

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo (LI)
V.B.Alliata, 4
57027 San Vincenzo (LI)

OGGETTO: Primo Piano Operativo di San Vincenzo (LI).
Delib. C.C. n° 33 del 09/04/2019 – **OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto Francesco Govi, associato dello Studio Tecnico Associati Studio Gea3, con sede legale in Piombino (LI), Via C.Lombroso, 12, in riferimento a quanto in oggetto formula a codesta Spett.le Amministrazione le seguenti Osservazioni con numerazione da n° 1 a n°10:

OSSERVAZIONE N°1

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano:

- art. 27, comma 5: *"Nel caso di alberghi o residenze turistico-alberghiere esistenti, in alternativa a quanto previsto al comma 2, è consentita una tantum l'addizione volumetrica esclusivamente per ampliare ed integrare i servizi di supporto alla ricettività (escludendo quindi l'incremento del numero o della dimensione delle camere) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:..... "*

Preso atto che la prerogativa del Piano Operativo è quella di favorire, anche con incrementi volumetrici, il miglioramento dei servizi offerti dalle attività turistico ricettive esistenti.

Considerato che lo stesso Piano Operativo limita l'incremento del numero delle camere a quelle esistenti.

Si valuta che, sebbene condivisibile in linea generale il limite sopra considerato, si ritiene invece di giudicare non consona l'impossibilità di poter ampliare le camere. Questo in ragione del fatto che là dove un progetto di riqualificazione generale preveda l'incremento della superficie utile di alcune camere risultanti troppo piccole, non possa essere ottemperato. Tutto quanto senza ravvisare necessariamente un incremento del numero dei posti letto.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia apportare modifica all'art. così come segue:

- art. 27, comma 5: "Nel caso di alberghi o residenze turistico-alberghiere esistenti, in alternativa a quanto previsto al comma 2, è consentita una tantum l'addizione volumetrica esclusivamente per ampliare ed integrare i servizi di supporto alla ricettività (escludendo quindi l'incremento del numero delle camere) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:..... "

Eliminando di fatto: "o della dimensione....."

OSSERVAZIONE N°2

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano:

- art. 27, comma 5: ".....Altezza (Hmax) massima di 5,50ml."

Considerato che l'ampliamento una tantum possa essere inteso realizzabile indipendentemente al piano terreno e/o ai piani superiori di un fabbricato.

Si ritiene che il il Piano Operativo debba meglio specificare che l'Hmax dell'ampliamento una tantum non debba essere in relazione all'Hmax del fabbricato preesistente, onde evitare che la stessa sia interpretabile con quest'ultimo.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia apportare modifica all'art. così come segue:

- art. 27, comma 5: " - Altezza (Hmax) massima dell'addizione volumetrica una tantum di 5,50ml "

Aggiungendo di fatto: "dell'addizione volumetrica una tantum..... "

OSSERVAZIONE N°3

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano:

- art. 37, comma 2: "In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50ml".

Si ritiene che il Piano Operativo debba meglio definire come altezza massima quella porzione del muro utile a contenere la quota del terreno (a monte ed a valle) e non quella che eventualmente concorre al suo prolungamento, anche con la medesima soluzione strutturale e di finitura, con funzione specifica di parapetto.

Visto anche l'art. 53, comma 9 riferito alle recinzioni, il quale tra l'altro definisce alcune altezze massime nei casi di terreni inclinati ed in forte pendio.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia apportare modifica all'art. così come segue:

- art. 37, comma 2: "In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento tali da creare dislivelli a monte ed a valle non oltre l'altezza di 1,50ml".

OSSERVAZIONE N°4

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano:

- art. 39, comma 3: "almeno il 25% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemato a prato e/o con piantumazioni".

Si ritiene che il Piano Operativo debba meglio esplicitare la definizione di prato o casomai aggiungere anche la possibile soluzione più generica di terreno vegetale.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia apportare modifica all'art. così come segue:

- art. 39, comma 3: ".....almeno il 25% della Superficie Fondiaria dovrà in ogni caso essere sistemata a terreno vegetale, a prato e/o con piantumazioni".

Aggiungendo di fatto la dicitura: "...a terreno vegetale,..."

OSSERVAZIONE N°5

Ricordando che le Norme tecniche del P.Operativo adottato riportano quanto segue:

art. 46, comma 8: *"Non è ammesso l'insediamento di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura e di impianti per la produzione di energia, ad esclusione delle aree ricomprese negli ambiti portuali."*

Visto che non risulta chiaramente specificato cosa si debba intendere per "depositi a cielo aperto di qualsiasi natura".

Visto inoltre che non risulta ben chiaro cosa si intende per "impianti per la produzione di energia": per esempio siano essi micro-eoloci ed in generale derivanti da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e/o per l'acqua calda sanitaria, etc, etc, di fatto obbligatori nel caso di interventi edilizi.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia valutare quanto di seguito:

Si chiede di meglio specificare nel Piano Operativo adottato quanto relativo alla definizione di cui all'art. 46, comma 8 con particolare riferimento alla definizione di "depositi a cielo aperto" e di "impianti per la produzione di energia".

OSSERVAZIONE N° 6

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano sul territorio comunale, in particolare nelle aree urbane e nei vari sub-sistemi, una dicitura comune come di seguito:

" E' consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le nuove unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45mq".

Valutato che l'intento del Piano Operativo sia quello di definire unità minime di intervento nel caso di frazionamenti di immobili esistenti, ivi compresa pertanto l'unità immobiliare originale sulla quale si applica poi l'intervento di frazionamento.

Si ritiene che il Piano Operativo debba meglio esplicitare quanto espresso "a condizione che tutte le nuove unità immobiliari derivate dall'intervento.....", facendo ricadere nella dimensione minima dei 45,00mq tutte le unità immobiliari ivi compresa l'originale.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia apportare modifica al Piano Operativo adottato come segue:

" E' consentito il frazionamento di unità immobiliari residenziali esclusivamente a condizione che tutte le unità immobiliari derivate dall'intervento abbiano una Superficie edificabile (o edificata) (SE) non inferiore a 45mq".

Eliminando di fatto la dicitura "...nuove...".

OSSERVAZIONE N° 7

Per quanto alla precedente OSSERVAZIONE N° 6,

si richiede che il Piano Operativo adottato meglio specifichi se, nel caso di nuova edificazione residenziale, si debba considerare la dimensione minima delle unità immobiliari pari a 45,00mq di (SE), oppure quella definita dalle norme sovracomunali generali che prevedono superfici inferiori.

OSSERVAZIONE N° 8

Le norme tecniche del Piano Operativo individuano all'art. 151 un progetto che interessa un'area urbana particolarmente importante del paese. Non è certamente un caso che le stesse norme lo riportino con la sigla (PA01), vale a

dire il primo e più significativo intervento, se confrontato con gli altri (PA...) che riguardano invece aree e finalità con un minor interesse pubblico generale.

Lo scrivente Studio condivide la scelta dell'Amministrazione Comunale che prevede la demolizione dell'edificio delle Ex-Fucini, così da creare uno spazio pubblico in stretto rapporto tra l'area urbana ed il porto turistico. E' solo in questa ottica che si propongono le seguenti osservazioni, esplicitate per singoli punti, affinché lo stesso Piano Attuativo sia reso quanto più chiaro ed incisivo per il bene della Ns. comunità:

- 1) si chiede che il Piano Attuativo meglio definito all'art. 151 (PA01) estenda il limite (linea rossa) individuato nella Tavola PO.1, ricomprendendo Via Della Fonte, Via G.Garibaldi (il tratto asfaltato), il tratto sud di Via Della Torre fino a P.zza Della Vittoria, Via Alliata (intendendo lo spazio antistante il Palazzo Comunale fino all'altezza del Vicolo Serristori), oltre al Vicolo Pfarrkircken. Per tutto quanto sopra si allega schema grafico con l'ipotesi di nuova delimitazione con linea verde (vedi ALLEGATO A).
- 2) per quanto al punto 1), in riferimento all'art. 16 del Piano Operativo, si chiede di rivedere le delimitazioni di (Sp) e (Sz), riproporzionandole rispetto alla nuova delimitazione proposta al (PA01).
- 3) ancora per quanto al punto 1) si chiede che il Piano Operativo, all'art. 151, comma 4, tratti in modo unitario ed omogeneo, per materiali, arredi ed illuminazione, un'area che comprenda: P.zza Mischi, il tratto di Via Alliata tra P.zza Della Vittoria fino all'altezza del Vicolo Serristori, i giardini ed il monumento ai caduti tra P.zza Mischi e P.zza Della Vittoria, oltre l'area libera lasciata dal sedime delle Ex-Fucini.
- 4) per quanto alla previsione del (PA01), per la quale si rimanda alla tavola PO.1 del Piano Operativo, si chiede di non riportare la specifica (Sp) art. 16 delle norme del PO, per evitare ostacolo o dubbio interpretativo a qualsiasi previsione progettuale inerente il recupero degli ex-granai interrati. Anche in virtù di quanto all'art. 7, comma 4, delle norme del Piano Operativo.
- 5) si chiede che il Piano Operativo, all'art. 151, comma 4, individui le modalità più opportune affinché la "memoria" dell'originale fabbricato (più volte rimaneggiato nei secoli) rimanga documentata anche attraverso: disegni nella pavimentazione, pannelli informativi e/o altri elementi di dettaglio e di arredo permanenti.
- 6) si chiede che il Piano Operativo, all'art. 151, comma 4, non limiti l'impiego dei masselli autobloccanti in calcestruzzo per la pavimentazione di progetto, in quanto tale scelta dovrebbe essere giudicata congrua o non congrua in fase di progetto unitario successivo.
- 7) si chiede che il Piano Operativo, all'art. 151, individui le metodologie più adatte alla riqualificazione delle attività commerciali poste all'interno della delimitazione del (PA01), in armonia con le scelte generali del Piano Attuativo stesso, favorendo anche la realizzazione di nuovi spazi o manufatti a carattere

temporaneo e/o permanente di interesse pubblico che non necessariamente devono essere limitati nella specifica (Sz).

- 8) si chiede che il Piano Attuativo (PA01), art. 151, tenga conto del progetto di riqualificazione del reseau antistante il Palazzo Comunale (già agli atti dell'Amministrazione comunale) in merito alle scelte architettoniche, gli arredi ed in particolare le finiture delle pavimentazioni, in modo tale da garantire l'essenziale continuità con il nuovo contesto urbano originato dal (PA01).
- 9) Si chiede che il (PA01), al comma 4, dettagli le modalità ed i vincoli alla progettazione degli arredi e delle finiture dello spazio lasciato dalle Ex-Fucini, in modo tale da garantire "libera" la visuale da e verso il porto turistico; tutto questo anche nella previsione di strutture ombreggiate, chioschi o similari (temporanei o fissi), piuttosto che sculture o elementi architettonici assimilati, per i quali si potrebbe acconsentire solo dopo adeguata valutazione di modelli tridimensionali foto-realistici con punti di vista fotografici estesi anche alle aree della Marina di San Vincenzo e dalla zona pedonale urbana (incrocio Via V.Emanuele-P.zza Della Vittoria) in direzione del mare.

OSSERVAZIONE N° 9

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano quanto segue:

- art. 7, comma 4: *"Quando nelle Tavole di progetto del P.O., oltre al riferimento al subsistema o all'ambito di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via esclusiva".*

Valutato che nel contesto urbano vi possano essere immobili la cui destinazione d'uso interessi più di una categoria individuata all'art. 9 dello stesso P.O.

Considerato che nel caso di riqualificazione complessiva dell'immobile, o di interventi localizzati su porzioni di esso, tutte le funzioni preesistenti debbano comunque essere considerate ammissibili.

Si rileva che il richiamato art. 7, comma 4, possa costituire ostacolo al mantenimento di tutte le funzioni preesistenti.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia

apportare modifica all'art. così come segue:

- art. 7, comma 4: "Quando nelle Tavole di progetto del P.O., oltre al riferimento al subsistema o all'ambito di appartenenza, è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione (posizionata in alto a destra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), questa deve essere intesa come funzione ammessa in via prevalente".

Sostituendo di fatto la dicitura "esclusiva" con "prevalente".

OSSERVAZIONE N° 10

Le norme tecniche del Piano Operativo adottato riportano quanto segue:

- art. 51, comma 3: "Dovranno essere adottate adeguate misure per ridurre al minimo le interferenze e le alterazioni causate dall'elevato carico turistico estivo, per evitare il deperimento di porzioni di pineta e di sugherete e l'interrimento di aree umide retrodunali. Dovranno inoltre essere regolamentate le attività di pulizia dell'arenile che possano avere impatto sugli habitat dunali".

Preso atto che quanto esplicitato al richiamato art. 51 sia da intendersi mirato alle aree naturalistiche espressamente riportate nel Capo V (aree naturalistiche).

Valutato che le attività di pulizia dell'arenile si svolgono da molti anni sia nei mesi invernali che in quelli primaverili-estivi indistintamente sul tutto il tratto costiero comunale.

Considerato che là dove vi siano le condizioni ambientali, con particolare riferimento allo stato dei luoghi dunali e retrodunali non compromessi dalle urbanizzazioni, le attività di pulizia debbano essere valutate anche oltre il tratto interessato dal Parco Naturale costiero di Rimigliano.

In ragione di tutto quanto sopra lo scrivente, in qualità di amministratore lo studio tecnico denominato Studio Gea3 Associati, rivolge istanza affinché l'Amministrazione Comunale, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia apportare modifica al Piano Operativo adottato come segue:

Si chiede che il Piano Operativo adottato estenda le argomentazioni riportate all'art. 51, comma 3, relative alla necessità di regolamentazione delle attività di pulizia dell'arenile, oltre al tratto costiero il Parco di Rimigliano, anche là dove il

contesto dunale e retrodunale sia tale da non risultare compromesso da preesistenti opere di urbanizzazione.

All.ti: - schema grafico ALLEGATO A (osservazione n° 8).

Distinti saluti.

San Vincenzo, lì 05-07-2019

STUDIO GEA3 ASSOCIATI
Francesco arch. Govi