell'area della Tenuta di Rimigliano derivante dalla Variante al R.U. approvata con DCC n. 83/2011 e DCC n. /562012. Sono stati inoltre analizzati i vincoli paesaggistici ex art. 136 e 142 del D.lgs 42/2004 presenti nell'area della Tenuta, in modo particolare il D.M. 18/12/1953 – G.U. 07/01/1954 e D.M. 25/01/1967 – G.U. 156 del 1967;

- *08/03/2018 - Presso gli uffici di Pisa della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.*

E' stata presentata una bozza della documentazione necessaria al consentire l'avvio del procedimento della variante urbanistica. In particolare è stato illustrato un album fotografico denominato "perimetri poderi" in cui viene rappresentata l'evoluzione storica dei poderi nelle immagini relative alle foto aeree del 1954, 1968, 1988, 2013 e la bozza di un Masterplan. Nel corso del tavolo tecnico è emersa la necessità di analizzare con maggiore dettaglio la legittimità urbanistico-edilizia e paesaggistica dei manufatti presenti nella Tenuta;

Il Comune di San Vincenzo, con nota del 10/03/2018 prot. R.T. n. 142042 del 13/03/2018, ha inviato la Delibera Giunta Comunale n. 44 del 09/03/2018, di Avvio del procedimento della variante al R.U. in oggetto e la relativa documentazione, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014.

Gli obiettivi della variante al R.U. descritti nel documento di avvio del procedimento sono i seguenti:

- *Valorizzazione e riqualificazione dell'azienda agricola, attraverso la redazione di un PAPMAA finalizzato al mantenimento/recupero dell'attività agricola (...);*
- *Riduzione della quantità complessiva insediativa ammessa dal R.U. vigente per le varie destinazioni e miglioramento dei livelli di coerenza rispetto alle componenti paesaggistiche e ambientali;*
- *Rimodulazione della localizzazione degli insediamenti e delle aree di pertinenza incentivando l'accorpamento del recupero degli edifici nei poderi nella zona Nord della tenuta con la revisione degli ambiti insediativi funzionali ad una migliore qualità complessiva degli interventi;*

- *Qualificazione dell'offerta turistica ricettiva con l'insediamento di un albergo di elevata qualità e con servizi di eccellenza e contenimento del numero di residenze, rispetto a quanto previsto dal RU vigente- anch'esse di elevata qualità.*

Relativamente agli insediamenti previsti nell'area oggetto di intervento, la variante al R.U. intende ridurre la SLP complessiva *residenziale* ammessa dallo strumento urbanistico vigente, agendo sull'elevazione della superficie media degli alloggi e la conseguente riduzione del numero complessivo degli stessi, attualmente pari a 145.

L'intervento proposto ricade in un'area di notevole valore paesaggistico riconosciuto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigente, oltre che dal P.I.T.-P.P.R. approvato con Delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015, ed è interessata da vincoli paesaggistici ex art. 136 e 142, co.1, lett. a (territori costieri), lett. C (fiumi), lett. g (boschi) del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Con la variante urbanistica si intende operare una riqualificazione delle aree interessate dall'azienda agricola e dagli edifici e le relative pertinenze già deruralizzati con il P.A.P.M.A.A. approvato nel 2012.

Tra gli interventi proposti, quello sicuramente più rilevante da un punto di vista urbanistico, appare la ridefinizione delle aree di pertinenza individuate attorno ai casali originari della Tenuta all'interno dei quali potranno essere realizzati i nuovi manufatti edilizi derivanti dalla demolizione dei manufatti esistenti già deruralizzati e urbanisticamente riconosciuti.

In considerazione anche di quanto espresso con il contributo del Settore Pianificazione del territorio in fase di avvio del procedimento (prot. R.T. n. 60030 del 17/04/2018), il documento della variante al RU denominato Relazione, da' atto dell'avvenuta presentazione della variante al P.A.P.M.A.A. finalizzata al mantenimento e recupero dell'attività agricola nell'area della tenuta, al mantenimento del caratteristico paesaggio agro-forestale, dei livelli di permeabilità ecologica nella Tenuta di Rimigliano già prima della data di svolgimento della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, svolta negli uffici della Regione Toscana a Novoli il giorno 11/05/2018 e quindi precedentemente anche dell'adozione della Variante al R.U. con la D.C.C. n. 51 del 07/06/2018.

La presentazione della variante al P.A.P.M.A.A. ha consentito da un lato di poter finalmente prevedere lo svolgimento di un'attività agricola in grado di autosostenersi economicamente e consentire il mantenimento delle caratteristiche agricole dell'area e dall'altra di poter chiarire definitivamente il dimensionamento delle destinazioni d'uso ammesse nella Tenuta, in particolare quello della destinazione residenziale.

In data 11/05/2018 si è svolta presso gli uffici della Regione Toscana a Novoli la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.

La Conferenza ha ritenuto le previsioni analizzate conformi a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:

Scheda n. 1 – Podere Chiusacce

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune .

La nuova localizzazione della previsione turistico-ricettiva di alta qualità, così come descritta nella documentazione di avvio del procedimento e nel Protocollo d'Intesa sottoscritto nel dicembre 2017 appare sicuramente più idonea rispetto alla precedente.

Proprio al fine di consentire un corretto ed adeguato sviluppo dell'intervento progettuale turistico-ricettivo non dovranno essere previste altre funzioni, come ad esempio quella residenziale.

L'estensione della superficie territoriale richiesta per la realizzazione dell'intervento, pari a circa 8 ha, dovrà essere contenuta utilizzando per la sua corretta definizione i criteri descritti all'art. 83 dalla LR 65/2014, in particolare quando si parla del "sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale", conseguentemente la delimitazione a Nord dovrà attestarsi sul fossato presente e quella a Sud arretrare fino al limite settentrionale della pineta posta a sud-ovest dell'ambito territoriale individuato.

Inoltre, in relazione alla coerenza con gli obiettivi della Variante, sia verificato:

- *il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (Foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del P.I.T./P.P.R. e gli obiettivi e le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1953 (GU 7/1954) e D.M. 25/01/1967 (G.U. 156/1967)*

- *il rispetto di quanto indicato negli allegati contributi dei seguenti settori regionali:*

- *Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa*

- *il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.*

Scheda n. 2 – Podere Ugucione

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

Inoltre, in relazione alla coerenza con gli obiettivi della Variante, sia verificato:

- il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (Foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR e gli obiettivi e le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1953 (GU 7/1954) e D.M. 25/01/1967 (G.U. 156/1967)
- il rispetto di quanto indicato negli allegati contribuiti dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Scheda n. 3 – Podere Casa delle Guardie

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

Al fine di ricondurre ad un più corretto criterio di individuazione dell'ambito territoriale all'interno del quale realizzare l'intervento che utilizzi i criteri di cui all'art. 83 della LR 65/2014, in particolare quando parla del "sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale", si evidenzia la necessità di limitare l'area di intervento dovrà essere limitata a Nord-Est, escludendo la propaggine prospiciente l'area umida e attestandosi sull'area pertinenziale vigente.

Inoltre, in relazione alla coerenza con gli obiettivi della Variante, sia verificato:

- il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (Foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR e gli obiettivi e le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1953 (GU 7/1954) e D.M. 25/01/1967 (G.U. 156/1967)
- il rispetto di quanto indicato negli allegati contribuiti dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Scheda n. 4 – Podere Walfredo

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

Inoltre, in relazione alla coerenza con gli obiettivi della Variante, sia verificato:

- il rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui alla Scheda dei sistemi Costieri n. 4 Litorale sabbioso del Cecina - art. 6 (Territori costieri) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR e gli obiettivi e le prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1953 (GU 7/1954) e D.M. 25/01/1967 (G.U. 156/1967);
- il rispetto di quanto indicato negli allegati contribuiti dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Scheda n. 5 – Podere Poggettino

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

Inoltre, in relazione alla coerenza con gli obiettivi della Variante, sia verificato:

- il rispetto delle direttive e delle prescrizioni di cui al D.M. 18/12/1953 (GU 7/1954) e D.M. 25/01/1967 (G.U. 156/1967)
- il rispetto di quanto indicato negli allegati contribuiti dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Scheda n. 6 – Podere Sveva Manfredi

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

Sia verificato:

- il rispetto di quanto indicato negli allegati contribuiti dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Scheda n. 7 – Podere Fossa Calda

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune

Sia verificato:

- il rispetto di quanto indicato negli allegati contribuiti dei seguenti settori regionali:
 - Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Scheda n. 8 – Aree pubbliche di proprietà del Comune di San Vincenzo

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dal Comune.

Per tali aree è indicato il perseguimento degli obiettivi di tutela e riqualificazione del patrimonio forestale e delle aree boscate e il mantenimento delle aree permeabili, oltre al mantenimento delle relazioni visuali percettive fra il tracciato storico della via della Principessa e il sistema dei grandi spazi aperti agricoli interni alla Tenuta

Sia verificato il rispetto di quanto indicato nel contributo della Provincia di Livorno.

Il verbale contiene la seguente tabella riepilogativa degli esiti della conferenza:

Raffronto dei dati della Variante R.U. vigente e quelli della Variante R.U. Tenuta di Rimigliano							
Scheda proposta nella conferenza di copianificazione svolta il giorno 11/05/2018, con indicate in barrato le modifiche richieste dalla conferenza medesima.							
		R.U. Vigente			Variante R.U. Tenuta di Rimigliano		
		<i>Sup T. Ha</i>	<i>SLP mq</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup T. Ha</i>	<i>SLP mq</i>	<i>Destinazione</i>
1	Podere Chiusacce	0,695	1.822,39*	Residenza	8,056	7.000	Turistico
						4.000	Residenza
2	Podere Uguccione	0,880	2.218,16*	Residenza	6,750	2.300	Residenza
3	Podere Casa delle Guardie	1,694	3.170,02*	Residenza	3,965	2.150	Residenza
4	Podere Walfredo	0,659	1.984,25*	Residenza	0,841	1.600	Residenza
5	Podere Poggettino	2,097	6.000,00	Turistico	2,558	1.850	Residenza
6	Podere Sveva Manfredi	0,889	3.649,92*	Residenza	1,728	1.600	Residenza
7	Podere Fossa Calda	0,979	3.761,71*	Residenza	1,700	1.600	Residenza
Totale Residenza			16.605,91*			11.100	
		NB : * comprende fino a 3.417,60 mq "potenzialmente" destinati all'agricoltura					
Totale Turistico			6.000,00			7.000,00	
Totale Agricoltura			/			1.100,40	
TOTALE		7,903 Ha	22.605,91		25,598 Ha	19.200,4	

Dall'analisi del materiale allegato alla delibera di adozione deriva che la tabella definitiva del dimensionamento degli interventi previsti dalla variante urbanistica derivante dagli esiti della conferenza di copianificazione svolta il giorno 11/05/2018 è la seguente :

Sintesi del raffronto dei dati del R.U. vigente e quelli della Variante al R.U. Tenuta di Rimigliano							
Scheda integrata con gli esiti della conferenza di copianificazione del 11/05/2018							
		R.U. Vigente			Variante R.U. Tenuta di Rimigliano		
		<i>Sup T. Ha</i>	<i>SLP mq</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup T. Ha</i>	<i>SLP mq</i>	<i>Destinazione</i>
1	Podere Chiusacce	0,695	1.822,39*	Residenza	5,500	7.000	Turistico
2	Podere Uguccione	0,880	2.218,16*	Residenza	6,750	2.300	Residenza
3	Podere Casa delle Guardie	1,694	3.170,02*	Residenza	3,350	2.150	Residenza
4	Podere Walfredo	0,659	1.984,25*	Residenza	0,841	1.600	Residenza
5	Podere Poggettino	2,097	6.000,00	Turistico	2,558	1.850	Residenza
6	Podere Sveva Manfredi	0,889	3.649,92*	Residenza	1,728	1.600	Residenza
7	Podere Fossa Calda	0,979	3.761,71*	Residenza	1,700	1.600	Residenza
TOTALE		7,903 Ha	22.605,91	/	22,450 Ha	19.200,4	/
Totale Residenza			16.605,91*			11.100	
		NB : * comprende fino a 3.417,60 mq "potenzialmente" destinati all'agricoltura					
Totale Turistico			6.000,00			7.000,00	
Totale Agricoltura			/			1.100,40	
TOTALE			22.605,91			19.200,4	

Come evidenziato nel corso della conferenza di copianificazione, la ridefinizione delle aree di pertinenza è stata condotta seguendo gli indirizzi dati dalla L.R. 65/2014 agli artt. 77 e 83, un'analisi storica

dell'evoluzione dell'azienda agricola di Rimigliano, che raggiunse il massimo sviluppo territoriale negli anni '70 del secolo scorso e un'approfondita analisi dei vincoli paesaggistici presenti, in particolare il D.M. 18/12/1953 (G.U. 7/1954) e D.M. 25/01/1967 (G.U. 156/1967) e il vincolo ex art. 142 comma 1 lett. G (aree boscate) del D.lgs 42/2004, in particolare alla luce di come "illustrati" dal P.I.T. con valenza di Piano paesaggistico approvato con Delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015.

Il risultato finale di tale ridefinizione delle aree di pertinenza e della rimodulazione del dimensionamento vigente ha di fatto condotto la variante al R.U. in oggetto a consentire la realizzazione dei nuovi manufatti edilizi - oggetto di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente - esclusivamente nelle aree esterne ai vincoli paesaggistici, proprio al fine di rispettare gli elementi di valore da essi rappresentati e consentire all'interno dei vincoli medesimi soltanto gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e restauro del patrimonio edilizio esistente.

Dalla lettura della documentazione allegata alla D.C.C. n. 51 del 07/06/2018 di adozione della Variante al R.U. della Tenuta di Rimigliano è possibile evidenziare alcuni aspetti da approfondire al fine di perseguire con maggiore efficacia gli obiettivi espressi nel Protocollo d'Intesa sottoscritto nel dicembre 2017 e quelli della variante urbanistica medesima, così da poter evidenziare e dare atto efficacemente degli aspetti urbanistici e paesaggistici migliorativi rispetto alla situazione vigente, in applicazione delle novità introdotte dalla L.R. 65/2014 e dal P.I.T.-P.P.R.

In particolare, è possibile evidenziare le seguenti osservazioni:

1) Indicazione del corretto dimensionamento residenziale vigente - Corretto raffronto tra situazione in essere e situazione derivante dalla variante urbanistica adottata - Verifica preliminare della legittimità urbanistica e paesaggistica dei manufatti edilizi presenti ai fini del dimensionamento della variante al R.U. e conseguente eventuale modifica al dimensionamento medesimo

- **RELAZIONE :**

paragrafo 6.5 "Il Regolamento Urbanistico

paragrafo 9 "Contenuti della variante" - 9.1 "Gli obiettivi specifici e il dimensionamento"

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)**

Art. 13, comma 6 "Capacità insediativa ammessa", p.to 6.5

- **RAPPORTO AMBIENTALE**

- **RAPPORTO DI SINTESI**

Dalla lettura del documento denominato *Relazione*, ai paragrafi, 6.5 e 9.1, nel *Rapporto Ambientale* e nella *Sintesi non Tecnica*, emerge che sono rappresentati gli estratti in forma "semplificata" del dimensionamento del R.U. vigente (così come modificato dall'approvazione della variante al R.U. per la Tenuta di Rimigliano approvata nel 2012 in applicazione degli esiti della conferenza paritetica del 2012) e della Variante al R.U. Tenuta di Rimigliano adottata con D.C.C. n. 51 del 07/06/2018.

Occorre però evidenziare che tale semplificazione sia eccessiva e non riporti in maniera corretta quanto invece riportato nelle tabelle (in forma completa) del dimensionamento della Variante al R.U. approvata nel 2012 e in quella discussa nel corso della conferenza di copianificazione svolta il giorno 11/05/2018.

Infatti, il dimensionamento della variante urbanistica vigente dal 2012 per la destinazione residenziale non riporta un dimensionamento massimo pari a 13.191,29 mq, bensì un dimensionamento massimo pari a 16.605,91 mq in grado di contenere l'eventuale dimensionamento del Piano di Miglioramento Agricolo nella misura massima di 3.417,60 mq.

Tale differenza di rappresentazione nella documentazione non è da sottovalutare in quanto, la precedente normativa della variante urbanistica, in assenza di piano di miglioramento agricolo, o in presenza di un piano di miglioramento agricolo con dimensionamento modesto, avrebbe consentito la realizzazione di edificazione residenziale fino a **16.605,91 mq** e non **13.191,29 mq** come erroneamente riportato nella documentazione allegata alla Delibera consiliare di adozione della variante urbanistica.

Uno degli obiettivi del Protocollo d'Intesa e della variante urbanistica adottata con D.C.C. n. 51 del 07/06/2018 è stato proprio quello di richiedere al momento dell'avvio del procedimento urbanistico la presentazione contestuale di una variante al piano aziendale agricolo (P.A.P.M.A.A.) per il mantenimento dell'attività agricola nella Tenuta, che ha indicato un dimensionamento "agricolo" pari a 1.100 mq e così facendo la variante al R.U. in oggetto ha "definitivamente" stralciato dal "potenziale" dimensionamento residenziale, pari a 16.605,91 mq, il potenziale dimensionamento agricolo residuo non utilizzato destinato al

piano aziendale agricolo dalla precedente Variante al R.U. approvata nel 2012, pari a 2.317,60 mq; ovvero 3.417,60 mq – 1.100 mq.

La conferenza di copianificazione, svolta il giorno 11/05/2018, ha inoltre ridotto il dimensionamento residenziale di ulteriori 1.000 mq, non ritenendo ammissibile con l'obiettivo della variante al R.U. la creazione di un comparto misto turistico-ricettivo/residenziale nel podere Le Chiusacce, in quanto, proprio al fine di perseguire gli obiettivi della variante affinché la struttura di tipo alberghiero possa essere di livello eccellente e sia in grado di fornire tutti i servizi necessari a garantire il successo imprenditoriale e le necessarie ricadute occupazionali dell'intervento, il comparto turistico/ricettivo ha visto accolta in conferenza di copianificazione la proposta di ampliamento di dimensionamento da 6.000 fino ad un max di 7.000 mq.

La rappresentazione corretta delle tabelle del dimensionamento dovrà quindi evidenziare il corretto confronto tra le quantità edificatorie della variante al R.U. vigente e quelle della Variante al R.U. in adozione, ove il dimensionamento residenziale potenziale passa dai "potenziali" 16.608,99 mq a 11.100 mq, con una riduzione - per effetto dell'applicazione della L.R. 65/2014 e del P.I.T.-P.P.R. -, di circa 5.508,99 mq e un ampliamento del dimensionamento turistico ricettivo da 6.000 mq a 7.000 mq.

Inoltre, come riportato nelle N.T.A. all'art. 13, comma 6, punto 6,5, "Ogni istanza di titolo abilitativo dovrà contenere la verifica della legittimità degli edifici <...>".

Occorre però evidenziare che la verifica della legittimità urbanistica e paesaggistica dei manufatti esistenti realizzati nell'area oggetto di variante urbanistica successivamente al 18/12/1953 risulta condizione imprescindibile al fine condurre con chiarezza all'individuazione del dimensionamento legittimo della variante urbanistica e conseguentemente all'ammissibilità degli interventi edilizi da essa consentiti.

Si ritiene quindi indispensabile che tale verifica - circa la piena legittimità dei manufatti - sia tassativamente conclusa preliminarmente all'approvazione della variante al R.U. in oggetto e che in conseguenza degli esiti di tale verifica venga eventualmente adeguata la tabella del dimensionamento riportata nei documenti costituenti la variante medesima, quali: Relazione, N.T.A., Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica.

2) Riduzione del carico antropico e del frazionamento immobiliare rispetto alla situazione vigente

- *RELAZIONE*

Paragrafo 9.5 "Gli insediamenti dei nuclei poderali"

- *NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)*

Art. 13, comma 7 "Regole e indirizzi per gli interventi edilizi e paesaggistici", p.to 7.1 "caratteristiche edilizie"

Art. 13, comma 6 "Capacità insediativa ammessa, p.to 6.4"

Nel documento denominato Relazione, al paragrafo 9.5 viene evidenziato che la realizzazione delle ville residenziali di elevata qualità architettonica avranno un incremento rispetto al passato della superficie minima degli alloggi, pari a 200 mq per almeno l'80% del totale e la conseguente drastica riduzione del numero complessivo degli alloggi rispetto agli originali 145 previsti dalla variante 2012.

Tale considerazione, espressa nella relazione, è normata all'art. 13 comma 7.1 caratteristiche edilizie delle N.T.A. e così come scritta non appare condivisibile al fine di perseguire l'obiettivo della variante posto alla base del protocollo d'intesa sottoscritto nel dicembre 2017 e dichiarato in avvio del procedimento.

Al fine di rendere la variante urbanistica conforme all'obiettivo preposto, ovvero perseguire una *drastica riduzione del numero complessivo degli alloggi* rispetto ai vigenti 145 (per una s.l.p. complessiva max di 16.605,91 mq), occorre modificare l'art. 13, comma 7, punto 7.1 - caratteristiche edilizie, eliminando il punto " - La dimensione delle unità abitative residenziali non potrà essere inferiore per l'80% a mq 200 di S.L.P. " e introducendo un limite dimensionale minimo elevato per tutti gli alloggi residenziali in grado di evitare tipologie edilizie urbane e l'eccessivo frazionamento immobiliare ed un limite dimensionale minimo per i nuovi fabbricati in grado di contenerne fisicamente il numero e far si che i nuovi fabbricati siano per tipologia e dimensione il più possibile simile ai poderi storici presenti nella tenuta, la cui superficie media è pari a circa 500 mq.

La norma dovrà quindi essere riscritta in modo da garantire la drastica riduzione del carico antropico sulla Tenuta di Rimigliano, riducendo la possibilità di frazionamento all'interno delle aree pertinenziali, degli spazi di verde privato e dei parcheggi, pur consentendo la variante al R.U. un ampliamento delle superfici

delle aree di pertinenza che in questo modo potranno essere progettate e conseguentemente utilizzate anche come zone filtro verso le aree rurali utilizzate dall'azienda agricola in attività.

La realizzazione di nuovi edifici di tipologia edilizia e superfici analoghe ai poderi esistenti, impedirà di fatto, la realizzazione di tipologie edilizie urbane, ad es. di tipo villette a schiera, che snaturerebbero la Tenuta.

La norma riscritta dovrà contenere e limitare maggiormente di quanto ad ora riportato all'art. 13, comma 6, punto 6.4, circa *la possibilità di variare il dimensionamento fino al 35% tra i vari nuclei poderali pur mantenendo fermo il dimensionamento max ammesso*, in quanto, i dimensionamenti ammessi dalla variante urbanistica adottata hanno preso in considerazione le peculiarità territoriali e paesaggistiche di ogni singola area e la loro sostenibilità ambientale e paesaggistica.

3) Redazione di un progetto unitario per l'intera Tenuta con valenza di Piano Attuativo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

- art. 8 attuazione degli interventi

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto di intervento della variante urbanistica, dell'estensione complessiva dell'area pari ad oltre 530 ettari e dell'organizzazione al suo interno delle 7 aree corrispondenti ai 7 poderi della Tenuta, come ribadito fin dal Protocollo d'Intesa e riportato anche nell'avvio del procedimento della variante, è opportuno che sia garantito il corretto inserimento degli interventi edilizi all'interno delle aree di pertinenza e anche le dislocazioni delle strade di accesso a tali aree.

A tal fine, occorre che sia predisposto un elaborato progettuale complessivo esteso a tutta la Tenuta che sia in grado di dimostrare il raggiungimento degli obiettivi proposti.

Pur evidenziando che dalla lettura degli elaborati cartografici emerge chiaramente come gli interventi edilizi di nuova realizzazione, in applicazione e conseguenza della lettura dei vincoli paesaggistici presenti ed in modo particolare del D.M. 18/12/1953 – G.U. 7 del 1954 e il D.M. 25/01/1967 – G.U. 156 del 1967, denominato: La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo, potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree esterne alle aree paesaggisticamente vincolate ed interesseranno principalmente i poderi Le Chiusacce, Ugucione e Casa delle Guardie, non sarà consentita invece - differentemente dalla Variante approvata nel 2012 ed ancora vigente - alcun tipo di nuova realizzazione edificatoria nei due poderi a Sud della tenuta, Sveva Manfredi e Fossa Calda (entrambi non interessati da vincoli paesaggistici ma in area di grande valore estetico-percettivo) e nei Poderi Poggettino e Walfredo interamente compresi in area interessate da vincolo paesaggistico.

Per le motivazioni sopra esposte, appare indispensabile la predisposizione di un progetto unitario esteso all'intera tenuta redatto ad una scala adeguata, con valenza di Piano Attuativo unitario esteso all'intera Tenuta, in grado di individuare e definire :

- la corretta collocazione dei nuovi fabbricati residenziali e della struttura alberghiera rispetto al contesto paesaggistico di riferimento;
- le caratteristiche tipologiche ed edilizie dei manufatti edilizi;
- la suddivisione delle aree di pertinenza;
- le aree destinate a parcheggio;
- i percorsi stradali interni;
- la rappresentazione delle misure di mitigazioni eventualmente necessarie.

Il tutto al fine di dimostrare il corretto inserimento dell'intero intervento in un ambito territoriale contraddistinto dall'elevato valore paesaggistico così come rappresentato nella Scheda d'Ambito n. 16, Colline Metallifere e Elba e soprattutto il rispetto e l'attuazione dell'Obiettivo 1 delle correlate direttive 1.1, 1.3, 1.6 e 1.7, come di seguito riportate.

Obiettivo 1

Salvaguardare i caratteri idro-geo-morfologici, ecosistemi, 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

Direttiva 1.1 - tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;

Direttiva 1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portiglioni) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;

Direttiva 1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Direttiva 1.7 - nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- 1 preservare la struttura della maglia agraria storica;*
- 2 mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;*
- 3 evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.*

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Con riferimento agli strumenti della pianificazione territoriale regionale si evidenzia che con la Delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 è stata approvata l'*Integrazione del Piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) con valenza di piano paesaggistico* contenente le modifiche al P.I.T. approvato con D.C.R. n.72/2007 e che costituisce l'integrazione del Piano stesso per la disciplina paesaggistica.

Dalla data di pubblicazione sul BURT n.28 del 20/05/2015 dell'avviso di avvenuta approvazione dell'integrazione del P.I.T. con valenza paesaggistica con la D.C.R. n.37/2015, il P.I.T. assume pertanto valenza di Piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Ai sensi dell'art. 20 co.4 le varianti agli strumenti di cui co.1 del medesimo articolo della Disciplina di Piano, per le parti del territorio interessate, adeguano i propri contenuti assicurando il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria e secondo quanto previsto dall'art. 21.

In relazione alle procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica per la conformazione del Piano strutturale intercomunale ai sensi degli articoli 20 e 21 del PIT, si rimanda ai contenuti dell'Accordo tra MiBACT e Regione Toscana, sottoscritto il 16 Dicembre 2016 e pubblicato sul sito della Regione Toscana all'indirizzo:

http://www.regione.toscana.it/documents/10180/14053017/ACCORDO_sottoscrizione_16DIC.pdf/aa3aa1ab-8214-43e0-9e8d-486874ccb742

Il territorio comunale di San Vincenzo è ricompreso nella scheda d'ambito n.16 Colline metallifere e Elba

La presente osservazione è formulata anche ai sensi dell'art. 53 della L.R. 65/2014 allo scopo di favorire lo scambio delle conoscenze per il miglioramento progressivo della qualità tecnica degli strumenti della pianificazione territoriale e l'omogeneità dei criteri metodologici, nonché per l'efficacia dell'azione amministrativa.

Il Responsabile P.O.

Arch. Alessandro Marioni



Si allegano i contributi dei seguenti Settori regionali:

1. Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
2. Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole
3. Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti