

REGIONE TOSCANA

Commissione Regionale Tecnico Amministrativa
Sezione Urbanistica e Beni Ambientali

SEDUTA del 28/5/1973

Comune di SAN VINCENZO - Piano Regolatore Generale - Esame delle Controdeduzioni Comunali e definitiva approvazione con inserimento di modifiche.

Relatore: Ing. Piero Lusvardi

Il P.R.G., del Comune di S. Vincenzo, adottato con deliberazione n. 7/A del 16/4/1970, e già esaminato dal Consiglio Superiore dei LL.PP. con voto n. 1842 del 15/2/1972 a seguito del trasferimento delle funzioni amministrative, in ordine alla legge regionale 3/7/1972, n. 17, fu sottoposto alla Commissione Regionale Tecnico Amministrativa nella seduta del 9/10/1972.

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 1597 del 31/10/1972, faceva proprio il parere della C.R.T.A., ritenendo perciò il P.R.G. di S. Vincenzo meritevole d'approvazione subordinatamente all'introduzione di modifiche conseguenti alle prescrizioni contenute nel parere suddetto.

Il provvedimento della Giunta Regionale è stato trasmesso al Comune di S. Vincenzo con nota n. 38603 in data 29/11/1972, con invito ad adottare entro 90 giorni le proprie controdeduzioni, a norma dell'art. 3 della legge 6/8/1967, n. 765.

Il Consiglio Comunale di S. Vincenzo, ha preso in esame il contesto delle prescrizioni regionali, con deliberazione 9/A del 10/3/1973, pubblicata nel primo giorno festivo successivo e cioè nel giorno 11/3/1973.

Il parere della C.R.T.A. così recitava:

.... Omissis... III) - di confermare e di far proprio - come parte integrante del presente - il voto espresso dal Consiglio Superiore dei LL.PP., ivi comprese le determinazioni sulle osservazioni presentate al P.R.G.C. stesso, con le seguenti integrazioni:

- La zona E2 - tra la strada Statale Aurelia e la Ferrovia definito come zona agricola con trasferimento di cubatura, dovrà essere prevista come zona E1b. Infatti,

./..

se come giustamente previsto per motivi ambientali, si ritiene opportuno che tale area debba rimanere libera da costruzioni, non appare ammissibile ammettere un meccanismo di "presunti compensi" di trasferimento di indici di fabbricabilità, e pertanto coerentemente la zona è da classificarsi zona agricola E10.

Ai fini dell'ammissibilità del dimensionamento generale del piano viene inoltre indicata la necessità di una revisione (riduzione) degli indici di fabbricabilità e lo stralcio delle zone di espansione a confine con Campiglia Marittima, Piombino e lungo la strada provinciale della Principessa - da prevedere come zone agricole -

In questo caso è pure da stralciare la previsione del porto turistico in quanto costituisce attrezzatura che dovrà corrispondere ad indirizzi generali ed a programmi riguardanti l'intera fascia costiera. ""

Il Consiglio Comunale di S. Vincenzo, nell'accogliere la maggior parte delle prescrizioni e l'invito a ridurre gli indici volumetrici, portando da 2 mc/mq a 1,5 mc/mq l'indice territoriale della zona C1 (d'espansione urbana), ha però avanzato le seguenti controdeduzioni, così riassumibili:

1) - pur accettando la misura cautelativa nei riguardi di interessi intercomunali di stralciare la zona di espansione a confine con i Comuni di Campiglia M.ma e di Piombino, ritiene opportuno non estendere tale stralcio alla zona lungo la Principessa, ancorché con riduzioni, ma di conservare le previsioni di P.R.G. afferenti le residenze collettive (art. 18 - III) e cioè l'indice di 0,80 mc/mq e l'altezza di 11 m. in luogo dell'indice di 0,30 e dell'altezza di m. 4,50 richiesti in sede di esame.

Per le residenze collettive di cui all'art. 19, nella zona di Rimigliano, il Consiglio Comunale chiede di attuare l'indice di fabbricabilità di 0,60 mc/mq in luogo dello 0,80 mc/mq previsto dal piano, ferma restando l'altezza di m. 11. (Per tale zona il Consiglio Superiore dei LL.PP. aveva stabilito di ridurre l'If (fondiario) a 0,30 mc/mq e l'altezza a m. 4,50; la C.R.T.A. ne aveva suggerito la destinazione a zona agricola).

Per la zona C5 a monte della Principessa il Consiglio Superiore dei LL.PP. aveva chiesto la riduzione dell'If a 0,50 mc/mq e $h \leq 8,50$ m.

Il Consiglio Comunale giustifica tale richiesta per garantire un maggior raggruppamento dei volumi e per rendere effettivamente possibile la realizzazione di residenze collettive, da assoggettare però a piano particolareggiato.

./..

Il Consiglio Comunale chiede inoltre che siano ammesse, per le attrezzature di uso collettivo adiacenti al parco di Rimigliano, l'indice di 0,80 (1,20 mc/mq in P.R.G.) e l'altezza di m. 7,50, contro la prescrizione del Consiglio Superiore dei LL.PP. per l'indice di 0,30 mc/mq e $h \leq 4,50m$.

- 2) - Il Consiglio Comunale insiste perché venga eliminata la prescrizione di stralcio del porto turistico.
- 3) - Alla prescrizione del Consiglio Superiore dei LL.PP. che nelle zone boscate e pinetate non potrà essere costruito "alcunché" il Consiglio Comunale controdeduce, proponendo di integrare l'art. 28 e l'art. 26, comma 5°, per consentire l'edificazione di servizi collegati alla balneazione in radure lontane dalla zona interessata dalle dune per un massimo di 1.000 mc (zona F3) e di 500 + 1.500 mc (zona F1) e ciò al solo scopo di dotare di servizi elementari organizzati tali zone.
- 4) - Il Consiglio Comunale, in ordine alla prescrizione di cui al voto del Consiglio Superiore dei LL.PP. per l'art. 7 delle N.T.A., propone di unificare la normativa per la zona B1 e per la zona con regolamentazione speciale, avendo esse assunto caratteristiche quasi coincidenti.
- 5) - Il Consiglio Comunale, rileva inoltre la necessità di definire il limite della cubatura ammissibile in zone agricole per volumi tecnici, proponendo per esse il valore di $I_f = 0,05 mc/mq$.

Tutto ciò premesso, si rileva che in corrispondenza della controdeduzione del Consiglio Comunale:

n. 1

Zona di Rimigliano:

Le previsioni di P.R.G. per la C4 da 62 h passano a 30 h, essendosi eliminati gli insediamenti ai confini con i Comuni di Campiglia M.ma e di Piombino, per la C5 da 17,5 a 11h, restando ferme quelle di 10 h per attrezzature collettive.

si ha così che:

./..

	Precedenti previsioni di P.R.G.	Attuali previsioni di P.R.G.	Prescrizioni C.S. LL.PP.	Prescrizioni C.R.T.A.
C4	62hx0,60= 372.000 mc H ≤ 11 m	30hx0,60=180.000mc H ≤ 11 m.	62hx0,30=186.000mc H ≤ 4,50	stralcio
C5	17,5x0,80=140.000 mc H ≤ 11 m.	11hx0,60= 66.000mc H ≤ 11 m.	17,5x0,30= 52.500mc H ≤ 4,50 m.	"
AC	10hx1,20= 120.000 mc H ≤ 7,50 m.	10hx0,8= 80.000mc H ≤ 7,50 m.	10hx0,30= 30.000mc H ≤ 4,50 m.	"
	632.000 mc	326.000mc	268.000mc	

ZONA EUROTURIST a monte della strada provinciale della Principessa)

C5	27hx0,80= 216.000 mc H = 11,00 m.	27hx0,6= 162.000mc H = 11,00 m.	27hx0,3= 81.000mc H = 4,50 m.	
	Totale generale 848.000 mc	488.000mc	349.000mc	

Quali elementi per considerare favorevolmente - sia in parte che in toto - la controdeduzione del Consiglio Comunale possono essere:

- a) - la validità della costituzione del parco naturale di Rimigliano, con il ripristino della configurazione lacuale esistente fino al 1650; la qual cosa, ovviamente, impone l'accoglimento del meccanismo di comparto previsto dal P.R.G..
- b) - La constatazione che per confermare la funzione turistica del territorio di S. Vincenzo, in relazione a una sua naturale vocazione, occorra individuare i poli territoriali che tali funzioni possano svolgere, senza pregiudizio dei valori ambientali e in direzione di una ordinata e ben controllata gestione pubblica dei patrimoni boschi vi e costieri onde consentire la liberazione nella pineta attualmente occupata dall'insediamento turistico VITUMAR ed evitare linee tendenti a insediare strutture abitative o turistiche nel promontorio di Piombino.

./..

c) - La considerazione che, destinando tali aree all'agricoltura, senza vincoli d'inedificabilità, si potrebbe determinare una disordinata disseminazione di abitazioni sul territorio -definito agricolo- per una cubatura valutabile in $(0,03 \div 0,05) \times 600 \text{ h} = 480.000 \text{ mc}$, senza alcun beneficio per la comunità (o quanto meno di 180.000 mc).

n. 2

Punto Turistico

E' da ritenersi non accoglibile la controdeduzione del Comune, dal momento che la Regione si appresta a formare criteri indicatori per la localizzazione e le caratteristiche degli approdi turistici toscani.

n. 3

Integrazioni N.T.A. degli artt. 26 e 28

Si ritengono accettabili ai soli scopi di assicurare servizi elementari nelle zone F1 ed F3; a condizione di individuare e localizzare esattamente - una volta per tutte - i 3.000 mc. dei servizi elementari.

n. 4

Zone B1 e a regolamentazione speciale

Si ritengono accettabili, a condizione che anche in caso di deroga per pubblica utilità, mentre l'indice di fabbricabilità potrà elevarsi a 5 mc/mq, l'altezza massima sia limitata a non più di 12,50 m.

n. 5

Zone agricole (volumi tecnici)

Pur ravvisando del tutto pertinente la considerazione del Comune, la norma potrà essere oggetto di successivo provvedimento di variante, in quanto nessun suggerimento prescrittivo è stato avanzato in sede di esame del P.R.G.

./..

LA SEZIONE

Visto il proprio parere espresso in data 9/10/1972 sul P.R.G. del Comune di S. Vincenzo;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 1597 del 31/10/1972, nonché le precedenti relative al P.R.G.C.;

Vista la deliberazione n. 9/A del 10/3/1973 con la quale il Consiglio Comunale di S. Vincenzo ha accolto le prescrizioni di cui al parere suddetto della C.R.T.A. controdeducendo sui 5 punti riportati in narrativa del presente voto;

E DEL PARERE

Che il P.R.G. del Comune di S. Vincenzo sia definitivamente approvabile ai sensi dell'art.10 della legge 17/8/1942 n.1150, tenendo conto:

- che nella zona lungo la via provinciale della Principessa (a monte del complesso Euroturist) e in quella del parco di Rimigliano siano da riammettersi le zone seguenti, con le sottoriportate limitazioni:

Zona lungo la provinciale Principessa (Km. 3 circa)

27 h x 0,6 = 162.000 mc
H ≤ 8,50 m.

Zona Rimigliano

C4 e C5 - (30 + 11) h x 0,30 = 123.000 mc.
H ≤ 8,50 m.

Att Coll. 10 h x 0,50 = 50.000 mc
H ≤ 7,50

173.000 mc

a condizione che per la zona di Rimigliano -Palmentello sia formato un solo piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata comprendente il parco naturale di cui all'art. 28 delle N.T.A. conformemente a quanto risulta negli elaborati grafici e a condizione che nel comparto si elimini ogni indice agricolo e ogni altra possibilità edificatoria nelle zone al di fuori di quelle relative alle zone C4, C5 e di

./..

e di attrezzature collettive inoltre deve essere applicata interamente la normativa per i piani di lottizzazione convenzionata; di cui all'art. 4 delle N.T.A., senza escludere alcun onere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) g);

- che per i punti n. 2, n. 3, n. 4; n. 5 siano da considerarsi i "considerata" del parere presente;

- che l'ultimo rigo dell'art. 6 delle N.T.A., si integri con la dizione "compresi i campeggi";

- che l'art. 9 lettera e) delle N.T.A. sia integrato della disposizione che i distacchi minimi tra fabbricati antistanti siano quelli disposti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444; analogamente all'art. 14, lettera e) I°, lettera e) III°; all'art. 16 bis lettera e); all'art. 18 lettera e) I°, lettera f) III°;

- che per quanto riguarda le osservazioni al P.R.G. del Comune di S. Vincenzo, sono da assumere le seguenti deduzioni:

da rigettare:

n. 46 in quanto, pur avendo valore di raccomandazione per gestione urbanistica, non è pertinente;

n. 27 in quanto relativa ad interesse esclusivamente privato;

n. 42 " " " " " " " " " "

n. 8 " " non sussistente;

n. 5 " " non opportuno un ampliamento dell'abitato lungo la Via del Castelluccio

n. 19 " " " " " " " " " " " " " "

n. 41 " " " " " " " " " " " " " "

n. 11 " " " " " " " " " " " " " "

n. 24 " " " " " " " " " " " " " "

n. 31 " " " " " " " " " " " " " "

n. 40 " " " " " " " " " " " " " "

n. 45 " " " " un'espansione nella zona di Acquaviva per motivi panoramici e la vicinanza col Parco Naturale di Castagneto Carducci

n. 2 " " " comportano un contributo all'interesse generale;

n. 4 " " " " " " " " " " " " " "

n. 6 " " " " " " " " " " " " " "

n. 20 " " " " " " " " " " " " " "

n. 22 " " " " " " " " " " " " " "

n. 34 " " " " " " " " " " " " " "

n. 1 " " " " " " " " " " " " " "

n. 3 " " " " " " " " " " " " " "

n. 36 " " " " " " " " " " " " " "

./..

- n. 25 in quanto tendenti a compromettere l'uso e la tutela della fascia costiera;
- n. 29 " " " " " " " " " "
- n. 30 " " " " " " " " " "
- n. 13 per la parte " " " " " " " "
- n. 10 " " " " " " la formazione del parco naturale di Rimigliano;
- n. 16 in quanto relativa ad argomenti esclusivamente privatistici;
- n. 17 " " " " " " " "
- n. 28 " " " " " " " "
- n. 32 " " " " " " " "
- n. 43 " " " " " " " "
- n. 48 per la parte " " " " " "
- n. 23 in quanto intesa a modificare le norme per tutelare interessi particolari;
- n. 39 " " " " " " " "
- n. 38 " " " " " " " "

da accogliere parzialmente:

- n. 5 nei limiti massimi indicati dalle controdeduzioni e dal P.R.G. nella sua definitiva stesura;
- n. 19 " " " " " " " " " "
- n. 41 " " " " " " " " " "
- n. 31 " " " " " " " " " "
- n. 13 per quanto riguarda la definizione del tracciato stradale per Campiglia e l'inserimento di una zona F2 di parco privato limitatamente all'area indicata nelle controdeduzioni comunali, mentre è da rigettare per la parte tendente a compromettere l'uso pubblico e la tutela della pineta costiera;
- n. 10 per la parte accolta dal Comune e non in contrasto col P.R.G. nella sua definitiva stesura per il comparto di Rimigliano;
- n. 26 " " " " " " " " " "
- n. 21 " " " " " " " " " "

da accogliere:

- n. 7 trattandosi di modesti adeguamenti a situazioni di fatto;
- n. 33 " " " " " " " " "
- n. 37 " " " " " " " " "
- n. 18 " " precisazione di confine (tra zone B1 e B2) coincidente con la Via Elsa. ./..

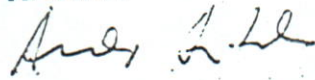
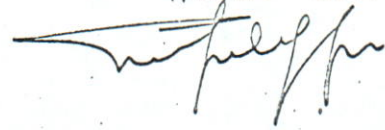
- n. 14 trattandosi di modesti adeguamenti in zone B
- n. 15 " " " " " " "
- n. 35 " " " " " " "
- n. 44 " " osservazione tendente ad inserire la pineta di Torrenova nel parco naturale di Rimigliano;
- n. 47 " " osservazione generale tendente a tutelare il patrimonio ambientale del territorio.

- che gli elaborati e la normativa vengano definitivamente modificati in ordine alle susposte considerazioni.

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

F.to Arch. A. De Zordo

PL/lm