



Oggetto: Comune di San Vincenzo (LI) – Verbale della **Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 21 e 23** della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno e il Comune di San Vincenzo, per l'esame del **Piano Attuativo “PA 10 – Intervento al Villaggio Garden Club, via della Principessa”, con contestuale variante al Piano Operativo.**

Seduta del 10/04/2025

Il giorno 10/04/2025 sono convenuti e presenti, in modalità video-conferenza, collegati al link <https://spaces.avayacloud.com/spaces/63db95e2de88519e5b54c09d>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti:

per la **Regione Toscana**, arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente (all'uopo delegato dall'Arch. Marco Carletti per le finalità di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR con nota prot. reg. n. 0235868 dell'08/04/2025), Arch. Cecilia Berengo Titolare di I.E.Q. e Arch. Manuela Casarano funzionario;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno**, arch. Cristina Bronzino all'uopo delegata con nota prot. reg. n. 0240420 del 10/04/2025;

la **Provincia di Livorno** è assente;

per il **Comune di San Vincenzo**: arch. Serena Fossi, responsabile del procedimento; Nicola Bertini, assessore all'Urbanistica;

La Conferenza apre i lavori della seduta alle ore 09:44.

Il Comune di San Vincenzo è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- Piano Strutturale approvato con Del.C.C. n. 76 del 05/08/2015, integrata con Del.C.C. n. 11 del 08/01/2016;
- Piano Operativo approvato con Del.C.C. n. 50 del 14/07/2022.

Con Del.C.C. n. 96 del 21/12/2023 è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di San Vincenzo, Sassetta e Suvereto .

Il Piano Attuativo e la contestuale variante semplificata al Piano Operativo (ex art. 32 della L.R. 65/2014) oggetto della presente conferenza sono stati adottati con Del.C.C. n. 62 del 28/11/2024, le controdeduzioni sono state approvate con Del.C.C. n. 14 del 20/02/2025.

Con nota acquisita al protocollo regionale n. 0155308 del 07/03/2025, il Comune di San Vincenzo ha richiesto la convocazione della presente Conferenza di Servizi, trasmettendo la documentazione tramite due link relativi rispettivamente all'adozione e all'approvazione delle controdeduzioni del piano attuativo con contestuale variante al PO:

<https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2024/62>

<https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2025/14>

Gli elaborati trasmessi con le relative impronte informatiche sono i seguenti:

[Allegati alla Del.C.C. n. 62 del 28/11/2024](#)

- relazione proposta variante

(impronta: 6ACCA67B7B3EA655ABF7555712CAD3770DBAF3FB1BA3B5179CD363FD92DA6D88)

- istruttoria piano attuativo



- (impronta: 40B43275B600215D0261C93FB0157F2F75504D2018472B9C092C692DB35EF6EC)
 - tavola po 02K_sud
 (impronta: 92CF8FC845E4A090A52C009BC80C50B67B9363E8DCE5480C92528519B86931A5)
 - tavola po 10K_sintesi
 (impronta: 2A9FD08D0197F469350DF3558D38BCC89E0E40A0CBFF885D6284B5C616DBAF2B)
 - scheda PO PA 10 vigente
 (impronta: 1F88D36CA4A0B8DB36B39807DADAE7671EE9B811CBDCC9137788D11BCE6F9B82)
 - scheda PO PA 10 modificata colorata
 (impronta: 1055E5BEE99AFE73928BE3403BC8386D5CACCEA1C653057D761AC8433B70A784)
 - provvedimento verifica assoggettabilità a VAS
 (impronta: F60E8F7D24A6C7AD560E36842BBF45DBDD885FBC01024E946016D9CEDE1A177E)
 - verbale autorità competente VAS
 (impronta: 3C4E5152076FB14FAA5F25B4CA767AEEBBFBC4BEE1A11E0A56CD694A356A03A6)
 - ALLEGATO A
 (impronta: E77290EEE979F6655ED0467C43E2C02A5EDBE0B9117307A13FA85BC6E766D831)
 - ALLEGATO B
 (impronta: EAAF6A8E34E49267FD1F2DAD30AD34D03C46310E4A1B9CC8B87A03C3E197E30A)
 - ALLEGATO C
 (impronta: 805D8603CE45DC2AA711D9261A2E4D0B3F9CB43DE3FAB1F5503006DA080721B8)
 - ALLEGATO D
 (impronta: F51C487CDA22ED8FB9642EBA82038CDDF3E4603404B13441147A17E29EC8EE0C)
 - ALLEGATO E1
 (impronta: 16093F42D27B833D1ACDE8B9E7887A27C2DE195BDF735AC1C395165E99B4C0A9)
 - ALLEGATO E2 (impronta: C62C5656F5820643A3EE11E505E184F8A44831351E313029CE9F68450CBF6847)
 - ALLEGATO E3
 (impronta: 83FFE5E0E762B48BD2CD1ED758ECB71B2F831AB77C713ED225CF92CD6FA023D7)
 - ALLEGATO G
 (impronta: 7274380DB6F2E0866216BDDA7577AB1408384A5B4A53994DEB56AEF048166927)
 - RELAZIONE TECNICA
 (impronta: 44EBE57A6731D393AC59C18604BDC9C123ED01C52EDACD135A6DC5F91D844E22)
 - VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A VAS
 (impronta: A27344199381EFED635CA9908B40CAC439822C4F64CB24501761A947CF759170)
 - VERIFICA COERENZA PIT
 (impronta: C8DF2F9B747886729527F70026BCE5598595873C1CC6E7B9ACB323A1AD5D2933)
 - VISURE CATASTALI
 (impronta: 913195E8C3A33AA9817F2D3CDF3BA067F30A8AE56C4D67A840D1154192ED9244)
 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 (impronta: 00CFBDC5D7EA333F8174399D7C367D7D380EF01E88717A56BA6FCF920858DAAE)
 - PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CONVENZIONE
 (impronta: 0B6F775E745D2201C871252A8C1DB9C609AC62AFC70DEA584811079C1984E333)
 - R001 (impronta: 106EB7544FA19B8786D511E7CFDD2D8C01E555A31BFA1BA449CB4848F3CEA6ED)
 - R002 (impronta: EDA8BEB30AE02954A485255AC9385EA965FAAA65C1B7FBB580F6C25FCF138932)
 - R003 (impronta: B09CCDAF36209F0FA2820195970DEA69DDC778564B9F28BC7CF4BB3D9CABA24)
 - R004 (impronta: 32FDE8E94D3C6EF51D3533B8C18E742226FBFFA9AD475CFFDA38C0E4432D859B)
 - R004 (impronta: 2B28CDE5A19C0762DAFE95D8E5488924498A94EDB2250523507B289872A3CDB9)
 - R005 (impronta: 203C4DB3298D9C4E3CCFC4A06EBE75F7997A7D0596148D0F962C72EDEF406D4C)
 - R006 (impronta: 9F6BBF79AC78B75EBF6D15174610B81FE746F270B364FE41EF7601A62EE91851)
 - R007 (impronta: 146C2AE551DE3ED85F068A7BAA351EA203D854A30665715E6F447448F86F4B09)
 - T001 (impronta: 6D1F7CD83BDFDAAD52F85FF63CE0E5FF15DFF4842A54A5EFC440C36C920FDF80)
 - T002 (impronta: 25CA8287D00DE33D4D1FD86D3E7E1487F2056E4770A4BEA917C030441A08EDDB)
 - RELAZIONE GEOLOGICA
 (impronta: A3F3DD6EA669D31B5EFC8638F439EB731D57F0D8224645F3E091FE75BD3867B6)



- TAVOLA 01 (impronta: 3662F6BCC6FB549EDCB5747357E52C561F6AEBF3301A8A9BE4831FB19BBAC83D)

Allegati alla Del.C.C. n. 14 del 20/02/2025

- controdeduzioni

(impronta: 5B8AA4F05D8707BE65C98CADE7691087159873DCCA5AFB11BB7EF27D6CA7ED55)

- relazione del responsabile del procedimento

(impronta: 37FE5EF153EB34B5D3600C8EBDAEB146E54B70F655D354FED211DFA8CF394D79)

La Regione Toscana ha trasmesso agli enti competenti la convocazione della presente seduta con nota protocollo regionale n. 0212901 del 31/03/2025.

Il Comune di San Vincenzo ricade nell'ambito di paesaggio n. 16 "Colline Metallifere" e l'area oggetto di P.A. e contestuale variante al P.O. è interessata dai seguenti vincoli paesaggistici:

- vincolo ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004, in forza del D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 e del D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967 concernente "La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo", con la seguente motivazione : "*La zona predetta offre dei caratteristici e singolari aspetti di non comune bellezza naturale godibili dai numerosi punti di vista accessibili al pubblico*";

- vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. a) e g), del D.lgs 42/2004 relativi rispettivamente a:

- lett. a): "*Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare*";
- lett. g): "*I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227*".

In merito agli adempimenti di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, la Conferenza esprime quanto segue:

La variante al Piano Operativo, che interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, è finalizzata alla modifica del perimetro dell'ambito PA10 che, come specificato nella scheda norma, prevede un *Intervento al Villaggio Garden Club, via della Principessa, a San Vincenzo*. Con la variante è infatti proposta l'esclusione di aree appartenenti a strutture ricettive differenti di proprietà di soggetti terzi, oltre che di aree di proprietà comunali destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico.

A seguito della modifica, l'area di intervento avrà una Superficie territoriale di 106.632 mq in luogo dei 125.519 mq iniziali.

La variante comporta anche la modifica della disciplina dei fabbricati inclusi dal vigente P.O. nella scheda PA 10, ai quali sarà attribuita la classe (c3) per i futuri interventi edilizi; mentre le proprietà comunali, erroneamente incluse nel perimetro del P.A., saranno individuate come parcheggio pubblico e verde pubblico.

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio ha comunicato per le vie brevi che, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 21, non rileva criticità in merito alla variante proposta.

In merito agli adempimenti di cui all'art. 23, c.3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, la Conferenza richiama che il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che "*a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici*". In applicazione di tale disposizione, viene svolta, sul Piano Attuativo in oggetto, apposita Conferenza di servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, la Provincia di Livorno e il Comune di San Vincenzo.



Viste le finalità della Conferenza che ha lo *scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici*, la Regione specifica che le determinazioni della Conferenza non sono esaustive di ulteriori verifiche normative che si rendessero necessarie per completare l'iter del Piano.

Nella "Relazione istruttoria", il Responsabile del procedimento specifica che Il Piano Attuativo è conforme alla disciplina dei vigenti strumenti urbanistici comunali.

La previsione interessa un complesso tutistico-ricettivo situato in un'area pianeggiante compresa tra la linea ferroviaria Roma-Pisa e la strada provinciale della Principessa, che corre parallelamente al litorale di San Vincenzo verso il Golfo di Baratti e delimita verso l'entroterra la fascia retrodunale e boscosa dell'arenile.

La scheda norma del Piano Operativo (PA10), che disciplina l'area, prevede *l'ampliamento della struttura turistico-ricettiva già esistente per migliorare e qualificare l'offerta e i servizi senza aumento del numero dei posti letto*.

I parametri urbanistici della scheda norma vigente sono i seguenti:

- Superficie territoriale di 125.519 mq. (con l'approvazione della variante al P.O. saranno 106.632 mq);
- 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;
- altezza massima di 3 piani;
- Indice di Copertura massimo 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.

Inoltre, la scheda norma prevede le seguenti *Disposizioni specifiche*:

Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati con tipologie e materiali omogenei e coerenti con quelli delle costruzioni esistenti.

L'ampliamento delle strutture non potrà comportare un incremento della Superficie Coperta superiore al 5% della Superficie Coperta complessiva esistente.

Il Piano Attuativo propone i seguenti interventi:

Interventi sugli spazi destinati agli ospiti e al personale

- ✓ trasformazione di 16 camere per ospiti esistenti in 16 locali soggiorno e 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 per un totale di mq 330 di spazi coperti esistenti.

Interventi destinati al potenziamento dei servizi

- ✓ ampliamento delle cucine dei due ristoranti, mediante la chiusura di porticati esistenti per un totale di mq 139;
- ✓ formazione di locale per deposito bagagli degli ospiti ricavato sotto pergolato esistente per mq 51;
- ✓ ampliamento uffici della hall e realizzazione di nuovi servizi igienici esterni alla hall ricavati sotto la tettoia esistente per mq 48;
- ✓ realizzazione di palestra seminterrata sotto il terrazzamento della zona bar Tennis e spogliatoio esterno per mq 250 di spazi coperti esistenti e mq 38 di nuove costruzioni;
- ✓ chiusura di porticato esistente per realizzazione mensa del personale del ristorante Melograno per mq 93;
- ✓ ampliamento dei locali della SPA al piano terra mediante chiusura di porticati esistenti per mq 125;
- ✓ ampliamento del mini/baby club mediante chiusura di porticati esistenti per mq 55;
- ✓ realizzazione ascensori per mq 16 di nuove costruzioni.

Opere e attrezzature pubbliche

- 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.



Le seguenti opere pubbliche saranno realizzate in luogo della rotatoria:

- realizzazione di una fermata dell'autobus lungo Via della Principessa in prossimità del sottopasso pedonale pubblico;
- realizzazione steccato in legno su via della Principessa;
- manutenzione straordinaria via dei Cavalleggeri;
- manutenzione straordinaria/rifacimento tappetino di usura dei parcheggi pubblici in via dei Cavalleggeri;
- realizzazione di parcheggio pubblico in ampliamento a quello esistente nelle aree cedute a seguito della sottoscrizione della convenzione.

La Conferenza richiama:

- le prescrizioni della scheda di vincolo per decreto “La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo” riferibili alla previsione, in particolare 2.c.2, 2.c.4, 3.c.5, 3.c.7, 4.c.1, 4.c.2.;
- le prescrizioni della scheda del Sistema costiero n. 4 “Litorale sabbioso del Cecina” riferibili alla previsione, in particolare lett. f), g), h), l), m), t);
- le prescrizioni di cui all’art. 12.3 lett. a) e b) dell’Elaborato 8B del PIT-PPR.

Nell’elaborato “Verifica coerenza PIT” è puntualmente analizzato il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.

Lo stesso elaborato contiene dei rendering di *interventi tipo*, riportati anche nella tav. n. 10 “Documentazione fotografica stato attuale e rendering interventi tipo r1”, che evidenziano l’uso di tipologie, materiali e finiture simili a quelle dell’edificato esistente e indicati nelle NTA (artt. 5 e 8).

All’art. 10 delle NTA è inoltre prescritta, in ottemperanza all’art. 125 del P.O., la messa a dimora di un albero ogni 25 mq di S.E. (80 alberi) a scelta tra un elenco di essenze presenti nell’area o tipiche della macchia mediterranea, la cui ubicazione nella parte est del comparto, al confine con la linea ferroviaria Pisa-Roma, è rappresentata nella tav. n. 8 “Calcolo superficie macroaree a verde ed ubicazione alberi esistenti”.

La Conferenza rileva che:

- nella tavola n. 17 “Legenda planivolumetrico ed unità minime di interventi” non sono rappresentati tutti gli interventi presenti nella legenda;
- il valore della Superficie Coperta massima risulta differente negli artt. 3 e 7 delle NTA e nella tav. n. 5 “Calcolo superficie coperta di intervento – max 5% dell’attuale”;

La Conferenza chiede di apportare le necessarie modifiche agli elaborati del P.A. prima dell’approvazione.

La Conferenza prescrive che:

- in merito alla chiusura degli spazi porticati già artificializzati, le norme tecniche, nel dare indicazioni finalizzate alla configurazione di tali chiusure, non specificano le caratteristiche progettuali; tali aspetti dovranno essere dettagliati nella fase autorizzativa, al fine di garantire la massima qualità progettuale e l’inserimento paesaggistico degli interventi nel pieno rispetto delle specifiche prescrizioni dei vincoli paesaggistici presenti;
- con riferimento all’ampliamento della superficie coperta, si specifica che le quantità previste, entro il 5% della superficie coperta esistente in linea con la prescrizione 3.3. lett. m) della Scheda sistemi costieri n. 4, devono ritenersi come massime ammesse; tali incrementi di superficie saranno oggetto di ulteriore valutazione in fase di autorizzazione paesaggistica, sulla base di elaborati progettuali e di inserimento paesaggistico puntuali, al fine di garantire il rispetto delle ulteriori condizioni di cui alla citata prescrizione 3.3 lett. m), nonché delle prescrizioni 2.c.2, 3.c.5, 4.c.1 e 4.c.2 della scheda relativa al DM;
- in analogia, anche le sopraelevazioni previste ai fabbricati esistenti, in relazione alle caratteristiche del fabbricato di partenza e alla sua ubicazione, saranno valutate singolarmente caso per caso nella fase di autorizzazione paesaggistica; si prescrive fin da ora che l’incremento di altezza deve intendersi sempre contenuto all’interno del profilo dell’area boscata;
- ogni intervento dovrà essere portatore di un miglioramento della qualità e della godibilità percettiva di tutto il complesso;



- il nuovo impianto di illuminazione pubblica su via della Principessa consegua la massima riduzione dell'inquinamento luminoso (prescrizione 2.c.4 della scheda di vincolo per decreto e prescrizione lett. t) della scheda del Sistema costiero n. 4);
- l'intervento di manutenzione straordinaria dei parcheggi pubblici prospicienti via dei Cavalleggeri preveda l'utilizzo di materiale drenante in luogo del rifacimento del tappetino di usura, escludendo l'uso di autobloccanti e prediligendo un manto carrabile erboso;
- l'intervento di manutenzione straordinaria su via dei Cavalleggeri sia realizzato con l'impiego di asfalto ecologico dalle cromie naturali o di cemento architettonico;
- la progettazione delle recinzioni garantisca la massima trasparenza, leggerezza e l'adozione di soluzioni "verdi".
- la realizzazione di nuove superfici pavimentate sia limitata allo stretto necessario.

Conclusioni

La Conferenza, vista la documentazione prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta e all'esito delle valutazioni odierne, esprime 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**.

La Conferenza, in merito alle verifiche di cui all'art. 23, c. 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR, esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta, considerata la tipologia dell'intervento, verificate le caratteristiche dell'area e del contesto territoriale in cui si inserisce, la tipologia dei vincoli presenti, la specifica disciplina dei Beni Paesaggistici ad essi relativa, ritiene che le previsioni del **Piano Attuativo "PA 10 – Intervento al Villaggio Garden Club, via della Principessa"** nel Comune di San Vincenzo rispettino le prescrizioni della specifica disciplina dei Beni Paesaggistici contenute nell'elaborato 8B, a condizione che le prescrizioni declinate in narrativa vengano recepite nelle NTA del Piano Attuativo.

Ai fini della conclusione dell'iter di conformazione relativo alla Variante, la Conferenza resta in attesa di ricevere gli atti approvati da parte della A.C. a seguito della cui trasmissione verrà convocata la conferenza per i soli adempimenti di cui all'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

La conferenza conclude i propri lavori alle ore 11:00

Letto, approvato e sottoscritto

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scarscia

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo

Arch. Cristina Bronzino

Per il Comune di San Vincenzo

Arch. Serena Fossi