



Firenze, 17 luglio 2014

Egr. Sig.
SINDACO del
Comune di S. Vincenzo
Via pec: comune.sanvincenzo@postacert.toscana.it

OSSERVAZIONE N° 205

Spett.le
Ufficio del Piano Strutturale
Ufficio Urbanistica
S. Vincenzo

Comune di San Vincenzo
Ente: CSV AGO: A00CSV
Prot: (A) 2014/0016032 del 21/07/14



Oggetto: Contributo alla redazione del Piano Strutturale – (Osservazioni ex art. 17, comma 2, L.R.T. n. 1/2005 alla delibera C.C. di San Vincenzo n. 102 del 6 dicembre 2013, recante l'adozione del Piano Strutturale)

I sottoscritti Costanza della Gherardesca (C.F. DLLCTN38A70D612V), Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci (C.F. DLLCNT77A29H501P) e Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona (C.F. GTNLMP59S43H501H), si permettono di avanzare all'Egr. Sig. Sindaco del Comune di S. Vincenzo le seguenti

OSSERVAZIONI

ex ART. 17, COMMA 2, L.R.T. n. 1/2005

alla delibera C.C. n. 102 del 6 dicembre 2013, pubblicata sul B.U.R.T. n. 20 del 21 maggio 2014, recante l'adozione del nuovo Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo.

* * *

1) Gli scriventi Costanza della Gherardesca, Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci e Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona sono comproprietari di fondi agricoli e forestali ubicati nel Comune di San Vincenzo, che si sviluppano su una superficie di circa 50 ettari, individuati toponomasticamente come bosco "Le Ginepraie" e contraddistinti al Foglio 12, particella 14 del NCT di San Vincenzo.

* * *

2) Nel bosco "Le Ginepraie" è presente un'area già utilizzata dal Comune di San Vincenzo come *discarica comunale di rifiuti solidi urbani* che dovrà essere bonificata dall'Amministrazione comunale, così

come previsto dagli atti provinciali e regionali in materia ambientale, nonché dagli indirizzi del PS adottato.

* * *

3) Il Piano Strutturale adottato inserisce l'area sopra descritta nel *Sub-sistema ambientale della collina agraria (Cag)* disciplinato dall'art. 34 della Disciplina del Piano.

L'articolo appena richiamato individua l'*alto valore ambientale e naturalistico* del bosco de "Le Ginepraie", lo inserisce fra gli obiettivi strategici del Piano per il *sub-sistema* in questione, e prevede che il medesimo rappresenti *"il potenziamento e l'estensione delle terre naturali protette, la connessione ecologica con il parco naturale e l'Anpil [n.d.r. area naturale protetta di interesse locale] costiera e la valorizzazione ai fini sociali e per il turismo sostenibile delle risorse ambientali e naturali"*.

Preme poi evidenziare che il Piano Strutturale, nell'enucleare gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico, stabilisce che *"le aree boscate del Masseto, delle Ginepraie e di Poggio alle Strette dovranno essere oggetto di manutenzione e salvaguardia con l'obbligo di prevedere uno specifico Piano forestale teso a valorizzare la funzione ambientale, di connessione e di corridoio ecologico tra le aree protette costiere e quelle collinari [...]"*.

Fermo quanto sopra, e in ragione del fatto che – come già evidenziato – nonostante l'alto valore paesaggistico ed ambientale del bosco "Le Ginepraie", lo stesso è stato per lungo tempo utilizzato dall'Amministrazione come *discarica comunale di rifiuti solidi urbani* il Piano Strutturale adottato dispone, che *"dovrà essere prevista la bonifica delle ex discariche delle Ginepraie e di S. Bartolo [...]"*; e, dall'altro, identifica ne *"Il sistema funzionale dell'ecologia"* i boschi pedecollinari del Masseto e delle Ginepraie come aree con funzione ecologica ed ambientale (art. 66 della Disciplina del Piano).

4) Viste le sopra riportate prescrizioni contenute nel Piano Strutturale adottato gli scriventi, nel farsi interpreti che i regolamenti urbanistici e gli altri atti del governo del territorio dovranno, previa bonifica dell'area già oggetto di *discarica comunale di rifiuti solidi urbani*, perseguire e rendere operative strategie per *"la conservazione e la appropriata gestione forestale quali elementi di un sistema complesso e polifunzionale di valore ecologico, ambientale e di valorizzazione turistica [...]"* e concretizzare *"una unica area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) che dal bosco costiero di Rimigliano si estenda alla Tenuta di Rimigliano ed attraverso i boschi delle Prunice, del Masseto e delle Ginepraie arrivi sino alla cima del Monte Calvi"*, in ragione della dichiarata valenza ambientale-paesaggistico del bosco de "Le Ginepraie" e degli interessi pubblici connessi, confermano il proprio già manifestato interesse ad addivenire alla cessione delle predette aree previa applicazione dello strumento della perequazione previsto dal Piano strutturale adottato che la proprietà richiederebbe come contropartita alla cessione suddetta e auspicano che la perequazione citata costituisca, nella definizione dello strumento urbanistico, la ricerca di quell'equilibrio tra il "beneficio privato" e "beneficio pubblico" su cui il principio normativo si fonda.

Gli scriventi auspicano, altresì, che nel Piano Strutturale da approvare, nel confermare le intenzioni di cui al Piano adottato, si individuino più dettagliatamente le linee guida per il riconoscimento non solo del “*beneficio privato*” da individuare nel plusvalore che si andrà a caratterizzare tra il valore dei terreni prima della trasformazione programmata dallo strumento urbanistico ed il valore dei terreni dopo tale trasformazione, ma anche un appropriato riconoscimento del “*beneficio pubblico*” che, come nel caso della cessione de “Le Ginepraie”, non potrà essere quantificato unicamente sotto il profilo finanziario e patrimoniale.

Si chiede pertanto che il Piano Strutturale adottato sia modificato di modo da prevedere che i predetti valori non debbano essere riportati ad una dimensione puramente monetaria, ma debbano tener conto del miglioramento delle risorse e delle prestazioni ambientali ed energetiche che l'integrazione di un complesso come quello considerato riveste nel naturale completamento di quell'ampio corridoio biologico di rigenerazione ambientale che lo strumento urbanistico si è proposto di perseguire con la salvaguardia e la valorizzazione dell'area che va “dal mare sino alla cima del Monte Cahi” e che è considerato uno dei motivi fondanti dell'assetto programmato di un territorio.

In tale ottica, ne consegue che nella costruzione della “mappa dei valori” delle aree del territorio, che caratterizzano l'attribuzione dei valori di un piano, le quantificazioni economiche in termini di perequazione debbono tener conto di fattori correttivi che già lo strumento urbanistico in via di approvazione dovrà opportunamente indicare.

* * *

Ciò detto, i sottoscritti Costanza della Gherardesca, Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci e Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona hanno, dunque, interesse a che le previsioni pianificatorie contenute nel Piano Strutturale relativamente all'area in questione (e dunque, in particolare, l'art. 34 della Disciplina del Piano) vengano modificate in modo da consentire il recepimento, nel Piano Strutturale da definire e, successivamente, nel Regolamento Urbanistico, di un processo di attivazione di un meccanismo di compensazione urbanistica, che assicuri agli scriventi cedenti congrui diritti edificatori in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica individuati o da individuare dallo strumento in via di definizione e, pertanto,

CHIEDONO

che codesta Amministrazione, in accoglimento del presente contributo, voglia modificare l'adottato Piano Strutturale in modo da consentire il recepimento in esso di un processo di attivazione di un meccanismo di compensazione urbanistica, che assicuri agli scriventi cedenti congrui diritti edificatori in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica individuati o da individuare dallo strumento in via di definizione che tengano conto delle peculiarità paesaggistiche e ambientali dei beni interessati e della rilevanza dei medesimi al fine di perseguire primari interessi pubblici nello sviluppo e nell'armonizzazione del territorio.

* * *

Confidando nell'accoglimento della proposta avanzata, gli scriventi rimangono a disposizione per ogni altra eventuale delucidazione e documentazione che dovesse essere richiesta in merito.

Con ossequio.

Costanza della Gherardesca

Costantino della Gherardesca Verecondi Scortecci

Olimpia Gaetani dell'Aquila d'Aragona

