

Piano Operativo

Osservazioni alla Variante Semplificata - Sintesi e controdeduzioni

**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 GianLuca Luci

GIUGNO 2026

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

OSSERVAZIONI

NUMERO	PROTOCOLLO	OSSERVANTE
1	PROT. N. 1065 DEL 15/01/2026	GERACI CALOGERO TOGNARINI RICCARDO
2	PROT. N. 2140 DEL 26/01/2026	
3	PROT. N. 2347 DEL 28/01/2026	REGIONE Settore Sistema Informativo Pianificazione del Territorio ALL 1a Genio Civile Valdarno Inferiore ALL 1b Genio Civile Direzione Difesa Suolo e Protezione Civile ALL 2a Settore Cave e Miniere ALL 2b Settore Logistica e Cave ALL 2c Settore Logistica e Cave ALL 3 Settore Forestazione. Agroambiente Settore Agricolo. Cambiamenti Climatici
4	PROT. N. 2466 DEL 29/01/2026	LANDI ALESSIO
5	PROT. N. 2469 DEL 29/01/2026	MANNARI srl
6	PROT. N. 2635 DEL 29/01/2026	PARDINI ROBERTA LUCIANA
7	PROT. N. 2647 DEL 30/01/2026	AESSE 2000
8	PROT. N. 2652 DEL 30/01/2026	GAGLIARDI TIZIANA
9	PROT. N. 2655 DEL 30/01/2026	COSTRUZIONI FERRERO
10	PROT. N. 2464 DEL 30/01/2026	GIOVANNONI FRANCESCA
11	PROT. N. 2668 E 2669 DEL 30/01/2026	CIANCHI CARLA
12	PROT. N. 2671 DEL 30/01/2026	RICCUCCI ALESSANDRO
13	PROT. N. 2672 DEL 30/01/2026	ZANETTE GHERARDO
14	PROT. N. 2675 DEL 30/01/2026	RIVA DEGLI ETRUSCHI
15	PROT. N. 2716 DEL 30/01/2026	UFFICIO
16	PROT. N. 2768 DEL 02/02/2026	SPARAPANI MARCO
17	PROT. N. 2775 DEL 02/02/2026	GHIRIGORO

OSSERVAZIONE N. 1

PROT. N. 1065 DEL 15/01/2026

OSSERVANTE: GERACI CALOGERO

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la modifica del comma 4 dell'art. 68 (zona urbana U.2.1) richiedendo la possibilità di consentire il cambio di destinazione da commerciale a residenziale per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra.

VALUTAZIONE

I fondi commerciali oggetto di osservazione sono collocati al piano terra del fabbricato e sono prospicienti una corte aperta privata che affaccia su Via della Principessa potenzialmente utilizzabile per le attività; il piano operativo vigente e la variante adottata hanno consentito il cambio d'uso di fondi commerciali laddove è stata effettivamente rilevata una residualità commerciale trattandosi di aree marginali rispetto alla viabilità pubblica.

Pertanto vista la collocazione di detti fondi si ritiene opportuno non accogliere la richiesta.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 2

PROT. N. 2140 DEL 26/01/2026

OSSERVANTE: TOGNARINI RICCARDO

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la modifica del comma 3 dell'art. 30 in quanto la modifica dello stesso art. 30 prevede una distanza massima di 500mt del posto auto rispetto all'unità immobiliare afferente risulta particolarmente ostativa alla fattibilità degli interventi di frazionamento, specie in aree periferiche dove il carico veicolare risulta privo di particolari problematiche e congestionamenti sia nei mesi estivi che tanto meno invernali e dove il reperimento di posti auto sul mercato è particolarmente difficile.

Con l'osservazione si propone di aggiungere *“Entro 12 mesi dall'approvazione del Piano Operativo, tale condizione non si applica agli immobili in procinto di frazionamento che risultano in possesso di un parere preventivo di fattibilità e per i quali si possa dimostrare di avere già proceduto all'acquisito un posto auto con le caratteristiche di cui sopra sul territorio comunale”*.

VALUTAZIONE

La norma è stata modificata in quanto i parcheggi da reperire in caso di frazionamenti sono necessari al fine di eliminare le problematiche dovute al difficile reperimento di parcheggi pubblici; in ogni caso si ritiene opportuno tenere in considerazione quanto osservato consentendo il reperimento del parcheggio pertinenziale ad una distanza superiore a mt 500 nei casi alla data di adozione della presente variante sia stato sottoscritto un preliminare di vendita dimostrato con versamento della caparra e opportunamente registrato.

ESITO CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

MODIFICHE EFFETTUATE AGLI ELABORATI

Nell'art. 30 delle NTA è stata inserita la norma che consente il reperimento del parcheggio pertinenziale ad una distanza superiore a mt 500 nei casi in cui alla data di adozione della presente variante sia stato sottoscritto un preliminare di vendita dimostrato con versamento della caparra e opportunamente registrato.

OSSERVAZIONE N. 3

PROT. N. 2347 DEL 28/01/2026

OSSERVANTE: REGIONE TOSCANA

Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

SCHEDA NORMA S09 – CORSO ITALIA 75 – ATTIVITÀ GHIRIGORO

Per tale scheda viene richiesto di:

- implementare con i precisi riferimenti alle prescrizioni contenute nel *Sistema Costiero 4* di riferimento delle prescrizioni del PIT/PPR.;
- implementare la scheda norma con lo schema planimetrico dello stato attuale e dello schema direttorio di progetto finalizzato a comprendere le variazioni previste al fine di individuare con precisione la struttura oggetto di intervento e di dimostrare la coerenza con la prescrizioni del PIT-PPR.

SCHEDA NORMA S10 – VIA EUCLIDE/VIA LUCCA 1/3 – POLIZIA MUNICIPALE

Per tale scheda viene richiesto di:

- implementare la scheda con precisi riferimenti alla Disciplina d'uso degli immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice (D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967), nella futura fase di conformazione paesaggistica;
- implementare la scheda con i dati dimensionali completi riguardo il sub ambito B (es: la superficie del corpo edilizio esistente e il rapporto di ampliamento);
- dettagliare la scheda con uno schema planimetrico direttorio del futuro intervento in grado di dimostrare la coerenza con la prescrizioni del PIT-PPR.

SCHEDA NORMA PA13 – VIA AURELIA – AREA INDUSTRIALE DISMESSA

Per tale scheda viene richiesto di:

- inserire una planimetria con schema distributivo che sia vincolante per le fasi attuative ed autorizzative successive per valutare la sostenibilità sul territorio di riferimento e per verificare la coerenza con la prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT-PPR;
- effettuare uno studio sulla declinazione delle prescrizioni d'uso in riferimento al sistema costiero di appartenenza e alla disciplina d'uso degli immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice (D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967), vista la presenza in sovrapposizione su tutta l'area di più vincoli paesaggistici; pertanto si

richiede di implementare la scheda con riferimenti alle prescrizioni “3.3” del sistema Costiero 4. Litorale sabbioso del Cecina e alle prescrizioni “c” della Disciplina d’uso delle aree di notevole interesse pubblico, dimostrando la piena compatibilità della trasformazione prevista con il PIT/PPR.

- di eseguire chiarimenti/approfondimenti sulla fascia di rispetto cimiteriale e sulla sua eventuale deperimetrazione per motivi di pubblico interesse.

Viene ricordato infine se ne ricorrono le condizioni, il rispetto dell’art. 27 “*La mobilità intra e interregionale*” commi 8/9/10 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

SCHEDA NORMA PA14 – VIA DELLA PRINCIPESSA – ATTIVITÀ RIVA DEGLI ETRUSCHI

Per tale scheda viene richiesto di:

- inserire uno schema localizzativo e distributivo di progetto, una planimetria, delle sezioni ambientali e delle prospettive, anche in sovrapposizione allo stato di fatto, al fine di comprendere l’intervento e la sua sostenibilità paesaggistica in un’area soggetta a tutela ai sensi degli artt.142 comma1/lett.a (territori costieri) e 136 del Codice;
- inserire stralci cartografici in una scala di maggior dettaglio riportando le aree di pertinenza degli edifici ed indicando le nuove opere infrastrutturali (sottopasso, attrezzature pubbliche ecc.).
- chiarire l’entità dell’intervento, se distribuito su tutta l’area o in una zona specifica; se c’è incremento di SE oppure se viene fatto a parità di SE; se tutti gli edifici vengono demoliti e ricostruiti o solo una parte;
- adeguare il dimensionamento considerando anche eventuali cambi di destinazione d’uso, ampliamenti di servizi ecc. (vedi art. 92 comma 4 lett. c della L.R.T. 65/2014 - intervento di riqualificazione e recupero interno ai perimetri del territorio urbanizzato);
- indicare i parametri urbanistici, la SE da recuperare, la SC esistente, le altezze massime ecc. tenendo conto del patrimonio edilizio legittimo esistente per effettuare le valutazioni richieste per il rispetto delle prescrizioni di cui alla scheda sistemi costieri n. 4 lett. h (10 % SC) e lett. m (5% SC); nella scheda risulta indicata esclusivamente la ST;
- di effettuare uno studio sulla declinazione delle prescrizioni e prescrizioni d’uso in riferimento al sistema costiero di appartenenza e alla disciplina d’uso degli immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all’art.136 del Codice (D.M. 18/12/1953 - G.U. 7 del 1954 D.M. 25/01/1967 - G.U. 156 del 1967). Risulta opportuno, pertanto, approfondire tale aspetto implementando la scheda con precisi riferimenti alle prescrizioni “3.3” del sistema Costiero 4. Litorale sabbioso del Cecina e alle prescrizioni “c” della Disciplina d’uso delle aree di notevole interesse pubblico, e con precisi riferimenti alle direttive ed alle prescrizioni della scheda di vincolo da DM 7/1954 e 156/1967, dimostrando la piena compatibilità della trasformazione prevista con il PIT/PPR;

VALUTAZIONE

Si prende atto di quanto rilevato nel parere al fine di implementare la documentazione relativa alla variante semplificata prima della richiesta della conferenza paesaggistica e della successiva approvazione definitiva in Consiglio Comunale.

Allegati 1a e 1b Settore Genio Civile Valdarno Inferiore

SINTESI OSSERVAZIONE

A seguito del deposito per il controllo delle indagini geologico-tecniche, ai sensi della L.R.T. 65/2014 - D.P.G.R. 5/R/2020 (Deposito n. 655 del 16/12/2025) sono state richieste integrazioni con nota n. 44390 del 22/01/2026

VALUTAZIONE

Si prende atto della richiesta integrazioni del 20/01/2026 inviata dal Settore Genio Civile al fine di predisporre ed inviare la documentazione necessaria per ottenere l'esito positivo del controllo di cui all'art. 12 del DPGR 05/R/2020.

Allegati 2a, 2b e 2c Settore Cave e Miniere

SINTESI OSSERVAZIONE

Il Settore Cave e Miniere segnala di aver inviato:

- il contributo all'avvio del procedimento alla Variante di adeguamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo al Piano Regionale Cave che è stata adottata con DCC n. 28 del 27/04/2026;
- contributo istruttorio anche ai fini della formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di San Vincenzo, Sassetta e Suvereto.

VALUTAZIONE

Considerato che questa variante non riguarda le aree interessate dalla cava si fa presente che sia la Variante di adeguamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo al Piano Regionale Cave sia il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di San Vincenzo, Sassetta e Suvereto hanno tenuto conto di quanto inviato dalla Regione durante l'iter di formazione ancora in corso.

Allegato 3 Settore Forestazione, Agroambiente Settore Agricolo, Cambiamenti Climatici

SINTESI OSSERVAZIONE

Non essendoci previsioni all'esterno al perimetro del territorio urbanizzato, non ci sono competenze al riguardo da parte dello settore Forestazione. Agroambiente, risorse idriche nel settore agricolo, Cambiamenti climatici.

VALUTAZIONE

Si prende atto del contributo inviato.

MODIFICHE EFFETTUATE AGLI ELABORATI

Nelle schede norma è stata inserita la sezione n. 8 – verifica prescrizioni PIT- dove sono state svolte le valutazioni richieste dal Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio della Direzione Urbanistica e Sostenibilità della Regione Toscana.

Inoltre:

- nella scheda norma S09 non è stato possibile indicare uno schema direttorio di progetto in quanto la SE consentita in ampliamento verrà utilizzata per migliorare l'attuale esercizio di somministrazione di alimenti e bevande che però, visto anche le esigue dimensioni, verrà definita al momento della presentazione del titolo edilizio secondo le necessità.
- nella scheda norma S10 è stato inserito uno schema planimetrico di massima dello stato attuale e del progetto al fine di dimostrare coerenza al PIT e sono stati inseriti i dati dimensionali;
- la scheda norma PA 13 è stata stralciata in accoglimento a quanto indicato nell'osservazione d'ufficio e nella nota procedurale in materia di VAS inviata dal Settore VAS e VincA; pertanto la scheda è stata sostituita con quella approvata con DCC n. 50 del 14/07/2022 (S 03), rimane modificato però il perimetro della scheda in quanto sono state escluse delle aree che non fanno parte del compendio industriale dismesso; inoltre rispetto all'adozione è rimasta invariata la modifica alla sezione 3, vincoli e tutele, in quanto erano stati corretti errori materiali.
- nella scheda norma PA 14 sono stati inseriti i dati dimensionali e l'ubicazione del sottopasso ciclopedonale.

OSSERVAZIONE N. 4

PROT. N. 2466 DEL 29/01/2026

OSSERVANTE: LANDI ALESSIO

SINTESI OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE 4.1

L'osservazione 1 riguarda la richiesta di non approvare la Variante semplificata al Piano Operativo per l'assenza di riallineamento del Preliminare di VAS e delle previsioni urbanistiche agli strumenti di pianificazione e valutazione ambientale sovraordinati e nello specifico viene richiesto:

- il Preliminare di VAS della Variante semplificata sia integralmente riallineato ai contenuti del PSI e della Variante generale al Piano Operativo;
- sia chiarita formalmente la capacità depurativa assunta e la sua coerenza con i limiti certificati da ARPAT;
- in assenza di tale riallineamento, la Variante non venga approvata.

VALUTAZIONE

Premesso che la variante generale al Piano Operativo non è stata adottata a novembre 2025 ma ne è stato avviato il procedimento che presuppone che debba ancora essere completamente espletata la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), si ritiene non condivisibile quanto osservato visto che le nuove schede inserite non incidono sul numero degli abitanti equivalenti ad eccezione della scheda relativa al ex SILO Solvay che è stata assoggettata a procedura di VAS e che come riportato nelle osservazioni d'ufficio verrà stralciata al fine di effettuare i necessari approfondimenti per redigere il Rapporto Ambientale che comportano tempistiche non compatibili con quelle necessarie per l'approvazione definitiva della presente variante semplificata.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA/NON VALUTABILE

OSSERVAZIONE 4.2

L'osservazione 2 riguarda il nuovo carico insediativo permanente in un contesto già prossimo ai limiti strutturali del sistema di depurazione, senza una adeguata valutazione degli effetti cumulativi e pertanto viene richiesto che le previsioni insediative siano subordinate a una verifica puntuale della sostenibilità depurativa negli scenari di massimo carico stagionale.

VALUTAZIONE

Le nuove schede inserite non incidono sul carico insediativo ad esclusione della scheda relativa al ex SILO Solvay che è stata assoggettata a procedura di VAS ma che come riportato nelle osservazioni d'ufficio verrà stralciata al fine di effettuare i necessari approfondimenti per redigere il Rapporto Ambientale che comportano tempistiche non compatibili con quelle necessarie per l'approvazione definitiva della presente variante semplificata.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA/NON VALUTABILE

OSSERVAZIONE 4.3

L'osservazione 3 riguarda la SCHEDA NORMA S03— PA 13 per la quale viene richiesto:

- il preventivo riallineamento del quadro conoscitivo e valutativo della VAS con gli strumenti sovraordinati;
 - una verifica puntuale della capacità effettiva del sistema idrico-depurativo nei periodi di massimo carico;
 - introduzione di prescrizioni vincolanti finalizzate alla riduzione dei carichi idrici e depurativi.

Inoltre è stato rilevato che la Scheda Norma S03 – PA 13 assume una destinazione prevalentemente residenziale senza che il Preliminare di VAS abbia svolto una valutazione comparativa tra scenari alternativi di utilizzo dell'area (residenziale libero, edilizia popolare, cohousing, residenza sanitaria assistita, funzioni pubbliche o collettive), al fine di individuare la soluzione a minore impatto sotto il profilo del consumo idrico e del carico depurativo. Tale omissione non consente di dimostrare che la scelta insediativa proposta rappresenti l'opzione ambientalmente più sostenibile, soprattutto in un contesto caratterizzato da criticità idriche e da capacità depurativa limitata. Viene richiesto pertanto l'integrazione della valutazione ambientale mediante analisi comparativa di scenari alternativi, anche su porzioni dell'area, prima di procedere all'approvazione della previsione edificatoria.

VALUTAZIONE

La scheda relativa al ex SILO Solvay che è stata assoggettata a procedura di VAS e come riportato nelle osservazioni d'ufficio verrà stralciata al fine di effettuare i necessari approfondimenti per redigere il Rapporto Ambientale che comportano tempistiche non compatibili con quelle necessarie per l'approvazione definitiva della presente variante semplificata.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA/NON VALUTABILE

OSSERVAZIONE 4.4

L'osservazione 3 riguarda la SCHEDA NORMA S-10 (POLIZIA LOCALE) che prevede la delocalizzazione del Comando di Polizia Locale in area artigianale osservando che il Preliminare di VAS sottostima le criticità legate all'accessibilità pedonale e alla sicurezza dell'utenza e che la previsione risulta incoerente con gli obiettivi dichiarati di mobilità sostenibile. Pertanto viene richiesto che l'attuazione della Scheda S-10 sia subordinata alla verifica della sostenibilità idrica e depurativa e alla realizzazione di un percorso pedonale continuo e protetto tra Via Aurelia Sud e Via Aristotele.

VALUTAZIONE

La delocalizzazione del Comando di Polizia Locale in area artigianale è prevista in una zona già urbanizzata e non si ritiene condivisibile la proposta di individuare nello strumento urbanistico un percorso pedonale continuo e protetto tra Via Aurelia Sud e Via Aristotele; tale valutazione dovrà essere svolta in sede di approvazione del progetto esecutivo dell'intervento.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 5

PROT. N. 2469 DEL 29/01/2026

OSSERVANTE: MANNARI SRL

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 30 comma 3 delle NTA richiedendo di:

- estendere la distanza massima ammissibile da 500 metri ad almeno 1000 metri rispetto all'unità immobiliare oggetto di frazionamento;
- in alternativa, di introdurre una deroga motivata, valutabile caso per caso qualora venga dimostrata la funzionalità effettiva del posto auto rispetto all'immobile.

VALUTAZIONE

La norma è stata modificata in quanto i parcheggi da reperire in caso di frazionamenti sono necessari al fine di eliminare le problematiche dovute al difficile reperimento di parcheggi pubblici e pertanto se il parcheggio da vincolare alla nuova unità immobiliare che si va a creare risulta essere collocato ad una distanza maggiore di 500 metri risulterebbe poco utilizzabile e non risolverebbe le problematiche sopra riportate e che hanno portato ad una revisione della norma.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 6

PROT. N. 2635 DEL 29/01/2026

OSSERVANTE: PARDINI ROBERTA

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la richiesta di modificare la destinazione d'uso dell'Hotel "Stella Marina" per destinare il piano terra ad uso commerciale e/o servizi integrando la classificazione TB, garantendo locali o attività per la comunità sanvincenzina e posti lavoro per tutto l'anno e destinare i piani soprastanti ad uso residenziale.

VALUTAZIONE

L'osservazione non è pertinente in quanto si riferisce ad una norma che non è oggetto della variante semplificata adottata.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 7

PROT. N. 2647 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: AESSE 2000

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la richiesta di:

- modificare l'art. 55 delle NTA del Piano Operativo per lasciare inalterata la possibilità dell'intervento nell'edificio "Galleria", così come previsto precedentemente;
- distinguere l'intervento innovativo sull'edificio "Ex Cinema Tirreno" applicandoci la prescrizione della residenza stabile.

VALUTAZIONE

La modifica della norma nasce dalla valutazione dell'interesse pubblico in quanto offre delle risposte alla necessità di residenza stabile che negli ultimi anni si è spostata massicciamente nei comuni limitrofi, cercando di dare delle risposte, seppur timide, a questa crescente necessità.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 8

PROT. N. 2652 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: GAGLIARDI TIZIANA

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la richiesta relativa all'art. 57 comma 4 delle NTA del PO:

- ridurre la superficie degli alloggi destinati a famiglie residenti da 65 mq a 45 mq;
- sostituire il sostantivo "famiglia" (riguardo all'esclusività di utilizzo delle unità immobiliari) con quello di "persona/e";
- ridurre la durata ventennale del vincolo di residenza da venti a dieci anni;
- all'art. 30, comma 3 estendere la distanza massima ammissibile da 500 metri ad almeno 1000 metri dell'unità immobiliare al parcheggio;
- estendere la possibilità anche a chi proviene da un altro comune.

VALUTAZIONE

Per quanto riguarda la riduzione della superficie minima degli alloggi si ritiene che l'osservazione non sia pertinente in quanto si tratta di una norma comune ai vari tessuti che non è oggetto della variante semplificata adottata.

E' condivisibile la sostituzione del sostantivo persone con il sostantivo famiglie per le motivazioni evidenziate nelle osservazioni; la residenza è riferita all'unità immobiliare interessata e niente vieta che il soggetto che vi risiederà provenga da altro comune.

Per quanto riguarda invece la modifica dell'art. 30 la norma è stata modificata in quanto i parcheggi da reperire in caso di interventi elencati nell'art. 30 sono necessari al fine di eliminare le problematiche dovute al difficile reperimento di parcheggi pubblici e pertanto se il parcheggio da vincolare alla nuova unità immobiliare che si va a creare risulta essere collocato ad una distanza maggiore di 500 metri risulterebbe poco utilizzabile e non risolverebbe le problematiche sopra riportate e che hanno portato ad una revisione della norma.

ESITO CONTRODEDUZIONE

PARZIALMENTE ACCOLTA

MODIFICHE EFFETTUATE AGLI ELABORATI

All'art. 57 comma 4 delle NTA del PO è stato sostituito il sostantivo "famiglia" (riguardo all'esclusività di utilizzo delle unità immobiliari) con quello di "persona/e".

OSSERVAZIONE N. 9

PROT. N. 2655 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: COSTRUZIONI FERRERO

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la richiesta di

- prorogare il termine di efficacia delle previsioni contenute nel Piano Unitario Convenzionato "ICV01 Park hotel i Lecci" sino al 2031:
- sostituire all'art. 122, punto 4, il secondo capoverso delle NTA, con il seguente *"Per la zona ICV01 viene riconfermata la disciplina esistente nella convenzione la cui efficacia scadrà entro il termine di anni 5 dalla data di efficacia della III^ Variante Semplificata al Piano Operativo"*.

VALUTAZIONE

L'osservazione non è pertinente in quanto si riferisce ad una norma che non è oggetto della variante semplificata adottata.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 10

PROT. N. 30/01/2026 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: GIOVANNONI FRANCESCA

(Unità immobiliare via San Francesco n. 13/15/17 – U.1.1 delle NTA del PO)

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda un fondo commerciale al piano terreno di un fabbricato ubicato in Via San Francesco, che non prospetta la pubblica via, affacciandosi esclusivamente su un percorso interno sul retro dell'edificio, per il quale si richiede la modifica dell'art. 55, comma 4, delle NTA del Piano Operativo sostituendo il testo attuale: *"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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno" è consentito il cambio d'uso, data la residualità commerciale di detti fondi che non prospettano, con nessun fronte, sulla via pubblica ai fini di una migliore qualificazione ed utilizzo."* nel seguente modo: *"In deroga al divieto di cui al precedente periodo, per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra che non prospettano con nessun fronte sulla via pubblica è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale data la loro intrinseca residualità commerciale e al fine di promuovere una migliore qualificazione e un efficace utilizzo"*. In subordine si richiede di integrare l'elenco degli immobili per i quali è possibile il cambio di destinazione d'uso anche con l'immobile di Via San Francesco 15-17.

VALUTAZIONE

I fondi per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso sono, a differenza di quelli 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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno", in gran parte occupati da attività di ufficio e pertanto utilizzati a pieno regime; fatta la suddetta premessa si ritiene che tali fondi non si possano considerare "residuali". In ogni caso si ritiene opportuno valutare tale opportunità nell'ambito della variante generale al Piano Operativo, in fase di redazione, al fine di effettuare le opportune valutazioni sull'attuale struttura anche in funzione dell'intero sistema commerciale.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 11

PROT. N. 2668 E 2669 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: CIANCHI CARLA

(Unità immobiliare via San Francesco n. 15/17 – U.1.1 delle NTA del PO)

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda un fondo commerciale al piano terreno di un fabbricato ubicato in Via San Francesco, che non prospetta la pubblica via, affacciandosi esclusivamente su un percorso interno sul retro dell'edificio, per il quale si richiede la modifica dell'art. 55, comma 4, delle NTA del Piano Operativo sostituendo il testo attuale: *"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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno" è consentito il cambio d'uso, data la residualità commerciale di detti fondi che non prospettano, con nessun fronte, sulla via pubblica ai fini di una migliore qualificazione ed utilizzo."* nel seguente modo: *"In deroga al divieto di cui al precedente periodo, per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra che non prospettano con nessun fronte sulla via pubblica è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale data la loro intrinseca residualità commerciale e al fine di promuovere una migliore qualificazione e un efficace utilizzo"*. In subordine si richiede di integrare l'elenco degli immobili per i quali è possibile il cambio di destinazione d'uso anche con l'immobile di Via San Francesco 15-17.

VALUTAZIONE

I fondi per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso sono, a differenza di quelli 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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno", in gran parte occupati da attività di ufficio e pertanto utilizzati a pieno regime; fatta la suddetta premessa si ritiene che tali fondi non si possano considerare "residuali". In ogni caso si ritiene opportuno valutare tale opportunità nell'ambito della variante generale al Piano Operativo, in fase di redazione, al fine di effettuare le opportune valutazioni sull'attuale struttura anche in funzione dell'intero sistema commerciale.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 12

PROT. N. 2671 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: RICCUCCI ALESSANDRO

(Unità immobiliare via San Francesco n. 13/15/17 – U.1.1 delle NTA del PO)

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda un fondo commerciale al piano terreno di un fabbricato ubicato in Via San Francesco, che non prospetta la pubblica via, affacciandosi esclusivamente su un percorso interno sul retro dell'edificio, per il quale si richiede la modifica dell'art. 55, comma 4, delle NTA del Piano Operativo sostituendo il testo attuale: *"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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno" è consentito il cambio d'uso, data la residualità commerciale di detti fondi che non prospettano, con nessun fronte, sulla via pubblica ai fini di una migliore qualificazione ed utilizzo."* nel seguente modo: *"In deroga al divieto di cui al precedente periodo, per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra che non prospettano con nessun fronte sulla via pubblica è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale data la loro intrinseca residualità commerciale e al fine di promuovere una migliore qualificazione e un efficace utilizzo"*. In subordine si richiede di integrare l'elenco degli immobili per i quali è possibile il cambio di destinazione d'uso anche con l'immobile di Via San Francesco 15-17.

VALUTAZIONE

I fondi per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso sono, a differenza di quelli 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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno", in gran parte occupati da attività di ufficio e pertanto utilizzati a pieno regime; fatta la suddetta premessa si ritiene che tali fondi non si possano considerare "residuali". In ogni caso si ritiene opportuno valutare tale opportunità nell'ambito della variante generale al Piano Operativo, in fase di redazione, al fine di effettuare le opportune valutazioni sull'attuale struttura anche in funzione dell'intero sistema commerciale.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 13

PROT. N. 2672 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: GHERARDO ZANETTE

(Unità immobiliare via San Francesco n. 13/15/17 – U.1.1 delle NTA del PO)

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda un fondo commerciale al piano terreno di un fabbricato ubicato in Via San Francesco, che non prospetta la pubblica via, affacciandosi esclusivamente su un percorso interno sul retro dell'edificio, per il quale si richiede la modifica dell'art. 55, comma 4, delle NTA del Piano Operativo sostituendo il testo attuale: *"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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno" è consentito il cambio d'uso, data la residualità commerciale di detti fondi che non prospettano, con nessun fronte, sulla via pubblica ai fini di una migliore qualificazione ed utilizzo."* nel seguente modo: *"In deroga al divieto di cui al precedente periodo, per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra che non prospettano con nessun fronte sulla via pubblica è consentito il cambio di destinazione d'uso a residenziale data la loro intrinseca residualità commerciale e al fine di promuovere una migliore qualificazione e un efficace utilizzo"*. In subordine si richiede di integrare l'elenco degli immobili per i quali è possibile il cambio di destinazione d'uso anche con l'immobile di Via San Francesco 15-17.

VALUTAZIONE

I fondi per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso sono, a differenza di quelli 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 e per quelli prospettanti interamente il corridoio interno dell'ex cinema "Tirreno", in gran parte occupati da attività di ufficio e pertanto utilizzati a pieno regime; fatta la suddetta premessa si ritiene che tali fondi non si possano considerare "residuali". In ogni caso si ritiene opportuno valutare tale opportunità nell'ambito della variante generale al Piano Operativo, in fase di redazione, al fine di effettuare le opportune valutazioni sull'attuale struttura anche in funzione dell'intero sistema commerciale.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA

OSSERVAZIONE N. 14

PROT. N. 2675 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: RIVA DEGLI ETRUSCHI

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la SCHEDA NORMA – PA 14 - INTERVENTO AL VILLAGGIO RIVA DEGLI ETRUSCHI e nello specifico:

1. viene segnalato che la perimetrazione dell'area individuata nella scheda norma presenta talune inesattezze poiché le delimitazioni riportate nei diversi estratti di mappa presenti nella scheda sono fra loro incongruenti e comunque non sovrapponibili all'integrale area oggi occupata dalla struttura "Riva degli Etruschi"; inoltre non è corretta la superficie della struttura ricettiva riportata nella scheda e pertanto si richiede la rettifica di ambedue le inesattezze;
2. si richiede di inquadrare più opportunamente gli interventi nella "ristrutturazione urbanistica", pur con le limitazioni dettate dai particolari caratteri del contesto e dalla disciplina del PIT-PPR inerente (anche) l'ambito costiero di riferimento; pertanto si richiede di distinguere tra le varie tipologie di edifici/strutture esistenti una distinta disciplina per gli immobili singoli (c.d. "villette"), per le unità ricettive non singole/a schiera e, in ultimo, per le unità immobiliari destinate a servizi comuni del complesso (es. reception, punti vendita, punti lavanderia od altro);
3. si richiede di esplicitare le facoltà inerenti il recupero della superficie e volumetria degli spazi oggi interessati da logge;
4. si richiede la possibilità di realizzazione di piscine.

VALUTAZIONE

Per quanto riguarda l'osservazione riportata al punto 1, si ritiene opportuno provvedere alla rettifica sia della perimetrazione dell'area sia dell'estensione della stessa.

Per quanto riguarda i punti 2, 3 e 4 si ritiene che gli interventi da consentire non siano riconducibili alla ristrutturazione urbanistica in quanto questi ultimi sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti e degli isolati e della rete stradale; premesso quanto sopra si conferma che verranno consentiti esclusivamente interventi di demolizione e ricostruzione nella medesima resede di pertinenza anche con diversa sagoma ma senza aumento di superficie edificabile e sarà consentito anche il tamponamento delle logge/porticati esistenti; come tra l'altro indicato nella scheda si ritiene accoglibile invece prevedere l'accorpamento, frazionamento, di unità

immobiliari per la realizzazione di edifici a servizio comune del complesso (es. reception, punti vendita, punti lavanderia od altro) mentre non sarà consentita la realizzazione di nuove piscine in quanto già a disposizione della struttura.

ESITO CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA PARZIALMENTE

MODIFICHE EFFETTUATE AGLI ELABORATI

E' stata rettificata la perimetrazione della scheda norma PA 14e la relativa l'estensione ed inoltre nella norma è stato inserita la possibilità dell'accorpamento, frazionamento, di unità immobiliari per la realizzazione di edifici a servizio comune del complesso (es. reception, punti vendita, punti lavanderia od altro).

OSSERVAZIONE N. 15

PROT. N. 27156 DEL 30/01/2026

OSSERVANTE: UFFICIO URBANISTICA

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda

1. SCHEDA NORMA PA 14.

- si ritiene necessario modificare la perimetrazione del Piano Attuativo negli estratti cartografici (catastale, aerofotogrammetrico e Piano Operativo) in quanto nei tre estratti sono state riportate perimetrazioni errate.

2. SCHEDA NORMA PA 14.

- si ritiene opportuno specificare che per la realizzazione del sottopasso all'altezza del Villaggio San Luigi si intende "sottopasso ciclopedonale ferroviario".

3. SCHEDA NORMA PA 13.

Si ritiene opportuno stralciare in questa fase tale previsione in quanto tale scheda norma deve essere sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica.

4. Art. 30 Norme Tecniche Attuazione

Si ritiene opportuno specificare che il reperimento dei parcheggi, nel caso di frazionamenti e altri interventi comportanti aumento delle unità immobiliari residenziali all'interno del territorio urbanizzato, è necessario anche in caso di realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali derivanti da tali interventi.

VALUTAZIONE

Tali osservazioni d'ufficio sono state proposte soprattutto per non incorrere in dubbi interpretativi

ESITO CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

MODIFICHE EFFETTUATE AGLI ELABORATI

La scheda norma PA 13 è stata stralciata in accoglimento a quanto indicato nell'osservazione d'ufficio e nella nota procedurale in materia di VAS inviata dal Settore VAS e VincA; pertanto la scheda è stata sostituita con quella approvata originariamente con DCC n. 50 del 14/07/2022 (S 03), modificando però il perimetro in quanto sono state escluse delle aree che non fanno parte del compendio industriale dismesso.

Nella scheda norma PA 14 è stato specificato che per la realizzazione del sottopasso all'altezza del Villaggio San Luigi si intende "sottopasso ciclopedonale ferroviario" ed è stata modificata la perimetrazione del piano.

Inoltre è stato modificato l'art. 30 delle NTA del Piano Operativo.

OSSERVAZIONE N. 16

PROT. N. 2768 DEL 02/02/2026

OSSERVANTE: SPARAPANI MARCO

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda:

1. la modifica del comma 1 dell'art. 30 delle NTA del PO in quanto potrebbe portare a problemi interpretativi e nello specifico potrebbe significare che il parcheggio è dovuto anche in caso di trasformazione di un fondo commerciale in residenza perche' comunque avremo un aumento di unita' immobiliari residenziali anche in assenza di aumento di carico urbanistico;
2. la modifica del comma 3 dell'art. 30 delle NTA del PO che prevede il reperimento delle dotazioni di parcheggio prima del deposito della SCIA o della CILA stipulando l'atto d'obbligo non sempre è fattibile in quanto i parcheggi devono essere asserviti ad una unita' immobiliare distinta catastalmente al fine di consentirne la trascrizione immobiliare comportando la variazione catastale senza avere il titolo edilizio.

VALUTAZIONE

Per quanto riguarda l'osservazione 1 si ritiene che il reperimento del parcheggio non sia necessario nei casi si venga a creare una nuova unità immobiliare residenziale ma senza aumento di carico urbanistico e pertanto si ritiene opportuno accogliere quanto osservato.

Per quanto riguarda l'osservazione 2 si ritiene opportuno modificare il comma 3 dell'art. 30 prevedendo il deposito dell'atto d'obbligo con la comunicazione di fine lavori.

ESITO CONTRODEDUZIONE

ACCOLTA

MODIFICHE EFFETTUATE AGLI ELABORATI

E' stato modificato l'art. 30 delle NTA del Piano Operativo.

OSSERVAZIONE N. 17

PROT. N. 2775 DEL 02/02/2026 GHIRIGORO

SINTESI OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda la SCHEDA S09 per la quale si richiede di inserire nella scheda al punto 2, sezione Norma un ulteriore punto *“La realizzazione di chioschi o gazebo a servizio dell’attività di somministrazione alimenti e bevande per una superficie non superiore al 30% della S.E. esistente con le stesse caratteristiche costruttive previste per l’Area Pedonale Urbana”*.

VALUTAZIONE

Per quanto riguarda l'osservazione, seppur condividendo la necessità di realizzare tale struttura per migliorare la fruibilità da parte dei clienti, si è ritenuto opportuno valutarne la fattibilità alla luce di quanto richiesto dalla Regione Toscana – Settore Genio Civile.

ESITO CONTRODEDUZIONE

RESPINTA