



Gruppo Consiliare di Assemblea Sanvincenzina  
SEGNALAZIONE

**San Vincenzo, 17 gennaio 2018**

**Al Presidente della Regione Toscana Enrico Rossi**  
**enrico.rossi@regione.toscana.it**

**All'Assessore all'Urbanistica e politiche abitative Vincenzo Ceccarelli**  
**vincenzo.ceccarelli@regione.toscana.it**

**Al Direttore del Dipartimento Urbanistica e politiche abitative Aldo Ianniello**  
**aldo.ianniello@regione.toscana.it**

**Al Dirigente del Settore Pianificazione del territorio Marco Carletti**  
**marco.carletti@regione.toscana.it**

**Al Responsabile U.O. Strumenti della pianificazione comunale – Toscana centro.**  
**Alessandro Marioni**  
**alessandro.marioni@regione.toscana.it**

*OGGETTO: L.R. n. 65/2014, Titolo IX Capo I – Disposizioni finali e transitorie. Salvaguardie*

La L.R. n. 65/2014, nell'intento condiviso di organizzare in modo organico il percorso di aggiornamento e adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle nuove norme e alle nuove politiche regionali sul contenimento dell'uso del suolo dispone, al Titolo IX Capo I, una serie di salvaguardie commisurate allo stato della pianificazione nei Comuni della Regione al momento dell'entrata in vigore della legge stessa.

Il Comune di San Vincenzo alla data del 27/11/2014 era dotato di un Regolamento Urbanistico vigente approvato con Deliberazione C.C. n. 18 del 28/02/2000 e di un nuovo Piano Strutturale solamente adottato con Deliberazione C.C. n. 102 del 06/12/2013 (poi definitivamente approvato nel 2015) il cui procedimento di formazione era stato avviato con l'obiettivo di sostituire quello precedente approvato con Deliberazione C.C. n. 81 del 25/09/1998.

In virtù di ciò il Comune di San Vincenzo è soggetto alle disposizioni dell'articolo 229 della L.R. n. 65/2014 avente per oggetto le "Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico approvato e di un nuovo piano strutturale adottato".

Obiettivo della presente nota è quello di individuare la reale consistenza **delle regole di salvaguardia alle attività di formazione delle varianti urbanistiche ai piani vigenti** alle quali, in virtù del citato articolo, deve sottostare il Comune di San Vincenzo. In ragione di ciò è doveroso segnalare alle SS.LL. in indirizzo che il Regolamento Urbanistico del Comune di San Vincenzo, redatto ai sensi della L.R. n. 5/1995, prima legge di riforma delle disposizioni urbanistiche regionali, è stato soggetto nel corso di questi anni a numerose varianti sia di carattere puntuale che di ordine manutentivo all'impianto disciplinare. Nessuno degli atti di adeguamento e aggiornamento del Regolamento Urbanistico ha avuto i contenuti tali da poter essere considerata una variante

generale alle disposizioni pianificatorie del RU stesso.

Ne consegue che oggi, e già al momento dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di San Vincenzo ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della L.R. n. 1/2005 hanno perso la loro efficacia.

In particolare, con Deliberazione C.C. n. 32 del 06/05/2013 il Comune di San Vincenzo ha approvato una "variante gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti ai sensi della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.". La definizione della variante qui riportata è testualmente desunta dal richiamato atto di approvazione. Dalla relazione e dalle norme vigenti e variate allegate all'atto di approvazione è possibile appurare che:

- *“La Variante Gestionale al R.U. è necessaria per la risoluzione di problemi di ordine gestionale ed apportare correttivi alle precedenti norme del Regolamento Urbanistico.....nonché alcuni adeguamenti normativi quali ad esempio il recepimento della L.R. n. 5/2010 in materia di sottotetti” (estratto dalla pagina 1 della Relazione della variante);*
- *“L'occasione della variante.....si presta per introdurre alcune modifiche alle norme vigenti finalizzate a bloccare da un lato gli interventi nelle zone agricole e dall'altro, consentire alcuni interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” (estratto dalla pagina 1 della Relazione della variante);*
- *“La Variante nasce quindi per dare risoluzione solo ad aspetti di carattere gestionale.....non introduce nessuna nuova previsione edificatoria, di nessun genere, ed introduce forti elementi di tutela ambientale con la cancellazione di tutte le previsioni nel sottosistema A3 ove resta vigente esclusivamente la possibilità di intervenire ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. n. 1/2005” (estratto dalla pagina 1 della Relazione della variante).*

E' evidente che l'obiettivo fondamentale della variante, per ciò giustamente definita dagli stessi tecnici comunali "gestionale" è quello di allineare le norme del piano comunale **alle sopravvenute disposizioni emanate, in particolare da leggi e regolamenti regionali**. Per una panoramica completa dei contenuti della variante gestionale, alla presente nota, si allega la Relazione redatta dai tecnici comunali ove sono anche individuati gli articoli del RU oggetto dell'aggiornamento.

Coerentemente con i contenuti della relazione il punto 2 della Deliberazione C.C. n. 32 del 06/05/2013 testualmente recita:

*“Delibera.....di approvare ai sensi dell'art. 18 e con le procedure di cui all'articolo 17 della L.R. 1/2005, la variante gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti, redatta dall'Ufficio Urbanistica, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 26.06.2012, e che è costituita da:*

- *Relazione tecnica-illustrativa, contenente le motivazioni della variante (non modificato);*
- *Norme tecniche di Attuazione - Variante gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti, ulteriormente modificate a seguito delle osservazioni presentate come specificato nelle premesse;*
- *Procedura Vas delibera Giunta Comunale di esclusione n. 125/2012 - Documento preliminare con prescrizioni con Osservazioni allegate e controdeduzioni.”*

Tanto per avere conferma sulla sua natura di atto teso alla semplice manutenzione e gestione delle originarie previsioni del RU comunale, la variante in questione, come sancito dall'atto di

approvazione, non è composta da nessun allegato cartografico. **E' mai possibile immaginare una variante urbanistica generale che non abbia la necessità di cartografare lo stato previsionale dell'intero territorio comunale?**

Ineludibile conferma di ciò si ha anche esaminando il procedimento seguito per le **valutazioni ambientali e strategiche** connesse alla variante urbanistica. Al punto 1 del Documento preliminare di VAS redatto ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 10/2010 viene ulteriormente specificato che gli obiettivi della variante sono:

- *“Risolvere problemi relativi alla interazione di normative dell'atto di governo del territorio (RU) con altre contenute nel Regolamento Edilizio della Val di Cornia (estratto dalla pagina 7 del Documento preliminare di VAS);*
- *“Apportare correttivi alle norme della Variante gestionale 2006 del RU così da permettere una più facile ed efficace applicazione della disciplina da parte dell'Amministrazione (estratto dalla pagina 7 del Documento preliminare di VAS);*
- *“Adeguare le definizioni e la disciplina alla normativa vigente, sia regionale che nazionale e comunitaria (estratto dalla pagina 7 del Documento preliminare di VAS);*
- *“Aggiornare il Regolamento in seguito al recepimento degli atti comunali (estratto dalla pagina 7 del Documento preliminare di VAS).*

Con Deliberazione G.C. n. 125 del 25/06/2012, preventivamente all'adozione della variante urbanistica, il Comune di San Vincenzo da atto, ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 10/2010 della **non assoggettabilità dell'atto urbanistico alla procedura di VAS.**

Dal corpo della richiamata Delibera G.C. n. 125 del 25/06/2012 vengono esposti i criteri adottati per la proposta della non assoggettabilità alla procedura VAS della variante urbanistica. Viene testualmente affermato che preso atto:

- *Che ad oggi l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno dare agli uffici un diverso indirizzo affinché la variante sia solo un adeguamento alle normative regionali a presa d'atto di definizioni esistenti;*
- *Che pertanto l'Amministrazione Comunale ha stabilito quale indirizzo di provvedere alla redazione di una Variante normativa per tale adeguamento anche perché necessaria, al fine di migliorare il R.U. per la risoluzione di situazioni gestionali;*
- *Che gli uffici comunali preposti hanno nel frattempo elaborato una nuova versione della variante (versione febbraio 2012) limitando i contenuti all'adeguamento normativo alle normative regionali e alla presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti; di conseguenza si è provveduto ad analizzare le novità introdotte (rispetto alle valutazioni espresse nel documento preliminare) che sono state riassunte nella seguente tabella e valutate ai sensi della significatività ambientale ad esse connesse.*

RIFERIMENTO	CONTENUTO E COMMENTI	VALUTAZIONE IMPATTO
Art.1	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
Art.5	Modifica di specificazione	Non significativo
Art.8	Puntualizzazione della applicabilità della norma	Non significativo
Art.9	eliminate le modifiche, vive l'originale. Le modifiche modificavano alcune modalità di recinzioni e ricoveri per	Non significativo. Si raccomanda particolare attenzione nella valutazione delle singole situazioni dal punto di vista paesaggistico.

	animali.	
Art.13	confermate le modifiche; si tratta di un semplice rimando alla tenuta di Rimigliano	Non significativo
art.14 co.1.,2,3	nuove modifiche per dare conformità alla L.R.1/2005. Vive la modifica sul cambio di destinazione degli annessi agricoli. Tema sensibile, ma la norma come formulata mi sembra possa garantire una certa tutela del patrimonio edilizio agricolo.	Non significativo
art.14 co.4	era un articolo nuovo sulla localizzazione degli impianti fotovoltaici, è stato eliminato.	
art.15 co. 5	Vengono limitate le modifiche precedenti. In particolare la SUL di frazionamento viene riportata a 65 mq (da 45). Vive la modifica su alcuni edifici prospicienti le strade con piccole modifiche che mi vogliono consolidare la presenza delle attività commerciali	Poco significativo, migliorativo dal punto di vista insediativo e socio-economico.
art.15 co. 6	Nuovo rispetto all'originale, introduce le novità connesse alla LRT. Tratta gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili.	Significativo dal punto di vista delle pressioni ambientali-energetiche, migliorativo dal punto di vista insediativo.
art.15 co. 7	Era nuovo rispetto all'originale, era un riamando alla localizzazione delle medie strutture di vendita. Viene eliminato.	Non significativo
art. 16	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art. 17 co. 1-6	Vivono le modifiche, ovvero la modificazione della definizione degli interventi per andare a rispettare le categorie della L.R.1/2005	Non significativo
art. 17 co. 7,8,9	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art. 21	modifica sul rinnovo degli edifici con estensione della categoria di intervento su tutti edifici esistenti se non diversamente specificati (prima era solo nel sistema ambientale	Appare una modifica significativa (in positivo) in quanto permette una maggiore "libertà" edilizia su un patrimonio senza particolare valore e ruolo così da permetterne l'adeguamento.
art 22	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art 31	nuova modifica del riferimento alla variante	Non significativo
scheda di completamento villa Piani	la modifica vive. semplice recepimento della sentenza del TAR	Non significativo
scheda ex Scuole Fucini	La previsione di utilizzo come struttura ricettiva è cancellata; vive la destinazione preesistente di utilizzo come struttura pubblica (comunale)	La modifica potrebbe avere un impatto positivo, diminuendo il carico urbanistico. In ogni caso la modifica appare non significativa.
scheda Paradisino	Sono state significativamente ridimensionate (da 1.300 mq a 400 mq di slp) le previsioni del PA esistente	Non significativo

	non ancora attuate, mentre è previsto di procedere con variante di iniziativa pubblica al PA con gli obiettivi di riqualificazione delle aree verdi, di tutela delle dune, e la realizzazione di un parco pubblico urbano	
--	---	--

*– Che le modifiche nel complesso riducono l'intervento della Variante, si limitano nella stragrande maggioranza dei casi, a recepire disposizioni sovraordinate, ad aggiornare il quadro specifico nel frattempo maturato e mutato, introdurre anche delle novità da ritenere positive dal punto di vista della qualità dell'intervento edilizio.*

Appare chiaro ed evidente che è proprio l'atto comunale di proposta della non assoggettabilità ai fini VAS a **confermare il carattere parziale, di manutenzione e adeguamento delle norme vigenti della variante in questione**, che nulla ha a che vedere, in termini di contenuti e di effetti giuridici con una variante generale al Regolamento Urbanistico.

E d'altra parte il fatto che non sia stata svolta la procedura ordinaria di VAS è proprio la definitiva conferma che la variante approvata con Deliberazione C.C. n. 32 del 06/05/2013 presenta un carattere urbanistico limitato, puntuale e non influente sulla generalità del territorio comunale. Difatti, l'articolo 5 comma 3 della L.R. n. 10/2010 dispone che possano essere soggetti alla preventiva verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 22 della medesima L.R. n. 10/2010 solo quei piani o programmi aventi significatività ambientale limitata in piccoli ambiti od aree.

Ne consegue, senza alcuna ombra di dubbio, che già il Comune di San Vincenzo aveva ben chiaro il carattere limitato e non generale della Variante urbanistica, tant'è che la Giunta Comunale delibera la sua esclusione dalla assoggettabilità alla procedura di valutazione ambientale e strategica. E d'altra parte è chiaro che, in virtù delle disposizioni regionali vigenti in materia, ed in particolare ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della L.R. n. 10/2010 in caso di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti i piani ed i programmi devono essere **obbligatoriamente soggetti alla VAS**.

Per quanto detto è da ritenere che ad oggi le previsioni del Regolamento Urbanistico del Comune di San Vincenzo hanno perso efficacia e certo non possono essere mantenute in vita dalla Variante approvata con Deliberazione C.C. n. 32 del 06/05/2013 il cui carattere gestionale e manutentivo è stato ampiamente descritto.

Ne consegue che:

- Per effetto dell'articolo 229 comma 2 e comma 2 bis della L.R. n. 65/2014, essendo già trascorsi tre anni dall'entrata in vigore della nuova legge regionale sul governo del territorio, il Comune di San Vincenzo **non può più procedere alla adozione di varianti, ancorché semplificate, al Regolamento Urbanistico e al Piano Strutturale vigenti;**
- Fino all'adozione del nuovo Piano Strutturale o all'avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale o all'adozione del nuovo Piano Operativo, per effetto dell'articolo 229 comma 3 nel territorio del Comune di San Vincenzo non sono ammessi gli interventi edilizi di cui all'articolo 134 comma 1 lettere a), b) b bis), f ed l).

Si invitano le SS.LL. in indirizzo a verificare quanto contenuto nella presente nota e a predisporre le dovute e necessarie comunicazioni al Comune di San Vincenzo.

Cordiali saluti.

Gruppo Consiliare Assemblea Sanvincenzina

Paolo Riccucci

*Capogruppo*

Handwritten signature of Paolo Riccucci in black ink, appearing as stylized initials 'PR'.

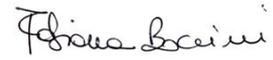
Francesco Battini

*Consigliere*

Handwritten signature of Francesco Battini in black ink, appearing as 'Battini'.

Fabiana Boccini

*Consigliere*

Handwritten signature of Fabiana Boccini in black ink, appearing as 'Fabiana Boccini'.

<b>COMUNE DI SAN VINCENZO</b> (Provincia di Livorno)
---

<b>COPIA</b>	Data	
--------------	------	--

**Deliberazione n° 125**

**in data 25/06/2012**

## **Deliberazione della Giunta Comunale**

**Oggetto:**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 e s.m.i.) - VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE REGIONALI E PRESA D'ATTO DELLA DEFINIZIONE DELLE PREVISIONI ESISTENTI. Proposta di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'anno **duemiladodici**, e questo giorno **venticinque** del mese di **giugno** alle ore **18:00** nella Residenza Municipale, per riunione di Giunta.

Eseguito l'appello, risultano:

			<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>	
1	Michele Biagi	Sindaco	*	-	
2	Fabio Camerini	Vice Sindaco	-	*	
3	Alessandro Bandini	Assessore	*	-	
4	Elisa Cecchini	Assessore	*	-	
5	Franco Guidoni	Assessore	-	*	
6	Massimo Nannelli	Assessore	*	-	
7	Sara Tognoni	Assessore	-	*	
			4	3	

Partecipa il Dr. Lucio D'Agostino Segretario Generale del Comune.

Il Sig. Michele Biagi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

### **LA GIUNTA COMUNALE**

**Premesso:**

Che il Comune di San Vincenzo è dotato di P.R.G. costituito dal Piano Strutturale,

approvato con D.C.C. e n° 81 del 25.09.1998 e dal Variante Gestionale al Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n° 67 del 24.07.2006;

Che a cinque (5) anni dall'approvazione della Variante Gestionale al R.U., è sopraggiunta con la gestione la necessità di provvedere una rivisitazione normativa e interpretativa per un adeguamento alle normative regionali vigenti;

### **Preso atto che**

Che con la L.R.T. 10/10 e s.m.i. la Regione Toscana ha disciplinato le procedure per la V.A.S. relativa a Piani e loro Varianti che possano avere un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

Che antecedentemente la Giunta Comunale aveva proceduto ad una stesura di una proposta di Variante gestionale al RU per la quale la Regione Toscana ha espresso la necessità sottoporre la suddetta a procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS (art. 12 del D.Lg. 152/06 e successivo art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.);

Che ai sensi dell'articolo 5, comma 3 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. era infatti necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;

Che ai sensi dell'art. 23 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., il soggetto proponente è tenuto a predisporre un "documento preliminare", contenente la descrizione degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano rifiuti nonché i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale;

### **Ricordato**

Che ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. ed in base a quanto stabilito con D.G.C n° 182/2010 , sono individuati come:

- **Autorità competente:** Giunta Comunale
- **Autorità procedente:** Consiglio Comunale
- **Autorità Proponente:** Ufficio di Piano, nella figura del responsabile del procedimento;

Che precedentemente la struttura tecnica di supporto all'Autorità competente, ai sensi dell'art. 14, comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. è l'Unità Organizzativa Urbanistica – Pianificazione – VIA, si era avvalsa della consulenza e del supporto valutativo del dott. Ing. R. Butta della SINTESIS srl, appositamente incaricata;

Che tale "documento preliminare", allegato alla D.G.C. n. 52/2011, era stato redatto ai sensi dell'art. 22, comma 1 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., secondo i criteri individuati nell'allegato 1 della suddetta legge;

Che tale "documento", era stato inviato ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale (e altri) per acquisire il parere entro trenta giorni dall'invio:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Soprintendenza B.A.A.A.
- ATO Toscana Costa

- ATO Rifiuti
- AUSL 6
- ARPAT
- Consorzio di bonifica
- URTAT

Che sono pervenuti all'amministrazione comunale i contributi della Regione Toscana - DG PTAM Ufficio tecnico del Genio Civile di area vasta Livorno-Lucca - Pisa, nota prot. 138178/P.140.030 del 30/05/2011 e del Ministero per i Beni e le attività culturali- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, nota prot. 13114 del 16 maggio 2011;

Che il contributo della Regione Toscana- DG PTAM Ufficio tecnico del Genio Civile (che si allega) si limita a ricordare che le indagini geologico-tecniche di cui all'art. 62 della LRT 1/05 e alla DGRT 27 aprile 2007 n. 26/R devono essere depositati presso l'UT del Genio Civile;

Che il contributo del Ministero per i Beni e le attività culturali- Soprintendenza per le province di Pisa e Livorno (che si allega) si esprime in questi termini:

- per quanto concerne la modifica della destinazione d'uso verso la residenza dell'ex Conservificio (oltre a quello già autorizzato) si esprime parere assentibile purché non venga alterata l'immagine unitaria del complesso nel suo contesto paesaggistico;
- per le aree destinate a parcheggio si dovrà tener conto anche di ampi spazi per il verde pubblico attrezzato;
- per quanto riportato all'art. 24 del documento, si osserva che gli ampliamenti e il rialzamento di eventuali manufatti sulla fascia dunale andranno valutati singolarmente caso per caso; sempreché quelli già esistenti siano stati preventivamente autorizzati dal punto di vista paesaggistico da questo ufficio;
- si evidenzia, in linea del tutto generale che qualsiasi intervento nelle immediate adiacenze o pertinenze dei edifici o aree di interesse storico, dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione di questa Soprintendenza,

**Rilevato** che tale "documento preliminare" individua, in ottemperanza agli artt. 19, 20 e 25 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., quali soggetti competenti in materia ambientale i seguenti:

Regione Toscana  
 Provincia di Livorno  
 Soprintendenza B.A.A.A.  
 Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio  
 ATO Toscana Costa  
 ATO Rifiuti  
 AUSL 6  
 ARPAT  
 Consorzio di bonifica

**Ritenuto** altresì consigliabile, come si evince dal "Documento preliminare" che in questa fase iniziale siano invitati ad esprimersi, in considerazione della peculiarità delle varianti al P.S. e al R.U., anche la Camera di Commercio di Livorno e le categorie economiche:

CNA  
 Confcommercio  
 Confesercenti  
 Confindustria  
 Lega COOP

e le rappresentanze sindacali CGIL, CISL e UIL.

### Preso atto che

Che ad oggi l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno dare agli uffici un diverso indirizzo affinché la variante sia solo un adeguamento alle normative regionali a presa d'atto di definizioni esistenti;

Che pertanto l'Amministrazione Comunale ha stabilito quale indirizzo di provvedere alla redazione di una Variante normativa per tale adeguamento anche perchè necessaria, al fine di migliorare il R.U. per la risoluzione di situazioni gestionali;

Che gli uffici comunali preposti hanno nel frattempo elaborato una nuova versione della variante (versione febbraio 2012) limitando i contenuti all'adeguamento normativo alle normative regionali e alla presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti; di conseguenza si è provveduto ad analizzare le novità introdotte (rispetto alle valutazioni espresse nel documento preliminare) che sono state riassunte nella seguente tabella e valutate ai sensi della significatività ambientale ad esse connesse.

Riferimento	Contenuto e commenti	Valutazione Impatto
art1	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art 5	Modifica di specificazione	Non significativo
art. 8	Puntualizzazione della applicabilità della norma	Non significativo
art 9	eliminate le modifiche, vive l'originale. Le modifiche modificavano alcune modalità di recinzioni e ricoveri per animali.	Non significativo. Si raccomanda particolare attenzione nella valutazione delle singole situazioni dal punto di vista paesaggistico
art. 13	confermate le modifiche; si tratta di un semplice rimando alla tenuta di Rimigliano	Non significativo
art.14 co.1.,2,3	nuove modifiche per dare conformità alla L.R.1/2005. Vive la modifica sul cambio di destinazione degli annessi agricoli. Tema sensibile, ma la norma come formulata mi sembra possa garantire una certa tutela del patrimonio edilizio agricolo.	Non significativo
art.14 co.4	era un articolo nuovo sulla localizzazione degli impianti fotovoltaici, è stato eliminato	
art.15 co. 5	Vengono limitate le modifiche precedenti. In particolare la SUL di frazionamento viene riportata a 65 mq (da 45). Vive la modifica su alcuni edifici prospicienti le strade con piccole modifiche che mi vogliono consolidare la presenza delle attività commerciali	Poco significativo, migliorativo dal punto di vista insediativo e socio-economico.
art.15 co. 6	Nuovo rispetto all'originale, introduce le novità connesse alla LRT. Tratta gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili.	<b>Significativo</b> dal punto di vista delle pressioni ambientali-energetiche, migliorativo dal punto di vista insediativo.

art.15 co. 7	Era nuovo rispetto all'originale, era un riamando alla localizzazione delle medie strutture di vendita. Viene eliminato.	Non significativo
art. 16	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art. 17 co. 1-6	Vivono le modifiche, ovvero la modificazione della definizione degli interventi per andare a rispettare le categorie della L.R.1/2005	Non significativo
art. 17 co. 7,8,9	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art. 21	modifica sul rinnovo degli edifici con estensione della categoria di intervento su tutti edifici esistenti se non diversamente specificati (prima era solo nel sistema ambientale)	Appare una modifica significativa (in positivo) in quanto permette una maggiore "libertà" edilizia su un patrimonio senza particolare valore e ruolo così da permetterne l'adeguamento.
art 22	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art 31	nuova modifica del riferimento alla variante	Non significativo
scheda di completamento villa Piani	la modifica vive. semplice recepimento della sentenza del TAR	Non significativo
scheda ex Scuole Fucini	La previsione di utilizzo come struttura ricettiva è cancellata; vive la destinazione preesistente di utilizzo come struttura pubblica (comunale)	La modifica potrebbe avere un impatto positivo, diminuendo il carico urbanistico. In ogni caso la modifica appare non significativa.
scheda Paradisino	Sono state significativamente ridimensionate (da 1.300 mq a 400 mq di slp) le previsioni del PA esistente non ancora attuate, mentre è previsto di procedere con variante di iniziativa pubblica al PA con gli obiettivi di riqualificazione delle aree verdi, di tutela delle dune, e la realizzazione di un parco pubblico urbano	Non significativo

Che le modifiche nel complesso riducono l'intervento della Variante, si limitano nella stragrande maggioranza dei casi, a recepire disposizioni sovraordinate, ad aggiornare il quadro specifico nel frattempo maturato e mutato, introdurre anche delle novità da ritenere positive dal punto di vista della qualità dell'intervento edilizio.

## Visto

che sussistono le motivazioni per l'esclusione dalla procedura di VAS e prescrizioni, per cui facendo seguito a quanto sopra si propone (ai sensi dell'art. 22, co. 4 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.) che **la Giunta Comunale**, quale Autorità Competente, emetta il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS **prevedendo la non assoggettabilità della Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti**, per i seguenti motivi:

- Nel corso della procedura sono stati applicati i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi contenuti nell'allegato 1 alla L.R.T. 10/10 e s.m.i. relativi.
- Sono stati seguiti i criteri di caratterizzazione degli impatti consigliati dallo stesso allegato 1 alla L.R.T. 10/10 e s.m.i., allorché si attivano procedure di verifica di assoggettabilità:

1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità;

2. Carattere cumulativo;
3. Natura transfrontaliera degli impatti;
4. rischi per la salute umana o per l'ambiente in caso d'incidenti;
5. area geografica e popolazione potenzialmente interessata;
6. valore e vulnerabilità dell'area: caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, superamento degli standard ambientali, utilizzo del suolo;
7. impatti su aree o paesaggi protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Che è di tutta evidenza che non è stato fatto alcun riferimento ai punti 3) e 7) di cui sopra, in quanto non esistono interferenze né di tipo transfrontaliero, né incidenza su aree protette di valenza nazionale, comunitario o internazionale.

Che parimenti si possono escludere impatti negativi sulla salute umana e sul verificarsi di incidenti; per alcuni aspetti, al contrario, ci sono indicazioni che si rivolgono al miglioramento della qualità dell'abitare, dell'ambiente costruito, del confort.

Che le valutazioni sugli impatti sono state condotte in termini di significatività: solo per gli impatti significativi possono essere necessarie misure compensative, correttive o di mitigazione. Gli impatti significativi possono anche rendere non sostenibile la previsione.

Che va subito sottolineato quanto peraltro già evidenziato, che trattasi di una modifica consigliata, e per molti versi dovuta, dal rispetto di norme e regolamenti approvati da altre istituzioni e dal Comune stesso, per i quali si rende indispensabile l'adeguamento e la coerenza.

Che inoltre le caratteristiche prevalentemente normative (generiche e generali) della variante, comportano la difficoltà oggettiva di previsione d'impatto, nel senso che non è sempre definibile l'oggetto potenzialmente interessabile.

Che Per intanto si rileva che la variante non modifica, in termini ampliativi, previsioni preesistenti in termini di trasformazioni, e quindi queste ultime non incidono sul consumo di suolo.

Che in maniera analoga ci si può esprimere in termini paesaggistici, in quanto la maggior parte della disciplina modificata interessa l'edificato, mentre gli edifici vincolati seguono la specifica normativa, così come ricordato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Pisa e Livorno.

## **Visto**

Che altre componenti ambientali come aria e rumore, non vengono significativamente interessate dalla variante e che va apprezzato (art.9) l'introduzione del ricorso a materiali ecosostenibili, con una specifica disciplina.

Che nel complesso la variante non incide sul valore e sulla vulnerabilità delle caratteristiche naturali, sul patrimonio culturale, sul superamento degli standard ambientali, sull'utilizzo del suolo, sul rischio idrogeologico.

Che non si rilevano impatti sulle matrici ambientali classificabili come significativi.

Che il dovuto adeguamento di cui all'art. 15 c. 6 riguardante i sottotetti, può avere ricadute da un punto di vista di maggiori consumi energetici, limitabili con il ricorso, ove possibile, alla bioarchitettura, ad interventi di risparmio ed isolamento energetico, e/o con il ricorso alle FER.

## Rilevato

che per quanto espresso nel “documento preliminare” e alle considerazioni integrative qui esposte, facendo seguito ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, **la Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti, non ha effetti significativi sull'ambiente.**

che facendo seguito ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale pervenute e alle valutazioni espresse nel documento preliminare, l'esclusione dalla procedura di VAS dovrebbe avvenire alle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:

- ↪ Art.9, si raccomanda una particolare attenzione sugli aspetti paesaggistici nella valutazione delle singole autorizzazioni
- ↪ Art. 15, c.6, che si occupa dei sottotetti non abitabili ai sensi della LRT 5/10, si raccomanda che gli interventi siano effettuati al fine del massimo contenimento dei consumi energetici, dell'isolamento termico e dell'uso di FER.
- ↪ Art. 24, pur trattandosi di casi limitati, si raccomanda in sede di rilascio dell'autorizzazione, una particolare attenzione e tutela delle aree sensibili, seppur degradate.

**Visto** il parere favorevole espresso in linea tecnica dal Responsabile Unico del Procedimento Dirigente dell'Area Servizi al Territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

**Dato Atto** che il presente provvedimento, per sua natura, non è soggetto al parere di regolarità contabile;

**Ritenuto** di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000;

Con voti unanimi espressi in forma palese;

## D E L I B E R A

Di emettere il provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS **prevedendo la non assoggettabilità della Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti**, per i motivi esposti in premessa;

Di prendere atto, ai sensi dell'art. 22, co. 4 della L.R.T. 10/10 e s.m.i., del “documento preliminare” modificato con le suddette precisazioni, allegato alla presente delibera e di cui costituisce parte integrante sostanziale;

Di comunicare le prescrizioni del documento preliminare **provvedendo alla trasmissione del provvedimento di non assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto** ai soggetti competenti in materia ambientale, alla Camera di Commercio di Livorno e alle categorie economiche con la presente delibera già consultati ;

Di incaricare il Responsabile Unico del Procedimento Dirigente dell'Area Servizi al Territorio Geom. A. Filippi, ai fini di quanto prescritto dall'art. 12 comma 5 del D.Lgs. 152/2006, alla pubblicazione della presente deliberazione, sia all'Albo comunale sia sul sito Internet del Comune;

Di incaricare altresì il Responsabile Unico del Procedimento di tutti gli adempimenti affinché le conclusioni del provvedimento di verifica di non assoggettabilità a VAS siano rese pubbliche attraverso la pubblicazione del sito web dell'amministrazione comunale (art. 22, comma 5 della L.R.T. n. 10/10 e s.m.i.).

## Inoltre

**Rilevata** la necessità di approvare quanto proposto nei tempi indicati, con voti unanimi espressi nei modi di legge;

## Delibera

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.lgs n. 267/2000.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO  
Michele Biagi

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Lucio D'Agostino

---

---

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

Che la deliberazione G.C. n° 125 del 25/06/2012

E' stata affissa all' Albo Pretorio on line il ..... e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, fino al .....  
come prescritto dall'articolo 124, D.Lgs n. 267/2000.

E' stata comunicata, con lettera n. .... in data ....., ai Signori Capigruppo Consiliari come prescritto  
dall'articolo 125 D.Lgs n. 267/2000.

E' stata comunicata, con lettera n. .... in data ....., al signor Prefetto come prescritto dall'articolo  
135 del D.Lgs n. 267/2000.

**Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....**

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

San Vincenzo li, .....

IL VICE-SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Giorgio Ghelardini

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO  
F.to Michele Biagi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Lucio D'Agostino

---

La presente copia è conforme all'originale

IL VICE-SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Giorgio Ghelardini

San Vincenzo li, .....

---

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la deliberazione G.C. n° 125 del 25/06/2012

E' stata affissa all' Albo Pretorio on line il ..... e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, fino al .....  
come prescritto dall'articolo 124, D.Lgs n. 267/2000.

E' stata comunicata, con lettera n. .... in data ....., ai Signori Capigruppo Consiliari come prescritto  
dall'articolo 125 D.Lgs n. 267/2000.

E' stata comunicata, con lettera n. .... in data ....., al signor Prefetto come prescritto dall'articolo  
135 del D.Lgs n. 267/2000.

**Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....**:

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

San Vincenzo li, .....

IL VICE-SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Giorgio Ghelardini

# **La Variante gestionale al Regolamento Urbanistico**

Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Integrata  
**DOCUMENTO PRELIMINARE**

**Allegato**

(Documento redatto ai sensi dell'art. 22 della LRT. 10/2010 ai fini della verifica di  
assoggettabilità a VAS, e ai sensi degli artt. 4 e 5 del Regolamento di attuazione di cui al  
DPGRT n. 4/R del 9.2.2007, ai fini della VI)

**Art. 24- Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive**  
**Esempi di immobili potenzialmente trasformabili- San Vincenzo NORD**



**Art. 24- Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive**  
**Esempi di immobili potenzialmente trasformabili- San Vincenzo SUD**



**Le schede SSI.7.b- .1 – a- EX CONSERVIFICIO e c- VERDE PUBBLICO**



*Inquadramento sulla foto satellitare*



**La SSI.5.b.20 - COMPLETAMENTO VILLA PIANI**



*Inquadramento sulla foto satellitare*



**SSI.5.b. 25 PALAZZO EX SCUOLE R. FUCINI**



*Inquadramento sulla foto satellitare*



# **La Variante gestionale al Regolamento Urbanistico**

Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Integrata  
**DOCUMENTO PRELIMINARE**

(Documento redatto ai sensi dell'art. 22 della LRT. 10/2010 ai fini della verifica di  
assoggettabilità a VAS, e ai sensi degli artt. 4 e 5 del Regolamento di attuazione di cui al  
DPGRT n. 4/R del 9.2.2007, ai fini della VI)

## Indice

Indice.....	2
0. Premessa.....	3
a. Lo stato della pianificazione comunale .....	3
b. Le problematiche gestionali del R.U. vigente .....	3
c. La variante al R.U. nel programma di legislatura.....	4
d. La verifica di assoggettabilità a VAS.....	5
1. Oggetto della Variante.....	7
1.1 Variazioni all'apparato normativo.....	8
1.2 Variazioni alle schede normative .....	14
2. Valutazione della variante normativa al R.U.....	17
2.1 Il regolamento urbanistico nella normativa regionale.....	17
2.2 Il Regolamento Urbanistico nella pianificazione sovraordinata: il P.I.T regionale ed il P.T.C. provinciale .....	18
2.3 Il regolamento Urbanistico nella pianificazione comunale: il Piano Strutturale Vigente ...	18
3. Caratteristiche degli impatti .....	20
4. Il processo di partecipazione .....	22

## **0. Premessa**

### ***a. Lo stato della pianificazione comunale***

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di San Vincenzo, redatto ai sensi della Legge Regionale n. 5/1995, nasce tra il 1996 ed il 2000 ed è uno dei primi della Regione Toscana dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale sopra citata per il governo del territorio della Toscana.

Il P.R.G. del comune di San Vincenzo è articolato con un Piano Strutturale (P.S.), approvato in data 25.09.1998 con Del. C.C. n° 81, a seguito di accordo di pianificazione con la Regione Toscana e la Provincia di Livorno in assenza dei rispettivi Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) e Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.), e con un Regolamento Urbanistico (R.U.). Quest'ultimo è stato approvato in data 28.02.2000 con Del. C.C. n° 18.

Ad esso ha fatto seguito la Variante gestionale 2006 al R.U., approvata in data 24.07.2006 con Del. C.C. n° 67 e pubblicata sul B.U.R.T. del 06.09.2006.

Nel 2008 è stata inoltre redatta apposita variante al Piano Strutturale per il Sottosistema Ambientale della Pianura Costiera di Rimigliano approvata in data 26/09/2008 con Del. C.C. n° 81, pubblicata sul BURT n° 52 del 10.12.2008 al cui seguito è stato avviato il procedimento della Variante al R.U. per la tenuta di Rimigliano, adottata dal Consiglio comunale il 22/10/2010 con la delibera n. 96.

Nel 2009, ad oltre dieci anni dalla sua approvazione, il Comune di S. Vincenzo, ritenendo superato il P.S. vigente, in mancanza dei risultati in termini di qualità ambientale e salvaguardia territoriale che ne giustificavano la condivisione e l'adozione, viste anche le dinamiche e le nuove esigenze del territorio, ha dato l'avvio al procedimento di formazione della cosiddetta "Variante generale al P.S." approvando in data 02.03.2009 con Del. C.C. n. 10, il Documento preliminare degli indirizzi politico-programmatici per la formazione del nuovo P.S., denominato "SAN VINCENZO 2020".

### ***b. Le problematiche gestionali del R.U. vigente***

Attualmente il governo del territorio comunale di San Vincenzo è regolato dal Piano Strutturale e dalla Variante gestionale 2006 al R.U.

L'utilità di aver promosso nel 2006 la Variante al R.U. è ampiamente dimostrata: essa infatti ha riattivato le attività di privati cittadini ed imprenditori del settore, tanto che da allora si è sviluppata una notevole attività edilizia.

E' opportuno però sottolineare come alcune norme con il tempo hanno evidenziato non poche difficoltà di gestione comportando, durante gli interventi, da parte degli uffici dell'Amministrazione Comunale (A.C.), diversificazioni interpretative con conseguenti difficoltà per i cittadini interessati e gli operatori del settore.

Altri aspetti di difficoltà della corretta e coerente applicazione della normativa del R.U. sono emersi inoltre nel corso della gestione per le zone agricole, nell'applicazione dell'intervento delle modificazioni edilizie M5 e M7 e nella definizione puntuale delle porzioni di edifici non costituenti S.L.P., quali sottotetti o portici, tettoie e gazebo.

Alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente, riferiti a specifiche norme del R.U., hanno poi avuto iter procedurali controversi e problematici, tali da rischiare di accendere pericolosi contenziosi tra le parti in essere, per la difficoltà di applicare la specifica norma oppure per negarne puntualmente l'applicazione.

Alcune schede infine, così come articolate nella normativa sia per i parametri urbanistici che per la tipologia degli interventi, hanno reso ancora più complessa la risoluzione di alcune problematiche, a tal punto che non è stato possibile attuarle, visti anche gli indirizzi che l'Amministrazione Comunale si è data.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, a cinque (5) anni dall'approvazione della Variante gestionale 2006 al R.U., l'Amministrazione ritiene pertanto necessaria una ri-visitazione normativa ed interpretativa del R.U., anche in funzione del programma di legislatura fatto proprio dalla stessa A.C..

### ***c. La variante al R.U. nel programma di legislatura***

La nuova Amministrazione Comunale, insediatasi a metà del 2004, aveva espressamente dichiarato nel proprio programma di legislatura la volontà di intervenire sul P.R.G., ponendosi anche alcuni obiettivi primari. In particolare tra le priorità che la nuova A.C. si è data nel proprio programma di legislatura 2009-2014 vi è la *“Realizzazione di nuovi alloggi tramite l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), l'edilizia convenzionata e l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), anche con forme di affitto concordato, per dare delle risposte alla volontà dei giovani di abitare a San Vincenzo.”*

Si riportano di seguito alcune considerazioni espresse al momento dall'A.C. a sostegno di queste priorità:

#### **“Abitare a San Vincenzo**

*Creare nuove opportunità di lavoro è la prima condizione per accrescere il benessere della nostra comunità. Ma è altrettanto importante che le persone che lavorano a San Vincenzo abbiano anche la possibilità di abitarci, comprando o prendendo in affitto una casa, e che ci siano anche risposte adeguate a quanti si trovano senza casa per ragioni economiche e di disagio sociale. Solo in questo modo la nostra città potrà vivere veramente 365 giorni l'anno. E' quello che abbiamo cercato di fare nei cinque anni che sono appena trascorsi ed è quello che vogliamo continuare a fare nei prossimi cinque. Il traguardo che ci prefiggiamo è aumentare la popolazione residente stabilmente a San Vincenzo. Per farlo dobbiamo essenzialmente riuscire ad abbassare il costo degli appartamenti in vendita o in affitto. Non è una cosa semplice, ma noi pensiamo di riuscirci essenzialmente con due tipi di intervento:*

*-realizzare nuovi alloggi che diano risposte alla volontà dei giovani di abitare a San Vincenzo, ai problemi di disagio abitativo, a quanti comunque vorrebbero venire ad abitare a San Vincenzo;  
-attivare forme di agevolazione che spingano i proprietari degli appartamenti ad affittarli stabilmente per tutto l'anno e a riconvertire parte del patrimonio edilizio esistente alla residenza stabile.*

*Per quanto riguarda la realizzazione di nuovi alloggi noi pensiamo di mettere in campo strumenti come:*

*-l'edilizia economica popolare (i PEEP), realizzata da cooperative di soci per la prima abitazione con particolare attenzione alle giovani coppie, l'edilizia convenzionata, realizzata da privati in accordo con il Comune solo a patto che gli appartamenti siano venduti a prezzi più bassi di quelli di mercato, l'edilizia residenziale pubblica (ERP) per rispondere alle situazioni di emergenza.*

*Pensiamo infine che una parte dei nuovi appartamenti realizzati in queste forme debba essere destinato agli affitti a canone concordato.*

*Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente la nostra priorità è quella di far crescere il numero degli appartamenti affittati con canone concordato, agendo in particolare sulla leva fiscale, premiando, ad esempio con l'azzeramento delle tasse sulla casa, chi sceglie di affittare il proprio appartamento in questo modo. Pensiamo anche che per favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente potrebbe essere utile allentare la norma che impedisce il frazionamento del proprio appartamento, a patto che gli appartamenti siano destinati alla residenza stabile.*

*Per le situazioni di disagio abitativo l'esperienza di questi anni dimostra che sono necessarie anche forme di sostegno al pagamento dell'affitto, con l'aumento dei finanziamenti comunali già destinati a questo scopo e la costituzione di un fondo di rotazione che aiuti a pagare l'affitto a quanti si trovano in una situazione di difficoltà economica momentanea.*

*Infine, ma non per ultima, la questione dei controlli per colpire il mercato degli affitti in nero. A fianco del lavoro delle forze dell'ordine in questo ambito, pensiamo di creare un osservatorio sulla condizione abitativa che sia in grado di tenerci aggiornati sui modi in cui si abita a San Vincenzo e sulle evoluzioni del mercato, in modo da costruire soluzioni e risposte adeguate alle esigenze dei cittadini.*

#### **Vivere a San Vincenzo**

*Molte delle cose che abbiamo detto nei capitoli precedenti hanno a che fare direttamente con la vita quotidiana dei cittadini. Siamo convinti che realizzando le cose che abbiamo detto fino ad ora, la qualità della vita a San Vincenzo possa crescere ancora e migliorare”.*

#### **d.La verifica di assoggettabilità a VAS**

La LRT n.10 prevede la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per Piani e Programmi, e dunque è applicabile anche alle varianti, anche se con caratteristiche quale quella di cui trattasi, che incidono, come si vedrà, solo sulle parte normativa.

L'eventuale esclusione dalle procedure di VAS della variante al R.U. dovrà avvenire previa verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 dello stesso DLGS 152/06.

In particolare, la disciplina della procedura di verifica è stata precisata dalla regione toscana con **l'art. 22 della LRT. 10/2010, ai sensi del quale viene predisposto il presente documento preliminare.**

I criteri per la verifica di assoggettabilità di Piani e Programmi sono contenuti nell'allegato 1 alla LRT 10/10, e conseguentemente il presente documento preliminare si compone delle seguenti parti:

1. Caratteristiche ed oggetto della proposta di Variante gestionale al R.U.
2. Valutazione di influenza della Variante al R.U. in relazione ad altri piani gerarchicamente ordinati.
3. Caratteristiche degli impatti.

Si ricorda che ai fini della Verifica dell'assoggettabilità preliminarmente dovranno essere individuanti ai sensi dell'art. 4 della LR n. 10/2010 i soggetti coinvolti, di seguito elencati:

- **Il Soggetto proponente:** il soggetto, diverso dall'Autorità Procedente, che elabora il Piano ovvero l'Ufficio di Piano;
- **L'Autorità Procedente:** la pubblica amministrazione che approva la Variante al piano soggetto alle disposizione di legge (il Consiglio Comunale);
- **L'Autorità Competente:** la pubblica amministrazione cui compete l'adozione del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.A.S. e l'espressione del parere motivato (la Giunta Comunale);

**Il presente documento è anche finalizzato ad evidenziare i contenuti richiesti dall'art. 5 del Regolamento approvato con DPGRT 09.02.2007 n. 4/R** relativo alla Valutazione Integrata Iniziale, in quanto descrive i principali scenari di riferimento e gli obiettivi, la fattibilità, la coerenza degli obiettivi della Variante con gli altri strumenti di pianificazione e atti del governo del territorio, ed individua infine, forme di partecipazione.

## 1. Oggetto della Variante

La proposta di Variante gestionale 2011 al R.U., contiene principalmente modifiche ed adeguamenti di carattere generale che, come precedentemente evidenziato, secondo anche quanto recita l'art. 1 proposto, riscritto ex novo, al comma 1, si rendono necessari per:

- risolvere problemi relativi alla interazione di normative dell'Atto di Governo del Territorio (ovvero il R.U.) con altre contenute nel Regolamento Edilizio della Val di Cornia;
- apportare correttivi alle norme di cui alla Variante gestionale 2006 del R.U., così da permettere una più facile ed efficace applicazione della disciplina da parte dell'Amministrazione, anche nell'interesse della comunità;

oltre che per:

- adeguare le definizioni e la disciplina alla normativa vigente, sia regionale che nazionale e comunitaria;
- aggiornare il regolamento in seguito al recepimento degli atti comunali.

In relazione al Regolamento Edilizio Unico della Val di Cornia, approvato in data 28.11.2007 con Del. C.C. n° 149, si evidenzia la proposta di inserimento all'art. 5 della presente Variante di un nuovo comma (comma 2) che precisa che *“relativamente agli argomenti trattati al Titolo IV, articoli 16 e 17 del presente Regolamento Urbanistico le relative norme del Regolamento Edilizio, anche se non specificatamente contrastanti, non sono applicabili.”*

Preme comunque sottolineare anche quanto prevedono i successivi commi 2, 3 e 4 dell'art. 1 proposto sopra richiamato, e precisamente che le modifiche che si intendono apportare **interessano quasi esclusivamente il patrimonio edilizio esistente e non introducono nessuna nuova previsione di trasformazione del suolo rispetto a quanto contenuto nel vigente R.U.**

Relativamente alla disciplina delle nuove trasformazioni, regolata attraverso schede norma, è intenzione dell'A.C. introdurre delle **modifiche di lieve entità solo nel caso di alcune schede normative**, ed in particolare:

- nella **scheda Normativa SSI.7.b.1-a - EX CONSERVIFICIO** nell'ottica di conseguire l'obiettivo "Abitare a San Vincenzo", al fine primario di reperire aree per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (P.E.E.P. o edilizia convenzionata) a costi bassi sarebbe proposta la modifica della destinazione d'uso verso la Residenza, apportando però riduzioni della quantità di S.L.P. prevista per la nuova edificazione;
- sarebbero eliminate le **schede Normative SSI.5.b.20 - COMPLETAMENTO VILLA PIANI**, oggetto di specifica sentenza del Tribunale Amministrativo e la SSI.5.b. 25 - **PALAZZO EX SCUOLE R. FUCINI** che quindi resta ad Attività di servizio pubblico;
- sarebbe infine recepita, seppure con limitazioni, la L.R.T. n. 5/2010 **“Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”**. Tale proposta di recepimento trova anch'essa la sua giustificazione nell'intenzione dell'A.C. di *“costruire soluzioni e risposte adeguate alle esigenze dei cittadini”* al fine di promuovere l'Abitare a San Vincenzo.

Appare a questo punto opportuno esaminare in dettaglio le modifiche che l'A.C. intende apportare al vigente R.U., prendendo in esame le proposte di variazioni per i singoli articoli.

### **1.1 Variazioni all'apparato normativo**

#### **Art. 1 Riferimenti al Piano Strutturale**

Come esposto precedentemente l'art.1 nella sua proposta riporta i riferimenti della pianificazione comunale, una sintetica descrizione della variante gestionale nonché soprattutto stabilisce la conformità al P.S. vigente.

#### **Art. 5 – Validità norme regolamentari precedenti**

Si è appena accennato all'inserimento di un nuovo comma (comma 2) relativo ai contenuti del Regolamento Edilizio Unico della Val di Cornia e nel quale si propone che le relative norme non siano applicabili nel caso degli argomenti trattati al Titolo IV del vigente R.U., articoli 16 e 17.

Si precisa che anche questi articoli sono oggetto di proposta di modifica da parte dell'A.C. Si rimanda pertanto per il loro contenuto e per le varianti che li riguardano all'esposizione che ne sarà fatta in seguito in questo stesso paragrafo.

E' naturalmente soppresso il comma 3, la cui validità era limitata fino all'approvazione del Regolamento Edilizio Unico della Val di Cornia, approvato, come si è detto, il 28.11.2007. Se dunque tale comma aveva una sua ragione di essere nel 2006, anno di approvazione del vigente R.U., (Variante approvata il 24.07.2006), di certo questa ragione non l'ha più nel 2011, dal momento che nel frattempo il Regolamento Edilizio Unico della Val di Cornia è stato approvato ed è tuttora in vigore.

#### **Art. 9 – Materiali da costruzione**

Sono elencati i materiali da costruzione ammessi, al fine di conferire agli interventi caratteri di unitarietà, distinti per i seguenti elementi: copertura, facciate, infissi ed arredo esterno, recinzioni. Le proposte di modifica non alterano l'obiettivo che rimane sempre quello della omogeneità, ma tendono od a favorire le tecniche di edilizia sostenibile, come nel caso delle facciate (per le quali si propone di consentire anche *“l'uso del legno, specie per le travature e le coperture, e di vetro quali materiali ad alta riciclabilità”*), od a proporre soluzioni per risolvere problemi *“che hanno a che fare direttamente con la vita quotidiana dei cittadini (Vivere a San Vincenzo)”*, come nel caso delle recinzioni, per cui si prevedono anche *“recinzioni per ricoveri di animali domestici (canili), nel sistema ambientale recinzioni per ricoveri di animali da cortile”* e la realizzazione di *“strutture per ricovero di cavalli (Box- Shelter)”*, tutte opportunamente dimensionate, pavimentate, areate, etc e se del caso collegate alla rete fognaria od altri sistemi ancora.

**Art. 13 - Norme specifiche per il Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano “del mare” A.1 e per il Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2.**

Si è già evidenziato che l'ambito di cui si tratta, oggi definito Sottosistema Ambientale della Pianura Costiera di Rimigliano, è stato oggetto di un'apposita Variante al Piano Strutturale, approvata in data 26/09/2008 con Del. C.C. n° 81, pubblicata sul BURT n° 52 del 10.12.2008 e che è stato avviato il procedimento di Variante al R.U..

Tale Variante a tutt'oggi però non è stata ancora definitivamente approvata.

Giustamente dunque, “*nelle more della definitiva approvazione di tale Variante*”, l'articolo 13 proposto, riscritto ex novo, si limita a recitare che “*valgono le Salvaguardie di cui al punto 7 delle norme della Variante al piano Strutturale*”.

**Art. 14 – Norme specifiche per i sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 – 4.2 – 4.3**

Le due modifiche proposte per i sottosistemi ambientali A.3 e A.4 fanno seguito entrambe alla convinzione espressa dall'A.C nel proprio programma di legislatura che “sia possibile far crescere ancora e migliorare la qualità della vita a San Vincenzo (Vivere a San Vincenzo)”.

In dettaglio una è relativa al **recupero degli edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso** (3.b). In particolare viene proposto, con un nuovo comma (comma 4), di “*consentire altresì il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti non residenziali, inserite in edifici realizzati con destinazione d'uso residenziale nei quali quest'ultima sia prevalente purché non destinati alla funzione agricola*”.

La proposta vorrebbe inoltre dare la possibilità di **riqualificazione degli edifici destinati ad attività urbane** (3.c) per cui al fine di qualificare l'offerta turistica verrebbe data la possibilità agli edifici esistenti, in cui siano presenti attività urbane alla data del 31.12.2010, di effettuare interventi di ampliamento, per la stessa destinazione urbanistica, sino ad un massimo di 200 mq di SLP, fatto salvo quanto specificato da norme puntuali.

L'altra modifica riguarda la **localizzazione di impianti fotovoltaici con potenza compresa tra i 20 Kw. e 1 Mw.** Con l'inserimento di un nuovo punto (4) si propone infatti che “*gli impianti previsti dalla normativa vigente (P.I.E.R., approvato con Del. C.R. dell'08.07.2008 e L.R.T. n. 39/2005), in ottemperanza a quanto stabilito dalla normativa stessa, siano vietati esclusivamente nelle zone seguenti del Sottosistema Ambientale A3:*

- *Nelle zone collinari di interesse paesaggistico, individuate dal P.T.C. come UPR Val di Gori*
- *Nei terreni che alla data di approvazione delle presenti Norme risultano essere coltivati a Vigneto Specializzato, Frutteto specializzato e Oliveto specializzato.*
- *Nei terreni che alla data di approvazione delle presenti Norme risultano essere coltivati a ortaggi.”*

## **Art. 15 – Norme specifiche per i Sottosistemi Insediativi**

Nel proprio programma di legislatura l'A.C. aveva fra l'altro dichiarato *“Pensiamo anche che per favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente potrebbe essere utile allentare la norma che impedisce il frazionamento del proprio appartamento, a patto che gli appartamenti siano destinati alla residenza stabile (Abitare a San Vincenzo)”* Non c'è dubbio allora che le modifiche proposte al punto 5 vadano in tale direzione, laddove, al comma 1, l'A.C. prevede che tutte le nuove unità immobiliari, derivanti da frazionamento di uu.ii. residenziali esistenti abbiano una S.L.P. non inferiore a mq. 45, anziché, come attualmente in vigore, a mq. 65. Si fa notare che il R.U. vieta il cambio di destinazione d'uso di Unità immobiliari o porzione delle stesse, non residenziali, poste ai piani terra degli edifici esistenti per specifici edifici, come proposto al comma 5, al fine di tutelare la complessità e la polifunzionalità dell'insediamento.

Anche l'altra modifica proposta, relativa ai sottotetti non abitabili, è significativa delle priorità che si è data l'A.C. di *“dare delle risposte alla volontà dei giovani di abitare a San Vincenzo (Abitare a San Vincenzo)”*. Vengono infatti ammessi, al punto 6 di nuovo inserimento, in tutto il Sistema Insediativo gli interventi di **recupero dei sottotetti non abitabili**, alle condizioni e prescrizioni e modalità previste dalla L.R.T. 28.02.2010 n°5 *“Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”*.

Si fa però notare che l'A.C. ha deciso di limitare questi interventi di recupero ai fini abitativi ai soli edifici esistenti e ed a quelli in corso di costruzione per i quali sia stato rilasciato il relativo titolo abilitativo e sia stata presentata la comunicazione di inizio dei lavori alla data di entrata in vigore della sopra citata L.R.T. 5/2010.

Per quanto riguarda **la localizzazione delle medie strutture di vendita** la proposta del co.7 fa riferimento alla *“Variante per la modifica delle definizioni delle destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del P.S. ai fini del recepimento di quelle della L.R.T. n. 28/05 in materia di esercizi commerciali e Variante al R.U. contestuale per la localizzazione delle medie strutture di vendita”* per cui è stato avviato il procedimento con delibera del C.C. n. 11 del 02/03/2009.

A tale proposito nel sottosistema insediativo del Paese Nuovo I.7. sarebbe consentita, in ottemperanza al Regolamento di attuazione n. 15/R/2009 della L.R.T. n. 28 del 07.02.2005, la localizzazione di nuove medie strutture di vendita in due aree, entrambe di seguito elencate:

- all'uscita nord della SS1 Aurelia, un area ineditata, nelle adiacenze dell'ex conservificio;
- all'uscita sud della SS1 Aurelia nell'ambito della Zona industriale esistente e in quella oggetto di P.I.P..

Inoltre, nell'area posta all'uscita sud della SS1 Aurelia, nell'ambito della Zona industriale, può essere previsto l'esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio (art 25 del Regolamento di Attuazione n. 15/R/2009).

Nel sottosistema suddetto e nel sottosistema insediativo I.5 la proposta normativa, in coerenza con la variante sopra citata, si individua inoltre, come medie strutture di vendita da *“istituire”* in ottemperanza alla Legge Regionale (Codice sul Commercio):

- un' area, che si trova nel sottosistema insediativo del paese nuovo I.7, ben servita dalla viabilità e ricollegabile, per un miglior flusso veicolare alla succitata uscita nord della SS1 Aurelia, già edificata m,a in quanto in essa è già insediata una attività commerciale (La

Coop) che ha i requisiti, le dimensioni e i parametri urbanistici di una media struttura di vendita, soprattutto come polo di attrattività e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, considerando l'adeguamento delle infrastrutture e la tutela delle risorse essenziali del territorio di cui all'articolo 3, comma 5 della l.r. 1/2005 e riducendo il grado di congestione delle infrastrutture stradali,

- un'area, che si trova nel "centro storico" al confine del sottosistema insediativo del Centro I.5 laddove è stato recuperato un manufatto storico con destinazione d'uso commerciale ma che presenta problematiche per quanto riguarda la viabilità, per cui potrebbe essere necessario incentivare la percorribilità pedonale, con la limitazione della circolazione veicolare. Fermi restando gli standards urbanistici di cui è già dotata, potrebbe essere prevista una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata e l'accessibilità con mezzi pubblici qualora non sia possibile la DEROGA agli standards a parcheggio di cui al Regolamento di attuazione del Codice del Commercio

Nel merito si segnala che la localizzazione delle strutture di vendita in coerenza con le disposizioni del P.I.T, ai fini della tutela delle risorse del territorio dovrebbe avvenire previa verifica della presenza di idonei servizi ed infrastrutture così da garantire un adeguato approvvigionamento idrico, depurazione, mobilità, approvvigionamento energetico, smaltimento rifiuti, difesa del suolo e mobilità. A tale scopo la "Variante per la modifica delle definizioni delle destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del P.S. ai fini del recepimento di quelle della L.R.T. n. 28/05 in materia di esercizi commerciali e Variante al R.U. contestuale per la localizzazione delle medie strutture di vendita" con la rispettiva procedura di VAS e di VI tende a dare garanzia di tale tutela.

In ultimo la proposta di variante per garantire un certo livello di standard urbanistici e commerciali stabilisce che ai fini dell'applicazione del regime abilitativo e degli standard urbanistici e di viabilità di del Regolamento di attuazione n. 15/R/2009 della L.R.T. n. 28/2005, la superficie di vendita degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio sia considerata ripartita tra le due attività nella misura del 50 per cento ciascuna qualora non sia superiore a 3.000 metri quadrati, nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti (il caso di San Vincenzo). La parte di superficie di vendita eccedente le dimensioni è considerata superficie di vendita al dettaglio. La superficie di vendita al dettaglio deve essere inoltre delimitata.

#### **Art. 16 – Modificazioni edilizie – aspetti generali - definizioni**

Nell'ottica di dare soluzioni abitative sempre più soddisfacenti e venire incontro alle esigenze dei cittadini e degli operatori del settore, si sono rese necessarie alcune **precisazioni di alcune definizioni**. Si tratta di precisazioni funzionali, a carattere edilizio più che urbanistico, che riguardano in particolare:

- Sottotetto, con proposta di inserimento dei commi 3 e 4, ai sensi dei quali *"Nei sottotetti è vietata la realizzazione di tramezzature interne di qualsiasi tipo e la realizzazione di servizi*

igienici.” (comma 3) e “*Nei sottotetti è consentita la realizzazione di una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante non in muratura tradizionale, ma in legno o acciaio.*” (comma 4).

- Porticato, con proposta di inserimento della seguente precisazione “*Se il porticato ha una profondità, misurata ortogonalmente alla facciata dell’edificio, inferiore a ml. 3,00, questi non costituisce S.L.P. e non è valutato ai fini della distanza dai confini e tra le pareti finestrate di edifici antistanti, salvo quanto stabilito dal Codice Civile*”.
- Pergola o Pergolato, con proposta di inserimento della seguente precisazione “*La pergola può essere separata dall’edificio o addossata allo stesso, in tal caso, è ammessa una copertura leggera in tela per proteggere dal sole e dalla pioggia gli spazi sottostanti. La pergola non può in nessun caso prevedere chiusure perimetrali di nessun genere. La pergola non costituisce S.L.P. e non è valutata ai fini della distanza dai confini e tra le pareti finestrate di edifici antistanti.*”.
- Tettoia, con proposta di inserimento delle precisazioni che trattasi di copertura sostenuta da colonne o simili, non contigua ad un edificio, “*per riparo di autoveicoli*” e che “*Deve essere realizzata in legno o acciaio, non deve avere nessuna delimitazione perimetrale ed avere la copertura utilizzata per supporto, a completa integrazione architettonica di impianti fotovoltaici. In tal caso non costituisce S.L.P.. Può essere addossata, per non più di due lati, a recinzioni esistenti, salvo diverse prescrizioni del R.E. e del Codice Civile*”.

#### **Art. 17 – Modificazioni edilizie – tipologie di intervento – incentivi per favorire la bioarchitettura**

La necessità di chiarezza ha spinto l’A.C. a proporre di modificare pressoché radicalmente l’art. 17, con l’eliminazione dei commi da 1 a 6, (1. interventi manutenzione ordinaria, 2. interventi manutenzione straordinaria, 3. interventi di restauro e risanamento conservativo, 4. interventi di ristrutturazione edilizia, 5. interventi di sostituzione edilizia, 6. interventi di ampliamento), ed il semplice inserimento di un nuovo comma per fare specifico riferimento allo strumento vigente ed alla legge regionale per il governo del territorio. Il nuovo comma infatti recita semplicemente, ma chiaramente che “*Le tipologie di intervento previste sono quelle previste dall’Articolo 5 del vigente Piano Strutturale e dalla L.R.T. 1/2005 e ss.mm.ii.*”, in tal modo uniformando le categorie di intervento a quelle della normativa regionale.

Le necessità emerse in merito durante la gestione dello strumento urbanistico, sono invece alla base della proposta di incrementare la norma per gli edifici esistenti relativamente alle dotazioni pertinenziali. Pertanto al punto 8. è previsto da parte dell’A.C. l’inserimento di tre nuovi commi (commi 2, 3 e 4) che consentono “*per gli edifici esistenti, non in possesso delle relative dotazioni di spazi a parcheggio, la realizzazione di locali interrati a parcheggio, ai sensi del disposto dell’articolo 9 della l. 122/89, anche eccedenti la superficie coperta dell’edificio principale*” (comma 2). “*In tal caso negli spazi realizzati non possono essere ricavati altri locali*

quali cantine, locali di sgombero, magazzini, ecc". (comma 3). "E' consentito invece ricavare locali tecnici e caldaie termiche" (comma 4).

Infine, per permettere la fattibilità di molti interventi, evitando nel contempo possibili motivi di contenzioso, è stato proposto l'inserimento del punto 10, che chiarisce come devono calcolarsi le distanze tra fabbricati, dai confini, allineamenti e fili fissi. In dettaglio è proposto che:

- *"siano ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel vigente R.U. nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche" (comma 1),*
- *"sia consentita, ai sensi di quanto stabilito dagli art. 877 ecc del codice Civile la costruzione di edifici in aderenza al muro di confine, qualora gli stessi abbiano un'altezza massima, ai sensi dell'art. 4 del vigente Piano Strutturale, inferiore a ml. 3,00, fermo restando il rispetto delle distanze tra pareti finestrate" (comma 2),*
- *"siano ammesse distanze inferiori al D.M. n. 1444/68 nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. La stessa efficacia sia conferita alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico, in conformità con il D.M. n. 1444/68 e con l'Articolo 49 comma 1.2 del Regolamento Edilizio Unico della Val di Cornia, limitatamente al Sotto Sistema Insediativo I.7 del Paese Nuovo, agli interventi della Modificazione Edilizia M.5 in quanto contenenti la descrizione della localizzazione degli interventi, le tipologie di intervento, la superficie lorda di pavimento massima ammissibile e che pertanto ricoprono valenza di piano urbanistico attuativo, ai fini di favorire il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" (comma 3),*
- *"Tale disposizione si applichi esclusivamente in caso di sopraelevazione, di edifici esistenti a distanza inferiore" (comma 4).*

#### **Art. 22 – Modificazione edilizia 5 Adeguamento ed incremento degli edifici**

Tale norma riguarda i tipi di interventi permessi per edifici residenziali di ridotte dimensioni, in genere ad un piano fuori terra senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio urbano. L'obiettivo di tale articolo è **l'omogeneizzazione del tessuto edilizio di recente formazione e l'adeguamento dell'unità abitativa alle mutate esigenze dei nuclei famigliari.**

A tal fine la disciplina descrive i tipi di intervento ammessi, le prescrizioni specifiche, il tipo di intervento ammesso nonché la norma generale per il Sistema Insediativo.

A tale modificazione edilizia, di cui viene data la puntuale localizzazione degli interventi, le tipologie di intervento ammesse e la superficie lorda di pavimento massima ammissibili, la proposta di modifica attribuisce la **valenza di piano urbanistico attuativo di recupero urbano** limitatamente al Sotto Sistema Insediativo I.7 del Paese Nuovo. Tale modifica normativa permette il superamento delle problematiche di fattibilità degli interventi per particolari ambiti oltre che contemporaneamente permette un controllo degli interventi da parte dell'amministrazione comunale.

A tale proposito si ricorda che la L.R. 1/2005 definisce tra i Piani attuativi anche i Piani di recupero del patrimonio edilizio (art.73) come *“i piani di recupero del patrimonio edilizio attuano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate dal regolamento urbanistico, anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento”*, ovvero unità costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale. Tale piano di recupero comprenderà la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree

#### **Art. 24- Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive**

Tale norma riguarda edifici residenziali prevalentemente utilizzati come seconda casa per i quali il R.U. persegue l'obiettivo dell'ammodernamento complessivo del sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica. **In particolare è da perseguire il miglior utilizzo nell'arco dell'anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione delle seconde case in strutture per servizi turistici più articolati, con un maggior contributo alle attività economiche locali.**

A tal fine sono descritti i tipi di intervento ammesso, le prescrizioni specifiche con tra l'altro la precisazione che tale modificazione è **applicabile esclusivamente nel Sottosistema insediativo**, oltre che la modalità di attuazione.

L'integrazione che l'A.C. propone per tale articolo è che *“In caso di intervento sulla fascia dunale, ferma restando la validità dei parametri urbanistici, nel rispetto dell'ambiente è consentito l'ampliamento che non dovrà costituire avvicinamento alla linea di costa, considerando tutti i fronti prospicienti il mare, nel caso che l'edificio interessato sia più vicino alla linea di costa rispetto a quelli contermini, e comunque non oltre la minore distanza dalla stessa degli edifici adiacenti, qualora l'edificio interessato sia più arretrato. E' inoltre ammesso un rialzamento di un piano, non oltre i tre piani, e comunque senza che sia superata l'altezza degli edifici adiacenti.”*

#### **1.2 Variazioni alle schede normative**

La proposta di Variante come evidenziato precedentemente avendo principalmente carattere gestionale, si concretizza non solo in un adeguamento delle norme al fine di consentirne uniformità ed unicità interpretativa, ma anche nell'inserimento in alcune schede normative esistenti, ferma restando la capacità edificatoria, di destinazioni d'uso diversi, principalmente finalizzate alla realizzazione di edilizia convenzionata e PEEP.

Si allegano le schede attuali e di seguito si riportano sinteticamente le specifiche modifiche.

Si ricorda inoltre che nella variante al R.U. relativamente alle schede normative dovrà essere dato atto dell'attuazione delle trasformazioni attraverso il recepimento dei rispettivi atti comunali (convenzioni, delibere ecc.).

#### **Le schede SSI.7.b- .1 – a- EX CONSERVIFICIO e c- VERDE PUBBLICO**

E' precisato che 750 mq destinati a Residenza sono già stati realizzati, e che al posto dei 3250 mq. destinati ad Attività Urbane, 2.000 mq siano destinati ad Attività Urbane (che devono comprendere obbligatoriamente il recupero degli edifici esistenti ) e 600 mq. a Residenza. Tutto ciò sarà però controbilanciato, a parità di capacità edificatoria, dall'inserimento in tale ambito di almeno 600 mq. di edilizia residenziale pubblica (PEEP o Convenzionata). Tale capacità edificatoria, se realizzata, dovrà essere esclusivamente di competenza dell'Amministrazione Comunale

Tutti questi interventi sono subordinati alla cessione alla proprietà pubblica dell'area a mare della ferrovia classificata con la lettera b) oppure, in alternativa, di una superficie pari di quella dell'area b) da localizzarsi a monte della ferrovia in prossimità del sottopasso pedonale. Tali superfici costituiranno standards urbanistici.

L'edificazione residenziale in sostituzione di parte di quella destinata ad Attività Urbane è consentita esclusivamente previa cessione gratuita all'A.C. di un idoneo lotto di terreno, conformemente urbanizzato e dotato di allacciamento ai servizi essenziali, finalizzato alla realizzazione, da parte dell'A.C. tramite apposito Bando Pubblico, di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica di 600 mq. di SLP.

Gli interventi dovranno comprendere la ristrutturazione edilizia degli edifici con caratteristiche architettoniche da tutelare.

Nell'area b) o nell'area ceduta in sostituzione, dovrà essere comunque realizzato un parcheggio pubblico a cura e spese del proprietario.

Nella relativa scheda normativa cambieranno quindi la destinazione delle quantità insediabili con un eventuale decremento delle quantità, le aree a standard urbanistico, le modalità di intervento.

#### **La SSI.5.b.20 - COMPLETAMENTO VILLA PIANI**

La previsione per tale scheda, ovvero la nuova edificazione per un massimo di 500mq di S.L.P per attività ricettive, è stata annullata con sentenza TAR Toscana 208/2008 e pertanto la scheda viene eliminata.

La relativa scheda normativa viene quindi eliminata e con essa anche l'eventuale nuova edificazione.

#### **SSI.5.b. 25 PALAZZO EX SCUOLE R. FUCINI,**

Viene invece eliminata totalmente la scheda SSI.5.b. 25 PALAZZO EX SCUOLE R. FUCINI, così come stabilito dagli indirizzi politici dell'A.C., che continuerà quindi ad essere sede dell'amministrazione.

La relativa scheda normativa viene quindi eliminata e con essa anche l'eventuale nuova edificazione.

## **2. Valutazione della variante normativa al R.U.**

### ***2.1 Il regolamento urbanistico nella normativa regionale***

La L.R. 1/2005 definisce e disciplina il R.U. (art.55) quale “atto di Governo del territorio” che disciplina l’attività urbanistica ed edilizia per l’intero territorio comunale; esso si compone di due parti:

**a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;**

**b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.**

In particolare la L.R. stabilisce che le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d’obbligo a favore del comune.

La L.R. inoltre stabilisce che alla scadenza di ogni quinquennio dall’approvazione del regolamento urbanistico, il comune deve redigere una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana dell’atto di governo del territorio, in questo caso del R.U.

Si ricorda che nel caso specifico si tratta di una proposta di variante gestionale al R.U. stesso che non va a modificare la struttura del R.U. ma solo ad apportare modifiche di lieve entità normative e regolamentari per la gestione di tale strumento soprattutto per la parte “a” del R.U., ovvero la “disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti”. **Per quanto riguarda la “disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio” la variante non prevede modifiche di tali previsioni, se non modifiche di minima entità solo per specifici interventi.**

La coincidenza del “quinquennio” dell’approvazione del R.U. vigente con il 2011 e quindi con la proposta di tale variante non è da intendersi come variante generale del R.U. anche se in questa sede si ricorda che il R.U. vigente è stato approvato in data 24.07.2006 per cui l’A.C. è ormai attivata nelle procedure di monitoraggio, come si evince anche nell’avvio del procedimento del P.S. in cui sono descritti lo stato della pianificazione comunale ed in particolare:

- Lo strumento vigente e le varianti ad esso approvate.

- La variante gestionale al Regolamento Urbanistico.
- I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata.
- Lo stato di attuazione del piano.
- I procedimenti di variante svincolati dal processo di revisione del Piano.

## ***2.2 Il Regolamento Urbanistico nella pianificazione sovraordinata: il P.I.T regionale ed il P.T.C. provinciale***

La Variante gestionale al R.U. nelle sue modifiche deve garantire la coerenza alle direttive e alle prescrizioni dettate dagli strumenti di pianificazione territoriale, ovvero ai piani sovraordinati nel frattempo intervenuti, che sono per il Comune di San Vincenzo il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) regionale ed il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della provincia di Livorno.

**La Variante gestionale al R.U. come si nota dalle modifiche introdotte in generale non va ad interagire con le prescrizioni e le direttive di tali strumenti.**

## ***2.3 Il regolamento Urbanistico nella pianificazione comunale: il Piano Strutturale Vigente***

Il R.U. quale atto di governo del territorio è approvato (art.10 dell L.R. 1/2005) nel rispetto degli strumenti della pianificazione territoriale, per cui oltre che del P.I.T. e del P.T.C., proprio del piano strutturale comunale (P.S.).

Il P.S. strutturale vigente comunale, è stato redatto in conformità alla L.R.T. n.5/1995.

In particolare il P.S. specifica le capacità insediative e le destinazioni d'uso per ogni Unità Territoriale di ogni articolo di sottosistema territoriale.

Si ricorda inoltre che ad oltre dieci anni dalla sua approvazione, il Comune di S. Vincenzo, ritenendo superato il P.S., ha dato l'avvio al procedimento di formazione della cosiddetta Variante generale al P.S. approvando, con D.C.C. n. 10 del 02/03/2009, il Documento preliminare degli indirizzi politico-programmatici per la formazione del nuovo P.S., denominato "SAN VINCENZO 2020".

**La proposta di Variante gestionale al R.U. qui descritta potenzialmente non va ad influenzare la struttura, lo statuto, le invarianti, gli obiettivi e gli indirizzi del P.S. vigente.**

Si evidenzia che potrebbe avere delle ricadute in termini di "dimensionamento" sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove trasformazioni ma tali modifiche non dovranno incidere sul dimensionamento complessivo previsto per le U.T.O.E. e conseguentemente sull'intero territorio comunale. Dovranno essere inoltre verificate eventuali variazioni in termini di dotazioni di standard, in particolare per la modifica della previsione dalla scheda normativa SSI.7.b1-a- in conseguenza della quale il verde pubblico di progetto viene destinato a edilizia residenziale. A

tale proposito è auspicabile dimostrare tale coerenza attraverso la verifica delle capacità insediative per la destinazione onde stabilire che il dimensionamento complessivo delle previsioni di trasformazione e degli standard sia compatibile con quello previsto dal P.S..

### 3. Caratteristiche degli impatti

I criteri di caratterizzazione degli impatti sono consigliati dallo stesso allegato 1 alla LRT 10/10, allorché si attivano procedure di verifica di assoggettabilità:

1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità
2. Carattere cumulativo
3. Natura transfrontaliera degli impatti
4. rischi per la salute umana o per l'ambiente in caso d'incidenti
5. area geografica e popolazione potenzialmente interessata
6. valore e vulnerabilità dell'area: caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, superamento degli standard ambientali, utilizzo del suolo
7. impatti su aree o paesaggi protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

E' di tutta evidenza che non andrà fatto alcun riferimento ai punti 3) e 7), in quanto non esistono interferenze né di tipo transfrontaliero, né incidenza su aree protette di valenza nazionale, comunitario o internazionale.

Parimenti si possono escludere impatti negativi sulla salute umana e sul verificarsi di incidenti; per alcuni aspetti, al contrario, ci sono indicazioni che si rivolgono al miglioramento della qualità dell'abitare, dell'ambiente costruito, del confort.

Sicuramente positive sono le previsioni sull'edilizia economica e popolare, convenzionata; le novità introdotte dovrebbero favorire l'accelerazione degli interventi fortemente richiesti da parte della popolazione.

Le valutazioni sugli impatti che debbono essere condotte vanno valutate in termini di **significatività**: solo per gli impatti significativi possono essere necessarie misure compensative, correttive o di mitigazione. Gli impatti significativi possono anche rendere non sostenibile la previsione.

Va subito sottolineato quanto peraltro già evidenziato, che trattasi di una modifica consigliata, e per molti versi dovuta, dal rispetto di norme e regolamenti approvati da altre istituzioni (regione, provincia, Circondario della val di Cornia) e dal Comune stesso, per i quali si rende indispensabile l'adeguamento e la coerenza.

Inoltre le caratteristiche prevalentemente normative (generiche e generali) della variante, comportano la difficoltà oggettiva di previsione d'impatto, nel senso che non è definibile, in questo caso, l'oggetto potenzialmente interessabile. Inoltre parte della variante si occupa di definizioni edilizie, già acquisite nel regolamento edilizio, e che portano chiarezza ed unicità di interpretazione.

Per intanto si rileva che la variante non modifica, in termini ampliativi, previsioni preesistenti in termini di trasformazioni, e quindi non incidono sul consumo di suolo.

In maniera analoga ci si può esprimere in termini paesaggistici, in quanto la maggior parte della disciplina modificata si interessa dell'edificato.

Per contro si rileva l'introduzione di norme, quali ad esempio la regolamentazione degli impianti fotovoltaici inferiori a 1 MW, che tutela le aree a pregio ambientale.

Altre componenti ambientali come aria e rumore, non vengono significativamente interessate dalla variante.

Va apprezzato (art.9) l'introduzione del ricorso a materiali ecosostenibili, con una specifica disciplina.

In questa occasione l'amministrazione si è posta l'obiettivo di sviluppare le dotazioni pertinenziali, ed in particolare gli spazi a parcheggio interrati; tale obiettivo è condivisibile per ovvi motivi, se abbinato a verifiche circa usi impropri non conformi alla norma.

L'introduzione del ricorso al piano urbanistico attuativo di recupero urbano (art.22), può essere utile strumento di governo delle situazioni disciplinate.

Degna di attenzione e comunque monitoraggio degli effetti nel tempo della norma (art. 24) che consente la conversione degli edifici residenziali, prevalentemente seconde case, in strutture per servizi turistici. Si prevede infatti la possibilità (a condizioni) del sopraelevamento e ampliamento di edifici in area dunale. Pur trattandosi di casi limitati, è il principio generale di salvaguardia di aree sensibili, seppur degradate che va perseguito. In ogni caso, le proposte di modifica andranno attentamente valutate in sede di rilascio di autorizzazione.

Nel complesso la variante non incide sul valore e sulla vulnerabilità delle caratteristiche naturali, sul patrimonio culturale, sul superamento degli standard ambientali, sull'utilizzo del suolo.

Non si rilevano impatti sulle matrici ambientali classificabili come significativi.

#### 4. Il processo di partecipazione

L'art. 22, c.3, della LRT 10/2010 prevede che l'autorità competente inizia le consultazioni trasmettendo ai soggetti competenti in materia ambientale il documento preliminare al fine di acquisire il parere, che deve essere espresso entro 30 giorni.

I soggetti competenti in materia ambientale individuabili sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Soprintendenza B.A.A.A.
- ATO Toscana Costa
- ATO Rifiuti
- AUSL 6
- ARPAT
- URTAT

*Il presente documento è stato redatto dalla SINTESIS srl, via M.L. King- Livorno e precisamente da:*



IL DIRETTORE  
(ing. Renato Butta)

Livorno, marzo 2011

**Oggetto:** Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti.

**Proposta di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

**Premesso che:**

- il documento preliminare, redatto ai sensi dell'art.22, comma 1 della LRT 10/10, è stato inviato ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale (e altri) per acquisire il parere entro trenta giorni dall'invio:

Regione Toscana  
Provincia di Livorno  
Soprintendenza B.A.A.A.  
ATO Toscana Costa  
ATO Rifiuti  
AUSL 6  
ARPAT  
Consorzio di bonifica  
URTAT

- sono pervenuti all'amministrazione comunale i contributi della Regione Toscana-DG PTAM Ufficio tecnico del Genio Civile di area vasta Livorno-Lucca-Pisa, nota prot. 138178/P.140.030 del 30/05/2011 e del Ministero per i Beni e le attività culturali- Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, nota prot. 13114 del 16 maggio 2011;
- il contributo della Regione Toscana- DG PTAM Ufficio tecnico del Genio Civile (che si allega) si limita a ricordare che le indagini geologico-tecniche di cui all'art. 62 della LRT 1/05 e alla DGRT 27 aprile 2007 n. 26/R devono essere depositati presso l'UT del Genio Civile;
- il contributo del Ministero per i Beni e le attività culturali- Soprintendenza per le province di Pisa e Livorno (che si allega) si esprime in questi termini:
  - *per quanto concerne la modifica della destinazione d'uso verso la residenza dell'ex Conservificio (oltre a quello già autorizzato) si esprime parere assentibile purché non venga alterata l'immagine unitaria del complesso nel suo contesto paesaggistico;*
  - *per le aree destinate a parcheggio si dovrà tener conto anche di ampi spazi per il verde pubblico attrezzato;*
  - *per quanto riportato all'art. 24 del documento, si osserva che gli ampliamenti e il rialzamento di eventuali manufatti sulla fascia dunale andranno valutati singolarmente caso per caso; sempreché quelli già esistenti siano stati preventivamente autorizzati dal punto di vista paesaggistico da questo ufficio;*

- *si evidenzia, in linea del tutto generale che qualsiasi intervento nelle immediate adiacenze o pertinenze dei edifici o aree di interesse storico, dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione di questa Soprintendenza,*
- ai sensi dell'art.4 LRT 10/10, sono individuati come:
 

Autorità competente: Giunta Comunale  
 Autorità procedente: Consiglio Comunale  
 Autorità Proponente: Ufficio di Piano, nella figura del responsabile del procedimento;
- la struttura tecnica di supporto all'Autorità competente ai sensi dell'art.14, comma 2 della LRT 10/10 è l'Unità Organizzativa Urbanistica – Pianificazione – VIA, che si è avvalso della consulenza e del supporto valutativo della SINTESIS srl, appositamente incaricata;

Gli uffici comunali preposti hanno nel frattempo elaborato una nuova versione della variante (versione febbraio 2012) limitando i contenuti all'adeguamento normativo alle normative regionali e alla presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti; di conseguenza si è provveduto ad analizzare le novità introdotte (rispetto alle valutazioni espresse nel documento preliminare) che sono state riassunte nella seguente tabella e valutate ai sensi della significatività ambientale ad esse connesse.

<b>Riferimento</b>	<b>Contenuto e commenti</b>	<b>Valutazione Impatto</b>
art1	eliminate le modifiche, vive l'originale	Non significativo
art 5	Modifica di specificazione	Non significativo
art. 8	Puntualizzazione della applicabilità della norma	Non significativo
art 9	eliminate le modifiche, vive l'originale. Le modifiche modificavano alcune modalità di recinzioni e ricoveri per animali.	Non significativo. Si raccomanda particolare attenzione nella valutazione delle singole situazioni dal punto di vista paesaggistico
art. 13	confermate le modifiche; si tratta di un semplice rimando alla tenuta di Rimigliano	Non significativo
art.14 co.1.,2,3	nuove modifiche per dare conformità alla L.R.1/2005. Vive la modifica sul cambio di destinazione degli annessi agricoli. Tema sensibile, ma la norma come formulata mi sembra possa garantire una certa tutela del patrimonio edilizio agricolo.	Non significativo
art.14 co.4	era un articolo nuovo sulla localizzazione degli impianti fotovoltaici, è stato eliminato	
art.15 co. 5	Vengono limitate le modifiche precedenti. In particolare la SUL di frazionamento	Poco significativo, migliorativo dal punto di vista insediativo e socio-

	viene riportata a 65 mq (da 45). Vive la modifica su alcuni edifici prospicienti le strade con piccole modifiche che mi vogliono consolidare la presenza delle attività commerciali	economico.
art.15 co. 6	Nuovo rispetto all'originale, introduce le novità connesse alla LRT. Tratta gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili.	<b>Significativo</b> dal punto di vista delle pressioni ambientali-energetiche, <b>migliorativo</b> dal punto di vista insediativo.
art.15 co. 7	Era nuovo rispetto all'originale, era un riamando alla localizzazione delle medie strutture di vendita. Viene eliminato.	<b>Non significativo</b>
art. 16	eliminate le modifiche, vive l'originale	<b>Non significativo</b>
art. 17 co1-6	Vivono le modifiche, ovvero la modificazione della definizione degli interventi per andare a rispettare le categorie della L.R.1/2005	<b>Non significativo</b>
art. 17 co 7,8,9	eliminate le modifiche, vive l'originale	<b>Non significativo</b>
art. 21	modifica sul rinnovo degli edifici con estensione della categoria di intervento su tutti edifici esistenti se non diversamente specificati (prima era solo nel sistema ambientale)	Appare una modifica <b>significativa (in positivo)</b> in quanto permette una maggiore "libertà" edilizia su un patrimonio senza particolare valore e ruolo così da permetterne l'adeguamento.
art 22	eliminate le modifiche, vive l'originale	<b>Non significativo</b>
art 31	nuova modifica del riferimento alla variante	<b>Non significativo</b>
scheda completamente villa Piani	la modifica vive. semplice recepimento della sentenza del TAR	<b>Non significativo</b>
scheda ex Scuole Fucini	La previsione di utilizzo come struttura ricettiva è cancellata; vive la destinazione preesistente di utilizzo come struttura pubblica (comunale)	La modifica potrebbe avere un impatto positivo, diminuendo il carico urbanistico. In ogni caso la modifica appare <b>non significativa</b> .
scheda Paradisino	Sono state significativamente ridimensionate (da 1.300 mq a 400 mq di slp) le previsioni del PA esistente non ancora attuate, mentre è previsto di procedere con variante di iniziativa pubblica al PA con gli obiettivi di riqualificazione delle aree verdi, di tutela delle dune, e la realizzazione di un parco pubblico urbano	<b>Non significativo</b>

Le modifiche nel complesso riducono l'intervento della variante, si limitano nella stragrande maggioranza dei casi, a recepire disposizioni sovraordinate, ad aggiornare il quadro specifico nel frattempo maturato e mutato, introdurre anche delle novità da ritenere positive dal punto di vista della qualità dell'intervento edilizio.

### **Motivazioni dell'esclusione dalla procedura di VAS e prescrizioni.**

Facendo seguito a quanto sopra si propone ai sensi dell'art. 22, comma 4 della LRT 10/10, che la Giunta Comunale, quale Autorità Competente, emetta il provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS **prevedendo la non assoggettabilità** della *Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti*, per i seguenti motivi:

- Nel corso della procedura sono stati applicati i criteri per la verifica di assoggettabilità di piani e programmi contenuti nell'allegato 1 alla LRT 10/10 relativi.
- Sono stati seguiti i criteri di caratterizzazione degli impatti consigliati dallo stesso allegato 1 alla LRT 10/10, allorché si attivano procedure di verifica di assoggettabilità:
  1. Probabilità, durata, frequenza e reversibilità
  2. Carattere cumulativo
  3. Natura transfrontaliera degli impatti
  4. rischi per la salute umana o per l'ambiente in caso d'incidenti
  5. area geografica e popolazione potenzialmente interessata
  6. valore e vulnerabilità dell'area: caratteristiche naturali, del patrimonio culturale, superamento degli standard ambientali, utilizzo del suolo
  7. impatti su aree o paesaggi protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.
- E' di tutta evidenza che non è stato fatto alcun riferimento ai punti 3) e 7) di cui sopra, in quanto non esistono interferenze né di tipo transfrontaliero, né incidenza su aree protette di valenza nazionale, comunitario o internazionale.
- Parimenti si possono escludere impatti negativi sulla salute umana e sul verificarsi di incidenti; per alcuni aspetti, al contrario, ci sono indicazioni che si rivolgono al miglioramento della qualità dell'abitare, dell'ambiente costruito, del confort.
- Le valutazioni sugli impatti sono state condotte in termini di **significatività**: solo per gli impatti significativi possono essere necessarie misure compensative, correttive o di mitigazione. Gli impatti significativi possono anche rendere non sostenibile la previsione.
- Va subito sottolineato quanto peraltro già evidenziato, che trattasi di una modifica consigliata, e per molti versi dovuta, dal rispetto di norme e regolamenti approvati da altre istituzioni e dal Comune stesso, per i quali si rende indispensabile l'adeguamento e la coerenza.

- Inoltre le caratteristiche prevalentemente normative (generiche e generali) della variante, comportano la difficoltà oggettiva di previsione d'impatto, nel senso che non è sempre definibile l'oggetto potenzialmente interessabile.
- Per intanto si rileva che la variante non modifica, in termini ampliativi, previsioni preesistenti in termini di trasformazioni, e quindi queste ultime non incidono sul consumo di suolo.
- In maniera analoga ci si può esprimere in termini paesaggistici, in quanto la maggior parte della disciplina modificata interessa l'edificato, mentre gli edifici vincolati seguono la specifica normativa, così come ricordato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le province di Pisa e Livorno.
- Altre componenti ambientali come aria e rumore, non vengono significativamente interessate dalla variante.
- Va apprezzato (art.9) l'introduzione del ricorso a materiali ecosostenibili, con una specifica disciplina.
- Nel complesso la variante non incide sul valore e sulla vulnerabilità delle caratteristiche naturali, sul patrimonio culturale, sul superamento degli standard ambientali, sull'utilizzo del suolo, sul rischio idrogeologico.
- Non si rilevano impatti sulle matrici ambientali classificabili come significativi.
- Il dovuto adeguamento di cui all'art. 15 c. 6 riguardante i sottotetti, può avere ricadute da un punto di vista di maggiori consumi energetici, limitabili con il ricorso, ove possibile, alla bioarchitettura, ad interventi di risparmio ed isolamento energetico, e/o con il ricorso alle FER.

Per quanto espresso nel documento preliminare e alle considerazioni integrative qui esposte, facendo seguito ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, *la Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti. **non ha effetti significativi sull'ambiente.***

Facendo seguito ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale pervenute e alle valutazioni espresse nel documento preliminare, l'esclusione dalla procedura di VAS dovrebbe avvenire alle seguenti **prescrizioni e raccomandazioni:**

- Art.9, si raccomanda una particolare attenzione sugli aspetti paesaggistici nella valutazione delle singole autorizzazioni
- Art. 15, c.6, che si occupa dei sottotetti non abitabili ai sensi della LRT 5/10, si raccomanda che gli interventi siano effettuati al fine del massimo contenimento dei consumi energetici, dell'isolamento termico e dell'uso di FER.
- Art. 24, pur trattandosi di casi limitati, si raccomanda in sede di rilascio dell'autorizzazione, una particolare attenzione e tutela delle aree sensibili, seppur degradate.

**Si fa presente che le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità devono essere rese pubbliche attraverso la pubblicazione del sito web dell'amministrazione comunale (art. 22, comma 5 della LRT 10/10).**

**Il RUP dell'Ufficio di Piano**  
**Geom. Andrea Filippi**



IL DIRETTORE  
(ing. Renato Butta)

Allegati:

- *Regione Toscana- DG PTAM Ufficio tecnico del Genio Civile di area vasta Livorno-Lucca-Pisa, nota prot. 138178/P.140.030 del 30/05/2011*

**Oggetto:** Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti.

**Proposta di esclusione dalla procedura di Valutazione Integrata (art. 11 LRT 10/10, e s.m.i.).**

L'art. 36 della LRT 10/10, di modifica dell'art. 11 della LRT 1/05, prevede al comma 3 che è possibile procedere con l'esclusione dell'effettuazione della valutazione integrata, se tale determinazione è espressamente motivata. (comma 3)

Ebbene si ritiene che per le motivazioni sotto esposte, è possibile procedere con l'esclusione:

Con delibera della Giunta comunale n. 52 del 2011 la variante in oggetto è stata esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, che si è occupata di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale.

L'esclusione è stata accompagnata da raccomandazioni e prescrizioni che saranno recepite in sede di adozione della variante, sui temi ambientali.

La valutazione ambientale si è conclusa escludendo effetti significativi per l'ambiente.

In conclusione, è possibile procedere per le motivazioni sopra espresse all'esclusione dell'effettuazione della valutazione integrata, dandone motivazione negli atti di adozione



IL DIRETTORE  
(ing. Renato Butta)



Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

# REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di San Vincenzo

## VARIANTE GESTIONALE ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE REGIONALI E PRESA D'ATTO DELLA DEFINIZIONE DELLE PREVISIONI ESISTENTI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Giugno 2012

Spazio riservato  
all'Amministrazione



## **PREMESSE**

La presente Variante Gestionale al R.U. 2011 è necessaria per la risoluzione di problemi di ordine gestionale ed apportare correttivi alle precedenti norme del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di C.C n° 67 del 24.07.2006 pubblicata sul BURT del 06.09.2006 nonché alcuni adeguamenti normativi quali ad esempio il recepimento della legge regionale 5/2010 in materia di sottotetti.

L'occasione di tale variante, inserita in un periodo particolare della pianificazione urbanistica del Comune di San Vincenzo, che vede la recente approvazione della Variante al R.U. per la Tenuta di Rimigliano, ma soprattutto l'avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale, l'attuazione di un importante processo partecipativo su tale nuovo strumento urbanistico e la definizione della prima fase progettuale del progetto, strettamente connesso con il nuovo Piano Strutturale, del nuovo complesso scolastico, si presta per introdurre alcune modifiche alle norme vigenti finalizzate a bloccare da un lato gli interventi nelle zone agricole e dall'altro, consentire alcuni interventi di riqualificazione del patrimonio insediativo esistente.

La variante nasce quindi per dare risoluzione solo ad aspetti di carattere gestionale, anche se, negli ultimi mesi, dopo l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della deliberazione N° del                    con la quale, sono state temporaneamente sospese le norme della Scheda Normativa SSI.6.d.9-PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) per la parte non ancora attuata, L'Amministrazione Comunale ha chiesto, ai sottoscritti tecnici Comunali incaricati della redazione della variante, di formulare una proposta di definizione delle previsioni dell'Ambito del Paradisino.

Nel complesso, la Variante non introduce nessuna nuova previsione edificatoria, di nessun genere, ed introduce forti elementi di tutela ambientale con la cancellazione di tutte le previsioni nel sottosistema A3 ove resta vigente esclusivamente la possibilità di intervenire ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.

A) - Le modifiche o correzioni di carattere gestionale sono per la maggior parte relative ad aspetti di dettaglio finalizzate a correggere difficoltà interpretative delle norme preesistenti che in molti casi hanno creato difficoltà agli uffici e nello specifico riguardano:

#### **Art. 5 - Validità norme regolamentari precedenti**

*Le norme del presente Regolamento Urbanistico prevalgono sulle norme di atti Comunali preesistenti in materia di edilizia e gestione del territorio.  
La presente normativa annulla e sostituisce quella vigente.*

*Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio restano in vigore le norme del Regolamento Edilizio Vigente non modificate dalle presenti norme e che non siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.*

*Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, ancorché difformi dal progetto esistente agli atti comunali, la conformità urbanistica ed edilizia è attestata dal certificato di abilitabilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e/o dall'accatastamento dello stesso conformemente allo stato attuale, qualora non sia presente nessuna pratica.*

*Tale conformità non è considerata nel caso in cui siano intervenuti provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità.*

La specificazione introdotta è necessaria alla istruttoria delle pratiche relative ad edifici per i quali non sia presente agli atti dell'Amministrazione Comunale nessuna pratica edilizia e che sia dimostrato l'esistenza dell'immobile prima del 01.09.1967, data di entrata in vigore della Legge 06.08.1967 n° 765.

#### **Art. 8 - Parcheggi privati**

Negli edifici residenziali, gli spazi, ancorché non costituenti SLP, concessionati a garage o autorimessa, ~~sia che sia presente o no~~, *se soggetti a*  $\ddagger$  vincolo di pertinenzialità di cui alla L.122/89, non possono essere utilizzati a fini diversi da quelli indicati nei rispettivi titoli abilitativi. *In tutti i casi è comunque obbligo il rispetto delle disposizioni della citata legge.*

La specificazione introdotta è finalizzata ad una più equa considerazione degli spazi destinati a parcheggio e finalizzata all'ottenimento di una maggiore dotazione di posti auto almeno nella misura stabilita dalla Legge 122/89

#### **Art. 17 - Modificazioni edilizie – tipologie di intervento – incentivi per favorire la bioarchitettura**

**1. Le tipologie di intervento ammesse sono quelle previste dall'Articolo 5 del vigente Piano Strutturale secondo le definizioni di cui alla L.R.T. 1/2005 e ss.mm.ii.**

La cancellazione delle tipologie di intervento specificate nel regolamento Urbanistico e l'inserimento del riferimento a quelle previste nel vigente Piano strutturale, sono conseguenti alla verifica del contrasto tra quelle inserite nel R.U. e quelle,

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**  
**Relazione illustrativa**  
**Bozza Giugno 2012**

attualmente non modificabili, del P.S. oltre al fatto che la L.R. 1/2005 e ss.mm.ii. contiene le tipologie di intervento e quanto stabilito dalla Legge Regionale prevale sugli atti di pianificazione comunali.

**7.2 Incentivi per favorire gli interventi di bioarchitettura.**

Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sostituzione edilizia ~~previsti dal vigente P.R.G.~~ attuabili con intervento diretto o conseguenti a Piani Attuativi, sono assegnati incentivi mirati allo sviluppo ed alla maggior diffusione delle tecniche della Bioarchitettura.

La cancellazione della frase, è chiarificatrice del fatto che tutti gli interventi hanno diritto agli incentivi sia che siano specificatamente previsti dal vigente strumento urbanistico o che derivino da altre norme anche sovraordinate.

**Art. 21- Modificazione edilizia 4 Rinnovo degli edifici**

1. Descrizione

Si tratta di edifici senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio urbano.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle dotazioni dell'edificio.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

4. Prescrizioni specifiche

Sono ammessi interventi di Sostituzione edilizia (Piano Strutturale: art.5 Tipi di intervento, lettera f).

Il nuovo edificio, qualunque sia l'intervento ammesso, dovrà realizzare, nelle pertinenze, spazi appositamente nella misura e con le modalità pari stabilite dalla legge 122/'89

Il contenuto della norma è efficace anche per gli edifici esistenti ~~nel Sistema Ambientale e~~ non diversamente specificati.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

5. Titolo abilitativo singolo

In caso di intervento collegato a cambio di destinazione d'uso, la concessione è subordinata alla contestuale cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree per servizi relativi alla sola SLP oggetto di demolizione o costruzione la cui destinazione d'uso è modificata rispetto all'edificio preesistente.

La cancellazione della frase, serve per confermare l'appartenenza alla Modificazione Edilizia 4 di tutti gli edifici ( a prescindere da quale sistema ambientale o insediativo appartengano).

**Art. 32- Interventi subordinati a Progetto Unitario o Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.**

I sotto elencati interventi di iniziativa pubblica o privata sono soggetti alle indicazioni e prescrizioni degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio del Piano Strutturale.

Le relative perimetrazioni delle unità territoriali oggetto d'intervento sono riportate nel Capitolo D dell'Elaborato Normativo Prescrittivo. Il titolo abilitativo per tali interventi è la Concessione edilizia unitaria convenzionata.

*Qualora sia decorso il termine di validità del piano attuativo previsto dalla scheda normativa, per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 21 "Modificazione edilizia 4" nonché le norme generali del Sottosistema insediativo a cui appartengono.*

*Tale prescrizione vale anche per gli ambiti precedentemente sottoposti a Piano Attuativo non contenuti nelle seguenti schede.*

La specificazione introdotta è necessaria per la definizione della modificazione edilizia di appartenenza degli edifici contenuti in ambiti soggetti a Piano Attuativo la cui convenzione sia scaduta.

B) - La variante contiene inoltre alcune modifiche relative alle modifiche delle norme conseguenti ad altre varianti allo strumento urbanistico o ad altre disposizioni legislative o regolamentari.

### Titolo III : Norme specifiche per i sottosistemi territoriali

**Art. 13 - Norme specifiche per il Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano “del mare” A.1 e per il Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2.**

*Il presente ambito, oggi definito **Sottosistema Ambientale della Pianura Costiera di Rimigliano** è stato oggetto di una apposita variante al Piano Strutturale, approvata con Deliberazione del C.C. n° 81 in data 26/09/2008 pubblicata sul BURT n° 52 del 10.12.2008 ed è stato oggetto di una apposita variante al R.U. per la Tenuta di Rimigliano, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 83 del 03.10.2011 – BURT n° 2 del 11/01/2012. Nei restanti ambiti non interessati dalla variante suddetta, valgono le Salvaguardie di cui al punto 7 delle norme della Variante al piano Strutturale.*

Si rimanda alla Disciplina della Variante al R.U. approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 03.10.2011 – BURT n° 2 del 11/01/2012.

**Art. 31- Riqualficazione della spiaggia ( ~~Variante con Delib. — C.C. n° 66 del 20.07.2001 Del. C.C. n°118 del 28.12.2006~~)**

Si rimanda alla Disciplina della Variante al piano particolareggiato della Spiaggia approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 118 del 28.12.2006.

**SSI.5.b.20 - COMPLETAMENTO VILLA PIANI**  
***Previsioni annullate con sentenza TAR Toscana 208/ 2008***

La scheda è cancellata in quanto le previsioni in essa contenute sono state annullate con la citata sentenza del TAR.

**SSI.7.b. 23 VIA DEL GIARDINO**

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

mq. 500 di edilizia convenzionata con limite minimo per ciascuna Unità Immobiliare di mq. 45, max 8 alloggi 65

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.

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**

**Relazione illustrativa**

**Bozza Giugno 2012**

La modifica è necessaria per l'adeguamento della scheda normativa ai contenuti del Bando per l'assegnazione dell'area già pubblicato che conteneva tale parametro in ottemperanza a quanto stabilito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato nell'esercizio

## C) - Modifiche alla normativa esistente

### Art. 14 – Norme specifiche per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 - 4.2 - 4.3

- 1. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti alle condizioni ed alle procedure previste dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.*
- 2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005*
- 3. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, ancorché risultanti da procedure di deruralizzazione ai sensi delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.*
- 4. È consentito il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti non residenziali, inserite in edifici realizzati con destinazione d'uso residenziale, nei quali quest'ultima sia prevalente, purché non destinati alla funzione agricola*

La modifica proposta ha come obiettivo quello di non consentire interventi di trasformazione edilizia nei Sottosistemi indicati. È una norma di stretta tutela che consente esclusivamente gli interventi finalizzati alla conduzione agricola dei fondi, ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.

### Art. 15 - Norme specifiche per i Sottosistemi Insediativi

#### 5- Frazionamenti e cambi di destinazione d'uso.

È consentito il frazionamento di Unità Immobiliari residenziali esistenti esclusivamente a condizione che TUTTE le nuove Unità Immobiliari derivate dall'intervento abbiano una S.L.P. non inferiore a mq. 65.

*Negli edifici esistenti, prospicienti le strade:*

- Via Vittorio Emanuele II° e tutta la zona limitrofa interessata dal Centro Commerciale naturale denominato "TTACA" (comprende Via Garibaldi, Via della Fonte, Via Trieste, Vicolo Serristori, Piazza della Vittoria e il tratto ex via della Stazione sino all'incrocio con la stessa e nella zona interessata dal Centro Commerciale naturale denominato "LA TORRE");*
- Piazza Umberto I°;*
- Piazza della Chiesa;*
- Corso Italia;*
- Via del Passaggio, via della Misericordia e via San Francesco;*
- Largo Berlese;*
- il tratto di Via della Principessa sino all'intersezione con via Montecristo lato mare e con il sottopasso pedonale lato monte;*
- Via Roma;*
- Via Biserno, limitatamente al tratto da via Lucca agli impianti sportivi di Santa Costanza, e via Grosseto;*
- Via Giacomo Matteotti;*
- Via Piave;*

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**  
**Relazione illustrativa**  
**Bozza Giugno 2012**

- *Via del Castelluccio tratto Urbano sino al ponte sulla S.G.C. Aurelia;*
- *tutta la frazione di San Carlo;*
- *in tutti gli ambiti oggetto di progetto unitario o Piano Attuativo e nella U.T. 7.9*

è vietato il cambio di destinazione d'uso di Unità Immobiliari, o porzioni delle stesse, non residenziali, poste ai piani terra degli edifici esistenti, *che abbiano la possibilità di affacciarsi o avere aperture sulle strade interessate.*

*Tale divieto vale anche nel resto del sistema insediativo ove, alla data di adozione delle presenti norme, sia in esercizio una attività commerciale.*

È altresì vietato il cambio della utilizzazione funzionale di spazi - posti a ai piani terra degli edifici, ancorché con destinazione d'uso attuale a Residenza e costituenti S.L.P. - per la realizzazione di Unità Immobiliari. È invece consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari esistenti

La modifica proposta, consente la possibilità di cambio di destinazione d'uso, di unità immobiliari non residenziali, esclusivamente nelle zone non indicate. Tale possibilità è comunque consentita solo se nell'immobile non vi sia presente una attività commerciale.

La norma è finalizzata a concedere la possibilità di diversa utilizzazione di immobili attualmente non utilizzati ai fini commerciali e pone elementi di tutela in tutte le zone del sistema insediativi che invece hanno una prevalente funzione commerciale.

#### **6- *Interventi di recupero dei sottotetti non abitabili.***

*In tutto il Sistema Insediativo, è consentito, in ottemperanza alla Legge Regionale 28.02.2010 n° 5, negli edifici esistenti e in quelli in corso di costruzione per i quali sia stato presentata la richiesta per l'ottenimento del relativo titolo abilitativo prima della data di entrata in vigore della sopra citata legge e sia stato presentato la comunicazione di inizio dei lavori prima della adozione della presente variante gestionale, il recupero dei sottotetti ai fini abitativi alle condizioni e prescrizioni e modalità previste nella legge.*

La norma consiste nel mero recepimento della normativa Regionale in materia di sottotetti non abitabili.

#### **~~SSI.5.b.25 PALAZZO EX SCUOLE R. FUCINI~~**

La cancellazione della norma è conseguente alla scelta dell'Amministrazione Comunale di non alienare l'immobile ma di mantenerlo come sede degli uffici comunali.

## SSI.6.d.9-PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3)

Le previsioni del Piano attuativo di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera di C.C. n° 48 del 15.06.2006, pubblicata sul BURT n° 39 del 27.09.2006, sono annullate, limitatamente alle parti non attuate.

### Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione delle aree verdi e affacciate sul mare del sistema insediativo, la tutela della zona interessata dalla duna costiera, la tutela di una importante area a verde situata nel centro urbano.

### Descrizione

Si tratta di un'area verde che contribuisce al soddisfacimento degli standard, che svolge funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport e di riposo.

### Interventi ammessi - Quantità insediabili:

- Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
- È consentita la nuova edificazione per una quantità massima di S.L.P. pari a mq. 400,00.
- I nuovi edifici devono essere realizzati esclusivamente nelle zone attualmente non interessate da alberature e dalla duna costiera.
- Altezza massima ml. 4,5 e un solo piano fuori terra.
- È vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati anche non costituenti S.L.P. con la sola esclusione di locali destinati a impianti tecnologici.

### Destinazioni d'uso

#### per gli edifici esistenti:

Attività urbane - esclusivamente attività commerciali al dettaglio di ridotte dimensioni, ristorazione e pubblici esercizi, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;

Attività di servizi : attrezzature di interesse comune.

#### Per gli edifici di previsione:

Attività urbane - esclusivamente attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;

### Modalità di intervento:

Ai sensi dell'art. 20 del PS intervento pubblico o privato convenzionato, subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico e la disciplina della gestione e della manutenzione.

La modifica della norma attuale si rende necessaria al fine di dare attuazione alla volontà, chiaramente espressa dell'Amministrazione Comunale nel fissare gli indirizzi strategici del nuovo piano strutturale, anche in riferimento ai risultati emersi durante il percorso di partecipazione intrapreso, che prevedono la valorizzazione dei luoghi e spazi che hanno una loro identità consolidata, la valorizzazione degli spazi verdi all'interno delle città e la riqualificazione ed il decongestionamento degli spazi lungo la costa.

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**  
**Relazione illustrativa**  
**Bozza Giugno 2012**

In tale ambito, sottoposto a vicolo paesaggistico, inoltre, sono cogenti gli indirizzi del PIT, che stabiliscono che:

*“La soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all’utilizzo delle risorse e delle opportunità di cui il mare e la costa toscana sono forieri, è finalizzata alla conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale dei beni che ne compongono la conformazione territoriale e lo specifico paesaggio.*

*.....sono da evitare nuovi interventi insediativi ed edificatori su territori litoranei a fini residenziali e di ricettività turistica, ( Art. 27 - Disciplina del PIT)”*

*“Gli strumenti della pianificazione vietano la realizzazione di nuovi insediamenti all’interno delle zone dunali e dei sedimenti di duna individuati dai relativi quadri conoscitivi, nonché in prossimità delle dune delimitando allo scopo apposite zone di rispetto, nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria ( Art. 28 - Disciplina del PIT)” .*

ed inoltre

*“A far data dalla pubblicazione sul BURT dell’avviso di adozione del piano, non sono consentiti interventi in contrasto con le prescrizioni in esso previste relativamente agli immobili e alle aree di cui all’articolo 134 del d.lgs 42/2004 come individuati ai sensi dell’articolo 31, comma 3. ( Art. 36 comma 6 - Disciplina del PIT) “*

Infine, il PIT all’interno della implementazione paesaggistica, nella scheda dell’Ambito n. 23 “*Val di Cornia*” prende in considerazione anche il territorio appartenente a questo Comune e detta le “*funzioni, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie.*

In merito ai “*funzionamenti e dinamiche*” tale scheda accerta che “**il potenziamento delle strutture turistiche (campeggi, villaggi turistici), localizzate in aree sensibili limitrofe alle pinete litoranee, sta innescando forme di disturbo e alterazione del paesaggio costiero**” e fra le Azioni prioritarie la scheda prescrive che “*gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio*” stabiliscano “**le norme volte a limitare la possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi sul fronte litoraneo**”;

Tali disposizioni normative, oggi vigenti, renderebbero difficoltosa, se non improbabile, la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Attuativo di Iniziativa pubblica approvato. In tal senso è opportuno ricordare che, il suddetto piano attuativo, essendo stato approvato nel 2002, oltre a non essere coerente con le disposizioni normative e regolamentari sopravvenute, non è stato oggetto di una valutazione delle azioni di trasformazione che la nuova edificazione comporta e che incide sul bilancio complessivo delle risorse essenziali del territorio e sugli effetti, ambientali sociali ecc. non valutati neppure in sede di pianificazione generale, delle risorse.

Si ritiene pertanto opportuno intervenire sulla Norma della Scheda SSI.6.d.9-PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3) con l’eliminazione della previsione di nuova edificazione **per 1.300 mq di SLP** destinati a Residenza Turistica previsti dal Piano Attuativo approvato, che di fatto, avrebbe comportato la “privatizzazione” di una ampia parte di quello che da sempre costituisce un parco urbano che ha una sua identità consolidata, e non sarebbe quindi possibile la valorizzazione degli spazi verdi all’interno delle città e la riqualificazione ed il decongestionamento degli spazi lungo la costa.

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**  
**Relazione illustrativa**  
**Bozza Giugno 2012**

In tal senso è opportuno richiamare gli “Indirizzi normativi ed i criteri per la disciplina e la gestione del Territorio” (NTA) del Piano Strutturale che per la Unità Territoriale 6.3 recitano:

*“Unità Territoriale dei canali verdi e delle integrazioni urbane dei parchi 6.3*  
*L’indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riqualificazione.*  
*Il PS individua le aree verdi che fungono da collegamento tra mare, sistema insediativo e parco agricolo lungo il fosso Renaione, il fosso delle Prigioni e la valle delle Rozze.*  
*Il PS **individua inoltre le aree verdi e aperte affacciate sul mare da integrare nel lungomare pedonale urbano e nella qualificazione di via della Principessa: il Paradisino Solvay e la villa “La Svizzera”.***

*A sud il piano individua le aree libere vicino agli insediamenti turistici inseribili nella sistemazione dei collegamenti tra mare e Parco attrezzato sportivo (UT 7.2), nella realizzazione dei percorsi verso il Parco e la Tenuta di Rimigliano e nella qualificazione di via della Principessa.*

***Per tali aree è prioritario l’uso integrato ai percorsi per garantire la continuità degli spazi pubblici e l’acquisizione pubblica delle aree verdi.***

*Gli interventi su area pubblica si attuano con progetto di opera pubblica; in via preliminare dovrà essere predisposto un progetto guida esteso ad ambiti significativi, comprendenti più stralci attuativi, per definire connessioni e gli elementi di continuità.*

*Su aree anche private si interviene con piani attuativi di iniziativa pubblica estesi ad aree significative, che definiscano l’assetto di insieme, il recupero degli edifici esistenti, la localizzazione delle attrezzature pubbliche e private; la convenzione dovrà regolare la fruizione pubblica delle aree e dei percorsi.”*

La previsione proposta nella presente variante, ammissibile sotto il profilo ambientale in quanto attuabile esclusivamente nelle zone non interessate dalla presenza della duna costiera e dalle alberature del parco, limitata in altezza e senza la possibilità di realizzare locali seminterrati, ma che, con la destinazione d’uso proposta, consentirebbero di valorizzare ulteriormente l’area a verde esistente, consentendo una fruibilità diffusa sia per le attività, anche di valore produttivo, che potrebbero sorgervi, sia per il “parco pubblico” che potrebbe diventare un centro di aggregazione e di incontro di fondamentale importanza per la collettività.

In tal senso, pur consentendo al privato lo sfruttamento economico delle strutture già esistenti e di quelle di previsione, sarebbe tutelato il preminente interesse pubblico di mettere a disposizione dei cittadini e dei turisti di San Vincenzo una importante area verde, affacciata sul mare, collegata alla viabilità principale, posizionata nelle immediate vicinanze del centro storico di San Vincenzo, a poche decine di metri dalle zone pedonali e commerciali, resa vivibile e dotata di poli di attrazione quali pubblici esercizi ed attività commerciali, ricreative e culturali.

Tali considerazioni sono di fondamentale importanza per la sostenibilità della variante proposta, che, si ricorda, modifica le previsioni di un piano attuativo di iniziativa pubblica approvato e per il quale è stata sottoscritta la convenzione attuativa, ma la scelta operata dall’Amministrazione di rivedere tali previsioni, è ampiamente supportata dai benefici che trarrebbe la cittadinanza dalla nuova previsione e che tiene conto delle esigenze del privato e sposta l’interesse dello stesso dalla rendita immobiliare al reddito di impresa che, nel caso specifico, ha una forte interazione tra pubblico e privato.

**D) Parti non modificate.**

Tutti i restanti articoli delle NTA vigenti non sono stati oggetto di modifiche e pertanto sono quelli della Variante Gestionale approvata Con delibera di C.C. n° 67 del 24.07.2006

Lo stesso vale per TUTTE le schede normative ( ad esclusione di SSI.5.b.20 - SSI.5.b.23 - SSI.5.b. 25 e SSI.6.d.9 come sopra specificato) che restano invariate e che per molte delle quali si è già definito l'iter con il rilascio dei titoli abilitativi o si è approvato il relativo Piano Attuativo o progetto Unitario.

Nello specifico le Schede Normative di cui alla lettera b) definite sono:

1. SSI.7.b.2 - b - ACQUAVIVA
2. SSI.7.b.3 - GIRARROSTO
3. SSI.5.b.6 - EX SCUOLA MATERNA SANTA CECILIA.
4. SSI.5.b.8 - HOTEL LA VELA.
5. SSI.5.b.9 - EX CINEMA CENTRALE.
6. SSI.5.b.11 - CANTINONE.
7. SSI.7.b.12 - VIA PIAVE E VIA CASTELLUCCIO.
8. SSI.6.b.13 - LA LANTERNA.
9. SSI.6.b.14 - IL SOMBRERO.
10. SSI.6.b.18 - LO SCOGLIETTO – LACHI.
11. SSI.7.b.19 - AREA PODERE SAN GIOVANNI
12. SSI.5.b.21 -RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO EX BAGNO BRUNELLA.
13. SSI.5.b. 22 - EX CASERMA DEI CARABINIERI ED EX CHIMERA.

Mentre le schede Normative di cui alla lettera d) ed f) sono:

1. SSI.7.d.1 - PORTA A NORD - NODO DI ATTESTAMENTO URBANO (UT 7.1)
2. SSI.7.d.3 - CERNIERA - AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3)
3. SSI.7.d.4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE (UT 7.9)
4. SSI.6.d.13 - HOTEL I LECCI (UT 6.5)
5. SSI.6.d.14 - GARDEN CLUB (UT 6.6)
6. SSI.6.d.15 - RIVA DEGLI ETRUSCHI (UT 6.7)
7. SSI.7.d.16 - BELVEDERE PARCO (UT 7.7) .
8. SSA.4.d.17 - MASSETO (UT 4.1)
9. SSI.7.d.19 -VIA SAN BARTOLO
10. SSI.5/6.d.20 - LA SPIAGGIA
11. S.S.I.5.d.21 - EX CINEMA TIRRENO
12. S.S.I.7.d.22 - SAN GIOVANNI (UT 7.8)
13. SSI.7.d.23 -A – B – EX HOTEL IL CACCIATORE
14. SSI.7.d.24 - CASA DEL PADRE CELESTE
  
15. SSF.9. f.2 - RACCORDO FERROVIARIO PER LA CAVA DI SAN CARLO

È inoltre da rilevare che le previsioni, contenute nelle seguenti schede Normative, hanno perso la loro efficacia essendosi verificate le condizioni di cui ai commi 5 e 6 dell'Articolo 55 della legge regionale 1/2005 e ss.mm.ii.:

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**  
**Relazione illustrativa**  
**Bozza Giugno 2012**

1. SSI.8.d.6 - CAMPEGGIO SAN CARLO PIP (UT 8.3)
2. SSA.3.d.7 - PARCO SERVIZI ALLA MOBILITÀ (UT 3.6)
3. SSI.6.d.18 - ORMEGGIO VERDE (UT 6.2)
4. SSI.7.d.5 - AREA SPETTACOLI VIAGGIANTI (UT 7.10)
5. SSI.5.d.11 - PARCO ARCHEOLOGICO (UT 4.2)
6. SSI.6.d.12 - PODERE SAN LUIGI (UT 6.4)
  
7. SSA.3. e.1 - LA MUCCHERIA
8. SSA.3.e.2 - L'AVIOSUPERFICIE (UT 3.2)
9. SSA.3.e.3 - DISTRIBUTORE
  
10. SSF.9. f.1 - BRETELLA

Relativamente alla Scheda Normativa SSA.2.d.8 TESTATA DI RIMIGLIANO (UT 2.5), le previsioni in essa contenute sono decadute in In applicazione delle Salvaguardie contenute al punto 7 delle Norme della Variante al Piano Strutturale per i Sottosistemi A1 ed A2, ed è conseguentemente decaduto il piano Attuativo approvato con Delibera C.C. n° 90 del 30.12.2002 pubblicata sul BURT n° 14 del 02.04.2003.

## E) Conclusioni – iter procedurale.

### A - Indagini Geologiche

La presente variante non necessita di nuove indagini geologiche ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.” Pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 51, parte prima, del 2 novembre 2011 in quanto sono presenti tutte le condizioni previste dal comma 4 dell’Articolo 3 del citato Regolamento:

*4. Il comune non effettua nuove indagini geologiche nei casi di:*

- a) varianti che riguardano la mera riproposizione di vincoli urbanistici;*
- b) varianti alla normativa e alle previsioni cartografiche che complessivamente non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici o varianti di mera trascrizione su basi cartografiche aggiornate;*
- c) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili comunque denominate;*
- d) varianti che non comportano cambiamenti delle condizioni di pericolosità o fattibilità.*

È allegato alla proposta di Delibera di Adozione della presente variante il Certificato di cui al comma 2 dell’articolo 5 del Regolamento.

### B – Procedura di VAS

La Giunta Comunale, in qualità di Autorità Competente, con Delibera di n° 52 del 28. 03. 2011 ha proceduto alla VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA’ A VAS (art. 22 della L.R.T. n. 10/2010 e ss.mm.ii.) - VARIANTE GESTIONALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO (art. 12 del D.Lg. 152/06 e, successivo art. 22 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.) e, come stabilito con Delibera di G.C. 182/2010, ha altresì preso atto del “Documento preliminare” avviando il procedimento di VAS ai sensi del comma 2 lettera a) dell’articolo 37 della L.R. 10/2010.

La struttura tecnica di supporto all’Autorità competente, ai sensi dell’art. 14, comma 2 della L.R.T. 10/10 e s.m.i. è l’Unità Organizzativa Urbanistica – Pianificazione – VIA, si era avvalsa della consulenza e del supporto valutativo del dott. Ing. R. Butta della SINTESIS srl, appositamente incaricata tale “documento” inviandolo ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale (e altri) per acquisire il parere entro trenta giorni dall’invio:

Regione Toscana  
Provincia di Livorno  
Soprintendenza B.A.A.A.  
ATO Toscana Costa  
ATO Rifiuti  
AUSL 6  
ARPAT  
Consorzio di bonifica  
URTAT

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2012**  
**Relazione illustrativa**  
**Bozza Giugno 2012**

Ad oggi l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno dare agli uffici un diverso indirizzo affinché la variante sia solo un adeguamento alle normative regionali a presa d'atto di definizioni esistenti.

Di conseguenza si è provveduto ad analizzare le novità introdotte (rispetto alle valutazioni espresse nel documento preliminare) che sono state riassunte nella tabella allegata al Documento Preliminare e valutate ai sensi della significatività ambientale ad esse connesse.

Le modifiche nel complesso riducono l'intervento della Variante, si limitano nella stragrande maggioranza dei casi, **a recepire disposizioni sovraordinate, ad aggiornare il quadro specifico nel frattempo maturato e mutato, introdurre anche delle novità da ritenere positive dal punto di vista della qualità dell'intervento edilizio.**

Pertanto, sussistono le motivazioni per **l'esclusione dalla procedura di VAS** e prescrizioni (ai sensi dell'art. 22, co. 4 della L.R.T. 10/10 e s.m.i.) per cui la Giunta Comunale, quale Autorità Competente, con D.G.C. n..... del..... ha emesso il **provvedimento non assoggettabilità a VAS** della Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti.

**C – Procedura di VI**

A seguito del **provvedimento di non assoggettabilità a VAS** è stato possibile quindi procedere per le motivazioni sopra espresse **all'esclusione dell'effettuazione della Valutazione Integrata**(art. 11 LRT 10/10, e s.m.i ) con la presa d'atto da parte della Giunta Comunale come da D.G.C. n..... del..... affinché ne sia data motivazione nei successivi atti di adozione ed approvazione.

San Vincenzo giugno 2012

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Andrea Filippi

Il Progettista incaricato  
Arch. Laura dell'Agnello

**COMUNE DI SAN  
VINCENZO**  
(Provincia di Livorno)

COPIA

**Deliberazione n° 32**

**in data 06/05/2013**

**Deliberazione del Consiglio Comunale**

Adunanza seduta pubblica

**Oggetto:**

VARIANTE GESTIONALE ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE REGIONALI E PRESA D'ATTO DELLA DEFINIZIONE DELLE PREVISIONI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R.T. n. 1/2005 e s.m.i. - APPROVAZIONE

L'anno **duemilatredici**, e questo giorno **sei** del mese di **maggio** alle ore **09:00** convocato con appositi avvisi, si è riunito nella Sala delle adunanze, il **Consiglio Comunale**.  
Eseguito l'appello, risultano:

			<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
1	Michele Biagi	Sindaco	X	-
2	Cianchetta Elena	Consigliere Maggioranza	X	-
3	Bertini Nicola	Consigliere Minoranza	X	-
4	Campione Luca	Consigliere Maggioranza	-	X
5	Carchidi Moira Tamara	Consigliere Maggioranza	-	X
6	Catino Giovanni	Consigliere Minoranza	-	X
7	Corzani Paolo	Consigliere Maggioranza	-	X
8	Giannini Elisa	Consigliere Maggioranza	X	-
9	Giommetti Riccardo	Consigliere Maggioranza	X	-
10	Lera Davide	Consigliere Minoranza	X	-
11	Lombardo Rosaria	Consigliere Maggioranza	-	X
12	Minelli Paola	Consigliere Maggioranza	X	-
13	Morandini Vinicio	Consigliere Minoranza	-	X
14	Morelli Arianna	Consigliere Maggioranza	-	X
15	Russo Antonio	Consigliere Maggioranza	X	-
16	Turini Claudio	Consigliere Maggioranza	X	-
17	Viliani Maurizio	Consigliere Minoranza	X	-
			10	7

Partecipa il Segretario Generale Dr. Lucio D'Agostino incaricato della redazione del verbale.

Sono altresì presenti i sig.ri Assessori: [Alessandro Bandini, Massimo Nannelli, Sara Tognoni]

Il Sig. Michele Biagi nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio Comunale a deliberare sugli oggetti iscritti all'ordine del giorno.

**Punto 2 all'ordine del giorno: VARIANTE ADEGUAMENTO ALLE NORMATIVE REGIONALI E PRESA D'ATTO DEFINIZIONE PREVISIONI ESISTENTI L.R. N.1/2005.**

## **APPROVAZIONE.**

**Interviene l'ASSESSORE ALESSANDRO BANDINI:** Grazie. Sì, siamo – diciamo – nella fase definitiva di approvazione della variante del Regolamento Urbanistico. Rispetto alla sua adozione sono arrivate venticinque osservazioni... ventiquattro, mi corregge Filippi, ventiquattro osservazioni, diciamo pertinenti e non. Riteniamo che comunque complessivamente, rispetto all'adozione, non ci sono variazioni sostanziali di impianto in sé per sé della variante al Regolamento Urbanistico. Rispetto soprattutto all'articolo 5, che è stato elemento di discussione approfondito, che riguardava appunto il recupero di edifici esistenti ex Legge di Recupero 59, se non mi sbaglio, antecedente al 1967, l'ufficio ha prodotto – come avevamo preso anche impegno in Consiglio Comunale – una controdeduzione che andasse a chiarire esplicitamente come si intendeva andare a recuperare questi uffici. Ha lavorato l'ufficio in stretta collaborazione con i nostri legali, che è lo studio Gracili di Firenze. E' stata prodotta la controdeduzione, che credo vada – come dire – nell'indirizzo complessivo che aveva – come dire – richiesto anche il Consiglio Comunale, sia da parte delle opposizioni, ma anche come impegno preso dalla maggioranza, che in qualche modo va a definire come si va a recuperare alcuni edifici presenti all'interno del nostro territorio, che non hanno uno storico rispetto a quello che è il Catasto o l'archiviazione.

Rispetto al resto, direi non c'è niente di variazioni sostanziali. Se poi c'è necessità di approfondire punto per punto alcune situazioni, sono a disposizione del Consiglio Comunale.

Chiederei al Sindaco e al Consiglio Comunale la presenza – è accanto a me – del Geometra Filippi per eventuali – come dire – puntualizzazioni tecniche da un punto di vista di alcune domande che possono essere fatte. Poi per il resto, come ho detto, sono a disposizione per chiarimenti.

**Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE BERTINI NICOLA:** Dunque, diciamo subito che questa non è una variante di – come l'avete chiamata – adeguamento alle normative regionali e presa d'atto. Cioè, sembra che sia un atto dovuto. Questo era un vizio che esisteva anche in adozione e che non avete modificato. Questa è una variante sostanziale pesante, che interviene su alcune schede, che interviene sull'intero territorio e sul patrimonio edilizio esistente. Non c'entra niente né la norma regionale sui sottotetti, o qualsiasi altra presa d'atto di modifiche di normative sovracomunali, normative sovracomunali che poco interessano di solito questo Consiglio Comunale, perché i punti importanti di questa variante sono due, poi alcuni si sono aggiunti con le osservazioni.

Io parto subito dall'articolo 5. Guardate che a voi Consiglieri di maggioranza – noi non l'abbiamo votata, quindi... – è stato fatto un grosso torto, perché io l'anno scorso, quando venne adottato questo atto, presi subito le distanze, tant'è che lasciai anche la presidenza della Commissione Urbanistica. Dissi: "Questo è una cosa che non sta né in cielo né in terra". C'era scritto che per gli immobili per cui non si trovava nessuna documentazione, che quindi potevano essere i semplicissimi abusi edilizi, bastava che ci fosse un accatastamento. Non si specificava l'anno, non si specificava l'anno dell'accatastamento, dico, quindi io potevo accatastare nel 2013 un immobile dicendo, con una testimonianza, che quell'immobile era precedente al... anche al '39, tanto la testimonianza, bastava trovare una persona abbastanza anziana. Io vi portai all'epoca – perché ormai è un anno che se ne discute – la Legge dell'85, quella del condono, dove sta scritto molto chiaramente

qual è l'iter per sanare un abuso e qual è l'iter per rendere possibile la circolazione giuridica degli immobili. Con quella legge si disse: l'abuso edilizio non si può vendere, perché se non chi lo fa ci guadagna. Però naturalmente, in caso di asta fallimentare, eccetera, la circolazione giuridica dell'abuso edilizio è possibile a patto che entro centoventi giorni dall'acquisto, all'asta o... del bene, si vada in Comune e si dica "questo io l'ho trovato sul territorio che ho acquistato, è un abuso, voglio sanarlo". E si avvia la pratica di sanatoria. Benissimo. Quindi c'è una precisa... un preciso iter per questi casi, e è disposto dalle leggi nazionali. In legge regionale, la 1 del 2005 lo ribadisce. Però a questo Consiglio Comunale fu detto, un anno fa: "Tranquilli, va benissimo, si può tranquillamente prendere per buono un immobile su cui non si trova nemmeno un rigo, e basta che ci sia un accatastamento, è buono, non vi preoccupate, così va bene". E infatti, dopo un anno di tormenti, immagino che ci siano state consulenze legali che sono state pagate con i soldi dei cittadini, eccetera, siamo arrivati a dire: ma, insomma, non era esattamente così, ecco, forse proprio così non era. E infatti non è così. Ora, i consiglieri, siccome deliberano loro - non deliberano gli uffici, nemmeno l'assessore delibera, deliberano i consiglieri - devono stare attenti a fare un loro percorso di studio degli atti e a capire, per conto loro, se ci sono gli estremi di legittimità di quello che stanno approvando. Quindi siamo di fronte al buco e siamo di fronte alla toppa. Ora vediamo che cosa è stato... cosa è venuto fuori come toppa. Dunque, con una osservazione d'ufficio, noi non le abbiamo presentate apposta le osservazioni, perché una buca in questo modo qui, se la volete rimediare, ve la rimediate da soli. E infatti avete dovuto presentare delle corpose osservazioni d'ufficio - direi che le osservazioni d'ufficio intervengono sui punti più significativi di questa variante - a cui ci sono le controdeduzioni e nelle controdeduzioni voi vi date ragione, vi date ragione sia - e questo è stupendo - sulla prima versione che chiedete di variare, sia sulla richiesta di variare la prima versione perché la prima versione è da variare. Di fatto voi dite questo: che nel territorio del Comune esistono tanti edifici, per cui non si trova la pratica. Vi riferite ad una osservazione che nel 2006, nella variante al Regolamento Urbanistico fece il notaio Cristiani, osservazione in cui il notaio Cristiani non diceva assolutamente che si poteva considerare buono qualsiasi edificio senza pratica edilizia, se ne guardava bene, ma vi faceva un elenco di tutte le altre pratiche che un edificio - anche in passato - doveva avere, quindi c'è il permesso dei Vigili del Fuoco, c'è il permesso... e faceva notare giustamente, va beh, se per un edificio non si trova la pratica, risale a parecchi decenni fa, ma ci sono le pratiche all'Ufficio di Igiene, le pratiche ai Vigili del Fuoco, eccetera, prendiamo... facciamo un lavoro di archivio, di fatto era questo che si richiedeva. Ora, voi nel darvi... nel controdedurvi dite appunto che esistono tanti edifici per cui non c'è nessuna pratica edilizia - vero - soprattutto realizzati negli anni Cinquanta-Sessanta - boh - per i quali non si è riscontrato nel corso dell'istruttoria pratiche a loro attinenti che lo stato attuale non è conforme al progetto contenuto nella pratica edilizia relativa alla loro costruzione. E questo qui non c'entra niente con la modifica dell'articolo 5, cioè lo stato non conforme significa che c'è una pratica e sono state fatte delle modifiche, e questo è un caso un po' diverso da un immobile fantasma. E poi si dice che "in realtà, se dell'immobile non esiste nessuna pratica edilizia agli atti del Comune, come è specificato al precedente punto c)" - che non esiste peraltro, perché c'è il punto a) e il punto b) - "si è preso per conforme lo stato attuale della considerazione che tali edifici erano da sempre esistenti". Il "da sempre" è stupendo, io me li vedo gli Etruschi che passavano di lì e dicevano "questo qui chi ce l'avrà fatto? boh, andate avanti, colonizzazione". E poi il finale è stupendo: "Come testimoniano numerose

pratiche edilizie”. Ma non si era detto che non c’erano le pratiche edilizie? Va beh, d’accordo. Questo qui è di fatto il punto che sostanzia la controdeduzione. E il punto finisce per riversarsi su se stesso. Allora, vediamo la toppa. Voi avete detto che “nel caso di edifici esistenti per i quali non siano presenti atti”... – va bene, bla bla bla – “l’ammissibilità degli interventi è subordinata alla dimostrazione che la loro realizzazione sia stata effettuata antecedentemente alla data del 13/09/’49”. Perché ’49? Cosa ci incastra il ’49? Il Comune di San Vincenzo, e per alcune pratiche – se volete vi faccio i nomi, per non... non li faccio qui in Consiglio, volendo fuori li faccio i nomi delle pratiche – voi avete chiesto il ’39, pratiche al di fuori del sistema insediativo. Avete richiesto il ’39 alla proprietà, cioè: dimostrami che questo immobile è esistente al ’39. Perché? Giustamente, io lo capisco, perché il Comune di San Vincenzo, quando si è costituito, ha recepito un Regolamento preesistente, del ’39, del Comune di Campiglia, che riguardava anche il territorio di San Vincenzo. E quindi, per essere giustificati nel non aver presentato una pratica, voi avete chiesto a questo immobile di essere esistente da prima del ’39, e quindi bisognava dimostrare che fosse lì da prima del ’39. E’ quello che vi ho detto anche l’altra volta. Voi avete trovato questa data del ’49, che mi lascia un tantino perplesso perché non ci incastra nulla. Anche nel ’60 è stato ribadito da questo Comune che i Regolamenti precedenti alla formazione del Comune di San Vincenzo, che erano del Comune di Campiglia, ovviamente erano da ritenersi validi per il territorio – ma ovviamente – del Comune di San Vincenzo. Poi però si va avanti, e qui si scade nella farsa, cioè si dice che “all’esterno del sistema insediativo la data che vale è quella del 1° settembre del ’67”. Ora, il 1° settembre del ’67, la Legge Ponte, e qui risiamo alla Legge Ponte. Io vi ripeto: al di fuori del sistema insediativo voi avete richiesto che fosse presente al ’39, e c’è un caso in cui si è aperto un procedimento penale per abuso edilizio, perché non si è riusciti a dimostrare che quell’immobile era precedente al ’39. Quindi non è vero tutto quello che c’è scritto nell’osservazione per cui gli uffici si sono sempre comportati così. No, no. Ci sono altri casi all’interno del sistema insediativo in cui l’immobile è precedente al ’67, con pratica di condono edilizio, è stato sottoposto al pagamento di sanzione. Quindi io sul comportamento degli uffici che d’altronde hanno sempre fatto questo, oso sollevare più di una perplessità. Ma questa data del ’67 non sta né in cielo né in terra, tant’è vero che al di fuori del sistema insediativo, io feci una ricerca d’archivio quando si trattò del caso di Rimigliano, perché poi, parliamoci chiaramente, è anche di questo che si sta parlando, è soprattutto di questo che si sta parlando, perché d’altronde Rimigliano rappresenta un quinto del nostro territorio ed è tutto al di fuori del sistema insediativo, mettiamola così. Quando andai a cercare le pratiche edilizie di Rimigliano, io le trovai, e le trovai del ’55, e le trovai del ’61. Solo una, tra l’altro, per la realizzazione di un nuovo edificio di civile abitazione, le altre addirittura erano una di ristrutturazione e una di costruzione di un ovile, a dimostrazione del fatto che prima del ’67 le pratiche esistevano e ci volevano. La considerazione del notaio Cristiani, che diceva “se non troviamo la pratica che faccia fede, tutto il resto della documentazione è un altro discorso, su quello non ci sono problemi”, anche perché lì il privato è tranquillamente in grado di dimostrare, da documenti ufficiali d’epoca, diciamo, che per un qualsiasi disguido è stata smarrita la pratica. Okay. E’ un altro discorso. Ma in questo caso si cerca di far rientrare dalla finestra delle fagiolaie. E non mi è assolutamente sufficiente questa rimpapocchiata, che è stata fatta nel corso di un anno, con tanto di consulenze legali, perché la data del ’67 non vale, ed è la stessa Legge Ponte che dice che non vale, perché qui c’era già un Regolamento Edilizio in vigore, anche per le aree extraurbane, diciamo, per il

sistema insediativo, come lo chiamate ora, per la campagna, e non va bene, perché non si specificano atti e documenti. Qui c'è scritto "dimostrato da ulteriori documenti che attestino come lo stato attuale corrisponda a quello esistente alla data sopra indicata". Non c'è scritto nient'altro. Quindi non va bene la data e non va bene il procedimento. Tutto questo si è ingenerato perché si era garantito qualcosa che non si è in grado di mantenere. Lo dissi un anno fa ai consiglieri. Ai consiglieri fu detto: "State tranquilli, è tutto regolare". Quindi non ci sono problemi, io ve lo ridico e vi sarà detto un'altra volta, state tranquilli, tutto regolare.

C'è molto altro in questa presa d'atto, in questa variantina da nulla. Innanzitutto c'è il Paradisino. Ecco, sul Paradisino l'errore che fa l'amministrazione è gravissimo. Io speravo che in fase di controdeduzioni ci fosse un ripensamento, perché – vedete – voi avete approvato, prima delle sospensive, sul Paradisino, con cui suspendevate gli effetti del Piano Attuativo, per motivi di pubblico interesse, poco specificati. Noi vi abbiamo sempre rimproverato: questo pubblico interesse deve essere ben specificato. C'era scritto però che d'altronde il mantenimento del luogo, che ha caratteristiche identitarie, eccetera, eccetera, è di pubblico interesse e deve essere salvaguardato. Alla scadenza di queste sospensive doveva essere approvato il Piano Strutturale, si disse. Poi di fatto il Piano Strutturale adottato. Da quel punto sarebbero scattate le salvaguardie dell'adozione del Piano Strutturale. Il Piano Strutturale è disperso, è perso, per cui non fu adottato. Doveva essere adottato, si leggeva in quelle delibere, entro il giugno del 2012. Poi se si va a prendere altre delibere, doveva essere adottato entro il giugno del 2011, giugno del 2010, eccetera. Allora si è fatta una variante al Regolamento Urbanistico, in cui si è inserito anche questa scheda, il Paradisino. Eh, ma come ce l'avete inserita? Perché voi avete detto: "Il mio interesse pubblico è salvaguardare il luogo, per questo faccio un atto forte di sospendere l'efficacia del Piano Attuativo, e di ridiscutere l'intera previsione urbanistica", cosa che potevate fare con Rimigliano, per esempio, e non l'avete fatto, a dimostrazione che si poteva fare, tra parentesi. E poi, nel Regolamento Urbanistico cosa mi ci andate a scrivere? Mi ci andate a mettere 400 metri quadri di servizi. Eh, allora il vostro interesse pubblico di mantenere i caratteri identitari del luogo, l'interesse pubblico che ha motivato un atto così forte di sospendere un Piano Attuativo convenzionato, che doveva essere quello del mantenimento dello spazio a verde, del mantenimento del Parco del Paradisino, viene cancellato con questi 400 metri quadri di servizi, il cui interesse pubblico non è specificato, e ce ne vuole per specificarlo, e che non trova nessuna giustificazione in più nelle controdeduzioni alle osservazioni depositate dalla proprietà. La proprietà richiede ovviamente di ripristinare quanto c'era prima, quindi la previsione di residenza. Ma voi non gli rispondete, voi non gli rispondete. Gli dite che l'osservazione è da respingere, perché la richiesta è inaccoglibile, stante il fatto che uno dei criteri formatori della variante è rappresentato dalla necessità di valorizzare gli spazi verdi all'interno della città. Ma questa risposta va in contraddizione con la previsione dei 400 metri quadri, che nella stessa variante voi introducete nel Paradisino. Se sono di servizi e non sono di residenza, ai fini della necessità di valorizzare gli spazi verdi – a patto che valorizzare significhi tutelare, questo non è chiaro ovviamente – non cambia nulla. Tant'è che andate avanti, dicendo che "il Paradisino costituisce un parco di pineta, lecci secolari, vegetazione arbustiva ed arborea, tipica dell'ecosistema mediterraneo, di oltre 17.000 metri quadri, sito nella costa nord del Comune" – il proprietario tanto lo sa dov'è – "tra il litorale e Via della Principessa, da sempre utilizzato dalla cittadinanza come parco urbano". Voi cadete in contraddizione con voi stessi. Vedete, qui è importante che

tutti capiamo che si sta parlando non solo di una questione urbanistica, perché cadere in contraddizione sull'interesse pubblico di una previsione urbanistica significa esporre l'ente a dei gravi rischi, che poi si riverberano sui cittadini, perché le osservazioni qui... tante osservazioni sono depositate dagli avvocati, perché la pianificazione urbanistica di questo Comune è stata così ondivaga che ha lasciato aperto troppi spazi.

E qui si passa a un altro caso, che è il caso di San Carlo. Signori, il Comune di San Vincenzo deve fare una cosa molto semplice. Invece Bandini di dire al giornale che dal 2006... dal 2004, perché la legislazione era quella, l'amministrazione era quella, è cambiato tutto da un punto di vista di urbanistica e ci siamo impostati su criteri altri, su criteri diversi, bisogna dire "guardate, ci sono alcuni atti di questo Comune, variante al Regolamento Urbanistico del 2003, variante al Regolamento Urbanistico del 2006, per esempio, che sono – e poi gli atti su Rimigliano – da prendere e da annullare per autotutela, perché quello che c'era scritto nella variante al Regolamento Urbanistico del 2006 apre la possibilità di questi contenziosi". E se voi non prendete una posizione netta su quello che c'era scritto allora, abbiamo un problema. Voi vi muovete come avete perso la bussola. Cosa dite? Nello scorso Consiglio Comunale è stato letto che il campeggio a San Carlo, essendo una previsione di Piano Strutturale, non poteva essere modificata con regolamento urbanistico, tant'è che era impropria, e quindi non ci doveva essere, la previsione di residenza. Ragazzi, ma io personalmente, e il Gruppo del Forum del Centro Sinistra, nel 2006 ci si svenò a dirvi che non potevate modificare il Piano Strutturale col Regolamento Urbanistico. La maggioranza fu sul punto di cadere. Mancò il numero legale il 26 giugno del 2006. Il numero legale non mancò perché fuggirono dal Consiglio Comunale il gruppo insomma di opposizione, l'altro gruppo di opposizione, Nannelli, Michelotti e Benvenuti. E quindi mancò il numero legale per fare la seduta. Sennò ci sarebbe stata la seduta, con cui sarebbe stata respinta la variazione di bilancio, sarebbe stato respinto il Regolamento Urbanistico e quant'altro. Noi vi si disse, si fecero... io ero presidente della Commissione Urbanistica e feci delle commissioni aperte, con la presenza del legale del Comune, che mi diceva "è pacifico" – mi diceva – "che la previsione del Piano Strutturale, c'è scritto 'campeggio' ma ci si deve fare la residenza". Perché è addirittura contraddittoria la previsione di Piano Strutturale, si diceva, nonostante l'obiettivo fosse quello del campeggio. Adesso sono passati sette anni di profonde e laceranti riflessioni, e finalmente si capisce che quando nel Piano Strutturale si scrive 'campeggio' è perché ci deve essere un campeggio e non perché ci devono essere 1.000 metri quadri di residenza. Eh, sette anni sono tanti, però sono stati bene impiegati. Ora, come ve la cavate voi? Ma voi rispondete alla proprietà, che d'altronde ci ha trovato scritto 'residenza', grazie ad una variante assurda del meraviglioso anno 2006, quando questo Comune era già in una prospettiva di grande tutela, come ci dice Bandini, e scrivete che "con la variante gestionale al Regolamento Urbanistico 2006 la scheda normativa è stata modificata, dando la possibilità di edificare 1.000 metri quadri di superficie lorda di pavimentazione a residenza, in luogo della struttura ricettiva con variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica". E ci scrivete: "Questa osservazione non è pertinente". Perché? Perché non si può, con la variante in oggetto, modificare questa norma, che è di Piano Strutturale. Allora, voi con la variante al Regolamento Urbanistico del 2006 avete modificato la norma del Piano Strutturale. Con la variante al Regolamento Urbanistico del 2013 non potete modificare la norma del Piano Strutturale. Vedete, questo è un ginepraio di contraddizioni, non ne uscite così. Bisognava fare una cosa

molto più semplice e molto più coerente. Visto che avete scoperto per il Paradisino un interesse pubblico, tranne poi negarlo, bisognava prendere l'interesse pubblico e dire – anzi, bisognava anche far fare analizzare quei documenti dalla Procura, perché ce li mandai io, poi va beh... quelli del 2006, della variante al Regolamento Urbanistico – e dire: “Queste previsioni devono essere annullate”.

Che cos'altro c'è? Ci sono controdeduzioni minori, diciamo, su questioni minori. Si tratta per esempio di prevedere delle deroghe alle altezze massime, da portare caso per caso in Consiglio Comunale. Io sono sempre stato poco amante delle deroghe, poi sulle altezze massime figurarsi. Recepite il Piano Casa. Va bene, sono scelte vostre. Ma nella sostanza voi mi fate una approvazione dopo le osservazioni, in cui, essendo passato un anno – okay? – essendo passato un anno in cui non si risolve il problema dei riferimenti normativi che rendono possibile il recupero degli edifici esistenti, e anche qui il Comune si espone a grandi rischi, perché siccome il comportamento degli uffici non è stato assolutamente coerente, ci si espone a grandi rischi. Nell'approvazione introducete una data, che finora non era stata presa in considerazione, quella del '49, e mantenete una data palesemente sbagliata, che è quella del '67. Non si può fare. E voi non l'avete fatto in precedenti casi. Mi viene da chiedere che cosa sia cambiato nel frattempo. Ma la risposta è troppo facile. Nella approvazione, ad un anno dall'adozione, riproponete inalterato il problema del Paradisino, senza tutelare questo ente, stralciando i 400 metri quadri di servizi che non si capisce cosa ci stiano a fare, a chi servano e perché vi ci siate impiccati. E complicate, arricchite di un'ulteriore contraddizione la questione...

**[voce fuori campo]**

**Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE BERTINI NICOLA:** E' un problema di attrazione, Filippi. Ci conosciamo da troppo tempo perché non ci sia attrazione, ormai. E' un rapporto di amore-odio, bisogna sopportarli questi. Sì, è vero, è vero, la responsabilità politica è dell'assessore, soprattutto è dei consiglieri comunali. Ma io in questo caso guardo anche i tecnici, Filippi, perché dodici mesi fa erano i tecnici a garantire. Guardate, non è responsabilità vostra, non è responsabilità dei tecnici, è responsabilità della politica che abdica, che dice “ma questa è una questione tecnica, io non approfondisco, i tecnici mi garantiscono”. No. No. I politici devono andare a scandagliare, devono andare a conoscere gli atti. E invece non lo fanno. Vi usano come paracadute. Però di fatto dodici mesi fa era la garanzia tecnica che spinse ad adottare questa variante, e che ora viene negata.

Infine, dicevo, arricchite di un'ulteriore contraddizione la vicenda del campeggio di San Carlo, esponendo a rischio di contenziosi ancora più pericolosi per l'amministrazione. Allora, la ragione di questa che doveva essere una variante di adeguamento alle normative regionali, a questo punto sfuggono, però le possiamo ritrovare le ragioni, se noi facciamo un brevissimo schema delle varie varianti e delle date in cui sono stati approvati gli atti urbanistici fondamentali in questo Comune. Dopo il Piano Strutturale del '98 e il Regolamento Urbanistico del 2000, la prima variante del 2003, fine legislatura Roventini; poi c'è stata la variante grossa del 2006, quando c'era l'amministrazione... la prima amministrazione Biagi si era insediata, ed evidentemente doveva fare alcune cose, anche perché gli impegni in campagna elettorale si prendono e bisogna... mica niente di illecito, bisogna poi essere conseguenti e pianificare il territorio come da impegni. Il problema di quella variante era che il mercato immobiliare era in un momento d'oro, si costruiva ovunque, si costruiva tantissimo, e quella variante riversò sul territorio comunale, al di fuori delle previsioni del Piano Strutturale, tantissimo. Si fecero i conti: 140.000

metri quadri contai io, sempre smentiti, per carità. Poi c'è stato l'avvio del procedimento del piano strutturale a fine mandato scorso. E adesso c'è la variante prima del Piano Strutturale, la variante scappabuoi, quella che ci era già stata nel '96, quella del Paradisino, in cui appunto si tenevano fuori alcune questioni prima che venisse approvato il Piano Strutturale. Il modus operandi di questa amministrazione – parlo di questa amministrazione nonostante stia parlando di quattro amministrazioni – è rimasto il solito sulla politica urbanistica. Se i contenuti cambiano è perché il mercato immobiliare cambia, non c'è nulla di pubblico in questa pianificazione pubblica. E' soltanto la somma di alcune istanze, che vengono recepite o non dall'amministrazione, a seconda delle firme. Questa è l'impressione che risulta dalla lettura di questi documenti, ma soprattutto questa è l'impressione che risulta dal vostro agire, dalla storia degli ultimi vent'anni, che mostra una impressionante continuità. Allora fate una cosa, al di là delle rassicurazioni degli uffici, fate una cosa, consiglieri. Siccome la responsabilità degli atti è vostra, prendete questo documento di approvazione e dite: le date sono sbagliate, perché le date sono sbagliate, ve l'ho dimostrato l'altra volta; se volete io ho riportato tutto l'armamentario delle norme in vigore e ricomincio a cantarvele, ma non importa, perché lo sapete. E non lo vogliamo approvare un piano, un Regolamento Urbanistico in cui le date per considerare legittimi gli edifici sono sbagliate. Levate, perché è politicamente giusto, la previsione dei 400 metri quadri di servizi del Paradisino. E' politicamente giusto. Avete levato la previsione dell'urbanizzazione pesante perché bisognava tutelarla? E' politicamente giusto levare i 400 metri quadri. E' politicamente coerente, peraltro. E chiedete cortesemente di ripensare, riformulare la controdeduzione sul campeggio di San Carlo, condannando esplicitamente, e anzi, guardate, con l'atteggiamento della parte civile, della parte lesa, condannando esplicitamente la variante del 2006, che ha evidentemente fatto un atto illegittimo, negando le previsioni urbanistiche del Piano Strutturale, e scavalcandolo, e rinnegandolo. Fate questo, a tutela vostra, perché non sono gli uffici che rispondono di questo, siete voi. E siccome avete avuto una dimostrazione lampante tra l'adozione e l'approvazione, di quello che è successo, e del fatto che io non stavo raccontando delle scemenze, ecco, pensateci un attimo, pensateci.

**Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE LERA DAVIDE:** Allora, intanto vi dico che sono stato un po' in difficoltà perché non ho avuto, come ho detto anche al Sindaco, l'ordine del giorno, insomma, né questo né quello precedente. Sono state fatte evidentemente le cose un po' in fretta. Ho avuto fortunatamente modo di vedere la variante e le osservazioni, perché sono state inviate dagli uffici tempestivamente, questo sì, ma non ho visto poi le carte, diciamo, ulteriori di convocazione, eccetera, e dell'ordine del giorno. Mi scuserò se alle dieci e mezzo devo andare via, ma c'è stato queste convocazioni che sono state veramente ritengo un po' affrettate, per non parlare della Commissione, della Seconda Commissione, che è stata convocata dalla mattina al pomeriggio, quando credo molti di noi hanno visto l'e-mail di convocazione il pomeriggio, quindi francamente sono rimasto un po' confuso da questo comportamento, diciamocelo insomma, perché non è servito certo a fare chiarezza.

Comunque sia, quello che voglio dire, ma brevemente, in merito a questa variante, intanto, appunto, se si va a leggere, io ero andato a leggere di che cosa si trattava, si trattava di cosa non dico di poco conto, ma di facile considerazione, cioè di un mero adeguamento alle previsioni della Legge Regionale e poi comunque ad una presa d'atto di previsioni già esistenti. Mi pare che non sia così. Cioè, in realtà è un

atto che dice molto di più, ma dice molto di più per due versi: uno, perché rappresenta ancora una volta un modo di comportamento dell'amministrazione che certo non appare né chiaro, né definito; e dall'altra invece si intuisce facilmente che questo Comune sarà comunque sempre meno a vocazione turistica e sarà invece a vocazione da prevedere, perché non si capisce che cosa volete fare. E mi spiego. Ovviamente qui si prende, per quanto riguarda appunto la vocazione – per così dire – turistica del Comune, si vede bene, perché si vede che alla scadenza degli atti d'obbligo ci saranno dei cambiamenti di uso, che verranno ovviamente consentiti; e poi si vede nell'analisi di quella che è stata la condotta dei casi più eclatanti, Paradisino, di cui si è discusso molto, San Carlo, di cui alla scorsa seduta avevamo fatto come gruppo anche un'interrogazione – e a proposito, apro parentesi, poi la risposta scritta è da avere... va bene, e ti ringrazio. E questo perché dico questo? Perché a prescindere da quelli che sono i ripensamenti attuali di questa amministrazione, beh, a questi interventi si era guardato in tempo passato come a degli interventi che appunto dovessero essere tra l'altro interventi di riqualificazione turistica recettiva, perché questo sostanzialmente era l'intento. Ma era un intento così tanto palese che i proprietari delle aree, coloro che quindi si erano impegnati ad affrontare ingenti spese e risorse in questi progetti, poi alla fine sono stati disattesi. Sono stati disattesi da decisioni che vengono di volta in volta prese su questioni diciamo contingenti. Cioè, avete creato, direi, non solo degli imbarazzi all'amministrazione comunale, non solo dei rischi di controversie giudiziali che già abbiamo detto e più volte abbiamo ripetuto, ma anche un'incertezza su quelle che sono le volontà di questo Comune, su quella che è una gestione di più ampio respiro, perché se tutte le volte si ripensa, magari anche con giustificazioni che nel momento possono essere non dico condivisibili, ma quantomeno comprensibili; però non si può avere questo comportamento, cioè non si può arrivare, come si è fatto con il Paradisino, addirittura a sottoscrivere delle convenzioni e poi ritrattare, così, con atti di... con previsioni generiche e che anche in questa variante ben non si comprendono, quasi come se si volesse lasciare comunque un qualcosa di aperto, ma senza avere la capacità di giungere ad una definizione, ad una definizione vera, che non comporti dei gravi rischi riguardo proprio a quello che potrebbero, ripeto, fare magari i proprietari, che hanno investito. Qui si dice che avete fatto, accidenti, lì al Paradisino avete fatto il bar, il ristorante, avete fatto... cos'altro si dice? Ah, i bagni, insomma... però alla fine poi non è stato fatto niente di quello che erano gli interventi previsti e progettati, nei tempi previsti, quindi noi siamo tranquilli che si può cambiare quello che era stato il nostro parere, la nostra volontà nel 2006, e quindi ora abbiamo deciso che comunque lì è un'area verde da dovere in tutti i modi gestire e conservare. Sì, se non fosse che questi interventi, che a voi non interessano, hanno comportato comunque esborsi di milioni, perché se si va a vedere che cosa era stato fatto, per esempio il Sindaco, ma anche gli altri, lo sanno bene, come tutti noi, perché conosciamo l'ambiente, comunque quell'area era stata – così ritengo – così migliorata in virtù di quello che gli era stato promesso di fare alle spalle, quindi non diciamo... non possiamo, o non sentiamoci sicuri di dare e di scaricare tutte le colpe di una scelta che forse era sbagliata all'origine, non lo so, però all'origine erano state fatte delle considerazioni del tutto diverse da quelle che oggi vengono fatte, ed è questo che – credo – debba lasciare amarezza, cioè che la vostra – ironicamente lo dico e lo ammetto – bravura a cambiare visione del nostro territorio da un giorno all'altro, a seconda di non si sa che, a seconda di non si sa che. Cioè, che quella era un'area verde si sapeva da tempo, si sapeva da tempo. Addirittura forse ci se ne doveva accorgere quando la Solvay l'ha messa in vendita.

A quel punto lì non interessava, era un'area trascurabile. Poi la gente ci spende i milioni e diventa un'area che non si può toccare. Beh, diciamocelo prima. Io credo che forse è questo che lamento nella vostra condotta culminata con questo Regolamento Urbanistico, cioè di questa condotta che non è chiara, che mette in difficoltà, mette in difficoltà, oggi ha messo in difficoltà il Paradisino e l'area di San Carlo, prima ha messo in difficoltà e sta mettendo in difficoltà l'area industriale e artigianale, domani non lo sappiamo, ma senz'altro troverete qualche cosa per mettere in difficoltà qualcuno. Ed è questo che spaventa, ed è questo che – direi – si legge.

Ecco, queste erano, più che andare quindi a verificare le singole osservazioni, quello che mi premeva era proprio di dire questo, cioè quello che dobbiamo recepire dall'atteggiamento che è stato riversato in queste osservazioni e nella decisione su queste osservazioni. Questo mi interessava. Una cosa solamente tecnica che, se si vuole, tanto per capire che qualche cosa ho letto, insomma, e qualche cosa mi è rimasto. Volevo avere poi delle delucidazioni probabilmente dal geometra Filippi in merito a un paio di questioni.

Uno, alcune decisioni che riguardano gli edifici M3 e M4 mi sembrano trattate diversamente, in merito ad opere di intervento e di ristrutturazione. E questo volevo capire se è vero e perché è così, ma senz'altro c'è una ragione.

E in secondo luogo che mi si chiarisse la questione dei parcheggi, cioè quindi del rispetto della 122 dell'89, e come viene appunto in definitiva e in sintesi affrontata la questione dei parcheggi e della previsione dei parcheggi in questo senso, in via generale, se è possibile.

**Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE GIOMMETTI RICCARDO:** Sì. Dunque, è stato detto in parte, questa variante, che non ritengo così piena, non tanto di contenuti, ma di novità, rispetto a quello che diceva Nicola, ma andando per grandi linee riguarda, ha riguardato i sottotetti, quindi un recepimento di una norma regionale per la regolarizzazione dei sottotetti, dei cambi di destinazione d'uso verso il civile in zone che ormai, diciamo, non rappresentano più aree commerciali e dove non sono presenti attività commerciali, o se lo sono, o se lo sono state, non hanno più quella funzione per cui erano nate. E poi c'è stata una definizione e una spiegazione di quelle che erano le previsioni vigenti dall'inizio del Piano. Poi ci sono i tre punti, anche i tre punti che ricordava Nicola, come l'articolo 5, come il Paradisino e le previsioni di San Carlo. Nell'adozione, nell'articolo 5 era stato modificato, quantomeno c'era un dubbio su quale fosse l'esatta dizione dell'articolo 5 del Regolamento Urbanistico, e venne ritenuto – forse anche a ragione – non proprio corretto, diciamo non corretto, in caso di mancanza, parlando della parte agricola, di certificato di abitabilità che fosse comprovante anche il solo accatastamento. Bene, questo è stato corretto, è stato corretto perché, come richiesto anche da te, Nicola, e te ne diamo anche atto, perché possano ritenersi esistenti degli edifici ci deve essere un certificato di conformità urbanistica e un accatastamento in tempi non sospetti. No? Quindi non vedo tutto questo... questo problema, se non una correzione di un errore che probabilmente è stato fatto. Se poi c'è stato un eventuale comportamento difforme degli uffici rispetto alla norma, lo verificheremo, ecco, non è per scaricare la responsabilità sui tecnici e non assumersi quella politica, però ognuno faccia il suo. Quando... non perché qualcuno ci viene a dire cosa bisogna fare, ma perché un tecnico o un legale ci garantisce che la nostra interpretazione, la nostra volontà politica è congrua rispetto alla legge, con tutto il rispetto e la stima che ho per te, mi fido di più di un legale che te. Ti

ripeto, e lo sai, con tutto il rispetto e la stima.

Veniamo al Paradisino. Allora, quando si è fatto la norma sulla sospensione, non andava bene. Si è azzerato le previsioni, e non andava bene. Quando – caso Rimigliano e altri – si completano atti vecchi e si portano in fondo, non a bene perché bisogna anche ripensare le cose. Quando si ripensano non va bene perché vanno ripensate in un altro modo. Quando si ripensa al ripensato che non andava bene, non va bene nemmeno quello. **[voce fuori campo]...**

### **Continua Consigliere Giommetti**

No, forse – come dire – spetta a noi l'onere, ci mancherebbe, di fare delle scelte, però che non vada bene i 1.300 metri, che secondo noi non vanno bene, che andavano nella duna... okay. Che non vada bene azzerare tutto, va bene. Che non vada bene nemmeno dare 400 metri quadri a servizi, senza snaturare quello che è stato l'uso di quel parco pubblico per anni, di quel parco ad uso pubblico, mi correggo, perché è privato... è anche per quello che gli interventi non possono essere in libertà assoluta. Anch'io sono convinto che al tempo della Solvay l'amministrazione da allora avrebbe dovuto o potuto comprare quell'area, sono anch'io convinto, però così non è stato e si fa i conti col presente. Io ritengo che i 400 metri quadri a servizi possano, senza snaturarla assolutamente, valorizzare quell'area, dove c'è uno stabilimento balneare avviato da decenni, dove c'è stato la parziale realizzazione della scheda normativa per quanto riguarda il ristorante e i servizi annessi. Diamo la possibilità, senza buttare giù boschi o snaturare quell'area, di dare altri servizi a chi va lì al mare e a chi può frequentare il parco. Non ci vedo niente di scandaloso. Certo si può non essere d'accordo eh, non... E' un parco urbano, per come la vedo io i parchi urbani possono anche essere dotati di servizi.

Per quello che riguarda poi – anche qui – il campeggio, è la stessa storia. Al di là della scelta e della questione del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, le norme che regolamentavano l'intervento al campeggio sono decadute, quindi qui è stata respinta l'osservazione in quanto non pertinente. Abbiamo già ribadito, l'ha fatto anche l'assessore dello scorso Consiglio, che le norme sul San Carlo, sul campeggio, sono decadute. Il nuovo Piano Strutturale individuerà o meno qualcosa in quell'area, nel senso che sarà la nuova pianificazione a decidere se e cosa è ammissibile, possibile e va nell'interesse prevedere non solo al San Carlo ma ovunque in tutto il paese. Quindi questa variante sostanzialmente è – come si è detto – una definizione degli interventi, quindi si è preso atto di quelli attuati, sono stati stralciati quelli non attuati e scaduti, sono state ridefinite meglio alcune questioni. Non ci vedo, ecco, niente di strano. Non è una variante scappabuoi, Nicola, perché non c'è previsione, anzi, siamo andati a togliere parte delle previsioni già esistenti. Questo è un dato di fatto. Poi sulla tempistica delle varianti al Regolamento Urbanistico, è facile, no? Se si fa un anno prima del voto, è elettorale. Se si fa appena insediati, è per le promesse. E quando si deve fare una variante al Regolamento Urbanistico? Quando si fa la pianificazione? Eh, capisco, però non è così. Se si fa prima è perché si vota, se si fa dopo è perché ci hanno votato. E non si fa mai, allora. Ora, onestamente, va bene tutto, ma credo spetta il diritto e il dovere di pianificare il territorio alle amministrazioni elette.

Detto ciò, insomma, non ci vedo niente di strano, credo che sia stata ulteriormente – anche grazie all'apporto delle opposizioni – migliorata in alcuni passaggi la norma e non c'è niente di nuovo, se non un contenimento rispetto alle previsioni attuali approvate dalla passata amministrazione.

**Interviene il SINDACO BIAGI MICHELE:** Interventi? Se non ci sono dico qualcosa io, intanto. Rispetto, insomma, a questa delibera, è vero, insomma, che è passato un anno, il tempo davvero insomma della pubblica amministrazione è chiaro che si allunga più del dovuto, per tanti motivi, ma sicuramente, insomma, un anno non è passato per l'articolo 5 di questo Regolamento Urbanistico, questo deve essere chiaro. Un anno è passato per una scelta politica forte che abbiamo fatto dentro questa variante, che è quella del Paradisino, con tutti i rischi del caso. Però questa è un'amministrazione... io non mi sento di essere ondivago, da questo punto di vista. E' chiaro che non si può nascondere che comunque i tempi cambiano, no? Dal 2006, come ricordava Nicola, ad oggi, non è mica cambiato solo San Vincenzo. E' cambiato il mondo. Mi sembra che la politica, per dirti, del rapporto fra il pubblico e il privato, a livello globale, sia cambiata da tutte le parti. Basta guardare negli Stati Uniti, non è che ci sono... dove, è chiaro, l'interesse pubblico, il peso pubblico, l'indirizzo pubblico, ha pesato a rivedere certe scelte. Anche a me ha pesato. Nella variante al Regolamento Urbanistico ponevamo la questione di alienare le Fucine, se vi ricordate, nel 2006, poi sicuramente dopo una revisione, anche dentro di me, di questa maggioranza, è normale che ci sia. Non è che bisogna andare per forza a sbattere la testa addosso al muro. Si possono rivedere e ripensare le cose. E da questo punto, in quel momento lì, dopo quel momento, decidemmo, ecco, di stralciare ad esempio l'alienazione delle Fucine e rimetterla in capo come grande valore di interesse pubblico della comunità. E non mi sento ondivago, e coerente anche con quello che stiamo facendo, perché non solamente il mondo è cambiato, ma nel momento in cui noi abbiamo – perché bisogna dire anche queste cose – nel momento in cui noi abbiamo lanciato la variante al Regolamento Urbanistico del 2006, che comunque andava in riduzione, ed è stata la prima variante del Comune di San Vincenzo che non ha avuto problemi a livello di coordinamento, di coerenza, con tutti gli strumenti di pianificazione regionale, provinciale e d'area, perché era una variante che non solo riduceva, ma anche intervenne in quel momento anche sul peso della tutela e della valorizzazione del tessuto agricolo del Comune di San Vincenzo, dopo anni sicuramente che con altri pensieri e con altri momenti magari... c'è stato investito anche troppo, però nel 2006 dicemmo basta, e fu un atto importante e coerente, coerente con le scelte della Regione Toscana. E dal 2006 in poi chiaramente noi ci siamo spostati, non perdendo di vista il nostro obiettivo, chiaramente attivando un procedimento in linea con gli strumenti della pianificazione regionale, che anche questi sono in continuo cambiamento, insomma. Oggi si sta ridiscutendo della riforma sulla Legge 1, da questo punto di vista. La Regione Toscana ha presentato ora un nuovo Piano del Paesaggio, che per quanto riguarda proprio le aree agricole, o quelle chiaramente di alto interesse, come fa del resto la nostra variante al Regolamento Urbanistico, quella che oggi andiamo ad approvare, interviene anche con norme specifiche di adeguamento e verso la semplificazione anche della burocrazia. Ma anche interventi... anche delle tettoie si parla all'interno del Piano del Paesaggio, perché è chiaro che in questo momento qui l'interesse pubblico non è solo il patrimonio che c'ha il Comune, ma anche la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e di quello che abbiamo intorno. E noi ci stiamo muovendo in questa direzione. Come ricordava Nicola, c'è stata la variante del 2006, ma insomma... la questione del Rimigliano, dove non ci voglio assolutamente entrare ora, che pone comunque al centro il fatto che il Comune di San Vincenzo ancora una volta ha avuto il francobollo della Regione rispetto a questo indirizzo, rispetto a questo Piano. La Regione più ambientalista della storia delle Giunte della Regione Toscana, la Regione più ambientalista. E noi sul Paradisino abbiamo avuto

il francobollo della Regione. E sulla stessa linea – e sulla stessa linea – abbiamo voluto portare avanti questa variante al Regolamento Urbanistico, dove c'è un'operazione rischiosissima. Anch'io sono Consigliere comunale, non solamente loro, sono anch'io, eh? E pur essendo un Consigliere comunale sono convinto, sono convinto della scelta politica che come Consigliere comunale ho messo in campo all'interno di questa variante, che tende a regolarizzare, e non a sanare, alcuni interventi che ci sono nel territorio, e dall'altro che fa una scelta forte per quanto riguarda il Paradisino, dove noi praticamente abbiamo... l'abbiamo dato un indirizzo politico, eh? Dentro il Paradisino, storicamente, non c'è mai stata la proprietà pubblica, ma è sempre stato vissuto da tutti come patrimonio della comunità, non in termini speculativi ma in termini di dotazione di servizi. E noi ci lasciamo quei servizi che prima c'erano, da 0 a 400 metri. Gli spogliatoi per il campo da tennis, l'area delle strutture necessaria per attività di tempo libero e di svago, tutte attività e questioni che possono essere di supporto a un parco che, ripeto, non è pubblico, ma che deve comunque rimanere utile per tutta la comunità e non solo, anche poi trovando il modo di portare anche un po' più di occupazione in più, speriamo, attraverso l'utilizzo di servizi all'interno del parco stesso. Ma lì le previsioni sono quelle storiche. A parte abbiamo scritto da 0 a 400. E su questo, su questo atto poi, da là ad arrivare al Piano Strutturale, non è che ci corre molto, eh? Il Piano Strutturale che, ripeto, come ho detto anche nell'altro Consiglio, ha avuto i suoi ritardi, ha avuto bisogno dei suoi tempi, dovrà avere bisogno dei suoi tempi per essere comunque presentato comunque ai cittadini e poi presentato anche alla Commissione specifica, ma sarà un Piano Strutturale che tiene conto comunque degli indirizzi che piano piano questa amministrazione ha messo in campo con i vari strumenti che prima ricordavo. Uno è Rimigliano, che da anni ho sempre detto che sarebbe stato il primo punto di partenza delle nuove linee del Piano Strutturale, il Paradisino, e chiaramente poi il Piano Strutturale stesso. Quindi io ritengo che questa variante abbia un grande valore politico, politico e di indirizzo forte di questa amministrazione e che tende ad andare a preservare, curare e valorizzare intanto un patrimonio importante, l'ultimo patrimonio importante che sta all'interno del Comune di San Vincenzo, come il Paradisino. Altri interventi ce ne sono? Volete... Lera aveva chiesto qualcosa al dirigente Filippi. Prego.ù

**Interviene il DIRIGENTE GEOM. FILIPPI ANDREA:** In merito alla richiesta sulla questione dei parcheggi. A seguito di una serie di osservazioni è stato introdotto, diciamo, una specificazione che per gli interventi di sostituzione edilizia, quindi interventi di cui alla M4, modificazione edilizia 4, che è di fatto una nuova edificazione perché si demolisce e si ricostruisce un edificio completamente anche diverso, sono dovuti i parcheggi ai sensi della 122. Per gli interventi invece di cui alle modificazioni edilizie M2, M3, o anche M5 e M5.1, che sono di sola sopraelevazione, qualora non comportino aumento... che sono interventi di ristrutturazione edilizia, in questo caso... qualora non comportino aumento delle unità immobiliari, non è dovuto il recepimento di parcheggi ai sensi della 122. Questo è il chiarimento.

Poi non ho capito l'altra cosa che avevi chiesto in merito... tra la M3 e la M4.

**[voce fuori campo]**

**DIRIGENTE GEOM. FILIPPI ANDREA:** Ma non sono stati oggetto di nessuna modificazione in questo caso, cioè sono come da Regolamento Urbanistico del 2000. Quindi M3 sono interventi che sono individuati puntualmente sulle cartografie, o nelle schede normative, a seconda dei casi, e sono oggetti di ristrutturazione

edilizia. Tutti gli altri edifici che non sono tipicamente classificati, appartengono alla modificazione edilizia 4 e sono edifici per i quali è possibile l'intervento di sostituzione edilizia, fino alla sostituzione edilizia, naturalmente, quindi demolizioni e ricostruzioni in forme e dimensioni diverse, a parità di slp.

**Interviene l'ASSESSORE BANDINI ALESSANDRO:** Sì, velocemente, anche perché sia Giommetti che il Sindaco hanno già risposto in parte agli indirizzi che hanno dettato questa variante, quindi non ci ritorno sopra. Solamente volevo puntualizzare alcune cose. Intanto è normale che quando si fanno delle scelte, che vengono anche – come dire – da lontano, in base anche ad una continuità politica che queste amministrazioni hanno avuto, ossia dal '98, in cui è stato preparato il Piano Strutturale, ad oggi, una continuità nelle visioni politiche di gestione e di governo del territorio, ma non necessariamente – come si dice – uguali e persistenti e incisive nello stesso modo, tant'è vero che dal 2004 ad oggi, dei dodici piani attuativi che prevedeva il Piano Strutturale, ne abbiamo cancellati o modificati nove, e attuati in parte tre, con modifiche sostanziali rispetto a quelle dell'impatto che avevano. Questa, che era una variante di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto delle definizioni e previsioni esistenti, era sì un adeguamento alle normative, ma non abbiamo mai nascosto, come c'è scritto lì, che era anche una variante gestionale. Come si sarebbe potuto intervenire sul Paradisino se non si andava a gestire una previsione urbanistica? Quindi non abbiamo mai nascosto questo. Io credo, ecco, che – come dire – nei tre punti che più che altro evidenziava Nicola, che sono l'articolo 5, il Paradisino e il San Carlo, siamo stati non coerenti, di più, rispetto a ciò che ci indica la Regione Toscana, rispetto a ciò che ci indica con il P.P.C. la Provincia di Livorno e ciò che ci indica la nostra coscienza di governo del territorio. L'articolo 5 è sostenuto come impegno da parte del Consiglio Comunale e della maggioranza, con il supporto dei nostri tecnici e con il supporto dei nostri legali abbiamo tenuto fede a quello che era una garanzia anche verso il Consiglio rispetto a quelle che sono le leggi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Non ce li siamo inventati. Ora, come diceva anche Giommetti, non è che mi fido più di Nicola o più degli avvocati, mi fido di ciò che parlano i Testi Unici dei Regolamenti Edilizi, più che altro quelle che sono le leggi dell'urbanistica e quelle che regolano gli strumenti di governo del territorio. Quindi in base a quello abbiamo modificato l'articolo 5, che dà garanzie di sostenibilità rispetto alla legittimità del recupero degli edifici.

Per quanto riguarda il Paradisino, io capisco che poi c'è, come dire, i giochi di ruoli, te fai opposizione, noi si fa maggioranza, noi siamo chiamati a scegliere, te a controbattere. Ma ogni tanto devi essere anche propositivo. Non dire che si fa 0-400. Dì che abbiamo tolto 1.300 metri quadri di residenza turistica all'interno di un parco pubblico a verde nel centro cittadino. Eh, almeno sii coerente su questo. Non di residenza come hai detto te, quindi anche lì ogni tanto bisogna che... ci inviti a noi a verificare bene gli atti, ogni tanto verifica anche te un pochino più in modo approfondito. Noi abbiamo tolto 1.300 metri quadri di residenza turistica. Abbiamo mantenuto da 0 a 400 metri quadri, che non è detto che devono essere fatti 400, la previsione prevede un minimo e un massimo, il minimo è 0, il massimo è 400, di servizi, che sono né più e né meno le strutture che ad oggi sono presenti all'interno del Paradisino, ma erano presenti: spogliatoio del tennis quando c'era il campo da tennis, tutto il magazzino dietro la pista di pattinaggio, locali di spogliatoi che c'erano dietro la pista di pattinaggio. Anche perché un parco pubblico, diciamo, come qualcuno ha precisato, accessibile al pubblico, ma di proprietà privata, per

essere mantenuto e vissuto anche, ha bisogno un po' di avere qualche servizio, no? Quindi credo che una previsione che prevede da 0 a 400 di servizi, se poi realizzati in un contesto di un piano attuativo che sia sostenibile, per quale motivo non prevederli? Poi, ripeto, le varianti si fanno, i progetti vengono presentati, il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi, e ognuno poi farà le sue scelte. Però credo che sia, come dire, perfetta coerenza del mantenimento e della vivibilità di un parco cittadino all'interno del nostro centro cittadino.

Per quanto riguarda San Carlo, ora mi sono anche stancato di dirlo, insomma, è la quarta volta nel Consiglio Comunale: la scheda di San Carlo e del campeggio è una scheda decaduta. Se non ci sono – come si dice – aspettative qualificate per il Paradisino, o diritti edificatori esistenti, sul San Carlo non c'è niente, perché quella scheda lì è scaduta. I tempi di presentazione del Piano Attuativo... se fosse stata anche presentata era un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e quindi ci doveva essere l'espressione e la volontà politica di presentare il progetto. Quindi, come dire, sempre stando su quella linea politica e filosofia che abbiamo impostato dal 2004 ad oggi, abbiamo cancellato, abbiamo fatto decadere, non abbiamo voluto realizzare il campeggio di San Carlo, non abbiamo voluto realizzare il campeggio al Masseto, non abbiamo voluto tante altre cose, l'ormeggio verde, quindi tutto ciò che era previsto su tante schede le abbiamo riviste e corrette e addirittura aspettato di non proporle, di non pianificarle, perché forse non più di interesse. Oggi c'è necessità di riadeguare quegli strumenti urbanistici alle esigenze che ci sono in questo momento qui – ecco la variante di oggi – ma soprattutto fare un punto zero e ripartire sulla pianificazione del territorio con il nuovo Piano Strutturale, che vede San Vincenzo totalmente ribaltato come concetto di governo del territorio e di sviluppo del paese stesso. E il Piano Strutturale, io già da ora lo voglio dire, non sempre vuol dire edificare o cemento. Il Piano Strutturale vuol dire programmare una vivibilità di una comunità rispetto ai servizi, ambiente, sviluppo dei cittadini e servizi che vengono dati alla persona. Quindi, ecco, incominciamo a partire da questo concetto, perché sarà la prima volta che si parte con un Piano Strutturale che guarda prima a una storia del suo territorio e agli obiettivi dei servizi che vuole andare a conseguire, e non solo sul fatto di andare a pianificare, perché non ci saranno lottizzazioni, si andrà solamente ad operare sull'esistente, si farà solamente ciò che è necessario per riqualificare San Vincenzo, senza fare consumo di suolo o scelte, diciamo, di allargamenti di orizzonti, speculative come qualcuno vuole far capire. Abbiamo inserito all'interno della variante ciò che le leggi siano non solo regionali, ma anche quelle nazionali di piano casa. Quindi credo, ecco, che, come dire, rispetto a tutto quanto è stato detto c'è la necessità di – come dire – fare scelte coraggiose. Quindi non ci nascondiamo e non siamo ondivaghi. Siamo chiamati a governare un paese e siamo chiamati a fare delle scelte. Noi con questo Regolamento Urbanistico abbiamo fatto delle scelte, come faremo anche, spero condivise, con la cittadinanza e col percorso di partecipazione del Piano Strutturale, ma quando siamo chiamati a scegliere vuol dire definire con i nostri strumenti urbanistici alcune finalità che vogliamo perseguire. Con questo Regolamento Urbanistico andiamo a tutelare l'agricolo, a modificare solo ed esclusivamente quelli che sono i recepimenti di leggi regionali, a tutelare il parco pubblico del Paradisino, l'accesso al pubblico del Paradisino, e soprattutto non andiamo ad intaccare niente di quelle che sono situazioni – come dire – di nuovi territori. Quindi consolidiamo una scelta politica, di tutela del nostro paesaggio.

**Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE BERTINI NICOLA:** Dunque, cerco di fare

ordine. Sostenete tante cose. Allora, voi avete rivisto un errore che avevate fatto sull'articolo 5. Eh no, non avete rivisto un errore che avevate fatto sull'articolo 5 e non circolavano due versioni per gli uffici, una che diceva che ci voleva l'accatastamento e altri documenti e una che diceva che bastava l'accatastamento. Non è così. E' evidente che avevate cercato di far passare una norma, non vi è riuscito e questo anno di attesa è dovuto, sì, sì, anche al Paradisino e anche all'articolo 5, che ha determinato un grave problema. E guardate, nella dichiarazione di voto voglio fare un passo in avanti, rispetto anche a quello che diceva Bandini. Il rimprovero più grande che deve essere fatto a questa amministrazione, oltre ovviamente al fatto che, è vero, bisogna fidarsi delle norme, e ti ripeto, le date del '49 e del '67 non stanno in piedi, però non c'è tempo nella dichiarazione di voto di riprendere tutti i papelli. Il problema fondamentale è che voi avete sprecato un anno per un problema specifico, e l'avete sprecato, e lo dimostra anche la discussione dell'altra settimana sul bilancio, con il resoconto di quello che è stato fatto nel campo dell'urbanistica, a consuntivo. E' evidente che l'attenzione si è, diciamo, catalizzata tutta su questa variante, che risolve un problema, che era nata per risolvere un problema, uno, anche se ci sono due facce, uno solo. E tra l'altro ha fallito abbastanza miseramente, anche se c'è questa toppa peggiore del buco che potrebbe essere ulteriormente pericolosa. Voi avreste potuto davvero... parlate di occupazione? Da quanto tempo chiediamo nel campo dell'urbanistica di fare un piano coraggioso per convertire il settore dell'edilizia invece di lasciarlo morire? Da quanto tempo vi invitiamo a mettere sul piatto delle sovvenzioni che potessero far trasformare l'attività edilizia di questo comune dalla nuova edificazione alla ristrutturazione, per recepire gli strumenti e le tecniche di bioedilizia e di bioarchitettura? Quanti anni sono? E voi mi venite a dire che noi non facciamo proposte e che voi siete chiamati a governare? Eh sì, voi sareste chiamati a governare e non a preoccuparvi di un problema, uno, uno e uno solo, per un anno, per un anno intero su un articolo. Potevate pensare a quello che succede, che sta succedendo, alle vere emergenze di questo territorio: il Silo, l'attraversamento della ferrovia, con l'incertezza enorme della passerella; potevate pensare all'arenile, che ci sarebbe stato bisogno di maggior controllo, di maggiore attenzione; potevate pensare a tante cose, e invece l'attività si è concentrata su questa variante, perché volevate far passare questo articolo 5. Non vi è riuscito, anche perché, appunto, voi vi fidate dei tecnici e dei legali più di me e fate bene. Di fatto in adozione vi siete fidati più dei tecnici e dei legali di me, e tuttavia non v'è andata proprio bene, però continuate a fidarvi delle vostre conoscenze che vi danno più garanzie e più sicurezza. Allora voi continuate con i soliti argomenti e siete sempre voi. Perché è contraddittorio le date dei Regolamenti Urbanistici? Cioè, o Bertini, ma dici sempre di no, acciderba! E quando si cambia no, quando si fa le cose che s'era partiti come... per come s'era partiti, no, dici sempre di no. I Regolamenti Urbanistici quando li dobbiamo variare? Prima delle elezioni? Dopo le elezioni? Ma siete sempre voi. Cioè, non è cambiata la maggioranza in questo Comune, è normale, se nel 2009 non aveste vinto voi, sarebbe stato normale, ci sarebbero stati... una variante pesante al Piano Strutturale, al Regolamento Urbanistico. Voi usate le varianti al Regolamento Urbanistico prima e dopo le elezioni... va bene, è normale, d'accordo. Però sì, il Regolamento Urbanistico non risponde alla logica elettorale, non dovrebbe rispondere alla logica elettorale. E che cosa cambia da un punto di vista di pianificazione oggi, con questa variante? Che cosa avete introdotto? Non accetto lezioni sul Paradisino, perché qui dentro, Lera perché non era in Consiglio, ma sono quello che da più tempo si oppone alle costruzioni al Paradisino.

Andate a vedere chi l'ha votato il Piano Attuativo del Paradisino. Voi l'avete votato, non l'ho votato io. Io vi dico che è estremamente rischioso, da un punto di vista legale, mettere 400 metri quadri di servizi in più. Non facciamo giochini, "ma ci sono... ma se ne può fare anche zero"... Sì, certo, se ne può fare anche zero, fino a 400, tutte le previsioni sono il limite massimo, è naturale. Prima l'edificazione se ne poteva fare "fino a". Certo, è normale, tutte le previsioni sono così. Però è estremamente rischioso cambiare l'interesse pubblico proprio quando si vogliono fare delle scelte che voi definite coraggiose, e che io invece definisco dettate dall'andamento del mercato immobiliare e dal presentarsi di alcune istanze particolari e qualificate. E' questo quello che vi contraddistingue, che vi contraddistingueva e che continua a contraddistinguervi. Pertanto voteremo no.

**Interviene il CONSIGLIERE COMUNALE RUSSO ANTONIO:** Sì. Si è detto che è una variante sostanziale. Sostanziale è vero, negli atti, perché atti ce ne sono molti, sono molti adeguamenti alle leggi, anche regionali, però è anche vero che non c'è nessun – come è già stato detto – aumento di suolo, perché di fatto con questa variante non si va a costruire un metro quadro in più, anzi, si torna indietro su qualche previsione.

Per quanto riguarda il Paradisino, l'istanza c'è stata da parte del Paradisino ed è stata un'istanza dei cittadini, se non ricordo male, perché quando c'era il percorso partecipato dei cittadini per la stesura del Piano Strutturale, quindi l'altro anno, venne ben chiaro un messaggio da parte di un gruppo di cittadini che il Parco del Paradisino doveva restare intoccabile, doveva restare ad uso pubblico, parco pubblico, e quindi è stato anche questo il motivo per cui ci ha fatto tornare indietro, che dai 1.300 metri di costruzione, ad oggi siamo a 400 metri di servizi che, come ha detto anche Bandini, sono un recupero di una superficie già esistente all'interno del parco. E in più, in cambio di questo c'è anche il mantenimento dell'area pubblica, quindi del parco pubblico. Quindi il Parco del Paradisino resta un parco ad uso pubblico, questo è l'impegno che ci siamo presi noi. E' vero che le amministrazioni, come hai detto te, Nicola, non cambiano. Però gli anni cambiano, si va avanti. Se ricordi, negli anni Cinquanta si costruiva i palazzoni sul mare, oggi per fortuna non si costruiscono palazzoni sul mare. Quindi questi adeguamenti sono perché il Piano Strutturale è anche un Piano Strutturale che ha qualche anno, fortunatamente ora andrà in vigore... fra poco andremo in adozione con il nuovo Piano Strutturale, quindi questa è una variante necessaria e per questo noi votiamo favorevolmente a questa variante. Grazie.

**Interviene il SINDACO BIAGI MICHELE:** Bene. Si va in votazione. I favorevoli al punto all'ordine del giorno, Per San Vincenzo, contrari San Vincenzo per Tutti e Forum. Il testo chiaramente è quello della proposta ecco, l'approvazione, ecco, era integrale, quindi con le osservazioni e le controdeduzioni.

Quindi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO:**

Che il Comune di San Vincenzo è dotato di P.R.G., costituito dal Piano Strutturale approvato con delibera C.C. n. 81 del 25/9/1998 e dal Variante Regolamento

Urbanistico approvato con delibera C.C. n. 67 del 24/7/2006;

#### **DATO ATTO:**

Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 del 26.06.2012, è stata adottata la Variante in oggetto che ha introdotto alcune modifiche che, nel complesso, riducono l'intervento della variante 2006, si limitano nella stragrande maggioranza dei casi, a recepire disposizioni sovraordinate, ad aggiornare il quadro specifico nel frattempo maturato e mutato, introdurre anche delle novità da ritenere positive dal punto di vista della qualità dell'intervento edilizio;

#### **PRESO ATTO:**

Che copia della deliberazione consiliare n. 57/2012, con i relativi allegati, è stata trasmessa alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno in data 30/7/2012, con nota prot. N. 18284 i quali entro il termine del 2° comma dell'art.17 l.r.t. n.1/2005 non hanno formulato alcuna osservazione;

Che l'avviso di deposito della Variante adottata è stato pubblicato sul B.U.R.T. n° 32 dell'8 Agosto 2012, ed affisso all'Albo pretorio, e sito internet del Comune;

Che la suddetta deliberazione consiliare n. 57/2012, esecutiva ai sensi di legge, è stata depositata con i relativi allegati presso il Comune per 60 giorni consecutivi decorrenti dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T., cioè al 8 ottobre 2012, ed è stata, inoltre, resa consultabile nel sito internet del Comune;

Che il termine per la presentazione delle osservazioni era fissato in 60 giorni decorrenti dal giorno di pubblicazione sul B.U.R.T. e quindi con scadenza il giorno 08.10.2012.

Che entro i termini suddetti sono pervenute n° 24 osservazioni formali di seguito elencate e meglio dettagliate nell' **"Elenco e sintesi delle osservazioni presentate" allegato A** al presente atto:

<b>Studio ANTAS</b>	P. 20691 del 31.08.2012
<b>1-Bis Studio ANTAS</b>	P. 20693 del 31.08.2012
<b>Dott. Guido Jelpi</b>	P. 22856 del 01.10.2012
<b>Lucchi Francesca</b>	P. 22806 del 01.10.2012
<b>Studio ANTAS</b>	P. 23306 del 03.10.2012
<b>Giuseppe Maurello</b>	P. 23301 del 03.10.2012
<b>5-Bis Giuseppe Maurello</b>	P. 23420 del 04.10.2012
<b>Guerrieri Yuri , Andrea e Daniel</b>	P. 23514 del 05.10.2012
<b>Pellegrini Alfredo s.r.l.</b>	P. 23485 del 05.10.2012
<b>Pieraccini Renata</b>	P. 23553 del 05.10.2012
<b>Maiolino Salvatore</b>	P. 23552 del 05.10.2012
<b>Brunelli Paolo</b>	P. 23515 del 05.10.2012
<b>Angelo Cereser C/o Agenzia Galassi</b>	P. 23549 del 05.10.2012
<b>Il Paradisino S.r.l</b>	P. 23562 del 05.10.2012
<b>Studio GEA 3</b>	P. 23660 del 08.10.2012
<b>Studio GEA 3</b>	P. 23665 del 08.10.2012
<b>Star Immobiliare srl</b>	P. 23686 del 08.10.2012
<b>Studio G. Zanette</b>	P. 23593 del 08.10.2012

Studio M.Sparapani	P. 23690 del 08.10.2012
Studio C. Ciampalini	P. 23670 del 08.10.2012
Geom. Provenzano Daniele	P. 23667 del 08.10.2012
Studio GEA 3	P. 23666 del 08.10.2012
Osservazione d'ufficio	P. 23679 del 08.10.2012
Paffi Mafalda	P. 23217 del 03.10.2012

Sono inoltre pervenute n° 2 Osservazioni oltre il termine stabilito che il Consiglio Comunale ritiene di non doverle valutare, visto l'ampio termine di pubblicazione e, per una di queste, il notevole ritardo della presentazione:

Paola Banti	P. 23808 del 09.10.2012
Geingros SAS	P. 29137 del 17.12.2012

Che, nei termini suddetti, non sono pervenute osservazioni relative al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS.

#### VISTO:

La "RELAZIONE E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI" redatta dai tecnici incaricati della redazione della Variante in oggetto, Arch. Laura Dell'Agnello e Geom. Andrea Filippi, che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la voce **Allegato B**, con la quale si controdeduce ai vari punti delle osservazioni presentate proponendo al Consiglio Comunale, l'eventuale accoglimento o respingimento delle stesse.

#### PRESO ATTO CHE:

Che in conseguenza delle proposte di accoglimento delle osservazioni, con le motivazioni riportate nel sopra specificato Allegato B, si rende necessario apportare modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottate con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 57 del 26.06.2012 come segue:

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni **13 e 21**,

##### **Art. 5 - Validità norme regolamentari precedenti**

Le norme del presente Regolamento Urbanistico prevalgono sulle norme di atti Comunali preesistenti in materia di edilizia e gestione del territorio.

~~La presente normativa annulla e sostituisce quella vigente.~~

~~Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio restano in vigore le norme del Regolamento Edilizio Vigente non modificate dalle presenti norme e che non siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.~~

*In caso di non corrispondenza, tra le norme del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio prevale quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico;*

Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, **ancorché** difformi dal progetto esistente agli atti comunali, la conformità urbanistica ed edilizia *dei medesimi* è attestata dal certificato di abilitabilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e dall'accatastamento dello stesso conformemente allo stato attuale *di data coeva con*

~~la realizzazione originaria, qualora non sia presente nessuna pratica. Tale conformità non è considerata nel caso in cui~~ purchè non siano intervenuti prima della data di approvazione delle presenti norme provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità.

*Nel caso di edifici esistenti, per le quali non sia presente agli atti nessuna pratica edilizia, l'ammissibilità degli interventi previsti per gli stessi, è subordinata alla dimostrazione che la loro realizzazione sia stata effettuata antecedentemente alla data del 13.09.1949 se all'interno del Sistema Insediativo o alla data del 01.09.1967 se al di fuori di esso, da ulteriori atti e documenti che attestino come lo stato attuale corrisponda a quello esistente alle date sopra indicate.*

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni **17 e 18**,

#### **Art. 8 - Parcheggi privati**

Negli edifici residenziali, gli spazi, ancorchè non costituenti SLP, concessionati a garage o autorimessa, se soggetti a vincolo di pertinenzialità di cui alla L.122/89, non possono essere utilizzati a fini diversi da quelli indicati nei rispettivi titoli abilitativi. In tutti i casi è comunque obbligo il rispetto delle disposizioni della citata legge.

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni **16 e 21**,

#### **Art. 12 - Norme di Sottosistema**

##### **Altezza degli edifici:**

Nei sottosistemi insediativi ed ambientali sottoelencati, nel caso di interventi relativi alle Modificazioni edilizie, se non diversamente specificati, le altezze massime ammissibili sono:

Sottosistema Ambientale 1.....	altezza massima ml.	4,50
Sottosistema Ambientale 2.....	altezza massima ml.	7,50
Sottosistema Ambientale 3.....	altezza massima ml.	7,50
Sottosistema Ambientale 4.....	altezza massima ml.	7,50
Sottosistema Insediativo 5.....	altezza massima ml.	10,50
Sottosistema Insediativo 6.....	altezza massima ml.	10,50
Sottosistema Insediativo 7.....	altezza massima ml.	10,50
Sottosistema Insediativo 8.....	altezza massima uguale all'altezza dell'edificio esistente.	

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia l'altezza massima non può essere superiore a quella di zona sopra elencata e comunque, nel caso di interventi su edifici che abbiano altezze maggiori l'intervento non può prevedere altezze superiori a quelle dell'edificio esistente sostituito.

I piani attuativi, i progetti unitari di cui all'art. ~~32~~ 35 e 36, i progetti di opera pubblica e gli interventi previsti dalle schede normative b) di cui all'art. 33, possono prevedere altezze diverse per il proprio ambito, motivando le differenziazioni dal presente articolo. Le deroghe sull'altezza massima devono essere specificatamente approvate dal Consiglio Comunale.

##### **Distanze tra fabbricati:**

Con riferimento a quanto disposto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, le distanze tra fabbricati, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

a) nelle zone A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni che non modifichino la sagoma degli edifici, le distanze tra gli stessi non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati

senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale;

b) per le nuove costruzioni è prescritta, in tutte le zone omogenee, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

c) nelle zone C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12. Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione solo della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiata più marciapiede o banchine) maggiorata di:

ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;

ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

ml 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori al D.M. n. 1444/68 nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Non si considerano come edifici, ai soli fini della misurazione della distanza tra i fabbricati, i ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali (garages, locali tecnici, i gazebo, gli arredi da giardino, i porticati, ecc.), aventi altezza massima non superiore a ml. 3,00 misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni. Non si considerano altresì i muri di cinta di cui all' articolo 878 del Codice Civile, i fregi, cornicioni, balconi e le scale esterne aperte ancorché coperte.

Si considerano finestrate quelle pareti che hanno finestre o porte-finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, pareti finestrate, le facciate di fabbricati che hanno solo porte di ingresso, finestre di vani scala o luci.

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni **9,10 e 21**,

#### **Art. 14 – Norme specifiche per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 - 4.2 - 4.3**

1. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti alle condizioni ed alle procedure previste dal Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005.

2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui all'art. 43 della L.R. 1/2005

3. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, ancorché risultanti da procedure di deruralizzazione ai sensi delle norme di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

4. È consentito il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti non residenziali, inserite in edifici realizzati con destinazione d'uso residenziale, nei quali quest'ultima sia prevalente, purché non destinati alla funzione agricola

*5. Sono inoltre consentiti gli interventi straordinari nei limiti e nei termini di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 24/2009 ( Piano casa) e ss.mm.ii.*

*6. Negli edifici esistenti, aventi destinazione residenziale, sono consentiti, nei limiti e nei termini della L.R. 5/2010 gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili.*

In conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione **8**,

#### **Art. 15 - Norme specifiche per i Sottosistemi Insediativi 5 - Frazionamenti e cambi di destinazione d'uso.**

È consentito il frazionamento di Unità Immobiliari residenziali esistenti esclusivamente a condizione che TUTTE le nuove Unità Immobiliari derivate dall'intervento abbiano una S.L.P. non inferiore a mq. 65.

Negli edifici esistenti, prospicienti le strade:

Via Vittorio Emanuele II° e tutta la zona limitrofa interessata dal Centro Commerciale naturale denominato "ITACA" (comprende Via Garibaldi, Via della Fonte, Via Trieste, Vicolo Serristori, Piazza della Vittoria e il tratto ex via della Stazione sino all'incrocio con la stessa e nella zona interessata dal Centro Commerciale naturale denominato "LA TORRE";

Piazza Umberto I°;

Piazza della Chiesa;

Corso Italia;

Via del Passaggio, via della Misericordia e via San Francesco;

Largo Berlese;

il tratto di Via della Principessa sino all'intersezione con via Montecristo lato mare e con il sottopasso pedonale lato monte;

Via Roma;

Via Biserno, limitatamente al tratto da via Lucca agli impianti sportivi di Santa Costanza, e via Grosseto;

Via Giacomo Matteotti;

Via Piave;

Via del Castelluccio tratto Urbano sino al ponte sulla S.G.C. Aurelia;

tutta la frazione di San Carlo;

in tutti gli ambiti oggetto di progetto unitario o Piano Attuativo e nella U.T. 7.9 è vietato il cambio di destinazione d'uso di Unità Immobiliari, o porzioni delle stesse, non residenziali, poste ai piani terra degli edifici esistenti, che abbiano la possibilità di affacciarsi o avere aperture sulle strade interessate.

Tale divieto vale anche nel resto del sistema insediativo ove, alla data di adozione delle presenti norme, sia in esercizio una attività commerciale *e fino ai sei mesi successivi alla cessazione dell'attività.*

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni **1-bis, 4 e 21**,

#### **Art. 16 - Modificazioni edilizie – aspetti generali - definizioni**

Per Pergola o Pergolato si intende un complesso di pali in legno o acciaio di ridotta sezione, intrecciati insieme in modo da formare una specie di tetto o di volta per farvi arrampicare tralci di viti o di altre piante.

*Tali strutture, se prive di qualsiasi tipo di copertura, consentita dal Regolamento Edilizio vigente, non rientrano nel vincolo di cui al punto 5 dell'Articolo 18 del R.E.*

Per Tettoia si intende una copertura, sostenuta per lo più da colonne, pilastri o comunque da sostegni distanziati l'uno dall'altro, contro la pioggia e il sole in luogo aperto e non contigua ad un edificio.

*Qualora abbia una profondità superiore a ml. 3,00 non costituisce S.L.P., esclusivamente se a supporto di impianti fotovoltaici per autoconsumo, collegati ad una unità immobiliare e sempre che, tali impianti, non possano essere realizzati sulle coperture esistenti. Il dimensionamento della tettoia non può essere superiore al 110% alla superficie dell'impianto Fotovoltaico previsto e comunque una superficie massima di mq. 25,00.*

*Nel caso siano presenti strutture esistenti quali tettoie, porticati o pergolati è obbligatorio utilizzare le stesse.*

In conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni **8,14,20 e 21**,

#### **Art. 17 - Modificazioni edilizie – tipologie di intervento – incentivi per favorire la bioarchitettura**

##### **3. Dotazioni pertinenziali**

Negli interventi previsti dalle Modificazioni edilizie *M4 (intervento di sostituzione edilizia) e M5 o M5/1 (intervento di sostituzione edilizia e ampliamento)*, di cui ai successivi articoli, qualora comportano un incremento delle unità immobiliari esistenti, gli stessi sono comunque subordinati 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.

*Per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di cambio di destinazione d'uso che non comporti l'aumento delle unità immobiliari esistenti, di cui all'art. 15.5, da realizzare su edifici ricadenti nelle Modificazioni edilizie M2, M3, M4 e M5 o M5/1, non è richiesto il rispetto dell'art. 2, comma 2 della Legge 122/89 in quanto non trattasi di interventi di nuova edificazione fatti salvi i casi in cui sia necessario il recepimento di dotazioni pertinenziali per le attività produttive o commerciali.*

In conseguenza dell'accoglimento dell'osservazione **2**,

#### **Art. 33 - Schede normative B. (ART.28 B L.R. 5/95)**

Per gli interventi di cui al presente titolo si precisa che la cessione di aree di standard ai sensi del D.M. 1444/68 e'prevista, salvo diversa specificazione, in tutti i casi in cui si vada a realizzare un incremento del carico urbanistico in conseguenza:

a-di nuove edificazioni

b-aumento o frazionamento di volumetrie esistenti che abbiano quale effetto quello di consentire un incremento di utilizzo dei fabbricati a scopo residenziale.

Nel caso di cui al precedente punto b), le volumetrie alle quali fare riferimento saranno determinate convenzionalmente in ragione di 3 mc. per ogni mq. di S.L.P. avente destinazione d'uso residenziale realizzata in più rispetto alla situazione preesistente.

#### **SSI.5.b.7 OFFICINA BENSI**

##### **Obiettivi:**

~~L'obiettivo è la riconversione dell'edificio attraverso lo spostamento della attività esistente in quanto incompatibile con il funzionamento della zona pedonale.~~

##### **Destinazioni d'uso:**

~~Residenza e/o Attività Urbane ai piani superiori.~~

~~La dimensione di ogni singola unità immobiliare realizzata non può essere inferiore a mq. 65 di S.L.P.~~

~~Attività urbane: attività commerciali al dettaglio di piccole dimensioni, ristorazione e pubblici esercizi, attività di sportello e agenzie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale, attività direzionali e di ufficio.~~

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

~~Il fronte su via Vittorio Emanuele II è vincolato alla Modificazione edilizia 2, sull'edificio esistente sono ammessi interventi descritti nella Modificazione Edilizia 3 con altezza massima di ml. 10,50~~

~~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.~~

##### **Modalità e tempi di intervento:**

~~Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.~~

#### **SSI.5.b.17 HOTEL CENTRALE**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo è l'adeguamento funzionale

~~della struttura ricettiva~~ esistente

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive ~~a piano terra e~~ ai piani superiori nell'edificio individuato con Modificazione edilizia 3.

Attività Urbane – Attività commerciali di vicinato, attività di sportello, agenzie, attività direzionali e d'ufficio, studi professionali ~~di ristorazione e pubblici esercizi~~ a piano terra nell'edificio individuato con Modificazione edilizia 4 ed al piano terra dell'edificio individuato con Modificazione edilizia 3.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sull'edificio principale (Hotel Centrale) è ammessa la Modificazione edilizia 3. E' ammesso un adeguamento con incremento della SLP. L'incremento dovrà essere obbligatoriamente realizzato con la chiusura del portico già esistente a piano terra prospiciente Piazza Umberto I°.

**Modalità di intervento:**

~~Concessione edilizia singola unitaria convenzionata~~

**Art. 35 - Interventi subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica****SSI.6.d.9-PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI (UT 6.3)**

*Le previsioni del Piano attuativo di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera di C.C. n° 48 del 15.06.2006, pubblicata sul BURT n° 39 del 27.09.2006, sono annullate, limitatamente alle parti non attuate.*

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione delle aree verdi e affacciate sul mare del sistema insediativo, la tutela della zona interessata dalla duna costiera, la tutela di una importante area a verde situata nel centro urbano.

**Descrizione**

Si tratta di un'area verde che contribuisce al soddisfacimento degli standard, che svolge funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport e di riposo.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

- Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
- È consentita la nuova edificazione per una quantità massima di S.L.P. pari a mq. 400,00.
- I nuovi edifici devono essere realizzati esclusivamente nelle zone attualmente non interessate da alberature e dalla duna costiera.
- Altezza massima ml. 4,5 e un solo piano fuori terra.
- È vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati anche non costituenti S.L.P. con la sola esclusione di locali destinati a impianti tecnologici.

**Destinazioni d'uso**per gli edifici esistenti:

Attività urbane - esclusivamente attività commerciali al dettaglio di ridotte dimensioni, ristorazione e pubblici esercizi, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;

Attività di servizi : attrezzature di interesse comune.

Per gli edifici di previsione:

Attività urbane - esclusivamente attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;

**Modalità di intervento:**

ai sensi dell'art. 20 del PS intervento pubblico o privato convenzionato, subordinatamente alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne garantisca l'uso pubblico e la disciplina della gestione e della manutenzione.

Che complessivamente, la Variante non introduce nessuna nuova previsione edificatoria, di nessun genere, ed introduce forti elementi di tutela

ambientale con la cancellazione di tutte le previsioni nel sottosistema A3 ove resta vigente esclusivamente la possibilità di intervenire ai sensi del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 ed, in conseguenza dell'accoglimento di osservazioni, ai sensi delle Leggi Regionali 24/2009 e 5/2010

Che le modifiche o correzioni di carattere gestionale sono per la maggior parte relative ad aspetti di dettaglio finalizzate a correggere difficoltà interpretative delle norme preesistenti che in molti casi hanno creato difficoltà agli uffici.

## **DATO ATTO**

che la delibera di G.C. n. 52 del 28/03/2011 ha preso atto della Verifica di Assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della LRT n. 10/2010 per l'esclusione dalla Valutazione Integrata (VI) ai sensi dell'art. 36 della LRT n. 10/2010;

che con delibera n. 125 del 25/6/2012 ,(ALLEGATO E) la Giunta Comunale ha emesso, quale Autorità Competente, il provvedimento di non assoggettabilità a VAS della Variante di adeguamento normativo alle normative regionali e di presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti ai sensi della LR.T. n. 1/2005 e s.m.i. - con prescrizioni;

che la presente variante,comprehensive delle modifiche introdotte a seguito, delle osservazioni non incide sul bilancio complessivo e sugli effetti, già valutati in sede di pianificazione generale, delle risorse essenziali del territorio come peraltro dimostrato nell'apposita Relazione illustrativa redatta dall'Ing. Renato Butta della Sintesis di Livorno, redattore del Documento preliminare.(allegato alle controdeduzione –contributo oss.ne n. 2)

**VISTE** le “**Norme tecniche di Attuazione - Variante Gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti**” allegate al presente atto come parte integrante e sostanziale così come ulteriormente modificate a seguito delle osservazioni presentate.

## **RICORDATO:**

Che la presente variante non necessita di nuove indagini geologiche ai sensi del Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche." Pubblicato sul Bollettino Ufficiale n. 51, parte prima, del 2 novembre 2011 in quanto sono presenti tutte le condizioni previste dal comma 4 dell'Articolo 3 del citato Regolamento;

**VISTO** l'allegato **Certificato di verifica della conformità**, del progetto di Variante al Regolamento Urbanistico, alle norme legislative e regolamentari vigenti e di compatibilità e coerenza dello stesso al Piano Strutturale del Comune di San Vincenzo cd agli strumenti della pianificazione

territoriale di riferimento ed ai piani o programmi di settore vigenti di competenza provinciale o regionale, nonché al procedimento di verifica di assoggettabilità e di esclusione dalla VAS, ai sensi dell'art. 22 della LRT n 10/2010, redatto dal Responsabile del Procedimento Geom. Andrea Filippi - Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio del Comune di San Vincenzo ai sensi dell'articolo 16 della L.R. n. 1/2005, che si allega al presente atto come parte integrante.**(ALLEGATO C)**

**VISTO** la **Relazione del Garante della Comunicazione** Dott. Giorgio Ghelardini sulle attività di pubblicazione, pubblicizzazione ed informazione previste dalla normativa di riferimento.**(ALLEGATO D)**

**VISTE** le disposizioni procedurali di cui al Capo II della L.R. I/2005, Art. 18 - Procedimento per gli atti di governo del territorio - Al regolamento urbanistico ed alle relative varianti anche se non modificano gli strumenti della pianificazione territoriale comma 2 bis) così come previsto dalla L.R. T. 27 luglio 2007, n. 41.

**SENTITA** la Commissione Consiliare Urbanistica e LL.PP. come da verbale in data 24/04/2013.

**PRESO ATTO** che, ai sensi del D.Lgs 33/2013, la proposta del presente atto completa degli allegati è stata pubblicata sul sito internet del Comune di San Vincenzo.

**VISTO** l'allegato parere tecnico, espresso ai sensi dell'art.49 – 1° comma del D.Lgs n° 267/2000;

Presenti e votanti n. 10 consiglieri, con voti favorevoli n. 7 e contrari n. 3 (Lera Davide, Bertini Nicola e Viliani Maurizio), espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. di controdedurre alle osservazioni presentate relativamente alla variante al Regolamento Urbanistico comunale inerente l'adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti ai sensi della l.r.t. n. 1/2005 e s.m.i. , adottata con propria deliberazione n. 57 del 25.06.2012, così come puntualmente indicato nell'elaborato Relazione e controdeduzioni alle osservazioni presentate Allegato B

2. di approvare ai sensi dell'art. 18 e con le procedure di cui all'articolo 17 della L.R. I /2005, la variante gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti, redatta dall'Ufficio Urbanistica costituita, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n° 57 del 26.06.2012, e che è costituita da:

- Relazione tecnica- Illustrativa, contenente le motivazioni della variante (non modificato)
- Norme tecniche di Attuazione - Variante gestionale di adeguamento alle normative regionali e presa d'atto della definizione delle previsioni esistenti,

ulteriormente modificate a seguito delle osservazioni presentate come specificato nelle premesse;

- Procedura Vas delibera Giunta Comunale di esclusione n. 125/2012 - Documento preliminare con prescrizioni con Osservazioni allegate e controdeduzioni;

3 .di dare atto che ai sensi del comma 6 dell'articolo 17 della L.R. 1/2005 avviso del presente atto sarà pubblicato, decorsi 30 giorni, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. La presente Variante al Regolamento Urbanistico acquisterà efficacia dalla data di tale pubblicazione ;

4. di dare atto che ai sensi del D.Lgs 33/2013 l'efficacia della Variante al Regolamento Urbanistico è altresì subordinata alla pubblicazione della stessa su sito internet del Comune

5.di incaricare il Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio di tutti gli adempimenti procedurali previsti dalla normativa vigente

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO  
Michele Biagi

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Lucio D'Agostino

-----  
-----  
Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la deliberazione C.C. n° 32 del 06/05/2013

E' stata affissa all' Albo Pretorio on line il ..... e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, fino al ..... come prescritto dall'articolo 124 D.Lgs n. 267/2000.

E' stata comunicata con lettera n. ...., in data ..... al signor Prefetto come prescritto dall'articolo 135 del D.Lgs n. 267/2000.

**Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....**

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

San Vincenzo li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Lucio D'Agostino

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO  
F.to Michele Biagi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Lucio D'Agostino

-----  
La presente copia è conforme all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Lucio D'Agostino

San Vincenzo li, .....

-----  
Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

**ATTESTA**

Che la deliberazione C.C. n° 32 del 06/05/2013

E' stata affissa a questo Albo Pretorio il ..... e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, fino al ..... come prescritto dall'articolo 124 D.Lgs n. 267/2000.

E' stata comunicata con lettera n. ...., in data ..... al signor Prefetto come prescritto dall'articolo 135 del D.Lgs n. 267/2000.

**Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il .....**

decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

San Vincenzo li, .....

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Lucio D'Agostino