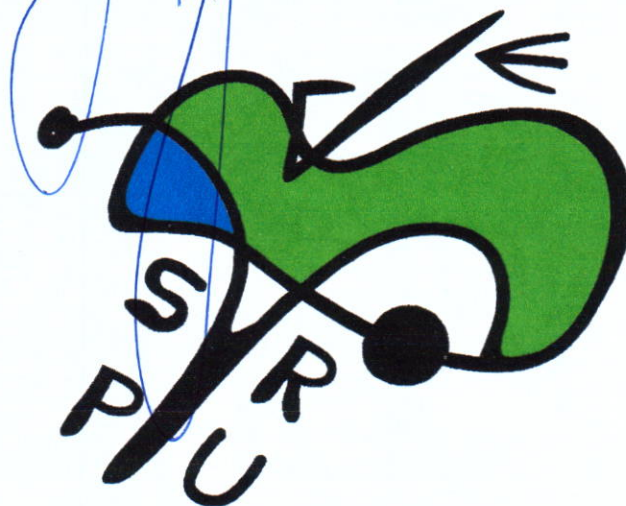


**Comune di San Vincenzo**  
(Prov. di Livorno)

Per copia conforme all'originale  
per uso amministrativo.  
San Vincenzo, li - 5 MAG 1999

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Dr. Lucio D'Agostino



COMUNE DI SAN VINCENZO - PIANO REGOLATORE GENERALE

**SCHEMA URBANISTICO DIRETTORE**  
**SOTTOSISTEMI AMBIENTALI A1 - A2**

**RELAZIONE TECNICA**

## Schema urbanistico direttore ( S.U.D. )

### Relazione tecnica.

Lo Schema Urbanistico Direttore, previsto dagli artt. 14 e 15 delle norme tecniche di attuazione di San Vincenzo, intende raggiungere lo scopo oltre che formale nel rispetto degli articoli sopra citati, dare soprattutto significato agli obiettivi del Piano Strutturale, attraverso una più specifica progettazione. Lo Schema Urbanistico Direttore, riguarda i due sottosistemi, A1 del mare e A2 della tenuta, non è uno strumento di attuazione, bensì uno strumento di studio ed indirizzo normativo oltre ad essere strumento necessario a giustificazione e di ulteriore verifica di quanto preliminarmente osservato in fase di intesa preliminare all'accordo di pianificazione per il Piano Strutturale medesimo e alla sua approvazione definitiva.

In via prioritaria, quindi, lo Schema Urbanistico Direttore ha verificato attraverso un piano di sviluppo di potenziamento agricolo, in base ai criteri della L.R. 64/85, richiesta alla proprietà dalla Amministrazione, la possibilità di ripresa dello sviluppo e della riconversione agricola applicabile alla grande estensione della Tenuta all'interno del Sistema A2 della Tenuta con area di estensione pari circa a 2.770.000 mq.

Un altro degli obiettivi prioritari è stata la verifica della possibilità di uso collettivo della risorsa ambientale soprattutto riferita all'uso pubblico dei percorsi, delle aree boscate della pineta di Rimigliano, delle aree boscate in fregio alla via della Principessa. Particolare attenzione inoltre, come del resto è prescritto dal art. 15 del Piano Strutturale ai paragrafi n° 8 e 9, è stata posta per la definizione e l'acquisizione alla proprietà pubblica di aree ed immobili di maggiore pregio ambientale quali la via dei Cavalleggeri, il Nido dell'Aquila, la Casa Rossa, alcune aree lungo la via della Principessa destinate a parcheggi pubblici. Prioritariamente ed in modo particolare l'attenzione è stata rivolta a tutta quella parte di area del sottosistema A1 del mare, ancora non di proprietà pubblica, legata all'attuazione sia del recupero del patrimonio edilizio esistente, sia, ed è la parte maggioritaria, alla approvazione e realizzazione della U.T. 2.5 della testata ad attività recettiva e servizi a tempo libero.

Il risultato ottenuto in termini numerici, dopo tali verifiche, relativamente alla possibilità di uso di tali





servizi per la collettività è quindi pari a mq. 1.159.000 circa di area boscata del sottosistema A1 del mare completamente pubblico e fruibile, un'estensione di circa mq. 90.000 di aree pubbliche a parcheggi lungo via della Principessa, di tutto il viale di via dei Cavalleggeri perchè esso possa consentire la possibilità di accesso ai servizi principali agli altri percorsi interni dei due sottosistemi e collegare inoltre altri percorsi individuati dal Piano Strutturale per una percorribilità dell'intero territorio comunale di San Vincenzo e di tutti gli altri parchi previsti dall'intero sistema complessivo della Val di Cornia.

Il viale dei Cavalleggeri diventa, come del resto già descritto dal Piano Strutturale e come normato dallo Schema Urbanistico Direttore, l'ingresso principale a sud del territorio del Parco di San Vincenzo.

Nei confronti del recupero e per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dei due sottosistemi, lo Schema Urbanistico Direttore ha descritto le quantità massime da recuperare, l'uso pubblico collettivo e quello privato degli edifici medesimi, le destinazioni d'uso possibili, le modalità e le categorie di intervento legando ad essa la cessione all'uso pubblico delle aree boscate all'interno del sottosistema A2 della Tenuta ed in modo prioritario di tutte quelle lungo via della Principessa partendo dal fosso di Botro ai Marmi.

Lo Schema Urbanistico Direttore, nel rispetto ancora delle norme di Piano Strutturale individua con particolare attenzione l'area di trasformazione denominata U.T. 2.5.

L'area ha una estensione di circa mq. 200.000 ed è compresa tra la ferrovia Genova - Roma, la via dei Cavalleggeri ed il fosso di Botro ai Marmi.

Gli accessi a tale area, considerando che le attività previste all'interno della medesima sono di carattere pubblico e privato insieme, sono stati previsti da due parti tenendo conto dei percorsi esistenti e soprattutto dell'uso al quale questi percorsi devono rispondere.

Lo Schema Urbanistico Direttore quindi prescrive che l'accesso alla struttura privata con attività ricettiva deve avvenire soltanto ed esclusivamente dalla strada esistente da riqualificare lungo il fosso di Botro ai Marmi con accesso da via della Principessa.

L'accesso invece alla struttura dedicata all'attività di servizi, tempo libero, cultura, dovrà avvenire soltanto dalla via di Rimigliano e dovrà avere all'accesso un ampio parcheggio pubblico come segnato in cartografia.

Il rapporto di unione tra il parcheggio previsto e l'area della testata potrà avvenire attraverso la creazione di una viabilità, solo di servizio, parallela all'attuale ferrovia, ed adeguatamente piantumata.

L'ambito della testata, gli accessi, il parcheggio, la viabilità a servizio ed altre prescrizioni in normativa, devono essere i punti fermi di partenza che il piano attuativo di iniziativa pubblica dovrà sviluppare e progettare.

Un ulteriore tema che lo Schema Urbanistico Direttore ha tenuto presente sono i programmi già in corso che l'Amministrazione, negli anni precedenti, aveva intrapreso.

Il riferimento specifico è alla variante degli ambiti organici di Podere San Francesco, Villa Biserno, Cason di Tavole e Villa dei Cavalleggeri.

Il progetto, tenendo conto della variante sopra citata, recepisce le norme ed i parametri urbanistici approvati, legando tali possibilità allo stesso rapporto convenzionale per la cessione delle aree pubbliche di tutto il sottosistema.

La convenzione quadro, prevista anch'essa dal Piano Strutturale, riepiloga, descrive e prescrive con particolare attenzione le modalità d'intervento, le priorità di cessione delle aree sia pubbliche che di uso pubblico rinviando, nei casi necessari, alle convenzioni specifiche.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "PIRELLA GÖTTSCHE LOWE" and "PIRELLA GÖTTSCHE LOWE" around the perimeter, with a central emblem. The signature is a stylized, cursive name.