



ASSOCIAZIONE OPERATORI TURISTICI SAN VINCENZO – VAL DI CORNIA

sede: studio rag. STEFANO NINCI
via PITAGORA, 3 – 57027 SAN VINCENZO (LI)
operatorituristiciscv@gmail.com



Al Sindaco del Comune di San Vincenzo

Sig. Alessandro Bandini

All'Assessore all'Urbanistica ed Attività Produttive

Sig. Massimiliano Roventini

Al Dirigente Area Servizi per Il Territorio

Geom. Andrea Filippi

Via Beatrice Alliata 4

57027 San Vincenzo

Comune di San Vincenzo
Ente: CSV A00 A00CSV
Prot: (A) 2014/0016040 del 21/07/14



Oggetto: Deliberazione del Consiglio Comunale n° 102 del 06 Dicembre 2013 – Nuovo Piano Strutturale – Adozione. Osservazione

La sottoscritta Mirna Maggesi in qualità di presidente dell'*Associazione Operatori Turistici San Vincenzo – Val di Cornia* del Comune di San Vincenzo, con sede in via Pitagora 3, preso atto che Codesta Amministrazione Comunale ha adottato il nuovo Piano Strutturale con la Delibera n° 102 del Consiglio Comunale del 6 Dicembre 2014 e della relativa pubblicazione sul BURT n° 20 del 21.05.2014, visto il Piano Strutturale adottato, presenta le seguente osservazione:

Rilevato che il Piano strutturale adottato, è estremamente carente su quello che, a nostro giudizio dovrebbe essere stato, invece, il capitolo più importante per il comune di San Vincenzo: **il turismo**.

Infatti, nella disciplina del Piano manca completamente un apposito capitolo sul turismo, sul suo sviluppo e sulla qualificazione dell'offerta turistica. Capitoli invece abbondantemente presenti nel nuovo Piano Strutturale di tutela del territorio (Titolo II), sul paesaggio, il territorio rurale, le invarianti strutturali (Titolo III – Capi 2,3 e 4) nei quali, semmai, sono presenti importanti limitazioni, vincoli e restrizioni a qualsiasi forma di sviluppo turistico.

Gli unici riferimenti alle strutture alberghiere sono riportate all'articolo Art. 38 Il sub-sistema insediativo della città sul mare (Icm), che comprende la parte del territorio comunale

ove insistono maggiormente le strutture ricettive esistenti, dove negli obiettivi del piano si rileva:

g) La riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica degli alberghi e dei villaggi;

ed negli Indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico:

- Per il patrimonio edilizio esistente posto a valle dell'asse urbano di viale Serristori e di via della Principessa gli interventi edilizi di recupero dovranno vietare il rialzamento complessivo delle coperture al fine di non pregiudicare lo sky line urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare;

- Le strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica. Non potranno essere ammesse nuove edificazioni nelle zone dunali;

mentre invece, all'Articolo 58 si è prevista una apposita regolamentazione per "Gli alberghi rurali", cosa, sicuramente importante per valorizzare un'offerta turistica che sempre più presenta una domanda anche nella nostra zona, ma che presenta, per ora una minima parte delle presenze di San Vincenzo, da sempre basate sul turismo balneare.

Infine anche nella parte di progetto del nuovo Piano Strutturale, si evidenziano lacune quando all'Art. 69 - La sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo, al punto relativo alle strategie per il lavoro si comprende come poco o niente sia previsto per le strutture esistenti salvo possibilità di vera riqualificazione per qualche grande struttura esistente:.

b.2) La riqualificazione dell'offerta turistica.

Dovranno essere previste norme in grado di qualificare le strutture ricettive esistenti con l'incentivo al potenziamento dei servizi offerti.

Dovrà essere prevista una progettazione urbanistica attuativa per la previsione di una nuova struttura ricettiva in grado di promuovere forme di turismo che interessino la stagione primaverile ed autunnale.

Potrà essere prevista la sinergia tra gli operatori privati e la pubblica amministrazione per il potenziamento e la riqualificazione degli impianti sportivi ed il loro uso convenzionato per la promozione turistica.

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.

Lo stesso dimensionamento del P.S. è assolutamente insufficiente. Basta considerare che nel complesso (i prossimi 15 anni) vi sono ampliamenti previsti pari a appena 4 interventi oggi previsti nel vigente Regolamento Urbanistico (250 mq)

Il dimensionamento.

Destinazione turistico ricettiva.

SUL mq 1.000 Ampliamento strutture turistiche esistenti.

SUL mq 4.000 Nuova costruzione.

Totale SUL per destinazione turistico ricettiva mq 5.000

Per questi motivi, rilevato che per gli alberghi esistenti sarà impossibile disporre di una reale possibilità di interventi di riqualificazione e potenziamento in grado di essere definiti tali, sia per la assoluta mancanza di disponibilità edificatorie nonché per i vincoli presenti nell'ambito di riferimento (quali ad esempio, tra gli altri, l'impossibilità di un rialzamento che contrasterebbe con la norma di tutela dello Sky Line), siamo a formulare le seguenti osservazioni:

N° 17

Osservazione n° 1 - Che nel Piano Strutturale siano previste deroghe ai vincoli imposti nei Sotto sistemi insediativi, per la riqualificazione degli alberghi esistenti con possibilità di ampliamento della capacità ricettiva, deroghe alle altezze massime, specie ove non sia presente terreno circostante idoneo a consentire l'ampliamento di superficie coperta, e che il dimensionamento complessivo del Piano contenga quantità tali da poter realizzare sia ampliamenti del numero delle camere che dei servizi generali delle strutture, che non incidono sul dimensionamento del piano in termini di carico urbanistico.

OSSERVAZIONE N° 18

Osservazione n° 2 - Che il Piano Strutturale preveda la possibilità, che gli Alberghi esistenti di dimensioni medio piccole e prevalentemente a conduzione familiare, di cui molti con capacità ricettiva inferiore a 45 posti letto, (parametro oggi da considerarsi il minimo indispensabile per garantire la redditività di una attività turistica) possano convertire la struttura esistente, indipendentemente dagli atti di vincolo presenti in conseguenza delle precedenti normative, in destinazione d'uso di residenza, senza nessuna sanzione economica specifica, con il solo obbligo del non superamento dell'attuale carico urbanistico misurato ai sensi di legge, da attuarsi dopo almeno un anno di inattività della struttura.

In subordine che sia concessa la possibilità di un cambio di destinazione d'uso parziale verso la residenza con mantenimento di parte della struttura ai fini ricettivi extralberghieri.

OSSERVAZIONE N° 19

Osservazione n° 3 - Che il Piano Strutturale preveda per tutte le Strutture ricettive esistenti, la possibilità di disporre in maniera certa di aree in concessione demaniale per una quantità tale da garantire almeno un punto ombra per ogni unità ricettiva (camera o appartamento).

ASSOCIAZIONE OPERATORI TURISTICI
In SAN VINCENZO (LI)
Sede Leg. 2009: S. VINCENZO (LI)
Via Maggeschi di Cornia
P. IVA 01719450494
Il Presidente
Mirna Maggeschi
operatorituristicisv@gmail.com