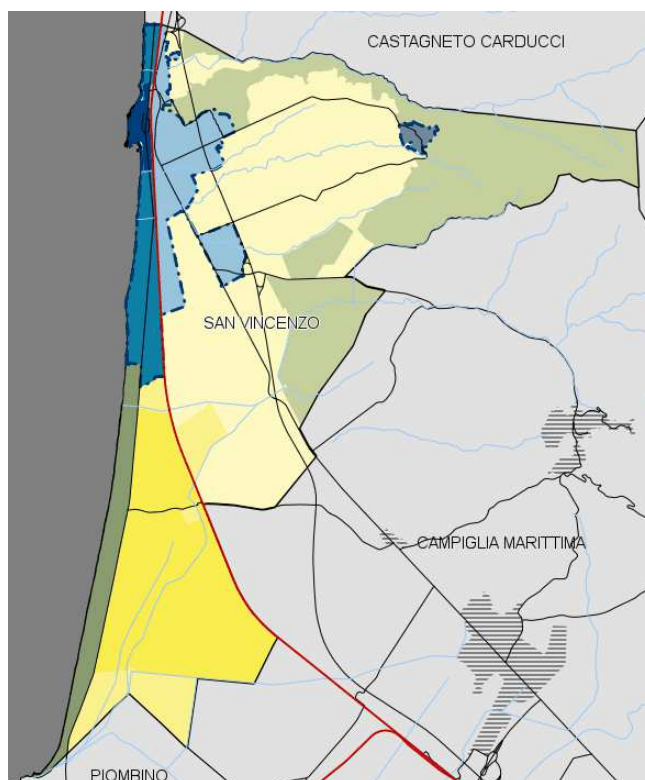


# Comune di San Vincenzo

(Provincia di Livorno)

## VARIANTE ANTICIPATORIA AL REGOLAMENTO URBANISTICO SCHEDE NORMATIVE B)



### Relazione di avvio del Procedimento

ai sensi dell'art. 17 della L.R.T n°. 65/2014

**Il Sindaco:** Alessandro Bandini

**Assessore all'Urbanistica:** Massimiliano Roventini

**Il Dirigente: Servizi per il territorio e attività produttive:** Salvatore De Priamo

**Il Responsabile del Procedimento:** Geom. Paolo Cosimi

**Il responsabile Urbanistica Cave Via:** arch. Laura Dell'Agnello

## GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE

L'Amministrazione Comunale con Atto di indirizzo sulla Pianificazione Urbanistica approvato con D.C.C. n° 29 del 12/04/2017 ha raccolto alcune richieste per diverse tipologie di interventi sul territorio comunale le attività produttive, turistico-ricettive e residenziali che necessitavano di una migliore definizione e collocazione.

Allo scopo è necessario approvare una Variante con l'obiettivo di dare attuazione a quanto sopra anche in considerazione del fatto che con precedente atto l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante semplificata al R.U. volta a favorire una ridimensionamento e riorganizzazione della capacità insediativa complessiva dell'ambito della zona industriale delle aree residue del PIP con trasferimento di parte delle superfici in nuove schede interne al territorio urbanizzato così come individuato dal Piano Strutturale ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 e ss.mm.ii..

Pertanto la Variante non comporterà aumento della capacità edificatoria in quanto è ancora utilizzabile la capacità edificatoria residua estrapolata dalla vecchia zona industriale.

I primi tre obiettivi sono i seguenti:

- Ampliamento del Distributore Metano di 300 mq ai fini della riqualificazione funzionale finalizzata anche al miglioramento dell'accesso allo stesso e della viabilità di servizio ( **Scheda S.S.Iar b.26 – Distributore Gas Metano** )
- Realizzazione di una media struttura di vendita nell'area prospiciente la rotatoria all'incrocio tra via della Valle e via Aurelia con regimazione della viabilità e cessione al pubblico della stessa, del verde e dei parcheggi ( **Scheda S.S.Icn b.28 – Via della Valle – Via Aurelia (SP n. 19)** )
- **Stabilizzazione** con incrementi volumetrici senza nuova occupazione di suolo della **stazione ecologica** di distribuzione dei detriti fino a massimo 1.600 mq comprensivo delle strutture esistenti . L'area è stata autorizzata con provvedimento della Provincia n° AD 166 del 13.7.2007 in corso di rinnovo.
- **Zone di completamento paese nuovo (SSI.7.b.16)**  
Infatti nell'arco di questi anni di gestione del R.U. ci sono stati casi in cui all'interno del sistema insediativo di zone di completamento del Paese nuovo in cui non è stato possibile realizzare quanto previsto per impossibilità fisica del rispetto delle distanze o di altri parametri non necessariamente urbanistici.  
L'obiettivo della Variante è quindi quello di rendere possibile il trasferimento di tali diritti edificatori in altre aree del sistema insediativo senza aumento della capacità insediativa e mantenendo le prescrizioni specifiche già contemplate nelle relative schede (S.S.I.B.16).

## LA DISCIPLINA DELLE SCHEDE NORMATIVE DEL RU OGGETTO DI VARIANTE

### Nuova Scheda S.S.Iar b.26 – Distributore Gas Metano

#### Obiettivi:

L'obiettivo è l'ampliamento del Distributore Metano esistente per la sua riqualificazione funzionale.

#### Descrizione

Si tratta di un'area posta a margine della SS1 Aurelia in prossimità dell'incrocio con la SP n.° 20 per Campiglia Marittima in cui è già presente l'attività di distribuzione del metano.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

È consentita un ampliamento per una quantità massima di SUL pari a mq. 300 per i servizi annessi all'attività di distributore gas metano.

**Destinazioni d'uso**

Attività di distribuzione Metano e annessi servizi (locali tecnologici e officina).  
Attività pubblici esercizi.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

L'intervento è subordinato allo studio ed adeguamento della viabilità della zona, alla dotazione di servizi ed alla cessione delle aree necessarie a tale adeguamento nonché a quelle previste dagli standard urbanistici.

**Modalità di intervento:**

Concessione singola unitaria convenzionata

**Nuova Scheda S.S.I.lar b.27 – Stazione ecologica****Obiettivi:**

L'obiettivo è la stabilizzazione della stazione ecologica di trattamento e deposito dei detriti e attività connesse.

**Descrizione**

Si tratta di una struttura già esistente posta in un'area prospiciente la Variante SS1 Aurelia ed oggetto di autorizzazione temporanea AD 166 del 13.07.2007 in corso di rinnovo.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Ampliamento, stabilizzazione ed adeguamento della struttura esistente per una quantità massima di SUL pari a mq. 1.600 comprensivo delle strutture esistenti.

**Destinazioni d'uso**

Attività di raccolta, trattamento dei detriti ed invio al recupero ed altro materiale soggetto a riciclo.  
Attività di servizi annessi quali impianti tecnologici.

**Aree per servizi (standards urbanistici):**

L'intervento è subordinato alla sistemazione ed adeguamento della viabilità di accesso e alla riapertura della stazione ecologica nonché alla cessione delle aree necessarie a tale adeguamento ed a quelle previste dagli standard urbanistici

**Modalità di intervento:**

Concessione singola unitaria convenzionata

**Nuova Scheda S.S.Icn b.28 – Via della Valle – Via Aurelia (SP n. 19)****Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione di una media struttura di vendita a ridosso del centro urbano.

**Descrizione**

Si tratta di un'area prospiciente la rotatoria "di accesso al sottopasso sulla via Aurelia nord" all'incrocio tra via della Valle e via Aurelia (SP n.°19).

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

È consentita la nuova edificazione per una quantità massima di SUL pari a mq. 2.000,00.

Altezza massima ml. 7,50 .

### **Destinazioni d'uso**

Attività di media struttura di vendita (art. 15 della LRT .n°28/2005 e art. 27 della LRT n.° 65/2014).

Attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

### **Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

L'intervento è subordinato alla sistemazione della viabilità ed alla cessione al pubblico delle stesse aree e delle aree a verde ed a parcheggio come da standard urbanistici.

### **Modalità di intervento:**

Concessione singola unitaria convenzionata

## **Scheda SSI.7.b.16 Zone di completamento paese nuovo**

(in blu le parti da togliere ed in rosso le parti aggiunte)

### **Descrizione**

La scheda comprende:

- ~~— la zona a margine della ferrovia Pisa Roma (a),~~
- il lotto inedito a margine di Via Mozza (b),
- ~~— il lotto inedito in Via Giusti (c),~~
- ~~— il lotto inedito tra Via Roma e il Fosso del Renaione (d),~~
- ~~— la zona di completamento in Via Aurelia nord (e).~~
- la zona di completamento in Via Pascoli (f)

### **Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento del tessuto edilizio del Sottosistema Insediativo del paese nuovo (b)-  
~~(c)-(d)-(e)-(f) e la riqualificazione dell' area lungo la Ferrovia Pisa-Roma tramite la realizzazione di un collegamento pedonale con la viabilità esistente di Via del Passaggino (a).~~

### **Destinazioni d'uso**

Residenza (b)-~~(c)-(d)-(e)~~-(f).Garages pertinenziali - L. 122/89 (a).

### **Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

- ~~(a) — Garages fuori terra quantità previste dalla L. 122/89~~  
~~— Altezza in gronda ml. 2,40 copertura a capanna.~~
- (b) -Residenza SLP massima mq. 200  
-Altezza massima 7,50 ml.
- ~~(c) — Residenza massima di mq. 100 di SLP~~  
~~— Altezza massima 4,50 ml.~~
- ~~(d) — Residenza massima di mq. 160 di SLP~~  
~~— Altezza massima 7,50 ml.~~
- ~~(e) — Residenza massima di mq. 60 di SLP~~  
~~— Altezza massima 7,50 ml.~~
- (f) -Residenza massima di mq. 80 di SLP  
-Altezza massima 7,50 ml.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

## Prescrizioni specifiche

Gli edifici realizzati nel presente ambito possono essere utilizzati esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune.

~~E' vietato il cambio di destinazione d'uso.~~

~~La libera vendita dell'alloggio entro 5 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, è ammessa previo pagamento al Comune di una sanzione pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese documentate sostenute per l'intervento.~~

~~Per le schede normative che siano impossibilitate ad attuare gli interventi previsti per limiti fisici legati alle distanze o ad altri parametri urbanistici sarà possibile trasferire i diritti edificatori in aree all'interno del sistema insediativo purchè interne al territorio urbanizzato così come definito dal P.S..~~

## Aree per servizi ( standards urbanistici )

~~L'intervento nell'ambito (b) è subordinato alla realizzazione del percorso pedonale che unisce la Via Mozza alla Via del Passaggio.~~

~~Il progetto di opera pubblica dovrà consentire l'utilizzo del percorso pedonale anche come "passe carrabile" da parte dell'ambito (a), con accesso da Via Mozza.~~

~~L'intervento nell'ambito (c) è subordinato alla realizzazione del verde pubblico nell'area adiacente all'edificio.~~

## Modalità di intervento

- ~~per l'ambito b) Concessione edilizia singola convenzionata relativamente alla realizzazione del percorso pedonale.~~
- ~~per l'ambito c) Concessione edilizia singola convenzionata relativamente alla realizzazione del verde pubblico.~~

### Permesso di costruire singolo

~~Per le schede normative che siano impossibilitate ad attuare gli interventi previsti per limiti fisici legati alle distanze o ad altri parametri urbanistici sarà possibile trasferire i diritti edificatori in aree all'interno del sistema insediativo purchè interne al territorio urbanizzato così come definito dal P.S..~~

## EFFETTI TERRITORIALI ATTESI, IVI COMPRESI QUELLI PAESAGGISTICI

Gli interventi relativi alle scheda SSIAR.b.26 e SIAR.b.27 non comportano impatti negativi sul paesaggio circostante sia perché non vi sono elementi di qualità paesaggistica sia perché si inseriscono in aree di frangia. Inoltre le schede si trovano in aree già edificate e non prevedono espansioni verso il circostante territorio agricolo.

L'intervento relativo alla scheda SSICN.b.28 pur comportando un inserimento di un elemento antropico si trova al "margine del sistema insediativo e dell'eco-sistema collinare in cui era già stata fatta una previsione legata ad un piano attuativo di iniziativa pubblica benchè sull'area insistano due vincoli paesaggistici. A questo scopo l'impatto che potrà scaturire dovrà essere adeguatamente valutato in sede di progettazione.

## GLI ASPETTI SOCIO ECONOMICI

Rispetto alle previsioni insediative in essere, sarà basata sulla ricerca della qualità complessiva dell'intervento, nelle sue componenti interne e in quelle esterne proiettate sul territorio locale, e sarà costituita sinteticamente da quattro componenti:

diminuzione del carico antropico e urbanistico insediamento di attività produttive unito alla qualità dei servizi offerti incentivo alla ricettività risoluzione previsioni residenziali La Variante sotto l'aspetto economico e finanziario ha una sua ragione di essere in quanto riesce a integrare le diverse funzioni e destinazioni d'uso.

## **LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

Il Comune di San Vincenzo è dotato di un Piano Strutturale approvato con la D.C.C. n. 76 del 05/08/2015 poi integrata e perfezionata con la D.C.C. n. 11 del 08/01/2016.

E' dotato inoltre di R.U. approvato nel 2000 e poi più volte integrato con varianti sia di carattere normativo che gestionale. Attualmente il Comune di San Vincenzo è dotato di R.U. approvato con D.C.C. n° 32 del 2013 pubblicata sul BURT il 12.06.2013.

Dall'approvazione degli strumenti urbanistici succitati sino ad oggi lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale è sostanzialmente mutato:

- ✓ La nuova L.R. 65/2014 è stata approvata con D.C.R. 10.11.2014 producendo disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T.
- ✓ Il nuovo P.I.T., con valore di piano paesaggistico in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio approvato con D.C.R. il 27.3.2015.
- ✓ I nuovi Regolamenti Regionali applicativi della L.R. 65/2014
- ✓ Le modifiche introdotte dal 2014 in poi sia al D.P.R. 380/01 che alla L.R. 65/2014

Allo stato attuale della pianificazione comunale in rapporto alla disciplina transitoria della L.R. 65/2014, almeno sotto il profilo formale e giuridico, il Comune di San Vincenzo rientra nei dettati normativi transitori dell'articolo 229 della L.R. 65/2014.

Per effetto del combinato disposto della data di approvazione della variante gestionale generale del Comune di San Vincenzo, avvenuta il 06.05.2013 con delibera C.C N° 32 e pubblicata sul BURT in data 12.06.2013, pertanto i termini quinquennali di scadenza del RU ex art. 55, comma 5 e 6, L.R. 1/2005 in attuazione dell'art. 229 L.R. 65/2014 avverrà in data 11.06.2018 (cinque anni dalla pubblicazione sul BURT 2013).

A tal fine il Comune di San Vincenzo, in attesa della generale revisione del Piano Strutturale, che dovrà essere avviata entro i cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/2014 per la completa conformazione anche al PIT/PPR, che con D.G.C. n. 270 del 25.11.2017 ha dato avvio al procedimento per la formazione del primo Piano Operativo che andrà a sostituire l'attuale Regolamento Urbanistico.

## **PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DELLA VARIANTE AL R.U.**

Per perseguire gli obiettivi della Variante sono state redatte tre schede normative.

La S.S.IAR.b.26 - Distributore del Metano e la S.S.I.AR.b.27 – Stazione individuato Ecologica ricadono in aree già edificate ed inserite all'interno del sistema insediativo del Piano Strutturale anche se risultano esterne al perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 224 della L.R.T. 65/2014 ed nel nuovo Piano Strutturale con DCC n.° 76/2016.

Pertanto, a seguito delle verifiche effettuate con la Regione Toscana, non risulta applicabile la procedura semplificata prevista dall'art. 30 della LRT 65/2014 ed è quindi necessario riavviare il procedimento ai sensi dell'art. 17 della stessa legge. Dal momento che il Distributore Metano e la Stazione Ecologica sono fuori dal perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della LRT 65/2014) sarà necessario procedere poi alla convocazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LRT 65/2014, qualora ritenuta necessaria.

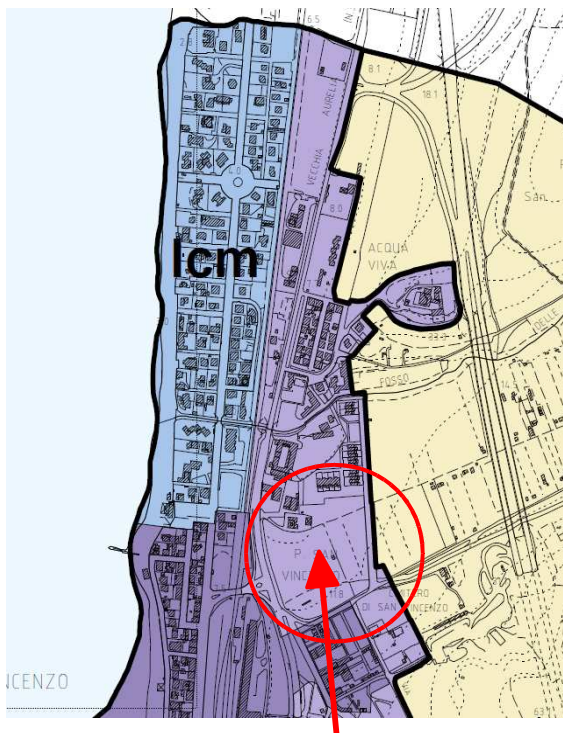
Inoltre, visto che alcune aree sono sottoposte a vincolo di cui al D.lgvo n° 42/2004, sarà opportuno avviare il procedimento di adeguamento alla disciplina del PIT ai sensi dell'art. 21 della normativa del PIT stesso e dopo l'approvazione della variante convocare la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.31 della LRT n.° 65/2014.



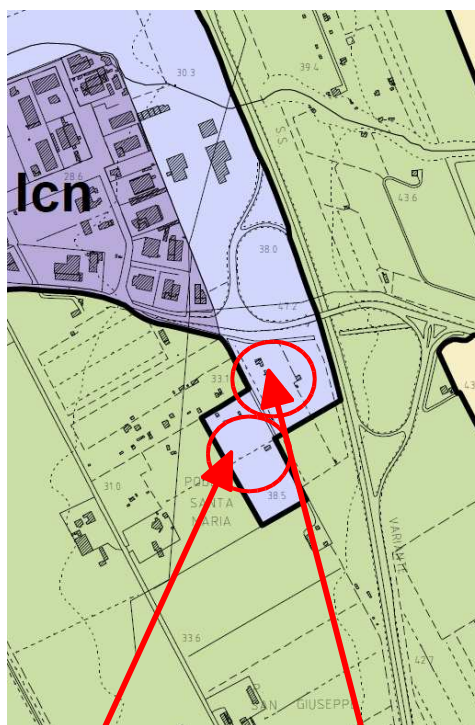
## STATO ATTUAZIONE P.S. E R.U.

### Il Piano Strutturale vigente

Gli ambiti oggetto della variante sono localizzati due nel Sub-sistema Insediativo della Appendici Recenti (IAR) (Distributore Metano e Stazione Ecologica), l'altro nel sub-sistema Insediativo della città nuova (ICN) e e tutti e tre ricadono all'interno dell'UTOE 1.1 prevista dal Piano Strutturale.

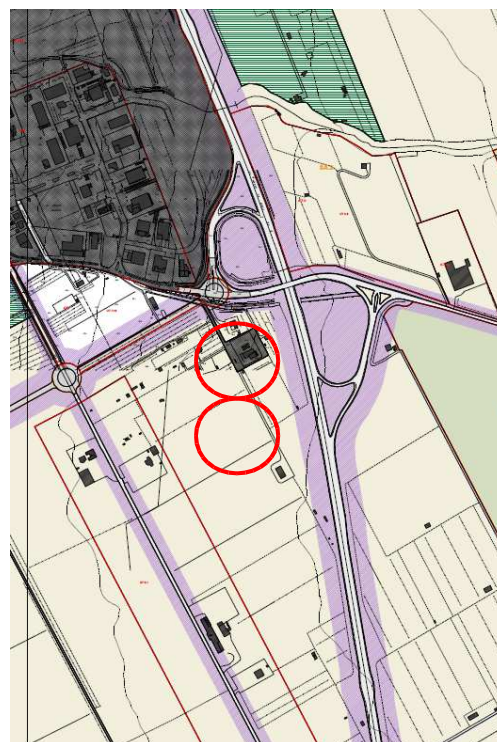
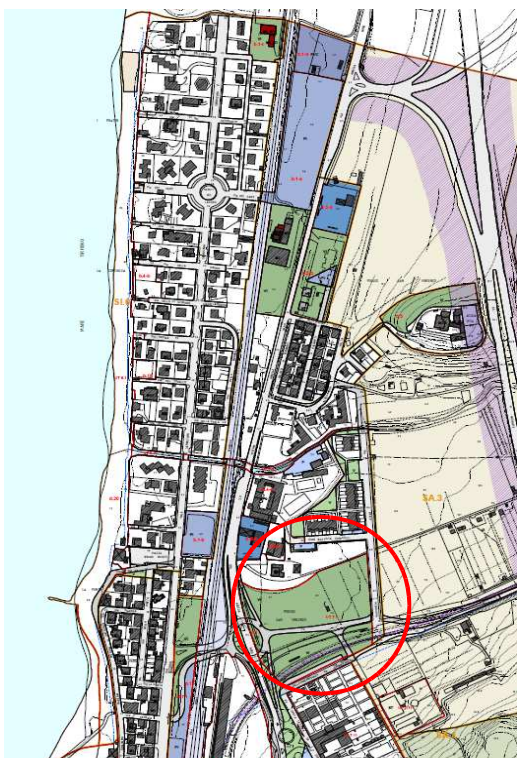


Scheda S.S.Icn b.28



Scheda S.S.I.Iar b.27

Scheda S.S.Iar b.26





## STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI

### PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

La disciplina del PIT approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 si articola in tre livelli:

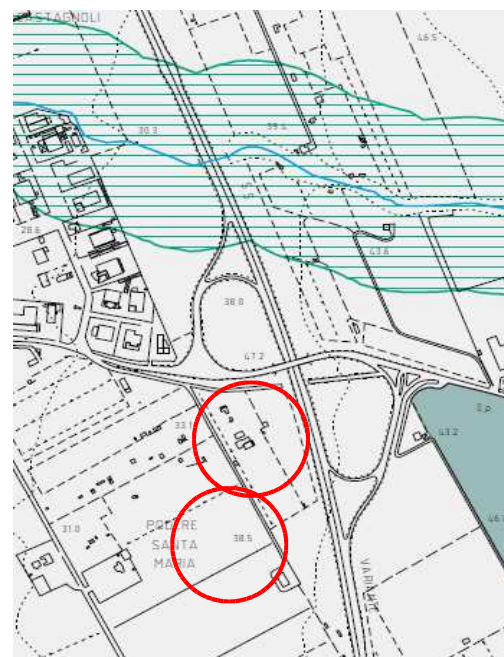
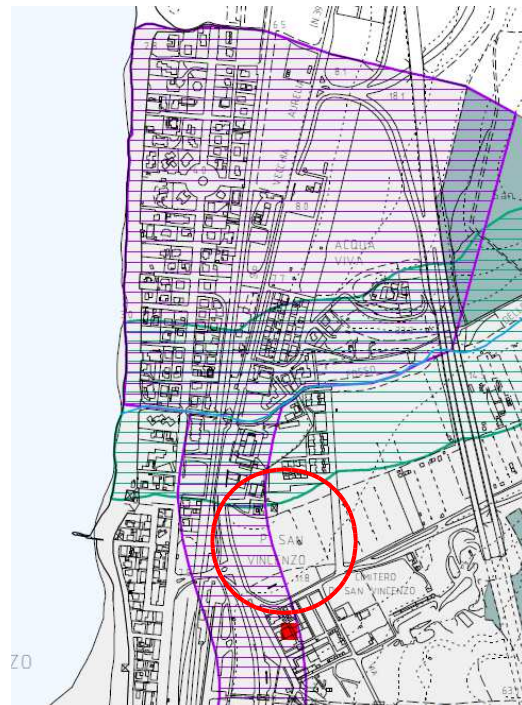
Un primo livello generale che abbraccia tutto l'Ambito delle Colline Metallifere che regola il territorio in base ai valori propri articolati in invarianti del paesaggio per i quali individua obiettivi per le strategie delle politiche di intervento;

Un secondo livello riguarda la fascia territoriale dove insistono i D.M.18/12/1953 e DM 25/01/1967 per le valenze di naturalità;

Un terzo livello i 300 metri dalla battigia, include il "Sistema costiero n° 4 Litorale sabbioso del Cecina" e che regola tutte le azioni di tutela del litorale.

La disciplina è completata dall'individuazione dei vincoli ai sensi dell'art. 136 e 142 del Codice.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO





## PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI LIVORNO (P.T.C.)

La Provincia di Livorno ha approvato con D.C.P. n. 52 del 25.03.2009 il PTC che si fonda sulla necessità di costituire un reale strumento di coordinamento con la pianificazione comunale e con il PIT.

Gli obiettivi che il PTC si prefigge si basano sull'identificazione dei caratteri identitari del territorio e sull'individuazione dei Sistemi e sottosistemi territoriali, in coerenza con i sistemi del PIT:

- Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura, articolato in:
- Sistema territoriale delle colline, articolato in:
- Sistema del mare e della linea di costa.

Per ogni sistema e sottosistema vengono elaborate schede identificative dei relativi Ambiti di Paesaggio che vanno a costituire l'Atlante dei Paesaggi della Provincia.

Il comprensorio della Val di Cornia è interessato dal Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali e dal Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia. Il territorio comunale di San Vincenzo è ricompreso nel Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia e nel Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali per la pendice di Monte Calvi e Monte Rombolo. Il comune è interessato dagli Ambiti di Paesaggio n. 14 (Sassetta, Monte Calvi), n. 15 (Monte Rombolo, Rocca San Silvestro) e n. 18 (San Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina).

## IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Per la Variante possiamo contare su un Quadro Conoscitivo molto vasto e implementato recentemente in occasione della redazione del nuovo Piano Strutturale, oltre che sulla documentazione del PTC della Provincia di Livorno, del PIT/PPR della Regione Toscana, con la ricognizione dei vincoli di tutela paesaggistica e del Sistema dei parchi della Val di Cornia.

Il Comune dispone di un Sistema Informativo Territoriale nel quale vengono costantemente archiviati, aggiornati e monitorati numerosi archivi di dati riguardanti il territorio nelle dimensioni fisiche, sociali ed economiche, ad esempio per quanto attiene agli aspetti demografici, alle pratiche edilizie e alle attività economiche.

Sul patrimonio edilizio esistente è stato già effettuato in occasione della stesura dell'Atlante conoscitivo del RU, lavoro di censimento e schedatura esteso a tutti gli edifici presenti sul territorio. Per una prima descrizione del contesto socio-economico e l'inquadramento ambientale preliminare si rinvia ai contenuti del Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica.

## QUADRO CONOSCITIVO APPROVATO DEL PS 2016 – TAVOLE ED ELABORATI:

RA	RELAZIONE GENERALE	A36 Carta_litologico_tecnica
RAA	RELAZIONE GEOLOGICA	A37 Dinamica Costiera
RAB	RELAZIONE IDRAULICA	A38 Carta delle aree con problematiche di dinamica costiera
RAC	SCHEDE CLASSI USO DEL SUOLO	A39 problematiche idrogeologiche
RAD	RELAZIONE SULLA MOBILITA'	A40 Carta delle aree a pericolosità idraulica
A01	Inquadramento Val di Cornia	A41 Pericolosità geologica
A02	PTC Livorno - Val di Cornia	A42 Carta delle Unità di Terre
A03	PTC Livorno - San Vincenzo	<b>STUDIO IDROLOGICO – IDRAULICO:</b>
A04	Sistema dei Parchi e Aree Protette	A43 competenze idrauliche
A05	Vincoli di tutela storici e paesaggistici	A44 bacini idrografici
A06	Vincoli di tutela idraulica e idrogeologica	A45 planimetria sezioni di calcolo
A07	Il PS vigente - Sistemi insediativi ed ambientali	A46 Esondazione 500 anni
A08	Lo stato di attuazione PRG vigente	A47 Esondazione 200 anni
A09	Gli Standards urbanistici	A48 Esondazione 30 anni
A10	Standards urbanistici	A49 Velocità 30 anni
A11	Proprietà pubbliche	A50 Velocità 200 anni
		<b>B - STATUTO DEL TERRITORIO:</b>

<p>A12 Proprieta pubbliche  A13 Piano Acustico  A14 Periodizzazione edificato  A15 Abaco consistenze edilizie cronologiche  A16 Evoluzione storica insediamenti  A17 Analisi storico morfologica degli insediamenti  A18 Il sistema delle funzioni urbane  A19 Articolazione spaziale della ricettività turistica;  A20 Infrastrutture e servizi a rete e puntuali  A21 Sistema infrastrutturale mobilita  A22 Carta dei detrattori ambientali  A23 Uso del suolo 2009  A24 Uso del suolo 2000  A25 Uso del suolo 1993  A26 Uso del suolo 1978  A27 Uso del suolo 1954  A28 Permanenze uso suolo  A29 Aree agricole soggette a vincolo  A30 Classificazione economico agraria</p> <p><b>INDAGINI GEOLOGICO – TECNICHE DI SUPPORTO ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA:</b></p> <p>A31 Carta Geologica  A32 Carta dei Dati di Base  A33 Carta Geomorfologica  A34 Carta - acclività  A35 Carta - idrogeologica</p>	<p>B01 risorse storiche archeologiche  B02 risorse ambientali  B03 unita paesaggio  B04 invarianti strutturali  B05 sistemi territoriali Val di Cornia  B06 sistemi ambientali insediativi  B07 sistema mobilità Val di Cornia  B08 sistema funzionale mobilità  B09 sistema funzionale ecologia</p> <p><b>C - STRATEGIA DI PIANO:</b></p> <p>RC RELAZIONE STRATEGIE DI PROGETTO  RCA DISCIPLINA DEL PIANO  RCB RELAZIONE SUL PROCESSO PARTECIPATIVO  C01 UTOE</p> <p><b>D VALUTAZIONE INTEGRATA AMBIENTALE STRATEGICA</b></p> <p><b>Sintesi non tecnica</b> previa dall'art. dal c.4 dell'art. 24 della LRT 10/10 e s.m.i  <b>Rapporto Ambientale</b> previsto dall'art. 24 della LRT 10/10 e s.m.i.  <b>Allegato 1</b> al Rapporto Ambientale Documentazione fotografica delle "aree di frangia"  <b>Allegato 2</b> al Rapporto Ambientale Studio d'incidenza - SIC Monte Calvi di Campiglia (IT5160008) ai sensi dell'art. 15 della LRT 56/2000 e dell'art. 73 bis della LRT 10/10 e s.m.i.</p>
---	--

Servizi per il territorio e attività produttive  
Responsabile Urbanistica, Cave  
(Dott.ssa arch. Laura Dell'Agnello)

Documento firmato con firma digitale ai sensi dell'art. 21, c  
omma 2, del D.Lgs. 82/2005