



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo  
SEDE

[comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)

**OGGETTO:** Proposta osservazioni d'ufficio al P.O. adottato

## Premessa

La Giunta Comunale con delibera n. 270 del 25.11.2017 ha avviato il procedimento per la formazione del primo Piano Operativo ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014 e poi con D.G.C. n. 286 del 18.12.2018 ad integrazione della succitata.

Nel 2018 inizia la fase di avvio del procedimenyo per la formazione del nuovo Piano Operativo con contestuale della Variante al PS durante la quale sono stati richiesti contributi agli Enti ed ai soggetti interessati nei succesivi 20 gg. In seguito alle risultanze della conferenza paesaggistica della disciplina del PIT e con le modalità di cui all'art. 31 della LRT 65/2014, degli adempimenti di cui all'art. 26 della LRT 10/2010 il comune adotta il primo Piano Operativo e la con contestuale Variante al Piano Strutturale.

Il Piano è adottato con D.C.C. n.° 33 del 09.04.2019 pubblicato sul B.U.R.T. n. 19 del 08.05.2019 secondo le disposizioni nazionali e regionali in materia urbanistica (art. 95 LRT n. 65/2014 e ss.mm.ii.).

I contenuti e l'ambito di applicazione dello stesso le Norme del Piano Operativo contengono le **discipline generali, la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti a tempo indeterminato e la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi**, infrastrutturali ed edilizi del territorio, valida per cinque anni successivi alla sua approvazione.

Lo scopo è quello di **riorganizzare la gestione del patrimonio edilizio esistente** tenendo conto anche delle modifiche apportate a livello nazionale sulle categorie di intervento, così come di articolare le disposizioni per gli interventi diffusi nel territorio rurale, secondo le differenti tipologie di soggetti e di attività.

## Osservazione n.° 1

Visto che il PO è volto non solo al recupero e riqualificazione degli insediamenti urbani, con il rafforzamento delle attrezzature e degli spazi pubblici e collettivi ma anche alla ridefinizione dei margini tra città e campagna, con il riordino delle aree di frangia, e tutela e valorizzazione del territorio aperto, si propone di introdurre pur nel chiaro rapporto tra territorio urbano e territorio rurale una definizione in termini disciplina operativa e fattibile per la gestione del tessuto consolidato da molti anni (dal PS 1998 ad oggi) nelle suddette aree per non lasciare il territorio privo di attività edilizia coerente. Nello specifico si ricordano le aree lungo via aurelia sud, l'ambito edificato fuori dal perimetro della zona industriale, del gli ambiti edificati in via San Bartolo, gli abiti adiacenti alla strada poderale all'incrocio con San Bartolo, i magazzioni comunali, ecc.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

## Osservazione n.° 2

All'articolo 1 laddove è scritto "L'Amministrazione deve provvedere inoltre all'eventuale adeguamento del Piano Comunale di Classificazione Acustica e degli altri Piani di Settore vigenti si propone di aggiungere il Piano della Mobilità, Piano della telefonia, ecc.

## Osservazione n.° 3:

All'art. 6 Misure di salvaguardia si propone di inserire un ulteriore comma come di seguito riportato: "Sono fatti salvi i Piani attuativi comunque denominati e i Progetti Unitari adottati e/o approvati, prima dell'adozione del P.O. anche se non è stata siglata la relativa convenzione."

## Osservazione n.° 4 (art. 7 – art. 14 – art. 16)

Al Titolo II – Usi - art. 7 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni, laddove vengono elencate le funzioni si propone di integrare le seguenti funzioni/destinazioni d'uso:

- Alle attività estrattive si propone che sia individuata la scheda e/o la perimetrazione che ne disciplini non solo l'uso secondo quanto disposto dal PRAE approvato ma anche secondo quanto disciplinato dal provvedimento dirigenziale n. 5/2006 sia per la Cava che il Ripristino ambientale.
- Alle Attività turistico-ricettive (T) - In riferimento all'art. 14 - Attività turistico-ricettive : si propone quanto segue:
  - Per i fabbricati individuati con la **sigla Tb** (stabilimenti balneari; si intende sempre consentito l'adeguamento delle strutture a quanto strettamente necessario al rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla normativa regionale) si propone che siano inseriti in una scheda o quanto meno che siano inseriti e disciplinati nell'ambito di un Piano della Spiaggia che dovrà essere individuato con apposita perimetrazione e previsione.
  - Per i fabbricati individuati con la **sigla Tr** · alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli: visto che si tratta di un potenziale cambio di destinazione d'uso, si propone che siano inseriti in una scheda o quanto meno che siano inseriti e disciplinati in modo dettagliato e pertinente soprattutto anche in funzione della necessaria convenzione (15 anni).
  - Per gli ambiti individuati con la **sigla Tr** aventi la seguente norma: "nel caso di aree prospettanti l'arenile si intende consentita la realizzazione di stabilimenti balneari limitatamente alle strutture strettamente necessarie rispetto dei requisiti minimi richiesti dalla normativa regionale nei casi dove il Piano di Utilizzazione degli Arenili preveda la concessione demaniale ai fini della balneazione. Per la possibilità di realizzare stabilimenti balneari si propone che ne sia individuato l'ambito a cui far riferimento o quanto meno che siano inseriti in una scheda o quanto meno che siano inseriti e disciplinati nell'ambito di un Piano della Spiaggia che dovrà essere individuato con apposita perimetrazione e previsione. Inoltre per quanto riguarda la realizzazione di "strutture strettamente necessarie" si richiede che siano definite e specificate per evitare eventuali interpretazioni.
  - In riferimento al fatto che la norma prevede anche con la **sigla TC – campeggi (Tc1) e aree di sosta (Tc2)** si rileva che la stessa è generica e inapplicabile se non venga individuato un piano attuativo nel primo caso e una scheda in funzione sia dell'ubicazione che della relativa disciplina. l'ubicazione. Inoltre si propone che siano previsti anche Agricampeggi.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

## Art. 16 Attrezzature di servizio pubbliche

- La norma relativa alla **sigla Sz: piazze e spazi pedonali pubblici, compresi i percorsi pedonali all'interno delle aree urbane; all'interno di tali aree è ammessa l'installazione di chioschi e servizi igienici.** Si propone di specificare ed individuare le effettive aree in cui potranno essere inseriti a discrezione dell'Amministrazione Comunale e non genericamente nelle aree urbane (territorio antopizzato)

## Osservazione n.° 5

### Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

- In riferimento ai **gazebo** si propone che non siano addossati all'edificio principale.
- In riferimento ai **pergolati**:
  - alla lettera a) si propone di eliminare il massimo di 75 mq perché deve potersi cancellare a seconda delle singole situazioni relative a complessi edilizi.
  - alla lettera b) si propone di eliminare il massimo di 100 mq perché deve potersi cancellare a seconda delle singole situazioni relative alle strutture ricettive.
  - alla lettera c) si propone di eliminare il massimo di 100 mq perché deve potersi cancellare a seconda delle singole situazioni relative alle attività..
- Per i **pergolati da installarsi su terrazzi ed attici** si richiede di specificarne i requisiti al fine di poter chiarire se si possa trattare di logge
- Per le **tende solari retraibili** – si richiede di specificare come debbano essere le stesse sugli esercizi commerciali nelle aree pubbliche soprattutto nella zona blu.
- Per i **piccoli depositi per attrezzi in legno** si richiede di specificare se debbano essere divisibili i 30 mq.
- **ricoveri per animali domestici**, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo.

## Osservazione n.° 6 - CLASSI

### Art. 22 Classe c1

- In riferimento alla possibilità di “realizzazione di pensiline a protezione delle aperture né di tende solari se non per necessità correlate ad attività pubbliche” si propone di specificare che al di là dei materiali siano indicate le tipologie pertinenti.

### Art. 23 Classe c2

- In riferimento alla limitata introduzione di nuovi elementi strutturali e distributivi interni quali soppalchi e scale si richiede di specificarne i materiali.
- In riferimento alla realizzazione di piccoli lucernari piani si propone di specificare che non possano essere posizionati sopra il fronte principale, non prospettante la viabilità pubblica.
- In riferimento alla possibilità di suddividere l'organismo edilizio in più unità immobiliari si propone di specificare la definizione di “gli interventi edilizi siano limitati”
- In riferimento agli intonaci e coloriture esterne si propone di tener conto del Piano del Colore



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

allegato al Regolamento edilizio e comunque di concordare le coloriture con gli uffici comunali.

- Si propone che alla Chiesa di San Carlo venga attribuita la classe c1 e non c2.

## Art. 24 Classe c3

- Si propone di togliere i villaggi turistici in quanto non aventi una caratterizzazione storica e tipologica rispetto ai complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di valore storico-documentale.
- Si richiedono chiarimenti se sono ammesse scale che vanno nel sottotetto.
- Per quanto riguarda “la chiusura con infissi vetrati di logge o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime si fa notare che è già presente nel C.C..

## Art. 25 Classe c4

Per quanto riguarda gli edifici attuati tramite un progetto unitario esteso all'intero complesso edilizio e aventi gli stessi caratteri tipologici si propone che siano meglio individuati in cartografia.

- Si propone di inserire i Quartieri così detti “Fanfani” e “Shangai”, oggi classificati c4 nella c3.
- Si propone di inserire l'abitato di San Carlo, oggi classificato c4 nella c3, ad eccezione degli edifici che sono classificati c6 ma che in questa zona non possano effettuare la sopraelevazione.
- Per la realizzazione di interventi pertinenziali – con carattere accessorio, di servizio all'uso residenziale si propone che non vengano poi attaccati all'edificio principale edificio principale.
- In riferimento alla possibilità di incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a 25 mq. per ciascuna unità abitativa si propone di ridurre la superficie in ampliamento a 14 mq massimo
- In riferimento al numero di piani non superiore a quello esistente si propone che tale ampliamento sia solo a piano terra a San Carlo per non snaturarne completamente la tipologia insediativa storica originaria.

## Art. 26 Classe c5

- Si propone di consentire la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti dell'edificio circostante e del mantenimento del principio insediativo
- In riferimento alla chiusura con tamponamenti di logge o porticati se ne richiede la tipologia ed i materiali.
- Si richiede che sia consentita la realizzazione di logge o porticati
- Si propone che l'addizione volumetrica alle residenze unifamiliari o bifamiliari costituite da edifici isolati su lotto sia applicabile anche per gli altri edifici purchè sia contenuta nello sky-line.
- Si propone che incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 20% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente e comunque non superiore a 70 mq. sia comprensiva dell'intero edificio esistente.
- Si propone che in caso di ogni intervento anche con il cambio di destinazione d'uso non sia superata l'altezza di zona. (del precedente PS 1998)

## Art. 27 Classe c6

- Nelle aree periurbane di margine alla città, per le quali sono previsti interventi di adeguamento si propone oltre al non aumento delle altezze dei fronti (HF) dell'edificio principale anche quello



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

dell'altezza di zona (del precedente PS 1998):

- Si propone di consentire la realizzazione di logge o porticati.
- Si propone che l'incremento di Superficie edificabile non superiore a 70 mq. per l'intero edificio sia compreso l'esistente.
- Si propone che in caso di ogni intervento anche con il cambio di destinazione d'uso non sia superata l'altezza di zona. (del precedente PS 1998)

## Art. 28 Classe c7

- Si propone che la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale non superi l'altezza di zona. (del precedente PS 1998)
- Nel caso di la sostituzione edilizia e l'addizione volumetrica tramite sopraelevazione o ampliamento in orizzontale si propone che non superi l'altezza di zona.
- Si propone che in caso di ogni intervento anche con il cambio di destinazione d'uso non sia superata l'altezza di zona. (del precedente PS 1998)

## Art. 29 Classe c8

- Si propone che in caso di ogni intervento anche con il cambio di destinazione d'uso non sia superata l'altezza di zona. (del precedente PS 1998)

## Osservazione n.° 7

- Si propone che sia prevista con apposita disciplina il Piano della Spiaggia come Piano Attuativo di iniziativa pubblica che è ad oggi scaduto individuandone la perimetrazione compresi gli accessi a mare.

## Osservazione n.° 8

- Si richiede che sia individuato il perimetro della Cava Sovay con la relativa disciplina (escavazione e ripristino ambientale) e di inserire una norma per il Nuovo Silo.

## Osservazione n.° 9

- Si propone di valutare o inserire una disciplina al Cimitero non completamente attuato rispetto alla precedente previsione.

## Osservazione n.° 10

- In riferimento agli interventi inseriti nelle schede adiacenti via di San Bartolo (IC12, IC13 e IC14) riguardanti la possibilità di edificare a seguito del trasferimento volumi (Scheda b.16 b) ed f) della versione originaria del RU) con l'approvazione della Variante anticipatoria al RU stesso, dal momento che in esse non era previsto l'intervento convenzionato che invece è stato proposto in sede di PO, si richiede di confermare l'intervento diretto senza convenzione.



# COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111

Sito Web: [www.comune.sanvincenzo.li.it](http://www.comune.sanvincenzo.li.it)

Posta Certificata: [comunesanvincenzo@postacert.toscana.it](mailto:comunesanvincenzo@postacert.toscana.it)



Bandiera Verde



Bandiera Blu

Infatti nel recipire la norma della variante anticipatoria si richiede che si tenga conto che non erano previste “Aree per servizi (standards urbanistici)”.

In ogni caso si propone di fare chiarezza laddove sia scritto “opere ed attrezzature pubbliche” con “Disposizioni specifiche”.

## **Osservazione n.° 11**

Il RU precedente prevedeva per le modificazioni M5 e M5/1 la possibilità di rialzare di un piano con i soli limiti delle distanze.

Gli ampliamenti previsti dal P.O. si riferiscono al così detto Piano casa e sono limitativi rispetto alla precedente formulazione. Si propone quindi per gli edifici ad un piano di prevedere quanto già disciplinato dal RU per le Modificazioni M5 ed M5/1.

SERVIZI PER IL TERRITORIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Responsabile Urbanistica, Cave e Via

(Dott.ssa arch. Laura Dell’Agnello)

Documento firmato con firma digitale ai sensi dell’art. 21, comma 2, del D.Lgs. 82/2005