

Piano Operativo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**3° VARIANTE NORMATIVA SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO
(ART. 30 L.R.T. n. 65/2014)**

Progetto

arch. Serena Fossi
arch. Laura Dell'Agnello
arch. Elena Micci
p.i. Responsabile SIT Gian Luca Luci

DICEMBRE 2025

Sindaco: Paolo Riccucci
Assessore all'urbanistica: Nicola Bertini
Garante dell'informazione e della partecipazione: Irene Nassi
Responsabile del procedimento: Serena Fossi

Comune di San Vincenzo

Le premesse

Il Piano Operativo approvato nel luglio 2022 è stato il frutto del lavoro e dei programmi delle amministrazioni che si sono succedute fino al 2021. Gli amministratori in carica da ottobre 2021 hanno deciso, per motivi di opportunità e pur non condividendone appieno i contenuti, di concludere il processo di formazione del primo Piano Operativo peraltro stralciando ed accogliendo i vari suggerimenti della conferenza paesaggistica regionale, andando a modificare degli aspetti normativi che costituivano elementi di criticità rispetto alla prescritta conformazione prevista dalla LRT 65/2014 e dal PIT/PPR. Quindi si è cercato di chiudere, dando certezze a cittadini ed operatori, un percorso urbanistico lungo e complesso tuttavia con la volontà di programmare un nuovo disegno urbanistico del territorio che si espliciterà con il nuovo Piano Strutturale Intercomunale e con la variante generale al Piano Operativo vigente per la quale è stato già affidato l'incarico a progettisti esterni a seguito dell'atto di indirizzo promosso dall'Amministrazione Comunale con DGC. n. 136 del 17/06/2025.

La presente Variante trae origine dalla deliberazione della G.C. n. 314 del 17/12/2024 con la quale l'Amministrazione Comunale ha delineato i seguenti indirizzi:

- necessità di “manutenzione/adeguamento” delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Operativo emerse nei primi due anni di gestione affrontando temi specifici emersi in fase di applicazione;
- proposte per la “messa in opera” di alcune nuove previsioni del vigente PO tramite la redazione/modifica di schede norma con le quali verranno affrontati temi della riconversione dell'ex SILOS di carico utilizzato un tempo dalla società Solvay e della nuova sede del comando della Polizia Municipale;

Si è stabilito, pertanto, di avviare una fase di “manutenzione/adeguamento” del vigente PO, con l'obiettivo di promuovere e favorire i diversi settori dell'economia locale, favorire gli interventi di recupero e di riconversione del patrimonio edilizio esistente e l'attuazione degli interventi di trasformazione già previsti dal vigente PO.

Lo stato della pianificazione vigente

Il Comune di San Vincenzo è dotato attualmente dei seguenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale:

- Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 76 del 05/08/2015, integrata dalla delibera C.C. n. 11 del 08/01/2016 adottato quindi in vigenza della LRT 03/01/2005 n 1 ed approvato ai sensi della disciplina transitoria di cui alla LRT 65/2014 e smi;
- Piano Operativo approvato definitivamente con delibera C.C. n 50 del 14/07/2022;
- Prima variante semplificata al Piano Operativo approvata definitivamente con delibera C.C. n 50 del 14/07/2022;
- Seconda variante semplificata al Piano Operativo contestuale all'approvazione del PA 10 approvata definitivamente con delibera C.C. n. 80 del 29/09/2025;
- Piano Strutturale Intercomunale con i comuni di Suvereto e Sassetta adottato con delibera C.C. n. 96 del 21/12/2023;
- Variante di Adeguamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo al Piano Regionale Cave di cui è stato avviato il procedimento con delibera C.C. n. 8 del 02/04/2024;

La Terza Variante Normativa Semplificata

Dopo oltre tre anni dall'approvazione definitiva del Piano Operativo e dopo oltre due anni dall'approvazione definitiva della prima variante al suddetto strumento è emersa la necessità di apportare delle modifiche allo stesso anche a seguito di specifiche priorità ed esigenze emerse con l'obiettivo di:

- favorire gli interventi di recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- rileggere alcune specifiche previsioni del vigente PO al fine di facilitarne l'attuazione.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 314 del 17/12/2024 è stato anche dato avvio alla campagna di ascolto propedeutica alla raccolta di contributi/proposte da parte degli operatori del settore, della cittadinanza, degli uffici interni all'ente più direttamente coinvolti nella gestione del piano.

Sulla base di quanto sopra delineato la fase di “manutenzione/adeguamento” del vigente Piano Operativo è stata impostata nel rispetto dei seguenti criteri:

- non si determini incidenza sugli obiettivi strategici generali del PS vigente e del PSI adottato, sul dimensionamento del piano nonché sulla disciplina dello statuto del territorio;

– non si determini incidenza sull'impianto generale e sul quadro previsionale strategico del Piano Operativo;

– non si introducano previsioni all'esterno del territorio urbanizzato e comunque non confliggano con i criteri stabiliti dalle norme del PSI adottato;

In conformità a quanto disposto dall'art. 30 della L.R. 65/2014 e s.m.i le modifiche proposte hanno per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e tengono conto del dimensionamento complessivo del piano strutturale vigente e del piano strutturale intercomunale adottato.

Ai sensi dell'art. 28 bis della stessa L.R. 65/14 la Variante non è quindi soggetta ad avvio del procedimento ai sensi dell'Art. 17.

La stessa ha altresì concluso la verifica di assoggettabilità a VAS con provvedimento n. 1 del 12/12/2025 dell'Autorità competente ed è stato effettuato il deposito presso gli uffici del genio civile così come disposto dal DPGR 5R del 30/01/2020.

Inquadramento del procedimento urbanistico

Nel caso del presente procedimento, trattandosi di variante al vigente PO che interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del TU), si ritiene che il procedimento da attivare sia riconducibile alle tipologie delle c.d. "varianti semplificate" di cui all'art. 30 della stessa legge. Si ricorda che, sulla base di quanto disposto dall'art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini della formazione di eventuali varianti agli strumenti vigenti, si considera territorio urbanizzato "le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge". Pertanto, il procedimento di adozione e approvazione della Variante seguirà le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, senza necessità di avvio del procedimento ex art. 17 della legge e con conseguente riduzione a 30 giorni del periodo di pubblicazione.

Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS

La presente Variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 ed a tal fine è stato elaborato il Rapporto Preliminare, a seguito della quale è stato attivato il procedimento di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 e l'Autorità competente nel

procedimento di VAS, ha quindi condotto le verifiche istruttorie, tenuto conto dei contributi pervenuti, e ha concluso il procedimento, nella seduta con provvedimento n. 1 del 12/12/2025, come di seguito riportato (in estratto):

“Le varianti PA14, S09 e S10 possono essere escluse dalla procedura di VAS, nel rispetto delle indicazioni pertinenti contenute nel contributo inviato da ARPAT. Per quanto riguarda specificatamente la variante PA13 (Silos) gli effetti riconducibili alla Variante in oggetto presentino alcune criticità ambientali che meritano un'attenta valutazione da parte degli Enti competenti e che non permettono di escludere il Piano presentato dalle successive fasi di Valutazione Ambientale Strategica.”

Elaborati costitutivi della Variante

La presente variante si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati Relazionali

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione e Schede Normative

Elaborati grafici di PO modificati

- tav_po_01_aree urbane_san vincenzo_nord (scala 1:2000)
- tav_po_02_aree urbane_san vincenzo_centro (scala 1:2000)
- tav_po_03_aree urbane_san vincenzo_sud (scala 1:2000)

Rapporto preliminare ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e smi, art. 12 e della L.R. 10/2010 e smi, art. 22 a firma dell'Ing. Maurizio Bacci e dell'Ing. Stefano Corsi

Indagini geologiche redatte ai sensi del d.p.g.r. n°5/r del 30.01.2020 a firma del Dott. Fabio Melani

Descrizione dei contenuti della Variante

Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione

Si specifica che le Norme Tecniche di Attuazione e le schede norma indicate alla variante in fase di adozione saranno redatte, per le parti nuove e/o variate con il carattere rosso al fine di una più immediata comprensione.

La prima modifica riguarda il comma 1 dell'art. 14 dove è stato aggiornato il riferimento normativo della legge regionale.

La seconda modifica riguarda il comma 1 dell'art. 16 delle NTA che ha introdotto una precisazione per quanto riguarda le attrezzature pubbliche, servizi sociali e ricreativi (ss), specificando che “*è ammessa l'installazione di manufatti semplicemente ancorati a terra funzionali allo svolgimento delle attività*”.

La terza modifica riguarda l'art. 20 dove è stato necessario intervenire per chiarire meglio la norma.

- a) al comma 2 è stato necessario specificare con maggior forza che gli interventi sono “esclusivamente” quelli necessari al superamento delle barriere architettoniche; inoltre se l'installazione interessa un fronte prospiciente la pubblica via è ammessa solo se dimostrata l'impossibilità sui fronti secondari;
- b) al comma 4, che disciplina gli interventi posti all'interno del sistema insediativo, è stato necessario precisare che il rialzamento di un piano deve essere contenuto nel profilo delle mura perimetrali e che nel caso di sopraelevazioni non è possibile applicare l'incremento di SE consentito dalle singole classi; le sopraelevazioni sono ammesse esclusivamente dalla classe c5 in poi.

La quarta modifica riguarda l'articolo 22 che disciplina gli edifici con classificazione c1 vietandone di fatto l'installazione delle VEPA, che seppur intervento di edilizia libera potrebbero influire negativamente sulla tutela dell'immobile.

La quinta modifica riguarda l'articolo 23 che disciplina gli edifici con classificazione c2 dove è stato necessario intervenire per chiarire meglio la norma a seguito delle incertezze interpretative riscontrate durante l'iter istruttorio:

- a) al comma 5, che riguarda gli interventi in deroga in zona B, è stato eliminato “non classificati di carattere storico” in quanto ritenuto superfluo, visto che la classe c2 individua già “gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di rilevante valore architettonico e storico-documentale, da assoggettare ad interventi di conservazione”;
- b) è stato inserito il comma 5 bis consentendo il recupero dei sottotetti per gli edifici all'interno del territorio urbanizzato;

- c) è stata vietata l'installazione delle VEPA, che seppur intervento di edilizia libera potrebbero influire negativamente sulla tutela dell'immobile.

La sesta modifica riguarda l'articolo 24 che disciplina gli edifici con classificazione c3 dove è stato necessario intervenire per chiarire meglio la norma a seguito delle incertezze interpretative riscontrate durante l'iter istruttorio:

- a) al comma 3 è stato aggiornato il riferimento normativo dopo l'approvazione del decreto Salva Casa;
- b) al comma 4 è stato tolto l'obbligo di realizzare locali tecnici solo nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica in quanto la realizzazione di tali locali spesso è necessaria al fine di realizzare/modificare gli impianti anche in assenza di ulteriori interventi spesso per migliorare l'efficientamento energetico;
- c) è stato aggiunto il comma 5 bis per consentire gli interventi in deroga per i soli edifici ubicati in zona B in quanto tali interventi erano consentiti esclusivamente per gli immobili classificati c2 ritenendo opportuno consentirli anche per la classe c 3 che ha minor tutele.

La settima modifica riguarda l'articolo 25 che disciplina gli edifici con classificazione c4, presenti solo all'interno del territorio urbanizzato, dove è stato necessario intervenire per chiarire meglio la norma a seguito delle incertezze interpretative riscontrate durante l'iter istruttorio:

- a) al comma 2, lettera c) è stata soppressa la dicitura "fermo restando il rispetto delle distanze minime" in quanto le distanze sono disciplinate dal regolamento edilizio;
- b) al comma 3 è stato specificato che gli ampliamenti non sono cumulabili con gli interventi di cui al precedente art. 20.

La ottava modifica riguarda l'articolo 26 che disciplina gli edifici con classificazione c5 dove è stato necessario intervenire per chiarire meglio la norma a seguito delle incertezze interpretative riscontrate durante l'iter istruttorio:

- a) la disciplina del comma 2 è stata suddivisa in due parti inserendo il comma 4 bis che disciplina le serre solari;

- b) al comma 3 è stata soppressa la dicitura “fermo restando il rispetto delle distanze minime” in quanto le distanze sono disciplinate dal regolamento edilizio;
- c) è stato specificato che è ammessa anche la realizzazione di scale esterne in quanto la mancanza di tale specifica creava dubbi interpretativi ma visto che sono ammessi al comma 2 interventi di demolizione e ricostruzione non fedele è chiaramente possibile realizzare scale esterne;

La nona modifica riguarda l'articolo 30 che riguarda la dotazione di parcheggi privati in relazione agli interventi specificando al comma 1 che le dotazioni di parcheggi sono dovute nel caso di frazionamenti di unità immobiliari residenziali all'interno del territorio urbanizzato, al comma 3 che per gli edifici ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, i parcheggi dovranno essere reperiti all'interno del medesimo territorio e non dovranno avere una distanza dall'unità immobiliare afferente superiore ad un raggio di mt 500 e d infine che tale dotazione deve essere reperita prima del deposito della SCIA o della CILA. Tale modifica è scaturita dalle criticità riscontrate nell'applicazione di tale norma .

La decima modifica riguarda l'art. 53 che disciplina gli interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane:

- a) al comma 5, come è già consentito in area agricola, si prevede la possibilità di installare coperture stagionali alle piscine private ad uso collettivo;
- b) al comma 9 sono state tolte le modalità di realizzazione delle recinzioni in quanto disciplinate dal regolamento edilizio.

L'undicesima modifica riguarda l'art. 55 che disciplina il nucleo U 1.1 inserendo la possibilità di cambio d'uso dei fondi commerciali prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema “Tirreno” in analogia con quanto già consentito per i fondi prospettanti interamente sul percorso interno della “galleria”, così come individuato nella convenzione rep. 18333 dell'11/10/1991 di proprietà privata gravata di servitù di passaggio pubblico data la residualità commerciale di detti fondi e trattandosi di aree marginali rispetto alla viabilità pubblica.

La dodicesima modifica riguarda l'art. 57 che disciplina il nucleo U 1.3 inserendo la possibilità di cambio d'uso per i fondi rialzati rispetto alla quota del marciapiede tramite la presenza di un locale fuori terra o seminterrato esteso all'intera superficie del fondo data la difficoltà di accessibilità detti fondi.

La tredicesima modifica riguarda l'art. 123 dove è stata aggiornata la verifica del dimensionamento del Piano Operativo rispetto al Piano Strutturale viste le nuove previsioni delle schede indicate alla variante.

Modifiche/integrazioni alle Schede Norma

Scheda Norma – S09

Questa scheda disciplina l'area attualmente occupata dal Ghirigoro che nel vigente Piano Operativo è erroneamente classificata come Sv (parchi e giardini pubblici o di uso pubblico) ma che di fatto non rientra neanche nelle superfici a standard del piano strutturale; in realtà su tale area, di proprietà di RFI, insiste da moltissimi anni un'attività di somministrazione alimenti e bevande. Con la presente variante si intende attribuire all'area la corretta destinazione, classificata erroneamente come Sv, classificandola come attività commerciali (Ce). Su tale area si prevede un ampliamento massimo di 30 mq della Superficie Edificabile (o edificata) (SE) esistente adibita ad attività di somministrazione alimenti e bevande.

Scheda Norma – S 10

L'Amministrazione Comunale avrebbe intenzione di delocalizzare la sede del Comando della Polizia Municipale in un lotto di proprietà comunale all'interno del PIP al fine di migliorare l'accessibilità dell'utenza e al fine di accorpore sia gli uffici amministrativi del Comando che il garage dei mezzi di servizio attualmente ospitato in una struttura in affitto, al fine di rendere più agevole e funzionale il servizio. Da questa intenzione scaturisce la necessità di prevedere nell'attuale sede del Comando la trasformazione dei locali in residenza consentendo un esiguo aumento di superficie edificabile al fine di realizzare un massimo di tre alloggi.

Scheda Norma – PA 13

La scheda norma PA 13 andrà a sostituire interamente la scheda norma S 03 del vigente Piano Operativo. Tale modifica riguarda gli impianti e le aree industriali dismesse attualmente occupate dal vecchio Silo di caricamento del calcare, dagli impianti industriali ormai da tempo dimessi, dalla linea ferroviaria provvisoria di servizio alla Cava Solvay a San Carlo e dalla pineta nella porzione nord-orientale. Nel 2008, con il progetto di sostituzione della teleferica per il caricamento del calcare, è stata realizzata una tratta ferroviaria provvisoria tra San Vincenzo e San Carlo, che ha un impatto marginale sulle

strutture del Silo. Tuttavia, il progetto definitivo prevede la costruzione dei binari in prossimità delle strutture portanti del Silo, in particolare nella parte sud, rendendo impossibile il recupero della struttura in acciaio. L'intervento propone, anche a seguito di quanto disciplinato nell'accordo procedimentale tra il Comune di San Vincenzo e la società Solvay Chimica Italia spa sottoscritto in data 11/10/2022 all'art. 3, lettera a) punto i):

1. l'acquisizione al patrimonio pubblico della porzione del Silo in cemento e del resede di pertinenza non interessata dal tracciato di progetto della ferrovia e la demolizione della restante parte di silo in acciaio;
2. completamento del raccordo ferroviario con la curvatura finale come da progetto definitivo;
3. l'acquisizione della pineta di circa 6.500 mq a margine della SP 39;
4. il recupero della porzione di Silo in cemento non interessata dal tracciato ferroviario di progetto sia per il valore testimoniale che la struttura ha nella storia locale, sia per gli usi pubblici a cui l'area può essere vocata;
5. l'urbanizzazione delle aree prive di vegetazione a sud del Silo tramite un intervento di edilizia residenziale e sociale a sostegno della residenza stabile o in alternativa per servizi per l'assistenza socio- sanitaria.

Scheda Norma – PA 14

Questa scheda disciplina l'area attualmente occupata dalla struttura ricettiva Riva degli Etruschi con la quale vengono previsti interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, realizzati in cemento armato, nella medesima resede di pertinenza anche con diversa sagoma ma senza aumento di superficie edificabile. Tale scheda si è resa necessaria per procedere alla sostituzione delle villette con un intervento unitario da assoggettare alla presentazione di un piano attuativo. L'intervento nel suo complesso prevede la valorizzazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e la riqualificazione della struttura turistico-ricettiva già esistente per migliorare l'offerta turistica ed i servizi senza aumento del numero dei posti letto al fine di elevare ulteriormente gli standard qualitativi dell'area.

Modifiche alle tavole

Nelle tavole di PO tav_po_01_aree_urbane_san_vincenzo_nord (scala 1:2000), tav_po_02_aree_urbane_san_vincenzo_centro (scala 1:2000) e tav_po_03_aree_urbane_san_vincenzo_sud (scala 1:2000) sono stati riportati i perimetri nuovi o modificati delle schede norma.

Verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata

Sulla scorta di quanto verificato si può sostenere che la presente Variante risulti in linea con gli indirizzi regionali dettati dal PIT e con la disciplina del PIT/PPR non risultando in contrasto con:

- la disciplina d'uso per i sistemi costieri – Sistema Cecina;
- la disciplina d'uso per i fiumi;
- la disciplina d'uso della scheda vincolo DM 156-1967;
- gli indirizzi per l'ambito di paesaggio 16 Colline Metallifere e Elba.

Inoltre non si ravvisano elementi di contrasto, del PTC e del PS vigente e del PSI adottato.

Per quanto riguarda il dimensionamento, in base a quanto stabilito all'art. 73 della Disciplina di Piano del PS vigente, è stato verificato che gli interventi di trasformazione sono compatibili con la disponibilità delle risorse e si procederà pertanto all'aggiornamento della tabella di cui all'art. 123 delle NTA del PO. Inoltre è stato verificato anche il dimensionamento del PSI adottato. Per quanto riguarda le dotazioni pubbliche e delle attività collettive classificabili come standards urbanistici, ai sensi del D.M. n. 1444/1968, questi non vengono ridotti in quanto l'area relativa alla scheda S09 Ghirigoro, attualmente classificata come Sv (parchi e giardini pubblici o di uso pubblico) non era conteggiata come standard a verde pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto e dettagliato si ravvisa che le modifiche apportate alla disciplina e alle previsioni del vigente PO con la Variante in oggetto, siano conformi alla pianificazione sovraordinata. Dicembre 2025