

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO
Piano Attuativo (PA)
“Scheda Norma PA 10”
con contestuale variante al Piano Operativo

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Istanza: 29/11/2023 ns. prot. 2023/31462

Richiesta Integrazioni: 24/01/2024 ns. prot. n. 2024/1951

Invio Integrazioni (Revisione 1): 02/04/2024 ns. prot. 2024/8511 e 2024/10819

Richiesta parere LLPP: 29/04/2024 ns. prot. n. 11232

Invio documentazione all'Autorità Competente per la VAS: 29/04/2024 ns. prot. n. 11233

Richiesta contributi SCA per verifica assoggettabilità a VAS: 29/04/2024 ns. prot. n. 11315

Invio integrazioni volontarie: 10/05/2024 ns. prot. n. 12688 e 2024/12711

Contributo istruttoria VAS Regione Toscana: 16/05/2024 ns. prot. n. 13255

Contributo istruttoria VAS ARPAT: 27/05/2024 ns. prot. n. 14527

Contributo istruttoria VAS Comune di Piombino: 28/05/2024 ns. prot. n. 14716

Convocazione autorità competente VAS: 03/06/2024, ns. prot. nn. 15502 e 15504

Provvedimento verifica assoggettabilità a VAS: 29/06/2024

Comunicazione esito istruttoria: 01/07/2024, ns. prot. n. 18497

Invio elaborati modificati: 27/08/2024: ns. prot. n. 23454, 23455 e 23457

Invio integrazioni agli elaborati modificati: 03/10/2024 ns. prot. n. 27425

Invio ulteriori elaborati modificati: 21/10/2024 ns. prot. n. 29102

Richiesta parere LLPP su elaborati modificati: 28/10/2024 ns. prot. n. 29813

Depositi indagini geologiche, idrauliche e sismiche al Genio Civile: 28/10/2024 ns. prot. 29819-29822- 29823- 29824- 29827- 29903

Comunicazione ai sensi dell'art. 7, comma 2, D.P.G.R. n. 5/R/2020: 31/10/2024, ns. prot. n. 30158

Trasmissione verbale di sorteggio del 30/10/2024, ai sensi dell'articolo 11 D.P.G.R. 5/R/2020:
31/10/2024, ns. prot. n. 30159

Parere competenza LLPP: 07/11/2024

Invio ulteriori elaborati modificati: 01/11/2024 ns. prot. n. 30332 del 04/11/2024, 16/11/2024 ns. prot. n. 31708 del 18/11/2024, 19/11/2024 ns. prot. n. 31893 e 20/11/2024 ns. prot. n. 32029;

Adozione Piano attuativo e variante semplificata al Piano Operativo: DCC n. 62 del 28/11/2024

Pubblicazione BURT atto adottato: 24/12/2024

Osservazioni presentate: prot. n. 1855 del 22/01/2025 (n. 1 osservazione)

Approvazione controdeduzioni alle osservazioni: DCC n. 14 del 20/02/2025

Conferenza paesaggistica: 10/04/2025

Trasmissione verbale e richiesta elaborati modificati a seguito delle prescrizioni della conferenza paesaggistica: nota prot. n. 12271 del 02/05/2025

Deposito elaborati modificati: nota prot. n. 18641 del 23/06/2025

Richiesta nuovo parere di competenza al Settore Lavori Pubblici: nota prot. n. 23379 del 06/08/2025

Richiesta chiarimenti su elaborati modificati: nota prot. n. 23529 del 07/08/2025

Invio chiarimenti: nota prot. n. 24280 del 18/08/2025

Parere di competenza dei LLPP sugli elaborati modificati: 09/09/2025

Descrizione delle previsioni del Piano Attuativo

Variante contestuale al Piano Operativo- Procedure

La proposta di Piano Attuativo in oggetto consiste nell'attuazione dell'ambito denominato “*Scheda Norma - PA10*” disciplinato dal vigente Piano Operativo (PO), approvato con DCC n. 50 del 14/07/2022 e successiva variante approvata con DCC n. 30 del 28/03/2023, mediante specifica scheda normativa contenuta all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Operativo; detta scheda normativa prevede il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto.

I parametri urbanistici della scheda norma vigente sono:

L'area di intervento (ST) è di 125.519 mq. (sub-UTOE 1.1, San Vincenzo)

La Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima è di 2.000 mq. di cui mq 800 per la nuova edificazione e mq 1.200 per il tamponamento/recupero di strutture

esistenti (tettoie, gazebo, spazi comuni)

Sono previsti servizi e attività commerciali comprensivi della chiusura di logge e balconi delle unità ricettive senza la creazione di nuovi alloggi e nuovi posti letto.

L'Altezza massima è di numero 3 piani

L'Indice di Copertura massimo è del 30%

Inoltre la scheda prevede che l'intervento sia subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche:

- nuova rotatoria sulla via della Principessa in prossimità del Botro ai Marmi o opera equivalente ;
- nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il podere San Francesco od opera equivalente.

La società proponente intende tuttavia realizzare gli interventi previsti dalla scheda in un'area con perimetrazione diversa da quella indicata dalla scheda normativa di PO.

Variante al PO

La proposta di piano attuativo prevede di conseguenza una contestuale proposta di variante al PO finalizzata a modificare la perimetrazione citata scheda normativa relativa al "PA 10", in quanto nella fase di predisposizione degli elaborati relativi al presente piano attuativo è emerso che la perimetrazione riportata nella scheda PA 10 ricomprende all'interno anche aree che non sono riconducibili alla struttura alberghiera Garden Toscana Resort ma costituiscono porzioni di immobili appartenenti a strutture differenti e di proprietà di soggetti terzi.

Interessando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato e non includendo previsioni di grandi strutture di vendita la proposta di variante è riconducibile alla tipologia della variante semplificata ai sensi dell'art. 30 e seguenti della LR 65/2014 e smi.

Individuazione area – individuazione catastale

L'area d'intervento è ricompresa tra la ferrovia Roma - Pisa e la strada provinciale della Principessa ed è censita al Catasto al foglio 14 Mappali 17-633-754-758-759-792-794-795-796-797-802-811-812-813-814-816

Descrizione degli interventi

Il Piano Attuativo propone i seguenti interventi:

Interventi destinati agli ospiti ed al potenziamento di quelli per il personale.

- trasformazione di 16 camere per ospiti esistenti in diverse palazzine, in 16 locali soggiorno e nella realizzazione delle camere venute a mancare, in spazi a terrazzo esistenti o mediante la sopraelevazione di coperture esistenti per una superficie di mq 366 totali di nuova costruzione;
- realizzazione di 18 nuove camere per il personale di servizio ricavate da spazi comuni già coperti negli edifici esistenti per mq 53 e dalla sopraelevazione di volumetrie già realizzate per mq 380 di nuova costruzione;
- ampliamento bagni nelle camere standard per mq 190 di spazi esistenti;
- ampliamento bagni nelle camere family per mq 140 di spazi esistenti.

Interventi destinati al potenziamento dei servizi

- ampliamento della cucina del ristorante Melograno mediante la chiusura di portico attualmente a servizio dello stesso per mq 74 di spazi esistenti;
- formazione di locale per deposito bagagli degli ospiti ricavato sotto pergolato esistente per mq 51 di spazi esistenti;
- ampliamento uffici della hall e realizzazione di nuovi servizi igienici esterni alla hall ricavati sotto la tettoia esistente per mq 48 di spazi esistenti;
- realizzazione di palestra seminterrata sotto il terrazzamento della zona bar Tennis e spogliatoio esterno per mq 250 di spazi esistenti e mq 38 di nuove costruzioni;
- chiusura di porticato esistente per realizzazione mensa del personale del ristorante Melograno per mq 93 di spazi esistenti;
- ampliamento della cucina del ristorante Gardenia mediante chiusura di porticato esistente per mq 65 di spazi esistenti;
- ampliamento dei locali della SPA al piano terra mediante chiusura di porticati esistenti per mq 125 di spazi esistenti;

- ampliamento del mini/baby club mediante chiusura di porticati esistenti per mq 55 di spazi esistenti;
- realizzazione ascensori per mq 16 di nuove costruzioni.

Opere e attrezzature pubbliche

Le opere da realizzare sono le seguenti come da progetto tecnico di fattibilità allegato.

1. realizzazione di una fermata dell'autobus lungo Via della Principessa in prossimità del sottopasso pedonale pubblico;
2. realizzazione steccato in legno su via della Principessa;
3. manutenzione straordinaria via dei Cavalleggeri;
4. manutenzione straordinaria/rifacimento tappetino di usura dei parcheggi pubblici in via dei Cavalleggeri;
5. realizzazione di parcheggio pubblico in ampliamento a quello esistente nelle aree cedute a seguito della sottoscrizione della convenzione;
6. nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il parcheggio pubblico P1 posto a sud del villaggio Garden Toscana Resort;

Per quanto riguarda la realizzazione della rotatoria la scheda normativa vigente consente di realizzare in alternativa a tale opera un'opera equivalente pertanto verranno realizzate opere pubbliche equivalenti al costo della rotatoria che scaturisce dal computo metrico allegato al piano attuativo (allegato E3), invece verrà realizzata la nuova illuminazione pubblica su via della Principessa nel tratto ricompreso tra l'innesto con via dei Cavalleggeri ed il parcheggio pubblico P1 posto a sud del villaggio Garden Toscana Resort come previsto nella scheda.

Verranno inoltre realizzate opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e di parte del contributo sul costo di costruzione.

Scelte progettuali

Negli elaborati costituenti il Piano Attuativo per una descrizione degli aspetti progettuali dell'intervento sono stati predisposti dal progettista degli elaborati grafici che descrivono le soluzioni adottate per gli di nuova costruzione e per gli interventi sull'esistente.

Gli elaborati riportano anche l'inserimento fotografico degli interventi previsti.

Standard urbanistici

Tutti le dotazioni, gli spazi e le attrezzature pubbliche, consistenti nel parcheggio pubblico e nel verde pubblico necessarie ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici (DM 1444/68), saranno realizzate nell'area privata che verrà ceduta al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione.

Proprietà

L'assetto proprietario delle aree oggetto del Piano Attuativo risulta il seguente:

- aree oggetto degli interventi privati: nella disponibilità della società "Erredici srl", proponente del piano, come risulta dagli atti depositati, censite al Catasto del Comune di San Vincenzo al Foglio 14 Mappali 633 (Erredici srl) 17-633-754-758-759-792-794-795-796-797-802-811-813- 816;
- parte delle aree oggetto degli interventi pubblici: nella disponibilità della società 812 (da cedere come verde pubblico e 814 (particella da cedere per realizzazione parcheggio pubblico);

Vincoli, pareri acquisiti, endoprocedimenti

Vincoli

L'ambito oggetto del presente PA interessa aree soggette a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggistici).

Beni paesaggistici (riconoscimento PIT/PPR)	immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) D.M. 1953 - D. M. 1967 "La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo"
Beni paesaggistici (riconoscimento PIT/PPR)	territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Scheda 4. Litorale sabbioso del Cecina
Beni paesaggistici	territori coperti da foreste e da boschi - boschi costieri

(ricognizione PIT/PPR)

Pareri

Per la formazione e adozione del presente PA, è stato acquisito inoltre il parere del Settore Lavori Pubblici per quanto riguarda le opere pubbliche.

Fattibilità idro-geologica

La relazione geologica e le relative certificazioni sono state trasmesse all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno che ha attribuito a tale deposito il n. 634 del 30/10/2024.

Il deposito è stato effettuato solo per il piano attuativo e non per la variante semplificata ricadendo nella casistica dell'art. 3, comma 2, lettera b) del DPGR 5/R/2020 cioè è una variante che non comporta alla disciplina degli strumenti urbanistici incremento di volume o di superficie coperta degli edifici.

Valutazioni ambientali

Il Piano in oggetto è stato sottoposto alle procedure Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 (*Norme in materia di valutazione ambientale strategica VAS, di valutazione di impatto ambientale VIA e di valutazione di incidenza*). La Commissione del paesaggio, quale autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo in merito alle predette procedure di verifica di assoggettabilità a VAS, con Provvedimento n. 1/2024 del 24/06/2024, ha disposto di escludere il Piano in oggetto dal procedimento di VAS.

Termini per l'attuazione del Piano

I termini di validità del PA sono fissati in anni 10 dalla data di avvenuta efficacia del piano stesso.

Conclusioni

Il PA in oggetto è stato valutato sotto il profilo urbanistico risultando conforme alla disciplina dei vigenti strumenti urbanistici comunali e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Toscana n. 37 del 27.03.2015.

Con DCC n. 62 del 28/11/2024 è stato adottato il Piano attuativo e la variante semplificata al Piano Operativo; l'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT in data 24/12/2024.

A seguito della presentazione di un'osservazione sono state approvate le controdeduzioni con DCC n. 14 del 20/02/2025.

In data 10/04/2025 si è svolta la conferenza paesaggistica che ha espresso parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT- PPR alla verifica di conformazione della Variante semplificata al Piano Operativo del Comune di San Vincenzo; in merito alle verifiche di cui all'art. 23, c. 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, ha ritenuto che le previsioni del Piano Attuativo "PA 10 – Intervento al Villaggio Garden Club, via della Principessa" rispettino le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici contenute nell'elaborato 8B, a condizione che le prescrizioni contenute nel verbale vengano recepite nelle NTA del Piano Attuativo.

Con nota prot. n. 12271 del 02/05/2025 è stato trasmesso il verbale e sono stati richiesti gli elaborati modificati a seguito delle prescrizioni della conferenza paesaggistica.

Con nota prot. n. 18641 del 23/06/2025 il richiedente ha depositato la documentazione modificata per la quale è stato necessario richiedere chiarimenti in data 07/08/2025

Con nota prot. n. 23379 del 06/08/2025 è stato richiesto un nuovo parere di competenza al Settore Lavori Pubblici pervenuto favorevole in data 09/09/2025 con il quale tuttavia si richiede in sede di presentazione di progetto esecutivo di:

- presentare il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) ai sensi del D.Lgs. 81/2008, comprensivo di stima dei costi della sicurezza;
- recepire, in ottemperanza alle prescrizioni della Conferenza Paesaggistica, l'indicazione relativa al rifacimento del manto stradale dei parcheggi con materiali drenanti, escludendo l'uso di betonelle e privilegiando soluzioni di tipo carrabile erboso, in quanto il computo metrico trasmesso riporta tale voce, ma incompleta;

- condividere preventivamente con ASA spa le opere di sostituzione della condutture idriche acquisendone il relativo parere tecnico.

Con nota prot. n. 24280 del 18/08/2025 sono stati inviati i chiarimenti richiesti.

Alla luce della documentazione presentata si ritiene di approvare esclusivamente gli elaborati adottati modificati a seguito delle prescrizioni della conferenza paesaggistica modificando anche la bozza di convenzione adottata in quanto le opere da convenzionare non sono state modificate ma sono stati modificati gli importi a seguito delle prescrizioni della suddetta conferenza.

Per quanto fin qui esposto, si esprime parere favorevole all'approvazione definitiva del presente Piano Attuativo che diventerà efficace con la pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione definitiva dopo che la conferenza paesaggistica si sarà espressa definitivamente per i soli adempimenti di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR..

San Vincenzo settembre
2025

*Il Responsabile del Procedimento arch.
Serena Fossi*