

Dr. Salvatore De Pramo

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE  
-VAL DI CORNIA-  
COMUNI DI: -PIOMBINO

-N° 25-

- CAMPIGLIA M.
- S. VINCENZO
- BUVERETO
- SABBETTA
- MONTEVERDI M.

# VARIANTI GESTIONALI COORDINATE

## DEGLI S.U.G. VIGENTI

L.R.T., 31-12-1984, N° 74 ART. 9

REGIONE TOSCANA  
 APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE  
 DELLA GIUNTA REGIONALE

DEL 10 MAG 1991 N. *4112*

IL PRESIDENTE  
 P.to G. G. CHI  
 PER COPIA CONFORME  
 IL FUNZIONARIO

COMUNE DI: **San Vincenzo**

ADOZIONE: C.P. del 06.03.89 n. 90

APPROVAZIONE:

**TAV. N° 1**

### COMITATO TECNICO

- Geom. ANDREA
- Arch. VALERIO
- Geom. GIULIANO
- Geom. MAURIZIO
- Geom. GIAMPIERO
- Arch. ROMANO
- Arch. MASSIMO

- FILIPPI
- ROSIGNOLI
- SENESI
- TRAMBUSTI
- VINCENTI
- VIVIANI (coordinatore)
- ZUCCONI

### UFFICIO DEL PIANO

- Dr. MARIO FERRARI
- Arch. DONELLA GARFAGNINI

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 14 -

## B) PREVISIONE P.R.G.

IL P.R.G. vigente prevede:

Per la zona D8R in aumento di mc. 2000 per circa 50 P.L. in corso di concessionamento 5 nuove villette piu' concessionato un locale rappresentanza.

Per la zona P.I.P. una volumetria di "ricettivo" di mc. 39122 corrispondente a presuumbili 600 - 800 P.L.

Per la zona D/10 una volumetria di mc. 31114 corrispondente a circa altrettanti 600 - 700 P.L.

(da nota e che la stima di P.L. operata dalla Societa' Riva dei Cavalleggeri e' piu' alta avendo stimato un fabbisogno pro-capite di 23 mc. estremamente basso e non documentato).

## C) PREVISIONI DA INSERIRE IN P.R.G.

In zona D8S si prevede un aumento di 360 P.L. con la realizzazione di un albergo piu' Centro Congressi.

Da non consentire aumenti di P.L. nella zona a mare ma solo la manutenzione straordinaria ed ordinaria dei fabbricati esistenti.

## RIEPILOGANDO AVREMO

P.L. ATTUALI	= N. 1659
P.L. PREVISIONE	= N. 1650
P.L. NUOVA PREVISIONE	= N. 360
	-----
TOTALE P.L.	N. 3669

di questi 1909 graverebbero sulla concessione demaniale Lazzi con 2,10 persone per ml. di arenile, dato estremamente basso rispetto alle altre zone del litorale, quindi accettabile; mentre gli altri 1600 graverebbero sun una spiaggia "libera" o comunque da attrezzare minimamente, e comunque pubblica, di ml. 540 con una proporzione di n. 2,96 persone per ml., dato piu' alto, ma che comunque anch'esso accettabile. Gli attuali frequentatori di tale spiaggia dovrebbero essere indirizzati verso il Parco di Rimigliano, creando le condizioni dif acile usufruibilita' nella zona a sud della Via dei Cavalleggeri, cosa in parte fatta con l'esproprio di circa 12 ha nel 1986 e con la previsione di completamento dell'acquisizione entro il 1989.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 13 -

OGGETTO: Variante gestionale al P.R.G. zona turistica D/8 -  
Relazione illustrativa -

La proposta di variante alle N.T.A. per la zona D/8R e D/8S interessa esclusivamente l'area di proprietà LAZZI VI.TUR ma deriva da una valutazione più complessiva della zona di nuova espansione turistica prevista dalla variante generale al P.R.G. del 1980.

Gli elementi che hanno "indirizzato" l'Amministrazione verso tale proposta sono illustrati nella relazione illustrativa per il coordinamento del 18/3/1987 e si possono così riassumere:

- 1) Utilizzazione ottimale di un'area di particolare pregio urbanistico con strutture rispondenti alle effettive esigenze del villaggio esistente e delle nuove strutture alberghiere del P.I.P.;
- 2) Possibilità di creare una zona a completamento del villaggio, ma capace di propria autonomia onde consentire l'allungamento della stagione turistica (circuiti internazionali, centro congressi).

Con la variante in sostanza non si modificano destinazioni di zona ma si consentono interventi edilizi atti a riqualificare un complesso concepito e realizzato oltre 25 anni orsono oltre ad aumentare la capacità ricettiva della zona di circa 360 posti letto.

L'area è individuata nella fascia compresa tra la Via della Principessa e la ferrovia, da sud del Villaggio S.Luigi fino alla tenuta della Villa di Biserno e fronteggia il Villaggio Lazzi VI.TUR ed in parte un'area boscata destinata a parco naturale estesa fino al limite naturale del fosso dei Cavalleggeri. La situazione urbanistica del luogo è la seguente:

## A) EDILIZIA ESISTENTE

L'unico complesso esistente è il villaggio Lazzi VI.TUR composto da un'albergo con 95 camere pari a 185 P.L. e da 249 villette per un totale di 1474 P.L. Il volume di tali strutture ammonta a mc. 41202. Il complesso risale agli anni 1961 - 1971 ed è concessionato come villette di abitazione. Vi sono alcuni spazi di servizio collettivi, bar, negozi etc. per mc. 6881. Lazzi dispone di circa 910 ml. di arenile (da verificare se tutto in concessione demaniale);



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 12 -

Si dichiara inoltre che il territorio del Comune di San Vincenzo non e' zona a rischio sismico.

## CONCLUSIONI

In sostanza le varianti proposte, come accennato in premessa, servono ad adeguare alcune scelte nell'ambito del P.R.G. vigente di cui in ogni caso ne riconosce e ne riconferma la validita'.

Le varianti, che vengono visulizzate in dettaglio tecnico, nelle schede allegate, sono individuate in Tav. 9 e 10 del vigente P.R.G.

La variante gestionale fa parte di un disegno piu' ampio di verifica dei PP.RR.GG. gia' iniziata a livello dei Comuni dell'area n. 25.

Per quanto riguarda la relazione tecnica del P.R.G., la presente variante non ha apportato nessuna modifica.

Riepilogando, per riferimento alle schede, si mostrano schematicamente le varianti da adottare:



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 11 -

Si prevede inoltre lo stralcio del proseguimento di Via Piave dimostratosi inattuabile per rilevanti motivi tecnici ed in considerazione che si sono dimostrate sufficienti le Vie del Castelluccio e la nuova strada di previsione che collega la Via del Belvedere con la circonvallazione. 19

La viabilita' di cui sopra confluisce in "nodo" stradale diretto e allo svincolo nord della variante Aurelia e al sovrappasso di accesso al centro urbano gia' previsto in P.R.G. ma oggi da adeguare in cartografia sulla base del progetto di massima elaborato e concordato con le FF.SS.

Lo scavalcamento a nord della linea ferroviaria, in sostituzione del P.L. ed in funzione dell'accesso diretto all'area portuale, gia' previsto nel P.R.G. viene ora concretizzato con delle soluzioni di massima che si riallacciano al sistema viario che dallo svincolo San Vincenzo nord della variante Aurelia attraversa il quartiere Acquaviva e completa una circonvallazione che partendo dalla Via del Castelluccio e precedentemente dalla Via Aurelia e fino a Via Vivaldi, attraversa il P.E.E.P. Acquedotto e si innesta nella Via Di Vittorio alla Piana. 18

Con tale operazione abbiamo uno spostamento dell'asse di penetrazione verso nord con una distribuzione del traffico nei due scavalcamenti ferroviari con possibilita' quindi di attuare nuove soluzioni per il centro urbano propriamente detto, con istituzione di nuove aree pedonabili, sensi unici e dare concreto significato al sistema dei parcheggi creati a ridosso della linea ferroviaria completando cosi' il quadro con la realizzazione della passerella nei pressi della stazione ferroviaria, ampliando il sottopasso di Piazza Roma, riqualificando l'asse pedonale che da Via Matteotti, consteggiando il fosso del Renaione, arriva in Piazza Gramsci, realizzando il sottopasso in Piazza Salvo D'Acquisto e completando il percorso pedonale che da Santa Costanza giunge in Via del Tirreno a completamento della passeggiata a mare.

Nella cartografia allegata si possono individuare nel dettaglio gli interventi proposti. 99

Alcuni dei quali ricadono in aree soggette a vincoli ambientali di cui alle leggi 1497/39. Si allega a tale scopo la carta dei vincoli contenente l'indicazione di tali aree soggette a vincolo.

Soc. Tip. Barbieri, Noccioni & C. - Empoli



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 10 -

Il tutto comunque in funzione dell'ampliamento dell'approdo turistico e della riqualificazione del centro urbano.

(20) Il problema piu' rilevante e' l'eliminazione del tracciato di previsione della "bretella" tra la variante Aurelia e la Via della Principessa.

Il P.R.G. vigente prevede, dallo svincolo di San Vincenzo sud della variante Aurelia, il collegamento con la "vecchia Aurelia" tramite la S.P. Campigliese (debitamente ampliata e con percorso modificato), il suo scavalcamento con opere strutturali (sovrappasso) e l'ulteriore collegamento, tramite sovrappasso ferroviario con la S.P. della Principessa, la cosiddetta "bretella".

La "bretella" cosi' come indicata propone alcuni problemi non indifferenti che hanno fatto riflettere per una proposta di stralcio dal P.R.G.:

- a) attraversamento, con intenso flusso di traffico, delle zone turistico residenziali esistenti (Villaggi VI.TUR. e San Luigi) e di previsione (zona D/10 alberghi) con conseguente solo trasferimento dei problemi dal centro all'immediata periferia;
- b) il comprimimento e la suddivisione anomala di terreni agricoli ad alta produttivita', gia' limitati da ferrovia e S.S. Aurelia con possibilita' di sottoporre tali terreni ad utilizzazioni, gia' oggi molto forti e forse domani non piu' controllabili;
- c) enormi costi di realizzazione in special modo per la realizzazione degli scavalcamenti dell'Aurelia e dell'ampliamento della S.P. Campigliese;
- d) mantenimento della S.P. della Principessa quale direttrice veloce di traffico in contrasto con le stesse previsioni del P.R.G.

13 Si propone pertanto, di eliminare dal Piano l'intero percorso ripristinando le zone E/2 fino alla ferrovia ed individuando una zona F/2V tra la ferrovia e la S.P. della Principessa in modo da costituire uno spazio di verde pubblico attrezzato tra il Villaggio San Luigi e la zona turistica.

Per la viabilita' urbana si individuano alcune strade tese a migliorare l'intero flusso dal grosso del centro abitato a nord e sud con la realizzazione di una specie di circonvallazione collinare del paese edificato.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 9 -

14 L'attuale zona F2R verra' quindi trasformata in zona F2V in modo da consentire l'organizzazione di un piccolo parco pubblico essendo una piccola parte dell'area, tra l'altro boscata.

16 La nuova zona F2R sostituirà l'attuale destinazione a zona F3S. Da tenere presente che tale area e' oggi completamente inutilizzata e lo stesso progetto degli impianti sportivi non vi prevede nessuna struttura o utilizzazione particolare.

Da segnalare che entrambe le aree sono di proprietà pubblica.

L'ultima variante riguarda la trasformazione della zona compresa tra il villaggio LAZZI VI.TUR. ed il fosso dei Cavalleggeri tra la Via della Principessa ed il mare, da F4A a F4T.

La variante deriva dalla necessita' di poter realizzare delle piccole strutture a servizio del parco, per la manutenzione, il ristoro, l'assistenza sanitaria, etc.

Nel parco di Rimigliano, nella fascia compresa tra il villaggio LAZZI VI.TUR. ed il Comune di Piombino son previsti n. 3 centri di servizio, a distanza di circa 2 Km. l'uno dall'altro, di cui 2 già esistenti, il primo nella zona centrale realizzato quando venne istituito il parco nel 1973, il secondo nei locali dell'ex camping Torraccia in corso di acquisizione da parte del Comune; il terzo da prevedere ad esecutività della presente variante e nel momento in cui l'area sarà acquisita al patrimonio comunale a completamento del parco costiero di Rimigliano. Il tutto per dare risposte a migliaia di frequentatori del parco.

Anche in questo caso, come si vede, non si incide sul dimensionamento del piano, ma anzi ne viene migliorata la portata alla luce delle esigenze reali subentrate con la gestione del P.R.G. e del parco stesso.

#### 4) INFRASTRUTTURE

La variante di questa sezione interessa solo ed esclusivamente la viabilità, in quanto prende atto di mutate esigenze e dalla necessita' di indicare in carta nuovi tracciati già progettati, convenzionati o addirittura in parte realizzati.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 8 -

Di alcune di queste aree si era già dibattuto in fase di osservazione al P.d.S. ed in quella sede il Consiglio Comunale propose di rinviare il tutto ad una successiva variante al P.R.G. quando sarebbe stato noto l'effettivo tracciato della variante Aurelia in questa fase in cui è stato deciso, a livello coordinato, di eseguire varianti urgenti pur avendo studiato l'intera sistemazione dell'area si individua:

- punto 10  
punto 9  
8
- a) un'area resede tra la ferrovia ed Aurelia di fronte al quartiere Acquaviva, attualmente non classificata dal P.R.G., F/2V di verde pubblico attrezzato ed in parte privato;
  - b) un'area resede tra Via Volta e la nuova strada di previsione, attualmente zona agricola urbana, F/2P per la realizzazione di garage di quartiere;
  - c) l'intera collina, in parte boscata del girarrosto come da area F/2V, attualmente è agricola, in cui prevedere un parco pubblico attrezzato di quartiere.

20

Sono individuate nella variante altre due aree F/2V nei residui della nuova viabilità indicata in variante in località La Piana ed in località San Luigi in luogo dell'ex tracciato della "bretella" che come si vede in seguito proponiamo di stralciare.

La definizione dell'area limitrofa allo svincolo nord avverrà in una fase successiva in cui più approfondito sarà il riscontro della grande viabilità;

- 7
- d) nella zona F/1C del complesso edilizio del Girarrosto viene compresa anche la corte di pertinenza si da avere un omogeneo intervento sull'intero sistema.

12

La variante individua inoltre una zona F/2P, in luogo della zona F/2V, in Via Ugo Foscolo, prendendo atto di un'area di parcheggio di fatto esistente, a servizio del quartiere P.E.E.P. Acquedotto, presente nel P.E.E.P. del Comune di San Vincenzo, ma per errore di grafia, non indicata in P.R.G.

15

La terza parte di variante riguarda lo spostamento della F2R per il precario e lo spettacolo viaggiante dalla posizione attuale in Via della Principessa a monte della ferrovia nella zona terminale del villaggio sportivo.

Tale scelta deriva dalla necessità di reperire un'area idonea con adeguati spazi di "lavoro" e di parcheggio, facilmente accessibile, e relativamente distante dalla zona residenziale e residenziale turistica in modo da evitare le molestie ed i rumori inevitabili degli spettacoli viaggianti.





# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 7 -

La terza variante riguarda la rettifica dei confini della zona D/3 in via Campigliese. (4)

Tale zona fu inserita in accoglimento di un'osservazione alla variante al P.R.G. per il trasferimento di un mulino esistente in centro urbano.

In parte e' stata attuata, ma in fase di verifica dei progetti e' stato riscontrato che vi e' stata, per errore di grafia, una traslazione del retino di zona.

Se ne prevede pertanto l'esatta indicazione, tenendo conto che l'area e' di esclusivo servizio ed uso dell'attivita' in atto. (6)

La quarta variante riguarda la normativa delle zone D/11 (campeggi) in quanto in fase di attuazione degli interventi e' stato riscontrato un errore di trascrizione dell'indice di fabbricabilita' rispetto alle N.T.A. degli altri Comuni della zona 25 con i quali i P.R.G. furono e sono coordinati.

A fronte di un indice per tutti i Comuni di 0,07 nelle N.T.A. del Comune di San Vincenzo si prevede un indice 0,01.

In sostanza una disparita' di trattamento per gli operatori locali, tanto che si e' giunti all'assurdo che campeggi posti a poche centinaia di metri, ma in Comuni diversi, hanno opportunita' edificabili diverse.

Tenuto conto che tali volumetrie sono destinate prevalentemente a servizi si puo' ben comprendere come le tipologie prevedibili di campeggio possano risentire di tale norma.

In sostanza anche questa variante pur mantenendo inalterato il dimensionamento di piano, consente di rendere attuabili, al pari di quelli gia' eseguiti negli altri Comuni, i progetti di nuovi campeggi o di adeguamento degli esistenti, nello spirito tra l'altro della L.R.T. 79/81 e successive.

### 3) SERVIZI

Per la maggior parte e' interessata l'area a nord di San Vincenzo compresa tra la ferrovia, la variante Aurelia, lo svincolo nord della variante stessa ed il quartiere Acquaviva, in considerazione della realizzazione della variante e dell'individuazione di un nuovo sistema di viabilita' urbana legato al porto turistico ed al centro urbano.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 6 -

5 La maggiore superficie prevista deriva dall'opportunità di sistemare questo tratto del fosso delle Rozze (compreso nell'area) soggetto a frequenti straripamenti.

La seconda variante proposta riguarda il comparto D/8S e D/8R in Via della Principessa, l'area del villaggio esistente LAZZI VI.TUR.

Da un'approfondita analisi eseguita e' stato riscontrato che l'attuale potenzialita' dell'area, sia in termini volumetrici quanto termini di organizzazione volumetrica, non da' adeguati margini di economicita' e quindi e' rimasta e rimane inattuata.

Inoltre vi e' la volonta' di rendere la struttura e quindi l'area fruibile per tutto l'anno e quindi emerge la necessita' di un'autonomia, rispetto al villaggio a mare che non offre tali caratteristiche, per quanto riguarda la capacita' ricettiva.

In sostanza si tratta di riscrivere la norma aumentando le volumetrie massime a mc. 44.000 in cui realizzare, tassativamente, oltre la struttura ricettiva di cui sopra, un centro congressi (minimo 600 posti persone) un ristorante con servizi connessi, dei piccoli servizi a dotazione degli impianti sportivi ed un centro di rimessaggio, deposito ed officina a servizio di tutto il villaggio, compresa la parte a mare.

Il tutto eliminando le volumetrie esistenti sull'area estranee a qualsiasi forma di organizzazione urbanistica. Ai fini del dimensionamento del P.R.G. e' opportuno notare che non vi e' una nuova zonizzazione o cambio di destinazione, in quanto si realizzano ancora servizi, l'aumento di ricettivita' e di volume per la struttura alberghiera deriva dalla dotazione del tipo di servizi stessi (centro congressi).

Un'ultima considerazione e' sull'opportunità di consentire un aumento di P.L. in strutture alberghiere, tenuto conto dell'insufficienza di tale offerta turistica indirizzata da anni verso le seconde case, e dalla non completa applicazione da parte degli operatori dell'art. 57 che prevedeva l'ampliamento degli alberghi esistenti.

A fronte di taluni interventi anche qualificanti, vi e' stata addirittura la soppressione di alcune strutture e la loro trasformazione in appartamenti.

In sostanza una proposta di variante che non influenza il dimensionamento del piano, ma rafforza invece le scelte di indirizzo verso un turismo differenziato, non solo limitato alla seconda casa, e protratto in un ambito temporale maggiore.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 5 -

## 1) RESIDENZA

Il dimensionamento per la residenza, sia pubblica che privata, non e' interessato da questa variante, considerato tra l'altro che il P.R.G. conserva ancora sufficienti disponibilita', in esaurimento quasi totale al 1990, come previsto dal 2 P.P.A.

Si propone una trasformazione di zona del palazzo Morghen da F1C a B/1, accogliendo le indicazioni della R.T. per tale area di cui alla deliberazione G.R.T. n. 4244 del 27/4/1987.

Le motivazioni si evincono dagli atti allegati alla variante parziale al P.R.G. del 18/4/1986.

①

## 2) ATTIVITA' PRODUTTIVE

In questa fase non emergono problemi di dimensionamento per le zone artigianali, commerciali e comunque per le zone "D" pur essendo la 1^ zona industriale in fase di completamento.

Vi e' infatti la disponibilita' di una zona D/3 (inserita con le osservazioni al P.R.G.) per una superficie di mq. 27.000 limitrofa alla zona industriale a tutt'oggi inattuata.

Proprio per quest'area emergono problemi di posizionamento in quanto, attraversata dal metanodotto e recisa dallo svincolo della variante Aurelia, e' praticamente inattuabile.

In seguito alle considerazioni effettuate, anche alla luce del futuro ampliamento del porto turistico, si propone lo spostamento di quest'area a nord di San Vincenzo in prossimita' dello svincolo nord e dello scavalcamento ferroviario di previsione che costituisce la direttrice di accesso al porto stesso, in un'area agricola E/1 che rimane interclusa tra la zona B/1 dell'Acquaviva e la variante Aurelia per una superficie di mq. 42.000 circa ma che comprende il fosso delle Rozze.

L'intervento in quest'area, che diverrebbe a servizio delle attivita' portuali, verra' attuato tramite un P.I.P. di iniziativa pubblica.

Con tale iniziativa si vuole tra l'altro risolvere il problema del trasferimento di alcune attivita' esistenti nel centro urbano divenute ormai anacronistiche.

③

②

stascio



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO - 3 -

Un insieme di studi quindi, che pur tesi all'attuazione del P.R.G., ne cambiano alcuni aspetti non sostanziali ma importantissimi per lo sviluppo della cittadina che si rivolge in maniera nuova e diversa al turismo, ma anche e fondamentalmente ai suoi cittadini.

## MOTIVAZIONI PER LE QUALI VIENE ADOTTATA LA VARIANTE

La fotografia dello stato di attuazione del P.R.G., l'evoluzione di alcune problematiche tecnico - urbanistiche nel corso della gestione del piano, il recepimento di nuove tendenze politiche proiettate alla nuova Amministrazione eletta nel 1985, hanno fatto rivisitare le scelte dello strumento urbanistico in maniera critica si' da riuscire a fare il punto della situazione, tra l'altro in continuo movimento, e proiettare la programmazione al 1990 quando lo studio dei nuovi strumenti urbanistici coordinati, gia' iniziato, indichera' i nuovi modelli di sviluppo e di programmazione territoriale dell'intero comprensorio.

Nel corso del 1986 e' stato redatto il 2 P.P.A. e come sua diretta conseguenza una variante non sostanziale al P.R.G. in cui si individuano, in funzione della viabilita' urbana, della zona blu, etc., alcuni spazi di parcheggio e si danno risposte ad alcune esigenze sospese da anni (es. centro commerciale, area per il culto, ecc.).

Rileggendo le relazioni tecniche e politiche di prefazione agli strumenti sopracitati si evince come nella sostanza, per le grandi scelte, lo strumento urbanistico generale sia tutt'ora valido, ma come nello stesso tempo necessiti di alcuni aggiustamenti di rotta per portarne a compimento gli obiettivi prefissati.

Aggiustamenti da inserire in un'apposita variante nel contesto comunque di obiettivi piu' ampi in corso di elaborazione comprensoriale, nello spirito della L.R.T. 74/84 e degli indirizzi politici di coordinamento che gia' da oltre un decennio costituiscono la base del lavoro di programmazione del territorio.

Aggiustamenti altresì necessari per un rilancio economico, sociale e urbanistico della cittadina.

In sostanza se la variante parziale dell'Aprile 1986 cercava di dare risposte immediate ed indirizzi di lavoro, questa variante e' la naturale continuazione di un processo di verifica in atto.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- 4 -

Se infatti si parlava, astrattamente come ha fatto rilevare la R.T. di riassetto della viabilità, di nuovo porto, di sviluppo, oggi vengono elaborate "su carta" le proposte relative, frutto di confronti oltreché con il coordinamento dell'area 25, con enti pubblici o privati interessati in qualche maniera alla realizzazione delle opere previste.

Elemento di novità della variante che si propone è la nuova definizione dell'area D/8 LAZZI VI.TUR. sulla scorta delle esigenze di riqualificazione turistica e di completamento di un'area di particolare interesse la cui attuazione è iniziata con il P.I.P. turistico ed un P.d.L. in corso di realizzazione.

Nella variante si individuano infine piccole aree di parcheggio per il soddisfacimento di standards in alcune zone edificate del paese.

L'adeguamento dell'indice della zona D/11 (campeggio) deriva dalla necessità di adeguare le nostre N.T.A. a quelle degli altri Comuni (in fase di prima stesura vi fu un errore di trascrizione), si da consentire interventi omogenei in tutti i campeggi dell'area 25.

Dalla necessità di dotare il parco naturale di Rimigliano, nella zona dei Cavalleggeri di servizi per gli innumerevoli frequentatori nasce la variante di sottozona, fermo rimanendo la destinazione a parco pubblico.

È sorta inoltre l'esigenza di trasferire l'area per il precario in zona più idonea, sempre di proprietà pubblica, facilmente accessibile e con ampi spazi di parcheggio ed in parte urbanizzata, risolvendo il problema della molestia che gli spettacoli viaggianti stanno arrecando già da anni in una zona prettamente residenziale e residenziale turistica.

Le varianti riguardano i confini di zonizzazione o la classificazione non rivelatasi esatte in fase di attuazione degli interventi previsti.

Di seguito vengono riportati i vari settori interessati dalla variante di cui trattasi, per omogeneità di lettura con i Comuni del coordinamento.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO 2 -

Se il lavoro a livello intercomunale e' stato il momento di raccordo della programmazione urbanistica dei singoli Comuni, bisogna sottolineare il fatto che la variante gestionale e' il punto di sintesi dei vari studi su singoli settori che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso negli ultimi anni.

La variante in oggetto sara' quindi il recepimento di dati e scelte elaborate con: il piano della viabilita' urbana, studiato in funzione dell'organizzazione delle aree F (servizi) del porto, delle nuove zone turistiche, dei parchi, del superamento della tradizionale barriera costituita dalla linea ferroviaria ed allegato in forma cartografica al piano programma generale dei servizi;

- lo studio dell'arredo urbano in cui si concretizzano le scelte della viabilita' andando oltre, studiando i flussi pedonali e ciclabili, le zone commerciali, direzionali ed amministrative in cui vi e' la necessita' di una facile fruibilita', in cui si evidenzia l'esigenza di un tessuto di arredo urbano piu' qualificato che integri, con l'intervento pubblico, lo sforzo di miglioramento in atto da parte degli operatori privati che si estrinseca con realizzazione di P.d.R., ristrutturazioni, riqualificazioni di immobili ed attivita' commerciali;
- lo studio, tutt'ora in atto, per il recupero delle piazze, che devono riassumere la loro funzione aggregante intorno alle quali si riqualificano le attivita' esistenti o che si installeranno, perdendo il carattere di squalificati contenitori di auto;
- lo studio della segnaletica privata (di indicazione turistica) e pubblica (di indicazione della viabilita') atte a regolamentare i flussi di traffico in funzione delle scelte operate, evitando i caos "segnaletico" attuale, dando cosi' concrete risposte agli operatori turistici titolari di pubblici esercizi unici titolati ad avere apposite e coordinate indicazioni.

Per ultimo ma non per ordine di importanza, sono da richiamare le scelte operate con lo studio di settore per l'ampliamento del porto turistico (viabilita' di accesso a nord) l'elaborazione del P.P. dei Parchi lo studio del programma Generale dei Servizi (parcheggi, flusso delle attivita' commerciali) il piano del commercio.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

## SETTORE URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

### VARIANTI COORDINATE AL P.R.G. DI CARATTERE GESTIONALE

#### ART. 9 - 1 COMMA - L.R.T. 74/84 RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

#### PREMESSE

Il Comune di San Vincenzo e' dotato di una variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 377 del 16/12/1980 ed approvata dalla G.R.T. con deliberazione n. 1671 del 13/2/1984.

L'ultima variante al suddetto strumento urbanistico e' stata adottata con deliberazione consiliare n. 120 del 18/4/1986 ed approvata dalla G.R.T. con deliberazione n. 4244 del 27/4/1987, ai sensi dell'art. 9 1 comma, in occasione della formazione del 2° P.P.A.

La presente variante e' adottabile, ai sensi del richiamato art. 9 1 comma L.R.T. 74/84, dal mese di Ottobre 1987.

Dall'Aprile 1986 i Comuni dell'Associazione Intercomunale n. 25 hanno intrapreso un lavoro coordinato con l'obiettivo di giungere, nello spirito dell'art. 8 L.R.T. 74/84, alla verifica ed all'adeguamento, coordinati, degli strumenti urbanistici generali vigenti.

Tale lavoro ha portato finora a censire lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici stessi, nonche' a far emergere alcuni problemi gestionali dei piani, che hanno indotto le Amministrazioni ad elaborare in questa fase intermedia varianti urgenti su problemi specifici legati alla gestione dei singoli piani e nei singoli settori.

Il carattere di tali varianti ed il loro rapporto con l'organismi intercomunali sono ben illustrati in un documento del Maggio 1987 recentemente approvato dal Consiglio Comunale che testualmente recita:

"le varianti gestionali non fanno parte del processo di verifica coordinata e di adeguamento degli strumenti urbanistici generali; tuttavia la loro presentazione costituisce un significativo atto di gestione coordinata e l'occasione per presentare i lineamenti del processo stesso".....



# COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO  
- 15 -

In ogni caso, realizzate le strutture ricettive e quindi aumentato il flusso di "bagnanti" lo spostamento a sud degli attuali frequentatori sarà naturale e fisiologico.

Nessuna o minima influenza avrà la previsione di ulteriori 360 P.L., pari al 6% del totale, sulla viabilità della zona, che anzi avrà una maggiore fluidità con la realizzazione come previsto nella proposta di variante del sovrappasso ferroviario sul fosso dei Cavalleggeri ed il ripristino della viabilità minore di collegamento alla vecchia ed alla nuova Aurelia.

Un'altra considerazione è sull'opportunità di consentire un aumento di P.L. in strutture alberghiere, tenuto conto dell'insufficienza di tale offerta turistica indirizzata da anni verso le seconde case, e dalla non completa applicazione da parte degli operatori dell'art. 57 che prevedeva l'ampliamento degli alberghi esistenti. A fronte di taluni interventi anche qualificanti, vi è stata addirittura la soppressione di alcune strutture e la loro trasformazione in appartamenti.

In sostanza una proposta di variante che non influenza il dimensionamento del piano, ma rafforza invece le scelte di indirizzo verso un turismo differenziato, non solo limitato alla seconda casa, e portato in un ambito temporale maggiore.



RIF. SCHEDA N.	DESCRIZIONE	P.R.G. ATTUALE	PROPOSTA	SUP. MQ.	PROPRIETA'	NOTE
1	PALAZZO MORGHEN	FIC	B/1	1.000	PRIVATA	INTERVENTO DIRETTO O P.P.
2	ZONA COMPRESA TRA V. ACQUAVIVA E LA VARIANTE AURELIA	E/2	D/3	42.000	PRIVATA	INTERVENTO CON P.I.P. PUBBLICO
3	ZONA D/3 V. CAMPIGLIESE	D/3	E/2	27.000	PRIVATA	STRALCIO DAL P.R.G.
4	ZONA NULINO D/3 V. CAMPIGLIESE	D/3	D/3	INVIARIATA	PRIVATA	RETTIFICA CONFINI DI ZONA
5	VILLAGGIO LAZZI VI. TUR.	D8S E D8R	D/8	=====	PRIVATA	INTERVENTO CON P.P. SULL'INTERA ZONA VARIANTE DI NORMATIVA - VARIANTE NORME TECNICHE ATTUAZIONE
6	ZONE D/11 CASTELLUCCIO-CALDANELLE	D/11	D/11	=====	=====	VARIANTE NORME DA ATTUARE CON P.P.
7	COMPLESSO EDILIZIO E AREA LIMITROFA GIRAROSTO	E/2 - FIC	FIC	6.610	PRIVATA	ESTENZIONE ZONA FIC ALLA CORTE DEL FABBRICATO
8	COLLINA DEL GIRAROSTO	E/2	F2V	12.150	PRIVATA	DA ATTUARE
9	PARCHEGGI V. VOLTA	E/2	F2P	600	PRIVATA	RESEDE DA ACQUISIRE ED ATTUARE CON PROGETTO ESECUTIVO PUBBLICO
10	RESEDE TRA FERROVIA E V. AURELIA QUARTIERE ACQUAVIVA	N.C.	F2V	6.850	PRIVATA	DA ATTUARE CON PROGETTI VIABILITA'
11	RESEDE TRA V. DI VITTORIO E NUOVA STRADA P.R.G.	E/1	F2V	1.800	PRIVATA	VERDE ATTREZZATO
12	PARCHEGGIO P.E.E.P. ACQUEDOTTO	F2V	F2P	1.260	PRIVATA	DA ACQUISIRE P.A. PER PARCHEGGI CON PROGETTO ESECUTIVO
13	AREA SUD VILLAGGIO SAN LUIGI	STRADA E RISPETTO STRADALE	F2V	6.800	PRIVATA	DA ATTUARE CON P.D.S.
14	AREA NORD VILLAGGIO SAN LUIGI	F2R	F2V		PUBBLICA	DA ATTUARE CON P.D.S.
15	AREA SUD IMPIANTI SPORTIVI	F3S	F2R		PUBBLICA	DA ATTUARE CON P.D.S.
16	PARCO LOC. CAVALLEGERI	FAA	FAT		PRIVATA	DA ACQUISIRE P.P. ESECUTIVO
17	NUOVA VIABILITA' NORD	VARIE ZONE	STRADALE	=====	PRIVATA	DA ATTUARE CON PROGETTI ESECUTIVI
18	COLLEGAMENTO V. DI VITTORIO V. DELLA VALLE	STRADALE	RISPETTO CIMITERIALE	4.500	PRIVATA	DA STRALCIARE
19	PROSEGUIMENTO VIA PIAVE	STRADALE	F2V	=====	PRIVATA	DA STRALCIARE
20	BRETELLA VARIANTE AURELIA VIA DELLA PRINCIPESSA	STRADALE E FASCIA DI RISPETTO	E/2	=====	PRIVATA	DA STRALCIARE

1  
 1991/01/01  
 117