

4 Luglio 2019

Spett.le

Comune di San Vincenzo

Via Beatrice Alliata n. 04

57027 San Vincenzo (LI)

Alla c. a. **Geom. Paolo Cosimi**

Responsabile UOA Urbanistica-SUAP

email PEC: comunesanvincenzo@portacert.toscana.it

Oggetto: Variante al Piano Strutturale adottato in data 09.04.2019 con Delibera n. 33 del C.C. Osservazioni

Spettabile Comune, egregio Geom. Cosimi,

con riferimento all'oggetto e all'analisi della relativa documentazione, sottoponiamo alla cortese attenzione di codesta Spettabile Amministrazione il presente documento formulando alcune osservazioni per un corretto inquadramento urbanistico dell'Unità Territoriale "**UT 6.5 I Lecci**" così come definita nel precedente strumento urbanistico e disciplinata da convenzione sottoscritta in data 12.11.2007, oggi inquadrato quale Intervento Convenzionato Vigente "**ICV01 Park Hotel I Lecci**".

Prendiamo atto che il Piano Strutturale (PS) del Comune di San Vincenzo alla sua approvazione costituirà nei prossimi anni lo strumento della pianificazione territoriale comunale e perseguirà le politiche e le strategie di tutela, valorizzazione e sviluppo della comunità locale da attuarsi con i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi e gli altri atti di governo del territorio.

Per tale ragione si evidenziano di seguito alcuni aspetti del recente quadro normativo adottato dal Comune di San Vincenzo che si ritengono correlati con lo **sviluppo futuro del complesso turistico Park Hotel I Lecci**.

1- Quadro normativo in adozione

Il Piano Strutturale

Tra le finalità ed obiettivi (art. 2) vi è:

- lo sviluppo e la diversificazione economica, promuovendo il turismo culturale e naturalistico, l'artigianato e la piccola industria qualificando la presenza del tessuto produttivo, indirizzando lo stesso verso la riqualificazione, la compatibilità ambientale, l'adeguata dotazione tecnologica per l'abbattimento dei rischi e degli inquinamenti;
- la qualificazione dell'economia turistica con l'incentivo di interventi tesi alla promozione di forme di ricettività in grado di valorizzare le risorse naturali e territoriali e di garantire la dilatazione delle presenze turistiche in tutti i periodi dell'anno;

Il PS ha durata a tempo indeterminato ancorché le previsioni in esso contenute siano state valutate con una efficacia temporale pari a quindici anni. In questo arco temporale esse dovranno essere sottoposte ad osservazione e monitoraggio sistematici per verificarne l'attualità analitica e propositiva e per accertare che le trasformazioni indotte abbiano ottenuto i risultati sulle risorse auspicati e previsti.

Le scelte strategiche e le politiche di governo del territorio del PS elaborano ed articolano alla scala comunale i metaobiettivi contenuti nel documento di piano del **PIT della Regione Toscana**, e nello specifico:

- integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” avendo tra gli obiettivi la valorizzazione del turismo mediante la dotazione della “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l’alta formazione e la ricerca;
- conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana tutelando il valore del patrimonio collinare e costiero della Toscana.

Ugualmente il PS assume i principi, i valori statutari e le strategie del **PTC della Provincia di Livorno**, strumento per il raccordo degli indirizzi territoriali regionali con gli strumenti della pianificazione comunale, coerentemente con i sistemi territoriali da esso definiti.

Nel caso specifico il complesso turistico Park Hotel I Lecci ricade nel “Sistema territoriale del mare e della linea costiera” e nel **“Sub-sistema insediativo della città sul mare (lcm)”** costituito dai tessuti edilizi formati lungo la costa, a nord e a sud del nucleo storico, a seguito dello sviluppo turistico degli anni sessanta e settanta. In particolare la zona sud è *“caratterizzata dalla presenza dei grandi villaggi turistici edificati a partire dagli anni settanta quale risposta alla crescente domanda dell’economia balneare che si strutturano come complessi edilizi autoreferenziali, autonomi e privi di alcuna relazione con le altre parti del sistema insediativo. Nella parte sul mare l’Hotel I Lecci e il villaggio di Riva degli Etruschi. A monte della strada della Principessa il villaggio San Luigi e il Garden Club”* (art. 38).

Tra gli obiettivi strategici del PS per il sub-sistema insediativo lcm vi è la **“riqualificazione ed il potenziamento dell’offerta turistica degli alberghi e dei villaggi”**.

Tra gli indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti del governo del territorio che dovranno essere perseguiti per realizzare gli obiettivi strategici del piano per il subsistema lcm. Direttamente correlati con la realtà del Park Hotel I Lecci si riportano i seguenti:

- *“Potranno essere previsti interventi di ampliamento con addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente sempre che non si realizzino nuovi corpi di fabbrica disgiunti rispetto a quelli preesistenti e non si vada a pregiudicare il rapporto misurato tra l’edificazione e il contesto ambientale e degli elementi residui della naturalità;*
- *Le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative 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;*
- *... omissis ...*
- *Gli interventi sulle strutture a servizio della balneazione dovranno essere improntati al recupero e alla riqualificazione architettonica delle superfici esistenti senza aumento dei carichi insediativi attuali, alla eliminazione delle parti degradate, all’impiego di materiali leggeri ed ecocompatibili e con tecnologie in grado di non costituire alcun impatto, che consentano la facile rimozione e che valorizzino l’immagine e il paesaggio della costa urbana”*.

Sulle strategie di sviluppo del sub-sistema insediativo lcm il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo e gli altri atti di governo del territorio dovranno attuare gli indirizzi e disciplinare le capacità insediative massime previste per l’Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE).

Il PS individua due UTOE, a loro volta, articolate in due sub-UTOE (art. 68). Il complesso turistico Park Hotel I Lecci ricade nella **“Sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo”**.

Il progetto del Piano per la sub-UTOE 1.1 individua le strategie per ogni sub-sistema ambientale, insediativo e per i sistemi funzionali. In particolare per quanto concerne *“Le strategie per il lavoro”* indica tra gli obiettivi: *“b.2) La riqualificazione dell’offerta turistica - Dovranno essere previste norme in grado di qualificare le strutture ricettive esistenti con l’incentivo al potenziamento dei servizi offerti. Dovrà essere prevista una progettazione urbanistica attuativa per la previsione di una nuova struttura ricettiva in grado di promuovere forme di turismo che interessino la stagione primaverile ed autunnale ... omissis ... Per la rilevanza che il*

settore del turismo riveste nel contesto territoriale ed economico i Regolamenti Urbanistici/Piani Operativi dovranno contenere uno studio dell'offerta turistica che contenga l'analisi dettagliata delle singole attività e la compatibilità sotto il profilo paesaggistico ed ambientale delle previsioni che contengano incrementi edificatori, ivi comprese quelle per il potenziamento dei servizi e delle attrezzature connesse al turismo"

Per quanto concerne "le strategie per l'ecologia" indica tra gli obiettivi:

"c.2) La conservazione dei caratteri naturali delle aree antropizzate ad alto valore ecologico

Dovranno essere previste delle regole di intervento per il mantenimento dei valori ambientali ed ecologici delle aree antropizzate in aree che conservano elementi di pregio ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sul patrimonio edilizio del villaggio turistico Riva degli Etruschi, del complesso turistico dell'Hotel I Lecci, del complesso residenziale di Villa Biserno, delle aree della costa urbana in genere dovranno essere previsti in modo tale da non alterare il contesto ambientale e gli elementi della naturalità ancora presenti".

Infine il PS prevede all'art. 77 delle salvaguardie generali e specifiche tese a tutelare le condizioni territoriali e lo stato delle risorse in modo da non pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi previsti dal PS fino alla approvazione del primo Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, ed hanno validità per tre anni decorrenti dalla data di adozione della presente disciplina.

Per effetto delle salvaguardie l'autorità comunale competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso a costruire, sulle S.C.I.A., sui Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata, e sui progetti unitari d'intervento e piani volumetrici convenzionati, quando riconosca gli interventi proposti siano non conformi con il PS, nonché con le salvaguardie contenute nel PIT Regionale e nel PTC Provinciale.

Sono fatte salve le previsioni del Regolamento Urbanistico vigente non in contrasto con la presente disciplina, nonché quelle **dei Piani Attuativi approvati e convenzionati soggetti ad atto unilaterale d'obbligo o convenzione sottoscritti prima dell'adozione del PS.**

Il Piano Operativo – Norme Tecniche di Attuazione

Il Piano Operativo (P.O.) è atto di governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. È integrata da quanto prescritto dal Regolamento Edilizio comunale, fermo restando che in caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme e gli elaborati grafici del Piano Operativo prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

In merito alla tutela delle risorse, dei beni paesaggistici ed ambientali il complesso turistico Park Hotel I Lecci ricade per una parte nei ***"Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri a partire dalla linea di battigia"*** (Art. 46). Su tali territori, tra gli altri, sono ammessi:

"Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono comportare ampliamenti e nuove strutture di servizio a condizione che:

- siano riferiti al miglioramento delle prestazioni energetiche ed alla riqualificazione complessiva degli edifici e delle pertinenze e, nel caso di attività turistico-ricettive costituite da alberghi o residenze 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 massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona;
- non comportino un incremento complessivamente maggiore del 10% della Superficie Coperta esistente; nel caso di campeggi e villaggi turistici tale incremento non potrà determinare un incremento complessivamente maggiore del 5% della Superficie Coperta delle strutture di servizio esistenti;
- non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili."

In merito alla disciplina della gestione degli insediamenti esistenti il PO articola le aree urbane (art. 52) del Comune di San Vincenzo in sottosistemi ed ambiti sulla base dell'individuazione e della suddivisione del Sistema Insediativo e delle Invarianti del secondo Piano Strutturale tenendo conto delle analisi storico-morfologiche e funzionali che sono parte integrante dello stesso P.S.

Il complesso turistico Park Hotel I Lecci ricade nelle **“aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)”** (Art. 63) ovvero la parte caratterizzata dai grandi villaggi turistici, che si strutturano come complessi autoreferenziali, autonomi e privi di relazioni con le altre parti del sistema insediativo, ma con significativa presenza di elementi di naturalità e di aree antropizzate di valore ecologico.

La classe che stabilisce i limiti agli interventi edilizi ammessi sugli edifici esistenti caratterizzanti tale ambito è la **“classe c3”** (Art. 24). Tra i diversi interventi ammessi è prevista la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime. Non è invece consentita la realizzazione di logge o porticati.

Infine, tra gli aspetti rilevanti del PO si sottolinea il quadro previsionale così come indicate all’art. 122 **“Previsioni quinquennali del Piano Operativo”** articolate per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell’art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

Le previsioni quinquennali non comprendono le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi vigenti e dagli Interventi Convenzionati vigenti perimetrati nelle Tavole di progetto del P.O.

Rimane dunque escluso il complesso turistico Park Hotel I Lecci individuato quale **“ICV01 Park hotel i Lecci”**. **Per tali aree si rimanda alle previsioni contenute nei Piani Attuativi e negli Interventi Convenzionati, entro i relativi termini di efficacia.**

2- Osservazioni

Prospettive di sviluppo del complesso turistico Park Hotel I Lecci

La rilevanza che il settore del turismo riveste a livello nazionale, regionale e nel contesto territoriale ed economico specifico di San Vincenzo è ben nota e sottolineata dalle stesse finalità ed obiettivi del PS che sono rivolte:

- allo sviluppo e la diversificazione economica, promuovendo il turismo culturale e naturalistico,
- alla qualificazione dell’economia turistica con l’incentivo di interventi tesi alla promozione di forme di ricettività in grado di valorizzare le risorse naturali e territoriali e di garantire la dilatazione delle presenze turistiche in tutti i periodi dell’anno;
- alla riqualificazione dell’offerta turistica prevedendo norme in grado di qualificare le strutture ricettive esistenti con l’incentivo al potenziamento dei servizi offerti al fine di rendere anche le strutture ricettive in grado di promuovere forme di turismo che interessino la stagione primaverile ed autunnale
- all’analisi dettagliata delle singole attività e della compatibilità sotto il profilo paesaggistico ed ambientale delle previsioni che contengano incrementi edificatori, ivi comprese quelle per il potenziamento dei servizi e delle attrezzature connesse al turismo”.

La Costruzioni Ferrero Srl, coerentemente con la convenzione sottoscritta nel 2007 **“UT 6.5 I Lecci”**, ha dato corso negli anni agli interventi volti alla valorizzazione del complesso turistico Park Hotel I Lecci.

Le tempistiche di realizzazione sono state dettate dalle esigenze della gestione del complesso alberghiero, dalle dinamiche dei flussi turistici e dal quadro economico.

Per tale ragione sono stati portati a termine tutti gli interventi ad eccezione dell’ampliamento dell’albergo oggetto di prossima presentazione di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire.

È opportuno rilevare tuttavia che il nuovo quadro normativo non prevede indicazioni per gli Interventi Convenzionati vigenti oltre i relativi termini di efficacia, e pertanto si richiede:

- di **riconfermarne la validità futura** relativamente all’intervento di ampliamento ancora da eseguire;
- di **aggiornarne le previsioni** che risalgono a oltre 12 anni fa se si considerano anche i tempi della fase istruttoria, e rendono quindi necessaria una revisione del piano aziendale ormai inattuale per quanto concerne soprattutto le superfici accessorie e di servizio.

In un settore sempre più competitivo e in evoluzione con una concorrenza sempre più elevata e qualificata a livello nazionale ed internazionale è fondamentale che anche per il complesso turistico Park Hotel I Lecci siano previste possibilità di riqualificazione e ampliamento coerentemente con le previsioni e le richieste del mercato nei prossimi anni.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si ritiene che si renderanno necessari interventi per il potenziamento delle strutture di servizio attraverso la riqualificazione e ampliamento di quelle esistenti quali:

- la riqualificazione della ristorazione “a mare” del ristorante “Le Rotonde” con ampliamento anche dei relativi spazi esterni e terrazze (al pari di quanto già avvenuto per esempio per il ristorante la Barcaccina e per Riva degli Etruschi) mediante:
 - ampliamento del bar e delle cucine e locali accessori (celle frigorifere, dispensa e magazzini, ecc.); superficie necessaria circa 30 mq di SIp,
 - ampliamento delle terrazze esterne con recupero/riqualificazione della “Baracca B” e relative piazzole e collegamento diretto con quella coperta da tensostruttura; superficie necessaria circa 50 mq di SIp (di cui 16 già esistenti) oltre a realizzazione di tensostruttura (quale quella esistente) o altra tipologia di pergolato di circa 100 mq. Si evidenzia che il Park Hotel I Lecci è l’unica struttura a non avere ristorazione sul mare, servizio richiesto con insistenza dai clienti;
- la riqualificazione della “Baracca C” dello stabilimento balneare a sud mediante l’inserimento anche di una nuova offerta di servizi, incluso la somministrazione di cibo e bevande; superficie necessaria circa 50 mq di SIp (di cui 16 già esistenti) oltre a realizzazione di tensostruttura (quale quella esistente) o altra tipologia di pergolato di circa 100 mq;
- la riqualificazione della ristorazione “La Campigiana” mediante:
 - ampliamento delle cucine e locali accessori (celle frigorifere, dispensa e magazzini, ecc.); superficie necessaria circa 70 mq di SIp,
 - ampliamento degli spazi esterni riservati alla ristorazione dei clienti, indispensabile con l’ampliamento dell’albergo, mediante la copertura/chiusura delle zone pavimentate a perimetro del padiglione esistente; superficie necessaria circa 200 mq di SIp;
- la riqualificazione della zona denominata “Anfiteatro” per inserimento di nuovi servizi che potrebbero consentire l’apertura della struttura anche nella stagione primaverile e autunnale (quali per esempio centro di talassoterapia); superficie necessaria circa 250/300 mq di SIp;
- l’ampliamento degli “Alloggi del personale” mediante sopraelevazione del fabbricato esistente e realizzazione di ulteriori 12 camere; superficie necessaria circa 300 mq di SIp.

Si precisa che:

- **nessuno degli interventi comporterebbe interventi invasivi sulla vegetazione e sul sistema dunale andando a interessare zone già antropizzate;**
- gli interventi sono strettamente necessari al **miglioramento della qualità** e al **completamento dell’offerta** turistica del Park Hotel I Lecci;
- verrà perseguita la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici esistenti con particolare attenzione alla **qualità progettuale** e alla **compatibilità** degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona, elemento che ha da sempre guidato le modalità di intervento della Costruzioni Ferrero.

Si allega documentazione grafica e fotografica.

Errata rappresentazione dei confini di proprietà

La planimetria allegata al piano operativo PO.3 – Aree Urbane – San Vincenzo sud – scala 1:2.000 riporta in maniera errata il confine sud (vd estratto sottoriportato) come ben identificato invece nella schede catastale (vd zona delimitata da tratteggio rosso).

Estratto planimetria PO.3



Estratto catastale



Si richiede la rettifica.

* * * * *

Esprese le suesposte considerazioni confidando che l'Amministrazione tenga nella dovuta considerazione le osservazioni e richieste della Costruzioni Ferrero recependole nell'approvazione del PS si ringrazia per l'attenzione concessa e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o richiesta di incontro si rendesse necessaria.

Cordiali saluti

Costruzioni Ferrero Srl

COSTRUZIONI FERRERO S.r.l.
P.za DE ANGELI, 7 - 20146 MILANO
Tel. 02.480.11.823 - fax 02.46.30.87
P. IVA 00145640498