


Comune di San Vincenzo  
Ente CSV  
Prot: (A) 2014/0015804 del 17/07/14  
R00 R00CSV



  
**ILL.MO Sig. SINDACO**  
del Comune di San Vincenzo  
Via B. Alliata n. 4  
57027 San Vincenzo (LI)

OSSERVAZIONE  
N° 15 18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25

San Vincenzo, 17 Luglio 2014

**OGGETTO: OSSERVAZIONE al PIANO STRUTTURALE** adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.102 del 06 dicembre 2013 pubblicata sul B.U.R.T. n.20, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, in data 21/05/2014.

Il sottoscritto, dott. Alessandro Lazzi, in qualità di Legale Rappresentante della società Lazzi VI.TUR s.p.a., con sede Legale in San Vincenzo (LI), Via della Principessa n° 120, non solo in proprio, ma anche in nome e per conto della società controllata Devtronix s.a., nonché in nome e per conto della Società collegata Gardenia S.r.l, in quanto proprietarie delle aree e degli immobili ricadenti nel Comune di San Vincenzo individuate con apposita perimetrazione nell'allegato estratto della Tavola C01 Unità Territoriali Organiche Elementari del Piano Strutturale adottato con deliberazione del Consiglio comunale n° 102 del 6/12/2013, presenta osservazione al Piano Strutturale adottato medesimo, relativamente al complesso di Riva degli Etruschi e alle aree libere adiacenti a detto complesso, contraddistinti catastalmente al foglio di mappa 14 particelle 392 – 404 – 45 – 54 e relativi subalterni; foglio 14 particelle 27 – 28 – 37 – 49 – 643 e relativi subalterni; ; foglio 14 particelle 702 – 706 e relativi subalterni.

Visto il Piano Strutturale comunale di San Vincenzo, già citato, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 102 del 6/12/2013;

Viste in particolare le previsioni che il citato Piano contiene per le aree e gli immobili del complesso di Riva degli Etruschi, oggetto della presente osservazione;

**Premesso che:**

- il Complesso Riva degli Etruschi è articolato in varie tipologie di servizi turistico ricettivi, alle quali corrispondono vari assetti tipologici e morfologici, consolidati e integrati nell'ambiente e nel paesaggio costiero;



- l'assetto attuale del Complesso di Riva degli Etruschi deriva dalla realizzazione di interventi disciplinati da specifico piano attuativo e da relativa convenzione, l'uno approvato con deliberazione del Consiglio comunale n 18 del 28.02.2000, l'altra sottoscritta tra il Comune di San Vincenzo e la Società Lazzi Vi.Tur S.p.A. in data 25 Ottobre 2002;
- la scrivente Società intende investire sullo sviluppo e sulla qualificazione del complesso di Riva degli Etruschi, secondo una visione di lungo termine, tramite interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di nuova costruzione e di riqualificazione ambientale;
- per tale riassetto sono utili anche le aree libere di proprietà, che si trovano all'interno del Complesso esistente, sul lato mare, sul suo lato est e sul suo lato sud sotto la via della Principessa, al di là della quale si trovano edifici esistenti del Complesso, in quanto in esse possono essere realizzate le nuove costruzioni e vi possono anche trasferite superfici delocalizzabili da altre parti del Complesso;

**Considerato e rilevato quanto segue**

- il Complesso esistente di Riva degli Etruschi è inserito dal Piano strutturale adottato nel sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm) e nell'Utoe 1 della città, sub utoe 1.1 San Vincenzo;
- fra le invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale è compreso, fra le aree antropizzate ad alto valore ecologico, anche "il villaggio turistico Riva degli Etruschi" (art. 60 delle Norme del Piano Strutturale adottato);
- il Complesso di Riva degli Etruschi, articolato in varie tipologie di offerta ricettiva turistica, è considerato dal Piano Strutturale adottato (art. 38 delle Norme) parte del territorio edificato risalente alla crescita di San Vincenzo per lo svilupparsi del turismo, nelle forme prevalenti delle seconde case e dei villaggi turistici. Secondo quanto definito nell'art. 38 delle Norme del Piano Strutturale adottato: "le caratteristiche insediative e architettoniche hanno contribuito in modo determinante all'immagine di San Vincenzo come cittadina di mare tranquilla e a misura d'uomo." Sebbene si rilevi che "successivamente è caratterizzata dalla presenza dei grandi villaggi turistici edificati a partire dagli anni settanta, quale risposta alla crescente domanda dell'economia balneare che si strutturano come complessi edilizi autoreferenziali, autonomi e privi di alcuna relazione con le altre parti del sistema insediativo", il Piano dichiara anche che "anche nei tessuti a sud il sub-sistema Icm presenta

un rapporto organico e integrato tra la matrice insediativa e gli elementi della naturalità che conferiscono, nella parte più prospiciente la duna e l'arenile, pregio e valore alle costruzioni. Ben consolidata è la presenza di vaste aree che seppur antropizzate conservano valori naturali ed identitari di grande pregio. Fra queste emerge la minuta organizzazione delle unità ricettive del villaggio di Riva degli Etruschi" (art. 38 delle Norme del Piano, già citato);

- le aree libere, di proprietà delle scriventi, di cui si è detto in Premessa, perimetrate nella planimetria allegata alla presente osservazione, sono comprese nella medesima Utoe 1 della città, sub utoe 1.1 San Vincenzo, ma in tre subsistemi diversi: quella interna al Complesso esistente, posta sul lato mare (dietro al Mariva Beach Restaurant) è nel sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm), quella a sud lato mare sotto la via della Principessa è nel sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds), quella a est, lato monte di via della Principessa, è nel sub-sistema della Pianura bassa (Pbs);
- fra il riconoscimento del rango di invariante ("da salvaguardare per mantenerne i livelli prestazionali ottimali per garantirne l'uso da parte delle generazioni future", come si legge al penultimo comma dell'art. 60 delle Norme del Piano) e l'obbligo di riqualificazione con la rimozione delle strutture poste sulla duna (artt. 38 e 69 delle Norme del Piano) si nota una incongruenza, laddove detto obbligo non permettesse di mantenere alla struttura turistica le qualità che l'hanno fatta considerare una invariante. L'art. 38 delle Norme del Piano stabilisce che debbano essere previsti interventi edilizi per la demolizione delle unità ricettive di Riva degli Etruschi poste in prossimità dell'arenile, tali da liberare la duna e consentire la sua rinaturalizzazione, con possibilità della loro ricostruzione in aree contigue più arretrate. L'art. 69 delle Norme del Piano, in differenti suoi commi, ribadisce tale obbligo, laddove statuisce che:
  - o "dovrà essere prevista la riqualificazione urbanistica del villaggio turistico Riva degli Etruschi con la rimozione delle strutture poste sulla duna e la loro ricostruzione, senza aumento del carico insediativo, nelle aree più interne e prossime alla via della Principessa;

- dovranno essere previste delle regole di intervento per il mantenimento dei valori ambientali ed ecologici delle aree antropizzate in aree che conservano elementi di pregio ambientale e paesaggistico;
  - gli interventi sul patrimonio edilizio del villaggio turistico Riva degli Etruschi, del complesso turistico dell'Hotel I Lecci, del complesso residenziale di Villa Biserno, delle aree della costa urbana in genere dovranno essere previsti in modo tale da non alterare il contesto ambientale e gli elementi della naturalità ancora presenti.”
- l'insediamento è consolidato e regolarmente assentito e le alternative di localizzazione potrebbero produrre impatti in un contesto comunque delicato dal punto di vista paesaggistico; pertanto si ribadisce la necessità di un progetto di assetto globale, che comprenda tutte le aree di proprietà, anche quelle libere, adiacenti le aree già edificate;
- in impedimento al progetto di riaspetto di cui testè detto, vi è l'inserimento delle aree libere a sud di Riva degli Etruschi nel sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Tavola B06 Sistemi ambientali insediativi). Esso, infatti, contrasta con l'inserimento delle medesime aree nell'Utoe 1 della città, sub utoe 1.1 San Vincenzo (Tavola C01 Unità Territoriali Organiche Elementari). Per meglio dire, le strategie ammesse per l'area in questione in quanto compresa nella sub utoe 1.1. San Vincenzo non sono realizzabili per le opposte finalità e regole stabilite per l'area medesima in quanto ricadente nel sub sistema della duna e della spiaggia;
- analogamente può dirsi per le aree libere a est, che, pur ricadendo in sub utoe 1.1. più volte richiamata, sono comprese nel subsistema della Pianura basa, per il quale vale quanto disposto all'art. 32 delle Norme del Piano strutturale adottato, ove si ritiene che debbano essere meglio chiariti sia obiettivi che indirizzi soprattutto per la possibilità di procedere alla nuova edificazione con destinazioni plurime (commerciali, turistico ricettive e , in quota minore, anche residenziali);
- il Piano presenta una incongruenza per quanto attiene la perimetrazione delle aree dunali, diversamente individuate nelle Tavole *B04 Invarianti strutturali* e Tavola *A37-Carta della Dinamica Costiera del Quadro Conoscitivo*.



Per quanto fin qui rilevato,

**si osserva e si richiede**

quanto descritto puntualmente di seguito

- 18/ 1) che sia mantenuto per Riva degli Etruschi il rango di “invariante strutturale” riconosciuto dal Piano, ossia quello di “area antropizzata ad alto valore ecologico”, valorizzandone la caratterizzazione in quanto antropizzata e perciò assoggettabile a interventi di manutenzione ed evoluzione delle proprie strutture;
- 19/ 2) che, ai fini dell’individuazione delle aree dunali, sia prevalente la perimetrazione cartografata nella Tavola *B04 Invarianti strutturali*;
- 20/ 3) che sia modificata la Tavola *A37-Carta della Dinamica Costiera* del Quadro Conoscitivo, affinché la perimetrazione delle aree dunali ivi indicata corrisponda a quella della Tavola B04 sopra richiamata;
- 21/ 4) che sia modificata la Tavola *B06 Sistemi ambientali insediativi* affinché la porzione di area libera in contiguità del complesso esistente di Riva degli Etruschi, posta a sud, fra la via della Principessa e la linea di costa, come perimetrata sull’allegata tavola alla presente osservazione, venga compresa nel sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm);
- 22/ 5) che, ai fini della chiarezza dell’ammissibilità di nuove costruzioni nelle aree a est del Complesso Riva degli Etruschi, lato monte rispetto a via della Principessa, l’art. 32 delle Norme sia modificato come segue (in **barrato** i termini da eliminare, in **grassetto** quelli da aggiungere):

Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

I Regolamenti Urbanistici e gli altri atti del governo del territorio dovranno perseguire gli obiettivi strategici del piano per il sub-sistema Pbs. Dovranno elaborare, perseguire e rendere operativi gli indirizzi e le prescrizioni seguenti :

- ~~Gli interventi edilizi ammessi dovranno consentire~~ privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente nel sub-sistema, fino alla categoria della ristrutturazione edilizia urbanistica, ~~limitando la eventuale previsione di nuove superfici e nuovi volumi esclusivamente per potenziare e qualificare le attività turistiche e commerciali esistenti;~~
- **ammettere nuova edificazione a destinazione commerciale, turistico ricettiva, residenziale integrata all’offerta ricettiva, in incremento delle qualità e delle quantità dei posti letto, alloggi e servizi offerti da strutture e complessi esistenti;**

...omissis...



- 23 6) che l'art. 38 della Disciplina, nella parte denominata *Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico*, venga modificato eliminando la frase che di seguito viene indicata in **barrato** e inserendo quanto indicato in **grassetto**:

...omissis...

Dovranno essere previsti interventi edilizi per la **demolizione** **riqualificazione** delle unità ricettive del villaggio turistico di Riva degli Etruschi poste in prossimità dell'arenile, tali da **liberare** **permettere un miglior rapporto con i valori ambientali della duna** ~~e consentire la sua rinaturalizzazione~~, con possibilità ~~della loro ricostruzione~~ di spostare in aree contigue **più arretrate** le sole strutture che saranno individuate da apposito censimento e rilievo contenuto in uno specifico piano attuativo, che disciplini un programma unitario di sviluppo del Complesso esistente;

- 24 7) che l'art. 69 della Disciplina, alla lettera *b Le strategie per il lavoro*, *b2 La riqualificazione dell'offerta turistica*, venga modificato eliminando, nell'ultimo capoverso, la frase che di seguito viene indicata in **barrato** e inserendo quanto indicato in **grassetto**:

*b2 La riqualificazione dell'offerta turistica*

...omissis...

Dovrà essere prevista la riqualificazione urbanistica del villaggio turistico Riva degli Etruschi ~~con la rimozione delle strutture poste sulla duna e la loro ricostruzione, senza aumento del carico insediativo, nelle aree più interne e prossime alla via della Principessa~~, attraverso un programma unitario, per quanto articolato temporalmente e per aree, da disciplinare tramite apposito piano attuativo e relativa convenzione, nel quale, in base a un rilievo dello stato degli edifici e delle aree libere, siano definiti gli interventi di demolizione, ricostruzione, delocalizzazione e ricollocazione, nuova costruzione, nonché ampliamenti e dotazione di servizi;

- 25 8) che sia incrementato il dimensionamento della destinazione turistico ricettiva per la Sub Utoe 1.1, in modo tale da permettere l'ampliamento del Complesso di Riva degli Etruschi, sia tramite incrementi delle strutture esistenti sia tramite costruzione di nuovi edifici turistico ricettivi, secondo quanto disciplinato dal piano attuativo di cui al precedente punto 3), potendo a tal fine utilizzare le aree libere, di proprietà della scrivente, che il Piano Strutturale comprende nella perimetrazione del centro abitato nella Sub Utoe 1.1, nella

Tavola C01 Unità Territoriali Organiche Elementari. A tal fine, si richiede che l'art. 69 delle Norme del Piano Strutturale adottato sia modificato come segue (in barrato la quantità da eliminare e in grassetto la quantità da inserire):

Destinazione turistico ricettiva

SUL mq ~~1.000~~ **4.000** Ampliamento strutture turistiche esistenti

SUL mq ~~4.000~~ **8.000** Nuova costruzione

In fede



**Lazzi Vi.Tur. S.p.A.**





PRINCESS 2

