

COMUNE DI SAN VINCENZO

PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA

Piano Attuativo - Via dei Cavalleggeri - San Vincenzo

SCHEDA NORMA - PA10, Ex IC17, Art. 145 del P.O.

**“Ampliamento di struttura ricettiva esistente per miglioramento e riqualificazione dell’offerta e dei servizi turistici senza aumento di posti letto”
Villaggio Turistico “Garden Toscana Resort”, già “Garden Club”**

VERIFICA COERENZA PIT

PREMESSA

La presente istanza di Piano Attuativo d'iniziativa Privata riguarda il Villaggio turistico ricettivo denominato “Garden Toscana Resort”, già “Garden Club”, sito in Via dei Cavalleggeri, 1 nel Comune di San Vincenzo (LI).

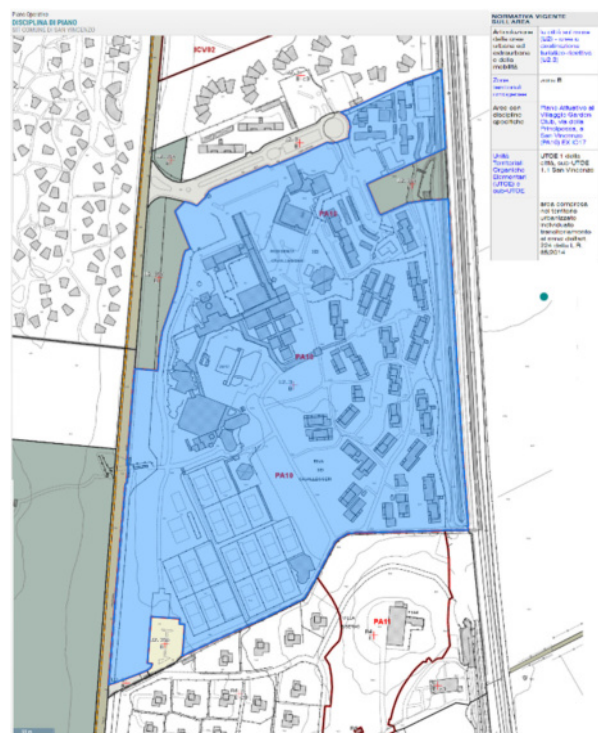


INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'Area di Piano Attuativo ricade all'interno della UTOE 1 della città, Sub-UTOE 1.1 San Vincenzo, nell'area della città sul mare (U2) - aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3),

Zona Territoriale Omogenea B, area compresa nel territorio urbanizzato individuato transitoriamente ai sensi dell'Art. 224 della L.R. 65/2014.

Nella specifica Variante Normativa Semplificata al Piano Operativo, l'intervento è normato dalla relativa Scheda Norma PA10, Ex IC17, Art. 145 delle N.T.A..



OBIETTIVI

L'Obiettivo del progetto è il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente, migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto



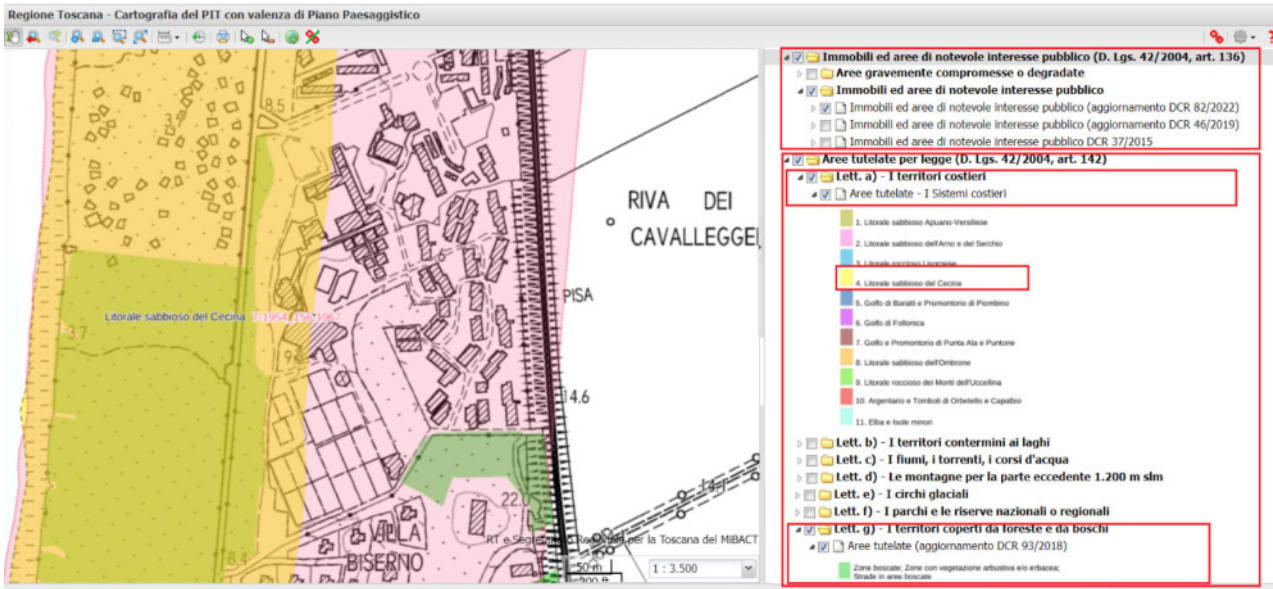
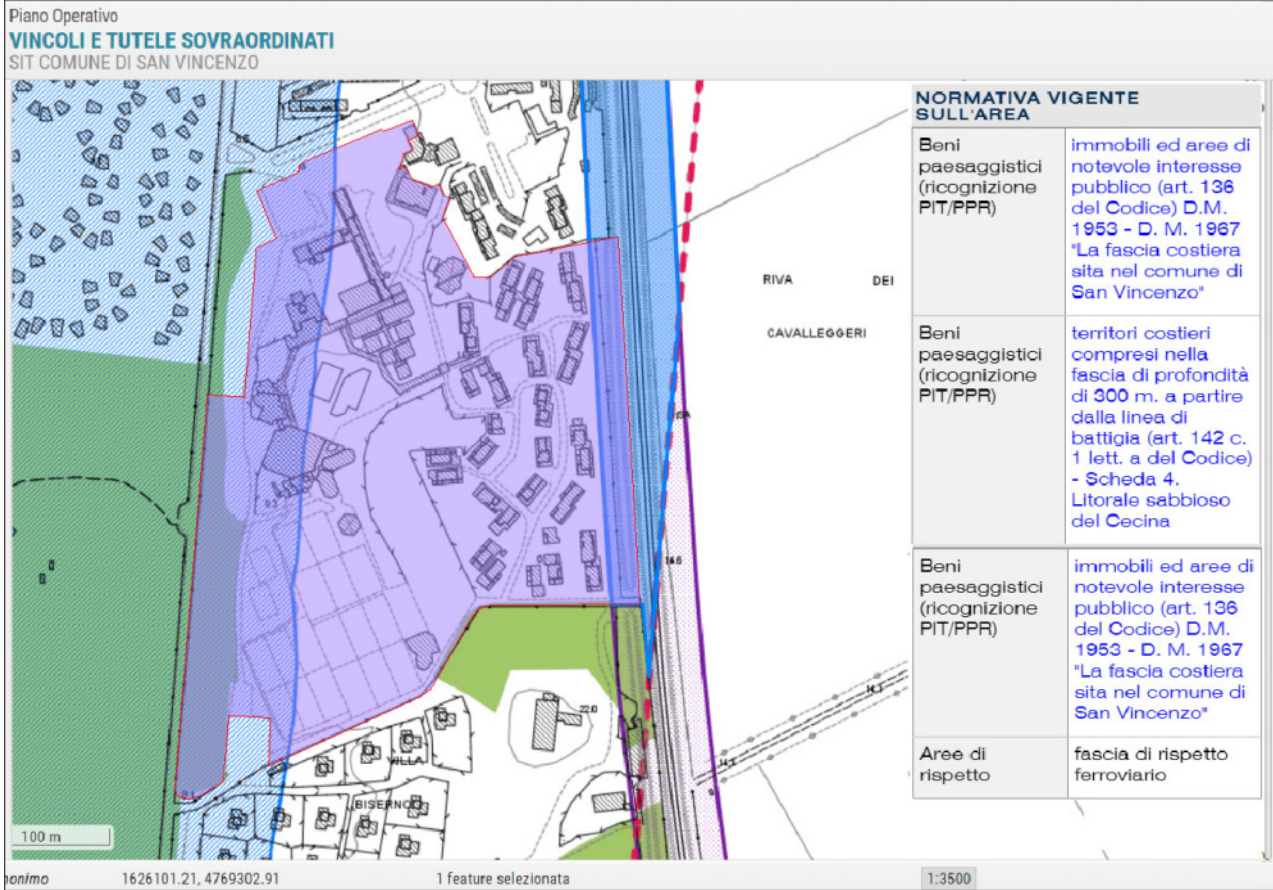
VINCOLI PAESAGGISTICI

Il complesso turistico-ricettivo è realizzato all'interno di area pianeggiante compresa tra la linea ferroviaria Roma-Pisa e la Strada Provinciale della Principessa che corre parallelamente al litorale di San Vincenzo verso il Golfo di Baratti e delimita verso l'entroterra la fascia retrodunale e boscosa dell'arenile.

Porzioni dell'area d'intervento risultano interessate dai seguenti Vincoli o Tutele:

- D.M. 1953 - D. M. 1967, immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004 Art. 136 del Codice) "La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo".
- Territori Costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (D. Lgs. 42/2004 Art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Scheda 4. Litorale sabbioso del Cecina.
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001- (art.142. c.1, lett. g, del Codice)

Risulta inoltre soggetta a Fascia di Rispetto Ferroviario una stretta porzione di area soggetta a Piano posta lungo il confine della linea Pisa-Roma che però non risulta essere interessata dagli interventi proposti dal presente Piano Attuativo.



ESTRATTI da
Piano Operativo Vigente del Comune di San Vincenzo
e da Cartografia del PIT della Regione Toscana

EMERGENZE DELL'AREA

Le emergenze dall'area si esplicano nel Sistema costiero costituito da un ampio arenile ed importanti sistemi dunali, che si trasformano in foreste costiere composte da: pinete di impianto artificiale e leccete, sugherete e boschi planiziali sfuggiti al disboscamento (tenuta di Rimigliano).

Altra emergenza risulta la viabilità storica di Via dei Cavalleggeri di interesse panoramico, la cosiddetta "Strada della Principessa", strada costiera che fu realizzata in epoca napoleonica per accogliere Elisa Baciocchi Bonaparte, sul tracciato della strada utilizzata da secoli dai soldati a cavallo che effettuavano il servizio di collegamento fra le varie torri costiere della costa, tra Piombino e San Vincenzo.

Ed inoltre il Territorio Costiero, compreso nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Scheda 4. quale Litorale sabbioso del Cecina, che da tale cittadina si estende fino al Golfo di Baratti, comprendendo quindi le propaggini Nord e Sud del Comune di San Vincenzo.

ESAME VINCOLI

VINCOLO D.M. 1953 - D. M. 1967, ART. 136 DEL D. LGS. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico "La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo".

Art. 45 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

1. Non sono ammessi interventi in grado di aumentare i fenomeni di erosione costiera o di compromettere l'integrità del sistema costiero dunale.

Il Piano Attuativo risulta ricadere completamente a monte della SP N°23 "Della Principessa", in area storicamente urbanizzata e quindi non in grado né di aumentare i fenomeni di erosione costiera, né di compromettere il sistema costiero dunale.

2. Gli eventuali interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.

3. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale della costa ed in grado di aumentarne i livelli di artificializzazione.

4. Sono da escludere tutti gli interventi che possono causare l'alterazione del regime idrico dell'area e compromettere la conservazione delle relittuali aree umide.

5. All'interno delle pinete litoranee storiche sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la loro tutela ed inoltre:

- *- non è ammessa la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere;*
- *- nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero prive di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali; i manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere ed impianti a carattere provvisorio.*

6. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:

- *- garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;*
- *- sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale;*

- - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporilli, piccoli laghetti e pozze);
- - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.

Punti non interessanti l'attuale Piano Attuativo

7. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- - recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

8. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

9. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

10. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37.

In riferimento ai successivi punti, si fa notare che all'interno dell'area di trasformazione del Piano Attuativo, non esistono visuali panoramiche in quanto l'intera area occupata dal Villaggio Turistico risulta circondata su tre lati da cortina di alberi, mentre verso la linea ferroviaria Roma-Pisa, è già presente collina antirumore che preclude la vista verso i campi coltivati posti ad Ovest.

VINCOLO ART. 142 COMMA 1 LETTERA A DEL D. LGS. 42/2004

Territori Costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia - Scheda 4. Litorale sabbioso del Cecina.

VERIFICA DI CONFORMAZIONE AL PIT

Per tali vincoli la Scheda 4.Sistema Cecina del PIT prevede degli **OBIETTIVI** che riguardano, nel caso specifico:

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità degli assetti figurativi che conformano il paesaggio costiero del litorale sabbioso,.....

b - Tutelare il patrimonio territoriale della costa sabbiosa e qualificare le relazioni terra-mare, con particolare riferimento alle componenti paesaggistiche e ambientali rappresentate dall'arenile, da cordoni dunali recenti e fossili, caratterizzati da habitat dunali e da importanti formazioni forestali,..... con habitat e specie vegetali e animali di interesse conservazionistico, zone umide relittuali con vegetazione ripariale ed igrofila ed ecosistemi palustri di elevato valore naturalistico e paesaggistico

c - Evitare i processi di artificializzazione e frammentazione dei territori litoranei e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi costieri, la loro continuità longitudinale e trasversale alla costa, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi costieri.

d - Favorire la fruizione pubblica sostenibile dei territori costieri anche attraverso il mantenimento, il recupero e la riqualificazione dei varchi di accesso e delle visuali tra l'entroterra e il mare.

f - Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori costieri interessati da processi di antropizzazione.

Per tali Obiettivi sono quindi elaborate **PRESCRIZIONI** che dalla lettera a-, alla lettera e- non riguardano gli interventi di cui alla presente proposta di Piano Attuativo in quanto il Villaggio Garden Toscana Resort risulta insistere su area non dunale.

*f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali),.....
All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.*

La porzione di sistema forestale presente all'interno dell'area di intervento non sarà oggetto di alcun intervento che possa comprometterne la conservazione

g - Non sono ammessi gli interventi che:

- modifichino i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo;
- occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;
- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.

Al'interno dell'area oggetto d'intervento non sussistono emergenze storiche.

Non sono presenti visuali panoramiche verso il mare per la presenza di spesso filtro alberato ad isolare il villaggio turistico dalla Via dei Cavalleggeri, dal bosco retrodunale e quindi dal mare e non saranno realizzate opere che impediscano l'accessibilità all'arenile o ad altre aree pubbliche.

h - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;
- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.

Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e le nuove costruzioni sono finalizzati strettamente al miglioramento della qualità dell'offerta turistica, coerenti con i caratteri dell'edificato esistente e determineranno un aumento della superficie coperta delle strutture esistenti inferiore al 5% dell'attuale.

i - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.

Non è previsto l'insediamento di nuova attività.

l - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, esclusivamente, è ammessa a condizione che:

- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,
- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;
- non comportino:

- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

Non è prevista la realizzazione di nuove aree a parcheggio rimanendo sufficienti gli attuali posti auto presenti all'interno del villaggio.

La stessa area a parcheggio ceduta quale Standard Urbanistico, risulta già essere adibita a tale scopo e con superficie filtrante.

Non vengono frammentati habitat né interrotti corridoi di connessione ecologica perché non presenti nell'area d'intervento.

m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti, all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra.

E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che:

- siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;

La realizzazione di nuove strutture di servizio risultano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica e risultano perfettamente integrate nelle costruzioni esistenti.

VINCOLO ART. 142, COMMA 1, LETTERA G DEL D.LGS 42/2004

I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e alle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio, cioè il subsistema R1 e gli ambiti R2.3 e R4.2 e il Parco di Rimigliano) e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici e garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

2. Sono fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.

3. Non è ammesso l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

4. Sono comunque fatti salvi i limiti agli interventi prescritti dalla disciplina paesaggistica di cui all'elaborato 8b e relativi allegati del PIT/PPR approvato con deliberazione Consiglio Regionale 27.3.2015 n 37 ed in particolare si richiama integralmente la disciplina dell'art. 12.3.b dello stesso elaborato 8 per il quale non sono ammessi

- - 1 nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

- - 2 l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

In riferimento a tali prescrizioni, si può affermare che il Piano Attuativo in oggetto non prevede alcun intervento sull'area di cui al vincolo, non provocando *alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici.*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DI SUPPORTO

A dimostrazione di quanto affermato, si evidenziano alcune immagini che mostrano come l'intero villaggio risulti occluso alla vista da chi percorre la Provinciale, da una cortina di vegetazione composta da lecci e macchia mediterranea. Le successive immagini, da Nord e da Sud, ne dimostrano la compattezza e l'impenetrabilità visiva verso le costruzioni.



Ingresso Nord del Villaggio Garden Toscana Resort e vista verso Sud della Strada Provinciale della Principessa



Ingresso Sud del Villaggio Garden Toscana Resort e vista verso Nord della Strada Provinciale della Principessa

Le seguenti foto aeree dimostrano inoltre come il verde isola l'intero villaggio dall'esterno.



Vista area verso Sud del Villaggio e della cortina verde che lo isola dalla Strada Provinciale della Principessa



Vista area verso Ovest del Villaggio con verde ad Est che lo isola dalla Strada Provinciale della Principessa e la collina antirumore lungo la linea Ferroviaria Roma-Pisa ad Ovest

VERIFICA CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI INTERVENTI

In riferimento alla tipologia degli interventi pensati dal Piano Attuativo, si allegano di seguito RENDERING di vari INTERVENTI TIPO, esplicitivi dell'adeguatezza di forme, materiali e colori rispetto all'edificato presente, in conformità alle indicazioni della Scheda Norma PA-10 che prevede *“la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario e la salvaguardia del verde e degli spazi aperti”*.

RENDERING INTERVENTI TIPO



Sopraelevazione RESIDENZE PERSONALE





Sopraelevazione RESIDENZE PERSONALE e Chiusura Portico Ristorante Melograno



Sopraelevazione RESIDENZA TURISTICA (Tahoma)



Sopraelevazione e Torre Ascensore RESIDENZA TURISTICA (Nymphaea)



Ampliamento Camere in sopraelevazione e Bagni nella corte interna RESIDENZA TURISTICA (Nymphaea)



Ampliamento Bagni nella corte interna RESIDENZA TURISTICA (Datura)



BLOCCO SPOGLIATOI (Tennis)



Chiusura spazi esistenti per AMPLIAMENTO UFFICI (Hall)



Chiusura spazi esistenti per ampliamento MINICLUB

I TECNICI

Ognuno per i rispettivi ambiti di competenza

Architetto PAOLO FATTICCIONI

Via Vittorio Veneto n° 17 Piombino (LI)

Cell. 347.017.44.67

Partita IVA 01171690496

Progettista

STUDIO TECNICO SPARAPANI ASSOCIATO

Via del Castelluccio n°8 San Vincenzo (LI)

Tel.0565/703847 Fax 0565/705877

Partita IVA 01225600491

SPARAPANI Geom. MORENO e Geom. MARCO

Progettista

Architetto ELENA BRUSA PASQUE'
STUDIO ASSOCIATO BRUSA PASQUE'

Via Rainoldi, 27 VARESE (VA)

Tel. 0332.236317

Partita IVA IT01948490121

Consulente Paesaggista