



**COMUNE DI SAN VINCENZO**

COMUNI DI  
CAMPIGLIA M.MA - PIOMBINO - SASSETTA - SUVERETO

PROVINCIA DI LIVORNO

**COMUNE DI SAN VINCENZO**

# **PIANO STRUTTURALE**

ART. 53 L.R.T. N. 1/2005 – ART. 92 L.R.T. N. 65/2014



**DOCUMENTO TECNICO DELLE  
CONTRODEDUZIONI**

MAGGIO 2015

ADOZIONE : Del. C.C. n. 102 del 06/12/2013

APPROVAZIONE :





## **UFFICIO DI PIANO – COMUNE DI SAN VINCENZO**

Alessandro Massimo Bandini  
Massimiliano Roventini

Sindaco  
Assessore all'Urbanistica

geom. Andrea Filippi  
dott.arch. Laura Dell'Agnello  
per.inf. Gianluca Luci

Responsabile del Procedimento  
Responsabile Ufficio Urbanistica  
Responsabile Ufficio S.I.T.

## **GRUPPO DI LAVORO ESTERNO**

dott.arch. Stefano Giommoni

Progettista coordinatore

dott.for. Stefano Bologna – Quercus s.a.s.  
dott.ing. Massimo Ferrini – Tages s. coop.  
dott.for. Fausto Grandi – Quercus s.a.s.  
dott.ing. Nicola Lenza – Ingeco s.r.l.  
dott.geol. Maurizio Sileoni

Indagini agronomiche e forestali  
Indagini sulla mobilità  
Indagini agronomiche e forestali  
Indagini idrauliche  
Indagini geologiche

Ldp progetti gis s.r.l. - Luca Gentili

S.I.T. e informatizzazione

dott.ing. Renato Butta - Sintesis s.r.l. -  
dott. Serena Butta – Sintesis s.r.l.  
dott.ing. Claudia Casini – Sintesis s.r.l.

Valutazione integrata e strategica  
Valutazione integrata e strategica  
Valutazione integrata e strategica

Sociolab s.r.l.

Processo partecipativo

avv. Luisa Gracili – Studio Gracili Ass.to  
avv. Piera Tonelli – Studio Gracili Ass.to

Revisione giuridica e legale  
Revisione giuridica e legale



**DOCUMENTO TECNICO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE.**

**Elenco delle osservazioni presentate**

01	Guerrieri Andrea, G.A. Escavazioni	01-1
02	Macchi Giorgia	02-1
03	Govi Francesco, Studio Gea3 associati	03-1
04	Govi Francesco, Studio Gea3 associati	04-1 04-2 04-3
05	Govi Francesco, Studio Gea3 associati	05-1
06	Fabbri Stefano	06-1
07	Favilli Paolo	07-1
08	Giovani Emanuele, Misericordia San Vincenzo	08-1
09	Carnesecchi Vico + 1	09-1
10	Pieraccini Paolo	10-1
11	Lizzerini Stefano, AGI s.p.a.	11-1
12	Cencini Clementina	12-1
13	Cencini Clementina + 2	13-1
14	Pelosi Antonio	14-1
15	Lazzi Alessandro, Loren mare s.r.l.	15-1
16	Lazzi Alessandro, Lazzi Vi.Tur. s.p.a.	16-1 16-2 16-3 16-4 16-5 16-6 16-7 16-8
17	Forconi Paolo	17-1
18	Simonetti Enrico + 3	18-1
19	Bossi Maria Pucci	19-1

20	ARPAT, Dip.to Piombino Elba	20-1 20-2 20-3 20-4 20-5 20-6 20-7
21	Della Gherardesca Costanza	21-1
22	Della Gherardsca Costanza	22-1 022-2
23	Della Gherardesca Gaddo, Rimigliano s.r.l.	23-1 23-2 23-3 23-4 23-5 23-6
24	Pradella Alessandra	24-1
25	Frasconi Laura, Park Albatros	25-1
26	Biondi Miria + 1	26-1
27	Forconi Enio, Il Paradisino s.r.l.	27-1
28	Pellegrini Alessandro, Pellegrini Alfredo s.r.l.	28-1
29	Grandi Massimo	29-1
30	Zanicchi Marco	30-1
31	Rebua Maria Pia	31-1
32	Tinacci Luca + 1	32-1
33	Galassi Cinzia	33-1
34	Ghizzani Osiride	34-1
35	Barbafiera Elena	35-1
36	Gagliero Salvatore + 1	36-1
37	Moscardini Silvia	37-1
38	Bensi Mauro	38-1
39	Nassi Paola + 1	39-1
40	Miraglia Calogero + 3	40-1
41	Miraglia Antonino	41-1 41-2
42	Miraglia Antonino	42-1 42-2

43	Gruppo consiliare Assemblea Sanvincenzina	43-1 43-2 43-3 43-4 43-5 43-6 43-7 43-8 43-8 43-9 43-10 43-11 43-12 43-13 43-14 43-15 43-16
44	De Cassai Reno	44-1 44-2 44-3 44-4 44-5 44-6 44-7 44-8 44-9
45	Casabona Roberta +2	45-1
46	Cosimi Paolo + 1	46-1
47	Della Gherardesca Costanza + 2	47-1 47-2
48	Della Gherardesca Costanza + 2	48-1 48-2
49	Cionini Mauro	49-1
50	Valori Tiziana + 1	50-1
51	Ciampalini Chiara	51-1
52	Cionini Maida	52-1
53	Stefanini Sara	53-1
54	Maggeschi Mirna, Ass.ne operatori turistici San Vincenzo	54-1 54-2 54-3 54-4 54-5
55	Maggeschi Mirna, Asso.ne operatori turistici San Vincenzo	55-1 55-2 55-3
56	Orlandini Marco Orlando	56-1
57	Gruppo consiliare Siamo San Vincenzo	57-1

58	Provincia di Livorno	58-1 58-2 58-3 58-4
59	Roncareggi Ida	59-1
60	Baydar Ayse Defna, Azienda agricola Il Turchese s.a.s.	60-1
61	Giampieri Emanuele + 2	61-1
62	Ufficio Urbanistica Comune San Vincenzo	62-1 62-2 62-3 62-4 62-5 62-6 62-7
63	Area servizi per il territorio Comune San Vincenzo	63-1 63-2
64	Papavero Davide, Solvay Chimica s.p.a.	64-1 64-2 64-3 64-4
65	Regione Toscana	65-1 65-2 65-3 65-4 65-5 65-6 65-7 65-8 65-9 65-10 65-11 65-12 65-13 65-14 65-15 65-16 65-17 65-18 65-19 65-20



**OSSERVAZIONE N. 01** prot. 14.115 – 27/06/2014

presentata Guerrieri Andrea, G.A. escavazioni

**Classificazione.**

Sistema insediativo Icn – UTOE 1.1 – Disciplina.

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di insediare nell'area artigianale esistente attività tali da consentire la realizzazione di una palestra, studi medici e centro benessere.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

01-1) Destinazioni d'uso per servizi nelle aree artigianali per ammettere le funzioni di servizi alla persona

**Parere istruttorio.**

Il piano, nelle strategie di trasformazione dei sistemi insediativi, non disciplina le destinazioni d'uso ammissibili. Esse dovranno essere oggetto di previsione specifica e puntuale con la formazione del Piano Operativo, in ragione degli obiettivi e degli indirizzi del piano strutturale stesso.

A tale proposito si rileva che, per ciò che concerne l'ambito delle aree artigianali, gli articoli 39 e 40 della disciplina adottata, tra gli obiettivi dello strumento di pianificazione, prevedono anche il potenziamento, la qualificazione del sistema dei servizi sociali e delle dotazioni pubbliche e collettive.

Nelle strategie dello sviluppo che il Piano Operativo dovrà tradurre in previsioni di dettaglio, per l'UTOE 1.1 vengono anche contemplati:

- Il potenziamento dei servizi scolastici, culturali e sociali con la dotazione di servizi pubblici e collettivi tali da comportare l'innalzamento della qualità della vita dei residenti;
- Il completamento dell'area artigianale con la qualificazione delle attività esistenti.

I contenuti e i propositi dell'osservazione risultano, conseguentemente, coerenti con le strategie e gli obiettivi delle politiche territoriali dello strumento adottato. Tuttavia, non essendovi tra le funzioni del piano strutturale quello della zonizzazione e della disciplina puntuale delle destinazioni d'uso ammissibili, saranno le previsioni del primo Piano Operativo a normare le funzioni specifiche ammesse nell'area artigianale.

**Proposta tecnica di controdeduzione.**

01-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale in quanto la disciplina puntuale delle destinazioni d'uso ammesse non è

oggetto di trattazione dello stesso. Si rileva, comunque, che i contenuti della stessa appaiono coerenti con gli obiettivi e le strategie che il piano prevede per il completamento e la qualificazione dell'area artigianale.

Sarà compito del Piano Operativo prevedere, nello specifico, le destinazioni ammesse in ragione degli obiettivi sopraesposti.



**OSSERVAZIONE N. 02**

prot. 15.259 – 09/07/2014

presentata da Macchi Giorgia

**Classificazione.**

Sistema insediativo Icn/Iar – UTOE 1.1.

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di rendere edificabili suoli occupati da campi da tennis e piscina in via Santa Caterina a San Vincenzo, nella zona urbana della Piana.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

02-1) Previsione edificatoria terreni in via Santa Caterina, San Vincenzo.

**Parere istruttorio.**

Il piano strutturale prevede strategie di trasformazione nei sistemi insediativi fondati sulla riqualificazione e la riorganizzazione dei tessuti edilizi esistenti e sulla riconversione complessiva del patrimonio immobiliare, con l'incentivo all'uso di tecniche per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica. L'articolo 39 della disciplina, per il raggiungimento delle strategie insediative del piano, dispone che il Piano Operativo possa prevedere anche interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica dei fabbricati esistenti da organizzare in rapporto ai caratteri della maglia insediativa e alla necessità di non alterare il rapporto misurato tra l'edificazione, il contesto ambientale urbano e gli scorci panoramici verso il mare e la pianura.

L'articolo 69 dispone, per l'UTOE 1.1 di San Vincenzo, le strategie ed il dimensionamento del progetto del piano. Spetterà alle previsioni dei diversi Piani Operativi, nel proseguo del processo di pianificazione, localizzare e disciplinare nel dettaglio gli interventi di trasformazione ammissibile.

Si ritiene perciò che il contenuto specifico dell'osservazione in oggetto non sia pertinente con i caratteri generali e di grande scala propri dei contenuti della pianificazione strutturale. Sarà materia dei Piani Operativi disciplinare gli interventi edilizi ammissibili nell'area in questione con l'obiettivo di rendere operativi gli indirizzi generali della disciplina del Piano Strutturale.

**Proposta tecnica di controdeduzione.**

02-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

La disciplina degli interventi puntuali di trasformazione edilizia non può essere contemplata dalla pianificazione strutturale. Gli interventi ammissibili sull'area in questione saranno puntualmente trattati dai successivi Piani Operativi ai quali spetta tradurre in previsioni operative le strategie del Piano Strutturale.



**OSSERVAZIONE N. 03**

prot. 15.260 – 09/07/2014

presentata da Govi Francesco, Studio Gea3 associati.

**Classificazione.**

Sistema insediativo Ics/Icm – UTOE 1.1. – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta una diversa formulazione dell'indirizzo e delle prescrizioni della disciplina del Piano Strutturale per gli interventi sulle strutture a servizio della balneazione.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

03-1) Indirizzi e prescrizioni per la disciplina degli interventi ammissibili sulle strutture a servizio della balneazione per ammettere parziali aumenti dei carichi insediativi

**Parere istruttorio.**

Il piano strutturale fornisce indirizzi ai Piani Operativi e, agli eventuali piani attuativi, per le previsioni sugli interventi nelle aree costiere e sulle strutture a servizio della balneazione esistenti nei sub-sistemi insediativi Ics e Icm. Essi sono improntati all'obiettivo generale di difesa della costa urbana, di valorizzazione del rapporto funzionale e del paesaggio urbano tra la costa e il mare e di recupero e riqualificazione architettonica, senza aumento dei carichi insediativi, delle strutture esistenti adibite alla balneazione. Nel complesso delle disposizioni del piano, l'articolo 25 sulla difesa dall'erosione costiera e dell'ambiente marino interagisce con gli articoli 37 e 38 che invece contengono indirizzi più marcatamente di carattere pianificatorio riguardanti i sub-sistemi insediativi che si affacciano sul mare.

L'osservazione richiama interventi non meglio precisati di *“modificazione delle strutture esistenti specificatamente sulle aree demaniali sensibili”* contenuti nelle norme generali della Variante non sostanziale al piano particolareggiato della spiaggia approvato dall'Amministrazione Comunale di San Vincenzo con Delib. C.C. n. 2 del 12/02/2014 e propone un adeguamento degli indirizzi del Piano Strutturale in ragione delle previsioni del piano attuativo medesimo. In particolare viene proposto di modificare gli indirizzi contenuti nell'articolo 37 e 38 della disciplina per i sub-sistemi insediativi della città consolidata e della città sul mare proponendo che il divieto dell'aumento dei carichi insediativi per le strutture a servizio della balneazione siano limitati solo a quelle localizzate sulle aree pubbliche.

In proposito è da rilevare che:

- Per la successione ordinaria dei livelli di pianificazione sono le discipline specifiche che si conformano alle disposizioni generali, e non viceversa;

- I contenuti della disciplina generale del Piano Strutturale non incidono sulla pianificazione attuativa comunale già approvata per effetto delle salvaguardie generali e specifiche di cui all'art. 77 della disciplina del piano;
- Il divieto di aumento dei carichi insediativi è da riferirsi esclusivamente alle funzioni specifiche delle attività balneari e non già ad altre destinazioni per le quali valgono gli indirizzi generali e il dimensionamento massimo ammissibile per ogni singola UTOE.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 03-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Non si rilevano incongruenze tra le previsioni del piano particolareggiato della spiaggia vigente e gli indirizzi generali del Piano Strutturale, e comunque per effetto delle disposizioni dell'articolo 77 della disciplina del PS medesimo, così come ulteriormente specificato anche a seguito delle proposte di controdeduzioni, la pianificazione attuativa approvata precedentemente all'adozione di quella strutturale è fatta salva.

Riguardo al divieto di aumento dei carichi insediativi esso è da ritenersi applicabile a tutte le strutture destinate alla balneazione a prescindere dalla loro localizzazione su aree pubbliche o meno, ma non già a destinazioni d'uso diverse e funzionalmente autonome rispetto agli stabilimenti balneari le cui quantità sono disciplinate per l'UTOE 1.1 dall'articolo 69 della disciplina, Elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 04**

prot. 15.261 – 09/07/2014

presentata da Govi Francesco, Studio Gea3 associati.

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono richieste precisazioni e puntualizzazione nei rapporti tra la disciplina del Piano Strutturale e le previsioni del Piano Particolareggiato della Spiaggia.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 04-1) Modifica dell'articolo 25 – la difesa dall'erosione costiera – della disciplina del Piano Strutturale per fare salvi i contenuti del vigente piano particolareggiato della spiaggia
- 04-2) Modifica dell'articolo 77 – salvaguardie generali e specifiche – della disciplina del Piano Strutturale per meglio specificare che sono fatti salvi i contenuti del vigente piano particolareggiato della spiaggia
- 04-3) Modifica dell'articolo 78 – criteri per la formazione delle varianti anticipatrici – della disciplina del Piano Strutturale per ammettere la formazione di un nuovo piano particolareggiato della spiaggia

**Parere istruttorio.**

Il rapporto tra i vari atti di governo del territorio è stato oggetto di recente ed ulteriore specificazione con la emanazione della L.R. n. 65/14 laddove, all'articolo 10, essa dispone che il Piano Strutturale costituisce strumento della "pianificazione territoriale", mentre i piani attuativi rientrano tra gli strumenti della "pianificazione urbanistica". Anche per effetto di tale disposizione la pianificazione attuativa comunale dovrà correlarsi e conformarsi alle strategie generali del governo del territorio.

Come già rilevato a proposito del punto 003-1) del presente documento non si rilevano incongruenze e contraddizioni tra le disposizioni del Piano Particolareggiato della Spiaggia vigente e gli indirizzi generali del Piano Strutturale. Tanto più che l'intento era quello di rendere salvi gli strumenti della pianificazione attuativa vigenti al momento dell'adozione del Piano Strutturale.

Per eliminare, comunque, ogni tipo di incertezza viene proposta una specificazione dei contenuti delle salvaguardie generali specifiche così da rendere non dubitale che le previsioni del Piano Particolareggiato della Spiaggia approvato dal Comune di San Vincenzo con Delib. C.C. n. 2 del 12/02/2014 risultano vigenti ed operative ad ogni effetto.

Dovranno, viceversa, uniformarsi ed essere coerenti con le disposizioni generali del Piano Strutturale tutte le eventuali varianti che l'Amministrazione Comunale vorrà apportare al suddetto Piano Particolareggiato, così come peraltro già esplicitamente contenuto nell'articolo 78 della disciplina del PS stesso.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 04-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Nel testo dell'articolo 25 della disciplina del PS, elaborato RCA, adottato dal Consiglio Comunale non è riportato il periodo *“gli interventi del piano particolareggiato della spiaggia vigente e delle relative schede normative sono sospesi in attesa della formazione, in attuazione degli indirizzi del PS, del primo Regolamento Urbanistico”* del quale viene chiesta l'abrogazione.

### 04-2) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 77 della disciplina del PS, elaborato RCA, necessita in una specificazione per rendere non interpretabile la volontà esplicita di fare salve le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati e quelle dei piani attuativi pubblici approvati precedentemente l'adozione del Piano Strutturale.

### 04-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La possibilità di introdurre variazioni alle disposizioni comunali vigenti del piano particolareggiato della spiaggia e degli arenili è già esplicitamente contenuta nell'articolo 78 della disciplina del Piano Strutturale, elaborato RCA.

Attività conseguente: Modifica articolo 77 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 05** prot. 15.679 – 16/07/2014

presentata da Govi Francesco, Studio Gea3 associati.

**Classificazione.**

Sub-sistema insediativo Icm – Disciplina.

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta l'abrogazione del vincolo alla gestione unitaria e del divieto di frazionamento della proprietà nelle strutture turistico ricettive poste all'interno del sub-sistema insediativo della città del mare

**Punti oggetto di controdeduzione.**

05-1) Modifica dell'articolo 38 – Il subsistema insediativo della città sul mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale in merito alla rimozione del vincolo alla gestione unitaria delle strutture turistico ricettive

**Parere istruttorio.**

Tra gli obiettivi del Piano Strutturale per il sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) vi è quello della riqualificazione e del potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi, per l'importanza che essi rivestono nell'economia locale.

Il piano propone delle strategie generali di crescita dell'economia turistica fondata sulla valorizzazione delle risorse territoriali e sull'incentivo allo sviluppo delle qualità imprenditoriali nel settore, anche in coerenza con le politiche di governo di area vasta e le disposizioni legislative e regolamentari della Regione Toscana. La possibilità di rimuovere il vincolo alla gestione unitaria e il divieto di frazionamento della proprietà delle strutture turistico ricettive costituisce, viceversa, la premessa per il depauperamento del sistema dell'offerta turistica e l'incentivazione a forme, certo più redditizie ma anche con meno ricadute economiche sulla comunità, di valorizzazione di beni, generalmente localizzati lungo l'arenile, e perciò ad alto pregio ambientale e immobiliare.

**Proposta tecnica di controdeduzione.**

05-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La modifica degli indirizzi del piano di rimuovere il vincolo alla gestione unitaria e il divieto al frazionamento della proprietà per le strutture turistico ricettive ricomprese nel sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) contrasta con le strategie di valorizzazione e qualificazione dell'offerta turistica contenute nel Piano Strutturale.

Tale proposta genererebbe, altresì, spinte incentivanti alla rendita immobiliare e alla trasformazione d'uso delle strutture ricettive a conduzione alberghiera in seconde case contrastando ulteriormente con le politiche comunali di governo.



**OSSERVAZIONE N. 06**

prot. 15.717 – 16/07/2014

presentata da Fabbri Stefano

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 di un suolo agricolo posto ai margini del sistema insediativo delle appendici recenti.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

06-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi. Tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città attraverso la riorganizzazione degli insediamenti recenti sorti lungo il tracciato della Vecchia Aurelia e tale da integrare l'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici e da rendere immediatamente percettibile il limite fisico tra il territorio urbano e la campagna.

L'area oggetto della richiesta è posta immediatamente a sud della viabilità realizzata a servizio della recente espansione nella zona della cosiddetta "Cerniera" e presenta i requisiti di suolo agricolo di frangia soggetto alle influenze del sistema insediativo. Risulta inserito nell'UTOE 2.1 delle aree periurbane che il piano individua e disegna con la funzione di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

La presenza del Fosso Val di Gori, la vegetazione riparia e i connotati agricoli dei suoli ancora ben radicati tanto da essere catalogati come invarianti strutturali fanno sì che l'area presenti la funzione di corridoio ecologico di connessione tra gli habitat costieri e quelli collinari. Il suo inserimento nel perimetro del progetto della città fa sì che esso si possa configurare come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali che meritano di essere preservati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 06-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione idraulica connessa alla limitrofa presenza del Fosso Val di Gori ed i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 07**

prot. 15.718 – 16/07/2014

presentata da Favilli Paolo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 di un suolo posto ai margini del sistema insediativo della città nuova

**Punti oggetto di controdeduzione.**

07-1) Adeguamento del perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi. Tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città attraverso la riorganizzazione degli insediamenti recenti sorti, in questo caso, nel margine nord di San Vincenzo. L'area oggetto della richiesta è, infatti, interposta tra il tessuto a scacchiera di impianto novecentesco dell'Acquaviva e le recenti costruzioni realizzate nel versante sud del complesso edilizio del Girarrostò.

L'area risultava esclusa dal sistema insediativo del Piano Strutturale del 1998 ed è caratterizzata dalla presenza di una fascia alberata che si sviluppa verso il Fosso delle Rozze e che ne costituisce il limite naturale verso sud.

Il perimetro dell'UTOE 1.1, in quell'ambito, è stato valutato in ragione dei suoli già edificati. L'area oggetto dell'osservazione conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione. Nel quadro conoscitivo del piano emerge il suo valore ecologico ed ambientale legato alla presenza di suoli con connotazioni agricole e forestali.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali che meritano di essere preservati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. In ragione delle politiche insediative del piano la demarcazione oggi già esistente in questa parte della città tra il suo limite fisico e i territori a sud, segnati dalla presenza del Fosso delle Rozze, dalla vegetazione riparia e dai suoli agricoli costituisce un valore e un fattore di qualità territoriale da salvaguardare e da non compromettere.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 07-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 non è interessata da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la sua funzione naturale connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di vegetazione riparia contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.



**OSSERVAZIONE N. 08**

prot. 15.718 – 16/07/2014

presentata da Giovanni Emanuele, Misericordia di San Vincenzo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 di un suolo posto ai margini dei sistemi insediativi della città consolidata e della città nuova. I terreni erano classificati nel sistema insediativo nel Piano Strutturale del 1998

**Punti oggetto di controdeduzione.**

08-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite dei tessuti edilizi consolidati del "villaggio scolastico" e degli isolati di matrice novecentesca che organizzati sulla via del Castelluccio arrivano fino al corso d'acqua del Fosso del Renaione.

L'area in questione, benchè inserita nel sistema insediativo del Piano Strutturale del 1998 conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione. Nel quadro conoscitivo del piano emerge il valore ecologico ed ambientale della vegetazione riparia del Fosso del Renaione che ne segna il limite nord.

Gli studi idraulici condotti sulle portate del Fosso del Renaione hanno permesso di valutare che buona parte dell'area oggetto dell'osservazione è interessata fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di trenta anni e perciò classificata a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e soggetta alle disposizioni di tutela specifiche del D.P.G.R. n. 53R/2011 e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed idraulici che meritano di essere preservati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. In ragione delle politiche insediative del piano la demarcazione oggi già esistente in questa parte della città tra il suo limite fisico e i territori a sud, segnati dalla presenza del Fosso del Renaione, dalla

vegetazione riparia e dall'impianto dell'oliveto nei suoli agricoli costituisce un valore e un fattore di qualità territoriale da salvaguardare e da non compromettere.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

08-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione idraulica connessa alla limitrofa presenza del Fosso del Renaione, di aree contermini soggette ad esondazione ed i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di vegetazione riparia contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.

In sede di redazione del Piano Operativo sarà cura dell'Amministrazione Comunale attivare previsioni urbanistiche, regole insediative e misure perequative tali da individuare ambiti idonei e modalità operative per la realizzazione della nuova sede della Misericordia di San Vincenzo.



**OSSERVAZIONE N. 09**

prot. 15.720 – 16/07/2014

presentata da Carnesecchi Vico e Carnesecchi Riccardo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema insediativo Iar e nell'UTOE 1.1 di suoli agricoli posti ai margini dei sistemi insediativi della città consolidata e della città nuova. I terreni erano classificati nel sistema insediativo nel Piano Strutturale del 1998

**Punti oggetto di controdeduzione.**

09-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar e dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione parte dal presupposto che il nuovo Piano Strutturale ricomprende nel sistema insediativo dei suoli che nel precedente strumento risultavano classificati nel sistema ambientale escludendo, invece, le aree oggetto della richiesta che erano già perimetrati nel sistema ambientale. E' necessario e doveroso far rilevare che l'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18.

Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio, e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione di essere che vi siano ricompresi terreni che, benchè inseriti nel sistema insediativo del PS del 1998, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli. Infatti, diversamente che dai contenuti del precedente, nel nuovo Piano Strutturale il sistema insediativo rappresenta un carattere statutario, rappresentativo dell'identità urbana del territorio edificato, senza che esso costituisca un elemento progettuale del disegno della città futura, che viene, invece, rappresentato nel perimetro delle UTOE.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite dei tessuti edilizi

consolidati del “villaggio scolastico”, dalla via Sandro Pertini e dagli isolati di matrice novecentesca che organizzati sulla via del Castelluccio demarcano inconfutabilmente il limite fisico con il territorio rurale.

Contrariamente a quanto asserito nell’osservazione l’area in questione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il valore ecologico ed ambientale della vegetazione riparia del Fosso del Renaione che la attraversa per intero da est ad ovest. Gli studi idraulici condotti sulle portate del Fosso del Renaione hanno permesso di valutare che buona parte dell’area oggetto dell’osservazione è anche interessata fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di trenta anni e perciò classificata a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e soggetta alle disposizioni di tutela specifiche del D.P.G.R. n. 53R/2011 e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La modifica dell’UTOE con l’inserimento dell’area in oggetto all’interno del perimetro del progetto della città si configura come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed idraulici che meritano di essere preservati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. In ragione delle politiche insediative del piano la demarcazione oggi già esistente in questa parte della città tra il suo limite fisico costituito dai quartieri di matrice novecentesca e dal più recente asse stradale di via Sandro Pertini e i territori agricoli segnati dalla presenza del Fosso del Renaione, dalla vegetazione riparia e dall’impianto dell’oliveto costituisce un valore e un fattore di qualità territoriale da salvaguardare e da non compromettere.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 09-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar e nell’UTOE 1.1 non sono interessati da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L’espansione dell’UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione idraulica connessa alla presenza del Fosso del Renaione, di aree contermini soggette ad esondazione ed i valori naturali connessi all’uso agricolo dell’area e alla presenza di vegetazione riparia contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell’espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L’area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruttive ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l’integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 10**

prot. 15.721 – 16/07/2014

presentata da Pieraccini Paolo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie, nell'UTOE 1.1 di un terreno posto lungo la strada di San Bartolo al margine del sistema insediativo delle appendici recenti

**Punti oggetto di controdeduzione.**

10-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il piano tratta i territori urbanizzati lungo il tracciato della vecchia Aurelia, a nord dell'area artigianale e produttiva, in ragione della loro organizzazione insediativa, caratterizzata da una edificazione puntuale ma serialmente ripetuta con continuità e tale da costituire una trasformazione irreversibile dei connotati ambientali ed agricoli. Sono per questi motivi inseriti nell'UTOE 1.1.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti sorti lungo il tracciato della vecchia Aurelia tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percettibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito dalla continuità dei lotti edificati e dalle quelle aree intercluse comunque compromesse sotto il profilo agronomico, ambientale e paesaggistico ritenute strategiche per qualificare il disegno dei margini urbani. L'ambito posto a nord della via San Bartolo è stato, certamente, soggetto all'influenza urbana e sottoposto a fenomeni di eccessivo frazionamento, ma permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della ruralità, l'uso agricolo dei suoli e la presenza di vaste aree con pregiati impianti di oliveto. Gli stessi insediamenti che segnano l'area, benchè cresciuti in modo preoccupante negli ultimi anni, si configurano con i caratteri delle case sparse, senza la continuità fisica che si riscontra invece lungo il tracciato della vecchia Aurelia.

I valori ecologici ed ambientali, per l'area oggetto dell'osservazione, sono bene rappresentati nel mosaico agrario evidenziato nella Tavola B02 della componente statutaria del piano e che contraddistingue, anche

sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio interposto tra il tracciato della Variante Aurelia, la strada di San Bartolo ed il corso del Fosso di Val di Gori.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 lungo la strada di San Bartolo si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 10-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 11** prot. 15.722 – 16/07/2014

presentata da Lazzerini Stefano, AGI s.p.a.

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto, con finalità edificatorie, l'inserimento nell'UTOE 1.1 di suoli agricoli posti a nord del complesso immobiliare del "Girarrosto"

**Punti oggetto di controdeduzione.**

11-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è definito dalle strutture edilizie del complesso del "Girarrosto" e dall'orografia che ne segnano la morfologia rispetto al contesto.

L'osservazione è tesa ad un allargamento dell'UTOE 1.1 in suoli agricoli esterni al complesso edilizio del "Girarrosto" al fine di avviare su di essi un processo di trasferimento di volumetrie e di realizzazione di standards urbanistici. Dal quadro conoscitivo del Piano Strutturale e dalle indagini sul dimensionamento in esso contenute risulta che gli interventi edilizi per l'area del "Girarrosto" (scheda normativa b.3 del R vigente) risultano attuati sia per la destinazione residenziale che turistico ricettivo con il rilascio dei relativi titoli abilitativi. Non appare, perciò, comprensibile come il nuovo Piano Strutturale possa intervenire su previsioni precedenti rese già operative e cantierate.

L'area oggetto dell'osservazione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il suo valore ecologico ed ambientale essendo interamente interessata dalla presenza consolidata di vegetazione arbustiva di interesse ecologico ed ambientale così come rappresentato nella componente statutaria, tavola B02 del PS e tale da essere assunta al rango di invariante strutturale del territorio rurale.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura, quindi, non come una riorganizzazione, il completamento o la ridefinizione dei margini urbani del sistema insediativo già esistente, quanto piuttosto come il concepimento di una ulteriore appendice

e crescita edilizia in ambito rurale, su suoli aventi ancora valori ecologici ed ambientali che meritano di essere conservati e che, proprio per tale ragione, hanno portato alla scelta di classificarli all'interno dell'UTOE delle aree periurbane.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 11-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Gli interventi edilizi sul complesso edilizio dell'ex "Girarrosto" (scheda normativa b.3 del RU vigente) risultano attuati con il rilascio dei relativi titoli abilitativi. Non ha perciò alcun fondamento giuridico ed urbanistico la richiesta di intervenire su di esse variandone contenuti localizzativi e modalità di attuazione. Inoltre, le aree oggetto della richiesta di inserimento e nell'UTOE 1.1 non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione ambientale ed ecologica, nonché la loro identità rurale tanto da essere classificate come invariants strutturali contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 12**

prot. 15.785 – 17/07/2014

presentata da Cencini Clementina

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie, nel sub-sistema insediativo Iar e nell'UTOE 1.1 di un'area posta ai margini dei sub-sistemi della città nuova e delle appendici recenti.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

12-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar e dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e che le aree in questione, a prescindere dalla limitrofa presenza di complessi edilizi di recente realizzazione, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della via Santa Caterina da Siena che demarca il limite fisico con il territorio rurale.

Contrariamente a quanto asserito nell'osservazione l'area in questione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il suo valore ecologico ed ambientale essendo interamente interessata dalla presenza consolidata di vegetazione arbustiva di interesse ecologico ed ambientale così come rappresentato nella componente statutaria, tavola B02 del PS e tale da essere assunta al rango di invariante strutturale del territorio rurale.

La sua posizione collinare e l'orografia dei suoli fanno poi sì che l'area rappresenti un punto di osservazione panoramica verso i boschi della Valle delle Rozze e verso il mare, ed in quanto tale soggetta alle disposizioni di tutela e salvaguardia paesaggistica previste al Titolo III, capo 2 della disciplina del PS.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura, quindi, non come una riorganizzazione, il completamento o la ridefinizione dei margini urbani del sistema insediativo già esistente, quanto piuttosto come il concepimento di una ulteriore appendice e crescita edilizia in ambito rurale, su suoli aventi ancora valori ecologici ed ambientali che meritano di essere conservati e che, proprio per tale ragione, hanno portato alla scelta di classificarli all'interno dell'UTOE delle aree periurbane. La loro funzione di naturale punto di osservazione panoramica, poi, ne identifica ulteriormente il valore e la necessità di salvaguardare gli scorci verso il paesaggio collinare e costiero.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 12-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar e nell'UTOE 1.1 non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione ambientale ed ecologica, nonché la loro identità rurale tanto da essere classificate come invariante strutturali contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale. La tutela degli scorci panoramici e dei punti di osservazione verso il paesaggio della collina e della costa costituisce ulteriore scelta strategica di conservarne i caratteri della ruralità.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 13**

prot. 15.786 – 17/07/2014

presentata da Cencini Clementina, Frati Franco, Frati Roberta

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie, nel sub-sistema insediativo Icn e nell'UTOE 1.1 di un'area posta ai margini dei sub-sistemi della città nuova e delle appendici recenti.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

13-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar e dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita a terreni che presentano la medesima localizzazione e la stesse caratteristiche di quelli contemplati nell'osservazione n. 12.

Anche in questo caso occorre ricordare che il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e che le aree in questione, a prescindere dalla limitrofa presenza di complessi edilizi di recente realizzazione, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della via Santa Caterina da Siena che demarca il limite fisico con il territorio rurale.

Contrariamente a quanto asserito nell'osservazione l'area in questione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il suo valore ecologico ed ambientale essendo interamente interessata dalla presenza consolidata di vegetazione arbustiva di interesse ecologico ed ambientale così come rappresentato nella componente statutaria, tavola B02 del PS e tale da essere assunta al rango di invariante strutturale del territorio rurale.

La sua posizione collinare e l'orografia dei suoli fanno poi sì che l'area rappresenti un punto di osservazione panoramica verso i boschi della Valle delle Rozze e verso il mare, ed in quanto tale soggetta alle disposizioni di tutela e salvaguardia paesaggistica previste al Titolo III, capo 2 della disciplina del PS.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura, quindi, non come una riorganizzazione, il completamento o la ridefinizione dei margini urbani del sistema insediativo già esistente, quanto piuttosto come il concepimento di una ulteriore appendice e crescita edilizia in ambito rurale, su suoli aventi ancora valori ecologici ed ambientali che meritano di essere conservati e che, proprio per tale ragione, hanno portato alla scelta di classificarli all'interno dell'UTOE delle aree periurbane. La loro funzione di naturale punto di osservazione panoramica, poi, ne identifica ulteriormente il valore e la necessità di salvaguardare gli scorci verso il paesaggio collinare e costiero.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 13-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar e nell'UTOE 1.1 non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione ambientale ed ecologica, nonché la loro identità rurale tanto da essere classificate come invariante strutturali contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale. La tutela degli scorci panoramici e dei punti di osservazione verso il paesaggio della collina e della costa costituisce ulteriore scelta strategica di conservarne i caratteri della ruralità.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 14**

prot. 15.799 – 17/07/2014

presentata da Pelosi Antonio

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la modifica degli articoli 37 e 38 della disciplina con la eliminazione della prescrizione del rialzamento delle coperture nei sub-sistemi Ics e Icm

**Punti oggetto di controdeduzione.**

14-1) Modifica articolo 37 – Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) - e dell'articolo 38 – Il sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) - della disciplina del Piano Strutturale per ammettere la possibilità di rialzamento delle coperture esistenti

**Parere istruttorio.**

Tra gli obiettivi strategici del piano per i tessuti edilizi consolidati e di formazione storica vi sono quelli di:

- Salvaguardare e tutelare l'organizzazione urbana e dei tessuti di formazione storica;
- Valorizzare il rapporto funzionale ed il paesaggio urbano tra la città ed il mare.

Conveniamo con i contenuti dell'osservazione laddove essa sostiene che la disciplina puntuale, ivi compresa quella degli edifici sulla costa, sia di competenza del Piano Operativo. E proprio in virtù di ciò la disciplina del PS fornisce un indirizzo specifico, da rendere operativo in sede di stesura della disciplina urbanistica attuativa, che è teso a non prevedere il rialzamento delle coperture degli edifici esistenti così da non pregiudicare lo sky line urbano e la percezione visiva del contesto dal mare.

Nell'ottica di promuovere e favorire il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente tale indirizzo va certamente commisurato alle normali esigenze tecniche che si possono riscontrare nelle attività di recupero, ristrutturazione e di consolidamento statico. E' da ritenersi, perciò, che il divieto del rialzamento delle coperture sia da intendersi come riferito a precludere elevazioni consistenti tali da modificare lo sky line urbano percepito dal mare, ma non alla possibilità di adeguamenti igienico sanitari delle altezze dei vani esistenti, di consolidamento delle strutture di copertura e di riorganizzazione delle volumetrie esistenti.

A fronte di questo indirizzo generale, sarà poi, come peraltro segnalato nell'osservazione in questione, la disciplina specifica del Piano Operativo a valutare l'applicazione puntuale della norma in ragione dei caratteri formali e architettonici dei singoli edifici, individuando specifiche tutele, regole e limitazioni particolari laddove necessario.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 14-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'indirizzo contenuto nella disciplina del Piano Strutturale del divieto del rialzamento delle coperture degli edifici esistenti in parte degli ambiti del sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) e del sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) va commisurato e valutato in ragione delle necessità tecniche riscontrabili negli interventi di recupero, ristrutturazione e consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

Fermo restando il divieto di elevazione consistente dei corpi di fabbrica tali da compromettere lo sky line urbano percepito dal mare, si rende comunque necessario un adeguamento del dispositivo normativo contenuto negli articoli 37 e 38 della disciplina del PS, Elaborato RCA, al fine di rendere ammissibili gli interventi di adeguamento igienico sanitario dei locali, di consolidamento statico-sismico delle coperture e di riorganizzazione delle volumetrie esistenti.

Attività conseguente:      Modifica articoli 37 e 38 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 15**

prot. 15.803 – 17/07/2014

Lazzi Alessandro, Lorenz Mare s.r.l.

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la modifica dell'articolo 55 della disciplina del piano per consentire la possibilità di realizzare attività di agriturismo nel sub-sistema della pianura bassa.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

15-1) Modifica dell'articolo 55 – Gli interventi nel territorio rurale. Interventi ordinari, interventi straordinari e destinazioni d'uso ammesse – della disciplina del Piano Strutturale per ammettere la realizzazione degli agriturismi nel sub-sistema ambientale della pianura bassa

**Parere istruttorio.**

Il piano riconosce alla qualità del territorio rurale un fattore essenziale per la promozione dello sviluppo sostenibile e il mantenimento delle pratiche agricole rappresenta la condizione per l'efficienza del territorio, la conservazione attiva dei suoi valori paesaggistici ed ambientali. Tra gli obiettivi che il piano persegue si hanno:

- L'incentivo e la riconversione delle conduzioni dei suoli verso l'agricoltura integrata, biologica e biodinamica;
- L'incentivo alla conduzione dei suoli verso pratiche agricole di qualità tese alla salubrità e all'efficienza del sistema produttivo;
- La valorizzazione del sistema di commercializzazione a filiera corta e di promozione delle colture locali di qualità;
- La sinergia tra le imprese agricole e quelle turistiche con la promozione del consumo e della commercializzazione dei prodotti locali all'interno delle strutture ricettive;
- La promozione di forme di turismo alternativo e complementare a quello legato allo sfruttamento della risorsa mare, tese alla valorizzazione delle aree naturali, delle risorse ambientali, della cultura rurale, della didattica e delle produzioni eno-gastronomiche.

In ragione di tali obiettivi l'articolo 55 della disciplina del piano limita la possibilità di promuovere le attività di agriturismo agli ambiti rurali della collina proprio per evitare che essa divenga, anziché un elemento di promozione dei valori ambientali del territorio e di sostegno economico alle imprese agricole, l'incentivo a forme di turismo ibrido fondate sul solo sfruttamento della risorsa del mare.

I contenuti dell'osservazione in oggetto non chiariscono sufficientemente le ragioni della richiesta di poter realizzare un agricampeggio nell'area a sud degli impianti sportivi immediatamente a ridosso del limite dell'UTOE 1.1. Anzi, la richiamata dimensione di 300 piazzole e gli espliciti riferimenti ad ipotesi di unità ricettive fanno sì che delineino alla proposta una connotazione ambigua tra le funzioni urbane e quelle rurali con il rischio di trasformazioni morfologiche tali da vanificare la riconoscibilità e l'identità di un territorio a matrice ed identità agricola. Proprio i caratteri specifici del sub-sistema della pianura bassa sono alla base dell'indirizzo imposto dal piano di escludere, in tale ambito, nuovi insediamenti turistici ricettivi per non caricare ulteriormente la pressione antropica e le influenze delle trasformazioni urbane sulla fascia costiera.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 15-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La possibilità di realizzare attività di agricampeggio, con le forme e le dimensioni proposte nell'osservazione, negli ambiti del sub-sistema ambientale della pianura bassa contrasta con gli indirizzi del piano di salvaguardare e valorizzare l'identità agricola del territorio rurale.

E' evidente il rischio di attivare nuovi processi di degrado e di utilizzo non congruo del territorio con finalità esclusivamente finalizzate allo sfruttamento economico della risorsa mare, senza alcun legame con le strategie di conservazione e valorizzazione delle pratiche agricole, del turismo sostenibile e dell'enogastronomia.



**OSSERVAZIONE N. 16**

prot. 15.804 – 17/07/2014

Lazzi Alessandro, Lazzi VI.TUR. s.p.a.

**Classificazione.**

Sub-sistema insediativo Icm – Invarianti strutturali – UTOE 1.1. – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta:

- La perimetrazione dell'area boscata posta a sud del villaggio Riva degli Etruschi nel sub-sistema insediativo della città del mare, escludendola dal sub-sistema ambientale della spiaggia e della duna;
- La modifica alla disciplina per favorire la realizzazione di interventi edilizi all'interno del villaggio Riva degli Etruschi;
- La modifica della capacità insediativa del PS per la destinazione turistico ricettiva fino a raggiungere una SUL di mq 4.000 per ampliamento di strutture esistenti e mq 8.000 per nuove costruzioni.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 16-1) Mantenimento del rango di “invariante strutturale” quale area antropizzata ad alto valore ecologico per il villaggio Riva degli Etruschi
- 16-2) Precisazioni sulla individuazione delle aree dunali
- 16-3) Modifica della tavola A37 del piano, carta della dinamica costiera, ai fini della individuazione delle aree dunali
- 16-4) Ampliamento del sub-sistema della città sul mare Icm
- 16-5) Modifica all'articolo 32 – Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) – della disciplina del Piano Strutturale per ammettere la nuova edificazione in ampliamento al villaggio esistente
- 16-6) Modifica all'articolo 38 – Il sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale per specificare gli interventi di demolizione ed allontanamento dalla duna delle costruzioni esistenti
- 16-7) Modifica dell'articolo 69 – La sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo – della disciplina del Piano Strutturale per specificare la natura degli interventi ammessi nel villaggio Riva degli Etruschi
- 16-8) Incremento della capacità insediativa del Piano Strutturale per la destinazione d'uso turistico ricettiva

**Parere istruttorio.**

Il piano riconosce agli insediamenti nati e cresciuti con lo sviluppo del turismo balneare il loro valore insediativo ed economico, caratterizzando l'identità di San Vincenzo di cittadina per le vacanze tranquilla e a misura d'uomo. Tra questi il villaggio Riva degli Etruschi che presenta un rapporto organico tra la matrice insediativa e l'ambiente con presenza di vaste aree che, sebbene antropizzate, conservano valori naturali ed identitari di grande pregio. Le indagini svolte e i dati che emergono nel rapporto ambientale redatto ai fini della VAS ci consentono di evidenziare anche alcune criticità, in particolare rispetto a:

- Il modello gestionale tradizionale con l'eccessiva stagionalizzazione delle presenze, concentrate nei mesi di luglio e di agosto;
- I livelli d'uso e la sofferenza per la disponibilità della risorsa idrica nei periodi di punta della stagione estiva;

Le politiche del piano, anche alla luce, di tali elementi si fondano su una riqualificazione complessiva dell'offerta turistica in grado di valorizzare forme di ospitalità alternative a quella balneare, fondate sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, ed utili a promuovere una graduale "destagionalizzazione" delle presenze ed un uso più razionale della risorsa idrica disponibile.

L'osservazione, al di là di alcune richieste di chiarimento sulla consistenza delle aree dunali e sul valore delle invarianti strutturali, si fonda sul presupposto di prevedere la riqualificazione urbanistica delle unità residenziali del villaggio Riva degli Etruschi anche con la possibilità di ampliamento e nuove costruzioni finalizzate alla ricettività e alla dotazione dei servizi.

Sono proprio i valori ambientali e naturali dell'area in questione a definirne le caratteristiche statutarie. Come già precisato per altre osservazioni, il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio, e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione che vi siano ricompresi terreni che presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie della naturalità.

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza della spiaggia e dell'arenile, della duna consolidata e dalla copertura vegetazionale con bosco di latifoglie. Si veda a tale la tavola B02 – Valori ambientali – e la tavola B04 – Invarianti strutturali – della componente statutaria del PS.

Nel progetto della città sviluppato dal piano le aree poste a sud del villaggio ed inserite per una profondità di circa 150 metri oltre il limite del sistema insediativo nell'UTOE 1.1 erano interessate da una specifica strategia, da attuare con le previsioni del Piano Operativo, volta alla rimozione delle unità esistenti poste sulla duna e alla loro ricostruzione in aree meno fragili, più interne, lungo la via della Principessa e senza alcun aumento del carico insediativo. Fermo restando l'alto valore ambientale dell'area in questione ad essa è assegnata, dal piano, la funzione di permettere la dilatazione delle costruzioni esistenti nel villaggio turistico tale da permettere la salvaguardia e la rinaturalizzazione della duna costiera.

Pensare ad essa per una crescita del villaggio, con conseguente incremento della capacità ricettiva, secondo il modello utilizzato negli anni '70 dell'espansione progressiva e lineare della città in forme parallela alla costa, contrasta con le politiche di riorganizzazione delle forme dell'offerta turistica e di ridefinizione dei margini urbani contenuti nel piano.

Per ciò che concerne, infine, il dimensionamento del piano esso è stato calibrato osservando tre specifici criteri:

- Le politiche insediative e gli obiettivi strategici del piano, tese ad un contenimento della crescita e del consumo di suolo;
- La necessità di disporre gli stessi per le previsioni di più Piani Operativi e per l'arco temporale dei prossimi quindici anni;
- Lo stato e la disponibilità delle risorse essenziale, ed in particolare della risorsa idrica e dell'efficienza dei sistemi depurativi.

La capacità insediativa di progetto del piano, descritta nell'articolo 73 della disciplina e nelle tabelle allegate alla relazione, assegna alla destinazione turistico ricettiva nell'UTOE 1.1 di San Vincenzo una SUL di mq

1.000 per la riqualificazione e l'ampliamento delle strutture esistenti ed una SUL di mq 4.000 per la nuova costruzione.

Al di là delle valutazioni territoriali, l'incremento proposto nell'osservazione non è compatibile con lo stato della risorsa idrica, con l'efficienza degli impianti di distribuzione e di depurazione e con i programmi gestionali e di sviluppo dell'ente gestore. Provocherebbe una grave accentuazione dei livelli di criticità e la conseguente alterazione complessiva del sistema dell'ospitalità turistica e un abbattimento della qualità della vita della comunità locale.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 16-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Il villaggio Riva degli Etruschi già negli elaborati del piano adottati presenta il rango di invariante strutturale come "area antropizzata ad alto valore ecologico". Ciò è esplicitamente riportato nella relativa tavola cartografica, elaborato B04 della componente statutaria e compiutamente definito nell'articolo 60 della disciplina, elaborato RCA del piano.

Resta inteso che l'invariante in oggetto è riferita a quelle aree del villaggio ricomprese nel sub-sistema insediativo Icm identificato nella tavola B06 del PS, ove insistono le unità abitative ed i servizi per l'accoglienza, e non già a quelle esterne a sud del villaggio ove sono presenti ancora valori ecologici e naturali non interessati da fenomeni di trasformazione e perciò sottoposti alle invarianti proprie del sistema ambientale.

#### 16-2) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree dunali e gli arenili classificati dal piano invarianti strutturali sono rappresentate nella tavola B04 della componente statutaria, sia per gli insediamenti urbani che per il territorio agricolo e rurale. A queste fanno riferimento la disciplina e gli indirizzi di salvaguardia e valorizzazione del piano. La loro rappresentazione grafica ed il loro perimetro è il prodotto ragionato tra la natura geologica del sottosuolo e l'uso attuale del soprassuolo ed è coerente con quello della tavola B02 raffigurante i valori ambientali, ove sono suddivise, con campiture diverse le dune consolidate dalle spiagge e gli arenili.

Le perimetrazioni raffigurate in altri elaborati grafici del piano, tra i quali la tavola A37 delle dinamiche costiere sono prodotte in considerazione delle sole indagini geologiche, hanno valore esclusivamente cognitivo e non sono riferite o collegate ad alcun contenuto precettivo della disciplina del piano.

#### 16-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il perimetro delle aree dunali della tavola A37 – Carta della dinamica costiera – del quadro conoscitivo del PS è riferito alla natura geologica dei suoli. Come detto già nella precedente motivazione di controdeduzione esso ha solo una funzione cognitiva, non riferita a contenuti di natura normativa. Nel caso specifico consente di rappresentare le dinamiche di evoluzione della costa e i rapporti tra i depositi di spiaggia attuali, le trasformazioni edilizie avvenute e la conformazione della duna sotto il profilo geologico. Nel caso specifico, permette di individuare alcune criticità territoriali utili poi a definire le strategie di tutela e salvaguardia della costa.

L'esame delle dinamiche costiere e delle trasformazioni avvenute perderebbe di significato, non consentirebbe valutazioni su un adeguato periodo temporale e risulterebbe meno rappresentativo se rapportato alle sole aree di duna come oggi risultanti dallo stato del soprassuolo e così come composte nella tavola B04 – Invarianti strutturali – del PS.

16-4) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La definizione del perimetro del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e le indagini condotte sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute. Nel sub-sistema della città del mare l'organizzazione insediativa si relaziona e si integra a spazi nei quali permangono, benchè antropizzati, i valori della naturalità. Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo, viceversa, non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura e presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici ed i valori ecologici e paesaggistici degli habitat costieri senza alcuna relazione fisica con parti dei tessuti edificati esistenti.

16-5) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 32 della disciplina, elaborato RCA del PS, fornisce gli indirizzi e le prescrizioni da attuare con le previsioni dei Piani Operativi per perseguire gli obiettivi strategici del piano nelle aree del sub-sistema della pianura bassa. Per gli interventi sul patrimonio edilizio l'indirizzo prevalente è quello di consentire il recupero delle superfici esistenti, limitando la eventuale previsione di nuove superfici e nuovi volumi esclusivamente per potenziare e qualificare le attività turistiche e commerciali in essere. Nella prima alinea degli "Indirizzi e prescrizioni" è opportuno, perciò, eliminare il termine "privilegiare" che per un refuso si contrappone a quello "consentire".

Si fa, inoltre, presente che per l'area oggetto della specifica osservazione gli indirizzi normativi dell'articolo 32 sono integrati dalle strategie di progetto per la sub-UTOE 1.1 di San Vincenzo, ove viene esplicitamente ammessa, al punto b.2 dell'articolo 69 della disciplina "*una progettazione urbanistica attuativa per la previsione di una nuova struttura ricettiva*". Non viene, perciò accolta la parte dell'osservazione tesa a proporre interventi di nuova edificazione a destinazione commerciale, turistico ricettiva, residenziale integrata all'offerta turistica" perché ciò significherebbe applicare tale indirizzo all'intero ambito del sub-sistema della pianura bassa e non già alle sole parti di esso ricomprese anche nella sub-UTOE 1.1.

16-6) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 38 della disciplina, elaborato RCA del PS, fornisce gli indirizzi e le prescrizioni da attuare con le previsioni dei Piani Operativi per perseguire gli obiettivi strategici del piano nelle aree costiere del sub-sistema insediativo della città del mare. Per il villaggio Riva degli Etruschi vengono previsti interventi sulle unità ricettive tesi a liberare le aree dunali e a ricollocare le superfici esistenti, precedentemente demolite, in aree contigue più arretrate dall'arenile. L'osservazione, viceversa, propone una riformulazione di tale indirizzo ove gli interventi di riqualificazione della duna appaiono relazionati a non meglio precisati "programmi di sviluppo del complesso esistente" ove non viene esclusa la possibilità di nuove costruzioni ed in contrasto, perciò, alle politiche insediative del piano.

16-7) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le motivazioni di tale proposta di controdeduzione sono connesse a quanto detto a proposito dell'osservazione 016-6. Le strategie di progetto per la sub-UTOE 1.1 di San Vincenzo, per l'area in questione, sono disposte dal punto b.2) dell'articolo 69 della disciplina ove viene prevista la "*riqualificazione urbanistica del villaggio turistico Riva degli Etruschi con la rimozione delle strutture sulla duna e la loro ricostruzione, senza aumento del carico insediativo, nelle aree più interne e prossime alla via della Principessa*".

L'osservazione in oggetto propone, viceversa, una formulazione ove sono anche ammessi interventi di nuova costruzione ed aumento della capacità ricettiva in contrasto con le politiche insediative del piano e di tutela delle risorse ambientali e naturali della costa.

16-8) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La capacità insediativa del piano, per la destinazione turistico ricettiva, nella sub-UTOE 1.1 della città prevede una SUL complessiva di mq 5.000, dei quali mq 1.000 per ampliamento delle attività esistenti e mq 4.000 per le nuove costruzioni. Essa è stata determinata in ragione delle politiche di governo del territorio e dello stato delle risorse essenziali.

Viene proposta una dimensione complessiva di SUL per mq 12.000 con il limite di ben mq 8.000 per le nuove costruzioni. La capacità dimensionale proposta nell'osservazione per la destinazione turistico ricettiva non è sostenibile in rapporto con lo stato della risorsa idrica, con la necessità di mantenere in efficienza gli impianti di distribuzione e di depurazione e con i programmi gestionali e di sviluppo dell'ente gestore della risorsa medesima. Provocherebbe una grave accentuazione dei livelli di criticità e la conseguente alterazione complessiva della disponibilità della risorsa nei periodi estivi.

Oltre a ciò, l'aumento della capacità insediativa proposta con l'osservazione contrasta con le politiche di contenimento insediativo e di riqualificazione dell'offerta turistica esistente che sono alla base dei contenuti del piano.

Attività conseguente: Modifica articolo 32 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 17**

prot. 15.835 – 17/07/2014

presentata da Forconi Paolo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie, nel sub-sistema delle appendici recenti e nell'UTOE 1.1 di un terreno agricolo posto lungo la via Aurelia.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

17-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar e dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18.

Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio, e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione di essere che vi siano ricompresi terreni che, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni in grado di demarcare e rendere ben percettibile il limite fisico tra la città e la campagna. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della via 8 marzo e dei tessuti edilizia posti a nord della stessa.

L'area oggetto dell'osservazione presenta ancora ben conservata la sua funzione agronomica e rurale e non è stata interessata da alcun processo di frazionamento o di influenza urbana. I suoi valori ecologici ed ambientali sono bene rappresentati nella classificazione agraria evidenziata nella Tavola A30 del quadro

conoscitivo del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio che si estende a valle del tracciato della vecchia Aurelia e a sud del centro abitato di San Vincenzo

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 a sud della via 8 marzo si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 17-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar e nell'UTOE 1.1 non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 18**

prot. 15.836 – 17/07/2014

presentata da Simonetti Errico, Giovani Sandra, Meola Lidia, Panico Paolo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie, nell'UTOE 1.1 di un terreno posto lungo la via del Castelluccio al margine nord del sub-sistema insediativo della città nuova e delle appendici recenti di via del Prato.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

18-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il piano tratta i territori urbanizzati lungo il tracciato di via del Castelluccio, a est del Podere Val di Gori e del Podere San Giovanni, in ragione della loro organizzazione insediativa, caratterizzata da una edificazione e da una infrastrutturazione recente tale da costituire la perdita e la trasformazione irreversibile dei connotati ambientali ed agricoli originariamente presenti. Sono per questi motivi inseriti nel sistema insediativo e nell'UTOE 1.1.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti recenti tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito, coerentemente con le valutazioni svolte in altre parti della città, dal limite nord del tracciato viario e delle aree a parcheggio pubblico poste sulla via del Prato. Le aree poste al di sopra di tale, ed in parte interessate dall'osservazione in questione, sono state, certamente, soggette all'influenza urbana e sottoposte a fenomeni di eccessivo frazionamento, ma permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della ruralità, l'uso agricolo dei suoli e la presenza di vaste aree con pregiati impianti di oliveto. Gli stessi insediamenti che segnano l'area, benchè cresciuti in modo preoccupante negli ultimi anni, si configurano con i caratteri delle case sparse, senza la continuità fisica che si riscontra invece negli ambiti posti a valle degli stessi.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 lungo la strada del Castelluccio si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 18-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruttive ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 19**

prot. 15.837 – 17/07/2014

presentata da Bossi Pucci Maria

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto, con finalità edificatorie, l'inserimento nell'UTOE 1.1 di suoli agricoli posti a nord del complesso immobiliare del "Girarrosto"

**Punti oggetto di controdeduzione.**

19-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti sorti recentemente nell'area dell'Acquaviva tesa all'integrazione dell'edificazione esistente con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna.

L'osservazione è tesa ad un allargamento dell'UTOE 1.1 in suoli agricoli interposti tra il limite concepito dell'UTOE medesima ed il tracciato della Variante Aurelia, andando ad interessare aree che non hanno subito trasformazioni edilizie e che conservano ben percepibili i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura, quindi, non come una riorganizzazione, il completamento o la ridefinizione dei margini urbani del sistema insediativo già esistente, quanto piuttosto come il concepimento di una ulteriore appendice e crescita edilizia in ambito rurale, su suoli aventi ancora valori ecologici ed ambientali che meritano di essere conservati e che, proprio per tale ragione, hanno portato alla scelta di classificarli all'interno dell'UTOE delle aree periurbane.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 19-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 20**

prot. 15.880 – 18/07/2014

presentata da ARPAT, Dipartimento di Piombino Elba

**Classificazione.**

Quadro conoscitivo – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene fornito un contributo complessivo, di natura ambientale, sulle indagini conoscitive svolte e sulle strategie di salvaguardia adottate in materia di suolo e sottosuolo, siti contaminati, attività estrattive, produzione e raccolta dei rifiuti, acque e risorsa idrica, inquinamento acustico ed atmosferico, qualità dell'area, energia e trasporti.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 20-1) Modifica del paragrafo 3.3 – Il piano regionale e provinciale di bonifica dei siti inquinati – della relazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale per l'aggiornamento dei dati relativi alle ex discariche di San Bartolo e delle Ginepraie
- 20-2) Recepimento indicazioni dei piani sovraordinati delle attività estrattive per la cava di calcare di San Carlo
- 20-3) Adeguamento dell'articolo 26 – Il contenimento della produzione dei rifiuti – della disciplina del Piano Strutturale per integrare gli indirizzi sulla raccolta differenziata dei rifiuti
- 20-4) Adeguamento dell'articolo 26 – Il contenimento della produzione dei rifiuti – della disciplina del Piano Strutturale per prevedere la sorveglianza comunale sul corretto trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti differenziati
- 20-5) Adeguamento dell'articolo 14 – La tutela delle acque superficiali, delle acque di balneazione e dei corsi d'acqua – della disciplina del Piano Strutturale per migliorare la capacità depurativa delle acque reflue
- 20-6) Adeguamento dell'articolo 25 – La difesa dell'erosione costiera – della disciplina del Piano Strutturale per integrare gli indirizzi sul trattamento posidonia spiaggiata
- 20-7) Adeguamento dell'articolo 18 – La prevenzione dall'inquinamento luminoso ed elettromagnetico – della disciplina del Piano Strutturale per prevedere azioni di regolamentazione e diversificazione dei livelli di illuminazione degli spazi pubblici

**Parere istruttorio.**

L'osservazione costituisce una utile ricognizione sugli aspetti ambientali trattati nel piano, fornendo riferimenti normativi, consigli e suggerimenti da porre in essere nella stesura del Piano Operativo e nei programmi comunali. Essa contempla i seguenti punti:

- Il suolo ed il sottosuolo;
- I siti contaminati;
- Le attività estrattive;

- La produzione dei rifiuti;
- Il sistema di raccolta differenziata;
- La riduzione dei rifiuti conferiti in discarica;
- La risorsa idrica;
- Le acque reflue urbane;
- Le acque superficiali;
- Le acque di balneazione;
- Le acque sotterranee;
- L'inquinamento acustico;
- La qualità dell'area e le emissioni in atmosfera;
- L'erosione costiera, i sistemi dunali e la gestione delle posidonie;
- La mobilità ed i trasporti;
- Gli aspetti energetici;
- L'inquinamento luminoso;
- Le aree SIC e SIR.

Vengono forniti, per ogni argomento, dati e valutazioni costituenti una puntuale verifica e il contestuale aggiornamento delle conoscenze in materia ambientale contenute nel piano. Le argomentazioni fornite rappresentano la conferma sulla qualità del lavoro svolto ed offrono la valutazione positiva sulle strategie del PS per la tutela e la salvaguardia delle risorse ambientali essenziali. In questa sede vengono trattati solo quegli aspetti influenti sui contenuti e sulla disciplina urbanistica dello strumento. Le considerazioni complessive, di natura generale e specifica, sono trattate nel rapporto ambientale e nel suo eventuale aggiornamento ai fini dell'ottemperanza della procedura di valutazione ambientale strategica.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 20-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La ricognizione sullo stato di attuazione dell'attività amministrativa sulla bonifica delle ex discariche delle Ginepraie e di San Bartolo risale all'anno 2010. E' necessario l'aggiornamento del paragrafo 3.3 della relazione generale del quadro conoscitivo, elaborato RA del PS, riportando il seguente aggiornamento:

- Per la ex discarica delle Ginepraie è stato approvato il progetto definitivo di recupero e di sistemazione ambientale;
- Per la ex discarica di San Bartolo è stato approvato il progetto preliminare di recupero e di sistemazione ambientale.

#### 20-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Il PS non fornisce alcuna perimetrazione degli ambiti estrattivi. Esso contiene obiettivi strategici ed indirizzi, la individuazione della struttura insediativa ed ambientale, ma non procede alla suddivisione in zone funzionali del territorio comunale. Saranno i Piani Operativi a determinare la disciplina avente valore cogente e a individuare, conseguentemente, anche il perimetro delle aree ove potrà essere ammessa ed esercitata l'attività di cava in conformità agli strumenti sovraordinati regionali e provinciali.

#### 20-3) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Le direttive ambientali per il contenimento della produzione dei rifiuti devono essere integrate, mediante la modifica dell'articolo 26 della disciplina, elaborato RCA del PS introducendo l'esplicito riferimento dei programmi comunali sulle modalità di sorveglianza e sussistenza dei requisiti normativi relativi alla raccolta differenziata ed ai centri di raccolta dei rifiuti urbani secondo le legislazioni vigenti.

20-4) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Le direttive ambientali per il contenimento della produzione dei rifiuti devono essere integrate, mediante la modifica dell'articolo 26 della disciplina, elaborato RCA del PS introducendo la previsione di una specifica azione comunale diretta alla sorveglianza sul corretto trattamento, recupero e smaltimento dei rifiuti differenziati.

20-5) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Le direttive ambientali per la tutela delle acque di balneazione devono essere integrate attraverso la modifica dell'articolo 14 della disciplina, elaborato RCA del PS, con la specifica previsione di interventi tesi al recupero delle acque depurate nell'impianto posto in località La Valle, che oggi mediante condotta sottomarina vengono scaricate in mare.

20-6) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Le direttive ambientali per la difesa dall'erosione costiera devono essere integrate attraverso la modifica dell'articolo 25 della disciplina, elaborato RCA del PS prevedendo specifiche azioni per la gestione della posidonia spiaggiata per cause naturali, secondo i contenuti delle circolari ministeriali emesse in materia e le linee guida redatte dalla Provincia di Livorno.

20-7) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Le direttive ambientali per la prevenzione dall'inquinamento luminoso devono essere integrate attraverso la modifica dell'articolo 18 della disciplina, elaborato RCA del PS prevedendo specifiche azioni tese alla regolamentazione e alla diversificazione dei diversi livelli di illuminazione degli ambienti pubblici e dello spazio urbano tra le prime ore serali ed il periodo notturno.

Attività conseguente:      Modifica del paragrafo 3.3 della relazione del quadro conoscitivo, elaborato RA del PS.  
Modifica articolo 14 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
Modifica articolo 18 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
Modifica articolo 25 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
Modifica articolo 26 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 21**

prot. 15.882 – 18/07/2014

presentata da Della Gherardesca Costanza

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pds

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto di specificare le modalità di intervento nel fabbricato denominato podere “Nido dell’aquila”

**Punti oggetto di controdeduzione.**

21-1) Specificazione dei contenuti dell’articolo 31 – Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) – della disciplina del Piano Strutturale per specificare gli interventi ammessi nel podere Nido dell’Aquila

**Parere istruttorio.**

Il Piano Strutturale stabilisce una strategia generale per le aree del Parco costiero di Rimigliano tesa alla tutela dell’integrità fisica delle dune e dell’arenile ed alla valorizzazione dei valori ambientali e naturali anche attraverso la conclusione del procedimento amministrativo di istituzione dell’Anpil.

All’interno dell’obiettivo generale della tutela ambientale e naturalistica l’articolo 31 della Disciplina detta gli indirizzi per la redazione dei Piani Operativi anche per gli interventi di natura urbanistica. Per la conservazione dei valori ambientali che caratterizzano la costa sabbiosa di Rimigliano sono vietate le previsioni di nuova edificazione e saranno disciplinati, con il primo Piano Operativo, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, ivi ricompreso il podere Nido dell’aquila, fino alla categoria della ristrutturazione edilizia in relazione alle caratteristiche formali, storiche ed architettoniche degli edifici. La norma prevede anche che nelle aree naturali protette siano ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di servizio al Parco con possibilità di prevedere modesti ampliamenti con tecniche costruttive eco-compatibili e non invasive ed in ragione dei servizi da offrire per la valorizzazione ambientale. Di fatto è ammessa la possibilità di intervenire nei chioschi e nei servizi igienici pubblici esistenti per adeguarne la qualità strutturale e la dimensione alle esigenze di fruizione dell’area protetta costiera.

Dalla lettura combinata degli indirizzi normativi è desumibile che i criteri che saranno alla base nella definizione della disciplina puntuale degli interventi edilizia da parte dei Piani Operativi siano i seguenti:

- Divieto assoluto di nuove costruzioni, siano esse di natura pubblica o privata,
- Interventi ammissibili sino alla categoria della ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici esistenti per gli immobili esistenti privati non a servizio delle funzioni del parco naturale,

- Interventi di manutenzione con possibilità di modesti ampliamenti per gli edifici pubblici esistenti a servizio delle funzioni del parco costiero.

Il podere Nido dell'aquila, benchè interessato nel passato da progetti di ristrutturazione promossi dalla Società dei Parchi della Val di Cornia è a tutti gli effetti un bene privato non connesso ad alcun servizio pubblico legato alla gestione del parco costiero. Per effetto delle disposizioni dell'articolo 21 della Disciplina del Piano Strutturale su di esso, il Piano Operativo potrà prevedere, a seguito di adeguate valutazioni sulle qualità formali ed architettoniche delle strutture, interventi di recupero e ristrutturazione delle superfici esistenti senza possibilità di ampliamento delle stesse.

La localizzazione dei manufatti che compongono il podere, i loro connotati formali e storici, le relazioni consolidate, sia fisiche che funzionali, con la duna e con l'arenile fanno sì che il recupero delle strutture sia valutato, in sede di redazione delle previsioni urbanistiche attuative, in ragione della fruizione equilibrata della spiaggia e della salvaguardia dell'habitat naturale costiero.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 21-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 31 della Disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, prevede per gli edifici privati nel sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) l'indirizzo di consentire interventi di recupero delle superfici esistenti senza possibilità di nuove costruzioni ed ampliamenti.

I caratteri ambientali che caratterizzano il parco costiero di Rimigliano, le esigenze di salvaguardia dell'habitat naturale nonché le necessità di un uso ordinato ed equilibrato dell'arenile non sono compatibili con interventi di ampliamento delle superfici esistenti del podere Nido dell'aquila che inciderebbero negativamente sugli equilibri ecologici consolidati. Sarà cura del primo Piano Operativo anche per tali strutture la disciplina specifica degli interventi edilizi di recupero possibili e delle destinazioni ammissibili in ragione delle strategie e degli obiettivi di tutela e salvaguardia ambientale contenuti nel Piano Strutturale.



**OSSERVAZIONE N. 22**

prot. 15.883 – 18/07/2014

presentata da Della Gherardesca Costanza

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pds

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto di specificare le possibilità di intervento nelle strutture e nelle superfici esterne del fabbricato denominato podere “Nido dell’aquila”

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 22-1) Modificazione della tavola B04 – Invarianti strutturali – degli elaborati del Piano Strutturale per la precisazione dei percorsi esistenti
- 22-2) Specificazione dei contenuti dell'articolo 31 – Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) – della disciplina del Piano Strutturale per specificare gli interventi ammessi nel podere Nido dell'Aquila

**Parere istruttorio.**

Il Piano Strutturale stabilisce una strategia generale per le aree del Parco costiero di Rimigliano tesa alla tutela dell'integrità fisica delle dune e dell'arenile ed alla valorizzazione dei valori ambientali e naturali anche attraverso la conclusione del procedimento amministrativo di istituzione dell'Anpil.

La Tavola B04 della componente statutaria del piano segnala, nell'area oggetto dell'osservazione, la presenza di spiagge dune ed arenili, di boschi e formazioni arbustive con valore ambientale e della rete dei sentieri che garantiscono l'accesso pubblico al mare. Le indagini e la rappresentazione grafica dei caratteri statuari del luogo sono state svolte secondo le informazioni contenute nella CTR alla scala di 1:10.000. Hanno lo scopo e la funzione di evidenziare le qualità che caratterizzano il territorio ed il paesaggio e di fornire le adeguate informazioni di scala generale utili a indirizzare la successiva fase della pianificazione attuativa. E sarà proprio in tale sede, allorchè la scala delle elaborazioni sarà più di dettaglio che le informazioni sullo stato dei suoli assumeranno le consistenze precise e diverranno veri e propri elementi prescrittivi di natura urbanistica.

Per questo motivo, all'interno dell'obiettivo generale della tutela ambientale e naturalistica l'articolo 31 della Disciplina detta gli indirizzi per la redazione dei Piani Operativi anche per gli interventi di natura urbanistica. Come già specificato nella precedente osservazione per la conservazione dei valori ambientali che caratterizzano la costa sabbiosa di Rimigliano sono vietate le previsioni di nuova edificazione e saranno disciplinati, con il primo Piano Operativo, gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, ivi ricompreso il podere Nido dell'aquila, fino alla categoria della ristrutturazione edilizia in relazione alle caratteristiche formali, storiche ed architettoniche degli edifici. La norma prevede anche che nelle aree naturali protette siano ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture di

servizio al Parco con possibilità di prevedere modesti ampliamenti con tecniche costruttive eco-compatibili e non invasive ed in ragione dei servizi da offrire per la valorizzazione ambientale. Di fatto è ammessa la possibilità di intervenire nei chioschi e nei servizi igienici pubblici esistenti per adeguarne la qualità strutturale e la dimensione alle esigenze di fruizione dell'area protetta costiera.

Dalla lettura combinata degli indirizzi normativi è desumibile che i criteri che saranno alla base nella definizione della disciplina puntuale degli interventi edilizia da parte dei Piani Operativi siano i seguenti:

- Divieto assoluto di nuove costruzioni, siano esse di natura pubblica o privata,
- Interventi ammissibili sino alla categoria della ristrutturazione edilizia senza aumento delle superfici esistenti per gli immobili esistenti privati non a servizio delle funzioni del parco naturale,
- Interventi di manutenzione con possibilità di modesti ampliamenti per gli edifici pubblici esistenti a servizio delle funzioni del parco costiero.

Il podere Nido dell'aquila, benchè interessato nel passato da progetti di ristrutturazione promossi dalla Società dei Parchi della Val di Cornia è a tutti gli effetti un bene privato non connesso ad alcun servizio pubblico legato alla gestione del parco costiero. Per effetto delle disposizioni dell'articolo 21 della Disciplina del Piano Strutturale su di esso, il Piano Operativo potrà prevedere, a seguito di adeguate valutazioni sulle qualità formali ed architettoniche delle strutture, interventi di recupero e ristrutturazione delle superfici esistenti senza possibilità di ampliamento delle stesse.

La localizzazione dei manufatti che compongono il podere, i loro connotati formali e storici, le relazioni consolidate, sia fisiche che funzionali, con la duna e con l'arenile fanno sì che il recupero delle strutture siano valutate, in sede di redazione delle previsioni urbanistiche attuative, in ragione della fruizione equilibrata della spiaggia e della salvaguardia dell'habitat naturale costiero.

Ed in relazione degli obiettivi generali contenuti nel Piano Strutturale, il Piano Operativo fornirà anche tutte le indicazioni e le prescrizioni per gli interventi ammissibili nelle pertinenze esterne al fabbricato. E' chiaramente inteso che la presenza dei valori ambientali tipici delle aree dunali e retrodunali fa sì che anche la disciplina delle sistemazioni esterne saranno orientate essenzialmente alla tutela dei suoli e alla corretta conservazione della loro naturalità escludendo trasformazioni tali da compromettere gli equilibri ecologici, l'identità degli spazi aperti, le aree boscate e la vegetazione arbustiva tipica degli habitat costieri.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 22-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La Tavola B04 della componente statutaria del PS – Invarianti strutturali – ha lo scopo di rappresentare i caratteri naturali, storici, culturali e sociali che contribuiscono a definire il valore identitario di un luogo. La loro natura concorre alla definizione delle strategie generali dello strumento tali da garantire la fruizione delle risorse e dei valori da parte delle generazioni future, secondo i criteri e le regole contenute nel titolo III, capo 4 della disciplina del piano. Non assumono, in questa fase, valore giuridico cogente di tipo urbanistico.

Saranno le norme dei Piani Operativi e le conseguenti indagini condotte ad una scala territoriale più di dettaglio a definire la reale consistenza dei tracciati e della copertura vegetazionale dei suoli definendo le adeguate prescrizioni per la conservazione dei valori ambientali e dei pubblici accessi all'arenile.

### 022-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 31 della Disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, prevede per gli edifici privati nel sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) l'indirizzo di consentire interventi di recupero delle superfici esistenti senza possibilità di nuove costruzioni ed ampliamenti.

I caratteri ambientali che caratterizzano il parco costiero di Rimigliano, le esigenze di salvaguardia dell'habitat naturale nonché le necessità di un uso ordinato ed equilibrato dell'arenile non sono compatibili con interventi di ampliamento delle superfici esistenti del podere Nido dell'aquila che inciderebbero negativamente sugli equilibri ecologici consolidati. Sarà cura del primo Piano Operativo dettare anche per tali strutture la disciplina specifica degli interventi edilizi di recupero possibili e delle destinazioni ammissibili in ragione delle strategie e degli obiettivi di tutela e salvaguardia ambientale contenuti nel Piano Strutturale.

E sempre con il Piano Operativo saranno predisposte, secondo gli indirizzi generali della disciplina del PS, le prescrizioni e le regole da adottare per la sistemazione delle pertinenze esterne che saranno valutate in ragione delle esigenze di tutela e dell'uso ammesso per il fabbricato esistente.



**OSSERVAZIONE N. 23**

prot. 15.884 – 18/07/2014

presentata da Della Gherardesca Gaddo, Rimigliano s.r.l.

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pbs

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

L'osservazione è tesa ad introdurre varianti e a specificare i rapporti tra il nuovo PS e la disciplina vigente per la Tenuta di Rimigliano, approvata con uno specifico procedimento di variante ed aggiornamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 23-1) Modifica dei contenuti dell'articolo 32 – Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) – della disciplina del Piano Strutturale, relativamente all'attività di monitoraggio sugli effetti delle trasformazioni ammesse dalle previsioni per la Tenuta
- 23-2) Modificazione della tavola B04 – Invarianti strutturali – degli elaborati del Piano Strutturale relativamente alla individuazione dei nuclei poderali storici
- 023-3) Modifica ai contenuti dell'articolo 78 – Criteri per la formazione delle varianti anticipatrici delle previsioni del RU – della disciplina del Piano Strutturale relativamente alla possibilità di modificare le previsioni vigenti per la Tenuta
- 23-4) Modifica dei contenuti dell'articolo 32 – Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) – della disciplina del Piano Strutturale, relativamente alla necessità di fare salvi gli interventi di convenzione già sottoscritti alla data di adozione della norma
- 23-5) Modificazione alla destinazione turistico-ricettiva assegnata al Podere Poggettino Contessa Lea dalle previsioni vigenti per la Tenuta
- 23-6) Richiesta di inserire la previsione di un campo da golf per almeno 18 buche nelle aree a della Tenuta a nord di via del Lago

**Parere istruttorio.**

Le previsioni per la Tenuta di Rimigliano sono state oggetto di un percorso di revisione articolato e complesso avviato successivamente alle note vicende del fallimento del gruppo Tanzi-Parmalat. Il paragrafo 5.1 della relazione del quadro conoscitivo, Elaborato RA, tratta i contenuti e i passaggi per la variante al Piano Strutturale del 1998, per l'aggiornamento del Regolamento Urbanistico e del confronto svolto con la Regione Toscana e conclusosi con la reciproca presa d'atto dei lavori della Conferenza Paritetica Interistituzionale.

Il percorso di svolgimento del nuovo Piano Strutturale si è perciò sviluppato, per la Tenuta di Rimigliano, in un quadro normativo e previsionale già ben definito e che, anzi, in qualche modo ne costituiva una anticipazione degli indirizzi strategici per le politiche comunali di governo del territorio agricolo. E' per tale motivo che la disciplina del PS adottato non ha trattato, se non in termini generali, l'ambito della Tenuta e si è limitata a prevedere la possibilità di introdurre, con il Piano Operativo, quelle variazioni che si rendessero

necessarie, a seguito dell'attività di monitoraggio sugli effetti degli interventi di trasformazione ammessi, a perseguire gli obiettivi prefissati di valorizzazione dell'impianto insediativo dei nuclei poderali originali e di tutela paesaggistica ed identitaria del luogo. E' stato, perciò, dato atto, come convenuto nei lavori della Conferenza Paritetica, che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche della Tenuta dovranno essere oggetto di una costante attività di monitoraggio per valutarne l'efficacia rispetto agli obiettivi di tutela e valorizzazione attesi. Ad oggi, tra tutti gli interventi previsti dalla disciplina vigente per la Tenuta, risulta in corso di esecuzione solo quello relativo al nucleo poderale delle Chiusacce. I lavori stanno interessando esclusivamente il recupero del casolare storico e non vi sono perciò elementi tali da poter giudicare l'efficacia dei dispositivi normativi. Rimane, quindi, valida la scelta di rinviare agli acquisiti risultati del monitoraggio eventuali adeguamenti della disciplina operativa per gli interventi all'interno della Tenuta di Rimigliano.

La Tavola B04 della componente statutaria del piano segnala, nell'area oggetto dell'osservazione, la presenza delle seguenti invarianti strutturali del territorio rurale:

- Boschi, pinete e formazioni arbustive di valore ambientale;
- Residui delle aree umide e vegetazioni palustri;
- Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore;
- Filari alberati ed alberi camporili;
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata;
- Insediamenti rurali di impianto storico.

In particolare gli insediamenti rurali di impianto storico sono segnalati con un perimetro di colore rosso che oltre ai fabbricati (vedi le indagini sul patrimonio edilizio esistente rappresentante dalle Tavole da A14 ad A17 del quadro conoscitivo) ricomprende le aree pertinenti agli stessi. Solo per non generare confusione o livelli di interpretazione della disciplina differenziati, per la Tenuta di Rimigliano che come ricordato era stata già oggetto di uno specifico percorso di pianificazione, è stata adottata la scelta di far coincidere i perimetri delle invarianti con quelle dei nuclei poderali così come rappresentati dallo specifico atto di aggiornamento del RU. Ma i perimetri della Tavola B04 della componente statutaria del Piano hanno solo la funzione di segnalare i valori consolidati della maglia poderale, forniscono indirizzi generali per la loro tutela, e non incidono sulla disciplina puntuale oggi già vigente per la Tenuta di Rimigliano. Non ha, perciò alcun senso, e non ve ne è alcuna ragione, rimuovere il perimetro raffigurante l'invariante strutturale della maglia poderale, tanto più che la stessa è, anche da parte dell'estensore dell'osservazione, riconosciuta come un valore statutario.

Riguardo alla possibilità di introdurre varianti anticipatrici alle previsioni del RU vigente è da tenere in considerazione che l'articolo 78 fornisce dei criteri generali per la formazione delle stesse, tesi ad evidenziare gli interessi pubblici nella definizione delle nuove previsioni. Non è escluso, come richiesto nell'osservazione, che le varianti anticipatorie possano riguardare anche ambiti già soggetti a pianificazione attuativa e magari disciplinati da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale derivate dalla approvazione di piani ed atti puntuali, qualora ricorrano le condizioni generali sancite dall'articolo 78 della disciplina, Elaborato RCA del piano.

Anche per ciò che concerne la proposta di variare l'articolo 32 relativamente agli indirizzi e alle prescrizioni per la formazione del Piano Operativo vale quanto già detto nelle premesse. Gli indirizzi per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema della pianura bassa (Pbs) sono di carattere generale e non vanno ad interagire con le previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano che sono state già oggetto di uno specifico percorso pianificatorio e di un atto di natura convenzionale che le rende fatte salve ai sensi della legislazione nazionale e dell'articolo 77 - Salvaguardie generali e specifiche - della disciplina del PS. Ad ogni buon conto accogliendo lo spirito di voler precisare il contenuto dell'indirizzo è ammissibile e utile la modifica proposta nell'osservazione in questione.

Peraltro, in questo senso, è da rilevare che per la tipologia edilizia della ristrutturazione edilizia valgono senz'altro anche i contenuti della recente L.R.T. n. 65/14 laddove, all'articolo 134 comma 1 lett. h) e

all'articolo 135 comma 2 lett. d) vengono definiti i caratteri della ristrutturazione edilizia ricostruttiva e della ristrutturazione edilizia conservativa.

Riguardo, poi, la possibilità di riconversione verso l'uso residenziale delle superfici già oggetto di deruralizzazione l'osservazione proposta permette di precisare il contenuto onde evitare interpretazioni troppo permissive non coerenti con lo spirito della norma o contenziosi giuridici sul concetto. A tale proposito è bene precisare che per edifici che siano già stati oggetto di deruralizzazione si intendono quelli che all'adozione della disciplina del piano siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola con PAPMAA approvato.

Le previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano prevedono anche la realizzazione di una struttura alberghiera nel nucleo poderale Poggettino Contessa Lea per una SUL complessiva di mq 5.976,83 comprensivi delle superfici del casolare oggetto di restauro e risanamento conservativo. L'osservazione in questione propone la sua riconversione in destinazione residenziale con la riduzione a mq 3.000,00. Ciò contrasta esplicitamente con le nuove norme urbanistiche regionali e con le politiche del Piano Strutturale. L'articolo 4 della L.R. n. 65/14 dispone che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato ai fini insediativi residenziali sono consentite solo nell'ambito del territorio urbanizzato. Ne consegue che non sono ammesse, nei piani comunali, previsioni residenziali non conseguenti all'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo e rurale. In coerenza a ciò il PS acquisisce tra i propri obiettivi strategici la conservazione dei suoli agricoli e la valorizzazione delle pratiche agronomiche quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale. La previsione di un nuovo insediamento residenziale, benchè in sostituzione di una precedente previsione turistico ricettiva, costituisce un elemento di contrasto con le prescrizioni normative regionali e con le politiche comunali di valorizzazione e salvaguardia dei contesti agrari e rurali.

L'ultima parte dell'osservazione riguarda la richiesta di inserire tra le scelte del piano la previsione di un campo da golf nell'area posta a nord della via del Lago. Questa porzione di territorio è anch'essa interessata dalla presenza dei seguenti valori ambientali ed invariati strutturali:

- Boschi, pinete e formazioni arbustive di valore ambientale;
- Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore;
- Filari alberati ed alberi camporili;
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata;
- Insediamenti rurali di impianto storico.

La percezione estetica dalla via del Lago e dalla via della Principessa è segnata dal viale alberato dei Cavalleggeri che corre parallelo alla linea ferroviaria e che divide in due porzioni una vasta area agricola con i caratteri tipici dei campi aperti. Le strategie del piano prevedono che tale area sia interessata anche dalla estensione dell'area protetta e dalla previsione dell'ANPIL con funzione di salvaguardia ambientale e di corridoio ecologico tra l'habitat costiero e quello collinare. Si veda a tale proposito la Tavola B09, Sistema funzionale dell'ecologia, della componente statutaria del PS.

La presenza di un così ricco mosaico di elementi di valore territoriale ed ambientale ed il carattere fortemente identitario della ruralità dei luoghi appare non compatibile con le trasformazioni conseguenti alla realizzazione di un campo da golf per almeno 18 buche. Un impianto di tale genere, peraltro, costituisce una infrastruttura di rango sovracomunale e la sua localizzazione, così come il suo bacino di utenza, vanno valutati in un ambito di area vasta e non possono essere limitati alle autonome scelte programmatiche del Comune di San Vincenzo.

In coerenza con i richiamati intenti di rilanciare la pianificazione e le politiche di coordinamento territoriale della Val di Cornia, la scelta di dotare questo ambito territoriale di un campo da golf professionale va discussa e considerata con i comuni interessati. Essa rappresenta certamente un fattore condizionante le relazioni, gli equilibri e lo sviluppo di tutto il comprensorio e necessita, perciò, un approfondimento con tutti gli attori istituzionali interessati.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 23-1) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 32 della Disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, dispone che eventuali variazioni alle previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano possano essere avviate solo conseguentemente ai risultati dell'attività di monitoraggio sugli effetti degli interventi di trasformazione ammessi. Il parziale accoglimento dell'osservazione proposta laddove rafforza i concetti dell'invarianza attribuita alla maglia poderale e delle relazioni di intervisibilità e di valorizzazione paesaggistica consente di meglio specificare i contenuti della norma e le relazioni con le previsioni del Regolamento Urbanistico per la Tenuta di Rimigliano.

### 23-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La maglia poderale della Tenuta di Rimigliano è classificata con il rango di invariante strutturale ed è perciò rappresentata nell'elaborato grafico Tavola B04 della componente statutaria del piano attraverso un perimetro di colore rosso che oltre ai fabbricati ricomprende le aree pertinenti agli stessi. Tali perimetri hanno solo la funzione di segnalare i valori consolidati della maglia poderale e di fornire indirizzi generali e non cogenti per la loro tutela.

La eliminazione del segno grafico raffigurante i sette nuclei poderali della Tenuta provocherebbe una diversità di lettura di tale genere di invariante tra l'ambito in oggetto e tutto il resto del territorio comunale, oltre a non influire in alcuna misura nei rapporti con la pianificazione vigente per la Tenuta medesima.

### 23-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 78 della Disciplina, Elaborato RCA del Piano Strutturale fornisce dei criteri generali per la formazione delle varianti anticipatrici alle previsioni del RU vigente secondo la individuazione di specifici interessi di natura pubblica e collettiva. Non esclude che le varianti anticipatrici possano riguardare anche ambiti già soggetti a pianificazione attuativa e magari disciplinati da specifiche convenzioni con l'Amministrazione Comunale derivanti dalla approvazione di piani ed atti puntuali. Il divieto a prevedere varianti anticipatrici per le previsioni riguardanti gli interventi residenziali di iniziativa privata è, in particolare, riferito all'utilizzo delle nuove capacità insediative del PS e non a quegli ambiti oggetto di disciplina attuativa già vigente.

Per tale motivo, già, con la attuale formulazione dell'articolo 78 sono ammesse varianti alla disciplina vigente degli ambiti soggetti ad atti di convenzione con il Comune stipulati preventivamente all'adozione del nuovo PS e, sempre che ricorrano i criteri e le condizioni generali sancite dall'articolo stesso.

### 23-4) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 32 della Disciplina, Elaborato RCA del Piano Strutturale contiene gli indirizzi generali per la redazione delle previsioni del Piano Operativo nell'intero sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs). Essi sono riferiti a criteri generali e non vanno ad interagire con le previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano.

Si conviene, perciò, nello specificare meglio l'indirizzo con il riferimento che risultano comunque fatto salvo quanto contenuto in ambiti oggetto di convenzione o atto d'obbligo già sottoscritto precedentemente all'adozione del nuovo PS.

Peraltro, le previsioni dell'attuale RU per la Tenuta come noto sono già state oggetto di uno specifico percorso pianificatorio e dalla sottoscrizione di un atto convenzionale che le rende fatte salve sia ai sensi

della legislazione nazionale che per quanto disposto dall'articolo 77 della Disciplina, Elaborato RCA del Piano Strutturale sulle salvaguardie generali e specifiche laddove esplicitamente rende efficace ad ogni effetto *“I Piani Attuativi approvati e convenzionati soggetti ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione”* nonché *“gli interventi nel territorio rurale previsti dai PAPMAA approvati antecedentemente all'adozione del PS”*.

Per meglio esplicitare la possibilità della conversione verso la destinazione residenziale delle superfici già oggetto di *“deruralizzazione”* è utile, per non incentivare interpretazioni non rispondenti allo spirito della disciplina, precisare che per esse si intendono solo quelle che siano già state dichiarate non funzionali all'attività agricola attraverso con l'avvenuta approvazione di un PAPMAA precedentemente all'adozione del nuovo PS.

#### 23-5) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il nuovo Piano Strutturale ha tra i suoi obiettivi quello dello sviluppo sostenibile anche attraverso:

- La conservazione dei suoli agricoli, il mantenimento delle pratiche agricole quale fattore determinante di qualità ambientale e territoriale;
- La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici e del turismo sostenibile naturalistico e didattico ad esse connesse.

La trasformazione di una previsione turistico ricettiva in destinazione residenziale, ancorchè non possibile nell'ambito della pianificazione strutturale e strategica, contrasta con le politiche del piano prima menzionate e costituisce forte pregiudizio per l'identità territoriale e paesaggistica del luogo. L'area della Tenuta di Rimigliano presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito agricolo con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.

Oltre a ciò l'articolo 4 della L.R. n. 65/14 dispone che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato ai fini insediativi residenziali siano consentite solo nell'ambito del territorio urbanizzato. Ne consegue che non sono ammesse, nei piani comunali, previsioni residenziali non conseguenti all'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo e rurale.

#### 23-6) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La previsione di un campo da golf professionale per 18 buche all'interno della Tenuta di Rimigliano non appare coerente con il ricco mosaico di elementi di valore territoriale ed ambientale ed il carattere fortemente identitario della ruralità dei luoghi. Le strategie del piano prevedono che tale ambito sia interessato anche dalla estensione dell'area protetta e dalla previsione dell'ANPIL con funzione di salvaguardia ambientale e di corridoio ecologico tra l'habitat costiero e quello collinare, così come rappresentato nell'elaborato grafico Tavola B09, Sistema funzionale dell'ecologia, della componente statutaria del PS.

Un impianto di tale genere costituisce una infrastruttura di rango sovracomunale e la sua localizzazione, così come il suo bacino di utenza, vanno valutati in un ambito di area vasta e non possono essere limitati alle autonome scelte programmatiche del Comune di San Vincenzo. In coerenza con i richiamati intenti di rilanciare la pianificazione e le politiche di coordinamento territoriale della Val di Cornia, la scelta di dotare questo ambito territoriale di un campo da golf professionale va discussa e considerata con i comuni interessati.



**OSSERVAZIONE N. 24**

prot. 15.886 – 18/07/2014

presentata da Pradella Alessandra

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto di modificare gli articoli 34,55 e 58 della disciplina per consentire la realizzazione di nuove superfici e/o volumi con finalità turistiche, produttive e commerciali, ivi compresa la realizzazione degli alberghi rurali nel sub-sistema della collina agraria su fondi non agricoli, frazionati precedentemente l'adozione del PS.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

24-1) Modifica di alcuni punti della disciplina del Piano Strutturale relativamente ai criteri localizzativi per la previsione di nuove strutture turistiche, produttive e commerciali

**Parere istruttorio.**

Il Piano Strutturale, con il capo 3 della disciplina, determina le strategie per la valorizzazione del territorio rurale e tra queste vi sono:

- La valorizzazione del sistema di commercializzazione a filiera corta e la promozione delle colture locali di qualità;
- La sinergia tra le imprese agricole e quelle turistiche con la promozione del consumo e della commercializzazione dei prodotti locali all'interno delle strutture ricettive;
- La promozione di forme di turismo alternativo e complementare a quello legato allo sfruttamento della risorsa mare, tese alla valorizzazione delle aree naturali, delle risorse ambientali, della cultura rurale, della didattica e delle produzioni eno-gastronomiche.

Il Piano Strutturale riconosce, quindi, al territorio agricolo, oltre che la funzione manutentiva per l'efficienza del territorio e la conservazione dei suoi valori ambientali e paesaggistici, anche un ruolo fondamentale per la promozione di uno sviluppo economico sostenibile e di qualità e per il potenziamento delle forme di turismo alternativo a quello della stagione balneare affermando il principio che gli interventi debbano comunque essere complementari e funzionali ai presidi ed alle attività già esistenti.

In particolare poi, gli indirizzi che consentiranno al Piano Operativo di localizzare i nuovi alberghi rurali, per una ricettività massima di 30 posti letto cadauno, servono proprio ad incentivare il turismo legato alla valorizzazione del territorio interno, delle sue risorse naturali e paesaggistiche, delle produzioni eno-gastronomiche di qualità e a promuovere la destagionalizzazione delle presenze turistiche a San Vincenzo. Nel sub-sistema della collina agraria, lungo l'anello della Strada di San Bartolo e di via del Castelluccio, si

sono consolidate attività agricole ed agrituristiche che stanno svolgendo un ruolo fondamentale di promozione delle eccellenze del territorio.

L'obiettivo del piano è quello di consentire l'integrazione territoriale delle previsioni dei nuovi alberghi rurali con tale contesto territoriale e con i suoi vitali connotati agricoli e agronomici. Per questo motivo l'articolo 58 della disciplina, Elaborato RCA del PS, sancisce espressamente che il Piano Operativo dovrà localizzare tali strutture, benchè riconducibili alle destinazioni turistiche alberghiere di cui al titolo III, capo I del regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n 18/R del 23/04/2001, all'interno di aziende agricole già in attività.

Ciò favorirà il soddisfacimento delle regole per la conservazione dei valori territoriali e per non alterare l'identità e la valenza agraria dei suoli, tra le quali:

- La localizzazione coerente con la maglia insediativa storicizzata consentirà di occupare le pertinenze dei fabbricati esistenti senza il consumo del suolo agricolo produttivo;
- Gli alberghi potranno essere previsti anche mediante il recupero dei fabbricati aziendali non più necessari ai fini produttivi;
- La localizzazione nei presidi aziendali già attivi eviterà la realizzazione di nuova viabilità e permetterà il rispetto del reticolo idrografico e della rete scolante superficiale delle acque meteoriche.

L'area oggetto dell'osservazione è interessata dalla presenza di valori ambientali e rurali, rappresentati in particolare dagli oliveti collinari di impianto storico, rappresentati nella tavola B02 e nella tavola B04 della componente statutaria del piano. La possibilità di consentire la realizzazione nuove strutture, ivi compresa quella alberghiera, non relazionata alla capacità produttiva agraria già attiva costituirebbe un elemento di conflitto con un sistema agricolo ed ambientale consolidato, non integrato alla struttura territoriale esistente e tale da configurarsi come una espansione del territorio urbanizzato in ambito agricolo in contrasto con gli obiettivi del piano e con le politiche comunali di governo del territorio.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 24-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto dell'osservazione è interessata dalla presenza di valori ambientali e rurali, rappresentati in particolare dagli oliveti collinari di impianto storico, raffigurati nella tavola B02 e B04 della componente statutaria del piano. La possibilità di consentire la realizzazione di nuove strutture, ivi compresa quella alberghiera, non relazionate alle capacità produttive agrarie delle aziende esistenti costituirebbe un elemento di conflitto con un sistema agrario ed ambientale consolidato, e tale da configurarsi come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e perciò in contrasto con le politiche comunali e regionali di governo del territorio.

La possibilità di realizzare tale genere di strutture in fondi frazionati e non relazionati alla conduzione agraria dei suoli si configura come una forma di espansione urbana del territorio urbanizzato in suoli aventi ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio, ed in contrasto, perciò, con le politiche di valorizzazione dei territori agricoli proprie del Piano Strutturale.

Non è accolta la richiesta di specifica audizione in quanto il procedimento di approvazione degli atti di governo del territorio sancito dalla legislazione regionale vigente non prevede tale modalità partecipativa.



**OSSERVAZIONE N. 25**

prot. 15.916 – 18/07/2014

Frasconi Laura, Park Albatros s.a.s.

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pbs

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la modifica dell'articolo 32 della disciplina per consentire l'ampliamento della ricettività del villaggio turistico di park Albatros

**Punti oggetto di controdeduzione.**

25-1) Modifica all'articolo 32 – Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) – della disciplina del Piano Strutturale relativamente alla possibilità di ampliamento della ricettività per il villaggio turistico di Park Albatros

**Parere istruttorio.**

Il piano riconosce al turismo balneare il ruolo di motore dello sviluppo economico recente. Tra le eccellenze degli insediamenti turistici vi è quello del villaggio turistico di Park Albatros, che al di là dell'evoluzione degli atti amministrativi ricordata nell'osservazione in questione, costituisce l'attuazione e l'unificazione di due precedenti previsioni per campeggio. Il villaggio park Albatros presenta una elevata qualità architettonica dei manufatti ed una buona integrazione con l'ambiente e l'area boscata che conserva valori naturali di grande pregio. Le indagini svolte e i dati che emergono nel rapporto ambientale redatto ai fini della VAS ci obbligano però ad evidenziare anche alcune criticità, in particolare rispetto a:

- Il modello gestionale tradizionale con l'eccessiva stagionalizzazione delle presenze, concentrate nei mesi di luglio e di agosto;
- I livelli d'uso e la sofferenza per la disponibilità della risorsa idrica nei periodi di punta della stagione estiva.

Le politiche del piano, anche alla luce di tali elementi si fondano su una riqualificazione complessiva dell'offerta turistica in grado di valorizzare forme di ospitalità alternative a quella balneare, fondate sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, ed utili a promuovere una graduale "destagionalizzazione" delle presenze ed un uso più razionale della risorsa idrica disponibile. Da tale obiettivo strategico nasce l'impostazione della disciplina fondata sui seguenti indirizzi per la elaborazione dei Piani Operativi:

- Il divieto di realizzare nuove strutture turistico ricettive nel sistema agricolo ambientale di pianura, ad esclusione degli agriturismi derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente;

- La possibilità di ampliamento delle strutture alberghiere esistenti rientranti tra quelle di cui al titolo III, capo I del regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo n 18/R del 23/04/2001;
- La previsione di interventi per il miglioramento e al potenziamento dei servizi offerti senza aumento della ricettività già ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti.

L'osservazione nel ricordare le vicende urbanistiche che hanno generato la struttura ricorda che le previsioni dei piani attuativi approvati ammontano a n. 1.733 piazzole corrispondenti a 6.932 presenze. Questo è il limite della capacità insediativa riconosciuta anche dalla disciplina del nuovo Piano Strutturale. Appare chiaro che con consistenze di tale natura anche quello che può sembrare un aumento lieve come quello del 10% sulle piazzole previste proposto dall'osservazione comporta, in realtà, un aumento importante della pressione antropica incidente sulla costa e sulle risorse essenziale del territorio.

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di residui delle aree umide e vegetazioni palustri e dal reticolo idraulico della bonifica che presenta, a valle dell'insediamento, anche aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) soggette alle disposizioni di tutela specifiche del D.P.G.R. n. 53R/2011 e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). Si veda a tale proposito la tavola B02 – Valori ambientali – e la tavola B04 – Invarianti strutturali – della componente statutaria del PS. Un aumento ulteriore del carico insediativo, oltre quello già ammesso dagli strumenti urbanistici a suo tempo approvati, comporterebbe la necessità di nuova occupazione di territorio rurale, non compatibile con le qualità e le criticità territoriali prima descritte e in contrasto con le politiche di contenimento insediativo, di tutela e di riqualificazione dei territori costieri.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 25-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 32 della Disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, prevede per il villaggio turistico Park Albatros l'indirizzo da attuare con le previsioni del Piano Operativo per consentire interventi tesi al miglioramento ed al potenziamento dei servizi offerti senza aumento della ricettività già ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti in relazione alle qualità ambientali ed alle criticità territoriali presenti nell'area costiera della pianura bassa.

Un ampliamento della ricettività in tale porzione di territorio provocherebbe un aumento della pressione antropica sulla costa, la necessità di nuova occupazione di suolo agricolo e un fattore di non compatibilità con i valori ambientali, naturali ed ecologici dell'habitat costiero dei quali il piano promuove la salvaguardia e la tutela.



**OSSERVAZIONE N. 26**

prot. 15.938 – 18/07/2014

presentata da Biondi Miria e Biondi Renzo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta l'inserimento, con finalità edificatorie, nel sub-sistema insediativo Icn e nell'UTOE 1.1 di un'area posta ai margini dei sub-sistemi della città nuova e delle appendici recenti.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

26-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar e dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita a terreni che presentano la medesima localizzazione e le stesse caratteristiche di quelli contemplati nell'osservazione n. 12 e n. 13.

Anche in questo caso occorre ricordare che il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e che le aree in questione, a prescindere dalla limitrofa presenza di complessi edilizi di recente realizzazione, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della via Santa Caterina da Siena che demarca il limite fisico con il territorio rurale.

Contrariamente a quanto asserito nell'osservazione l'area in questione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il suo valore ecologico ed ambientale essendo interamente interessata dalla presenza consolidata di vegetazione arbustiva di interesse ecologico ed ambientale così come rappresentato nella componente statutaria, tavola B02 del PS e tale da essere assunta al rango di invariante strutturale del territorio rurale.

La sua posizione collinare e l'orografia dei suoli fanno poi sì che l'area rappresenti un punto di osservazione panoramica verso i boschi della Valle delle Rozze e verso il mare, ed in quanto tale soggetta alle disposizioni di tutela e salvaguardia paesaggistica previste al Titolo III, capo 2 della disciplina del PS.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura, quindi, non come una riorganizzazione, il completamento o la ridefinizione dei margini urbani del sistema insediativo già esistente, quanto piuttosto come il concepimento di una ulteriore appendice e crescita edilizia in ambito rurale, su suoli aventi ancora valori ecologici ed ambientali che meritano di essere conservati e che, proprio per tale ragione, hanno portato alla scelta di classificarli all'interno dell'UTOE delle aree periurbane. La loro funzione di naturale punto di osservazione panoramica, poi, ne identifica ulteriormente il valore e la necessità di salvaguardare gli scorci verso il paesaggio collinare e costiero.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 26-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar e nell'UTOE 1.1 non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservata la loro funzione ambientale ed ecologica, nonché la loro identità rurale tanto da essere classificate come invariante strutturali contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale. La tutela degli scorci panoramici e dei punti di osservazione verso il paesaggio della collina e della costa costituisce ulteriore scelta strategica di conservarne i caratteri della ruralità.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 27** prot. 15.946 – 18/07/2014

presentata da Forconi Enio, Il Paradisino s.r.l.

**Classificazione.**

Sub-sistema insediativo Ics – UTOE 1.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la modifica dell'articolo 37 della disciplina per consentire gli interventi edificatori originariamente previsti dal piano attuativo del Paradisino.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

27-1) Modifica all'articolo 37 – Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) – della disciplina del Piano Strutturale relativamente alla introduzione di possibilità edificatorie nel parco del Paradisino.

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita all'area del Paradisino e nelle premesse ripercorre la sequenza di atti riguardanti l'approvazione del piano attuativo per la realizzazione di uno stabilimento balneare e di una residenza turistico alberghiera, la sospensione dell'efficacia delle previsioni non attuate e la loro consistente riduzione avvenuta con l'approvazione della "Variante Gestionale" al RU approvata con Deliberazione C.C. n. 32 del 06/05/2013. Sull'annullamento delle originarie previsioni edificatorie la società proprietaria dell'area ha avanzato ricorso che è stato rigettato dal Tribunale Amministrativo.

Le scelte che il nuovo Piano Strutturale compie per le aree urbane costiere, ivi compresa quella del parco del Paradisino si fondano su un preciso metodo di lavoro che ha comportato le valutazioni su tre distinti ordini di merito:

- Lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche previgenti;
- Lo stato dei luoghi e i suoi connotati strutturali, identitari e paesaggistici;
- Lo stato generale delle risorse essenziali non riproducibili.

La relazione del quadro conoscitivo, elaborato RA del PS, al paragrafo 5.4 sullo stato di attuazione degli strumenti vigenti e sui residui del dimensionamento, a proposito del piano attuativo del Paradisino espressamente riporta che *"Sotto il profilo amministrativo la previsione è stata prima oggetto di sospensione e poi di stralcio e revisione con la Variante al R.U. adottata con Delibera C.C. n. 56 del 26.06.2012"*.

L'analisi degli atti amministrativi con l'avvenuto stralcio della previsione edificatoria non ancora attuata non poteva, e non può, consentire di valutare il piano attuativo del Paradisino tra gli strumenti fatti salvi. Il nuovo Piano Strutturale altro non fa che prendere atto dello stato delle previsioni ad esso previgenti.

L'area interessata dall'osservazione è inserita nel sub-sistema insediativo della città consolidata e le indagini conoscitive condotte hanno consentito di evidenziarne i valori ambientali che ancora essa conserva. Essi sono rappresentati nella componente statutaria del piano, ed in particolare nella tavola B02 – Risorse ambientali – e nella tavola B04 – Invarianti strutturali – ove il parco del Paradisino viene classificato come area antropizzata ad alto valore ecologico e come bosco urbano. L'articolo 60 della disciplina espone le finalità con le quali le invarianti strutturali degli insediamenti urbane sono state classificate. Le qualità ambientali ed identitarie del parco del Paradisino concorrono, quindi, a:

- Assicurare la continuità del rapporto tra la cultura del sistema insediativo della “città” espressa dai luoghi storici e la comunità locale garantendo l'attivazione di processi di riappropriazione degli spazi di relazione;
- Assicurare il miglioramento delle condizioni di vivibilità e di funzionalità degli organismi urbani, della qualità ambientale degli insediamenti, della dotazione dei servizi e della completa accessibilità e fruibilità dei luoghi.

Sono proprio i valori identificativi dell'area a caratterizzarne anche il ruolo strategico nel progetto del piano. Essa viene inserita nel sistema funzionale dell'ecologia, Tavola B09 della componente statutaria del piano, in quanto ambito soggetto a politiche e a forme gestionali di tutela, conservazione e valorizzazione delle risorse naturali. E difatti l'articolo 69 della disciplina ricomprende tra le strategie progettuali per l'elevazione della qualità urbana anche *“la tutela di tutte le aree boscate urbane quali il parco del Paradisino, il parco della Svizzera, della via di Biserno, della vegetazione riparia dei tratti urbani dei corsi d'acqua per preservare la qualità ambientale, la continuità ecologica del territorio e la discontinuità dell'edificato quale valore estetico percettivo”*.

L'area oggetto dell'osservazione è, ai sensi dell'articolo 142 lettera a) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di interesse paesaggistico. Per tale motivo è soggetta alle disposizioni dell'implementazione paesaggistica del PIT regionale. I contenuti di tale strumento sono coerenti con le valutazioni del piano comunale riguardo il valore e l'identità delle aree naturali presenti nei sistemi urbani costieri e sulla necessità di preservarne la funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica.

Lo stesso Tribunale Amministrativo nel rigettare i ricorsi avanzati dalla proprietà sugli atti comunali di revisione delle previsioni del RU del 2000 riconosce i valori ambientali e le necessità di tutela dell'area boscata costiera che sono alla base delle scelte operate dal nuovo Piano Strutturale.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 27-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

I valori naturalistici ed ambientali riscontrabili nel parco del Paradisino presentano caratteristiche tali da connotare l'identità ed il paesaggio del sistema insediativo costiero. Le previsioni edificatorie residue contenute nel RU del 2000 e oggetto di specificazione con il piano attuativo approvato nel 2004 comporterebbero la compromissione di detti valori ambientali e paesaggistici e si configurano come in contrasto con le sopravvenute esigenze di tutela e valorizzazione dell'area stessa.

Ogni ulteriore previsione insediativa all'interno del parco del Paradisino, oltre quella disciplinata dalla variante gestionale al RU del 2013, si pone in contrasto con le risorse ambientali e paesaggistiche che caratterizzano il luogo e con le politiche comunali di tutela dei sistemi insediativi costieri elaborati in coerenza e conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 28**

prot. 15.947 – 18/07/2014

presentata da Pellegrini Alessandro, Pellegrini Alfredo s.r.l.

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 1.2

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la generica conferma o modifica delle previsioni del piano in modo da consentire la realizzazione degli interventi originariamente previsti nel piano attuativo del campeggio di San Carlo

**Punti oggetto di controdeduzione.**

28-1) Realizzazione nell'UTOE 1.2 degli interventi edificatori previsti nel piano attuativo del campeggio di San Carlo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita all'area posta sul versante destro della via del Castelluccio, all'accesso del centro abitato di San Carlo. Le premesse ripercorrono le vicende amministrative che hanno, dapprima, portato alla approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica per la realizzazione di un campeggio per 200 piazzole e relativi servizi e di una connessa struttura turistico ricettiva per mq 1000 di SLP e, successivamente, alla approvazione della "Variante Gestionale" che andava a modificare le previsioni insediative per l'area in questione. La delibera di approvazione della variante al RU è stata impugnata dalla società proprietaria dell'area.

Le scelte che il nuovo Piano Strutturale compie per il sistema insediativo di San Carlo sono fondate sulle valutazioni effettuate in merito a:

- Lo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche previgenti;
- Lo stato dei luoghi e i suoi connotati strutturali, identitari e paesaggistici;
- Lo stato generale delle risorse essenziali non riproducibili.

La relazione del quadro conoscitivo, elaborato RA del PS, al paragrafo 5.4 sullo stato di attuazione degli strumenti vigenti e sui residui del dimensionamento, a proposito del piano attuativo del campeggio di San Carlo da atto che le previsioni risultano non attuate.

L'area oggetto dell'osservazione risulta facente parte nel sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) e ricompresa, almeno in parte, nel perimetro dell'UTOE della città 1.2, San Carlo. Risulta interessata dalla presenza di risorse agroforestali interposta a spazi aperti. La componente statutaria del piano non segnala la presenza di invarianti strutturali.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Carlo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 70 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella dello sviluppo progettato dell'organismo urbano.

Sarà compito del Piano Operativo elaborare previsioni di crescita dell'organismo insediativo secondo un disegno urbano coerente ed omogeneo all'impianto novecentesco. Le strategie del PS forniscono l'indirizzo di replicare la maglia urbana esistente attraverso il prolungamento della viabilità così da non alterare i rapporti insediativi e volumetrici dell'impianto originario. Le politiche insediative del piano non escludono, quindi, trasformazioni a scopo edificatorio, sebbene ragionate e ben proporzionate, dell'area oggetto dell'osservazione. Le quantità insediative disponibili per l'UTOE 1.2 di San Carlo sono dettagliatamente riportate nell'art. 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – della disciplina del PS.

Non è, tuttavia, compito del Piano Strutturale localizzare e definire puntualmente le previsioni urbanistiche. Esso fornisce gli indirizzi e le strategie generali delle politiche insediative. Sarà in sede di elaborazione dei vari Piani Operativi che per tutte le aree ricomprese nell'UTOE 1.2 sarà predisposta la disciplina cogente in grado di definire gli interventi consentiti, le regole di trasformazione, le modalità attuative, i carichi insediativi e le destinazioni d'uso ammesse.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

28-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Sarà in sede di redazione dei Piani Operativi che per l'area oggetto dell'osservazione, così come per tutte quelle ricomprese nell'UTOE 1.2 di San Carlo, saranno definiti gli interventi consentiti, le regole di trasformazione, le modalità attuative, i carichi insediativi e le destinazioni d'uso ammesse.



**OSSERVAZIONE N. 29**

prot. 15.949 – 18/07/2014

presentata da Grandi Massimo

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di realizzare un centro ippico equestre in località La Caduta

**Punti oggetto di controdeduzione.**

29-1) Realizzazione nel sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) di un centro ippico equestre

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita alla generica richiesta di poter realizzare, in località Podere San Filippo, lungo la via della Caduta, nel sub-sistema ambientale della pianura alta un "centro ippico con box cavalli, selleria, club house, punto di ristoro e camere". Non vengono specificate quantità insediative né le connotazioni specifiche dell'iniziativa proposta riguardo ai rapporti ed alle eventuali relazioni funzionali con l'attività agricola.

L'area oggetto dell'osservazione è posta ai margini di un ambito agricolo di pregio con presenza di vaste aree coltivate a vigneto, oliveto e frutteto che risultano precisamente rappresentate nella tavola B02 della componente statutaria del piano. L'articolo 33 della disciplina, elaborato RCA, definisce gli obiettivi strategici per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal). Tra di essi vi sono:

- La valorizzazione delle risorse agroalimentari e dei circuiti economici del turismo sostenibile, naturalistico e didattico;
- La valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali.

La realizzazione di un'attività legata alla valorizzazione delle pratiche equestri appare del tutto coerente con gli obiettivi del PS definiti per tale ambito.

E' necessario però evidenziare che, trattandosi di un ambito territoriale agricolo gli interventi dovranno essere, in ogni caso, funzionali ed integrativi all'attività di conduzione dei fondi, a meno che non vadano ad interessare fabbricati che già alla data di azione del piano fossero stati oggetto di deruralizzazione. Non sono, difatti, anche in virtù delle recenti disposizioni della L.R. n. 65/14 ammesse nel territorio rurale nuove previsioni che non siano connesse alle attività agricole.

Sarà naturalmente compito della pianificazione attuativa, ed in particolare del Piano Operativo, valutare le condizioni oggettive, valutare le compatibilità urbanistiche e giuridiche e definire l'ammissibilità e i carichi insediativi dell'intervento proposto.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

29-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata, fermo restando la sua ammissibilità in relazione alla produzione agricola dei fondi, solo con la redazione del Piano Operativo.



**OSSERVAZIONE N. 30**

prot. 15.950 – 18/07/2014

presentata da Zanicchi Marco

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 di un suolo posto ai margini del sistema insediativo della città nuova.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

30-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite dei tessuti edilizi della lottizzazione Belvedere edificati negli anni ottanta.

L'area oggetto dell'osservazione si presenta come coltivata ad oliveto. Rappresenta la propaggine ovest del versante collinare di Poggio Castelluccio. L'ambito è stato, nel tempo, interessato da fenomeni di abusivismo e frazionamento dei fondi con conseguente degrado territoriale ed insediativo. Il quadro conoscitivo del piano, nella tavola A30, rappresenta le cosiddette aree di frangia ove il sistema ambientale risulta influenzato dai tentativi di valorizzazione immobiliare e dalla progressiva perdita di identità fisica e funzionale dei connotati rurali.

Sono proprio tali caratteri a definire l'ambito e a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato;
- Contrastare i fenomeni dell'abusivismo edilizio.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato e una dilatazione dei sistemi insediativi non coerente con gli obiettivi di consolidare e connotare il limite urbano e di rendere percettibile, sia sotto il profilo funzionale che estetico percettivo la separazione tra la città e la campagna.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 30-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli che, benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana, preservano le connotazioni dei suoli agricoli contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruttive ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riqualificare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.



**OSSERVAZIONE N. 31**

prot. 15.951 – 18/07/2014

presentata da Rebuia Maria Pia

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la del cambio d'uso di un fabbricato industriale in località Palmentello

**Punti oggetto di controdeduzione.**

31-1) Cambio d'uso nel sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) di un fabbricato con destinazione industriale

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita alla generica richiesta di poter variare la destinazione d'uso di un fabbricato industriale posto in località Palmentello, nel sub-sistema ambientale della pianura alta.

L'area oggetto dell'osservazione è posta in un ambito agricolo di pregio con presenza di vaste aree coltivate a vigneto, oliveto e frutteto che risultano precisamente rappresentate nella tavola B02 della componente statutaria del piano. Il nucleo poderale adiacente al fabbricato del quale viene chiesto il cambio d'uso costituisce una invariante strutturale, così come la presenza di alberature camporili ben visibili dal tracciato della vecchia Aurelia.

L'articolo 33 della disciplina, elaborato RCA, definisce gli indirizzi e le prescrizioni per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) da elaborare ed attuare nella redazione del Piano Operativo: Tra di essi vi sono:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi sino alla categoria della ristrutturazione edilizia mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto verso la destinazione residenziale ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del nuovo Piano Strutturale siano già state oggetto di deruralizzazione. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali .

L'intervento proposto appare perciò coerente e compatibile con gli indirizzi generali del Piano Strutturale.

E' necessario evidenziare che, trattandosi di un ambito territoriale agricolo gli interventi dovranno essere, in ogni caso, funzionali ed integrativi all'attività di conduzione dei fondi, a meno che non vadano ad interessare fabbricati che già alla data di azione del piano fossero stati oggetto di deruralizzazione.

Sarà naturalmente compito della pianificazione attuativa, ed in particolare del Piano Operativo, valutare le condizioni oggettive, valutare le compatibilità urbanistiche e giuridiche e definire l'ammissibilità, le regole e i carichi insediativi dell'intervento proposto.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

31-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione, benchè coerente con gli indirizzi generali della disciplina del piano, non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata, fermo restando la sua ammissibilità in relazione alla produzione agricola dei fondi, solo con la redazione del Piano Operativo.



## **OSSERVAZIONE N. 32**

prot. 15.952 – 18/07/2014

presentata da Tinacci Luca, Giovani Mery

### **Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

### **Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema insediativo Iar di un'area posta ai margini dei sub-sistemi della città nuova e delle appendici recenti.

### **Punti oggetto di controdeduzione.**

32-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar

### **Parere istruttorio.**

L'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione di essere che vi siano ricompresi terreni che, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

Contrariamente a quanto asserito nell'osservazione l'area in questione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. È caratterizzata da un impianto di oliveto con andamento lineare e parallelo alla via del Castelluccio.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della viabilità secondaria che all'estremità est del sistema insediativo si attesta sulla via del Castelluccio.

L'area oggetto dell'osservazione presenta, benchè interessata da fenomeni di influenza urbana, ancora ben conservata la sua funzione agronomica e rurale. I suoi valori ecologici ed ambientali sono bene rappresentati nella classificazione agraria evidenziata nella TavolaA30 del quadro conoscitivo del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio che alla destra della via del Castelluccio e che si affaccia sulla Val di Gori.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del sub-sistema ambientale delle appendici recenti (Iar) comporterebbe la sua naturale collocazione anche nell'UTOE 1.1 con la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1. Ciò si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 32-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar non sono interessati da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione del sub-sistema ambientale Iar e, conseguentemente, dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruttive ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 33**

prot. 15.953 – 18/07/2014

presentata da Galassi Cinzia

**Classificazione.**

Sistema insediativo Icm – UTOE 1.1.

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di rendere edificabili suoli occupati da campi da tennis all'interno del villaggio San Luigi

**Punti oggetto di controdeduzione.**

33-1) Previsione edificatoria terreni nel villaggio San Luigi, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il piano strutturale prevede strategie di trasformazione nei sistemi insediativi fondati sulla riqualificazione e la riorganizzazione dei tessuti edilizi esistenti e sulla riconversione complessiva del patrimonio immobiliare, con l'incentivo all'uso di tecniche per favorire la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica. L'articolo 38 della disciplina, per il raggiungimento delle strategie insediative del piano, dispone che il Piano Operativo possa prevedere anche interventi di nuova edificazione o di addizione volumetrica dei fabbricati esistenti da organizzare in rapporto ai caratteri della maglia insediativa e alla necessità di non alterare il rapporto misurato tra l'edificazione, il contesto ambientale urbano e gli elementi residui della naturalità.

L'articolo 69 dispone, per l'UTOE 1.1 di San Vincenzo, le strategie ed il dimensionamento del progetto del piano. Spetterà alle previsioni dei diversi Piani Operativi, nel proseguo del processo di pianificazione, localizzare e disciplinare nel dettaglio gli interventi di trasformazione ammissibile.

Si ritiene perciò che il contenuto specifico dell'osservazione in oggetto non sia pertinente con i caratteri generali e di grande scala propri dei contenuti della pianificazione strutturale. Sarà materia dei Piani Operativi disciplinare gli interventi edilizi ammissibili nell'area in questione con l'obiettivo di rendere operativi gli indirizzi generali della disciplina del Piano Strutturale.

**Proposta tecnica di controdeduzione.**

33-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

La disciplina degli interventi puntuali di trasformazione edilizia non può essere contemplata dalla pianificazione strutturale. Gli interventi ammissibili sull'area in questione saranno puntualmente trattati dai successivi Piani Operativi ai quali spetta tradurre in previsioni operative le strategie del Piano Strutturale.



**OSSERVAZIONE N. 34**

prot. 15.954 – 18/07/2014

presentata da Ghizzani Osiride

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di recuperare un edificio esistente in località Castelluccio con adeguamento a fini residenziali

**Punti oggetto di controdeduzione.**

34-1) Interventi di recupero e di adeguamento funzionale fabbricato in località Castelluccio

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite dei tessuti edilizi della lottizzazione Belvedere edificati negli anni ottanta.

L'area oggetto dell'osservazione si presenta come coltivata ad oliveto. Rappresenta la propaggine ovest del versante collinare di Poggio Castelluccio. L'ambito è stato, nel tempo, interessato da fenomeni di abusivismo e frazionamento dei fondi con conseguente degrado territoriale ed insediativo. Il quadro conoscitivo del piano, nella tavola A30, rappresenta le cosiddette aree di frangia ove il sistema ambientale risulta influenzato dai tentativi di valorizzazione immobiliare e dalla progressiva perdita di identità fisica e funzionale dei connotati rurali.

Sono proprio tali caratteri a definire l'ambito e a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio rurale di impianto storico anche attraverso la demolizione e la ricostruzione dei manufatti recenti finalizzata alla valorizzazione dei corpi di fabbrica originari e delle relative pertinenze;
- Riquilibrare il patrimonio edilizio con interventi tesi al recupero qualitativo con la eliminazione delle superfetazioni e dei materiali precari e non congrui con le caratteristiche formali dell'edilizia rurale;

- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato;
- Contrastare i fenomeni dell'abusivismo edilizio.

L'articolo 71 dispone che per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane di San Vincenzo non siano disponibili nuove quantità insediative. Spetterà alle previsioni dei diversi Piani Operativi, nel proseguo del processo di pianificazione, localizzare e disciplinare nel dettaglio gli interventi di trasformazione ammissibile del patrimonio edilizio esistente in ragione degli obiettivi generali sopradescritti.

Si ritiene perciò che il contenuto specifico dell'osservazione in oggetto non sia pertinente con i caratteri generali e di grande scala propri dei contenuti della pianificazione strutturale.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 34-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

La disciplina degli interventi puntuali di trasformazione edilizia non può essere contemplata dalla pianificazione strutturale. Gli interventi ammissibili sul fabbricato oggetto dell'osservazione in questione saranno puntualmente trattati dai successivi Piani Operativi ai quali spetta tradurre in previsioni operative le strategie del Piano Strutturale.



**OSSERVAZIONE N. 35**

prot. 15.955 – 18/07/2014

presentata da Barbafiera Elena

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento in zona di "*completamento del tessuto edilizio*" di terreno agricolo posto in località Castelluccio.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

35-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 di San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione di essere che vi siano ricompresi terreni che, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

La zona di Poggio Castelluccio è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni, realizzate in forma spontanea, talvolta senza il necessario titolo abilitativo, ma in buona parte conserva ancora i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità benchè influenzati e contaminati dalle trasformazioni recenti. L'area oggetto dell'osservazione non presenta alcuna costruzione esistente ed è caratterizzata da un impianto di oliveto.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della viabilità secondaria che all'estremità est del sistema insediativo si attesta sulla via del Castelluccio.

L'area oggetto dell'osservazione presenta, benchè interessata da fenomeni di influenza urbana, ancora ben conservata la sua funzione agronomica e rurale. I suoi valori ecologici ed ambientali sono bene rappresentati nella classificazione agraria evidenziata nella Tavola A30 del quadro conoscitivo del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio che alla destra della via del Castelluccio e che si affaccia sulla Val di Gori.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del sub-sistema ambientale delle appendici recenti (Iar) comporterebbe la sua naturale collocazione anche nell'UTOE 1.1 con la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1. Ciò si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 35-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli che, benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana, preservano le connotazioni dei suoli agricoli contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruttive ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riqualificare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.



**OSSERVAZIONE N. 36**

prot. 15.956 – 18/07/2014

presentata da Gagliano Salvatore, Vimercati Maria Luisa

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie nell'UTOE 1.1 di un'area posta ai margini dei sub-sistemi della città nuova.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

36-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita a terreni che una localizzazione a nord e la stesse caratteristiche di quelli contemplati nell'osservazione n. 12 e n. 13.

Anche in questo caso occorre ricordare che il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e che le aree in questione, a prescindere dalla limitrofa presenza di complessi edilizi di recente realizzazione, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato delle vie Santa Caterina da Siena e Badalassi che demarcano il limite fisico con il territorio rurale.

Contrariamente a quanto asserito nell'osservazione l'area in questione non è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni e conserva i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità non essendo stata interessata da alcun tipo di trasformazione, nemmeno recente. Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il suo valore ecologico ed ambientale essendo interamente interessata dalla presenza consolidata di vegetazione arbustiva di interesse ecologico ed ambientale così come rappresentato nella componente statutaria, tavola B02 del PS e tale da essere assunta al rango di invariante strutturale del territorio rurale.

La sua posizione collinare e l'orografia dei suoli fanno poi sì che l'area rappresenti un punto di osservazione panoramica verso i boschi della Valle delle Rozze e verso il mare, ed in quanto tale soggetta alle disposizioni di tutela e salvaguardia paesaggistica previste al Titolo III, capo 2 della disciplina del PS.

La modifica dell'UTOE con l'inserimento dell'area in oggetto all'interno del perimetro del progetto della città si configura, quindi, non come una riorganizzazione, il completamento o la ridefinizione dei margini urbani del sistema insediativo già esistente, quanto piuttosto come il concepimento di una ulteriore appendice e crescita edilizia in ambito rurale, su suoli aventi ancora valori ecologici ed ambientali che meritano di essere conservati e che, proprio per tale ragione, hanno portato alla scelta di classificarli all'interno dell'UTOE delle aree periurbane. La loro funzione di naturale punto di osservazione panoramica, poi, ne identifica ulteriormente il valore e la necessità di salvaguardare gli scorci verso il paesaggio collinare e costiero.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 36-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 non sono interessate da alcun tipo di edificazione od infrastruttura, presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli aventi ancora ben preservata la loro funzione ambientale ed ecologica contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale. La tutela degli scorci panoramici e dei punti di osservazione verso il paesaggio della collina e della costa costituisce ulteriore scelta strategica di conservarne i caratteri della ruralità.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 37**

prot. 15.957 – 18/07/2014

presentata da Moscardini Silvia

**Classificazione.**

Sistema ambientale Pal

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di realizzare posti auto coperti a servizio di attività agrituristica in via della Caduta, San Vincenzo

**Punti oggetto di controdeduzione.**

37-1) Previsione di realizzare strutture per posti auto coperti a servizio di attività agrituristica

**Parere istruttorio.**

Il piano strutturale prevede strategie di salvaguardia dei sistemi agricoli con la valorizzazione degli insediamenti rurali di matrice storica attraverso la riorganizzazione e la riqualificazione delle edificazioni recenti sorte intorno ad essi e con la promozione delle attività del turismo sostenibile naturalistico e didattico.

Gli indirizzi per la formazione del Piano Operativo, in particolare, prevedono:

- Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali;
- La previsione di nuove superfici e nuovi volumi dovrà essere esclusivamente funzionale al potenziamento e alla qualificazione delle attività turistiche, commerciali e produttive esistenti.

La funzione dei piani territoriali è quella di definire gli obiettivi strategici delle politiche di governo del territorio. Il contenuto specifico dell'osservazione in oggetto non è pertinente con i caratteri generali e di grande scala propri dei contenuti della pianificazione strutturale. Sarà materia dei Piani Operativi disciplinare gli interventi edilizi ammissibili nell'area in questione con l'obiettivo di rendere operativi gli indirizzi generali della disciplina del Piano Strutturale sopra richiamata.

**Proposta tecnica di controdeduzione.**

37-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

La disciplina degli interventi puntuali di trasformazione edilizia non può essere contemplata dalla pianificazione strutturale. Gli interventi ammissibili sull'area in questione saranno puntualmente trattati dai successivi Piani Operativi ai quali spetta tradurre in previsioni operative le strategie del Piano Strutturale.



**OSSERVAZIONE N. 38**

prot. 15.9581 – 18/07/2014

presentata da Bensi Mauro

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – sub-sistema insediativo Iar – UTOE 1.1 – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema insediativo Iar e nell'UTOE 1.1 di una porzione di terreni posto lungo il tracciato della vecchia Aurelia e della via di San Bartolo

**Punti oggetto di controdeduzione.**

38-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione ripropone il contributo trasmesso nel febbraio 2010 quale contributo alla formazione del piano. Non tiene perciò in alcun conto i contenuti dello strumento adottato che varia il quadro pianificatorio previgente.

In particolare, il piano tratta i territori urbanizzati lungo il tracciato della vecchia Aurelia, a nord dell'area artigianale e produttiva, in ragione della loro organizzazione insediativa, caratterizzata da una edificazione puntuale ma serialmente ripetuta con continuità e tale da costituire una trasformazione irreversibile dei connotati ambientali ed agricoli. Sono per questi motivi inseriti nell'UTOE 1.1 soddisfacendo, almeno in parte, le valutazioni dell'istanza presentata all'avvio del procedimento del PS.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti sorti lungo il tracciato della vecchia Aurelia tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percettibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito dalla continuità dei lotti edificati e dalle quelle aree intercluse comunque compromesse sotto il profilo agronomico, ambientale e paesaggistico ritenute strategiche per qualificare il disegno dei margini urbani. L'ambito posto a nord della via San Bartolo è stato, certamente, soggetto all'influenza urbana e sottoposto a fenomeni di eccessivo frazionamento, ma permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della ruralità, l'uso agricolo dei suoli e la presenza di vaste aree con pregiati impianti di oliveto. Gli stessi insediamenti che segnano l'area, benchè cresciuti in

modo preoccupante negli ultimi anni, si configurano con i caratteri delle case sparse, senza la continuità fisica che si riscontra invece lungo il tracciato della vecchia Aurelia.

I valori ecologici ed ambientali, per l'area oggetto dell'osservazione, sono bene rappresentati nel mosaico agrario evidenziato nella Tavola B02 della componente statutaria del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio interposto tra il tracciato della Variante Aurelia, la strada di San Bartolo ed il corso del Fosso di Val di Gori.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area oggetto dell'osservazione e posta lungo la via San Bartolo all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 lungo la strada di San Bartolo si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 38-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La porzione di terreno oggetto dell'osservazione posta lungo il tracciato della vecchia Aurelia risulta perimetrata, in buona parte nel sub-sistema insediativo Iar e nell'UTOE 1.1 della città.

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 posta lungo la via di San Bartolo presenta, viceversa, i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli aventi ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 39**

prot. 15.959 – 18/07/2014

presentata da Nassi Paola, Torcini Simone

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento, con finalità edificatorie, nell'UTOE 1.1 di un terreno posto a nord della strada di San Bartolo esterno al sistema insediativo delle appendici recenti

**Punti oggetto di controdeduzione.**

39-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il piano tratta i territori urbanizzati lungo il tracciato della vecchia Aurelia, a nord dell'area artigianale e produttiva, in ragione della loro organizzazione insediativa, caratterizzata da una edificazione puntuale ma serialmente ripetuta con continuità e tale da costituire una trasformazione irreversibile dei connotati ambientali ed agricoli. Sono per questi motivi inseriti nell'UTOE 1.1.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti sorti lungo il tracciato della vecchia Aurelia tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percettibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito dalla continuità dei lotti edificati e dalle quelle aree intercluse comunque compromesse sotto il profilo agronomico, ambientale e paesaggistico ritenute strategiche per qualificare il disegno dei margini urbani. L'ambito posto a nord della via San Bartolo è stato, certamente, soggetto all'influenza urbana e sottoposto a fenomeni di eccessivo frazionamento, ma permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della ruralità, l'uso agricolo dei suoli e la presenza di vaste aree con pregiati impianti di oliveto. Gli stessi insediamenti che segnano l'area, benchè cresciuti in modo preoccupante negli ultimi anni, si configurano con i caratteri delle case sparse, senza la continuità fisica che si riscontra invece lungo il tracciato della vecchia Aurelia.

I valori ecologici ed ambientali, per l'area oggetto dell'osservazione, sono bene rappresentati nel mosaico agrario evidenziato nella Tavola B02 della componente statutaria del piano e che contraddistingue, anche

sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio interposto tra il tracciato della Variante Aurelia, la strada di San Bartolo ed il corso del Fosso di Val di Gori. Sono presenti alberature camporili alle quali il piano assegna il rango di invariante strutturale.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 lungo la strada di San Bartolo si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 39-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli aventi ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 40** prot. 15.961 – 18/07/2014

presentata da Miraglia Calogero, Bussotti Mario, Ferraro Assunta, Musella Teresa

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 dei terreni ricompresi tra il fosso del Bufalone, l'area boscata delle Ginepraie, lo svincolo della Variante Aurelia e il tracciato della Variante Aurelia stessa.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

40-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti sorti lungo il tracciato della vecchia Aurelia tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito dalla continuità dei lotti edificati e dalle quelle aree intercluse comunque compromesse sotto il profilo agronomico, ambientale e paesaggistico ritenute strategiche per qualificare il disegno dei margini urbani. L'ambito posto a monte della Variante Aurelia e ricompreso tra il corso del fosso Bufalone e la strada provinciale per Campiglia è in parte occupato dall'insediamento produttivo del Molino Bartalini ma su di esso permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della ruralità, l'uso agricolo dei suoli e la presenza di vaste aree con pregiati impianti di vigneto.

I valori ecologici ed ambientali, per l'area oggetto dell'osservazione, sono bene rappresentati nel mosaico agrario evidenziato nella Tavola B02 della componente statutaria del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio in questione.

Gli studi idraulici condotti sulle portate del Fosso del Bufalone hanno permesso di valutare che parte dell'area oggetto dell'osservazione è interessata fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di trenta anni e perciò classificata a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e soggetta alle disposizioni di tutela specifiche del D.P.G.R. n. 53R/2011 e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI). Nell'ambito è localizzata anche l'area di laminazione e la cassa di espansione prevista per la messa in sicurezza dei territori urbanizzati a valle della Variante Aurelia.

La tavola B04 della componente statutaria del piano individua le invarianti strutturali che oltre alle aree soggette alle disposizioni di tutela idraulica sono rappresentate dal corso d'acqua e dalla vegetazione riparia del Fosso del Bufalone, dal filare alberato che delimita l'impianto del Molino Bartalini e dal alcune alberature camporili.

Il Piano Operativo dovrà disciplinare gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio presente nell'area oggetto dell'osservazione. A tale scopo l'articolo 73 della disciplina, Elaborato RCA del piano, prevede una capacità insediativa specifica di mq 500 di SUL da destinare a possibili ampliamenti della struttura produttiva del Molino Bartalini. Non vi sono ulteriori capacità insediative.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 a monte del tracciato della Variante Aurelia si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 40-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli aventi ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 41** prot. 15.967 – 18/07/2014

presentata da Miraglia Antonino

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di consentire la destinazione residenziale di manufatti agricoli localizzati nel sub-sistema ambientale della pianura alta

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 41-1) Modifica dell'articolo 33 – Il sub-sistema della pianura alta (Pal) – della disciplina del Piano Strutturale per consentire il cambio d'uso di manufatti agricoli
- 41-2) Modifica dell'articolo 76 – Obiettivi ed indirizzi per la perequazione urbanistica – della disciplina del Piano Strutturale per ammettere alla perequazione urbanistica le capacità edificatorie delle schede normative del RU vigente non attuabili

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è composta di due parti. Una riferita agli indirizzi d'uso per il patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema ambientale della pianura alta e l'altra avente per oggetto i criteri per la definizione degli interventi di perequazione urbanistica in sede di formazione del Piano Operativo.

Il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) costituisce un ambito agricolo di pregio con presenza di vaste aree coltivate a oliveto e, in parte minore a vigneto e frutteto che risultano precisamente rappresentate nella tavola B02 della componente statutaria del piano. La maglia insediativa e l'appoderamento di impianto storico è strutturato lungo il tracciato della vecchia Aurelia, la strada di Biserno e la via della Caduta. Ampie porzioni del sub-sistema, in particolare nei pressi del depuratore di Guardamare e della zona artigianale sono soggette a un eccessivo frazionamento della proprietà fondiaria e alla presenza di micro strutture che costituiscono elementi di degrado ambientale e paesaggistico.

L'articolo 33 della disciplina, elaborato RCA, definisce gli indirizzi e le prescrizioni per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) da elaborare ed attuare nella redazione del Piano Operativo: Tra di essi vi sono:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi sino alla categoria della ristrutturazione edilizia mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto verso la destinazione residenziale ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del nuovo Piano

Strutturale siano già state oggetto di deruralizzazione. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali .

Le politiche del piano sono tese a mantenere, ed anzi, potenziare l'identità rurale del sub-sistema attraverso la conservazione dei suoli agricoli e delle pratiche di conduzione dei fondi quale fattore essenziale di qualità territoriale. L'eccessiva conversione di strutture originariamente concepite per l'uso agricolo verso la destinazione residenziale non connessa alla conduzione dei fondi che si è registrata nel passato ha determinato un progressivo impoverimento dell'efficienza territoriale e una criticità per gli effetti sul paesaggio agrario della pianura con la contaminazione di tipi di edilizia urbana impropria ed incongrua al contesto.

La trasformazione degli annessi agricoli in residenza deve costituire, perciò, fattore da limitare e disciplinare con assoluta attenzione e non può divenire regola generale per indirizzare le scelte del Piano Operativo.

Riguardo invece la parte sugli obiettivi e gli indirizzi per la perequazione urbanistica è da fare presente che essi sono finalizzati a promuovere, con la redazione dei Piani Operativi, il superamento di diversità di condizione giuridico-economica incentivando forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

L'articolo 76 della disciplina del piano non contiene alcuna valutazione sullo stato di attuazione delle previsioni del RU vigente. Esse sono state analizzate nella formazione del quadro conoscitivo e riepilogate nel capitolo 5 della Relazione generale, elaborato RA del piano solo al fine di determinare le quantità residue disponibili per le capacità insediative del nuovo PS.

Sarà in sede di formazione dei Piani Operativi che verranno svolte anche le valutazioni tecniche ed urbanistiche sulle condizioni della mancata attuazione delle previsioni residue del RU. E sarà, sempre nella definizione dei Piani Operativi che verranno disciplinate le forme, le condizioni e le regole per la eventuale riproposizione delle stesse, se ritenuto necessario utilizzando i criteri della perequazione introdotti dalla disciplina del PS, in ragione degli obiettivi e delle scelte della pianificazione attuativa.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 41-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La trasformazione verso l'uso residenziale degli annessi agricoli esistenti nei sistemi ambientali individuati dal Piano Strutturale costituisce un impoverimento dell'identità rurale dei luoghi e una criticità per gli effetti sul paesaggio agrario della pianura con la contaminazione di tipi di edilizia urbana impropria ed incongrua al contesto.

Gli elementi del paesaggio rurale, delle connessioni ecologiche e fruttive, dell'uso agricolo dei suoli costituiscono il cuore delle politiche di salvaguarda e valorizzazione delle politiche di governo comunali, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.

#### 41-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

L'analisi sulla mancata attuazione delle previsioni del RU vigente verrà svolta con la formazione dei Piani Operativi che conterranno, se ritenuto necessario con gli obiettivi e le scelte della pianificazione urbanistica,

anche le forme, le condizioni e le regole per la eventuale riproposizione delle stesse utilizzando, qualora ammissibili, i criteri della perequazione introdotti dalla disciplina del PS.



**OSSERVAZIONE N. 42** prot. 15.967 – 18/07/2014

presentata da Miraglia Antonino

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la possibilità di realizzare un “*eco-villaggio*” da destinare all’edilizia residenziale pubblica nel sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) e di localizzare aree destinate a standards urbanistici nell’UTOE 2 delle aree periurbane

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 42-1) Modifica dell’articolo 33 – Il sub-sistema della pianura alta (Pal) – della disciplina del Piano Strutturale per consentire la realizzazione di un villaggio di edilizia residenziale pubblica
- 42-2) Modifica dell’articolo 76 – Obiettivi ed indirizzi per la perequazione urbanistica – della disciplina del Piano Strutturale per consentire la possibilità di localizzare nell’UTOE 2 delle aree periurbane aree da destinare a standards urbanistici

**Parere istruttorio.**

L’osservazione è composta, come la precedente, di due parti. Una riferita alla possibilità di realizzare un villaggio residenziale nel sub-sistema ambientale della pianura alta e l’altra tesa a consentire nell’UTOE delle aree periurbane di interventi per la realizzazione di opere qualificabili come standards urbanistici.

Il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) costituisce un ambito agricolo di pregio con presenza di vaste aree coltivate a oliveto e, in parte minore a vigneto e frutteto che risultano precisamente rappresentate nella tavola B02 della componente statutaria del piano. La maglia insediativa e l’appoderamento di impianto storico è strutturato lungo il tracciato della vecchia Aurelia, la strada di Biserno e la via della Caduta. Ampie porzioni del sub-sistema, in particolare nei pressi del depuratore di Guardamare e della zona artigianale sono soggette a un eccessivo frazionamento della proprietà fondiaria e alla presenza di micro strutture che costituiscono elementi di degrado ambientale e paesaggistico.

L’articolo 33 della disciplina, elaborato RCA, definisce gli indirizzi e le prescrizioni per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) da elaborare ed attuare nella redazione del Piano Operativo: Tra di essi vi sono:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi sino alla categoria della ristrutturazione edilizia mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;

- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto verso la destinazione residenziale ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del nuovo Piano Strutturale siano già state oggetto di deruralizzazione. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali .

Le politiche del piano sono tese a mantenere, ed anzi, potenziare l'identità rurale del sub-sistema attraverso la conservazione dei suoli agricoli e delle pratiche di conduzione dei fondi quale fattore essenziale di qualità territoriale. La realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica, benchè qualificata dall'applicazione delle tecniche proprie dell'edilizia sostenibile come proposto nell'osservazione, diviene un elemento di totale contrasto alle scelte della pianificazione comunale, ed anche alle recenti disposizioni legislative della Regione Toscana.

L'articolo 4 della L.R.T. n. 65/14, difatti, dispone perentoriamente che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini residenziali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato. Ne consegue che in tutti i sistemi ambientali del nuovo PS sono vietate per disposizione legislativa, oltre che per gli effetti delle politiche comunali di governo del territorio, nuove previsioni insediative di tipo residenziale non connesse alla produttività e alla conduzione agricola dei fondi.

Per ciò che concerne l'ammissibilità di interventi all'interno dell'UTOE 2 delle aree periurbane è da considerare che essa è stata concepita quale ambito di tutela e contenimento degli organismi edilizi, sia di San Vincenzo che di San Carlo. In esse non sono ammessi interventi di trasformazione che non siano fondati sul recupero del patrimonio edilizio esistente e l'obiettivo strategico che il piano gli assegna è quello del recupero degli effetti di frangia e di salvaguardia delle funzioni ambientali e paesaggistiche del territorio agricolo.

Per semplificare e ragionare su un'immagine di facile lettura possiamo dire che l'UTOE 1 si riferisce al perimetro del progetto dei tessuti urbani e l'UTOE 2 rappresenta la "cintura verde" a tutela della qualità insediativa con effetti di contrasto alla pressione antropica e alle spinte della crescita edilizia incontrollata.

Per tale motivo ammettere la possibilità di reperire in esse aree da destinarsi a standards urbanistici conseguenti alla previsione di interventi edificatori da localizzarsi altrove, come richiesto nell'osservazione, provoca il rischio di contaminare ambiti agricoli con funzioni di tipo urbano e costituisce comunque un elemento di contrasto con le strategie della pianificazione comunale fondate sul mantenimento e, laddove possibile, sulla reintroduzione dei connotati territoriali e paesaggistici delle aree rurali.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 42-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La possibilità di prevedere interventi insediativi residenziali nel sistema ambientale costituisce un impoverimento dell'identità rurale dei luoghi e una criticità per gli effetti sul paesaggio agrario della pianura con la contaminazione di tipi di edilizia urbana impropria ed incongrua al contesto. E', inoltre, in contrasto con le politiche del piano di tutela e salvaguardia dei connotati agricoli del territorio e con le disposizioni regionali ove, con l'art. 4 della L.R.T. n. 65/14 dispongono che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini residenziali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato.

Gli elementi del paesaggio rurale, delle connessioni ecologiche e fruttive, dell'uso agricolo dei suoli costituiscono il cuore delle politiche di salvaguarda e valorizzazione delle politiche di governo comunali, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.

42-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il piano assegna all'UTOE 2 delle aree periurbane la funzione di area di protezione e contenimento dalla crescita edilizia e dal propagarsi dei fenomeni di frangia in continuità agli organismi edilizi. La possibilità di reperire negli ambiti territoriali appartenenti ad essa di aree da destinarsi a standards urbanistici da localizzare nell'UTOE 1 contrasta con gli obiettivi del piano di rendere immediatamente percettibile il limite fisico tra la città e la campagna e costituisce costituisce un elemento di contrasto con le strategie delle politiche comunali fondate sul mantenimento e, laddove possibile, sulla reintroduzione dei connotati territoriali e paesaggistici nelle aree rurali.



**OSSERVAZIONE N. 43**

prot. 15.994 – 21/07/2014

Presentata dal gruppo consiliare Assemblea Sanvincenzina

**Classificazione.**

Sistemi funzionali – UTOE – Dimensionamento del piano – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta:

- La variazione e la modifica di una serie di articoli della disciplina del PS relativi ai sub-sistemi insediativi, agli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, agli alberghi rurali, al sistema funzionale della mobilità e al dimensionamento del piano;
- La diversa perimetrazione dell'UTOE 1 della città e dell'UTOE 2 delle aree periurbane.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 43-1) Modifica dell'articolo 34 – Il sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) – della disciplina del Piano Strutturale con la eliminazione della possibilità di realizzare impianti per la pratica del golf ad integrazione dei redditi agricoli aziendali
- 43-2) Modifica all'articolo 39 – Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) – della disciplina del Piano Strutturale con la eliminazione dei riferimenti ai contenuti del masterplan del villaggio scolastico
- 43-3) Modifica dell'articolo 57 – Gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio rurale – della disciplina del Piano Strutturale per consentire la realizzazione di impianti di minieolico per una altezza fino a ml 15
- 43-4) Modifica dell'articolo 58 – Gli alberghi rurali – della disciplina del Piano Strutturale per specificare l'ammissibilità di tali strutture solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 43-5) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – per la eliminazione dell'indirizzo del parcheggio scambiatore nell'area dell'ex Silos Solvay
- 43-6) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – per la eliminazione dell'indirizzo del parcheggio scambiatore nell'area del villaggio scolastico
- 43-7) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – per la eliminazione dell'indirizzo del parcheggio scambiatore nella attuale area per la sosta camper di San Vincenzo
- 43-8) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – per la individuazione del nuovo asse viario di svincolo delle aree urbane con il tracciato presente nel PS del 1998;
- 43-9) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – per la eliminazione dell'indirizzo di riconversione della via della Principessa in strada parco
- 43-10) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – per la definizione dei nuovi indirizzi per gli interventi sulla via della Principessa
- 43-11) Variazione dei perimetri dell'UTOE 1 dell'UTOE 2 nella tavola C01 – Unità territoriali organiche elementari – del Piano Strutturale
- 43-12) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per la variazione delle quantità di SUL ammissibili nella destinazione residenziale

- 43-13) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per la variazione delle quantità di SUL ammissibili nella destinazione commerciale
- 43-14) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per la variazione delle quantità di SUL ammissibili nella destinazione turistico ricettiva
- 43-15) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per la variazione delle quantità di SUL ammissibili nella destinazione direzionale
- 43-16) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per la variazione delle quantità di SUL ammissibili nella destinazione agricola

### **Parere istruttorio.**

L'osservazione, al di là del numero dei punti trattati, permette di individuare tre precisi argomenti generali di riferimento:

- La proposta di modifiche ad alcuni obiettivi della disciplina, in particolare per il territorio agricolo;
- Il sistema funzionale della mobilità e le scelte sui parcheggi scambiatori;
- Il progetto della città ed il dimensionamento del piano.

Buona parte delle motivazioni che sono alla base delle osservazioni sono frutto di un indirizzo politico diverso e alternativo a quello che ha generato le scelte del piano e in quanto tale non valutabile in termini esclusivamente tecnici rispetto agli obiettivi e alla efficacia della disciplina della pianificazione. Il presente parere si limiterà a fornire esclusive valutazioni di natura urbanistica in rapporto alle ragioni che hanno generato le previsioni oggetto di osservazione.

Le politiche di governo del territorio rurale si fondano sull'obiettivo del mantenimento e dello sviluppo economico delle pratiche agricole quale fattore essenziale per la manutenzione in efficienza dei suoli e la conservazione attiva dei suoi valori ambientali e paesaggistici in grado di caratterizzare la immediata riconoscibilità e l'identità dei luoghi di pianura e di collina. La disciplina del piano è stata, perciò, impostata su forme di tutela e di salvaguardia dei sistemi agrari tesi a garantire le condizioni per uno sviluppo fondato sulla sostenibilità dell'azione dell'uomo. In questa logica sono stati ragionati anche incentivi possibili per la integrazione dei redditi agricoli in grado di produrre effetti e ricadute benefiche sul territorio e sulle comunità locali. Gli indirizzi che la disciplina fornisce alle successive fasi della pianificazione comunale per la promozione delle attività integrative sono stati valutati esclusivamente in rapporto alla loro coerenza e alla loro compatibilità con i caratteri identificativi e con i connotati paesaggistici e territoriali degli ambiti agricoli e dei sistemi ambientali così come identificati dal piano.

E' in questa logica che sono stati trattati anche tre aspetti oggetto dell'osservazione in questione:

- La realizzazione degli impianti sportivi a servizio delle attività turistiche ed agrituristiche esistenti, e tra questi, nel sub-sistema della collina agraria la previsione di un impianto per la pratica del golf che non superi le 9 buche ed integrato alla conduzione agricola da suoli da localizzare e specificare con il Piano Operativo;
- La previsione di nuove strutture alberghiere fino ad un massimo di 30 posti letto cadauno per potenziare il turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e dei prodotti enogastronomici;
- La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti di energia rinnovabili e tra questi quelli del microeolico.

Il Piano Operativo dovrà ulteriormente disciplinare gli indirizzi forniti dall'articolo 34 della disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, per la localizzazione dell'impianto per la pratica del golf intendendo questo come una attività compatibile ed integrata a quella produttiva agricola. Niente di più e niente di meno che una forma di reddito integrativa, al pari altre ammesse nel territorio rurale, e con ciò in grado di promuovere forme di valorizzazione e di tutela attiva del territorio in grado di salvaguardare la morfologia

dei suoli, i valori ambientali e paesaggistici degli stessi. Un impianto non autosufficiente sotto il profilo economico e gestionale ma integrato e inteso come servizio di qualità a sistemi di turismo sostenibile e naturalismo che nel sub-sistema ambientale della collina agraria si presentano come fattore consolidato di eccellenza.

Ragionamento analogo può essere svolto per la previsione delle nuove capacità insediative da destinare agli alberghi rurali. Il Piano Operativo potrà localizzare gli stessi, sempre nel sub-sistema della collina agraria, all'interno di aziende agricole già in attività. Anche in questo caso la disciplina conferisce agli alberghi rurali la funzione di elementi di vitalità economica in grado di potenziare le forme di turismo sostenibile, fondato sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, attive nel sistema collinare e in grado di qualificare l'offerta turistica alternativa a quella orientata esclusivamente sulla stagione balneare.

Limitare la previsione dei nuovi alberghi rurali alla unica possibilità del recupero del patrimonio edilizio esistente significherebbe, di fatto, vanificare la strategia del piano. Il recupero del patrimonio edilizio può essere già utilizzato in via ordinaria utilizzando i dispositivi legislativi regionali per lo svolgimento delle attività agrituristiche. In questo caso l'obiettivo è quello di fornire un ulteriore incentivo alla crescita economica delle aziende agricole e al ruolo che queste già svolgono in un particolare segmento dell'offerta turistica offrendo anche la possibilità, oltre al recupero delle volumetrie esistenti non più necessarie alla conduzione dei fondi, di realizzarne nuove. I criteri che il piano fornisce per localizzare nel Piano Operativo questo genere di strutture sono tesi alla integrazione fisica, produttiva e insediativa nel territorio agricolo collinare. Tra questi si ricordano:

- La realizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
- La localizzazione dovrà avvenire all'interno di pertinenze già consolidate e comunque senza consumo di suolo agricolo;
- Le nuove costruzioni dovranno essere servite dalla viabilità pubblica e poderale esistente senza la previsione di nuovi tracciati stradali;
- I caratteri tipologici e morfologici delle nuove costruzioni dovranno essere quelli tipici dell'edilizia rurale storicizzata.

E la disciplina del piano impone, quale condizione per favorire il migliore inserimento nel contesto territoriale dei nuovi alberghi rurali, la redazione di uno specifico PAPMAA che contempli la quantità delle superfici pertinenziali da vincolare alla struttura, i rapporti fisici e funzionali con gli edifici destinati alle produzioni aziendali e le relazioni paesaggistiche e morfologiche con i territori collinari. Gli alberghi rurali sono considerati, quindi, a prescindere dalla loro destinazione d'uso, elementi in grado di integrarsi e qualificare il sistema ambientale collinare e di arricchire l'offerta turistica di qualità del territorio più interno.

Per ciò che riguarda l'osservazione inerente l'altezza degli impianti di microeolico ove viene richiesto di elevare il limite massimo ammissibile dei generatori da ml 9,00 a ml 15,00 per favorire la produzione di energia elettrica per l'autoconsumo aziendale essa appare coerente con gli obiettivi della disciplina. Sarà, caso mai, compito del Piano Operativo individuare specifici ambiti i cui connotati morfologici, paesaggistici e insediativi impongano una limitazione all'altezza massima individuata dal Piano Strutturale nelle dimensioni proposte dall'osservazione in questione.

Riguardo alle politiche insediative il piano fornisce indirizzi orientati a privilegiare il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente piuttosto che la crescita edilizia e l'espansione dei tessuti urbani. In questa ottica sono concepiti anche i criteri per avviare processi di rigenerazione della città che, oltre a promuovere azioni di recupero dei singoli edifici, permettano il potenziamento dei servizi collettivi, la riqualificazione degli spazi pubblici e la caratterizzazione dell'identità urbana.

In un periodo con risorse economiche pubbliche sempre più compresse l'apertura al contributo della finanza privata ai progetti di rigenerazione urbana e riqualificazione degli spazi urbani è un'opportunità da non sottovalutare ed è con questo obiettivo che il nuovo Piano Strutturale individua nel "masterplan del villaggio scolastico" lo strumento per sviluppare previsioni insediative funzionali e propedeutiche ad interventi di

natura pubblica per potenziare e qualificare i servizi e le strutture pubbliche. Le variare politiche di governo sull'entità degli interventi da realizzare sulle scuole non comporta una revisione dello strumento e della scelta di poter favorire il contributo di operatori privati nella realizzazione degli interventi di ristrutturazione, ammodernamento e qualificazione energetica degli edifici pubblici. In questo senso, anche accogliendo le condivisibili ragioni contenute nell'osservazione riteniamo che il piano debba, certamente, specificare meglio l'indirizzo del recupero e della qualificazione delle strutture scolastiche quale elemento progettuale guida da tenere a riferimento per la programmazione degli interventi ma non, evidentemente, eliminare lo strumento del masterplan quale elaborazione di approfondimento e di programma per le politiche di rigenerazione urbana degli immobili e delle aree delle quali è composto il villaggio scolastico comunale.

Sarà con la formazione del primo Piano Operativo che saranno compiutamente valutate, alla scala urbana, le scelte tecniche in grado di soddisfare le politiche del governo comunale sulle strutture scolastiche e, valutare i necessari equilibri funzionali e dimensionali in grado di promuovere il contributo della finanza privata agli obiettivi di qualificazione del patrimonio immobiliare e degli spazi pubblici del villaggio scolastico.

Per ciò che riguarda i punti dal n. 5 al n. 7 compresi contenuti nell'osservazione in questione essi sono riferiti alla eliminazione delle scelte del piano di individuare nelle aree dell'ex silos Solvay, dei parcheggi del villaggio scolastico e dell'attuale parco della sosta camper di funzioni utili alla previsione di parcheggi scambiatori da definire compiutamente con la formazione dei Piani Operativi.

Quello della mobilità è un tema cardine del nuovo Piano Strutturale, tanto da divenire trattazione di uno specifico sistema funzionale, Tavola B08 della componente statutaria, e tale da organizzare l'insieme delle scelte della pianificazione utili a promuovere le relazioni territoriali attraverso forme di mobilità sostenibile, a ridurre e decongestionare il traffico urbano nel periodo estivo e ad innalzare la qualità della vita e degli spazi pubblici. L'articolo 64 della disciplina fornisce gli indirizzi da perseguire con la redazione dei diversi Piani Operativi. Tra questi vi è quello della localizzazione di tre ambiti da destinare a parcheggi scambiatori agli accessi nord e sud della città. L'obiettivo è quello di favorire la mobilità nelle aree centrali dei tessuti insediativi con spostamenti senza l'ausilio dell'automobile.

Nella gerarchia delle infrastrutture urbane funzionali al nuovo modello della mobilità i poli scambiatori hanno il ruolo di "accogliere" i visitatori occasionali provenienti da nord, nelle aree dell'ex silos Solvay, e da sud, nelle aree del villaggio scolastico e dell'attuale parco sosta camper, per garantirgli l'accesso al centro del paese ed alle spiagge urbane attraverso un sistema integrato di bike-sharing, navetta elettrica e piste ciclopedonali. Eliminare dalle politiche del piano le funzioni dei parcheggi scambiatori significherebbe far venir meno le condizioni infrastrutturali per disincentivare l'uso dell'automobile nelle aree centrali urbane del paese che nel periodo estivo raggiunge livelli di assoluta criticità. E poiché le condizioni si presentano in modo del tutto diverso tra l'estate ed i periodi di bassa stagione ed invernali, il piano fornisce anche gli indirizzi tipologici per l'allestimento delle infrastrutture per evitare che si presentino, quando non utilizzati, come spazi deserti e senza alcuna qualità urbana.

Sempre alle strategie della mobilità è riferita la parte dell'osservazione che chiede il ripristino negli elaborati del piano del tracciato di svincolo del centro abitato individuato nel PS del 1998 e non attuato quale traduzione operativa del nuovo asse funzionale per servire i villaggi turistici posti a sud del sistema insediativo. Le motivazioni di tale proposta sono riferite a specifiche tecniche su dimensioni delle sedi stradali, raggi di curvatura, sviluppo delle rotatorie ed altro. Questo punto dell'osservazione non tiene conto dei caratteri del progetto di piano che si sviluppa alla scala territoriale, detta strategie ed indirizzi di governo, e non fornisce alcuna prescrizione localizzativa.

In virtù di ciò è da tenere in considerazione che:

1. La Tavola B08 della componente statutaria del piano non ha lo scopo di individuare l'andamento del tracciato dell'asse viario ma esclusivamente di sintetizzare con un segno grafico immediatamente percettibile le funzioni e il ruolo di tale infrastruttura di previsione;
2. I criteri con i quali dovrà essere progettato, alla adeguata scala, il dimensionamento e lo sviluppo del tracciato sono esposti al punto d) dell'articolo 64 della disciplina. Tali criteri costituiscono gli indirizzi per la redazione dei Piani Operativi.

3. Sarà con la redazione dei diversi Piani Operativi che verrà individuato e reso cogente il tracciato ed i caratteri dimensionali, tipologici e tecnici del nuovo asse viario.

Riguardo la proposta di eliminare dalle scelte del piano di riconvertire il tratto extraurbano della Via della Principessa in “strada parco” funzionale alla valorizzazione delle risorse ambientali, naturali e paesaggistiche e di mantenere per essa il rango di “strada di collegamento extraurbana” è da considerare, anche in questo caso, che il nuovo PS non definisce interventi tecnici puntuali, ma bensì un’organizzazione territoriale e strategica funzionale alle politiche di governo e ai caratteri strutturali di area vasta.

In questa ottica, lo strumento di pianificazione, assegna alla Via della Principessa il ruolo di “mobilità lenta” a servizio del sistema dei parchi della Val di Cornia. L’obiettivo è quello di “scaricare” da essa il flusso dei traffici in arrivo al Park Albatros e di quelli diretti a Piombino con l’incentivo all’uso, per essi, della variante Aurelia, della SR n. 398 e della vecchia Aurelia. In ragione di ciò, il punto f) dell’articolo 64 della disciplina, Elaborato RCA del PS, ha il compito di definire i criteri metodologici per l’attuazione della strategia e non già definire caratteristiche tecniche e dimensionali per gli interventi nel tratto extraurbano della Via della Principessa. Anche in questo caso saranno i necessari approfondimenti tecnici che permetteranno con la formazione del Piano Operativo di definire le dimensioni e le scelte puntuali da compiere sul tracciato e sull’organizzazione e dei rapporti con le interferenze, i parcheggi e la pista ciclopedonale.

Il punto 11 dell’osservazione propone una nuova perimetrazione della UTOE 1 della città e della UTOE 2 delle aree periurbane. Il piano definisce l’organizzazione delle UTOE, e delle relative sub-UTOE secondo la seguente specificità:

- L’UTOE 1 rappresenta l’ambito di progetto degli organismi edilizi in ragione delle analisi condotte sui sistemi insediativi, sulla ridefinizione dei margini urbani e a seguito delle politiche di governo del territorio;
- L’UTOE 2 rappresenta l’ambito di tutela dei margini della città e di valorizzazione dei connotati territoriali e paesaggistici dei territori agricoli soggetti all’influenza urbana.

Sebbene adottato precedentemente alla approvazione della nuova legge regionale sul governo del territorio, è necessario considerare che il perimetro che il piano disegna per le due sub-UTOE 1.1 e 1.2 di San Vincenzo e San Carlo è coerente con i contenuti dell’articolo 4 della L.R.T. n. 65/14 ove lo stesso individua i criteri per la tutela e la salvaguardia del territorio agricolo dai nuovi impegni di suolo. La UTOE delle aree periurbane, viceversa, risponde pienamente ai dispositivi dell’articolo 67 della nuova legge regionale che, insieme agli indirizzi ed alle strategie del nuovo PS, concorre a definire il ruolo, la disciplina ed il valore territoriale di tali ambiti.

Le perimetrazioni proposte nell’osservazione non presentano un disegno organico dei rapporti tra i sistemi insediativi e il territorio rurale. L’ambito della città presenta limiti non definiti, che invadono ambiti collinari come nella zona di Poggio Castelluccio e che addirittura, come nei pressi delle aree artigianali, oltrepassano il tracciato della Variante Aurelia andando ad invadere suoli i cui connotati statutari, identificativi e paesaggistici sono ancora a forte dominanza agricola.

L’ultima parte dell’osservazione riguarda il dimensionamento. Nei punti da 12 a 16 essa propone la variazione delle capacità insediative del piano per le destinazioni residenziale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale ed agricola con nessuna nuova SUL da destinare alla nuova costruzione e un ridimensionamento delle quantità destinate al recupero, alla ristrutturazione ed alla riqualificazione urbanistica. Per ciò che riguarda il “serbatoio” delle nuove costruzioni sono fatti salvi solo mq 3.500 di SUL da destinare all’edilizia residenziale pubblica e mq 5.000 di SUL per le funzioni agricole.

Appare sin troppo evidente che la proposta non è dettata da considerazioni tecniche sulle quantità ammesse dal nuovo PS, quanto piuttosto da una impostazione politica diversa a quella che ha generato lo strumento adottato e che parte dal presupposto di consentire esclusivamente interventi di recupero del patrimonio esistente. Pur non entrando nel merito di valutazioni politiche è da precisare quanto segue:

- Il dimensionamento del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica;
- Il dimensionamento deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi. E' perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni;
- Il dimensionamento della destinazione agricola rappresenta un dato "virtuale", definito per le necessarie verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non disponibile per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale (Si vedano la Relazione generale, Elaborato RA e la Relazione sulle strategie, Elaborato RC per valutare i criteri utilizzati nella definizione della capacità insediativa virtuale nei sistemi ambientali).

Per le considerazioni sopra esposte riteniamo che la capacità insediativa ammessa dal nuovo PS, per ogni categoria di intervento e per tutte le destinazioni d'uso, costituisca un limite ragionevole e sostenibile e non incidente sulla riproducibilità delle risorse ambientali essenziali.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 43-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'indirizzo fornito dall'articolo 34 della disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, per la localizzazione dell'impianto per la pratica del golf individua i criteri per la compatibilità e l'integrazione dello stesso alle pratiche produttive agricole. Esso viene concepito come una fonte di reddito integrativa, al pari altre ammesse nel territorio rurale, e con ciò in grado di promuovere forme di valorizzazione e di tutela attiva del territorio in grado di salvaguardare la morfologia dei suoli, i valori ambientali e paesaggistici degli stessi.

Sarà compito del Piano Operativo, poi, fornire ulteriori prescrizioni tese alla salvaguardia del paesaggio rurale, alla tutela del sistema idraulico superficiale e a dettare norme puntuali in grado di integrare l'impianto in questione con la struttura territoriale della collina agraria.

#### 43-2) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 39 della disciplina, elaborato RCA del PS, fornisce gli indirizzi e le prescrizioni da attuare con le previsioni dei Piani Operativi per perseguire gli obiettivi strategici del piano nel sub-sistema insediativo della città nuova (Icn). Tra essi viene previsto il potenziamento dei servizi educativi e scolastici e la realizzazione dei nuovi servizi assistenziali e sociali attraverso la riqualificazione complessiva delle aree e degli immobili del villaggio scolastico.

Risultano condivisibili e coerenti con le strategie del piano i riferimenti dell'osservazione che puntualizzano la necessità di intervenire per la ristrutturazione, il recupero e l'ampliamento delle strutture esistenti per rendere gli edifici scolastici innovativi, funzionali e autosufficienti dal punto di vista energetico. In ragione di ciò è utile e necessario che il richiamato articolo 39 della disciplina contenga quale criterio guida da tenere a riferimento per la programmazione degli interventi del masterplan l'indirizzo del recupero, della riqualificazione delle aree e degli immobili che compongono il villaggio scolastico anche quale possibile ambito di rigenerazione urbana secondo le regole e i dispositivi contenuti negli articoli 125, 126 e 127 della L.R.T. n. 65/14.

#### 43-3) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 57 della disciplina, Elaborato RCA del PS precisa i caratteri funzionali per la previsione nel territorio agricoli degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili da destinarsi all'autoconsumo e quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo.

La proposta di elevare il limite massimo ammissibile dei generatori degli impianti di microeolico da ml 9,00 a ml 15,00 appare coerente con gli obiettivi della disciplina. Sarà, caso mai, compito del Piano Operativo individuare specifici ambiti i cui connotati morfologici, paesaggistici e insediativi impongano una limitazione all'altezza massima individuata dal Piano Strutturale nelle dimensioni proposte dall'osservazione in questione.

43-4) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 58 della disciplina, Elaborato RCA del PS, fornisce gli indirizzi generali per la realizzazione degli alberghi rurali. Il Piano Operativo potrà localizzare gli stessi all'interno di aziende agricole già in attività con la funzione di potenziare le forme di turismo sostenibile, fondato sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, attive nel sistema collinare e in grado di qualificare l'offerta turistica alternativa a quella orientata esclusivamente sulla stagione balneare.

Limitare la previsione dei nuovi alberghi rurali alla unica possibilità del recupero del patrimonio edilizio esistente significherebbe, di fatto, vanificare la strategia del piano. Il recupero del patrimonio edilizio può essere già utilizzato in via ordinaria utilizzando i dispositivi legislativi regionali per lo svolgimento delle attività agrituristiche.

43-5) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'organizzazione del sistema funzionale della mobilità e la conseguente previsione di destinare le aree dell'ex silos Solvay a parcheggio scambiatore rispondono agli obiettivi del piano di favorire gli spostamenti verso le aree centrali dei tessuti insediativi e la spiaggia senza l'ausilio dell'automobile così da decongestionare i livelli del traffico nel periodo estivo.

Eliminare dalle politiche del piano le funzioni dei parcheggi scambiatori significa far venir meno le condizioni infrastrutturali per disincentivare l'uso dell'automobile e costituisce contrasto con le politiche comunali sulla mobilità sostenibile e sulla qualità della vita e degli spazi urbani.

43-6) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'organizzazione del sistema funzionale della mobilità e la conseguente previsione di destinare parte delle aree del villaggio scolastico a parcheggio scambiatore rispondono agli obiettivi del piano di favorire gli spostamenti verso le aree centrali dei tessuti insediativi e la spiaggia senza l'ausilio dell'automobile così da decongestionare i livelli del traffico nel periodo estivo.

Eliminare dalle politiche del piano le funzioni dei parcheggi scambiatori significa far venir meno le condizioni infrastrutturali per disincentivare l'uso dell'automobile e costituisce contrasto con le politiche comunali sulla mobilità sostenibile e sulla qualità della vita e degli spazi urbani.

43-7) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'organizzazione del sistema funzionale della mobilità e la conseguente previsione di destinare nelle aree dell'attuale parco sosta camper a parcheggio scambiatore rispondono agli obiettivi del piano di favorire gli spostamenti verso le aree centrali dei tessuti insediativi e la spiaggia senza l'ausilio dell'automobile così da decongestionare i livelli del traffico nel periodo estivo.

Eliminare dalle politiche del piano le funzioni dei parcheggi scambiatori significa far venir meno le condizioni infrastrutturali per disincentivare l'uso dell'automobile e costituisce contrasto con le politiche comunali sulla mobilità sostenibile e sulla qualità della vita e degli spazi urbani.

43-8) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

La Tavola B08 della componente statutaria del PS, Sistema funzionale della mobilità, non ha lo scopo di individuare l'andamento del tracciato dell'asse viario ma esclusivamente di sintetizzare con un segno grafico immediatamente percettibile le funzioni e il ruolo di tale infrastruttura di previsione. I criteri con i quali dovrà essere progettato, alla adeguata scala, il dimensionamento e lo sviluppo del tracciato sono esposti al punto d) dell'articolo 64 della disciplina. Tali criteri costituiscono gli indirizzi per la redazione dei Piani Operativi nei quali verrà individuato e reso cogente il tracciato ed i caratteri dimensionali, tipologici e tecnici del nuovo asse viario.

43-9) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La individuazione del tratto extraurbano della Via della Principessa quale "strada parco" funzionale alla valorizzazione delle risorse ambientali, naturali e paesaggistiche costituisce uno degli obiettivi strategici del piano necessari ad attuare le politiche sulla mobilità e sulle relazioni territoriali nell'ambito dell'area vasta della Val di Cornia.

Il mantenimento per esso del rango di "strada di collegamento extraurbana" contrasta con le strategie dello strumento di pianificazione e con le politiche di governo del territorio ove le stesse hanno l'obiettivo di incentivare i collegamenti consorsiali attraverso l'incentivo all'uso della Variante Aurelia, della SR n. 398 e della vecchia Aurelia.

43-10) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Il punto f) dell'articolo 64 della disciplina, Elaborato RCA del PS, ha il compito di definire i criteri metodologici per l'attuazione della strategia per la conversione del tracciato extraurbano della Via della Principessa in "strada parco" e non già definire le caratteristiche tecniche e dimensionali degli interventi da realizzare. Saranno i necessari approfondimenti tecnici che permetteranno con la formazione del Piano Operativo di definire le dimensioni e le scelte puntuali da compiere sul tracciato e sull'organizzazione e dei rapporti con le interferenze, i parcheggi e la pista ciclopedonale.

43-11) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le UTOE 1 e 2 sono definite dalle strategie di progetto del piano con i seguenti caratteri:

- L'UTOE 1 rappresenta l'ambito di progetto degli organismi edilizi in ragione delle analisi condotte sui sistemi insediativi, sulla ridefinizione dei margini urbani e a seguito delle politiche di governo del territorio;
- L'UTOE 2 rappresenta l'ambito di tutela dei margini della città e di valorizzazione dei connotati territoriali e paesaggistici dei territori agricoli soggetti all'influenza urbana.

La modifica dell'UTOE 1 e dell'UTOE 2 come proposto dall'osservazione comporta impegni ingenti di suolo che hanno ancora ben preservata la loro funzione ambientale ed ecologica e che presentano i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli. Ciò costituisce esplicito contrasto con gli obiettivi di organizzare un disegno compiuto dei margini della città e con le necessità di tutela degli ambiti periurbani definiti dal nuovo PS, dalla nuova legge regionale sul governo del territorio e dall'integrazione paesaggistica del PIT.

43-12) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento per la destinazione residenziale del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica. Esso deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi ed è perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni.

I limiti della capacità insediativa contenuti nell'articolo 73 della disciplina, Elaborato RCA del PS sono commisurati alle scelte ed agli obiettivi delle politiche di governo del territorio definiti in sede di avvio del procedimento del piano e oggetto di elaborazione nelle strategie dello strumento.

43-13) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento per la destinazione commerciale del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica. Esso deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi ed è perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni.

I limiti della capacità insediativa contenuti nell'articolo 73 della disciplina, Elaborato RCA del PS sono commisurati alle scelte ed agli obiettivi delle politiche di governo del territorio definiti in sede di avvio del procedimento del piano e oggetto di elaborazione nelle strategie dello strumento.

43-14) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento per la destinazione turistico ricettiva del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica. Esso deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi ed è perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni.

I limiti della capacità insediativa contenuti nell'articolo 73 della disciplina, Elaborato RCA del PS sono commisurati alle scelte ed agli obiettivi delle politiche di governo del territorio definiti in sede di avvio del procedimento del piano e oggetto di elaborazione nelle strategie dello strumento.

43-15) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento per la destinazione direzionale del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica. Esso deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi ed è perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni.

I limiti della capacità insediativa contenuti nell'articolo 73 della disciplina, Elaborato RCA del PS sono commisurati alle scelte ed agli obiettivi delle politiche di governo del territorio definiti in sede di avvio del procedimento del piano e oggetto di elaborazione nelle strategie dello strumento.

43-16) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento per la destinazione agricola del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica. Esso deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi ed è perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni

I limiti della capacità insediativa contenuti nell'articolo 73 della disciplina, Elaborato RCA del PS sono commisurati alle scelte ed agli obiettivi delle politiche di governo del territorio definiti in sede di avvio del procedimento del piano e oggetto di elaborazione nelle strategie dello strumento.

Peraltro, è necessario considerare che il dimensionamento della destinazione agricola rappresenta una dato "virtuale", definito per le necessarie verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non disponibile per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale, così come confermato dalla L.R.T. n. 65/214, che all'articolo 92, comma 4, lett. c) impone il dimensionamento dei nuovi carichi insediativi solo nell'ambito del territorio urbanizzato.

Attività conseguente:        Modifica articolo 39 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica articolo 57 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 44**

prot. 15.998 – 21/07/2014

Presentata da De Cassai Reno

**Classificazione.**

Quadro conoscitivo – Statuto del territorio

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono analizzati e valutati i dati che compongono il quadro conoscitivo del piano proponendo modifiche ed integrazioni agli elaborati cartografici relativi ai dati geologici e geominerari e alla classificazione delle invarianti strutturali.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 44-1) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A04 – Il sistema dei parchi e delle aree protette – del quadro conoscitivo del piano per variare il perimetro del SIC 54 Monte Calvi
- 44-2) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A31 – Carta geologica – del quadro conoscitivo del piano per correggere la legenda;
- 44-3) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A32 – Carta dei dati di base – del quadro conoscitivo del piano in relazione alla consistenza dei pozzi ad uso irriguo ed idropotabile
- 44-4) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A33 – Carta geomorfologica – del quadro conoscitivo del piano per la perimetrazione delle aree di cava di San Carlo e della ex discarica di San Bartolo
- 44-5) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A35 – Carta idrogeologica – del quadro conoscitivo relativamente al numero dei pozzi utilizzati per l'acquisizione dei dati
- 44-6) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A36 – Carta litologica tecnica – del quadro conoscitivo del piano per correggere la legenda
- 44-7) Modifica dell'elaborato grafico Tavola A41 – Carta delle aree a pericolosità geologica – del quadro conoscitivo del piano relativamente agli ambiti di tutela delle cavità carsiche
- 44-8) Modifica dell'elaborato RAA – Relazione geologica – del quadro conoscitivo del piano aggiornando la stessa alle proposte di variazione della cartografia;
- 44-9) Modifica dell'elaborato grafico Tavola B04 – Invarianti strutturali – della componente statutaria del piano per la eliminazione delle invarianti dei resti dei siti minerari di Monte Calvi

**Parere istruttorio.**

L'osservazione tratta gli argomenti di natura geologica e mineraria. Non contesta la disciplina e i contenuti strategici ma fornisce una revisione degli elementi conoscitivi confutandone, quasi sempre per aspetti esclusivamente formali, talvolta la rilevanza e le definizioni.

In merito al rapporto tra il limite del sito di interesse regionale "SIR 54 Monte Calvi di Campiglia" e l'ambito estrattivo della cava Solvay è doveroso far rilevare che il perimetro contenuto nel P.A.E.R.P. 2014, peraltro approvato successivamente all'avvenuta adozione del PS, corrisponde non all'area di cava in senso

stretto, ma alla conformazione geologica del giacimento sfruttabile. L'adeguamento del perimetro di cava ai limiti del P.A.E.R.P. è di competenza dei piani comunali e dovrà, necessariamente essere valutato in ragione dello stato complessivo dei suoli. In riferimento alla cava Solvay la presenza dei valori naturali che hanno comportato la individuazione, ai sensi della L.R. n. 56/2000, del sito di interesse naturale di Monte Calvi sono tali prevalere su ogni ipotesi di avanzamento dei fronti di cava oltre quelli dei piani di coltivazione già approvati.

La mancata corrispondenza tra le campiture e la legenda nella Tavola A31, Carta geologica, del piano sono da considerarsi un mero errore materiale di allestimento della cartografia nel passaggio dei dati dal progetto arcgis alla riproduzione in formato pdf. L'inconveniente era, peraltro, già stato individuato per una correzione d'ufficio.

Per l'allestimento della carta dei dati di base, Tavola A32 del quadro conoscitivo del PS, si è fatto riferimento all'ubicazione e alla classificazione dei dati ufficiali forniti da ASA e dal Demanio Idrico sotto forma di shape file. Lo scopo dell'elaborato non è quello di fornire un censimento completo dei pozzi, per il quale si può appunto fare riferimento al Demanio Idrico Provinciale, ma quello di localizzare i punti significativi ove sono disponibili informazioni idonee a chiarire le caratteristiche litologiche, stratigrafiche, geotecniche ed idrauliche del sito.

Riguardo alla perimetrazione della cava Solvay, oltre quanto già detto al primo punto della presente relazione, è utile ancora una volta precisare che ai fini geomorfologici non risulta significativo il limite amministrativo del giacimento così come delineato dal P.A.E.R.P. vigente, quanto piuttosto l'ambito effettivamente autorizzato per le attività estrattive e di servizio. In riferimento, poi, alla definizione "discarica di cava o ravaneto" è da rilevare che essa è conforme alla legenda unificata della carta geologica regionale come indicato al paragrafo al paragrafo 5.1 della relazione, che costituisce lo strumento di riferimento per la definizione degli elaborati geologici ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 2011. In merito alla localizzazione della ex discarica di inerti situata in località San Bartolo la denominazione di "rilevato antropico" è stata utilizzata in quanto siamo in presenza di accumulo di materiale con caratteristiche ben diverse di quelle presenti nella discarica dismessa delle Ginepraie.

La classificazione della permeabilità riportata nella Tavola A35, Carta idrogeologica è corretta e corrisponde ai contenuti della relazione. In riferimento al numero dei pozzi utilizzati per l'acquisizione dei dati e ai contenuti della piezometria essi, benchè non aggiornatissimi, sono senz'altro sufficienti per inquadrare la situazione idrogeologica al livello di indagine della scala territoriale del Piano Strutturale.

In riferimento alle incongruenze rilevate nell'elaborato grafico Tavola A36, Carta litologica tecnica esse trovano risoluzione con la correzione della Carta geologica, così come esposto ai punti precedenti.

A proposito della Tavola A41, Carta delle aree a pericolosità geologica, nell'osservazione viene contestato il fatto che le cavità carsiche siano state denominate "doline" sostenendo che la denominazione più corretta, secondo la Federazione Speleologica Toscana, sarebbe quella di "pozzi". Anche in questo caso la nomenclatura utilizzata non deriva da una scelta soggettiva, ma dall'applicazione della legenda carta geomorfologica regionale che per le forme di origine carsica prevede le seguenti categorie:

- Doline o Polje;
- Cavità ipogea (grotta cavità carsica);
- Sprofondamento.

Il termine "pozzi" non è previsto, mentre le altre due categorie, cavità ipogea e sprofondamento, non attengono alla dinamica dei fenomeni riscontrati. Il termine dolina, al netto di inutili disquisizioni accademiche sul corretto uso della nomenclatura, è quello che meglio descrive la presenza di cavità dovute all'azione dell'acqua, sia come agente erosivo che come agente chimico.

In altra parte dell'osservazione si sostiene invece che l'inserimento di queste aree in classe G4 di pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 2011 ed in classe PFME ai sensi del P.A.I., ivi compresa l'area di

influenza definita con un buffer di raggio pari a ml 100, sia eccessiva. Queste cavità sono aree in cui tutt'oggi le acque di ruscellamento superficiale penetrano nel sottosuolo generando fenomeni di erosione o dissoluzione materica per cui è innegabile che si sia in presenza di fenomeno geomorfologico attivo indipendente dalla stabilità del versante in cui si trovano. Ciò rende inequivocabile la classificazione con grado di pericolosità geologica molto elevata, G4, "aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza". L'ambito di tutela individuato con il raggio di ml 100 non costituisce un limite irremovibile. Esso, secondo la qualità degli studi idrogeologici condotti ha il solo scopo di fornire gli adeguati indirizzi di tutela ai livelli della pianificazione successivi. Sarà con gli studi di supporto al primo Piano Operativo che l'estensione di tali aree sarà definita nel dettaglio attraverso la redazione di indagini specifiche e di approfondimenti puntuali sul territorio tesi a valutare, con criteri scientifici, la reale consistenza delle pericolosità possibili

Una volta accertata al presenza di un'area a pericolosità geologica molto elevata è inevitabile, ai sensi del P.A.I., la conseguente classificazione in classe a pericolosità di frana molto elevata, PFME, come peraltro convenuto e concordato con i tecnici dell'Autorità di Bacino Toscana negli incontri di verifica periodicamente svolti.

Le aree in questione non presentano ambiti edificati. Tuttavia lo scopo degli studi geologici di supporto ai piani territoriali è quello di segnalare la presenza di eventuali pericoli, così da consentire scelte progettuali consapevoli dei rischi, degli effetti e delle conseguenze. L'eventuale non interferenza con l'attività della cava Solvay potrà essere valutata con l'approfondimento degli studi in sede di formazione dei Piani Operativi che potranno proporre perimetrazioni di tutela più dettagliate.

Sulle considerazioni svolte ed in relazione a quanto detto ai punti precedenti si ritiene che non debba essere modificata alcuna parte della relazione geologica, elaborato RAA del PS.

In merito alle invarianti strutturali l'osservazione segnala che alcune di esse, nello specifico i resti minerari di Valle Lungo (punto n. 13 dell'elaborato grafico B04), le cavità di Monte Calvi (punto n. 14), non sono segnalate nelle cartografie disponibili on line del piano paesaggistico regionale. L'estensore dell'osservazione compie un errore di metodo. Confonde la natura delle invarianti strutturali con la determinazione giuridica dei vincoli.

E' stato, anche in sede di definitiva approvazione da parte della Regione Toscana del PIT con valenza paesaggistica, che le perimetrazioni dei vincoli ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 contenuti nell'atto sono da ritenersi ricognitive ed è compito dei comuni definirne la reale valenza nei propri strumenti, ed a seguito di indagini condotte a scale di maggior dettaglio. Le invarianti strutturali che il nuovo PS classifica nell'elaborato grafico Tavola B04 della componente statutaria solo in parte si riferiscono ad ambiti nei quali insistono vincoli paesaggistici. Sono presenti anche beni ed ambiti che prescindono dal loro regime giuridico di tutela legislativa costituiscono un valore in grado di caratterizzare l'identità territoriale. E' il caso appunto dei resti minerari e delle cavità di Monte Calvi che testimoniano lo sfruttamento minerario dell'area avviato già dall'epoca etrusca.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 44-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il perimetro contenuto nel P.A.E.R.P. 2014 non corrisponde all'area di cava in senso stretto, ma alla conformazione geologica del giacimento sfruttabile. L'adeguamento del perimetro di cava ai limiti del P.A.E.R.P. è di competenza dei piani comunali e dovrà, necessariamente essere valutato in ragione dello stato complessivo dei suoli. In riferimento alla cava Solvay la presenza dei valori naturali che hanno comportato la individuazione, ai sensi della L.R. n. 56/2000, del sito di interesse naturale di Monte Calvi sono tali da prevalere su ogni ipotesi di ulteriore avanzamento dei fronti di cava oltre quelli dei piani di coltivazione già approvati.

44-2) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'osservazione è tesa ad eliminare l'errore materiale contenuto nell'elaborato grafico Tavola A31, Carta geologica, del quadro conoscitivo del PS circa la mancata corrispondenza tra le campiture e la legenda.

44-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Per l'allestimento dell'elaborato grafico Tavola A32, Carta dei dati di base, del quadro conoscitivo del PS sono stati utilizzati i dati relativi all'ubicazione e alla classificazione dei dati ufficiali forniti da ASA e dal Demanio Idrico sotto forma di shape file. Lo scopo dell'elaborato non è quello di fornire un censimento completo dei pozzi, per il quale si può appunto fare riferimento al Demanio Idrico Provinciale, ma quello di localizzare i punti significativi ove sono disponibili informazioni idonee a chiarire le caratteristiche litologiche, stratigrafiche, geotecniche ed idrauliche del sito oggetto di indagine.

44-4) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La perimetrazione della cava Solvay contenuto nell'elaborato grafico Tavola A33, Carta geomorfologica, del quadro conoscitivo del PS è conforme all'ambito effettivamente autorizzato per le attività di escavazione e di servizio. Il perimetro contenuto nel P.A.E.R.P. vigente costituisce, come già detto per il punto 044-1 la conformazione geologica del giacimento e non già l'area effettivamente interessata dalle attività di cava.

In riferimento, poi, alla definizione "discarica di cava o ravaneto" è da rilevare che essa è conforme alla legenda unificata della carta geologica regionale come indicato al paragrafo al paragrafo 5.1 della relazione, che costituisce che costituisce lo strumento di riferimento per la definizione degli elaborati geologici ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 2011.

In merito alla localizzazione della ex discarica di inerti situata in località San Bartolo la denominazione di "rilevato antropico" è stata utilizzata in quanto siamo in presenza di accumulo di materiale con caratteristiche ben diverse di quelle presenti nella discarica dismessa dei rifiuti urbani delle Ginepraie.

44-5) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La classificazione e le sigle della classi della permeabilità riportate nell'elaborato grafico Tavola A35, Carta idrogeologica, del quadro conoscitivo del PS è corretta, e risponde ai requisiti normativi vigenti e ai contenuti della relazione geologica.

In riferimento al numero dei pozzi utilizzati per l'acquisizione dei dati e ai contenuti della piezometria essi sono senz'altro sufficienti per inquadrare la situazione idrogeologica al livello di indagine della scala territoriale del Piano Strutturale.

44-6) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le incongruenze rilevate tra l'elaborato grafico Tavola A36, Carta litologica tecnica, del quadro conoscitivo del PS e l'elaborato grafico Tavola A35, carta geologica, vengono superate con la correzione di questa a seguito dell'avvenuto accoglimento del punto 44-1 dell'osservazione.

44-7) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'elaborato grafico Tavola A41, Carta delle aree a pericolosità geologica, del quadro conoscitivo del PS è stata allestita secondo le classificazioni fornite contenute carta geomorfologica regionale. Il termine "pozzi"

non è previsto, mentre le altre categorie, cavità ipogea e sprofondamento, non attengono alla dinamica dei fenomeni riscontrati. Il termine dolina è quello che meglio descrive la presenza di cavità dovute all'azione dell'acqua, sia come agente erosivo che come agente chimico.

L'inserimento di queste aree in classe G4 di pericolosità geologica ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R del 2011 ed in classe PFME ai sensi del P.A.I. è dovuta alla presenza di fenomeni di ruscellamento superficiale, di erosione o dissoluzione materica tali da rilevare un ambito geomorfologico attivo indipendente dalla stabilità del versante in cui si trova.

La presenza di un'area a pericolosità geologica molto elevata rende inevitabile, ai sensi del P.A.I., la conseguente classificazione in classe a pericolosità di frana molto elevata, PFME, come peraltro convenuto e concordato con i tecnici dell'Autorità di Bacino Toscana negli incontri di verifica periodicamente svolti.

Le aree in questione non presentano ambiti edificati. Tuttavia lo scopo degli studi geologici di supporto ai piani territoriali è quello di segnalare la presenza di eventuali pericoli, così da consentire scelte progettuali consapevoli dei rischi, degli effetti e delle conseguenze. L'eventuale non interferenza con l'attività della cava Solvay potrà essere valutata con l'approfondimento degli studi in sede di formazione dei Piani Operativi che potranno proporre perimetrazioni di tutela più dettagliate.

44-8) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'elaborato RAA, relazione geologica, del quadro conoscitivo del PS è coerente alle prescrizioni della legislazione vigente in materia ed ai contenuti degli elaborati grafici del PS, così come modificati a seguito dell'accoglimento del punto 44-1 dell'osservazione.

44-9) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Le invarianti strutturali contenute nell'elaborato grafico Tavola B04 della componente statutaria del PS solo in parte si riferiscono ad ambiti nei quali insistono vincoli paesaggistici. In esso sono segnalati anche beni ed ambiti che prescindendo dal loro regime giuridico di tutela legislativa costituiscono un valore in grado di caratterizzare l'identità territoriale del luogo. E' il caso, appunto, dei resti minerari e delle cavità di Monte Calvi che testimoniano lo sfruttamento minerario dell'area avviato già dall'epoca etrusca.

Il lavoro di ricognizione sui valori territoriali e sulle invarianti strutturali compiuto con il nuovo PS è perfettamente coerente con quanto ribadito dalla Regione Toscana in sede di definitiva approvazione del PIT con valenza paesaggistica a proposito del valore esclusivamente ricognitivo dei perimetri dei vincoli ex art. 142 del D. Lgs. N. 42/2004.

Attività conseguente: Modifica della Carta geologica, elaborato A31 del PS



**OSSERVAZIONE N. 45**

prot. 16.041 – 21/07/2014

presentata da Casabona Roberta, Bertizzolo Stefano e Bertizzolo Claudio

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 a scopo edificatorio di terreno agricolo posto in località Castelluccio.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

45-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 di San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione di essere che vi siano ricompresi terreni che presentano ancora le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

La zona di Poggio Castelluccio è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni, realizzate in forma spontanea, talvolta senza il necessario titolo abilitativo, ma in buona parte conserva ancora i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità benchè influenzati e contaminati dalle trasformazioni recenti. L'area oggetto dell'osservazione non presenta alcuna costruzione esistente ed è caratterizzata da un impianto di oliveto.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del tracciato della viabilità secondaria che all'estremità est del sistema insediativo si attesta sulla via del Castelluccio.

L'area oggetto dell'osservazione presenta, benchè interessata da fenomeni di influenza urbana, ancora ben conservata la sua funzione agronomica e rurale. I suoi valori ecologici ed ambientali sono bene rappresentati nella classificazione agraria evidenziata nella TavolaA30 del quadro conoscitivo del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio del versante nord di Poggio Castelluccio.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area in questione nell'UTOE 1.1 con la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 45-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli che, benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana, preservano le connotazioni dei suoli agricoli contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruttive ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riquilibrare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.



**OSSERVAZIONE N. 46**

prot. 16.017 – 21/07/2014

presentata da Cosimi Paolo e Parrini Anna

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema delle appendici recenti Iar e nell'UTOE 1.1 di un terreno posto in via del Prato e delimitato dal Fosso del Renaione.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

46-1) Ampliamento del sub-sistema delle appendici recenti Iar e dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita a terreni che presentano la medesima localizzazione e la stesse caratteristiche di quelli contemplati nell'osservazione n. 18.

Il piano tratta i territori urbanizzati lungo il tracciato di via del Castelluccio, a est del Podere Val di Gori e del Podere San Giovanni, in ragione della loro organizzazione insediativa, caratterizzata da una edificazione e da una infrastrutturazione recente tale da costituire la perdita e la trasformazione irreversibile dei connotati ambientali ed agricoli originariamente presenti. Sono per questi motivi inseriti nel sistema insediativo e nell'UTOE 1.1.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti recenti tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percepibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito, coerentemente con le valutazioni svolte in altre parti della città, dal limite nord del tracciato viario e delle aree a parcheggio pubblico poste sulla via del Prato. Le aree poste al di sopra e a sud di tale limite, ed in parte interessate dall'osservazione in questione, sono state, certamente, soggette all'influenza urbana e sottoposte a fenomeni di eccessivo frazionamento, ma in esse permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della naturalità.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

Nel quadro conoscitivo del piano emerge, inoltre, il valore ecologico ed ambientale della vegetazione riparia del Fosso del Renaione che la attraversa per intero da est ad ovest. Gli studi idraulici condotti sulle portate del Fosso del Renaione stesso hanno permesso di valutare che buona parte dell'area oggetto dell'osservazione è anche interessata fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di trenta anni e perciò classificata a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) e soggetta alle disposizioni di tutela specifiche del D.P.G.R. n. 53R/2011 e del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

L'inserimento dell'area in questione all'interno del sub-sistema delle appendici recenti Iar e del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 fino ad arrivare al corso d'acqua del fosso del Renaione si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 46-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'area oggetto della richiesta di inserimento nel sub-sistema insediativo delle appendici recenti Iar e nell'UTOE 1.1 presenta i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli aventi ancora ben preservata la loro funzione idraulica connessa alla presenza del Fosso del Renaione, di aree contermini soggette ad esondazione ed i valori naturali connessi alla funzione ecologica ed ambientale dell'area contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.

Per ciò che concerne la disciplina degli edifici esistenti e delle relative aree pertinenziali presenti nell'area, sarà compito dei Piani Operativi classificarne le caratteristiche e individuare gli interventi ammissibili in ragione delle caratteristiche insediative e delle funzioni presenti.



**OSSERVAZIONE N. 47**

prot. 16.032 – 21/07/2014

presentata da Della Gherardesca Costanza, Della Gherardesca Verecondi Scortecci Costantino e Gaetani dell'Aquila d' Aragona Olimpia

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta l'attivazione di meccanismi di compensazione urbanistica per la cessione al patrimonio comunale del bosco delle Ginepraie

**Punti oggetto di controdeduzione.**

47-1) Riconoscimento di meccanismi di compensazione urbanistica per la cessione dell'area boscata delle Ginepraie

**Parere istruttorio.**

L'osservazione tratta della possibilità di avviare dei meccanismi di compensazione urbanistica tali da garantire l'acquisizione al patrimonio pubblico del bosco delle Ginepraie con il riconoscimento ai privati di adeguati diritti edificatori.

La valenza strategica del bosco delle Ginepraie è adeguatamente rilevata dal Piano Strutturale. Essa è classificata nel sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) e costituisce un importante elemento del mosaico territoriale dei valori ambientali del territorio. Nell'elaborato grafico Tavola B04 della componente statutaria del PS è assunta al rango di invariante strutturale del territorio rurale in quanto bosco al alto valore ambientale.

Il bosco delle Ginepraie è interessato anche dalle previsioni del sistema funzionale dell'ecologia, di cui all'articolo 66 della disciplina, Elaborato RCA del PS. Nella Tavola B09 della componente statutaria del piano esso è ricompreso nelle aree di reperimento necessarie al collegamento ecologico tra gli habitat marini e costieri e quelli collinari. Obiettivo principale individuato per il sistema funzionale dell'ecologia è quello di tutelare le aree naturali e di valorizzarle per uno sviluppo sostenibile fondato sul turismo culturale e didattico attraverso la individuazione di un insieme di strategie di governo del territorio da attuare con i Piani Operativi. Tra di esse è esplicitamente riportata la seguente:

- La previsione di una unica area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) che dal bosco costiero di Rimigliano si estenda alla Tenuta di Rimigliano attraverso i boschi delle Prunicce, del Masseto e delle Ginepraie arrivi sino alla cima di Monte Calvi.

Il carattere generale dei contenuti del Piano Strutturale si limita a definire le strategie di governo del territorio. Non è compito di tale strumento individuare le previsioni puntuali e le modalità attuative per rendere cogenti e tradurre in norma gli indirizzi generali.

Sarà perciò compito dei diversi Piani Operativi definire gli strumenti attuativi, il processo amministrativo, le modalità nonché le eventuali misure compensative e perequative per attuare gli indirizzi contenuti nel Piano Strutturale per la valorizzazione dei valori ambientali ed ecologici riconosciuti al bosco delle Ginepraie.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 47-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità generali e strategiche di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Fermo restando la necessità della tutela delle aree boscate sarà compito dei diversi Piani Operativi definire i processi amministrativi, le modalità nonché le eventuali misure compensative e perequative per l'attuazione delle strategie di valorizzazione ambientale ed ecologica del bosco delle Ginepraie.



**OSSERVAZIONE N. 48**

prot. 16.033 – 21/07/2014

presentata da Della Gherardesca Costanza, Della Gherardesca Verecondi Scortecci Costantino e Gaetani dell'Aquila d' Aragona Olimpia

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pds - Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la modifica della disciplina del piano per consentire gli interventi di recupero sulla Villa dei Cavalleggeri di cui all'atto di "Transazione – Cessione di aree" del 30.12.2004

**Punti oggetto di controdeduzione.**

48-1) Modifica dell'articolo 31 – Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds) – della disciplina del Piano Strutturale per consentire interventi di recupero e cambio d'uso sulla Villa dei Cavalleggeri;

**Parere istruttorio.**

Il sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia è caratterizzato dalla presenza del parco naturale costiero di Rimigliano e presenta sporadici insediamenti sorti tra la fine dell'ottocento ed i primi del novecento che si presentano generalmente ben conservati e senza che abbiano perso i caratteri tipologici originari.

Il parco costiero di Rimigliano è stato attuato a seguito di una politica degli espropri iniziata negli anni ottanta e alla cessione delle aree da parte della famiglia Della Gherardesca a seguito di un accordo transattivo siglato con il Comune nel 2004.

Il piano per il sub-sistema individua strategie ed obiettivi tesi alla salvaguardia della naturalità, alla tutela dell'integrità fisica della fascia costiera e dell'arenile, alla difesa e alla conservazione della duna, delle pinete e degli ecosistemi naturali anche attraverso la conclusione del processo di istituzione dell'Anpil e la valorizzazione del parco naturale e dell'area protetta. Gli indirizzi che l'articolo 31 della disciplina detta sul patrimonio edilizio esistenti sono orientati al recupero e alla ristrutturazione delle superfici esistenti con il divieto di realizzare nuove volumetrie così da incidere il meno possibile sull'ecosistema e sui valori naturali presenti. Tra gli edifici esistenti vi è la Villa dei Cavalleggeri, storica residenza estiva dei conti Della Gherardesca, presente nella carte del catasto leopoldino ed oggetto di un intervento di ristrutturazione ed ampliamento nei primi anni del novecento. Si presenta ben conservata e con elementi di pregio formale ed architettonico.

Il richiamato atto transattivo del 2004 che ha consentito l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree necessarie a completare l'estensione territoriale del parco costiero di Rimigliano contemplava anche la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione sulla Villa dei Cavalleggeri con possibilità di cambio

d'uso delle superfici oggetto di demolizione e ricostruzione verso la destinazione turistico ricettiva. Gli strumenti comunali avevano recepito i contenuti dell'accordo ma in sede di approvazione dell'aggiornamento del RU per la Tenuta di Rimigliano per le aree costiere è stata disposta una salvaguardia per gli edifici posti nella pianura costiera che, in attesa della formazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ammette esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria senza variazione della destinazione d'uso.

Alla luce di ciò il quadro è così sistematizzabile:

- Gli interventi originariamente previsti dagli strumenti comunali a seguito dell'accordo transattivo del 2004 non contrastano con gli indirizzi della disciplina del nuovo PS che comunque ammettono la ristrutturazione edilizia delle superfici esistenti con il mantenimento delle destinazioni residenziali e la conversione verso le attività turistiche ricettive;
- Con la nuova definizione della categoria della ristrutturazione edilizia sono ammesse anche opere comportanti la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente;
- Gli interventi originariamente previsti sulla Villa dei Cavalleggeri sono sottoposti alle salvaguardie approvate dal Comune con l'aggiornamento del RU alle disposizioni per la Tenuta di Rimigliano.

Sono perciò le norme del RU a impedire l'attuazione degli interventi sulla Villa dei Cavalleggeri e non già quelle del nuovo PS adottato. Gli indirizzi di quest'ultimo per il sub-sistema delle dune e della spiaggia, anzi, appaiono compatibili con quanto contemplato nell'accordo transattivo tra la proprietà ed il Comune siglato nel 2004.

Il Piano Operativo potrà perciò riordinare le previsioni per l'immobile oggetto dell'osservazione definendo le categorie degli interventi ammissibili in ragione del valore e dei caratteri storici ed architettonici dello stesso.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

48-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità generali e strategiche di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

La disciplina del nuovo PS per il sub-sistema ambientale delle dune e della spiaggia fornisce indirizzi per gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente che non contrastano con i contenuti dell'accordo transattivo siglato tra la proprietà e il Comune nell'anno 2004. Sarà compito del primo Piano Operativo rimuovere le salvaguardie oggi vigenti per la Villa dei Cavalleggeri e definire gli interventi di recupero ammessi in ragione del valore e dei caratteri storici ed architettonici dello stesso.



**OSSERVAZIONE N. 49**

prot. 16.034 – 21/07/2014

presentata da Cionini Mauro

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene chiesta la possibilità di recuperare superfici di fabbricati rurali esistenti in via della Caduta con il cambio d'uso verso la destinazione residenziale

**Punti oggetto di controdeduzione.**

49-1) Recupero a fini residenziali di superfici esistenti nel sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal)

**Parere istruttorio.**

L'osservazione è riferita alla generica richiesta di poter variare la destinazione d'uso alcuni fabbricati con destinazione agricola posti lungo la via della Caduta verso l'uso residenziale.

L'area oggetto dell'osservazione è posta in un ambito agricolo di pregio con presenza di vaste aree coltivate a vigneto, oliveto e frutteto che risultano precisamente rappresentate nella tavola B02 della componente statutaria del piano. Il nucleo poderale nelle cui pertinenze sono localizzati i manufatti oggetto dell'osservazione costituisce una invariante strutturale.

L'articolo 33 della disciplina, elaborato RCA, definisce gli indirizzi e le prescrizioni per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) da elaborare ed attuare nella redazione del Piano Operativo: Tra di essi vi sono:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi sino alla categoria della ristrutturazione edilizia mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto verso la destinazione residenziale ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del nuovo Piano Strutturale siano già state oggetto di deruralizzazione. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali .

Nell'osservazione non sono contenute notizie circa le caratteristiche di ruralità dei fabbricati dei quali viene chiesto il cambio d'uso. D'altra è compito della pianificazione strutturale definire regole generali ed obiettivi di governo del territorio senza addivenire a previsioni specifiche e puntuali.

Sarà naturalmente compito della pianificazione attuativa, ed in particolare del Piano Operativo, valutare le condizioni oggettive, comporre le compatibilità urbanistiche e giuridiche e definire le eventuali ammissibilità, le regole e i carichi insediativi dell'intervento proposto.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 49-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata, fermo restando la sua ammissibilità in relazione ai caratteri di ruralità dei fabbricati esistenti solo con la redazione del Piano Operativo.



**OSSERVAZIONE N. 50** prot. 16.041 – 21/07/2014

presentata da Valori Tiziana e Panichi Simone

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto il trasferimento di diritti edificatori maturati nel sistema insediativo di San Vincenzo l'inserimento su di terreno agricolo posto in località Castelluccio.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

50-1) Trasferimento di diritti edificatori nell'UTOE 2.1 delle aree periurbane in località Castelluccio

**Parere istruttorio.**

La zona di Poggio Castelluccio è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni, realizzate in forma spontanea, talvolta senza il necessario titolo abilitativo, ma in buona parte conserva ancora i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità benchè influenzati e contaminati dalle trasformazioni recenti. L'area oggetto dell'osservazione non presenta alcuna costruzione esistente ed è caratterizzata da un impianto di oliveto.

L'area oggetto dell'osservazione presenta, benchè interessata da fenomeni di influenza urbana, ancora ben conservata la sua funzione agronomica e rurale. I suoi valori ecologici ed ambientali sono bene rappresentati nella classificazione agraria evidenziata nella Tavola A30 del quadro conoscitivo del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio del versante nord di Poggio Castelluccio.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

Il trasferimento di diritti edificatori maturati nel sistema insediativo contrasta con le scelte di salvaguardare e riconnotare quelle aree, esterne ai tessuti urbani, ma che conservano valori ambientali ed ecologici meritevoli di essere preservati e tutelati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. E comunque i

contenuti della pianificazione strutturale si limitano a definire regole generali ed obiettivi di governo del territorio senza addivenire a previsioni specifiche e puntuali.

Sarà naturalmente compito della pianificazione attuativa, ed in particolare del Piano Operativo, valutare le condizioni oggettive, comporre le compatibilità urbanistiche e giuridiche e definire le eventuali ammissibilità, le regole e i carichi insediativi e le misure compensative per considerare ipotesi di trasferimento dei diritti edificatori da una porzione all'altra del territorio comunale.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 50-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il trasferimento di diritti edificatori maturati nel sistema insediativo in terreni ricompresi nell'UTOE 2.1 delle aree periurbane che benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana preservano le connotazioni dei suoli agricoli contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area proposta presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruibili ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riqualificare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.

Ferma restando la compatibilità con gli indirizzi del Piano Strutturale sarà, comunque, compito dei Piani Operativi verificare l'ammissibilità, le regole e i carichi insediativi e le misure compensative per considerare ipotesi di trasferimento dei diritti edificatori da una porzione all'altra del territorio comunale.



**OSSERVAZIONE N. 51**

prot. 16.036 – 21/07/2014

presentata da Ciampalini Chiara

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto la previsione un “comparto” ad uso edificatorio dell'intera area di Poggio Castelluccio

**Punti oggetto di controdeduzione.**

51-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 di San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18. Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio e, in rapporto alla metodologia adottata non aveva e non ha alcuna ragione di essere che vi siano ricompresi terreni che, presentano ancora tutte le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche proprie dei terreni agricoli.

La individuazione di un comparto edificatorio, così come richiesto nell'osservazione comporterebbe il preventivo inserimento dell'area nell'UTOE 1.1. Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni in grado di demarcare e rendere ben percettibile il limite fisico tra la città e la campagna. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite del quartiere della Lottizzazione Belvedere.

La zona di Poggio Castelluccio è interessata dalla presenza di infrastrutture ed urbanizzazioni, realizzate in forma spontanea, talvolta senza il necessario titolo abilitativo, ma in buona parte conserva ancora i caratteri paesaggistici e territoriali della ruralità benchè influenzati e contaminati dalle trasformazioni recenti. L'area oggetto dell'osservazione si estende nell'ambito collinare all'estremità est del perimetro del sistema

insediativo, presenta coltivazioni ad oliveto ed aree con formazioni arbustive di pregio ambientali meglio identificate nella Tavola B02 della componente statutaria del PS.

Sono proprio tali caratteri a definire l'ambito e a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio rurale di impianto storico anche attraverso la demolizione e la ricostruzione dei manufatti recenti finalizzata alla valorizzazione dei corpi di fabbrica originari e delle relative pertinenze;
- Riquilibrare il patrimonio edilizio con interventi tesi al recupero qualitativo con la eliminazione delle superfetazioni e dei materiali precari e non congrui con le caratteristiche formali dell'edilizia rurale;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato;
- Contrastare i fenomeni dell'abusivismo edilizio.

La individuazione di un comparto edificatorio comporterebbe, come già detto in precedenza, la sua naturale collocazione anche nell'UTOE 1.1 con la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1. Ciò si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia.

L'articolo 71 dispone che per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane di San Vincenzo non siano disponibili nuove quantità insediative. Spetterà alle previsioni dei diversi Piani Operativi, nel proseguo del processo di pianificazione, localizzare e disciplinare nel dettaglio gli interventi di trasformazione ammissibile del patrimonio edilizio esistente in ragione degli obiettivi generali sopradescritti.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

51-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La individuazione di un non meglio precisato "comparto" edificatorio comporta l'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli che, benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana, preservano le connotazioni dei suoli agricoli. Ciò contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruibili ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riquilibrare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.



**OSSERVAZIONE N. 52**

prot. 16.037 – 21/07/2014

presentata da Cionini Maida

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene chiesta la possibilità di recuperare superfici di fabbricati rurali esistenti in via della Caduta con il cambio d'uso verso la destinazione residenziale

**Punti oggetto di controdeduzione.**

52-1) Recupero a fini residenziali di superfici esistenti nel sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal)

**Parere istruttorio.**

L'osservazione presenta gli stessi contenuti di quella classificata con il n. 49. E', infatti, anch'essa riferita alla generica richiesta di poter variare la destinazione d'uso alcuni fabbricati con destinazione agricola posti lungo la via della Caduta verso l'uso residenziale.

L'area oggetto dell'osservazione è posta in un ambito agricolo di pregio con presenza di vaste aree coltivate a vigneto, oliveto e frutteto che risultano precisamente rappresentate nella tavola B02 della componente statutaria del piano. Il nucleo poderale nelle cui pertinenze sono localizzati i manufatti oggetto dell'osservazione costituisce una invariante strutturale.

L'articolo 33 della disciplina, elaborato RCA, definisce gli indirizzi e le prescrizioni per il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) da elaborare ed attuare nella redazione del Piano Operativo: Tra di essi vi sono:

- Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per i poderi di matrice storica saranno ammessi interventi sino alla categoria della ristrutturazione edilizia mentre per le edificazioni recenti e i manufatti secondari potranno essere previste anche demolizioni e ricostruzioni tese al riordino complessivo e alla valorizzazione degli impianti edilizi originari;
- La riconversione ed il riuso del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire con il divieto verso la destinazione residenziale ad esclusione di quelle superfici che all'adozione del nuovo Piano Strutturale siano già state oggetto di deruralizzazione. Le superfici esistenti con destinazione agricola potranno essere recuperate per interventi finalizzati alla promozione delle attività integrate, del turismo sostenibile e alla realizzazione di servizi turistici fondati sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali .

Nell'osservazione non sono contenute notizie circa le caratteristiche di ruralità dei fabbricati dei quali viene chiesto il cambio d'uso. D'altra è compito della pianificazione strutturale definire regole generali ed obiettivi di governo del territorio senza addivenire a previsioni specifiche e puntuali.

Sarà naturalmente compito della pianificazione attuativa, ed in particolare del Piano Operativo, valutare le condizioni oggettive, comporre le compatibilità urbanistiche e giuridiche e definire le eventuali ammissibilità, le regole e i carichi insediativi dell'intervento proposto.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 52-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata, fermo restando la sua ammissibilità in relazione ai caratteri di ruralità dei fabbricati esistenti solo con la redazione del Piano Operativo.



**OSSERVAZIONE N. 53**

prot. 16.038 – 21/07/2014

presentata da Stefanini Sara

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta la edificabilità di un'area esterna al sistema insediativo posta in località Castelluccio

**Punti oggetto di controdeduzione.**

53-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

La proposta di rendere edificabile l'area oggetto dell'osservazione non può che tradursi in un inserimento della stessa nell'UTOE 1.1. Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite dei tessuti edilizi della lottizzazione Belvedere edificati negli anni ottanta.

L'area oggetto dell'osservazione si presenta come coltivata ad oliveto. Rappresenta la propaggine ovest del versante collinare di Poggio Castelluccio. L'ambito è stato, nel tempo, interessato da fenomeni di abusivismo e frazionamento dei fondi con conseguente degrado territoriale ed insediativo. Il quadro conoscitivo del piano, nella tavola A30, rappresenta le cosiddette aree di frangia ove il sistema ambientale risulta influenzato dai tentativi di valorizzazione immobiliare e dalla progressiva perdita di identità fisica e funzionale dei connotati rurali.

Sono proprio tali caratteri a definire l'ambito e a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato;
- Contrastare i fenomeni dell'abusivismo edilizio.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato e una dilatazione dei sistemi insediativi non coerente con gli obiettivi di consolidare e connotare il limite urbano e di rendere percettibile, sia sotto il profilo funzionale che estetico percettivo la separazione tra la città e la campagna.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 53-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La richiesta di edificabilità si configura con la necessaria dell'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli che, benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana, preservano le connotazioni dei suoli agricoli ed in contrasto con le politiche di contenimento della crescita edilizia, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruibili ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riqualificare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.



**OSSERVAZIONE N. 54**

prot. 16.039 – 21/07/2014

presentata da Maggeschi Mirna, Associazione operatori turistici San Vincenzo

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono richieste modifiche ed integrazioni alle norme tese a consentire il cambio d'uso delle strutture turistiche ricettive verso la destinazione residenziale, la possibilità di frazionamento e la rimozione del vincolo alla gestione unitaria delle stesse. Vengono, inoltre, avanzate richieste conseguenti l'uso della spiaggia e degli arenili da parte delle strutture ricettive.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 54-1) Modifica dell'articolo 38 – Il subsistema insediativo della città sul mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale per consentire il cambio d'uso delle strutture turistico ricettive verso la destinazione residenziale
- 54-2) Possibilità di effettuare interventi di realizzazione di servizi sugli arenili in concessione per gli alberghi che non si affacciano sul mare
- 54-3) Possibilità di realizzare strutture funzionali alla balneazione in pertinenze private a servizio degli alberghi
- 54-4) Richiesta di sanatorie di attività di noleggio ombrelloni funzionali alle attività alberghiere
- 54-5) Modifica dell'articolo 38 – Il subsistema insediativo della città sul mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale in merito alla rimozione del vincolo alla gestione unitaria delle strutture turistico ricettive

**Parere istruttorio.**

I punti dell'osservazione possono essere ricondotti a due argomenti. Il primo relativo alla ammissibilità degli interventi sulle strutture turistico ricettive esistenti, in particolare nel sub-sistema insediativo della città del mare, ed il secondo ad alcune specifiche e puntuali richieste circa le possibilità e le modalità di uso dell'arenile a servizio delle attività alberghiere. Per ciò che concerne le modifiche alla disciplina per gli interventi sulle strutture turistico ricettive esistenti, richieste con l'osservazione, in parte si rinvia a quanto detto per l'osservazione classificata con il n. 5.

Tra gli obiettivi del Piano Strutturale per il sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) vi è quello della riqualificazione e del potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi, per l'importanza che essi rivestono nell'economia locale. In particolare, tra gli indirizzi che lo strumento detta per la formazione dei Piani Operativi vi sono:

- Le strutture turistico ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;
- Per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà.

Sarà cura dei diversi Piani Operativi tradurre in previsioni specifiche per ogni struttura gli indirizzi generali del piano. In linea generale è da escludere che possa essere ammesso il cambio d'uso delle strutture turistiche verso la destinazione generale ed infatti, l'obiettivo prioritario da perseguire è quello del potenziamento e della qualificazione dell'offerta turistica. Sarà comunque cura dei Piani Operativi valutare eventuali deroghe a tale principio laddove le indagini e gli approfondimenti ad una scala di maggior dettaglio dimostrino l'impossibilità di poter mettere in atto interventi funzionali alla messa a norma, all'ampliamento e all'incremento dei servizi delle strutture alberghiere di piccola dimensione e a conduzione familiari esistenti.

In generale, poi il piano propone delle strategie generali di crescita dell'economia turistica fondata sulla valorizzazione delle risorse territoriali e sull'incentivo allo sviluppo delle qualità imprenditoriali nel settore, anche in coerenza con le politiche di governo di area vasta e le disposizioni legislative e regolamentari della Regione Toscana. La possibilità di rimuovere il vincolo alla gestione unitaria e il divieto di frazionamento della proprietà delle strutture turistico ricettive costituisce, viceversa, la premessa per il depauperamento del sistema dell'offerta turistica e l'incentivazione a forme, certo più redditizie ma anche con meno ricadute economiche sulla comunità, di valorizzazione di beni, generalmente localizzati lungo l'arenile, e perciò ad alto pregio ambientale e immobiliare.

Per ciò che riguarda la parte dell'osservazione relativa alle modalità di uso dell'arenile da parte delle strutture turistico ricettive essa fa riferimento alla disciplina specifica del piano particolareggiato della spiaggia e del relativo regolamento di gestione vigenti. Compito del PS è quello di elaborare politiche e strategie generali di governo del territorio e non già di fornire previsioni puntuali che sono di competenza della pianificazione attuativa. Si ritiene, perciò, che in tale parte l'osservazione proposta non sia pertinente con i caratteri generali e di grande scala propri dei contenuti della pianificazione strutturale.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 54-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'obiettivo prioritario del piano è quello di fornire indirizzi volti alla possibilità di potenziare, qualificare ed elevare l'offerta ed i servizi delle strutture turistico ricettive esistenti senza ammetterne il cambio d'uso.

Fermo restando tale indirizzo sarà, comunque, compito dei Piani Operativi valutare eventuali deroghe laddove le indagini e gli approfondimenti ad una scala di maggior dettaglio dimostrino l'impossibilità di poter mettere in atto interventi funzionali alla messa a norma, all'ampliamento e all'incremento dei servizi delle strutture alberghiere di piccola dimensione e a conduzione familiari esistenti.

#### 54-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente osservazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata in ragione di revisione ed aggiornamento del piano particolareggiato della spiaggia e del relativo regolamento di attuazione secondo le regole ed i principi sanciti dalla vigente disciplina urbanistica comunale.

54-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente osservazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata, fermo restando la sua ammissibilità in relazione ai caratteri delle strutture turistico ricettive esistenti e delle relative aree private pertinenti solo con la redazione del Piano Operativo.

54-4) Proposta di **non accoglimento** con la seguente osservazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata in ragione di revisione ed aggiornamento del piano particolareggiato della spiaggia e del relativo regolamento di attuazione secondo le regole ed i principi sanciti dalla vigente disciplina urbanistica comunale.

54-5) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La modifica degli indirizzi del piano di rimuovere il vincolo alla gestione unitaria e il divieto al frazionamento della proprietà per le strutture turistiche esistenti contrasta con le strategie di valorizzazione e qualificazione dell'offerta turistica contenute nel Piano Strutturale.

Tale proposta genererebbe, altresì, spinte incentivanti alla rendita immobiliare e alla trasformazione d'uso generalizzata delle strutture ricettive a conduzione alberghiera in seconde case contrastando ulteriormente con le politiche comunali di governo.



**OSSERVAZIONE N. 55**

prot. 16.040 – 21/07/2014

presentata da Maggeschi Mirna, Associazione operatori turistici San Vincenzo

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono richieste modifiche ed integrazioni alle norme tese a consentire la riqualificazione delle strutture alberghiere esistenti attraverso l'ampliamento della superficie coperta e la deroga alle altezze di zona e il cambio d'uso delle stesse verso la destinazione residenziale. Vengono, inoltre, avanzate richieste conseguenti l'uso della spiaggia e degli arenili da parte delle strutture ricettive.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 55-1) Possibilità di ammettere interventi di qualificazione ed ampliamento delle strutture turistico ricettive esistenti con ampliamento della superficie coperta e deroghe ai limiti di altezza di zona anche ai fini del maggiore dimensionamento delle stesse
- 55-2) Modifica dell'articolo 38 – Il subsistema insediativo della città sul mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale per consentire il cambio d'uso delle strutture turistiche con una capacità ricettiva inferiore ai 45 posti letto verso la destinazione residenziale
- 55-3) Possibilità di disporre per ogni struttura turistico ricettiva esistente di superfici di arenile in concessione

**Parere istruttorio.**

Come per l'osservazione n. 54, presentata dal medesimo soggetto, i punti dell'osservazione possono essere ricondotti a due argomenti. Il primo relativo alla ammissibilità degli interventi sulle strutture turistico ricettive esistenti ed il secondo ad una specifica e puntuale richiesta circa la possibilità di poter disporre di superfici di arenili in concessione demaniale.

Anche in questo caso, quindi è utile ripetere che tra gli obiettivi del Piano Strutturale per il sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) vi è quello della riqualificazione e del potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi, per l'importanza che essi rivestono nell'economia locale. In particolare, tra gli indirizzi che lo strumento detta per la formazione dei Piani Operativi vi sono:

- Le strutture turistico ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;
- Per ogni tipo di intervento sulle strutture turistico ricettive dovrà essere sancita la gestione unitaria ed il divieto di frazionamento della proprietà.

Sarà cura dei diversi Piani Operativi tradurre in previsioni specifiche per ogni struttura gli indirizzi generali del piano valutando, caso per caso, e sempre secondo le regole generali imposte le regole da rispettare in merito agli ampliamenti ammessi e alle altezze massime da dover rispettare in ogni ambito insediativo. E d'altra parte, il PS all'articolo 73 della disciplina contempla le capacità insediative ove risulta specificatamente prevista una quantità di SUL pari a mq 1.000 che i Piani Operativi potranno disporre nel disciplinare per la qualificazione delle strutture esistenti.

In linea generale è da escludere che possa essere ammesso il cambio d'uso delle strutture turistiche verso la destinazione generale ed infatti, l'obiettivo prioritario da perseguire è quello del potenziamento e della qualificazione dell'offerta turistica. Sarà comunque cura dei Piani Operativi valutare eventuali deroghe a tale principio laddove le indagini e gli approfondimenti ad una scala di maggior dettaglio dimostrino l'impossibilità di poter mettere in atto interventi funzionali alla messa a norma, all'ampliamento e all'incremento dei servizi delle strutture alberghiere di piccola dimensione e a conduzione familiari esistenti.

Per ciò che riguarda la parte dell'osservazione relativa alla possibilità di disporre, per ogni struttura turistico ricettiva di superfici di arenile demaniale in concessione, anche in questo caso, è necessario sottolineare che essa non può che essere rivolta alla specifica disciplina del piano particolareggiato della spiaggia e del relativo regolamento di gestione vigenti nel territorio comunale. Si ritiene, perciò, che in tale parte l'osservazione proposta non sia pertinente con i caratteri generali e di grande scala propri dei contenuti della pianificazione strutturale.

#### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

##### 55-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta, almeno in parte, pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Nella parte in cui viene richiesto l'aumento delle capacità insediative essa è inaccoglibile. Fermi restando gli indirizzi del PS volti alla possibilità di potenziare, qualificare ed elevare l'offerta ed i servizi delle strutture turistico ricettive esistenti sarà compito dei Piani Operativi valutare l'ammissibilità, le regole e i tipi di ampliamenti ammessi e altezze massime da dover rispettare in ogni ambito insediativo. La capacità insediativa del piano è stata determinata in ragione delle politiche di governo del territorio e della qualità ambientale e trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico e pertanto la stessa non può essere elevata per non pregiudicare lo stato delle risorse non riproducibili.

##### 55-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente osservazione:

L'obiettivo prioritario del piano è quello di fornire indirizzi volti alla possibilità di potenziare, qualificare ed elevare l'offerta ed i servizi delle strutture turistico ricettive esistenti senza ammetterne il cambio d'uso.

Fermo restando tale indirizzo sarà, comunque, compito dei Piani Operativi valutare eventuali deroghe laddove le indagini e gli approfondimenti ad una scala di maggior dettaglio dimostrino l'impossibilità di poter mettere in atto interventi funzionali alla messa a norma, all'ampliamento e all'incremento dei servizi delle strutture alberghiere di piccola dimensione e a conduzione familiari esistenti.

##### 55-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente osservazione:

Il contenuto dell'osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Si tratta della richiesta di una previsione puntuale e specifica che potrà essere valutata in ragione di revisione ed aggiornamento del piano particolareggiato della spiaggia e del relativo regolamento di attuazione secondo le regole ed i principi sanciti dalla vigente disciplina urbanistica comunale.



**OSSERVAZIONE N. 56**

prot. 16.042 – 21/07/2014

presentata da Orlandini Marco Orlando

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Cag – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nell'UTOE 1.1 di un suolo posto ai margini del sistema insediativo della città nuova.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

56-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione presenta contenuti simili a quelle classificate con il n. 30 e con il n. 53.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito dal limite dei tessuti edilizi della lottizzazione Belvedere edificati negli anni ottanta.

L'area oggetto dell'osservazione si presenta come coltivata ad oliveto. Rappresenta la propaggine ovest del versante collinare di Poggio Castelluccio. L'ambito è stato, nel tempo, interessato da fenomeni di abusivismo e frazionamento dei fondi con conseguente degrado territoriale ed insediativo. Il quadro conoscitivo del piano, nella tavola A30, rappresenta le cosiddette aree di frangia ove il sistema ambientale risulta influenzato dai tentativi di valorizzazione immobiliare e dalla progressiva perdita di identità fisica e funzionale dei connotati rurali.

Sono proprio tali caratteri a definire l'ambito e a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riquilibrare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato;

- Contrastare i fenomeni dell'abusivismo edilizio.

L'inserimento dell'area in questione all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato e una dilatazione dei sistemi insediativi non coerente con gli obiettivi di consolidare e connotare il limite urbano e di rendere percettibile, sia sotto il profilo funzionale che estetico percettivo la separazione tra la città e la campagna.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 56-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli che, benchè interessati dai fenomeni di frangia urbana, preservano le connotazioni dei suoli agricoli contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizi, dell'espansione dei territori urbanizzati e di consolidamento dei margini urbani proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale, connessioni ecologiche e fruibili ed equipaggiamenti vegetazionali da potenziare e riqualificare con la funzione di costituire strumento per il contrasto alla pressione antropica e alle spinte espansive della crescita edilizia.



**OSSERVAZIONE N. 57** prot. 16.062 – 21/07/2014

presentata da gruppo consiliare Siamo San Vincenzo.

**Classificazione.**

Sub-sistemi ambientali Pbs e Pal – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento di una previsione per la realizzazione di un campo da golf per 18 buche nei sub-sistemi della pianura bassa (Pbs) o della pianura alta (Pal).

**Punti oggetto di controdeduzione.**

57-1) Modifica degli indirizzi per il sub-sistema della pianura bassa (Pbs) o della pianura alta (Pal) per ammettere la previsione di un campo da golf professionale per 18 buche.

**Parere istruttorio.**

L'osservazione presenta contenuti simili a quella classificata con il n. 23, punto 6.

E' riferita alla richiesta di inserire tra le scelte del piano la previsione di un campo da golf nel sub-sistemi della pianura bassa o in quello della pianura alta. Questa vasta porzione di territorio è fortemente identificativa dell'intero territorio comunale ed è interessata dalla presenza dei seguenti valori ambientali ed invariante strutturali:

- Boschi, pinete e formazioni arbustive di valore ambientale;
- Corsi d'acqua e reticolo idraulico minore;
- Filari alberati ed alberi camporili;
- Oliveti di impianto storico;
- Aree a pericolosità idraulica molto elevata;
- Insediamenti rurali di impianto storico.

Le strategie del piano prevedono la valorizzazione delle funzioni produttive e territoriali legate all'agricoltura. In buona parte i due ambiti sono interessati anche dalla estensione dell'area protetta e dalla previsione dell'ANPIL con funzione di salvaguardia ambientale e di corridoio ecologico tra l'habitat costiero e quello collinare. Si veda a tale proposito la Tavola B09, Sistema funzionale dell'ecologia, della componente statutaria del PS.

La presenza di un così ricco mosaico di elementi di valore territoriale ed ambientale ed il carattere fortemente identitario della ruralità dei luoghi appare non compatibile con le trasformazioni conseguenti alla realizzazione di un campo da golf per almeno 18 buche. Un impianto di tale genere, peraltro, costituisce una infrastruttura di rango sovracomunale e la sua localizzazione, così come il suo bacino di utenza, vanno

valutati in un ambito di area vasta e non possono essere limitati alle autonome scelte programmatiche del Comune di San Vincenzo.

In coerenza con i richiamati intenti di rilanciare la pianificazione e le politiche di coordinamento territoriale della Val di Cornia, la scelta di dotare questo ambito territoriale di un campo da golf professionale va discussa e considerata con i comuni interessati. Essa rappresenta certamente un fattore condizionante le relazioni, gli equilibri e lo sviluppo di tutto il comprensorio e necessita, perciò, un approfondimento con tutti gli attori istituzionali interessati.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 57-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La previsione di un campo da golf professionale per 18 buche nei sub-sistemi ambientali della pianura bassa (Pbs) e della pianura alta (Pal) non appare coerente con il ricco mosaico di elementi di valore territoriale ed ambientale ed il carattere fortemente identitario della ruralità dei luoghi. Le strategie del piano prevedono che tale ambito sia interessato anche dalla estensione dell'area protetta e dalla previsione dell'ANPIL con funzione di salvaguardia ambientale e di corridoio ecologico tra l'habitat costiero e quello collinare, così come rappresentato nell'elaborato grafico Tavola B09, Sistema funzionale dell'ecologia, della componente statutaria del PS.

Un impianto di tale genere costituisce una infrastruttura di rango sovracomunale e la sua localizzazione, così come il suo bacino di utenza, vanno valutati in un ambito di area vasta e non possono essere limitati alle autonome scelte programmatiche del Comune di San Vincenzo. In coerenza con i richiamati intenti di rilanciare la pianificazione e le politiche di coordinamento territoriale della Val di Cornia, la scelta di dotare questo ambito territoriale di un campo da golf professionale va discussa e considerata con i comuni interessati.



**OSSERVAZIONE N. 58**

prot. 16.083 – 21/07/2014

Presentata dalla Provincia di Livorno

**Classificazione.**

UTOE – Dimensionamento del piano – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono richiesti:

- Chiarimenti e specificazioni circa la previsione degli alberghi rurali nel sistema ambientale e dell'impianto per la pratica del golf a nove buche nel sub-sistema della collina agraria;
- La diversa articolazione dell'UTOE 1 per farla coincidere con il perimetro dei centri abitati ed una specificazione per ambiti delle capacità insediative.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 58-1) Modifica dell'articolo 34 – Il sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) – della disciplina del Piano Strutturale per introdurre le necessarie verifiche di compatibilità ambientale e paesaggistica a corredo della previsione per l'impianto per la pratica del golf ad integrazione dei redditi agricoli aziendali
- 58-2) Modifica dell'articolo 58 – Gli alberghi rurali – della disciplina del Piano Strutturale per specificare i caratteri di tali strutture
- 58-3) Variazione dei perimetri dell'UTOE 1 nella tavola C01 – Unità territoriali organiche elementari – del Piano Strutturale per farla coincidere con il perimetro dei centri abitati
- 58-4) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per la ripartizione delle quantità insediative per il sistema ambientale in ogni sub-sistema

**Parere istruttorio.**

I primi due punti dell'osservazione sono già stati oggetto di trattazione nella n. 43 e sono riferiti agli indirizzi relativi alla previsione di un impianto per la pratica del golf connesso alla conduzione agricola dei fondi e degli alberghi rurali.

Le politiche di governo del territorio rurale si fondano sull'obiettivo del mantenimento e dello sviluppo economico delle pratiche agricole quale fattore essenziale per la manutenzione in efficienza dei suoli e la conservazione attiva dei suoi valori ambientali e paesaggistici in grado di caratterizzare la immediata riconoscibilità e l'identità dei luoghi di pianura e di collina. La disciplina del piano è stata, perciò, impostata su forme di tutela e di salvaguardia dei sistemi agrari tesi a garantire le condizioni per uno sviluppo fondato sulla sostenibilità dell'azione dell'uomo. In questa logica sono stati ragionati anche incentivi possibili per la integrazione dei redditi agricoli in grado di produrre effetti e ricadute benefiche sul territorio e sulle comunità locali. Gli indirizzi che la disciplina fornisce alle successive fasi della pianificazione comunale per la promozione delle attività integrative sono stati valutati esclusivamente in rapporto alla loro coerenza e alla

loro compatibilità con i caratteri identificativi e con i connotati paesaggistici e territoriali degli ambiti agricoli e dei sistemi ambientali così come identificati dal piano.

E' in questa logica che sono stati trattati anche i due temi oggetto dell'osservazione in questione:

- La realizzazione degli impianti sportivi a servizio delle attività turistiche ed agrituristiche esistenti, e tra questi, nel sub-sistema della collina agraria la previsione di un impianto per la pratica del golf che non superi le 9 buche ed integrato alla conduzione agricola da suoli da localizzare e specificare con il Piano Operativo;
- La previsione di nuove strutture alberghiere fino ad un massimo di 30 posti letto cadauno per potenziare il turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e dei prodotti enogastronomici;

Il Piano Operativo dovrà ulteriormente disciplinare gli indirizzi forniti dall'articolo 34 della disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, per la localizzazione dell'impianto per la pratica del golf intendendo questo come una attività compatibile ed integrata a quella produttiva agricola. Niente di più e niente di meno che una forma di reddito integrativa, al pari delle altre ammesse nel territorio rurale, e con ciò in grado di promuovere forme di valorizzazione e di tutela attiva del territorio in grado di salvaguardare la morfologia dei suoli, i valori ambientali e paesaggistici degli stessi. Un impianto non autosufficiente sotto il profilo economico e gestionale ma integrato e inteso come servizio di qualità a sistemi di turismo sostenibile e naturalismo che nel sub-sistema ambientale della collina agraria si presentano come fattore consolidato di eccellenza.

L'indirizzo contenuto nell'articolo 34 della disciplina già individua alcuni criteri relativi alla sostenibilità ambientale dell'impianto indicando il divieto alla trasformazione paesaggistica e l'obbligo all'autosufficienza idrica quale condizioni essenziali per la realizzazione degli interventi. Si ritiene comunque condivisibile la proposta avanzata nell'osservazione di avviare una vera e propria verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale in merito alla localizzazione della previsione. In particolare con la redazione dei Piani Operativi è opportuno che siano avviate indagini ed approfondimenti territoriali tali da consentire la specificazione di regole tese a permettere:

- La compatibilità con il paesaggio agrario e la tutela dei suoi caratteri distintivi;
- L'integrazione con le esigenze produttive dei suoli;
- La sostenibilità economica ed aziendale;
- La sostenibilità ambientale, l'autosufficienza e le tecniche di raccolta ed utilizzo della risorsa idrica.

Ragionamento analogo può essere svolto per la previsione delle nuove capacità insediative da destinare agli alberghi rurali. Il Piano Operativo potrà localizzare gli stessi, sempre nel sub-sistema della collina agraria, all'interno di aziende agricole già in attività. Anche in questo caso la disciplina conferisce agli alberghi rurali la funzione di elementi di vitalità economica in grado di potenziare le forme di turismo sostenibile, fondato sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, attive nel sistema collinare e in grado di qualificare l'offerta turistica alternativa a quella orientata esclusivamente sulla stagione balneare.

Il piano sancisce con chiarezza che la destinazione d'uso di tale strutture è da ricomprendere tra quelle di tipo alberghiero specificate dal Titolo III, capo I del Regolamento n. 18/R/2001 di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo. Tuttavia, non è compito del piano strutturale fornire la zonizzazione del territorio ne, tanto meno, procedere a previsioni puntuali e localizzative. Esso fornisce i criteri generali e gli indirizzi utili alla definizione delle scelte urbanistiche da compiere con i Piani Operativi.

Sarà quindi con la pianificazione attuativa delle strategie generali del piano che verranno individuate le localizzazioni degli alberghi rurali, e conseguentemente, lo "zoning" e i parametri urbanistici ed insediativi di riferimento da rispettare in sede di progettazione esecutiva.

Le caratteristiche delle previsioni dovranno rispondere alle esigenze di fornire un ulteriore incentivo alla crescita economica delle aziende agricole e al ruolo che queste già svolgono in un particolare segmento

dell'offerta turistica offrendo anche la possibilità, oltre al recupero delle volumetrie esistenti non più necessarie alla conduzione dei fondi, di realizzarne nuove. Fermo restando la destinazione turistico ricettiva le nuove strutture dovranno concorrere alla integrazione fisica, produttiva e insediativa nel territorio agricolo collinare con il rispetto di tali criteri generali:

- La realizzazione delle nuove costruzioni dovrà avvenire nel rispetto del reticolo idrografico superficiale e della rete scolante delle acque meteoriche;
- La localizzazione dovrà avvenire all'interno di pertinenze già consolidate e comunque senza consumo di suolo agricolo;
- Le nuove costruzioni dovranno essere servite dalla viabilità pubblica e poderale esistente senza la previsione di novi tracciati stradali;
- I caratteri tipologici e morfologici delle nuove costruzioni dovranno essere quelli tipici dell'edilizia rurale storicizzata.

E la disciplina del piano impone, quale condizione per favorire il migliore inserimento nel contesto territoriale dei nuovi alberghi rurali, la redazione di uno specifico PAPMAA con valenza di piano attuativo che contempli la quantità delle superfici pertinenziali da vincolare alla struttura e da non considerare più ad uso aziendale, i rapporti fisici e funzionali con gli edifici destinati alle produzioni e le relazioni paesaggistiche e morfologiche con i territori collinari.

Per ciò che concerne invece lo sviluppo dell'UTOE 1 della città e delle relative sub-UTOE l'osservazione propone di far coincidere le stesse con il perimetro dei centri abitati così come individuati ai sensi del Codice della Strada. Il motivo espresso è quello di evitare destinazioni non compatibili o in contrasto con i valori del sistema ambientale.

A tale proposito, come più volte richiamato anche per altre osservazioni, è necessario precisare che il piano distingue tra le analisi sul sistema insediativo e i perimetri delle UTOE. L'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta quindi la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18.

Nel nuovo Piano Strutturale il sistema insediativo rappresenta, quindi, un carattere statutario, rappresentativo dell'identità urbana del territorio edificato, senza che esso costituisca un elemento progettuale del disegno della città futura, che viene, invece, rappresentato nel perimetro delle UTOE.

Il perimetro dell'UTOE 1 della città, costituisce l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. Gli articoli 69 e 70 della disciplina definiscono le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della riconnotazione dei margini urbani tesa alla definizione di un disegno compiuto della città. Per la definizione dell'UTOE 1 si è tenuto, perciò, in considerazione di qualificare il limite fisico tra il sistema insediativo e quello ambientale attraverso mirate politiche di riqualificazione di alcuni ambiti periferici, quasi sempre interessati da trasformazioni recenti, che hanno provocato la dilatazione dei tessuti, il proliferare di forme di edilizia rada e il progredire di fenomeni di influenza urbana su quelle aree più prossime ai tessuti urbani.

L'andamento ed il perimetro dell'UTOE 1 risponde ai contenuti dell'articolo 4 della L.R.T. n. 65/14. In particolare il comma 4 dispone che l'individuazione del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani. Ed è proprio l'esigenza della ridefinizione dei margini urbani che ha costituito l'obiettivo progettuale essenziale nella individuazione dei perimetri dell'UTOE 1 della città, sia per ciò che concerne la sub-UTOE 1.1 di San Vincenzo che per la sub-UTOE 1.2 di San Carlo.

Si rinvia, poi, ai già richiamati articoli 69 e 70 della disciplina, elaborato RCA del PS, per la verifica delle strategie che il piano definisce per le due distinte sub-UTOE 1.1 e 1.2, che risultano, appunto distinte e commisurate ai due diversi ambiti insediativi e territoriali.

La UTOE delle aree periurbane, infine, risponde pienamente ai dispositivi dell'articolo 67 della nuova legge regionale che, insieme agli indirizzi ed alle strategie del nuovo PS, concorre a definire il ruolo, la disciplina ed il valore territoriale di tali ambiti.

L'ultima punto dell'osservazione è riferita al dimensionamento, ed in particolare a quello riferito al sub-sistema ambientale laddove viene proposto di ricondurre la quantità insediativa di SUL ad ogni sub-sistema di pianura e di collina.

A tale proposito è utile precisare che:

- Il dimensionamento del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica;
- Il dimensionamento deve essere attuato con almeno tre distinti Piani Operativi. E' perciò commisurato ad un arco temporale di almeno 15 anni;
- Il dimensionamento della destinazione agricola rappresenta un dato "virtuale", definito per le necessarie verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non disponibile per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale (Si vedano la Relazione generale, Elaborato RA e la Relazione sulle strategie, Elaborato RC per valutare i criteri utilizzati nella definizione della capacità insediativa virtuale nei sistemi ambientali);

In ragione del fatto che le quantità di SUL individuata per la funzione agricola costituisce solo un fattore dimensionale utile a verificare la sostenibilità ambientale complessiva ma che non può essere disciplinata con le scelte localizzative dei Piani Operativi, diviene ininfluyente, e non utile ai fini della programmazione urbanistica e territoriale la sua ripartizione per i vari sub-sistemi.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 58-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'indirizzo fornito dall'articolo 34 della disciplina, elaborato RCA del Piano Strutturale, per la localizzazione dell'impianto per la pratica del golf individua i criteri per la compatibilità e l'integrazione dello stesso alle pratiche produttive agricole. La norma contiene criteri relativi alla sostenibilità ambientale dell'impianto indicando il divieto alla trasformazione paesaggistico e l'obbligo all'autosufficienza idrica quale condizioni essenziali per la realizzazione degli interventi.

Si ritiene, comunque, utile e condivisibile la proposta di avviare una vera e propria verifica di compatibilità paesaggistica ed ambientale in merito alla localizzazione della previsione attraverso una modifica del richiamato articolo 34 in tal senso.

#### 58-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 58 della disciplina, Elaborato RCA del PS, fornisce gli indirizzi generali per la realizzazione degli alberghi rurali senza individuare previsioni puntuali. Il Piano Operativo potrà localizzare gli stessi all'interno di aziende agricole già in attività con la funzione di potenziare le forme di turismo sostenibile, fondato sulla

valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, attive nel sistema collinare e in grado di qualificare l'offerta turistica alternativa a quella orientata esclusivamente sulla stagione balneare.

La disciplina del nuovo PS già definisce che, fermo restando le strategie di valorizzazione del territorio agricolo, la destinazione d'uso delle nuove strutture che i Piani Operativi individueranno sono quelle di tipo alberghiero di cui al Titolo III, capo I del Regolamento n. 18/R/2001 di attuazione del testo unico delle leggi regionali sul turismo.

58-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'UTOE 1 della città, nella sua articolazione della sub-UTOE 1.1 di San Vincenzo e sub-UTOE 1.2 di San Carlo, rappresenta l'ambito di progetto degli organismi edilizi in ragione delle analisi condotte sui sistemi insediativi, sulla ridefinizione dei margini urbani e a seguito delle politiche di governo del territorio. Il suo perimetro risponde ai contenuti dell'articolo 4 della L.R.T. n. 65/14 laddove, al comma 4 esso dispone che l'individuazione del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Le strategie del progetto nelle sub-UTOE 1.1 ed 1.2 sono distinte così come richiesto nell'osservazione e sono contenuti negli articoli 69 e 70 della disciplina, Elaborato RCA del piano strutturale.

58-4) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento per la destinazione agricola del nuovo PS trae origine dalle indagini sullo stato di attuazione delle previsioni del vigente RU e dalle valutazioni sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica.

E' necessario considerare che il dimensionamento della destinazione agricola rappresenta un dato "virtuale", definito per le necessarie verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non disponibile per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale.

Attività conseguente: Modifica articolo 34 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 59**

prot. 16.093 – 21/07/2014

presentata da Roncareggi Ida

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene chiesta la possibilità di ammettere la previsione degli alberghi rurali nel sub-sistema della pianura alta, oggi limitata a quello della collina agraria

**Punti oggetto di controdeduzione.**

59-1) Modifica dell'articolo 58 – Gli alberghi rurali – della disciplina del Piano Strutturale per ammettere la previsione di tale tipo di strutture nel sub-sistema della pianura alta (Pal)

**Parere istruttorio.**

Come più volte ripetuto anche nella trattazione di altre osservazioni, quella della previsione degli alberghi rurali è stata una scelta che andava nella direzione di introdurre incentivi alle attività economiche in grado di promuovere e potenziare le forme del turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e delle produzioni eno-gastronomiche del territorio.

Con tale obiettivo, il piano fornisce indirizzi e criteri da elaborare nei Piani Operativi al fine di localizzare gli alberghi rurali. Essi sono tesi all'integrazione con i presidi agricoli esistenti e alla compatibilità con i caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi. E poiché la strategia delle politiche di governo locale è quella di qualificare l'offerta turistica alternativa a quella orientata esclusivamente sulla stagione balneare, la disciplina del piano consente la possibilità della previsione degli alberghi rurali solo nel sub-sistema della collina agraria.

L'osservazione in oggetto chiede di poter estendere la possibilità di prevedere tali genere di strutture anche nel sub-sistema della pianura alta. A tale proposito è doveroso far presente che anche in tale ambito vi sono realtà agronomiche di assoluta eccellenza che nella produzione del vino, dell'olio e nello svolgimento delle attività di accoglienza e dell'agriturismo hanno contribuito ad arricchire il presidio e la qualità della presenza agricola e l'identità del territorio rurale della Val di Cornia.

Visto che uno degli obiettivi legati alla previsione degli alberghi rurali era proprio quello di offrire incentivi in grado di esaltare la naturale vocazione del territorio al turismo sostenibile, le condizioni delle realtà produttive che si riscontrano nel sub-sistema della pianura alta, e nello specifico nell'area della via della Caduta, fanno sì che la proposta contenuta nell'osservazione in oggetto sia condivisibile.

Certamente le condizioni strutturali del sub-sistema della pianura alta (Pal) sono assai più variegata rispetto a quelle della collina agraria (Cag). In vasti ambiti i caratteri agronomici sono più semplici e di minor pregio.

Sarà, quindi, in sede di redazione dei Piani Operativi che l'approfondimento delle analisi e la traduzione degli obiettivi generali ad una scala urbanistica di maggior dettaglio consentiranno di localizzare le scelte sugli alberghi rurali e sulle loro capacità insediative alle situazioni veramente in grado di rendere coerenti ed efficaci la previsione.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 59-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La previsione degli alberghi rurali nel sub-sistema della pianura alta (Pal) è coerente con gli obiettivi del piano di valorizzare le forme del turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e delle produzioni eno-gastronomiche del territorio.

I caratteri strutturali del sub-sistema della pianura alta (Pal) si presentano articolari e diversi sotto il profilo della struttura fondiaria e della conduzione agronomica dei fondi. Sarà in sede di redazione dei Piani Operativi che le scelte localizzative, le regole insediative e le capacità dimensionali saranno dettagliatamente approfondite così da rendere effettivamente coerenti ed efficaci le previsioni.

Attività conseguente:       Modifica articolo 58 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
                                      Modifica articolo 33 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 60**

prot. 16.093 – 21/07/2014

presentata da Baydar Ayse Defne, Azienda Agricola Il Turchese s.a.a

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene chiesta la regolamentazione delle case mobili in legno per attività agrituristica e di elevare il numero delle piazzole ammesse per agriturismo da n. 15 a n. 50

**Punti oggetto di controdeduzione.**

60-1) Modifica dell'articolo 55 – Gli interventi nel territorio rurale. Interventi ordinari, interventi straordinari e destinazioni d'uso ammesse – della disciplina del Piano Strutturale per elevare la capacità insediativa massima degli agriturismi e per regolamentare la installazione di case mobili.

**Parere istruttorio.**

Come per gli alberghi rurali, anche nel caso della disciplina degli agriturismi il piano ha voluto fornire regole ed indirizzi affinché gli stessi potessero promuovere e potenziare le forme del turismo sostenibile legato alla valorizzazione delle risorse naturali e delle produzioni eno-gastronomiche del territorio. La loro realizzazione è ammessa esclusivamente nel sub-sistema della collina agraria, laddove essi meglio possono rappresentare un'offerta turistica alternativa a quella orientata esclusivamente sulla stagione balneare

L'osservazione presenta due aspetti. Il primo è legato al limite del numero di piazzole ammesso per gli agriturismi. L'altro legato alla possibilità di installare case mobile all'interno di tali attività.

Riguardo la limite del numero delle piazzole la scelta del piano è stata quella di individuare una capacità insediativa tale da non alterare le condizioni territoriali della collina, ed insieme di essere rapportata alle condizioni fondiari ed aziendali presenti in tale ambito. E' chiaro che il limite individuato ha la sola funzione di imporre condizioni di tutela per non pregiudicare i valori e le risorse ambientali, non risponde perciò a valutazioni sulla ammissibilità urbanistica vera e propria.

Appare perciò necessario integrare la disposizione oggetto dell'osservazione elevando il limite dimensionale degli agriturismi a n. 30 piazzole. Ciò consentirà alle strutture già esistenti di allestire programmi di potenziamento dell'attività. Insieme a ciò può essere rinviata alla redazione dei Piani Operativi l'approfondimento delle valutazioni così da poter eventualmente individuare specifici ambiti di tutela del sub-sistema che per le condizioni fondiari, morfologiche e paesaggistiche non siano idonee ad essere utilizzate per tali attività.

Per ciò che riguarda le ipotesi di installazione delle case mobili, come la stessa osservazione propone, spetterà alla pianificazione attuativa, ed in particolare i Piani Operativi introdurre regole, criteri per la loro

disciplina, che comunque per non alterare le funzioni e i caratteri dell'ospitalità all'aperto non potranno superare la percentuale del 40% rispetto al numero delle piazzole secondo una proporzione già contenuta nei regolamenti regionali vigenti in materia..

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

60-1) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

Il limite della capacità insediativa degli alberghi rurali, ammessi nel sub-sistema della collina agraria (Cag) deve essere rapportata anche alla capacità di sviluppo delle attività già esistenti. Viene perciò stabilita in 30 piazzole. In attesa della formazione del primo Piano Operativo non oltre il 40% delle piazzole potrà essere attrezzato con case mobili o strutture similari.

Spetterà alla disciplina puntuale dei Piani Operativi individuare specifici ambiti di tutela del sub-sistema che per le condizioni fondiarie, morfologiche e paesaggistiche non siano idonee ad essere utilizzate per tali attività.

Attività conseguente: Modifica articolo 55 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 61**

prot. 16.095 – 21/07/2014

presentata da Giampieri Emanuele, Bartolini Emilio, Cacelli Daniela

**Classificazione.**

Sub-sistema ambientale Pal – sub-sistema insediativo Iar – UTOE 1.1 – UTOE 2.1

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesto l'inserimento nel sub-sistema insediativo Iar e nell'UTOE 1.1 di una porzione di terreni posto lungo il tracciato della vecchia Aurelia e della via di San Bartolo

**Punti oggetto di controdeduzione.**

61-1) Ampliamento dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

**Parere istruttorio.**

L'osservazione ripropone il contributo trasmesso nel febbraio 2010 quale contributo alla formazione del piano. Non tiene perciò in alcun conto i contenuti dello strumento adottato che varia il quadro pianificatorio previgente. I contenuti sono identici a quella classificata con il n. 38.

In particolare, il piano tratta i territori urbanizzati lungo il tracciato della vecchia Aurelia, a nord dell'area artigianale e produttiva, in ragione della loro organizzazione insediativa, caratterizzata da una edificazione puntuale ma serialmente ripetuta con continuità e tale da costituire una trasformazione irreversibile dei connotati ambientali ed agricoli. Sono per questi motivi inseriti nell'UTOE 1.1 soddisfacendo, almeno in parte, le valutazioni dell'istanza presentata all'avvio del procedimento del PS.

Il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della ridefinizione dei margini urbani degli insediamenti sorti lungo il tracciato della vecchia Aurelia tesa all'integrazione dell'edificazione con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, verde urbano ed aree di relazione in grado di definire un disegno compiuto della città. Obiettivo strategico delle politiche insediative per l'UTOE 1.1 è quello di promuovere azioni di riorganizzazione e completamento dei tessuti radi in grado di demarcare e rendere ben percettibile il limite fisico tra la città e la campagna.

In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è stato definito dalla continuità dei lotti edificati e dalle quelle aree intercluse comunque compromesse sotto il profilo agronomico, ambientale e paesaggistico ritenute strategiche per qualificare il disegno dei margini urbani. L'ambito posto a nord della via San Bartolo è stato, certamente, soggetto all'influenza urbana e sottoposto a fenomeni di eccessivo frazionamento, ma permangono e sono ancora ben percepiti i caratteri della ruralità, l'uso agricolo dei suoli e la presenza di vaste aree con pregiati impianti di oliveto. Gli stessi insediamenti che segnano l'area, benchè cresciuti in

modo preoccupante negli ultimi anni, si configurano con i caratteri delle case sparse, senza la continuità fisica che si riscontra invece lungo il tracciato della vecchia Aurelia.

I valori ecologici ed ambientali, per l'area oggetto dell'osservazione, sono bene rappresentati nel mosaico agrario evidenziato nella Tavola B02 della componente statutaria del piano e che contraddistingue, anche sotto il profilo paesaggistico, la porzione di territorio interposto tra il tracciato della Variante Aurelia, la strada di San Bartolo ed il corso del Fosso di Val di Gori.

Sono proprio tali caratteri a qualificare le strategie che il piano detta per l'UTOE 2.1 delle aree periurbane con l'obiettivo di:

- Salvaguardare i caratteri paesaggistici ed ambientali del territorio agricolo;
- Riqualificare, arricchire l'equipaggiamento vegetazionale e la funzione di connessione ecologica delle aree agricole esterne al perimetro del territorio urbanizzato;
- Contrastare le spinte immobiliari tese alla crescita edilizia e alla dilatazione del territorio urbanizzato.

L'inserimento dell'area oggetto dell'osservazione e posta lungo la via San Bartolo all'interno del perimetro del progetto della città, nell'UTOE 1.1 della città e la conseguente esclusione della stessa dall'UTOE 2.1, si configurerebbe come una espansione del territorio urbanizzato in ambito rurale e in aree aventi ancora valori ambientali ed ecologici che meritano, viceversa, di essere preservati e valorizzati quale naturale fattore di contenimento della crescita edilizia. La dilatazione dell'UTOE 1.1 lungo la strada di San Bartolo si configurerebbe come un nuovo asse di espansione urbana in contrasto alle politiche del piano.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 61-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La porzione di terreno oggetto dell'osservazione posta lungo il tracciato della vecchia Aurelia risulta perimetrata, in buona parte nel sub-sistema insediativo Iar e nell'UTOE 1.1 della città.

L'area oggetto della richiesta di inserimento nell'UTOE 1.1 posta lungo la via di San Bartolo presenta, viceversa, i caratteri fisici, ambientali, morfologici e paesaggistici dei territori agricoli delle aree periurbane.

L'espansione dell'UTOE 1.1 della città in suoli avente ancora ben preservati i valori naturali connessi all'uso agricolo dell'area e alla presenza di coltivazioni di pregio contrasta con le politiche di contenimento della crescita edilizia e dell'espansione dei territori urbanizzati in ambiti rurali proprie del Piano Strutturale.

L'area in questione presenta tutti i requisiti paesaggistici, ambientali e funzionali che la connotano come ambito periurbano con elementi del paesaggio rurale e connessioni ecologiche e fruibili ancora presenti da salvaguardare e valorizzare così come dettato dalla disciplina del piano, in coerenza e in conformità con la nuova legge regionale sul governo del territorio e l'integrazione paesaggistica del PIT.



**OSSERVAZIONE N. 62**

prot. 16.103 – 21/07/2014

presentata da Bettini Daniele, Dell'Agnello Laura, Ufficio Urbanistica del Comune di San Vincenzo

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono richieste alcune integrazioni e precisazioni alla disciplina

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 62-1) Modifica dell'articolo 77 – Salvaguardie generali e specifiche – della disciplina del Piano Strutturale per specificare il periodo temporale di validità delle salvaguardie
- 62-2) Modifica all'articolo 78 – Criteri per la formazione delle varianti anticipatrici delle previsioni del RU – della disciplina del Piano Strutturale circa i rapporti con il piano particolareggiato della spiaggia;
- 62-3) Modifica dell'articolo 38 – Il sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale per specificare l'entità e la consistenza della duna
- 62-4) Modifica dell'articolo 38 – Il sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) – della disciplina del Piano Strutturale per specificare la possibilità di rialzamento delle coperture
- 62-5) Modifica dell'articolo 39 – Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) – della disciplina del Piano Strutturale per specificare la possibilità ammettere attività commerciali nella zona industriale;
- 62-6) Modifica dell'articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS – per specificare la capacità insediativa residua di tipo artigianale
- 62-7) Modifica dell'articolo 57 – Gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili nel territorio rurale – per consentire la elevazione dell'altezza minima degli impianti

**Parere istruttorio.**

L'osservazione propone alcune specificazioni ad una serie di articoli della disciplina. Nessun punto mette in discussione l'impianto normativo. Si tratta di precisazioni tese ad agevolare una migliore gestione del piano, in particolare nel periodo intercorrente tra l'approvazione dello stesso e l'adozione del primo Piano Operativo.

L'osservazione è stata presentata, come tutte le altre, prima dell'approvazione della nuova legge regionale sul governo del territorio. Non tiene perciò conto dei contenuti di quest'ultima. E' proprio questo aspetto a far venire meno le ragioni del primo punto dell'osservazione. Difatti il Titolo IX della L.R.T. n. 65/14 contiene le disposizioni transitorie nelle quali sono riportate le modalità di adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale ai nuovi contenuti legislativi. Tali tempi determinano, conseguentemente, anche l'entità delle salvaguardie sui piani e sugli interventi di trasformazione edilizia di tipo privato che sono perciò fissati dalle norme regionali.

Riguardo al piano particolareggiato della spiaggia esso è uno strumento fatto salvo. L'integrazione all'articolo 77 effettuato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 04-2 si è resa necessaria per fugare ogni possibile interpretazione contraria. Ciò non toglie che l'amministrazione comunale possa proporre ulteriori varianti al piano stesso anche nelle more della formazione del primo Piano Operativo, tanto più in un periodo come questo nel quale le regole dell'uso dell'arenile pubblico stanno vivendo momenti di grande trasformazione. Ed è per questo che l'articolo 78 della disciplina del PS ammette tra le varianti anticipatrici del RU l'aggiornamento del piano particolareggiato della spiaggia.

Per il terzo punto si rinvia ai contenuti dell'osservazione n. 16-3. Lì è stato esplicitato che il perimetro delle aree dunali della tavola A37 – Carta della dinamica costiera – del quadro conoscitivo del PS è riferito alla natura geologica dei suoli. Essa non è riferita a contenuti di natura normativa. Nel caso specifico consente di rappresentare le dinamiche di evoluzione della costa e i rapporti tra i depositi di spiaggia attuali, le trasformazioni edilizie avvenute e la conformazione della duna sotto il profilo geologico. Nel caso specifico, permette di individuare alcune criticità territoriali utili poi a definire le strategie di tutela e salvaguardia della costa. La rappresentazione della duna al quale va, invece, rapportata la disciplina di tutela del piano è contenuta nella componente statutaria del piano, e nello specifico nella tavola B02 – Risorse ambientali – e nella tavola B04 – Invarianti strutturali – della componente statutaria del piano.

Viceversa, per le modifiche all'articolo 38 della disciplina circa i caratteri della tutela dello sky-line urbano si faccia riferimento all'osservazione n. 14. Nell'istruttoria tecnica della stessa sono già stati affrontati i motivi, confermati anche dalla proposta in questione che rendono utile una ulteriore specificazione della norma.

Meritevole di essere presa in considerazione è anche quella proposta di modifica tesa a specificare che nella zona artigianale e produttiva siano ammesse tutte le funzioni legate alla filiera delle attività insediate e da insediare ivi compresa quella della commercializzazione del prodotto.

Riguardo il residuo della capacità insediativa dell'area artigianale non può essere computata tra questa la previsione per quei lotti non ancora espropriati. Essi sono comunque ricompresi in un piano attuativo approvato e perciò vigente a tutti gli effetti. Ciò non toglie che possano essere promosse varianti ed aggiornamenti a quel piano attuativo così da poter disporre in modi e forme diverse delle previsioni oggi riferite ai lotti non ancora in possesso della pubblica amministrazione.

In merito all'altezza degli impianti per il microeolico, di cui all'articolo 57 della disciplina si ritengono valide e ragionevoli le motivazioni che sono alla base dell'osservazione n. 43-3 ove viene richiesto di elevare il limite massimo ammissibile dei generatori da ml 9,00 a ml 15,00 per favorire la produzione di energia elettrica per l'autoconsumo aziendale. L'accoglimento della stessa risponde anche a quanto contenuto nella proposta in oggetto.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 62-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

L'entrata in vigore della L.R.T. n. 65/14 sul governo del territorio determina tempi e procedure per adeguare gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale ai nuovi contenuti legislativi. Tali tempi determinano, conseguentemente, anche l'entità delle salvaguardie sui piani e sugli interventi di trasformazione edilizia di tipo privato che sono perciò fissati dalle norme regionali stesse.

#### 62-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

I contenuti delle salvaguardie per il piano particolareggiato vigente sono stati definiti dall'articolo 77 della disciplina, elaborato RCA del PS anche a seguito della sua integrazione per l'avvenuto accoglimento dell'osservazione n. 04-2.

Fermo restando la coerenza con i principi e i criteri generali del piano strutturale, nelle more della formazione del primo regolamento Urbanistico possono comunque essere sempre previsti ulteriori aggiornamenti ai contenuti del piano particolareggiato della spiaggia per il suo adeguamento alle nuove politiche comunali in materia e alla evoluzione legislativa nazionale e regionale.

62-3) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

Le aree dunali e gli arenili classificati dal piano invariantsi strutturali sono rappresentate nella tavola B04 della componente statutaria, sia per gli insediamenti urbani che per il territorio agricolo e rurale. A queste fanno riferimento la disciplina e gli indirizzi di salvaguardia e valorizzazione del piano. La loro rappresentazione grafica ed il loro perimetro è il prodotto ragionato tra la natura geologica del sottosuolo e l'uso attuale del soprassuolo ed è coerente con quello della tavola B02 raffigurante i valori ambientali, ove sono suddivise, con campiture diverse le dune consolidate dalle spiagge e gli arenili.

Le perimetrazioni raffigurate in altri elaborati grafici del piano, tra i quali la tavola A37 delle dinamiche costiere sono prodotte in considerazione delle sole indagini geologiche, hanno valore esclusivamente cognitivo e non sono riferite o collegate ad alcun contenuto precettivo della disciplina del piano.

62-4) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

L'indirizzo contenuto nella disciplina del Piano Strutturale del divieto del rialzamento delle coperture degli edifici esistenti in parte degli ambiti del sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) e del sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) va commisurato e valutato in ragione delle necessità tecniche riscontrabili negli interventi di recupero, ristrutturazione e consolidamento statico del patrimonio edilizio esistente.

Fermo restando il divieto di elevazione consistente dei corpi di fabbrica tali da compromettere lo sky line urbano percepito dal mare, si rende comunque necessario un adeguamento del dispositivo normativo contenuto negli articoli 37 e 38 della disciplina del PS, Elaborato RCA, al fine di rendere ammissibili gli interventi di adeguamento igienico sanitario dei locali, di consolidamento statico-sismico delle coperture e di riorganizzazione delle volumetrie esistenti.

62-5) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'articolo 39 della disciplina, elaborato RCA del PS detta gli indirizzi da elaborare nella redazione dei Piani Operativi per il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) per il completamento dell'area artigianale così da consentire l'insediamento di nuove attività compatibili sotto il profilo ambientale.

L'aggiornamento degli indirizzi in questione per ammettere all'interno dell'area artigianale le funzioni legate alla filiera delle attività insediate e da insediare ivi compresa quella della commercializzazione del prodotto è coerente con le strategie del piano e le politiche comunali di governo del territorio.

62-6) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il piano attuativo dell'area artigianale e produttiva risulta approvato e vigente a tutti gli effetti. Non è perciò ammissibile considerare tra le capacità residue del precedente PS le previsioni del piano attuativo in questione riferite ai lotti non ancora in disponibilità della pubblica amministrazione.

Resta comunque ammessa ogni procedura di variante ed aggiornamento al piano attuativo così da poter disporre in modi e forme diverse delle previsioni oggi riferite ai lotti non ancora espropriati.

62-7) Proposta di **parziale accoglimento** con le seguenti motivazioni:

L'articolo 57 della disciplina, Elaborato RCA del PS precisa i caratteri funzionali per la previsione nel territorio agricoli degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili da destinarsi all'autoconsumo e quale fonte di reddito integrativo a quello agricolo.

In riferimento alle variazioni introdotte accogliendo l'osservazione n. 43-3 si conferma che la proposta di elevare il limite massimo ammissibile dei generatori degli impianti di microeolico da ml 9,00 a ml 15,00 appare coerente con gli obiettivi della disciplina. Sarà, caso mai, compito del Piano Operativo individuare specifici ambiti i cui connotati morfologici, paesaggistici e insediativi impongano una limitazione all'altezza massima individuata dal Piano Strutturale nelle dimensioni proposte dall'osservazione in questione.

Attività conseguente:      Modifica articolo 37 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica articolo 38 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica articolo 57 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 63**

prot. 16.104 – 21/07/2014

presentata da Filippi Andrea, Area Servizi per il Territorio Comune di San Vincenzo

**Classificazione.**

Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Vengono richieste alcune integrazioni e precisazioni alla disciplina

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 63-1) Rapporti e relazioni tra gli indirizzi per la formazione dei Piani Operativi relativamente ai sistemi ambientali ed alle UTOE
- 63-2) Precisazioni in merito alla possibilità di proporre variazioni d'uso delle superfici commerciali dei piani terreni degli edifici esistenti nei sub-sistemi insediativi

**Parere istruttorio.**

La prima parte dell'osservazione permette di chiarire le modalità di organizzazione complessiva della disciplina e offre la metodologia di "lettura del piano".

Intanto è necessario ed opportuno specificare che il Titolo I capo 1 della disciplina appartiene alla cosiddetta componente statutaria del piano, mentre le strategie del progetto ed i modelli di funzionamento del territorio sono contenuti nel Titolo IV. Questa che appare una pura distinzione formale in realtà determina che:

- Gli indirizzi che la normativa detta per i sistemi ambientali, i sistemi insediativi e le unità di paesaggio sono essenzialmente volti a qualificare, tutelare e valorizzare l'identità e i caratteri identificativi del territorio;
- Le strategie del progetto sono volte agli scenari futuri e alle ammissibili trasformazioni.

Nessuno dei due tipi di regola, quelle statutarie e quelle strategiche, prevale sulle altre. I loro contenuti sono per lo più coerenti con l'impostazione progettuale del piano che è fatta insieme di azioni volte alla conservazione e azioni volte a produrre trasformazioni urbanistiche e territoriali.

E' chiaro che le previsioni dei Piani Operativi dovranno tradurre in scelte localizzative e puntuali le strategie del progetto. In questo senso, il limite delle UTOE si sovrappone ai sistemi ambientali ed insediativi e prevale nella definizione delle trasformazioni possibili, che dovranno, naturalmente essere sempre rapportate alle condizioni territoriali e morfologiche dei suoli. Per offrire definitivamente chiarezza sull'argomento ci aiutano le recenti disposizioni della nuova legge regionale sul governo del territorio.

L'articolo 4 della L.R.T. n. 65/14 introduce il concetto di territorio urbanizzato e sancisce che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato. L'individuazione del territorio urbanizzato tiene conto, oltre che delle aree edificate con continuità, delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Poiché una delle regole che è stata alla base della individuazione delle UTOE, ed in particolare delle sub-UTOE 1.1 e 1.2 è stata proprio quella di offrire un disegno compiuto della città andando a porre le premesse per successive azioni di riorganizzazione e di riqualificazione di aree oggi caratterizzate da edilizia rada e discontinua è lecito affermare che il perimetro del territorio urbanizzato definito dalla nuova legge regionale coincide proprio con il perimetro dell'UTOE della città.

Il piano è stato adottato antecedentemente alla L.R.T n. 65/14 e benchè durante il suo iter di formazione sia stato promosso il costante coordinamento con le istituzioni tecniche regionali, sarà con la formazione del primo Piano Operativo che verranno ulteriormente definite le coerenze con le nuove regole del governo del territorio, ivi incluse quelle relative al piano paesaggistico di recente approvazione.

La seconda parte dell'osservazione offre motivi per integrare la disciplina dei sub-sistemi insediativi. Alla regola generale della tutela dei negozi di vicinato, utili a mantenere la vitalità dei tessuti urbani, può essere integrata quella dell'ipotesi di maggiori approfondimenti in sede di formazione dei Piani Operativi che potranno individuare ambiti marginali e con situazioni tali da rendere ammissibile anche il cambio d'uso dei fondi commerciali posti al piano terreno.

### **Proposta tecnica di controdeduzione.**

#### 63-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La disciplina del piano è articolata negli indirizzi che la normativa detta per i sistemi ambientali, i sistemi insediativi e le unità di paesaggio volti essenzialmente volti a qualificare, tutelare e valorizzare l'identità e i caratteri identificativi del territorio e nelle strategie del progetto volte agli scenari futuri e alle ammissibili trasformazioni.

Ai fini del rapporto tra la componente statutaria e le strategie di progetto del piano viene assunto quale territorio urbanizzato, di cui all'articolo 4 della L.R.T. n. 65/14, il perimetro dell'UTOE 1 della città.

#### 63-2) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La disciplina del piano per i sub-sistemi insediative prevede l'indirizzo per il mantenimento degli esercizi commerciali e dei servizi di vicinato posti al piano terreno, con il divieto della variazione d'uso degli stessi.

Per una reale efficacia di tale indirizzo si rende utile integrarlo offrendo, con la redazione dei Piani Operativi la possibilità di indagini di maggiore dettaglio tese ad individuare ambiti urbani periferici o di margine, ove sia, viceversa ammesso il cambio d'uso dei piani terreni dei fabbricati esistenti. Ciò risulta, peraltro, coerente con le recenti previsioni introdotte nel Regolamento Urbanistico vigente.

Attività conseguente: Modifica articoli 37, 38 e 39 della disciplina, elaborato RCA del PS.



**OSSERVAZIONE N. 64**

prot. 16.110 – 22/07/2014

Presentata da Papavero Davide, Solvay Chimica s.p.a.

**Classificazione.**

Disciplina – Sistemi funzionali

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta:

- La deperimetrazione dell'area SIR 54 Monte Calvi di Campiglia nelle aree di proprietà della Solvay Chimica s.p.a.;
- La valorizzazione della presenza industriale con il riconoscimento alla possibilità di demolire l'ex silo di carico e delle attività di estrazione del calcare per lo sviluppo di San Carlo;
- L'inserimento negli elaborati del Piano Strutturale di un'area da destinare alla programmazione futura delle attività estrattive;
- La eliminazione dalle invarianti strutturali dell'area dell'ex silo di carico;

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 64-1) Modifica dell'elaborato grafico Tavola B09 – Il sistema funzionale dell'ecologia – della componente statutaria del piano per la deperimetrazione del SIC 54 Monte Calvi di Campiglia
- 64-2) Modifica dell'articolo 37 – Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) – per consentire la demolizione dell'ex silo di carico e per riconoscere all'attività estrattiva il ruolo dello sviluppo di San Carlo
- 64-3) Modifica degli elaborati del PS per introdurre la perimetrazione di un'area da destinare alla programmazione delle future attività estrattive
- 64-4) Modifica della Tavola B04 – Le invarianti strutturali – della componente statutaria del piano per eliminare la classificazione di area urbana al alto valore naturalistico

**Parere istruttorio.**

Il primo punto, riferito alla richiesta di deperimetrazione dell'area "SIR 54 di Monte Calvi", è già stato trattato, seppure in rapporto con le aree ricomprese e soggette ai contenuti del P.A.E.R.P. con l'osservazione n. 44-1.

La individuazione delle aree ricomprese nel SIR non è un atto di competenza comunale. Esso spetta, ai sensi della L.R. n. 56/2000 alla Regione Toscana. Per questo motivo il PS non può che prendere atto e recepire i limiti individuati dai competenti uffici regionali così come rappresentati nella Tavola A04, Il sistema dei parchi e delle aree protette del quadro conoscitivo del PS, e nella tavola B09, Il sistema funzionale dell'ecologia, della componente statutaria del PS. La presenza dell'area protetta fa sì che ogni attività di trasformazione del territorio ad essa contermina sia soggette alle verifiche ed alle valutazioni d'incidenza previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia. Ciò vale, naturalmente, anche per le attività estrattive esercitate nella cava di San Carlo.

Riguardo alla valorizzazione della presenza industriale costituita dalle attività estrattive presenti nel territorio comunale il piano ne riconosce l'importanza al punto da individuare nelle aree di cava una specifica unità di paesaggio. L'articolo 51 della disciplina definisce la percezione estetica dell'unità di paesaggio in questione come segnata dalle aree destinate alla escavazione del calcare e dagli impianti della cava in esercizio che divengono quindi un elemento identitario del territorio collinare.

Il ruolo storico svolto dalla presenza industriale della Solvay è confermato dal riconoscimento al rango di invariante strutturale dell'intero villaggio di San Carlo e del silos di carico del calcare della cava.

Ciò non toglie che le attività estrattive, pur costituendo ancora oggi un fattore di vitalità economica per la comunità locale, debbano rapportarsi all'insieme dei valori presenti nel territorio, integrarsi ad essi e non pregiudicare le politiche locali di valorizzazione sociale e culturale fondate sulla salvaguardia della natura.

In ragione di tali politiche il piano, tra le altre cose, presenta due specifici indirizzi volti a valorizzare alcuni elementi identitari prima richiamati:

- La valorizzazione e la tutela del villaggio industriale di San Carlo e del suo rapporto con il patrimonio ambientale e territoriale quale “porta dei parchi della Val di Cornia”;
- La salvaguardia e la valorizzazione delle strutture originarie di archeologia industriale in calcestruzzo e ferro del silos di carico e la loro riorganizzazione funzionale quale polo urbano con la localizzazione di un parcheggio scambiatore, di servizi per la cultura, per il turismo e la promozione dei beni ambientali e territoriali.

Il piano riconosce, quindi, il ruolo storico delle attività estrattive ed industriali legate alla cava Solvay e ritiene che i segni e i valori che essa ha lasciato possano divenire motore di uno sviluppo sostenibile fondato sulla valorizzazione ambientale e culturale del territorio. In questo senso, sia per il villaggio industriale di San Carlo che per il silos di carico di San Vincenzo le politiche di governo locale prevedono strategie di sviluppo indipendenti da quelle delle attività di coltivazione della cava ed in grado di avviare nuovi circuiti economici a beneficio delle comunità locali.

Il Piano Strutturale non fornisce alcuna perimetrazione degli ambiti estrattivi. Esso contiene obiettivi strategici ed indirizzi, la componente della struttura insediativa ed ambientale, ma non procede alla suddivisione in zone funzionali del territorio comunale. Saranno i Piani Operativi a determinare la disciplina avente valore cogente e a procedere, con ciò, anche alla individuazione del perimetro delle aree ove potrà essere ammessa ed esercitata l'attività di cava.

Introdurre negli elaborati del PS già oggi il perimetro di un'area destinata “programmaticamente”, come chiede l'osservazione, ad attività estrattiva e tale da poter costituire riferimento per una successiva variazione del P.R.A.E.R. costituisce un elemento di incoerenza metodologica con l'organizzazione del piano e di contrarietà rispetto ai normali processi consequenziali tra gli ambiti della pianificazione regionale e di quella comunale.

Infine, riguardo le caratteristiche sulle invarianti strutturali del silos di carico e delle aree ad esso pertinenti nella tavola B04 della componente statutaria del piano risultano così determinate tra quelle degli insediamenti urbani:

- Impianto industriale;
- Aree verdi e boschi urbani.

In particolare risulta classificata come area verde solo la fascia interposta tra l'impianto industriale ed il tracciato urbano della vecchia Aurelia. Dai sopralluoghi e dalle indagini tale area risulta effettivamente boscata e in grado di garantire ancora la sua originaria funzione ecologica ed ambientale.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 64-1) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La individuazione delle aree soggette e dei perimetri del sito di interesse regionale “SIR 54 Monte Calvi di Campiglia” spetta, ai sensi della L.R. n. 56/2000 alla Regione Toscana. Gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunali non hanno la funzione né le competenze per poterne variare l’andamento.

Peraltro, come già valutato alla precedente osservazione n. 44-1, in merito alle relazioni tra il limite “SIR 54 Monte Calvi di Campiglia” e l’ambito estrattivo della cava Solvay è utile far rilevare che il perimetro contenuto nel P.A.E.R.P. 2014 non corrisponde all’area di cava in senso stretto, ma alla conformazione geologica del giacimento sfruttabile. L’adeguamento del perimetro di cava ai limiti del P.A.E.R.P. è di competenza dei piani comunali e dovrà, necessariamente essere valutato in ragione dello stato complessivo dei suoli. Il Piano Operativo provvederà alla relativa zonizzazione in conformità agli strumenti provinciali e regionali ed in coerenza con le politiche strategiche contenute nel nuovo PS.

### 64-2) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il piano riconosce ai segni delle attività estrattive, ed in particolare all’intero villaggio industriale di San Carlo ed al silos di carico del calcare di San Vincenzo, valore identitario e statutario per il territorio e la comunità locale.

Le politiche di governo locale prevedono, per essi, strategie di sviluppo indipendenti da quelle delle attività di coltivazione della cava ed in grado di avviare nuovi circuiti economici per uno sviluppo economico sostenibile fondato sulla promozione e sulla valorizzazione dei beni ambientali e culturali del territorio.

### 64-3) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

Il contenuto dell’osservazione non risulta pertinente con le finalità di uno strumento di pianificazione territoriale come il Piano Strutturale.

Il PS non fornisce alcuna perimetrazione degli ambiti estrattivi. Esso contiene obiettivi strategici ed indirizzi, la individuazione della struttura insediativa ed ambientale, ma non procede alla suddivisione in zone funzionali del territorio comunale. Saranno i Piani Operativi a determinare la disciplina avente valore cogente e a individuare, conseguentemente, anche il perimetro delle aree ove potrà essere ammessa ed esercitata l’attività di cava.

Introdurre negli elaborati del PS già oggi il perimetro di un’area destinata “programmaticamente”, come chiede l’osservazione, ad attività estrattiva e tale da poter costituire riferimento per una successiva variazione del P.R.A.E.R. costituisce un elemento di incoerenza metodologica con l’organizzazione del piano e di contrarietà rispetto ai normali processi consequenziali tra gli ambiti della pianificazione regionale e di quella comunale.

### 64-4) Proposta di **non accoglimento** con la seguente motivazione:

La tavola B04, Invarianti strutturali, della componente statutaria del piano risultano classifica il sedime e le aree di pertinenza del silos di carico del calcare di San Vincenzo come impianto industriale e aree verdi e boschi urbani.

Le caratteristiche del luogo, ed in particolari la funzione ecologica ed ambientale ancora presente nell’area alberata interposta tra l’impianto industriale ed il tracciato della vecchia Aurelia risultano pertinenti e coerenti con il rango di invariante degli insediamenti urbani attribuitagli dal piano.



**OSSERVAZIONE N. 65**

prot. 16.111 – 22/07/2014

Presentata dalla Regione Toscana.

**Classificazione.**

Quadro conoscitivo – UTOE – Dimensionamento del piano – Disciplina

**Sintesi descrittiva dell'osservazione.**

Viene richiesta:

- Un approfondito sullo stato di attuazione del RU ed in particolare degli interventi soggetti a piano attuativo;
- L'analisi paesaggistica degli interventi oggetto di riconferma;
- L'approfondimento e la revisione sul perimetro delle UTOE 1.1 e 1.2;
- L'approfondimento sul dimensionamento sulle aree agricole;
- L'analisi e l'approfondimento delle strategie per il turismo;
- Alcune integrazioni alla disciplina per rafforzare gli elementi di tutela e di compatibilità paesaggistica.

**Punti oggetto di controdeduzione.**

- 65-1) Approfondimento dello stato di attuazione del RU e sull'efficacia degli interventi soggetti a piano attuativo
- 65-2) Modifica dell'articolo 77 – Salvaguardie generali e specifiche – per gli approfondimento sulla compatibilità paesaggistica e ambientale delle previsioni residuali oggetto di riconferma;
- 65-3) Approfondimento e revisione dei perimetri delle UTOE 1.1 e 1.2, Tavola C01 – Unità territoriali organiche elementari – del Piano Strutturale
- 65-4) Approfondimento sul dimensionamento delle quantità di SUL per la destinazione agricola, articolo 73 – Il dimensionamento complessivo e la nuova capacità insediativa del PS;
- 65-5) Approfondimento sulla compatibilità paesaggistica e ambientale ed economico sociale delle strategie per il sistema turistico-ricettivo
- 65-6) Modifica dell'articolo 32 – Il sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) – affinché la previsione della nuova viabilità di accesso agli insediamenti turistici tenga conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici ;
- 65-7) Modifica dell'articolo 33 – Il sub-sistema ambientale della pianura alta (Pal) – e dell'articolo 34 – Il sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag) – per la tutela degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici negli interventi di recupero e riordino urbanistico del patrimonio edilizio esistente
- 65-8) Modifica dell'articolo 37 – Il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) – per la precisazione sugli indirizzi di valorizzazione e potenziamento delle banchine del porto turistico;
- 65-9) Modifica dell'articolo 39 – Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) – e dell'articolo 40 – Il sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar) – affinché venga previsto il sistema del verde tra le aree verdi urbane esistenti e di progetto

- 65-10) Modifica dell'articolo 38 – Il sub-sistema delle città sul mare (Icm) – per la precisazione sugli interventi all'interno del Villaggio Riva degli Etruschi
- 65-11) Modifica dell'articolo 39 – Il sub-sistema della città nuova (Icn) – per la previsione che nel completamento dell'area artigianale dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione;
- 65-12) Modifica dell'articolo 39 – Il sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) – e dell'articolo 40 – Il sub-sistema insediativo delle appendici recenti (Iar) – per la specificazione sulla previsione degli interventi nel “villaggio scolastico”
- 65-13) Modifica dell'articolo 46 – Le aree pianeggianti agricole estensive con presenza di nuclei frazionati (UP4) – dell'articolo 47 – Le aree pianeggianti agricole con matrice prevalentemente arborea (UP5) – e dell'articolo 48 – Le aree collinari e pedecollinari agricole con mosaico complesso ed insediamenti minuti diffusi (UP6) – per la tutela degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici negli interventi di recupero e riordino urbanistico del patrimonio edilizio esistente;
- 65-14) Modifica dell'articolo 58 – Gli alberghi rurali – per la previsione delle nuove edificazioni nelle pertinenze degli edifici esistenti
- 65-15) Modifica dell'articolo 64 – Il sistema funzionale della mobilità – affinché la previsione della nuova viabilità di accesso agli insediamenti turistici tenga conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici
- 65-16) Modifica dell'articolo 66 – Il sistema funzionale dell'ecologia – e dell'articolo 67 – I corridoi ecologici e le aree di reperimento per l'Anpil – per la specificazione che il sistema dell'ecologia individui le possibili connessioni con il sistema del verde urbano e salvaguardi la discontinuità dell'edificato
- 65-17) Modifica dell'articolo 69 – La sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo – affinché le strategie e le previsioni insediative tengano conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici e dell'integrazione con gli spazi pubblici e le piste ciclabili
- 65-18) Modifica dell'articolo 70 – La sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo – affinché le strategie e le previsioni insediative tengano conto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici e dell'integrazione con gli spazi pubblici e le piste ciclabili
- 65-19) Modifica dell'articolo 71 – La sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo – per la previsione che gli interventi di demolizione e ricostruzione prevedano la valutazione della compatibilità paesaggistica delle superfici da recuperare e che vadano realizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti
- 65-20) Modifica dell'articolo 72 – La sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo – per la previsione che i nuovi impianti sportivi a servizio delle attività turistiche esistenti vadano realizzati nelle pertinenze degli edifici

### **Parere istruttorio.**

La Regione offre una articolata osservazione che non contesta l'impianto generale del piano e permette la possibilità di approfondire, specificare e rendere più efficaci le scelte e le strategie contenute in esso. In un momento particolare nel quale la Regione, con la nuova legge sul governo del territorio e con l'approvazione dell'implementazione paesaggistica del PIT, si è dotata di nuovi indirizzi e nuovi strumenti di politiche territoriali il confronto con gli organi tecnici sovracomunali è stato determinante per:

- Introdurre nel piano regole e scenari già coerenti con i rinnovati dettami normativi e legislativi;
- Condividere il percorso amministrativo per l'approvazione del piano attraverso la comune interpretazione delle disposizioni transitorie;
- Individuare le modalità del definitivo aggiornamento del piano alla nuova legge regionale attraverso la formazione del primo Piano Operativo.

Nel merito dei contenuti dell'osservazione, essi sono certamente coerenti con lo svolgimento del confronto avuto durante l'iter di formazione del nuovo Piano Strutturale e anche condivisibili per poter arricchire la disciplina. Le integrazioni proposte e gli approfondimenti richiesti sono in linea con la metodologia del lavoro svolto e con l'architettura complessiva dello strumento di pianificazione.

La prima parte dell'osservazione è stata dedicata alle analisi sullo stato di attuazione del RU vigente e delle varianti ad esso intervenute. Vengono richieste informazioni suppletive, oltre quelle già contenute nel capitolo 5 della relazione del quadro conoscitivo, elaborato RA del piano che ci consentono di aggiornare lo stato dell'arte sulle previsioni vigenti e di riordinare le quantità attuate rispetto alle capacità complessive del piano previgente.

E comunque il nuovo PS, pur riportando le quantità residue della pianificazione precedente, determina le nuove capacità insediativa in ragione di:

- Le valutazioni ambientali sullo stato delle risorse non riproducibili, prima fra tutte la disponibilità della risorsa idrica. Si faccia riferimento a tale proposito al bilancio idrico proposto nel rapporto ambientale di cui al procedimento VAS nel quale viene dimostrata la sostenibilità degli effetti generati dalla nuova domanda;
- Gli indirizzi e le politiche di governo del territorio in ragione delle strategie sul consolidamento e la crescita della residenza stabile, di ridefinizione degli organismi urbani, di potenziamento delle forme di turismo in grado di destagionalizzare le presenze sul territorio.

Il dimensionamento del piano è da considerare, quindi, solo quale soglia per l'ammissibilità dei nuovi carichi insediativi in rapporto allo stato delle risorse essenziali. Non presenta alcuna valutazione sull'opportunità di confermare o meno le previsioni vigenti e non ancora attuate e non va a localizzare o a disciplinare in modo puntuale le quantità che esso ammette per ogni singola destinazione d'uso. Le valutazioni sulla coerenza delle previsioni non attuate ai fini di una loro possibile riconferma sarà svolta con la formazione del primo Piano Operativo, e sarà in quella fase che verranno svolti gli approfondimenti richiesti al fine di garantire e tutelare gli elementi territoriali caratterizzanti il paesaggio agrario, i con visivi e percettivi, i corsi d'acqua e i relativi assetti vegetazionali, la discontinuità delle aree urbanizzate, i corridoi ecologici e i vuoti urbani residuali. Come richiesti nell'osservazione tale principio sarà esplicitamente integrato nell'articolo 77 – Salvaguardie generali e specifiche – della disciplina del piano.

In merito ai perimetri del sistema insediativo e delle UTOE, come più volte ripetuto anche per altre osservazioni è necessario evidenziare che l'articolazione del sistema insediativo nel piano costituisce un elemento cardine della componente statutaria dello strumento. Rappresenta la lettura e la classificazione del territorio edificato secondo una definizione di caratteri tipologici, formali ed insediativi che ne connotano l'identità urbana. Il perimetro dei sistemi insediativi sono il risultato delle indagini conoscitive e degli studi condotti sui tessuti edilizi in ragione del loro periodo di edificazione, della loro morfologia insediativa e delle funzioni urbane contenute, i cui risultati sono contenuti negli elaborati del quadro conoscitivo, dalla tavola A14 alla tavola A18.

Appare con ciò evidente che la classificazione del sistema insediativo è avvenuta attraverso la lettura dello stato fisico del territorio, esso non rappresenta alcuna valutazione progettuale e anche le aree poste lungo l'asse viario della vecchia Aurelia, a nord dell'area artigianale, che sono state inserite nel sub-sistema delle appendici recenti Iar presentano i caratteri ed una aggregazione edilizia, benchè rada e poco qualificata, tale da essere percepita ed identificata come ormai di tipo urbano.

Viceversa, il perimetro dell'UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, rappresenta l'ambito di progetto dell'organismo urbano per il quale il piano detta indirizzi, criteri e regole per l'organizzazione delle politiche insediative. L'articolo 69 della disciplina definisce le strategie del piano utili alla formazione dei Piani Operativi e tra esse vi è quella della demarcazione dei margini urbani tesa alla percezione di un assetti urbani equilibrati ed organizzati. In questo caso il perimetro del territorio urbanizzato, secondo il parametro di valutazione contenuto nelle disposizioni dell'art. 4 della L.R.T. n. 65/14, è inequivocabilmente definito proprio dall'allineamento degli isolati sorti lungo il tracciato della vecchia Aurelia e che connettono l'appendice all'estremità sud dell'area artigianale con le espansioni recenti delimitate dalla strada urbana della via Sandro Pertini.

La conformazione dell'UTOE 1 è stata configurata, sia in ragione dell'organizzazione del sistema insediativo, definito con il metodo prima esposto, e sia in ragione delle strategie di governo delle politiche insediative. Tra di esse sono meritevoli di essere ricordate:

- La ridefinizione dei margini urbani tale da definire un disegno compiuto della città e da rendere immediatamente percettibile il limite fisico tra le aree urbane e la campagna con l'integrazione dell'edificazione recente con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, aree di relazione;
- La riqualificazione dei tessuti radi con la riorganizzazione insediativa delle zone della città oggetto degli interventi di lottizzazione recenti attraverso previsioni tese al completamento, al miglioramento della qualità degli spazi pubblici, del sistema viario e del verde pubblico in grado di conferire maggiore identità urbana ai luoghi;

Alla luce dell'invito contenuto nel contributo regionale a svolgere approfondimenti sulla qualità delle aree perimetrate all'interno delle UTOE 1.1 e 1.2 dal piano adottato è da ritenere che l'ambito boscato a sud di Riva degli Etruschi presenti caratteri strategici dal punto di vista paesaggistico e territoriali predominanti e meritevoli di essere conservati e valorizzati come elementi statuari del luogo.

Viene, perciò, resa operativa la revisione del perimetro dell'UTOE 1.1 con l'esclusione da esso dell'area posta a sud del villaggio Riva degli Etruschi e facendo così coincidere il limite dell'UTOE in oggetto con quello del sub-sistema insediativo della città del mare (Icm).

Contestualmente vengono confermate all'interno dell'UTOE le aree poste a sud degli impianti sportivi, lungo l'Aurelia tra l'area industriale e il centro urbano e al villaggio minerario di San Carlo per i seguenti motivi:

- Esse non rivestono importanza strategica sotto il profilo paesaggistico ed ambientale;
- Le aree a sud degli impianti sportivi e quelle di San Carlo erano ricomprese nel sistema insediativo del PS del 1998;
- Le aree poste lungo l'Aurelia risultano interessate da una edificazione che hanno compromesso i caratteri della ruralità della stessa e per le quali si rende necessario una loro riorganizzazione per la qualificazione degli spazi;
- Gli indirizzi del piano, anche grazie al contributo della Regione Toscana, prevedono comunque la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi di discontinuità dell'edificato, dei corridoi ecologici e delle connessioni con il verde urbano e territoriale.

L'invito agli approfondimenti sulle consistenze dell'UTOE 1.1 consente anche di aggiornare il perimetro delle aree industriali che, per mero errore materiale, esclude oggi la porzione a sud, antistante il tracciato della vecchia Aurelia e già interessata dalla previsione dell'area per gli spettacoli viaggianti nel Regolamento Urbanistico vigente.

In merito al dimensionamento sulle nuove costruzioni con destinazione agricola vale quanto già detto a proposito di altre osservazioni dal contenuto simile. Il dato è stato inserito, peraltro su sollecito degli stessi funzionari della Regione Toscana, tra la capacità edificatoria del nuovo PS per rispondere ai contenuti del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della L.R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 3/R del 2007 che all'articolo 7 dispone il dimensionamento complessivo del piano strutturale deve essere articolato anche per la funzione agricola. In realtà esso rappresenta un dato "virtuale", definito per le necessarie verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non disponibile per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale.

Il metodo assunto per la sua determinazione considera l'estensione complessiva del territorio agricolo del comune di San Vincenzo e la dimensione media della struttura fondiaria delle aziende rilevato in 18 ha. Oggi risultano attive 38 aziende e, potenzialmente, per la quantità dei suoli coltivabili altre 30 se ne potrebbero insediare. Considerando la dotazione tipo di ogni azienda con una abitazione dell'imprenditore di 100 mq e

una superficie per annessi di 400 mq si ha una capacità insediativa complessiva pari a mq 15.000 così determinati:

- N. 30 nuove aziende x mq 100 = mq 3.000 SUL residenza per gli imprenditori agricoli;
- N. 30 nuove aziende x mq 400 = mq 12.000 SUL attività produttive.

Come già ricordato il dato non ha alcun valore urbanistico o strategico. E' stato utilizzato esclusivamente per rispondere ad un dettato normativo e per le valutazioni ambientali sulla sostenibilità delle strategie comunali di governo del territorio. Accogliendo l'invito contenuto nell'osservazione ciò verrà ulteriormente evidenziato e specificato nell'articolo 73 della disciplina del PS.

Riguardo alle considerazioni sul sistema turistico ricettivo la Regione Toscana rileva l'opportunità di dover compiere una analisi dettagliata sulle singole attività ricettive presenti sul territorio di San Vincenzo. A tale proposito è utile rilevare che il quadro conoscitivo fornisce un quadro delle strutture operanti, classificandole per capacità ricettiva e tipologia secondo la seguente articolazione:

- Affittacamere. N. 9 attività per complessivi 58 posti letto;
- Agriturismi. N. 14 attività per complessivi 260 posti letto;
- Alberghi e RTA. N. 23 attività per complessivi 1.692 posti letto;
- Case vacanza. N. 26 attività per complessivi 2.413 posti letto;
- Campeggi. N. 1 attività per complessivi 5.700 posti letto;
- Residence. N. 10 attività per complessivi 163 posti letto;
- Esercizi stagionali. N. 4 attività per complessivi 1.198 posti letto.

Il piano riconosce agli insediamenti nati e cresciuti con lo sviluppo del turismo balneare il loro valore insediativo ed economico, caratterizzando l'identità di San Vincenzo di cittadina per le vacanze tranquilla e a misura d'uomo. Le indagini svolte e i dati che emergono nel rapporto ambientale redatto ai fini della VAS ci consentono di evidenziare anche alcune criticità, in particolare rispetto a:

- Il modello gestionale tradizionale con l'eccessiva stagionalizzazione delle presenze, concentrate nei mesi di luglio e di agosto;
- I livelli d'uso e la sofferenza per la disponibilità della risorsa idrica nei periodi di punta della stagione estiva;

Le politiche del piano, anche alla luce, di tali elementi si fondano su una riqualificazione complessiva dell'offerta turistica in grado di valorizzare forme di ospitalità alternative a quella balneare, fondate sulla valorizzazione delle aree naturali e delle risorse ambientali, ed utili a promuovere una graduale "destagionalizzazione" delle presenze ed un uso più razionale della risorsa idrica disponibile.

Lo spirito dell'osservazione è comunque condivisibile. Già dai dati del quadro conoscitivo prima riepilogati emerge la rilevanza del settore nel contesto complessivo (il numero dei posti letto autorizzati, senza tener conto del fenomeno delle seconde case, rappresenta circa il 150% dei residenti stabili). E' perciò da accogliere le raccomandazioni fornite dalla Regione Toscana di subordinare a puntuali studi ed indagini di compatibilità e di sostenibilità sotto il profilo paesistico-ambientale, culturale ed economico e sociale ogni eventuale previsione di incremento edificatorio che i Piani Operativi saranno chiamati a disciplinare. In tal senso vengono aggiornate le strategie di progetto del PS contenute nell'articolo 69 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

Infine, i punti da 6 a 20 dell'osservazione contengono proposte di integrazione agli indirizzi che il piano fornisce per la redazione dei Piani Operativi tese a fornire migliori ed ulteriori criteri di tutela e compatibilità paesaggistica nella definizione delle azioni di trasformazione edilizia ed urbanistica consentite. Si ritiene utile accoglierle per rendere ancora più efficace la disciplina e le strategie del PS.

## **Proposta tecnica di controdeduzione.**

### 65-1) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Il quadro conoscitivo del PS, in particolare il capitolo 5 della Relazione, Elaborato RA, e le tabelle della capacità insediativa del piano vengono aggiornate alle valutazioni sull'efficacia e sulla vigenza delle previsioni del RU vigente soggette a piani attuativi.

### 65-2) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dimensionamento del PS costituisce il limite della sostenibilità per l'ammissibilità dei nuovi carichi insediativi in rapporto allo stato delle risorse essenziali. Esso non contiene alcuna valutazione sull'opportunità di confermare o meno le previsioni vigenti e non ancora attuate e non va a localizzare o a disciplinare in modo puntuale le quantità che esso ammette per ogni singola destinazione d'uso.

Condividendo, comunque, le motivazioni contenute nell'osservazione l'articolo 77 della disciplina, elaborato RCA del PS, viene integrato specificando che le valutazioni sulla coerenza delle previsioni non attuate ai fini di una loro possibile riconferma sarà svolta con la formazione del primo Piano Operativo con l'obiettivo di garantire e tutelare gli elementi territoriali caratterizzanti il paesaggio agrario, i con visivi e percettivi, i corsi d'acqua e i relativi assetti vegetazionali, la discontinuità delle aree urbanizzate, i corridoi ecologici e i vuoti urbani residuali.

### 65-3) Proposta di **parziale accoglimento** con la seguente motivazione:

Viene accolto l'invito ad approfondire il perimetro delle sub-UTOE 1.1 e 1.2 della città con la esclusione dallo stesso dell'area boscata posta a sud del villaggio Riva degli Etruschi che per i suoi valori ambientali e naturalistici presenta caratteri strategici e territoriali meritevoli di essere conservati come elementi statuari dei luoghi e non compatibili con eventuali attività di trasformazione urbanistica.

Contestualmente vengono confermate all'interno delle sub-UTOE le aree poste a sud degli impianti sportivi, lungo l'Aurelia tra l'area industriale e il centro urbano e al villaggio minerario di San Carlo per i seguenti motivi:

- Esse non rivestono importanza strategica sotto il profilo paesaggistico ed ambientale;
- Le aree a sud degli impianti sportivi e quelle di San Carlo erano ricomprese nel sistema insediativo del PS del 1998;
- Le aree poste lungo l'Aurelia risultano interessate da una edificazione che hanno compromesso i caratteri della ruralità della stessa e per le quali si rende necessario una loro riorganizzazione per la qualificazione degli spazi;
- Gli indirizzi del piano, anche grazie al contributo della Regione Toscana, prevedono comunque la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi di discontinuità dell'edificato, dei corridoi ecologici e delle connessioni con il verde urbano e territoriale.

L'invito agli approfondimenti sulle consistenze dell'UTOE 1.1 permette anche di aggiornare il perimetro delle aree industriali che, per mero errore materiale, esclude oggi la porzione a sud, antistante il tracciato della vecchia Aurelia e già interessata dalla previsione dell'area per gli spettacoli viaggianti nel Regolamento Urbanistico vigente.

### 65-4) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Il dato dei carichi insediativi per la destinazione d'uso agricola è ricompresa tra la capacità edificatoria del nuovo PS per rispondere ai contenuti del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della

L.R. n. 1/2005 approvato con D.P.G.R. n. 3/R del 2007 che all'articolo 7 dispone il dimensionamento complessivo del piano strutturale deve essere articolato anche per la funzione agricola. Esso è stato utilizzato per le necessarie verifiche sulla sostenibilità ambientale delle strategie del piano, ma non può essere assunto a riferimento per le previsioni puntuali dei Piani Operativi. La possibilità di realizzare interventi nelle aree agricole è, infatti, ammessa esclusivamente in funzione della conduzione produttiva dei fondi e non può essere ricondotta alle scelte localizzative della pianificazione comunale.

Accogliendo l'invito contenuto nell'osservazione ciò viene ulteriormente evidenziato e specificato nell'articolo 73 della disciplina del PS, fermo restando che la L.R.T. n. 65/214, all'articolo 92, comma 4, lett. c) impone il dimensionamento dei nuovi carichi insediativi solo nell'ambito del territorio urbanizzato.

65-5) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Per l'importanza e la rilevanza verso l'economia e gli assetti territoriali che il settore del turismo ha nel comune di San Vincenzo è condivisibile il contenuto dell'osservazione e sono da accogliere le raccomandazioni fornite e tese a promuovere studi ed indagini di compatibilità e di sostenibilità sotto il profilo paesistico-ambientale, culturale ed economico e sociale propedeutici ad ogni eventuale previsione di incremento edificatorio che i Piani Operativi saranno chiamati a disciplinare.

In tal senso vengono aggiornate le strategie di progetto del PS contenute nell'articolo 69 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-6) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La prescrizione proposta nell'osservazione che la nuova viabilità di accesso agli insediamenti turistici nel sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs) debba essere valutata e definita in funzione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 32 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-7) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La prescrizione proposta nell'osservazione che gli interventi di riordino urbanistico e di recupero del patrimonio edilizio con demolizione e ricostruzione nei sub-sistemi ambientali della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag) debbano essere valutati e definiti con il rispetto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici, verificati puntualmente e localizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Vengono, perciò, integrati in tal senso gli articoli 33 e 34 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-8) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

Viene accolta la proposta di specificare gli indirizzi per il sub-sistema insediativo della città consolidata (Ics) sul potenziamento e la valorizzazione delle banchine del porto turistico per la navigazione turistica specificando che essi riguardano le politiche d'uso e la funzione delle attuali strutture d'uso senza alcuna nuova previsione di opere e manufatti, siano essi a terra o a mare.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 37 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-9) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

L'indirizzo proposto nell'osservazione affinché nei sub-sistemi insediativi della città nuova (Icn) e delle appendici recenti (Iar) le aree verdi esistenti e di previsione concorrano a configurare un sistema relazionale ai corridoi ecologici a scala territoriale e che gli interventi di trasformazione edilizia debbano tenere conto di tale sistema e della discontinuità dell'edificato è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali, nonché con quelli di riqualificazione urbana degli aggregati edilizi contenuti nel piano.

Vengono, perciò, integrati in tal senso gli articoli 39 e 40 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-10) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione:

La prescrizione proposta che gli interventi di demolizione e ricostruzione in aree contigue più arretrate al fine della rinaturalizzazione della duna nel villaggio Riva degli Etruschi nel sub-sistema insediativo della città del mare (Icm) vengano subordinati alla redazione di un accurato studio ambientale che dimostri l'efficacia dell'intervento è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 38 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-11) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

L'indirizzo proposto che gli interventi di completamento dell'area artigianale nel sub-sistema insediativo della città nuova (Icn) debbano essere corredati di opportune opere di mitigazione paesaggistica è coerente con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione degli aggregati e dei tessuti edilizi contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 39 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-12) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

L'articolo 39 della disciplina, elaborato RCA del PS, fornisce gli indirizzi e le prescrizioni da attuare con le previsioni dei Piani Operativi per perseguire gli obiettivi strategici del piano nel sub-sistema insediativo della città nuova (Icn). Tra essi viene previsto il potenziamento dei servizi educativi e scolastici e la realizzazione dei nuovi servizi assistenziali e sociali attraverso la riqualificazione complessiva delle aree e degli immobili del villaggio scolastico.

Anche in relazione all'accoglimento di parte dell'osservazione n. 43-2, risultano condivisibili e coerenti con le strategie del piano i riferimenti che puntualizzano la necessità di intervenire per la ristrutturazione, il recupero e l'ampliamento delle strutture esistenti per rendere gli edifici scolastici innovativi, funzionali e autosufficienti dal punto di vista energetico. In ragione di ciò è utile e necessario che il richiamato articolo 39 della disciplina contenga quale criterio guida da tenere a riferimento per la programmazione degli interventi del masterplan l'indirizzo del recupero, della riqualificazione delle aree e degli immobili che compongono il villaggio scolastico anche quale possibile ambito di rigenerazione urbana secondo le regole e i dispositivi contenuti negli articoli 125, 126 e 127 della L.R.T. n. 65/14.

65-13) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

La prescrizione proposta nell'osservazione che gli interventi di riordino urbanistico e di recupero del patrimonio edilizio con demolizione e ricostruzione nelle unità di paesaggio delle aree pianeggianti agricole con presenza di nuclei frazionati (UP4), delle aree pianeggianti agricole con matrice prevalentemente arborea (UP5), delle aree collinari e pedecollinari agricole con mosaico complesso ed insediamenti minuti diffusi

(UP6), debbano essere valutati e definiti con il rispetto degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici, verificati puntualmente e localizzati nelle pertinenze degli edifici esistenti è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Vengono, perciò, integrati in tal senso gli articoli 46, 47 e 48 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-14) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

La prescrizione proposta che negli interventi di realizzazione degli alberghi rurali, laddove siano previste nuove costruzioni esse debbano essere all'interno delle pertinenze degli edifici già esistenti è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Benchè tale indirizzo sia, almeno in parte già presente nella disciplina, si ritiene utile ulteriormente specificarlo integrando in tal senso l'articolo 58 della disciplina medesima, Elaborato RCA del PS.

65-15) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

Anche a seguito dell'avvenuto accoglimento del punto 065-6, la prescrizione proposta nell'osservazione che la nuova viabilità di accesso agli insediamenti turistici contemplata nel sistema funzionale della mobilità del nuovo PS debba essere valutata e definita in funzione degli elementi di discontinuità territoriale e dei corridoi ecologici è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano stesso.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 64 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-16) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

La prescrizione proposta nell'osservazione che per il sistema funzionale dell'ecologia, i corridoi ecologici, le aree agricole con valori ambientali e le aree per il reperimento delle Anpil debbano consentire la connessione con il sistema del verde urbano e con le aree della discontinuità dell'edificato è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Vengono, perciò, integrati in tal senso gli articoli 66 e 67 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-17) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

L'indirizzo proposto che le strategie insediative della sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, comportanti interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e riordino urbanistico debbano tener conto degli elementi di discontinuità territoriale, dell'integrazione e della valorizzazione con il sistema degli spazi pubblici e delle relazioni con il sistema delle aree verdi e con la rete delle piste ciclabili e pedonali è coerente con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione degli aggregati e dei tessuti edilizi contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 69 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-18) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

L'indirizzo proposto che le strategie insediative della sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo, comportanti interventi di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione e riordino urbanistico debbano tener conto degli elementi di discontinuità territoriale, dell'integrazione e della valorizzazione con il sistema degli spazi pubblici e delle relazioni con il sistema delle aree verdi e con la rete delle piste ciclabili e pedonali è coerente con gli obiettivi di valorizzazione e riqualificazione degli aggregati e dei tessuti edilizi contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 70 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-19) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

La prescrizione proposta che le strategie insediative della sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo, comportanti interventi di demolizione e ricostruzione debbano essere verificate sotto il profilo della compatibilità paesaggistica e realizzate comunque all'interno delle pertinenze degli edifici esistenti è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 71 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

65-20) Proposta di **accoglimento** con la seguente motivazione.

La prescrizione proposta che le strategie del lavoro della sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo, prevedano che la realizzazione degli impianti sportivi a servizio delle attività turistiche debbano essere realizzate all'interno delle pertinenze degli edifici esistenti è coerente con gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali e naturali contenuti nel piano.

Viene, perciò, integrato in tal senso l'articolo 72 della disciplina, Elaborato RCA del PS.

Attività conseguente:      Aggiornamento capitolo 5 della relazione del quadro conoscitivo, elaborato RA del PS.  
   Aggiornamento delle tabelle della capacità insediativa della relazione sulle strategie del progetto, elaborato RC del PS.  
   Modifica articolo 77 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica tavola delle UTOE, elaborato C01 del PS  
   Modifica articolo 73 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica articolo 69 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica articolo 32 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica degli articoli 33 e 34 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 37 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica degli articoli 39 e 40 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 38 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica degli articoli 46, 47 e 48 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 58 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 64 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica degli articoli 66 e 67 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 69 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 70 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 71 della disciplina, elaborato RCA del PS.  
   Modifica dell'articolo 72 della disciplina, elaborato RCA del PS.