ALLEGATO N 1 DELIBERA CC 123 DEL 09/07/93

COMUNI DI : PIOMBINO - CAMPIGLIA M.MA - MONTEVERDI M.MO - SAN VINCENZO - SASSETTA - SUVERETO
COORDINAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DELLA VAL DI CORNIA

VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI SAN VINCENZO "ART.9 LEGGE REGIONALE 74/'84"

1 RELAZIONE E DATI URBANISTICI

IL SINDACO
Carlo Rovantini

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI) - SETTORE URBANISTICA

SETTORE URBANISTICA
Edilizia Privata
IL RESPONSABILE
(Arch. Sandra Maltinti)

PROGETTAZIONE: architetto Stefano GIOMMONI, architetto Andrea PISTOLESI
ESEDRA Studio Associato via Roma 50 - Follonica (GR) - tel.fax 0566/40404

ORDINE ARCHITETTI PROV. GROSSETO - STEFANO GIOMMONI N° 156

ORDINE ARCHITETTI PROV. GROSSETO - STEFANO GIOMMONI N° 156

ORDINE ARCHITETTI PROV. GROSSETO - ANDREA PISTOLESI N° 177

Allegato n° 1 alla Delib. di adozione del Consiglio Comunale n° 123 del 09/07/93

Osservazioni Delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 6.5.94

Approvazione Delibera della Giunta Regionale n° _____ del _____

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE
DEL 11 [illegible] 1995 N. 286
IL PRESIDENTE
F.to TITO BARBINI
PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO

Ai sensi art. 10 L 25/95

Luglio 1993

1- PREMESSA

La variante organica redatta ai sensi dell'art.9 della L.R. 74/84 si colloca all'interno di una programmazione urbanistica che l'Amministrazione Comunale ha predisposto per fasi temporali distinte.

Sebbene sia stato iniziato il processo di studio e di analisi per la redazione della variante generale coordinata con gli altri comuni della Val di Cornia, l'Amministrazione di San Vincenzo ha ritenuto fosse necessario fornire risposte più immediate ad alcuni problemi, che riguardano in particolar modo le aree urbane del capoluogo.

Sono stati programmati, quindi, due livelli di pianificazione che dovranno rispondere aa esigenze e tempi diversi.

Il primo, costituito dalla variante organica in oggetto, per intervenire sulle questioni più urgenti e ormai focalizzate, ed il secondo, mediante la variante generale con la quale verrà ristudiato l'intero assetto territoriale in funzione anche dello scenario sovracomunale.

Fra questi due livelli si interpone la necessità di adeguare lo strumento urbanistico alla de-

libera regionale n. 47/90 che prescrive le "direttive per l'uso della fascia costiera".

Vista l'importanza che assume il territorio costiero per la realtà sanvincenzina e vista la stretta correlazione che esiste tra i contenuti della prima citata delibera regionale e la necessità di pianificare altre parti del territorio, si rende sicuramente più opportuno inserire lo studio per la fascia costiera all'interno del processo preparatorio della variante generale.

Il nuovo strumento che detterà i principi di intervento sul territorio comunale nei prossimi anni conterà, quindi, anche il recepimento della direttiva regionale in materia di fascia costiera.

A questo strumento generale dovrà rapportarsi la variante organica di cui stiamo trattando, anche se i suoi contenuti sono parziali e riferiti esclusivamente al centro urbano di San Vincenzo.

In questo senso vi dovrà essere una continuità tra le previsioni che oggi vengono individuate con quelle che saranno contenute nella variante generale.

Nonostante che la variante organica sia concepita e redatta autonomamente rispetto a quella ge-

nerale (ivi inclusa la disciplina per la fascia costiera), questa è ovvio che debba costituire la naturale premessa ai contenuti del "nuovo piano" e ad esso debba essere necessariamente integrata quando questi diverrà operante.

2- INDIRIZZI DELLA VARIANTE ORGANICA.

L'atto viene necessariamente impostato secondo quanto detto dalla Legge Regionale n. 74/84, all'art. 9, 1° comma, essendo abbondantemente trascorsi i diciotto mesi previsti dall'adozione in Consiglio Comunale dell'ultima variante, definita a suo tempo gestionale.

Come già detto la variante in questione focalizza alcuni interventi di riqualificazione di vaste aree urbane del paese di San Vincenzo.

a) Nuovo tessuto residenziale.

Rimane ancora oggi valida e condivisibile la scelta effettuata alla fine degli anni '70 dal gruppo Melograni-Gazzola, di ostacolare lo sviluppo costiero del paese e favorire le espansioni verso l'interno.

A questa scelta di fondo, peraltro non sono corrisposte realizzazioni concrete in grado di incidere complessivamente sugli assetti urbani.

Anzi, le edificazioni che hanno avuto luogo hanno contribuito non poco a diffondere quel degrado urbano a cui oggi si cerca rimedio.

E' in particolare il caso della lottizzazione Belvedere che concepita come un intervento ad alta qualità urbana, in realtà rappresenta un insediamento disorganico con edificazioni isolate localizzate senza alcun criterio di razionalità.

Non è detto che la qualità insediativa debba per forza essere ricercata con la previsione di tipologie isolate inserite in lotti privati, anzi, forti dell'esperienza acquisita possiamo sostenere che nella maggior parte dei casi la realizzazione di interventi di questo tipo comporta alti costi economici ed ambientali (spese notevoli di urbanizzazione e vasto territorio occupato) in rapporto al numero di abitanti insediabili.

Le proposte della variante organica prendono atto di ciò e il tentativo di recupero del degrado urbano collegato alla necessità dello sviluppo verso l'interno, si conciliano con la previsione

di riconversione del territorio tra la fine del paese e la "Belvedere" lungo gli assi stradali già esistenti.

Viene infatti prevista la ricostruzione degli isolati tra la via Piave e la zona PEEP del Castelluccio, mantenedo i lotti edificabili all'esterno lungo la viabilità principale e con una vasta area di verde volutamente inserita al centro.

Rimane inteso che in questa fase è necessaria la individuazione delle aree di nuova edificazione, per poi subordinare i dettagli progettuali allo strumento attuativo che dovrà essere elaborato per disciplinare il rilascio delle concessioni edilizie.

Già in questa sede viene prevista una volumetria di circa 22.500, da determinare nelle reali consistenze e nei rapporti urbanistici e volumetrici con il contiguo PEEP Castelluccio, con il Piano di Lottizzazione

b) Previsioni per le infrastrutture urbane.

La variante organica fa riferimento alla maglia viaria urbana assunta con l'ultima variante gestionale.

Non vengono proposte modifiche essenziali ri-

spetto alla viabilità principale di progetto, e, anzi, le aree di espansione sono studiate per essere collegate ad essa.

In particolare assume una logica urbana il tracciato previsto per collegare la Lottizzazione Belvedere al prolungamento di via Piave, che nella tavola delle zone urbane oggetto di variante viene modificata secondo il reale picchettamento avvenuto durante la esecuzione dei lavori.

La viabilità così concepita rappresenta di conseguenza i limite di estensione del centro urbano, oltre il quale inizia il territorio non edificato.

Per ciò che riguarda, poi, la viabilità interna alle nuove aree di espansione sarà il successivo Piano di Lottizzazione a progettarne i tracciati che, comunque, a nostro avviso dovranno corrispondere alla logica già descritta di mantenere le costruzioni all'esterno del tessuto, e le aree verdi all'interno.

c) Il sistema del verde.

E' innegabile che la vivibilità di un centro urbano, o semplicemente di un quartiere, risulta direttamente proporzionale agli spazi verdi visi-

tabili, in esso presenti.

La variante organica si prefissa di organizzare un sistema del verde urbano che possa soddisfare insieme a due obiettivi distinti.

Creare un tracciato di percorsi pedonali e ciclabili per l'attraversamento dell'intero paese e costituire una "rete" per collegare funzionalmente aree strategiche di San Vincenzo.

Basti citare la Piazza Gramsci con tutti i giardini e le piazzette del lungomare e con la aree interne a più alto interesse collettivo.

A tale scopo possono essere recuperati ed utilizzati come percorsi pedonali i corsi d'acqua che attraversano il centro urbano.

Così facendo oltre a creare un valido sistema di spazi per lo svago con il recupero di pregevoli ambiti naturali viene soddisfatta l'esigenza già enunciata, di spostare verso la collina i poli di spansione del paese.

La trasversalità dello spazio non è detto che debba per forza essere ricercata con edificazioni, l'importante è organizzare sistemi di riferimento per i cittadini che portino a vivere ogni parte del tessuto urbano, e non solo la parte costiera come è stato per San Vincenzo dal dopoguerra ad

oggi.

In sintonia con questa idea della città viene proposta un'ampia zona a parco urbano a nord dell'area di espansione pubblica e privata vista al precedente punto a).

L'area in questione occupa il versante che degrada, verso valle, della collina su cui si trova la Lottizzazione Belvedere , attraversata anche dalla teleferica Solvay.

Siamo convinti che la proposta del parco urbano costituisce una decisiva premessa per la riqualificazione e il futuro equilibrio di San Vincenzo.

Il parco potrà contenere funzioni per la cultura e lo spettacolo , o spazi per lo sport non agonistico.

Quello del sistema del verde è, forse, la novità più significativa che la variante organica introduce nella pianificazione delle aree urbane del comune, in quanto per la prima volta vengono stabilite non generiche zone F per necessità di standard, ma un complesso ragionato di scelte per far vivere meglio, e con meno automobili ai cittadini di San Vincenzo il proprio paese.

d) Le Aree Programma.

La variante prevede anche alcune sostanziali novità, anche per ciò che riguarda il recupero di alcuni ambiti particolari del territorio edificato.

Sono presenti in paese alcune aree significative, classificate dal vigente P.R.G. zone F a servizi, che dovevano essere disciplinate con il "piano dei servizi".

Come sappiamo il piano dei servizi non è mai divenuto operante, e per le zone F di ogni genere, con il tempo si è consolidato il processo attuativo mediante piano particolareggiato di iniziativa privata.

Questo di fatto ha posto l'Amministrazione Comunale nella condizione di non poter controllare gli interventi proposti, poichè nessuna prescrizione di zona viene dettata dallo strumento urbanistico che lascia ampi margini di discrezionalità.

Con la variante organica in oggetto si tenta di sopperire a questa carenza mediante lo studio di una metodologia, già sperimentata in altre realtà, ma nuova per ciò che concerne l'esperienza locale.

Di fatto si parte dal presupposto che ogni area

urbana presenta proprie pecularietà che non possono essere omogeneizzate nella genericità di una normativa di zona unica, valida ed applicabile in ogni caso.

Quindi per alcune aree, individuate come centrali nel riequilibrio delle funzioni, viene proposta la perimetrazione ad "Aree Programma", con la contemporanea redazione di una scheda con enunciati i criteri e le disposizioni da seguire in sede del relativo piano di attuazione.

In tal modo pur lasciando intatta la libertà di intervento da parte degli operatori privati, l'ente pubblico assume una reale funzione di controllo su obiettivi assunti già in sede di pianificazione a grande scala.

Le Aree Programma sono state così individuate:

1- Complesso edilizio ex teatro Tirreno;

2- Complesso edilizio ex Kimera;

3- Complesso edilizio Il Cantinone;

4- Complesso edilizio La Rinascita;

5- Complesso edilizio La Lanterna

6- Area a sud del villaggio San Luigi;

7- Area di completamento PEEP S. Costanza.

Con i nuovi articoli concepiti per tali Aree

Programma, vengono determinati gli indici da rispettare, le funzioni consentite e gli obiettivi urbanistici da raggiungere con gli interventi.

Per alcune Aree in tale modo potranno anche essere previsti contenuti aumenti di volume rispetto l'esistente, purchè relazionati alla qualità dei risultati da raggiungere, e non determinati anacronisticamente a priori.

L'obiettivo di fondo nelle sette zone prima indicate, è quello del loro recupero per la residenza stabile nelle aree centrali del paese, laddove si trovano oggi, purtroppo, per una tendenza facilmente comprensibile, sin troppe case per seconde abitazioni e servizi legati al commercio e al turismo estivo.

Questo è il risultato, simile ad altre realtà costiere, maturato negli anni passati e da recuperare, ora con la variante organica, e più in generale con il nuovo strumento urbanistico, quale presupposto fondamentale per una reale riquafilicazione dei tessuti urbani esistenti.

E se veramente di riqualificazione vogliamo parlare non possiamo farci sfuggire l'occasione storica, quale è lo spostamento del tracciato dell'Aurelia fuori dal perimetro urbano.

E' ovvio che gli isolati che ora si trovano a ridosso della vecchia Statale si troveranno, allora, ad avere un ruolo del tutto diverso e sicuramente più integrato alla realtà urbana.

Verrà meno un elemento di forte divisione tra due parti del paese che ha fortemente condizionato lo sviluppo longitudinale di San Vincenzo.

Per questo si rende quanto mai opportuno il recupero del tessuto lungo la via Aurelia, classificato già dal vigente PRG come zona "B4", attraverso la formazione dei piani di recupero che vadano a ridisegnare per quelle aree i rapporti e le relazioni tra due parti del paese che, sino ad oggi, sono state vissute separatamente.

Questa è davvero una questione di vitale importanza, e anzi potrebbe essere l'Amministrazione Comunale di San Vincenzo che si fa carico della redazione di uno strumento di intervento per la riqualificazione di una parte del territorio costruito, restituito alla vita cittadina.

Uno strumento di questo tipo, anche se già in parte programmato da anni con l'individuazione della zona "B4", può trovare la sua naturale collocazione all'interno della variante generale, vi-

sto che la stessa dovrà disciplinare ogni intervento sull'edificato esistente.

Sarà compito dell'Amministrazione Comunale e dei suoi organismi tecnici, coordinare il processo attivato con la variante, affinchè questa si relazioni in questo caso e nel suo complesso, con i contenuti della variante organica, concepiti per interventi nel contesto urbano di San Vincenzo.

e) La ricettività turistico-alberghiera.

La Variante Organica non prevede incrementi alla ricettività alberghiera già esistente, dato che la stessa è già stata oggetto, negli ultimi anni di interventi di settore tesi a garantire agli esercizi esistenti la possibilità di incrementi volumetrici per adeguare l'offerta alle nuove esigenze del mercato dell'ospitalità turistica:

Nonostante ciò viene corretta la carenza della precedente variante al P.R.G., specifica per gli alberghi, laddove non vennero classificati come tali, benchè già esistenti ed attivi, tre strutture.

La prima in San Vincenzo, l'Hotel Santa Caterina, e le altre due nel territorio extraurbano, l'Hotel Mulinaccio e l'Hotel Muccheria, sito ai

margini del paese di San Carlo.

Per quest'ultimo, in particolare già classifcato zona "B4" viene riperimetrato il lotto di pertinenza, in modo tale da consentire il raggiungimento degli standard previsti dal P.R.G. senza dover intervenire sul fabbricato principale esistente, che presenta caratteristiche architettoniche tipiche dei casolari della campagna toscana.

Nelle tre strutture alberghiere prima citate, come è ovvio, rimane vigente la normativa generale per le zone "D9C", ed in particolare l'art. 28 e l'art. 57 delle vigenti N.T.A..

Oltre a quanto detto la Variante Organica introduce l'art. 59, di nuova stesura, con il quale si rende possibile in ogni complesso edilizio a carattere commerciale, turistico e direzionale l'adeguamento alle Leggi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, anche con modesti ampliamenti volumetrici, in deroga agli standards previsti dallo strumento vigente.

3- CONSISTENZE VOLUMETRICHE.

Illustriamo di seguito la consistenza della nuova area per edilizia privata che la variante al P.R.G. va ad individuare.

La Superficie di tale area risulta essere pari a 45.000 mq, con un Indice Territoriale 0,5 mc/mq, come sancito dall'art. 27 delle N.T.A. variate per complessivi mc 22.500.

Il Piano di Lottizzazione che seguirà la variante allo strumento urbanistico generale disciplinerà le tipologie costruttive e l'organizzazione funzionale del nuovo tessuto edilizio.

Oggi possiamo affermare che esistono tutte le condizioni perchè le nuove previsioni trovino un positivo riscontro nella realtà dei fatti, e nella struttura economica e sociale sanvincenzina.

Basti a tal proposito riflettere su un dato.

In soli cinque anni la lottizzazione Belvedere, assai più consistente di quella di nuova previsione ha trovato piena attuazione con utenza nella quasi totalità costituita da residenti nel comprensorio della Val di Cornia, mentre il PEEP di Santa Costanza, con volumetrie assai modeste è stato realizzato in oltre dieci anni.

Per ciò che concerne i rapporti dimensionali tra le aree di espansione private e quelle destinate a PEEP, la variante organica presenta i seguenti dati:

AREE ESPANSIONI PRIVATE DI P.R.G. = mq 45.000;
AREE ESPANSIONI PEEP DI P.R.G. = mq 50.000.

Delle aree di espansione attualmente libere presenti nel P.R.G. di San Vincenzo il 53% delle stesse risultano destinate ad edilizia pubblica, con le possibilità attuative disciplinate dalle Leggi 167/62, 865/71 e 457/78.

4- LA SALVAGUARDIA DEL TESSUTO URBANO.

Il Comune di San Vincenzo non è ancora dotato della classificazione degli immobili, complessi edilizi o aree, di cui alla Legge 457 del 05.08.1978 e L.R. 59 del 21.05.1980.

Il centro urbano non può definirsi "storico" ma presenta delle caratteristiche proprie dell'epoca di formazione e di quelle seguenti ed è caratterizzato, soprattutto, dalla presenza lungo il litorale, ma anche nel centro urbano, di edifici la cui costruzione risale alla fine 800 e primi del 900, che in qualche modo disegnano e caratterizzano l'abitato.

In queste zone, classificate dal vigente P.R.G. come "B4" e "B3" sono consentite anche demolizioni e ricostruzione dei volumi esistenti, senza possibilità allo stato attuale per l'Amministrazione Comunale" di poter intervenire nel caso che la demolizione interessi edifici con particolari caratteristiche architettoniche.

Il Comune ha già fatto un piano finanziario che comprende l'incarico per la redazione della variante generale al P.R.G. all'arch. Romano Viviani, come coordinatore degli strumenti urbanistici della Val di Cornia, e all'arch. Sandra Poggiali di Firenze per la catalogazione degli immobili di cui all'art. 5 della L.R. 58/80 sopra mensionata, ma non ha ancora assunto il mutuo necessario per formalizzare l'incarico.

In questo momento è oltremodo necessario opera-

re per salvaguardare questo patrimonio storico-edilizio ed è stata studiata a tal fine una norma transitoria che consente alla Commissione edilizia Comunale le valutazioni dell'emergenza storica degli edifici in questione, vietandone la demolizione, ma consentendone la ristrutturazione edilizia, senza variare la normativa attualmente in vigore, visto che la variante organica si pone altre prerogative.

Questo periodo transitorio di salvaguardia consentirà all'Amministrazione Comunale la redazione dela disciplina di cui all'art. 5 della L.R. 59/80 e la tutela del patrimonio edilizio esistente in una fase in cui forti sono le spinte e le proposte per la sostituzione "tout-court" di questi edifici che in qualche modo caratterizzano san Vincenzo.

La norma transitoria definita dall'art. 58 delle N.T.A. variate rimarrà in vigore fino alla adozione della Variante Generale al P.R.G. nella quale verrà anche inserita la disciplina del patrimonio edilizio esistente ex art. 5 L.R. 59/80.

5- VARIANTI NORMATIVE.

La variante organica interviene anche nella variazione di alcune norme di attuazione del vigente piano regolatore.

In particolare oltre alla nuova disciplina delle Aree Programma, con l'ausilio dei tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata sono state eliminate quelle incongruenze che in qualche modo rendevano complessa la gestione ordinaria dello strumento urbanistico.

Nelle zone "F" a destinazione commerciale viene stralciata la previsione del piano generale dei servizi, poichè sin dall'adozione del piano ogni intervento è stato attuato mediante semplice piano particolareggiato.

La Variante Organica in questione prende atto di ciò e determina definitivamente l'obbligo di un piano attuativo preventivo, in luogo del piano dei servizi, per quei privati interessati ad intervenire nelle zone commerciali e direzionali presenti nel comune di San Vincenzo.

Altra modifica alle norme vigenti viene introdotta per le zone edificate "B1", per le quali og-

gi vengono consentite solo modifiche interne agli organismi abitativi in esse presenti.

Data l'assenza di edifici con particolari pregi architettonici la nuova norma della zona B1 prevede anche la possibilità di modificare le facciate, fermo restando il divieto di incrementi volumetrici e di superfici.

Per ciò che concerne le nuove normative introdotte dalla variante, a parte al previsione delle Aree Programma descritte al precedente punto 2d, sono da segnalare i nuovi articoli 58 e 59.

L'articolo 58 disciplina in forma transitoria, in attesa della variante generale al P.R.G., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente meritevole di salvaguardia e opportunamente perimetrato.

L'articolo 59 introduce la possibilità, per le attività commerciali e direzionali esistenti, ivi compresi gli stabilimenti balneari, di adeguare le proprie strutture alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Questo consente di "stimolare" i privati a compiere tutti gli interventi necessari affinchè il maggior numero possibile di spazi pubblici sia a-

gibile e utilizzabile anche per i portatori di handicapp, e favorire così l'applicazione di una importantissima normativa che sinora, purtroppo, è rimasta solo una buona intenzione che ha trovato pochissimi risultati concreti.

Aree Extraurbane - vedi tav. 4

RIFERIMENTO	PREVISIONE VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
21	B4	D9C
22	F4A	D9C

Normativa - vedi tav. 10

RIFERIMENTO	PREVISIONE VIGENTE	PREVISIONE VARIATA
23	art. 7	art. 7 modificato
24	art. 9	art. 9 modificato
25	art. 15	art. 15 modificato
26	art. 26	art. 26 modificato
27	art. 27	art. 27 modificato
28	art. 58	art. 58 sostituito
29	—	art. 59 nuova introduz.
30	—	art. 60 nuova introduz.
31	—	art. 61 nuova introduz.