

dr. Cosimi Luca  
Lista Svoltiamo San Vincenzo  
[lucacosimi@pec.it](mailto:lucacosimi@pec.it)

Sindaco del Comune di San Vincenzo

[comune.sanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comune.sanvincenzo@postacert.toscana.it)

OGGETTO : osservazioni al Piano Operativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 33 del 9.4.2019

Come ampiamente illustrato nel mio intervento in Consiglio Comunale in occasione dell'adozione del Piano Operativo, lo stesso è mancante completamente di una strategia di sviluppo del territorio e non solo sotto il profilo edilizio ma di viabilità, valorizzazione ambientale, disciplina delle spiagge, delle colline e degli spazi pubblici in un sistema di ampio respiro territoriale. Ciò premesso, anche analizzando il Piano adottato, rilevo diverse anomalie e scelte inadeguate sulle quale propongo le seguenti osservazioni, in conformità al programma elettorale e, direi, al buon senso, :

1. Individuazione dell'area pubblica di via Pertini, in parte occupata dalla cittadella delle Associazioni come area per un nuovo complesso scolastico, area eventualmente da ampliare con il nuovo Piano Strutturale e conseguente istituzione di una scheda attuativa nell'attuale villaggio scolastico destinato al recupero multifunzionale ove prevedere attività residenziali ed in autocostruzione (housing sociale);

2 Modifica all'art. 77 delle NTA trasformando l'area del Silos in area soggetta a Piano Attuativo dando gli indirizzi sull'uso dell'area stessa che costituisce la chiave di rilancio del centro cittadino anche tramite la cessione al pubblico in considerazione del fatto che la Solvay ha chiesto l'ampliamento della cava dando al Comune tutte le armi per trattare non solo la cessione ma la sistemazione dell'area stessa e la sua riqualificazione urbanistica. Il consentire solo la manutenzione ordinaria e straordinaria infatti vuol dire solamente lasciare questo importante immobile fermo anche per i prossimi 5 anni. Si chiede che l'amministrazione dica chiaramente cosa vuole fare in quest'area come d'altronde è d'obbligo per tutte le aree del Piano Operativo sia pubbliche che private. Si propone nuovamente una scheda che rimandi ad un piano attuativo da realizzarsi tramite un concorso di idee dove l'elemento premiante debba essere la valorizzazione dell'intero centro cittadino

3 Con l'individuazione delle classi degli edifici – articoli da 24 a 29 – di fatto si è ingessato anche l'intero patrimonio edilizio esistente. Se infatti, pur non condividendolo, si capisce il blocco dell'attività di espansione edilizia nelle aree extraurbane, diventano incomprensibili gli innumerevoli lacci e laccetti che vengono imposti ai nostri cittadini sull'edificato. Addirittura si sono individuati nella classe C2 la maggior parte degli edifici del centro che non hanno nessuna valenza storica ed artistica impedendo, di fatto, ogni possibilità di recupero e riqualificazione che era uno degli obiettivi che l'amministrazione stessa.

Chiedo quindi una semplificazione del classamento degli edifici lasciando limitazione solo a quelli di particolare interesse storico e paesaggistico.

Chiedo inoltre che vengano tolti i vari "paletti" posti agli interventi come ad esempio il divieto alla realizzazione di portici e logge nelle zone C3, C5, C6.

Gli stessi ampliamenti concessi con "parsimonia" hanno tali e tanti vincoli da non essere convenienti per chi ha reali esigenze di dotare la propria abitazione di nuovi spazi o di realizzare nuove unità abitative magari per i genitori anziani o per i figli.

Si è scopiazzato quello che è il piano casa istituito dal governo Berlusconi e "forzatamente" dalla Regione Toscana nel 2009 ma mettendoci ulteriori paletti con limiti di rialzamento, di superfici di ampliamento e limitandolo solo alle villette. Chiedo che, nei limiti già tassativi delle norme nazionali e regionali (distanze, densità parcheggi e quant'altro) si consentano possibilità di ampliamento che possano arrivare al 100% di ampliamento della superficie in caso di interventi di demolizione e ricostruzione quando si persegua l'obiettivo di costruire in bioedilizia, con il massimo risparmio energetico e riqualificando il fabbricato nel contesto urbano e togliendo le limitazioni dell'edificio unifamiliare, bifamiliare ed isolato estendendo la fattibilità a qualsiasi immobile che non presenti emergenze storiche od artistiche tali da impedirne la valorizzazione. Si chiede, per gli stessi motivi, per la trasformazione in strutture ricettive magari mettendo vincoli temporali più lunghi di quelli previsti l'ampliamento dovrebbe poter arrivare fino al 200% .

4. Per dare la possibilità ai nostri giovani di costruire in housing è necessario individuare delle aree pubbliche urbanizzate da poter assegnare tramite specifici bandi. A tale proposito chiedo che l'area pubblica posta in via Badalassi/via Tognarini venga in parte adibita a nuova residenza.

5 Il Piano Operativo richiama più volte il Piano Spiaggia che non è stato adottato. Si chiede, in attesa del piano della Spiaggia di inserire sui singoli fabbricati gli interventi subito fattibili per evitare che gli operatori perdano altri 5 anni in attesa di chissà quali decisioni. In particolar modo su aree come quella dell'ex Bayahibe o di quei bagni che necessitano di urgenti interventi come il Serendipity ed altri .

6. Il piano prevede un consistente ampliamento per i servizi del Garden Club ma non si prevedono altrettante possibilità per le altre strutture. Come è noto, oggi nelle strutture ricettive la differenza la fanno i servizi offerti alla clientela e quello che magari era valido un anno fa non lo sarà più l'anno prossimo. Vi è quindi la necessità di essere previdenti nel senso di anticipare i tempi e dare agli operatori norme semplici, flessibili e che, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio, consentano rapidi interventi di adeguamento in base alle esigenze del mercato turistico. Chiedo, quindi, che vengano previsti ampliamenti in percentuale alle superfici esistenti per tutte le strutture ricettive che vogliano ed abbiano la possibilità per il solito rispetto di distanze parcheggi etc ) .

7 l'art. 154 prevede un Piano Attuativo nella zona di via Biserno a monte della ferrovia ed in corrispondenza del complesso Riva degli Etruschi, con consumo di oltre 17 ettari di terreno senza capire bene cosa intenda farci la proprietà e più che altro quale beneficio ne avrà, oltre la proprietà stessa, il nostro Comune in termini di posti di lavoro. Nella scheda c'è l'obbligo di fare un sottopasso carrabile ed un parcheggio scambiatore . Il primo significa che il PO vuole dirottare il traffico dallo svincolo sud verso la via della Principessa contraddicendo quello che dice il Piano Strutturale, e cioè che la principessa deve essere la strada del parco ed avere funzione locale e paesaggistica. Questa opera di sicuro favorirà l'uscita di coloro che vorranno raggiungere velocemente Piombino aggravando la situazione di una strada che è in abbandono da anni e della quale non è ancora risolto il problema della promiscuità della ciclabile, dei parcheggi e della pericolosità durante i mesi estivi.

Il parcheggio scambiatore a quasi 3 km dal centro è totalmente illogico e sarà utilizzato solo poche volte all'anno quando anche ora d'estate il parcheggio di piazza Giovanni XXIII è praticamente vuoto. Inoltre non si ha traccia del piano della mobilità per la quale è stato conferito incarico da mesi , se non anni, che doveva far parte del PO

Si chiede quindi una modifica della scheda tale da fornire specifiche indicazioni per il futuro Piano Attuativo stralciando al contempo la previsione del sottopasso carrabile limitandone l'uso ciclo-pedonale e del parcheggio scambiatore rivedendo e valorizzando il sistema delle piste ciclabili in sede propria.

8. In merito alla dotazione di nuovi parcheggi il Piano Operativo, se si escludono previsioni campate in aria, non ha nessuna nuova previsione. Si chiede quindi la possibilità di realizzare un parcheggio multipiano in piazza Salvo D'Acquisto e di confermare le previsioni dei parcheggi interrati in piazza Gramsci dove qualche privato che ha vinto il bando sta ancora aspettando che gli vengano assegnate le aree per eseguire l'intervento .

9 Un'osservazione particolare riguarda l'art. 102 che disciplina le superfici fondiarie minime per la realizzazione di nuovi edifici rurali. Sono state più che raddoppiate le superfici minime imposte dalla regione danneggiando diversi imprenditori che hanno i progetti in corso. Chiedo quindi che vengano eliminati gli aumenti rispetto ai minimi regionali.

10 Non voglio entrare nel merito delle attività agrituristiche anche per gli interventi della magistratura in corso ma l'art. 109 del Piano Operativo dovrebbe essere più chiaro e più coraggioso dando la possibilità a chi svolge attività agricola e turistica di poterla svolgere al meglio con la realizzazione di servizi, alloggi, sosta camper e non rinviare a norme regionali che nessuno sa se arriveranno. Chiedo che venga riformulata in tal senso la disciplina dell'art. 109 con la reale volontà dell'amministrazione comunale.

11 L'art. 119 limita il numero di attrezzature sportive a servizio delle strutture agrituristiche penalizzando le attività che magari hanno un numero di posti letto inferiori a 40 e che sono la maggioranza. Chiedo venga tolto il limite numerico e la quantità degli impianti sportivi venga definita con la relazione agrituristiche.

12 L'osservazione riguarda la scheda del Paradisino art. 138. L'amministrazione Roventini babbo prima e Biagi poi hanno in parte cancellato uno dei luoghi identitari della nostra cittadina che ha visto generazioni di giovani usufruirne durante le estati. Dalla pubblicazione del prof. Camerini si percepisce il vuoto lasciato dallo smantellamento del Paradisino il tardivo intervento della Giunta Biagi ha solo rallentato il processo ed oggi si ripropone una scheda dove si prevedono nuovi volumi in cambio di un'esigua superficie pubblica.

Il Paradisino dovrebbe ritornare pubblico e ritornare luogo identitario e di aggregazione punto di partenza per la rinascita del nostro paese. All'interno dovranno essere ammesse le attività ricreative – che potranno garantire posti di lavoro - indirizzate ai nostri giovani. Alla proprietà occorre proporli soluzioni alternative perchè possa eseguire i suoi investimenti in altri siti a compensazione di quanto cederebbe al Comune.

Si chiede quindi lo stralcio delle previsioni e l'attuazione dell'intervento on piano attuativo dove l'obiettivo è la cessione al pubblico delle aree rimaste libere.

13 L'ultima più che un'osservazione è una presa d'atto, spero seguita alle mie continue interpellanze, della destinazione pubblica dell'area di via Biserno che comprende anche l'area camper. Sollecito che venga trasferita al Comune ed il PO dica che tipo di attrezzature pubbliche intenda farci l'amministrazione. Qui si vedrei bene un parcheggio scambiatore e degli spazi verdi collegati con la spiaggia e quindi a servizio dei turisti anche dei nostri cittadini. Il Piano Operativo non fa infine parole sulla area a sud della coop dove attendiamo (vi ricordo le mie interrogazioni) che la sales rispetti la convenzione e ci ceda le aree per riqualificare un'area centrale dalle mille potenzialità.

Certo del favorevole accoglimento, nell'interesse generale, delle osservazioni sopra indicate , porgo i più cordiali saluti

San Vincenzo 7.7.2019

dr. Luca Cosimi