



Orizzonte San Vincenzo

Il Piano Operativo tra abitare,
lavoro, ambiente e cultura

Report delle attività di ascolto e partecipazione



**Comune di
San Vincenzo**

con il supporto metodologico di



Indice

Premessa	3
Le attività del percorso partecipativo	4
La guida alla partecipazione: i temi del piano	4
Le attività di informazione e ascolto	5
Il laboratorio cittadino	5
L'evento di restituzione	5
Cosa è emerso	6
La postazione mobile	6
Incentivare la residenza stabile	8
Riqualificare gli spazi urbani e il verde	11
Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali	14
Potenziare i servizi alla comunità	16
Favorire il commercio e il turismo di qualità	18
I focus group con i portatori di interesse	22
Incentivare la residenza stabile	23
Riqualificare gli spazi urbani e il verde	25
Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali	26
Potenziare i servizi alla comunità	27
Favorire il commercio e il turismo di qualità	29
Il laboratorio cittadino	33
Incentivare la residenza stabile	34
Riqualificare gli spazi urbani e il verde	35
Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali	36
Potenziare i servizi alla comunità	37
Favorire le attività economiche, il commercio e il turismo di qualità	39
Sintesi puntuale delle proposte	42
Incentivare la residenza stabile	42
Riqualificare gli spazi urbani e il verde	42
Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali	43
Potenziare i servizi alla comunità	44
Favorire le attività economiche, il commercio e il turismo di qualità	44

Premessa

Tra maggio e giugno 2026 si sono svolti una serie di incontri partecipativi finalizzati alla redazione del nuovo Piano Operativo (PO) del Comune di San Vincenzo. Il PO è uno strumento molto importante, che traduce in azioni concrete le strategie urbane per il futuro di un territorio (contenute nel Piano Strutturale, lo strumento urbanistico di livello superiore) e ha un orizzonte temporale di 5 anni.

Il PO stabilisce nel dettaglio dove, come e quanto si può intervenire nella trasformazione, valorizzazione e tutela del territorio comunale, sia nelle aree urbane che in quelle agricole. Il PO contiene prescrizioni legalmente vincolanti rispetto alla possibilità del privato di apportare modifiche nella sua proprietà.

Proprio perché le scelte del PO incidono su temi di grande importanza per chi abita e vive quotidianamente il territorio (servizi, attrezzature collettive, assetto viario, spazi pubblici, verde, ecc.), l'Amministrazione, con il supporto metodologico di [Sociolab](#), ha promosso il **percorso partecipativo "Orizzonte San Vincenzo. Il piano operativo tra abitare, lavoro, ambiente e cultura"**, per favorire l'informazione e il coinvolgimento della cittadinanza e dei portatori di interesse nella sua redazione.

Le attività del percorso partecipativo

Il percorso partecipativo **“Orizzonte San Vincenzo”** risponde ai seguenti obiettivi:

- **Ascoltare chi vive, studia e lavora sul territorio:** raccogliere idee, bisogni, esperienze e proposte di cittadini e cittadine, associazioni, operatori economici e altri attori locali per costruire insieme un Piano che risponda davvero alle esigenze quotidiane delle persone.
- **Rendere la partecipazione semplice e aperta a tutti/e:** usare un linguaggio chiaro e comprensibile, evitare tecnicismi, creare occasioni inclusive di confronto, capaci di coinvolgere persone di tutte le età, provenienze e competenze.
- **Restituire e condividere i risultati:** documentare e diffondere ciò che è emerso durante il percorso in modo trasparente, per far sì che ogni voce ascoltata abbia un ruolo nel disegnare le scelte future del territorio.

Per raggiungere gli obiettivi previsti dal percorso, sono stati immaginati strumenti informativi e attività fra loro complementari.

La guida alla partecipazione: i temi del piano

Per capire più nel dettaglio quali **i temi centrali e le principali domande aperte per il futuro di San Vincenzo**, è stata realizzata una guida alla partecipazione, disponibile online a [questo link](#). Questo strumento è stato elaborato a partire dalle considerazioni contenute all'interno dell'Avvio del Procedimento, il documento che rappresenta il primo passo verso la redazione di un piano e dove sono indicati gli obiettivi generali e una prima ipotesi di quadro conoscitivo.

Come emerge dalla guida, per il futuro l'Amministrazione di San Vincenzo vuole puntare su **cinque obiettivi strategici**:

- 1. Incentivare la residenza stabile**
- 2. Riqualificare gli spazi urbani e il verde**
- 3. Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali**
- 4. Potenziare i servizi alla comunità**
- 5. Favorire le attività economiche, il commercio e il turismo di qualità**

Il presente report sintetizza quanto emerso durante le attività partecipative, descritte di seguito, organizzando i contenuti in funzione di questi obiettivi strategici.

Le attività di informazione e ascolto

La postazione mobile

Per promuovere il coinvolgimento della cittadinanza e, in particolare, di quelle persone che abitualmente non si occupano di questi temi, **venerdì 8 e sabato 9 maggio 2026**, è stata allestita una **postazione mobile** per informare, ascoltare e attivare la cittadinanza: attraverso il ricorso a tecniche ispirate all'outreach, i facilitatori di Sociolab hanno frequentato i punti nevralgici del territorio (piazze, luoghi di aggregazione, ecc.), coinvolgendo i passanti singolarmente o in piccoli gruppi per informarli del progetto e sottoporli a una **breve intervista per indagare bisogni, carenze e aspettative** rispetto ai temi centrali del Piano. Un'occasione informale, rivolta a un pubblico ampio, per affrontare questi temi secondo una prospettiva non tecnica e, soprattutto, utilizzando un linguaggio accessibile anche ai non addetti ai lavori, inclusivo e attento a superare barriere generazionali, di genere e di provenienza.

I focus group

Per raccogliere il contributo dei principali portatori di interesse del territorio (associazioni datoriali, associazionismo, terzo settore, ordini professionali, ecc.), tra **lunedì 18 e martedì 19 maggio** e sono stati organizzati **3 focus group** (interviste di gruppo), nel corso dei quali è stato dato spazio ai bisogni specifici delle singole categorie rappresentate. Gli incontri, che si sono svolti presso la Torre di San Vincenzo, sono stati organizzati in giorni e orari distinti per venire incontro alle esigenze delle singole categorie.

Il laboratorio cittadino

Martedì 9 giugno si è svolto un **laboratorio di coprogettazione** aperto alla cittadinanza e ai portatori di interesse del territorio, mirato a far emergere sfide e soluzioni utili per la costruzione degli indirizzi del piano. A partire dalle informazioni raccolte nella fase precedente, grazie al supporto di facilitatrici e facilitatori esperti, le persone presenti (oltre 20) hanno potuto confrontarsi sui temi centrali del Piano Operativo.

L'evento di restituzione

Nel mese di settembre 2026, una volta rielaborati gli esiti delle attività di ascolto e confronto, sarà organizzato un **evento pubblico di restituzione** per raccontare alla città ciò che è emerso durante il percorso e stimolare ulteriori riflessioni in merito alla redazione del futuro Piano Operativo.

Cosa è emerso

In questo capitolo sono riassunti i contenuti emersi dalle attività di coinvolgimento diretto della cittadinanza e dei portatori di interesse, suddivise in base al tipo di attività: postazione mobile, focus group e laboratorio cittadino.

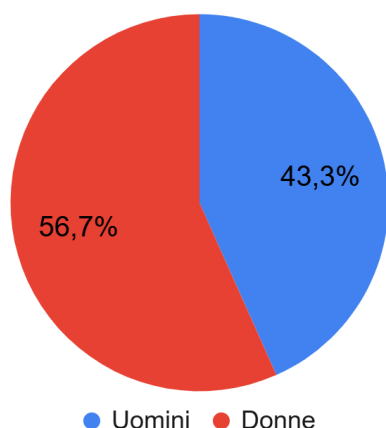
La postazione mobile

L'attività di outreach diffuso (postazione mobile), svoltasi nelle giornate dell'**8 e 9 giugno 2026**, ha avuto l'obiettivo di informare la cittadinanza sul percorso sul nuovo Piano Operativo e di raccogliere bisogni e idee direttamente nei luoghi della vita quotidiana.

Nello specifico, il pomeriggio dell'8 giugno i facilitatori di Sociolab si sono spostati all'interno dell'area urbana di San Vincenzo, mentre la giornata del 9 giugno si è divisa tra il **mercato settimanale** la mattina e la frazione di San Carlo nel pomeriggio, in occasione del **"Buskers Festival"**.

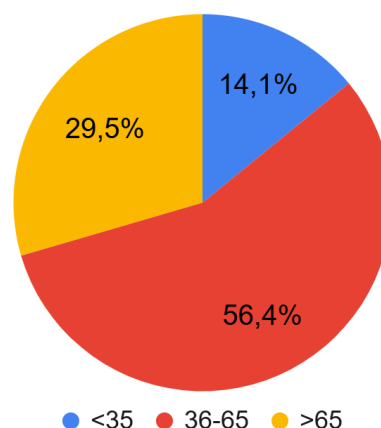
Il lavoro sul campo è stato condotto attivando **due diversi livelli di coinvolgimento**, in funzione della disponibilità delle persone intercettate. Il primo ha riguardato il contatto e la distribuzione delle cartoline informative, che ha permesso di raggiungere un totale di **oltre 150 persone**, in maggioranza donne, e concentrate soprattutto nella fascia d'età tra i 36 e i 65 anni.

Genere



● Uomini ● Donne

Età

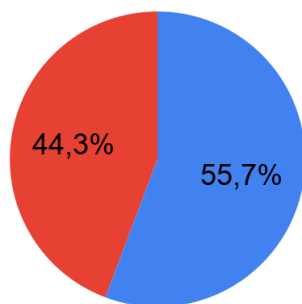


● <35 ● 36-65 ● >65

Il secondo livello di interazione ha previsto un approfondimento più strutturato, attraverso la realizzazione di **61 interviste**, a partire da una traccia di domande aperte, costruita a partire dai **cinque obiettivi strategici** individuati all'interno dell'Avvio del procedimento e riportati nella [guida online](#).

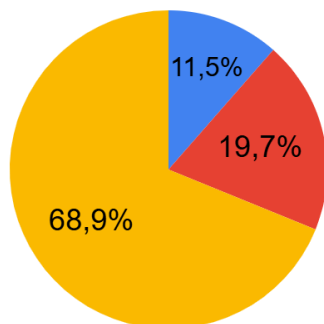
Tra le persone che hanno scelto di fermarsi a rispondere si è registrata una prevalenza di uomini rispetto alle donne e una forte partecipazione, anche in questo caso, della fascia d'età centrale tra i 36 e i 65 anni. La stragrande maggioranza delle persone intervistate, risiede nel Comune di San Vincenzo.

Genere



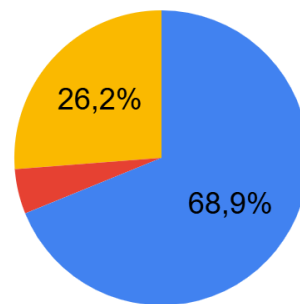
● Uomini ● Donne

Età



● <35 ● >65 ● 36-65

Residenza



● San Vincenzo ● San Carlo
● Altro comune

Tutti i suggerimenti e le proposte raccolti durante le interviste sono stati **raggruppati per argomento e sintetizzati**, cercando di tenere insieme i punti di vista simili e di far emergere le richieste più diffuse e sentite dal territorio. Nelle pagine seguenti si riportano i risultati di questa elaborazione.



Incentivare la residenza stabile

Il tema della residenza stabile rappresenta la sfida demografica e sociale più urgente per San Vincenzo. Dalle testimonianze raccolte emerge il ritratto di una comunità che teme che l'elevato costo degli affitti e della vita, oltre che la precarietà dei servizi, scoraggino la permanenza delle famiglie e dei giovani, trasformandosi di fatto in *"un borgo accessibile alle sole persone anziane e ai turisti facoltosi"*.

Emergenza abitativa e crisi degli affitti residenziali

La problematica principale risiede nell'estrema difficoltà di reperire alloggi per la residenza annuale. Il mercato immobiliare è quasi totalmente assorbito dagli affitti brevi stagionali, considerati dai proprietari molto più redditizi e meno rischiosi. I pochi immobili disponibili per il mercato residenziale presentano canoni sproporzionati rispetto alla qualità degli alloggi e ai salari medi locali. Questa dinamica genera un esodo forzato dei giovani verso comuni limitrofi come Piombino o Venturina, dove il rapporto tra costo della casa e servizi offerti è ritenuto più equilibrato.

"6 mesi per cercare una casa perché a meno di 700 euro al mese non si affitta, e generalmente non affittano per tutto l'anno".

"Un ragazzo giovane non si può permettere la casa. Siamo andati a vivere a Piombino".

Proposte e interventi:

- Introdurre **vincoli per i privati** per limitare la quota di immobili destinati esclusivamente all'affitto turistico.
- Riqualificare il **patrimonio edilizio "lato monte"**, rendendolo appetibile per la residenza stabile attraverso incentivi alle ristrutturazioni.
- Creare un **osservatorio locale** sui canoni di locazione per monitorare le speculazioni immobiliari.

Edilizia agevolata e social housing

La cittadinanza individua nel recupero del patrimonio pubblico dismesso una soluzione concreta per rispondere alla domanda di edilizia agevolata. Si avverte l'esigenza di programmi di edilizia convenzionata, offrendo risposte immediate alle giovani coppie che intendono costruire un progetto di vita a San Vincenzo. Alla richiesta di individuare degli spazi sul territorio per questo tipo di funzione, la Ex Casa Cantoniera viene indicata ripetutamente come un edificio da destinare a progetti di *social housing*.

Proposte e interventi:

- Avviare progetti di riconversione del patrimonio edilizio dismesso in **alloggi a canone calmierato** (es. Ex Casa Cantoniera).
- Utilizzare parte degli **oneri di urbanizzazione per finanziare nuclei di edilizia sociale**.

- Valutare la creazione di **foresterie o alloggi per lavoratori** all'interno della zona industriale, per limitare il fenomeno del pendolarismo estivo, che vede molti lavoratori del settore turistico alloggiare fuori dai confini comunali.

Fiscalità locale e incentivi ai proprietari

Per scardinare il "circolo vizioso" della chiusura invernale, si propone di utilizzare la leva fiscale come strumento di incentivo. L'idea è quella di favorire misure che premino i proprietari disposti a sottoscrivere contratti di lungo periodo (es. 4+4) a favore di residenti stabili, bilanciando così la minore redditività rispetto all'affitto estivo con una riduzione drastica della tassazione comunale.

Proposte e interventi:

- **Azzeramento o riduzione significativa dell'IMU seconda casa** per i contratti residenziali stabili.
- **Supporto legale gratuito** offerto dal Comune per tutelare i proprietari in caso di morosità o contenziosi con gli inquilini, potenziando il servizio già offerto dall'agenzia per la casa "Casa insieme".

Supporto alle famiglie e servizi educativi

Un altro elemento di criticità è rappresentato dalla carenza di servizi per l'infanzia e per l'adolescenza, specialmente nei mesi invernali. La mancanza di un doposcuola strutturato o di una ludoteca costringe i genitori lavoratori a spostamenti quotidiani verso Venturina o Follonica, riducendo il tempo trascorso in città. Per i più grandi, l'assenza di scuole superiori e di luoghi di aggregazione libera (non legati alla consumazione obbligatoria) accentua il senso di isolamento dei residenti più giovani.

Proposte e interventi:

- Attivazione di un **servizio comunale di doposcuola**.
- Ripristino della **ludoteca pubblica** e creazione di laboratori artistici e musicali per i giovani.
- Creazione di un **polo di aggregazione giovanile** attraverso il recupero di spazi inutilizzati (es. Ex Conservificio).

Vitalità commerciale e servizi di vicinato

La residenza stabile è strettamente legata alla presenza di negozi aperti tutto l'anno. Il progressivo deterioramento del tessuto commerciale nel centro storico a favore di attività stagionali e la scomparsa di supermercati o bar nelle aree più spiccatamente residenziali (i quartieri La Piana e Conchiglia, la frazione di San Carlo) rendono la città "ostile" per chi non possiede un'auto o ha difficoltà motorie.

Nella frazione di San Carlo, è stata avviata una raccolta firme per l'apertura di una bottega di comunità che funga anche da bar e centro gas. I promotori, che ipotizzano la gestione tramite una cooperativa, richiedono il sostegno del Comune per l'individuazione di uno spazio fisico.

"Nella zona della Piana c'era un supermercato. Ora non c'è più nulla, bisogna prendere la macchina. Per chi non può muoversi è un problema".

"In inverno è difficile persino trovare una cartoleria o un'edicola aperta".

Proposte e interventi:

- **Blocco dei cambi di destinazione d'uso** da commerciale a residenziale in centro e nelle zone carenti di servizi.
- **Incentivi fiscali (es. riduzione TARI)** per le attività commerciali che garantiscono l'apertura annuale, con particolare attenzione all'apertura di negozi di alimentari e beni di largo consumo nelle zone nord (Piana, Conchiglia).
- Supporto tecnico e amministrativo da parte del Comune alla creazione di una cooperativa di comunità per gestire un **punto vendita (bottega / bar) nella frazione di San Carlo**; supporto all'individuazione di uno spazio idoneo a questa attività.

Occupazione e stabilità lavorativa

Alcune persone intervistate sottolineano che la residenza stabile non può prescindere da un mercato del lavoro che superi la stagionalità estiva. La precarietà del settore turistico, basata su contratti di 6-7 mesi seguiti dalla disoccupazione, impedisce ai giovani di ottenere mutui e pianificare la residenza nel comune. Si avverte il bisogno di investimenti privati in settori diversi dal turismo balneare per diversificare l'economia locale.

Proposte e interventi:

- Favorire **progetti di rilancio dell'artigianato locale** attraverso iniziative di riapertura temporanea dei fondi sfitti (vedi il paragrafo precedente).
- **Supportare le imprese locali nel processo di digitalizzazione**, offrendo servizi stabili attraverso collaborazioni con università e associazioni di categoria.

Accessibilità e mobilità interna per i residenti

Dalla percezione delle persone intervistate emerge che il sistema della mobilità e della sosta è orientato quasi esclusivamente a soddisfare il flusso turistico estivo. I residenti lamentano la difficoltà di parcheggio per chi vive in centro e l'insufficienza dei trasporti pubblici per collegare le aree collinari o industriali, dove molti cittadini lavorano o risiedono.

"Nella zona industriale servono mezzi di trasporto, con orari pensati per i lavoratori e non per i turisti".

"Il comune ti rilascia il permesso solo per un'auto, l'altra va lasciata fuori, perché c'è carenza di posteggi".

Proposte e interventi:

- Revisione dei **permessi parcheggio** per i nuclei familiari residenti con più di un'auto.

- Istituzione di collegamenti **bus dedicati ai lavoratori** tra centro, zona industriale e San Carlo con orari compatibili con i turni lavorativi.
- Implementare e rendere più frequenti le **tratte extraurbane** dei bus verso le città più vicine, con orari per lavoratori e studenti.

Riqualificare gli spazi urbani e il verde

Dall'analisi delle criticità e delle potenzialità degli spazi pubblici e dei "collegamenti" di San Vincenzo, emerge con forza la richiesta di una città più connessa a livello di percorsi ciclabili e pedonali, attenta alla vivibilità degli spazi di socialità, sia in termini di riduzione del calore urbano sia di potenziamento delle attrezzature esistenti, con un occhio di riguardo nei confronti dell'accessibilità universale di questi luoghi, a vantaggio dei residenti, così come dei turisti.

Piano dell'ombra e mitigazione del calore urbano

L'area del centro e quella portuale durante i mesi estivi soffrono di un eccessivo irraggiamento solare a causa della mancanza di alberi o altri tipi di schermature. In particolare, la rifrazione del calore sulle superfici grigie e bianche rende la piazza del Porto quasi impraticabile nelle ore diurne. Si suggeriscono importanti interventi di forestazione urbana, che non si limitino solo alla zona portuale ma anche a via Vittorio Emanuele e Corso Italia, dove la carenza di zone verdi e d'ombra costringe chi si muove a piedi a percorsi faticosi sotto il sole.

Proposte e interventi:

- Potenziamento delle **zone ombreggiate nell'area del Porto e in piazza Guardia Costiera**, attraverso la realizzazione di vasche verdi e fioriere mobili nelle zone dove il carico del solaio impedisce la piantumazione a terra, o tramite l'installazione di strutture ombreggianti leggere con tiranti e vele.
- Piantumazione di **alberi d'alto fusto lungo Corso Italia e di alberature / schermature solari in via Vittorio Emanuele**
- Sistemazione degli spazi pubblici e delle aree verdi del centro con **sedute e panchine ombreggiate**, per renderle un rifugio fresco nelle giornate più calde.
- Creazione di una **passeggiata sul lungomare** con vegetazione e ombra, in modo da renderla fruibile nei mesi più caldi.

Permeabilità del suolo e parcheggi alberati

Alcuni recenti interventi urbanistici, come la realizzazione dei nuovi parcheggi in prossimità delle Poste o della Solvay, sono stati criticati per l'eccessiva "cementificazione". I residenti sottolineano che sono stati rimossi molti alberi preesistenti e che le nuove pavimentazioni non favoriscono la permeabilità del suolo, aumentando il calore e peggiorando il drenaggio delle acque piovane.

Proposte e interventi:

- Piantumazione di **alberi nelle aree di sosta** esistenti per creare zone d'ombra.
- Utilizzo di **materiali drenanti** per le future **pavimentazioni urbane** e dei parcheggi.

Potenziamento dei parchi pubblici

Sebbene San Vincenzo disponga di diverse aree verdi, in alcuni casi sono percepite come poco curate o non adeguatamente attrezzate, mancando in particolare strutture pensate per i ragazzi sopra i 10 anni: i parchi attuali offrono quasi esclusivamente attrezzature per bambini di età inferiore.

Proposte e interventi:

- **Riqualificazione del Parco Baden Powell** con manutenzione dei giochi esistenti.
- Ampliamento dei **parchi pubblici nelle aree meno servite**, come ad esempio il "paese nuovo".
- Installazione di **attrezzature ludiche per adolescenti** (es. aree skate e pump track, campi sportivi polivalenti, pareti di arrampicata, percorsi vita e fitness).
- Realizzazione di un **"Parco avventura"**, nella zona Coop o presso l'ex area sagre.

Recupero degli spazi sportivi e ricreativi "storici"

I cittadini chiedono di riattivare e riqualificare luoghi che un tempo erano centri di aggregazione sociale molto attivi ma che oggi versano in stato di abbandono o sono sottoutilizzati. È il caso del campino della scuola, del velodromo di San Carlo e dell'area delle feste della Pinetina, dove un tempo si svolgevano attività per tutte le generazioni che ora sono scomparse.

Proposte e interventi:

- **Manutenzione periodica** (non solo in occasione dell'evento sportivo "Re del campino") e **sistemazione dell'impianto di illuminazione del Playground** nei pressi della scuola, per consentire il gioco tutto l'anno e nella fascia serale.
- Recupero funzionale del **velodromo di San Carlo** (intervento già in fase di realizzazione) e creazione di un **circuito per bici e motocross nel parco di Santa Caterina**, sulla falsariga di quello smantellato dietro alla cittadella.
- **Riattivazione dell'area della "Pinetina"** per eventi sociali, tombola e balli intergenerazionali.

Accessibilità universale

In diverse occasioni è stato sollevato il tema dell'abbattimento delle barriere architettoniche della fluidità dei percorsi interni, anche come possibile antidoto agli spostamenti in auto. In particolare, emerge la necessità di migliorare i collegamenti pedonali tra la parte bassa della città (stazione, centro) e i quartieri collinari (in particolare La Piana). L'attuale ascensore della stazione non è considerato sufficiente a coprire i bisogni di accessibilità, specialmente per le persone anziane o con ridotta mobilità.

Inoltre, a fronte del progressivo invecchiamento della popolazione, si segnala la mancanza di punti di ritrovo "funzionali e facilmente accessibili" e, più in generale, la

presenza di numerosi elementi che consentano la fruizione del paese e degli spazi pubblici in autonomia, come ad esempio le carenze in fatto di illuminazione serale o la già citata presenza di barriere architettoniche.

Proposte e interventi:

- **Mappatura delle barriere architettoniche ed eventuale revisione dei percorsi** pedonali urbani per garantire l'accessibilità universale.
- Studio di fattibilità per l'installazione di una **scala mobile di collegamento tra la stazione ferroviaria e il quartiere La Piana**.
- Potenziamento dell'**illuminazione pubblica nelle zone centrali e residenziali** per aumentare la percezione di sicurezza nelle ore serali.
- Creazione di un **centro ricreativo per anziani**, ad esempio alla Cittadella, appositamente pensato per favorire l'invecchiamento attivo.

Potenziamento della rete ciclabile

L'attuale sistema di piste ciclabili viene descritto come frammentato, con tratti che si interrompono bruscamente, rendendo i percorsi poco sicuri e poco efficienti per la mobilità quotidiana. In Corso Italia, ad esempio, la pista è considerata pericolosa perché non separata fisicamente dalla carreggiata e mal segnalata, creando confusione per chi viene da fuori. Inoltre, lo stato manutentivo di percorsi importanti come quello sulla Principessa è da migliorare: l'asfalto sconnesso rende difficile il transito a chi fa sport in bicicletta o a chi si sposta con i pattini, ma anche per garantire lo svolgimento in sicurezza di manifestazioni come quella della mezza maratona, in previsione nei prossimi mesi.

"Non credo che la pista ciclabile in città sia efficiente, è fatta a macchie di leopardo. [...] In corso Italia non è separata dal resto della carreggiata e mal segnalata. Chi viene da fuori non sa che è una pista".

Proposte e interventi:

- **Completamento della ciclabile tirrenica** e collegamento in sicurezza di tutte le aree verdi esistenti.
- Realizzazione di un **anello ciclabile a San Carlo** per promuovere il turismo lento collinare.
- **Rifacimento dell'asfalto sulla via Principessa** per renderla idonea a corse podistiche e pattinaggio.
- **Completamento della rete di piste ciclabili** all'interno di San Vincenzo.

Infrastrutture idriche e sottoservizi

A fronte della forte asimmetria tra le presenze estive e quelle invernali, vengono segnalate alcune criticità rispetto al funzionamento della rete idrica. In particolare, quando in estate la pressione dell'acqua potabile viene abbassata artificialmente per evitare il collasso dell'impianto, diventano difficoltose le normali attività domestiche.

Proposte e interventi:

- **Potenziamento dell'acquedotto** al fine di garantire la pressione idrica anche nei mesi estivi.

Decoro urbano, arredi e altri servizi di base

Si segnalano anche alcune criticità "minori", ma che con piccoli interventi correttivi potrebbero migliorare la vivibilità delle aree urbane, come ad esempio la rumorosità del traffico lungo l'Aurelia o il cattivo stato di manutenzione di alcune strade vicinali, e degli spazi pubblici, come ad esempio l'eliminazione di alcune "panchine storiche" (ad esempio in via del Giglio) e la mancanza di bagni pubblici (ad eccezione della Cittadella), che obbliga residenti e turisti a ricorrere ai bar, spesso chiusi in inverno.

Proposte e interventi:

- **Installazione di barriere antirumore** per mitigare l'impatto **dell'Aurelia** sulle residenze rurali, ad esempio in prossimità di via S. Bartolo.
- **Asfaltatura e manutenzione delle strade vicinali** (ad esempio via del Giardino), per garantire i servizi di base (es. ritiro rifiuti) ai residenti.
- Posizionamento di **sedute nei punti panoramici e sul lungomare**.
- Posizionamento di **bagni pubblici**, specialmente nella zona industriale e in centro.
- Installazione di ulteriori **fontanelli dell'acqua** (naturale e frizzante) in vari punti della città.

Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali

Il territorio extra-urbano di San Vincenzo, che spazia dal Monte Calvi alla zona di San Bartolo fino alla fascia costiera di Rimigliano, è considerato una risorsa di inestimabile valore, attualmente però poco integrata nel tessuto vitale del paese. Dalle risposte delle persone intervistate si evince che il nuovo Piano Operativo dovrebbe, da un lato, potenziare gli strumenti di tutela e, dall'altro, valorizzare questa risorsa nel volano in grado di accelerare la crescita del turismo lento e una progressiva destagionalizzazione dei flussi.

Difesa del suolo e delle aree naturali

Dalle interviste emerge una critica rispetto alla crescita sproporzionata delle aree urbanizzate, soprattutto in quanto non giustificata da una reale crescita demografica. Si chiede quindi che la valorizzazione del territorio passi prima di tutto per la riduzione del consumo di suolo, preservando la permeabilità del suolo e la macchia mediterranea esistente.

Proposte e interventi:

- **Stop a nuovi progetti edilizi che comportino consumo di suolo** in aree agricole o boscate.

Potenziamento del trasporto pubblico locale (TPL) e della mobilità lenta

Per ridurre l'impatto del traffico privato sulle aree naturali e facilitare l'accesso a chi non può muoversi in bicicletta, si suggerisce di potenziare il sistema di TPL, collegando il centro con il Parco di Rimigliano (e, con l'occasione, il Park Albatros), ma anche con i principali punti di accesso ai sentieri per il trekking.

Viene inoltre segnalata la necessità di potenziare la mobilità ciclabile, in primo luogo intervenendo per ridurre la pericolosità dei collegamenti tra San Vincenzo e i comuni limitrofi lungo le arterie stradali principali. L'assenza pressoché totale di pendenza consente di percorrere piuttosto agevolmente la via Aurelia e la via Principessa, che però sono considerate strade a rischio per i ciclisti a causa dell'alta velocità delle auto.

Proposte e interventi:

- **Potenziamento del servizio bus all'interno della città**, oggi giudicato insufficiente rispetto ai collegamenti extra-urbani, anche attraverso l'istituzione di linee **bus/navette elettriche** stagionali **verso i parchi e le aree trekking**.
- Creazione di **hub di interscambio** per favorire il passaggio **dall'auto alla mobilità lenta** nei punti di ingresso al territorio rurale.
- **Realizzazione / completamento delle piste ciclabili in sede separata** lungo le arterie di collegamento con i comuni limitrofi e parallela limitazione della velocità veicolare.

Potenziamento dell'offerta di fruizione del territorio a livello sovracomunale

Vi sono alcuni interventi, tra quelli segnalati, che superano i confini comunali, a riprova del fatto che la **continuità infrastrutturale e paesaggistica** è tale che la cittadinanza spesso non identifica con chiarezza i confini amministrativi. Un elemento, questo, che rafforza la spinta già forte a collaborare con i comuni limitrofi (Castagneto Carducci, Sassetta e Suvereto in primis), per promuovere una visione e un'offerta di fruizione integrata.

Si è parlato, ad esempio, di poter attraversare la **pineta a nord del paese** (che si trova nella frazione di Donoratico, comune di Castagneto Carducci), attualmente in gran parte recintata, *"per creare un corridoio pedonale e ciclabile protetto e ombreggiato che permetta di godere delle dune e del bosco in sicurezza"*. Sono state citate anche **le raffinerie e le tombe etrusche nella zona di via della Valle** (Comune di Castagneto Carducci) o gli **antichi sentieri dei carbonai** verso Sassetta, che "potrebbero essere recuperati per creare un'esperienza turistica simile a quella del parco archeominerario di Campiglia Marittima.

Proposte e interventi:

- Realizzazione di una **pista ciclabile/pedonale protetta all'interno della pineta** nel comune di Donoratico, negoziando con le proprietà private per l'apertura di varchi di transito pubblico.
- Recupero e pulizia dei **siti archeologici etruschi (forni dell'Allume)** in via della Valle, nel comune di Castagneto Carducci.

- Riapertura e messa in sicurezza dei **sentieri storici dei carbonai** tra San Vincenzo e Sassetta.

Produzione locale e turismo enogastronomico

La promozione dei prodotti tipici (olio e vino) tramite rassegne dedicate, specialmente in autunno, è vista come la strategia migliore per attirare un turismo di qualità che sappia andare "oltre il mare". Si richiede di promuovere maggiormente le attività agricole locali, creando una rete che colleghi l'esperienza enogastronomica ai percorsi paesaggistici.

Tuttavia, prima ancora è necessario supportare l'agricoltura delle zone collinari con interventi strutturali: la rete dell'acqua agricola, infatti, si interrompe nella zona di San Bartolo, obbligando le aziende situate più in alto a utilizzare l'acqua potabile per l'irrigazione, con costi di gestione altissimi, che minano la competitività delle produzioni locali e quindi mettono a rischio la salvaguardia stessa del paesaggio rurale, che senza attività produttive rischia l'abbandono.

"Bisognerebbe proporre attività tipiche per l'inverno... anche una rassegna sul vino o sulla produzione dell'olio".

"L'acqua agricola non arriva a San Carlo, arriva fino a San Bartolo: chi ha attività agricole in queste zone fa fatica, perché sono costretti a usare l'acqua potabile che costa molto di più".

Proposte e interventi:

- **Agevolazione e promozione degli agristori** come presidio del territorio, semplificando le norme per la loro apertura e gestione.
- Sostegno diretto alle aziende agricole locali tramite la promozione di tour enogastronomici e l'organizzazione di **rassegne ed eventi dedicati all'olio e al vino** nei mesi autunnali.
- **Incentivazione delle strutture ricettive periurbane** affinché offrano pacchetti legati all'escursionismo e ai prodotti locali.
- **Estensione della rete dell'acqua agricola nelle aree collinari** per supportare la competitività dei produttori.

Potenziare i servizi alla comunità

Il potenziamento dei servizi è percepito dai residenti come il pilastro fondamentale per garantire una migliore qualità di vita e contrastare lo spopolamento invernale. Dalle interviste emerge la necessità di potenziare i presidi essenziali, dalla sanità allo sport, e che guarda con speranza al recupero dei grandi contenitori dismessi per colmare queste lacune.

Servizi medici e socio-assistenziali

Uno degli aspetti più delicati relativamente al tema dei servizi è sicuramente quello dei servizi sanitari. Se da un lato i numeri relativi alla popolazione residente non consentono una loro espansione, alcune delle persone intervistate denunciano la mancanza di un punto di primo soccorso, obbligando a spostamenti critici verso Cecina o Piombino anche per urgenze minori.

Particolarmente critica viene definita la situazione della pediatria, con specialisti presenti solo poche ore a settimana, e dei medici di base, il cui turnover frequente impedisce la creazione di un rapporto di fiducia stabile.

"Costa tutto tanto ma non c'è nemmeno il pronto soccorso, tocca andare a Piombino".

"Il servizio pediatrico c'è solo 2-3 ore a settimana, quello è un problema: tocca andare a Piombino per una visita".

Proposte e interventi:

- Istituzione di un **punto di primo soccorso strutturato** per le emergenze "minori".
- **Potenziamento del presidio sanitario locale** con l'attivazione di centri per esami diagnostici e analisi.
- **Potenziamento del servizio di pediatria**, con maggiori presenze settimanali, e maggiore **continuità dei medici di base**.

Spazi di aggregazione e socialità libera per i giovani

San Vincenzo viene descritta come una città "a misura di persona anziana", dove gli adolescenti e i giovani adulti non trovano luoghi di ritrovo. Molti lamentano che gli unici spazi disponibili siano bar o locali a consumazione obbligatoria, privi di una vera funzione di socialità libera. La mancanza di una discoteca, di locali con musica dal vivo e di eventi serali spinge i giovani a spostarsi verso Cecina o Follonica, aumentando il senso di solitudine del paese durante l'inverno. I grandi edifici abbandonati sono visti come un'opportunità per dotare San Vincenzo di centri polifunzionali.

Proposte e interventi:

- Creazione di un **centro di aggregazione giovanile** non commerciale (es. nell'Ex Conservificio).
- Individuazione di **aree per l'intrattenimento notturno** che non confliggano con le esigenze del porto o dei residenti.
- Trasformazione dell'**Ex Solvay** in un **luogo per eventi, feste e parco pubblico**.
- Promozione di **laboratori artistici ed eventi musicali dal vivo** in grado di attrarre pubblico oltre i confini comunali.
- Recupero dell'**Ex Conservificio come spazio per la ristorazione veloce e il tempo libero**.

Attrezzature per lo sport: la piscina

La realizzazione di una piscina comunale è la richiesta sportiva più ricorrente e trasversale. Sebbene esistano delle convenzioni con alcune strutture private (es. Park

Albatros), attualmente molte famiglie si spostano nelle strutture pubbliche di Piombino, Cecina o Venturina per i corsi di nuoto dei bambini e per l'attività motoria degli anziani, con costi e disagi logistici notevoli.

Proposte e interventi:

- Valutazione di fattibilità per la realizzazione di una **piscina comunale coperta** e accessibile tutto l'anno.

Sostegno all'associazionismo locale

Il tessuto associativo di San Vincenzo soffre per la mancanza di sedi adeguate. Molte realtà storiche, come la banda del paese o la cooperativa degli educatori di strada, operano in spazi piccoli o inadatti, o sono alla ricerca di un luogo dove svolgere la propria attività. Si chiede al Comune di valorizzare queste energie sociali fornendo spazi dove far convergere arte, musica e volontariato.

Proposte e interventi:

- **Censimento delle associazioni** e assegnazione di **sedi fisse** all'interno degli edifici recuperati.
- Utilizzo del **teatro comunale e del cinema** (attualmente chiuso in inverno) per una **programmazione culturale** più costante.
- **Recupero dell'Ex Conservificio come sede per le associazioni** del territorio.

Favorire il commercio e il turismo di qualità

Il sistema economico di San Vincenzo vive una profonda crisi legata alla stagionalità estrema. La cittadinanza avverte la necessità di un cambio di paradigma: passare da un turismo di "rapina", veloce e limitato ai mesi estivi, a un modello di qualità che valorizzi l'identità del territorio, le sue produzioni e la sua vivibilità annuale, garantendo al contempo la sopravvivenza del commercio di vicinato.

Destagionalizzazione e rilancio commerciale

Il problema principale del commercio locale è il drastico "spegnimento" della città a partire dalla metà di settembre. Molti residenti descrivono un circolo vizioso in cui i negozi chiudono perché non c'è afflusso turistico, ma allo stesso tempo i turisti potenziali o i visitatori invernali non tornano perché trovano una città priva di servizi e attività aperte, dove talvolta è "impossibile bere anche un caffè". Questa dinamica è aggravata notevolmente dal costo degli affitti dei fondi commerciali, indicato come una delle cause principali della chiusura di molte attività storiche e della difficoltà per i giovani di aprire nuove imprese.

La sfida dunque è duplice: da un lato spingere i commercianti a prolungare le aperture, sostenendoli con una programmazione di eventi che renda San Vincenzo una meta appetibile anche da ottobre a maggio; dall'altro, facilitare l'accesso agli spazi commerciali, magari attraverso incentivi fiscali per i proprietari o progetti di riuso

temporaneo (si veda anche il paragrafo su "Vitalità commerciale e servizi di vicinato" a pagina 9).

Proposte e interventi:

- Organizzazione di **mercattini, rassegne culturali e musicali fuori stagione** per dare motivi di visita costanti.
- Regolamentazione degli **orari minimi di apertura** per evitare la desertificazione del centro nei mesi freddi.
- Favorire progetti di **rigenerazione commerciale**, attraverso incentivi alla riapertura temporanea dei fondi sfitti¹.

Turismo Outdoor: MTB, Trekking e valorizzazione dei sentieri

Il territorio collinare e boschivo (Monte Calvi, San Bartolo) è visto come la chiave per un turismo "slow" di matrice sportiva, capace di attrarre visitatori tutto l'anno. Nonostante eventi come il *Tuscany Trail* dimostrino il potenziale dell'area, i cittadini lamentano la mancanza di segnaletica, mappatura e promozione dei sentieri. Molti percorsi sono sconosciuti persino ai residenti e mancano guide o info-point che aiutino a esplorare queste zone in modo integrato con il centro abitato.

"In zona San Bartolo è tutto verde, ma mancano i sentieri. E quando ci sono non sono segnalati: andrebbe fatta una mappatura e una comunicazione migliore da parte del comune".

Proposte e interventi:

- Realizzazione di una **guida ufficiale dei borghi e dei percorsi trekking e MTB**.
- Installazione di **pannelli informativi e segnavia uniformi** su tutto il territorio collinare.
- **Riapertura dei sentieri storici** per il cicloturismo, come ad esempio la già citata "strada della valle" verso Sassetta.
- **Potenziamento della comunicazione** sui canali social e sul sito del Comune per promuovere il patrimonio paesaggistico.

Turismo di nicchia: congressi, fiere e "Silver Economy"

Per diversificare l'offerta turistica, si propone di puntare su segmenti di mercato specifici che non dipendono dal clima estivo: il turismo congressuale e fieristico (es. festival del fumetto o dei giochi sul modello di Lucca), che potrebbe sfruttare il clima mite e le strutture esistenti, così come i viaggi organizzati per le persone anziane.

"Qui l'inverno è abbastanza dolce, dovremmo fare come fa la Liguria, per attrarre persone in inverno: prezzi vantaggiosi in inverno e lavorare con gli anziani".

¹ Un partecipante ha menzionato l'esperienza del Comune di Chiusi con il [progetto "Pop-up Lab"](#), che prevede la riapertura temporanea di fondi sfitti con un accordo di comodato d'uso gratuito tra proprietari e commercianti/artigiani, in cui il Comune assume il ruolo di garante e agevola la riapertura realizzando in prima persona le opere di manutenzione necessaria alla riapertura.

Proposte e interventi:

- Creazione di **festival tematici** (fumetto, arte, cultura) di richiamo nazionale.
- Promozione di **pacchetti turistici per persone over 65**, offrendo prezzi vantaggiosi ed escursioni verso le città d'arte e i borghi limitrofi.
- **Incentivare sport che non hanno stagione**, come la **pesca o il cicloturismo**.

Turismo itinerante e potenziamento dell'area camper

Il turismo in camper è percepito come una risorsa economica importante, contrariamente al pregiudizio che lo vede come un turismo "povero", ma la mancanza di un'area attrezzata (specialmente dopo la chiusura di quella vicino alla Coop) li allontana dal comune o, peggio, incentiva la sosta non regolata. Ripristinare questo servizio è considerato fondamentale per intercettare flussi turistici in ogni periodo dell'anno.

Proposte e interventi:

- **Ripristino dell'area sosta camper**, nella zona retrostante la Coop o in altra area idonea, modernizzandola attraverso servizi adeguati (automazione digitale per ingressi e pagamenti, colonnine di ricarica evolute, connettività ad alta velocità, ecc.).
- **Miglioramento la segnaletica** turistica per i mezzi ingombranti verso le zone di interesse.

Gestione del litorale e accessibilità del Porto

La qualità del turismo balneare è minacciata dall'erosione costiera a sud del porto e da una manutenzione delle spiagge libere giudicata insufficiente. Parallelamente, il porto è percepito come un'area "esclusiva" per i proprietari di grandi barche, con costi proibitivi per i residenti. Si richiede una gestione più attenta del litorale (pulizia costante, contrasto all'erosione) e una riorganizzazione del porto che offra servizi a prezzi agevolati per le persone residenti.

Proposte e interventi:

- **Piani di difesa della costa** a sud del porto per recuperare metri di spiaggia libera.
- **Pulizia delle spiagge libere tutto l'anno**, non solo nei mesi estivi.
- **Tariffe agevolate e corridoi di accesso** per le imbarcazioni di piccola taglia dei residenti.

Valorizzazione dell'archeologia industriale e mineraria

Le grandi aree dismesse della Ex Solvay e dell'Ex Conservificio sono percepite dai cittadini come contenitori di memoria storica legata all'attività estrattiva e industriale del territorio. Si propone di non demolire interamente queste strutture, ma di conservarne parti significative per realizzare dei progetti volti a costruire un'offerta culturale integrata che unisca la costa all'entroterra collinare.

"Alla Ex Solvay farei un museo storico di quando trasportavano la ghiaia. All'Ex Conservificio anche farei un museo".

"La Solvay è archeologia industriale e andrebbe valorizzata".

Proposte e interventi:

- Creazione di un **museo storico e della memoria industriale** all'interno dei volumi recuperati dell'Ex Solvay, struttura realizzata dall'Arch. Pier Luigi Nervi. Un museo del territorio, sulla falsariga del MAGMA di Follonica, che affronti la storia mineraria di San Carlo, eventuali trasformazioni territoriali (bonifiche, ecc.), artisti locali, come ad esempio Talani.

I focus group con i portatori di interesse

Parallelamente all'ascolto di strada, il percorso partecipativo ha previsto lo svolgimento di tre focus group tematici (o interviste di gruppo), tenutisi tra il **18 e il 19 maggio 2026** presso la **Torre di San Vincenzo**. Il focus group è uno strumento di ricerca qualitativa che consiste in un incontro strutturato in cui i partecipanti, seduti in cerchio per favorire il dialogo alla pari, si confrontano su argomenti specifici guidati da un facilitatore o da una facilitatrice, con l'obiettivo di favorire l'emergere di eventuali affinità o posizioni contrastanti.

Questa attività, che era rivolta ai soli portatori di interesse, ha registrato la partecipazione complessiva di **oltre 40 referenti di enti e istituzioni del territorio**, suddivisi in base alle loro specifiche competenze. Tutti i tavoli hanno affrontato i medesimi temi toccati durante l'attività di outreach, ma ognuno lo ha fatto con approcci, punti di vista e sensibilità differenti in base al proprio settore di riferimento.



Il primo incontro si è svolto lunedì 18 maggio ed era dedicato ad **associazioni e terzo settore**, concentrandosi in particolar modo sulle necessità legate agli spazi per l'associazionismo e sul potenziamento dei servizi alla comunità. La mattina di martedì 19 maggio si è tenuto il secondo appuntamento, rivolto ad **associazioni di categoria e**

sindacati. Il dibattito si è focalizzato principalmente sulle dinamiche del lavoro e sullo sviluppo del settore turistico. Il terzo e ultimo focus group ha avuto luogo nel pomeriggio del 19 maggio ed era rivolto a **ordini professionali e tecnici del territorio**. In questa sede il confronto si è orientato su questioni più specifiche, approfondendo gli aspetti relativi alla normativa tecnica.

Tutti i contributi, le riflessioni e le proposte emerse durante i tre incontri sono stati raccolti e rielaborati attraverso un processo di continuo raccordo e arricchimento. I focus group hanno lavorato in piena autonomia sulla base delle proprie competenze, ma le riflessioni scaturite da ciascun tavolo sono servite anche come stimolo per i passaggi successivi. Questo collegamento ha creato una forte connessione tra i diversi appuntamenti: oltre a sviluppare idee proprie e originali, **i partecipanti hanno potuto confrontarsi con i punti di vista emersi in precedenza, integrando le prospettive e suggerendo modifiche grazie a sensibilità e competenze differenti.**

Nelle pagine seguenti viene presentata la restituzione di questo dialogo incrociato, suddivisa, anche in questo caso, in base ai 5 obiettivi strategici del piano.

Incentivare la residenza stabile

Anche gli incontri con i portatori di interesse hanno messo in evidenza l'assoluta centralità della residenza stabile come elemento vitale per il futuro di San Vincenzo, evidenziando la necessità di ampliare l'offerta di alloggi accessibili per residenti, lavoratori stagionali e persone anziane. Sono emerse inoltre proposte per il recupero del patrimonio edilizio esistente e l'introduzione di strumenti normativi più flessibili, con l'obiettivo di rispondere alle nuove esigenze abitative del territorio.

Housing sociale e patrimonio dismesso

Anche durante i focus group, emerge come l'housing sociale sia visto come uno strumento indispensabile per dare risposte a chi non ha grandi disponibilità economiche, in particolare le persone giovani, che maggiormente rischiano uscire dal comune per ragioni lavorative. Si propone di utilizzare il patrimonio edilizio pubblico o privato dismesso per creare un "polmone" di appartamenti a canone calmierato. Le soluzioni proposte sono molto simili a quelle già viste durante le interviste alla cittadinanza, con alcune analogie anche in fatto di localizzazione.

Proposte e interventi:

- Riconversione della **Ex Casa Cantoniera** in alloggi di **edilizia sociale**.
- **Incentivi al recupero di volumi dismessi per finalità abitative primarie** anziché per seconde case.
- Incrementare il numero di edifici destinati all'abitare sociale (Social Housing) e potenziamento delle **infrastrutture di collegamento** con le aree dove saranno localizzati.

Residenze e servizi per la popolazione anziana

Data l'età media elevata dei residenti, con oltre il 30% delle persone residenti che hanno più di 65 anni², è emersa la necessità di immaginare forme abitative e servizi innovativi per questa fascia consistente di popolazione, con caratteristiche intermedie tra la casa privata e la RSA.

Proposte e interventi:

- Realizzazione di **co-housing pensati per le persone anziane**, ovvero complessi residenziali per persone ancora indipendenti ma dotati di servizi di supporto comuni, come infermieri di comunità e spazi per la socializzazione, da realizzarsi in aree urbane centrali o edifici da rigenerare.

Revisione della classificazione del patrimonio edilizio

Dall'analisi dei tecnici sono emerse riflessioni su come favorire la residenza stabile. Una di queste, ritenuta "cruciale per sbloccare interventi residenziali" è la revisione della classificazione degli edifici storici. Molti tecnici lamentano alcune "storture", come ad esempio la classificazione di alcuni edifici come storici, seppur privi di interesse architettonico reale, che impediscono quegli interventi necessari per adeguarsi agli standard dell'abitare moderno.

Proposte e interventi:

- **Revisione** e declassamento degli **edifici erroneamente censiti** come di interesse storico per permettere ristrutturazioni funzionali alla residenza.
- **Norme più chiare e oggettive** che riducano la discrezionalità dei pareri per gli interventi sul patrimonio esistente.
- **Condivisione dei pareri preventivi** su ambiti di interesse comune, in modo che possano essere presi ad esempio da tecnici che devono fare interventi simili.

Incentivi per la residenza stabile in zona agricola

Un'altro elemento di riflessione emerso dal tavolo tecnico è dato dall'importanza di poter intervenire con maggiore flessibilità nella gestione del patrimonio edilizio rurale, consentendo ampliamenti funzionali agli edifici esistenti, per permettere alle famiglie di continuare a viverci tutto l'anno anche in caso di aumento del nucleo familiare.

Proposte e interventi:

- **Riconoscimento di zone di "campagna abitativa"**, aree di transizione tra agricolo e urbano, con incentivi per rendere vivibili e stabili edifici di piccole dimensioni e normative specifiche per la residenzialità. Esempi in questo senso sono il Piano Operativo di Bibbona e quello di Castagneto Carducci.
- Consentire **ampliamenti mirati della civile abitazione in zona agricola** se vincolati alla residenza stabile.

² Elaborazione su dati ISTAT 2025.

Flessibilità della normativa tecnica

Infine, una particolare riflessione è stata fatta riguardo alla necessità di costruire una normativa più flessibile, soprattutto in merito ai cambi d'uso, in linea con la necessità di poter adattare gli interventi alla rapidità dei cambiamenti negli usi. A tal proposito, viene criticato il vincolo ventennale, introdotto nella precedente normativa, che stabiliva l'obbligo di residenza stabile per 20 anni a seguito di un frazionamento: non solo non avrebbe prodotto i risultati sperati, ma avrebbe finito spesso per disincentivare il mercato immobiliare residenziale piuttosto che favorirlo.

Proposte e interventi:

- **Abolizione** o accorciamento temporale del **vincolo di residenza stabile** legati ai frazionamenti.
- **Versatilità della norma** per permettere **cambi di destinazione d'uso** più agili tra residenziale e terziario a seconda delle necessità del momento.
- **Possibilità di frazionare unità immobiliari** con parametri dimensionali più elastici, anche sotto i 45 mq, per rispondere alle nuove esigenze abitative.

Riqualificare gli spazi urbani e il verde

Il tema della riqualificazione emerge dai tavoli di discussione non solo come un'esigenza estetica, ma come una necessità funzionale per migliorare la vivibilità, promuovere l'accessibilità universale e garantire l'efficienza della mobilità dolce.

Potenziamento della rete di mobilità dolce

Anche durante gli incontri con gli stakeholder si è posto l'accento sulla frammentazione del sistema di piste ciclabili, che non garantisce continuità di collegamento tra i principali punti nodali (stazione, porto, zona industriale, San Carlo). Particolarmente problematica sarebbe la pista ciclabile su via Matteotti, considerata pericolosa e priva di un disegno coerente.

Proposte e interventi:

- **Completamento dei tratti mancanti** per connettere San Vincenzo a San Carlo e alla zona artigianale.
- **Revisione dei sensi unici e dei parcheggi** (es. Corso Italia, via Matteotti, via della Principessa) per fare spazio a corsie ciclabili protette. Rispetto a questa proposta, sono emersi alcuni dubbi sulla reale opportunità di questi interventi: alcuni partecipanti ritengono indispensabile eliminare file di parcheggi per garantire la sicurezza delle bici, mentre altri temono l'impatto negativo sulla sosta turistica e residenziale.

Accessibilità universale

Emerge nuovamente con forza il tema di un'urbanistica attenta alle fragilità. Molte aree, inclusi luoghi simbolici come la chiesa principale o gli accessi al mare nella zona nord,

risultano difficilmente accessibili per persone con disabilità o per l'elevata popolazione anziana del comune.

Proposte e interventi:

- Semplificazione dell'**accesso alla chiesa principale dalla piazza**.
- **Miglioramento delle passerelle e dei servizi minimi (bagni, docce) nelle spiagge libere** a nord del paese.

Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali

Il territorio extra-urbano di San Vincenzo è stato descritto come un asset fondamentale che va oltre la semplice produzione agricola, diventando un elemento di attrazione culturale e paesaggistica. Tuttavia, sono emerse criticità legate alla mancanza di infrastrutture di base, alla rigidità delle norme per chi vive in campagna e alla minaccia di trasformazioni del paesaggio che potrebbero compromettere l'identità (e quindi l'attrattività) del territorio.

Agricoltura e "servizi ecosistemici"

A fronte di una tendenza generalizzata alla terziarizzazione dell'economia e al progressivo abbandono delle campagne, il Comune di San Vincenzo mostra una certa tenuta di questo settore: *"le imprese agricole sono rimaste stabili, mentre sono diminuite in tutti i comuni limitrofi"*. Tuttavia, il ruolo dell'agricoltore sta cambiando e *"non può essere visto solo come un produttore, ma come un custode del paesaggio e dell'ambiente"*. Sarebbe importante riconoscere formalmente il ruolo di manutenzione che le aziende svolgono sul territorio (regimentazione dei fossi, cura del verde, prevenzione del degrado), regolando l'erogazione di questi "servizi ecosistemici" attraverso convenzioni con l'amministrazione pubblica.

Proposte e interventi:

- **Stipula di convenzioni tra Comune e agricoltori** per la gestione e manutenzione dei fossi e della sentieristica.
- Riconoscimento del valore economico della **tutela del paesaggio agrario** come bene comune.

Evoluzione delle strutture produttive e delle cantine

Il settore vitivinicolo ha visto una crescita significativa, ma le norme urbanistiche attuali non agevolano gli imprenditori del settore: le cantine moderne non sono più solo luoghi di spremitura, ma spazi complessi che includono degustazione, cultura, musei e soprattutto necessità di grandi spazi per l'affinamento del vino (che oggi può durare anche oltre 4 anni). Senza possibilità di espansione o di stoccaggio adeguato, il rischio è la delocalizzazione del prodotto fuori dal comune.

"Oggi noi vendiamo un vino che ha almeno 4 anni di affinamento, quindi se non vogliamo che i produttori portino il vino a Guasticce, è necessario adeguare gli strumenti urbanistici affinché le cantine possano avere dei luoghi di deposito".

Proposte e interventi:

- Adeguamento dello strumento urbanistico per **permettere la realizzazione di strutture di stoccaggio e affinamento** adeguate alle moderne tecniche enologiche.
- Agevolazione della **multifunzionalità delle aziende agricole** (degustazioni, musei, ristorazione) come punto di attrazione tutto l'anno.

Agrivoltaico e tutela del paesaggio agrario

Nel corso della discussione è emersa una certa preoccupazione rispetto alla diffusione di grandi impianti di agrovoltaico, ovvero di quei sistemi integrati che uniscono la produzione di energia fotovoltaica e l'attività agricola (o zootecnica) sullo stesso terreno. Questi interventi possono costituire una minaccia che rischia di "ridisegnare" il paesaggio agrario della Val di Cornia, che è alla base dell'attrattiva turistica del territorio.

Proposte e interventi:

- Promozione di un **coordinamento sovracomunale per la salvaguardia del paesaggio** agrario contro gli impianti energetici invasivi a terra.
- Predilezione dell'**installazione di energie rinnovabili su tetti o strutture esistenti** piuttosto che su suolo agricolo produttivo.

Potenziare i servizi alla comunità

La discussione nei focus group ha evidenziato come il potenziamento dei servizi sia il tassello mancante per trasformare San Vincenzo da meta stagionale a luogo di residenza attrattivo. È emersa una forte richiesta di infrastrutture che rispondano ai bisogni di una popolazione che invecchia, ma anche alla necessità di trattenere i giovani attraverso spazi di socialità e per eventi.

Presidio medico permanente

A fronte del progressivo invecchiamento della popolazione, viene ribadita l'esigenza di potenziare i servizi socio-sanitari, anche con soluzioni innovative che consentano di bilanciare le esigenze dei residenti con la presenza di un bacino di utenza incompatibile con la presenza di servizi strutturati.

Proposte e interventi:

- **Trasformazione del distretto sanitario in una moderna Casa della Salute**, per inserire un punto di primo soccorso, per quelle urgenze per cui non c'è bisogno di un pronto soccorso strutturato, e offrire servizi diagnostici e assistenza di base tutto l'anno.

- Creazione di una **rete di telemedicina e infermieri di comunità** per le fasce più fragili.

Spazi per l'aggregazione e la socialità

Le associazioni segnalano che, sebbene esistano strutture come la Cittadella, queste necessitano di interventi migliorativi per essere davvero funzionali tutto l'anno. Si lamenta la mancanza di spazi per spettacoli al coperto e una certa rigidità nella gestione di alcuni luoghi esistenti. La riqualificazione e il completamento della Cittadella, insieme a una gestione collaborativa delle strutture, consentirebbe di trasformare questo luogo in un polo operativo per le associazioni.

Proposte e interventi:

- **Completamento della Cittadella** con nuovi spazi polivalenti (es. pista da ballo) e un'area feste, dove poter fare spettacoli anche in inverno.
- Creazione di un'**area fitness** per la ginnastica degli anziani nella vecchia area feste.
- Creazione di una **rete di coordinamento tra le associazioni** del territorio per migliorare la collaborazione con il Comune e abbattere i costi di gestione.
- **Semplificazione burocratica per l'uso dei suoli pubblici e delle strutture** per eventi associativi.

Sport nautico e cultura del mare

Dall'incontro con le associazioni è emersa la necessità di rafforzare le infrastrutture e i servizi dedicati agli sport nautici, considerati fondamentali sia per favorire la pratica sportiva tra i giovani sia per consolidare il rapporto tra la comunità e il mare. Le criticità segnalate riguardano la carenza di strutture di supporto, le difficoltà di accesso alle attività nautiche, la scarsità di spazi adeguati per le attività educative e sportive e il peso economico delle concessioni demaniali. È stata inoltre evidenziata l'esigenza di promuovere una maggiore diffusione della cultura del mare attraverso percorsi formativi e iniziative rivolte alle nuove generazioni.

Proposte e interventi:

- **Realizzazione di spogliatoi, depositi e aree attrezzate** per la manutenzione delle imbarcazioni.
- **Creazione di uno scivolo pubblico** per l'accesso delle imbarcazioni al mare.
- Individuazione e messa a disposizione di **aree ombreggiate per attività sportive, campi estivi e iniziative rivolte ai giovani**.
- Revisione dei canoni e delle modalità di **concessione degli spazi demaniali destinati alle associazioni sportive**, prevedendo sgravi su affitti e utenze.
- Promozione di **programmi educativi e attività scolastiche legate alla vela e agli sport nautici** per diffondere la cultura del mare tra i residenti.

Servizi minimi per le spiagge libere e il litorale

Mentre gli stabilimenti balneari sono attrezzati, le ampie zone di spiaggia libera (specialmente a sud, nella zona della Principessa) mancano dei servizi minimi essenziali come bagni e docce.

Proposte e interventi:

- Installazione di **bagni pubblici e docce amovibili** lungo la Via della Principessa e nelle spiagge libere a nord.
- Miglioramento dell'**accessibilità per le persone disabili** attraverso passerelle e postazioni dedicate.

Rigenerazione dei grandi contenitori dismessi

I grandi complessi abbandonati di San Vincenzo, come l'Ex Silo Solvay, l'Ex Conservificio, l'Ex Casa Cantoniera e l'Ex Officina Bensi, sono considerati come l'ultima opportunità strategica per dotare la città di servizi mancanti e spazi di aggregazione. Lo stato attuale di alcuni di questi siti, in particolare il Silos all'ingresso nord, è percepito come un segno di forte degrado che "fa paura" a chi arriva in paese. La discussione converge sulla necessità di sottrarre queste aree alla speculazione immobiliare, evitando la creazione di ulteriori seconde case per favorire invece funzioni pubbliche, culturali o residenziali stabili.

Proposte e interventi:

- **Ex Solvay:** trasformazione in un parco pubblico urbano o in un polo museale legato all'archeologia industriale, data la difficoltà di recupero per uffici o residenze.
- **Ex Conservificio:** realizzazione di un hub di interscambio per la mobilità, un'area camper attrezzata o servizi generali a supporto del commercio.
- **Ex Casa cantoniera:** destinazione a edilizia sociale (housing sociale) per rispondere alla carenza di alloggi a canone calmierato.
- **Ex Officina Bensi:** Recupero della struttura come teatro, centro musicale o spazio polivalente per le associazioni e le persone giovani.

Favorire il commercio e il turismo di qualità

Il sistema economico di San Vincenzo è stato analizzato come un organismo complesso che deve evolvere verso un'offerta di alta qualità, professionale e capace di integrare le risorse del mare con quelle dell'entroterra. La discussione ha fatto emergere la necessità di una gestione dinamica del territorio, dove il commercio e il turismo non siano subiti passivamente ma governati attraverso servizi e infrastrutture moderne.

Il dibattito sulle presenze e il superamento della stagionalità

Uno dei punti di discussione più accesi ha riguardato la reale portata della stagionalità. Da un lato, chi sostiene che il turismo sia ormai un fenomeno che copre l'intero anno, come dimostrato dai consumi di acqua ed energia che a gennaio risultano doppi rispetto

alla popolazione residente. Dall'altro lato, la maggior parte dei partecipanti descrive una realtà invernale molto poco competitiva e a tratti "desolante", dove dopo le 17:00 i negozi sono chiusi, mancano i servizi minimi e i ristoratori faticano a coordinarsi per garantire aperture a rotazione.

Tuttavia, la maggior parte dei presenti concorda con la necessità di continuare a puntare sul settore turistico, ma favorendo una maggiore distribuzione delle presenze durante tutto l'arco dell'anno e provando a superare la definizione tradizionale di "turista" per abbracciare quella di "residente temporaneo". Molte delle presenze, infatti, sono riconducibili a persone che frequentano abitualmente il territorio e che necessitano della stessa qualità di infrastrutture e servizi richiesta dai cittadini stabili, elevando lo standard minimo dell'offerta urbana.

Proposte e interventi:

- Implementazione di un **sistema di monitoraggio** costante dei **flussi reali** basato sui consumi energetici e idrici per pianificare i servizi.
- **Promozione di eventi** di richiamo nazionale (sportivi, culturali, enogastronomici) specificamente nei mesi di "calma eccessiva".

Formazione professionale e alloggi per il lavoro stagionale

Emerge nuovamente, con maggiore forza in particolare dal focus con le categorie economiche, il tema dei lavoratori e delle lavoratrici stagionali: a fronte della presenza di molte presenze, si evidenzia l'assenza, da un lato, di scuole di formazione orientate all'accoglienza turistica; dall'altro, la mancanza di alloggi a prezzi accessibili, che incide sulla capacità delle imprese di trovare personale. La proposta è quella di individuare aree per la realizzazione di strutture per l'accoglienza e la formazione del personale stagionale.

Proposte e interventi:

- Creazione di **foresterie per lavoratori all'interno della zona industriale** o in lotti agricoli marginali.
- Istituzione di **convenzioni con le imprese** per la gestione di questi alloggi a canoni regolamentati.
- Istituzione di un **polo formativo locale** che offra corsi di lingue, cultura del territorio e tecniche di accoglienza.
- Promozione di **tirocini formativi in collaborazione con le aziende locali e gli istituti alberghieri** del territorio.

Rilancio del commercio di vicinato e restyling urbano

Il commercio al dettaglio è visto come un presidio sociale fondamentale per mantenere "luci accese" nel paese, specialmente d'inverno. Tuttavia, la zona pedonale è percepita come "stagnante", tanto da far ipotizzare un intervento di profondo restyling architettonico che la renda più attrattiva e competitiva rispetto ai moderni centri commerciali. Durante la discussione, è emersa chiaramente anche una certa

consapevolezza rispetto al fatto che *“il solo restyling non è sufficiente a far venire più gente: è necessario intervenire contemporaneamente sulla qualità delle attività commerciali”*.

Proposte e interventi:

- Piano di **restyling architettonico e funzionale della zona pedonale**, con ipotesi “audaci”, come ad esempio la sua copertura, per rilanciare l'immagine del centro.
- Incentivazione del **coordinamento tra gli esercenti** per garantire aperture minime garantite nei mesi invernali.
- **Riqualficazione dei parcheggi scambiatori e dei servizi accessori** (bagni pubblici, punti di ristoro) a supporto del commercio.

Regolamentazione e gestione turismo itinerante e outdoor

Il fenomeno del turismo itinerante a San Vincenzo è attualmente caratterizzato da una forte ambivalenza: da un lato esiste una domanda elevata e costante, dall'altro la mancanza di aree attrezzate spinge molti utenti verso la sosta “selvaggia”, specialmente in zone come il parcheggio vicino alle Poste. L'individuazione del sito ideale per la nuova area camper è stata oggetto di diverse proposte tecniche mirate a favorire l'accessibilità e il collegamento con la mobilità dolce. Le zone più accreditate riguardano le aree in prossimità degli svincoli della superstrada (San Vincenzo Nord e Sud) o gli spazi adiacenti ai campi sportivi, dove la morfologia pianeggiante facilita l'allestimento di piazzole.

Lista di proposte e interventi:

- **Creazione di una nuova area camper**, da localizzare nei pressi degli svincoli della variante Aurelia per facilitare l'ingresso e l'uscita dei mezzi ingombranti. Altre possibili location potrebbero essere la zona dei campi sportivi, l'area a sud di via 8 Marzo, tra l'Aurelia e via Biserno, o la zona del Castelluccio.
- **Integrazione dell'area camper con un “hub di interscambio”**, dove i turisti possano lasciare il mezzo e usufruire di biciclette elettriche per raggiungere il centro o le spiagge.
- **Creazione di un agricampeggio e/o di un campeggio comunale**, a ovest di via Biserno, in prossimità dell'area sportiva, in ogni caso sud del centro urbano.
- **Introduzione di sanzioni severe** per contrastare la sosta non autorizzata.

Rilancio dell'area industriale e artigianale

L'area industriale di San Vincenzo vive oggi una fase di trasformazione verso il terziario, ospitando uffici, officine e centri di stoccaggio alimentare, mentre molti capannoni restano vuoti per la scarsa domanda artigianale. A fronte di alcuni limiti strutturali (si tratta di una zona “molto edificata”, con pochi piazzali necessari alle moderne attività industriali, aggravata da una viabilità interna fatta di strade troppo strette per i mezzi pesanti), si auspica una certa versatilità delle norme, che consentano l'approdo di funzioni diverse, assecondando la progressiva terziarizzazione

Proposte e interventi:

- Garantire la **versatilità della norma** per permettere cambi di destinazione d'uso trasversali (uffici, commerciale, servizi).
- Realizzare **foresterie aziendali e ostelli** per il personale stagionale all'interno di capannoni dismessi o lotti liberi.
- Istituire un **hub di parcheggio scambiatore** con colonnine di ricarica per favorire l'uso di biciclette elettriche dai margini al centro.
- Completare il **collegamento ciclabile** tra la zona artigianale e il centro.

Semplificazione della normativa tecnica per le imprese

Dall'analisi dei tecnici emerge nuovamente la richiesta di una normativa più "versatile" che permetta alle attività economiche di adattarsi rapidamente ai mutamenti del mercato. Un esempio specifico riguarda la possibilità di mantenere strutture accessorie amovibili (bagni, docce, zone degustazione) senza doverle smontare ogni 36 mesi, procedura che spesso danneggia i manufatti e scoraggia gli investimenti.

Proposte e interventi:

- **Introduzione di "atti d'obbligo"** che consentano il mantenimento di strutture amovibili funzionali all'attività commerciale/turistica per l'intera durata della concessione.
- **Semplificazione delle procedure** per l'installazione di impianti energetici rinnovabili (fotovoltaico) a servizio delle attività economiche.

Il laboratorio cittadino

Il Laboratorio Cittadino, tenutosi in data **9 giugno 2026** presso la Torre, ha rappresentato una tappa fondamentale del percorso "Orizzonte San Vincenzo". Questo incontro, aperto alla partecipazione della cittadinanza e dei portatori di interesse, aveva l'obiettivo di mettere a sistema quanto emerso nelle fasi precedenti, verificando da un lato l'effettivo interesse da parte della comunità e provando a localizzarle, quando possibile, in proposte concrete sul territorio comunale.

Dopo gli interventi del Sindaco, della Vicesindaca e dell'assessore all'urbanistica Nicola Bertini, i partecipanti si sono spostati nelle sale al primo piano della Torre e, con il supporto dei facilitatori di Sociolab, si è dato il via alla discussione in forma laboratoriale. Al fine di consentire agli **oltre 20 partecipanti** di prendere parola e partecipare attivamente alla discussione, il gruppo è stato diviso in due sale, in ciascuna delle quali la discussione è proseguita parallelamente.



Nei prossimi paragrafi, si riporta una sintesi delle principali questioni emerse, aggregate in funzione dei 5 obiettivi strategici.

Incentivare la residenza stabile

Il laboratorio cittadino ha confermato questo obiettivo come il più urgente, evidenziando il forte allarme per l'invecchiamento della popolazione e la "fuga" delle nuove generazioni, unito a un mercato immobiliare che privilegia il carico turistico stagionale, facendo lievitare i prezzi e rendendo difficoltosa la permanenza dei residenti. Emerge quindi una visione orientata alla crescita della popolazione residente sopra la "soglia di sicurezza" dei 10.000 abitanti, in modo da garantire la permanenza / allargamento dei servizi di base. Per fare questo, viene sottolineata l'importanza di comprendere in primo luogo il fenomeno in modo dettagliato, partendo da dati certi, attraverso uno studio socio-demografico approfondito utile a pianificare interventi di medio-lungo periodo.

Politiche per l'edilizia sociale e convenzionata

Si punta sull'utilizzo della leva pubblica per calmierare il mercato tramite l'applicazione della Legge n. 167/1962 per l'edilizia convenzionata, fondamentale per stabilire vincoli di inalienabilità (ovvero un limite giuridico che impedisca al proprietario di vendere, donare o trasferire a terzi un determinato bene), prezzi massimi di locazione e obblighi di residenza stanziale, escludendo la conversione in affitti turistici brevi. I partecipanti hanno individuato alcune specifiche **"macro-aree" destinate alla realizzazione di interventi di housing sociale** sfruttando appositi bandi regionali o europei:

- L'area di **Santa Costanza**, esplicitamente indicata come comparto strategico prioritario per l'edilizia residenziale pubblica e sociale.
- La **Ex Casa cantoniera**, già indicata in precedenza come possibile edificio da riconvertire in housing sociale.
- Gli edifici dismessi **Ex Solvay ed Ex Conservificio**, che nell'ambito di una loro riconversione, potrebbero assolvere parzialmente a questa funzione, senza necessità di consumare ulteriore suolo.

Sostegno alla locazione e tutela del patrimonio esistente

Per incentivare i proprietari di seconde case a preferire l'affitto residenziale stabile rispetto a quello turistico, si propongono una serie di misure urbanistiche e agevolazioni fiscali che contribuiscano ad abbattere la percezione del rischio di morosità o insolvenza degli inquilini. Proposte e interventi:

- **Incentivo fiscale IMU:** azzeramento o riduzione drastica dell'aliquota IMU seconda casa per i contratti residenziali stabili in formula 4+4.
- **Assistenza legale comunale:** creazione di tutele e servizi di supporto legale integrati all'interno della rete "Casa Insieme", a garanzia del proprietario che decide di dismettere l'uso turistico estivo a favore di quello stabile.
- **Trasformazione in civile abitazione con vincolo stanziale:** consentire la trasformazione di fondi commerciali sfitti al piano terra o di annessi rurali in civili abitazioni, a condizione che venga applicato un vincolo rigoroso e inderogabile di residenza stabile per gli occupanti.

Rigenerazione del patrimonio esistente

A fronte della crescita del territorio urbanizzato nell'ultimo trentennio, si sottolinea l'importanza di limitare le nuove costruzioni, valorizzando piuttosto l'esistente tramite riconversioni e interventi puntuali. Come già emerso in precedenza, un punto chiave sarebbe la possibilità di riconvertire annessi agricoli o altre strutture in abitazioni, purché tale cambio di destinazione sia strettamente vincolato alla residenza fissa come "prima casa".

Proposte e interventi:

- Favorire il recupero di volumetrie ad uso residenziale stabile in zona agricola, consentendo anche la realizzazione di **stanze o annessi aggiuntivi negli edifici rurali**.
- Imporre **vincoli di destinazione d'uso "prima casa"** per i nuovi recuperi edilizi.
- Incentivare **interventi privati che privilegino la stanzialità** rispetto alla ricettività extra-alberghiera.

Riqualificare gli spazi urbani e il verde

Il dibattito sulla vivibilità e le infrastrutture di collegamento ha unito le riflessioni sulla mitigazione climatica con la riprogettazione organica della mobilità ciclabile, urbana ed extraurbana. La visione proposta mira a una riprogettazione che integri il porto con il centro cittadino e potenzi la mobilità dolce, trasformando le piazze in luoghi di aggregazione climatica e sociale fruibili in ogni stagione.

Riqualificazione del porto e connessione con il tessuto urbano

Si sottolinea come ad oggi il porto non abbia generato quella crescita economica sperata, a causa soprattutto della separazione fisica e funzionale dal resto del paese. Si propone una trasformazione radicale del porto da "parcheggio" per le imbarcazioni a "porto di servizi", integrato con la passeggiata a mare e facilmente accessibile per residenti e turisti. In particolare, emerge la necessità di eliminare l'effetto di chiusura della struttura portuale, rendendola uno spazio vissuto tutto l'anno con locali e attività che non si limitino al solo rimessaggio delle imbarcazioni.

A conferma di quanto già emerso nella fase di ascolto, un ulteriore elemento di criticità è dato dalla conformazione stessa di piazza F.lli Serini, oggetto di numerose proposte di trasformazione a causa della scarsa presenza di piante e alberature, che comporta un notevole aumento delle temperature estive.

Proposte e interventi:

- **Riqualificazione architettonica degli spazi portuali** per eliminare le barriere, fisiche come visuali, e favorire la continuità della passeggiata lungo tutto il litorale, anche attraverso la creazione di passerelle o altre infrastrutture innovative che favoriscano il superamento delle barriere esistenti.
- Introduzione di nuovi **servizi che favoriscano l'integrazione con il resto del**

territorio, come ad esempio il noleggio biciclette o altri tipi di collegamenti territoriali.

- **Integrazione delle attività portuali con il centro commerciale naturale** per favorire il passaggio dei flussi.
- **Potenziamento delle sedute estive, tramite l'installazione** di un numero maggiore di panchine per consentire la sosta serale: *"quella piazza d'estate serve per prendere il fresco, ma la sera è piena di gente che aspetta in piedi perché mancano le panchine"*.
- Creazione di **spazi gioco a terra** tramite strutture leggere e amovibili (es. scacchiere e dame giganti) per animare l'area nei mesi freddi, offrendo attrazioni fisse per persone adulte e bambini.

Infrastrutture per la mobilità

A conferma di quanto già sottolineato nella fase di ascolto, emerge nuovamente la sensazione di una rete ciclabile altamente frammentata, sia a livello locale che sovracomunale, suggerendo la necessità di importanti interventi di ricucitura sistematizzazione.

Proposte e interventi:

- **Asse via della Principessa - Centro:** creazione di un corridoio ciclabile attraverso il centro, in grado di collegare la parte Nord e quella Sud del paese.
- **Collegamento intercomunale alla ciclovia Tirrenica:** viene sottolineata la pericolosità delle tratte extra-urbane attuali, suggerendo un accordo tra Comuni limitrofi per realizzare una ciclabile di collegamento protetta *"per collegarci alla 'Tirrenica' a nord di San Vincenzo, perché l'Aurelia è troppo pericolosa per le biciclette"*.
- **Bus interno invernale Conchiglia-Coop:** istituzione di una linea di trasporto pubblico bus invernale dedicata, a supporto degli anziani residenti nella zona Conchiglia privi di auto, per permettere il raggiungimento agevole dei servizi del supermercato Coop d'inverno.

Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali

La consapevolezza della fragilità del territorio porta a riflettere sui limiti fisici dello sviluppo, evidenziando come le risorse idriche e il sistema di gestione dei rifiuti siano messi a dura prova durante i picchi di presenze. La visione è quella di una salvaguardia assoluta delle aree naturali, intese come riserve non riproducibili, la cui tutela deve precedere qualsiasi nuovo progetto urbanistico o incremento della pressione turistica.

Sostenibilità ambientale e gestione delle risorse limitate

Si esprime preoccupazione per l'impatto ambientale di un numero eccessivo di presenze su un territorio di dimensioni contenute. L'istituzione di una qualche forma di salvaguardia su Rimigliano viene considerata una priorità assoluta, *"un'esigenza non negoziabile per il*

futuro del comune".

Durante la discussione, è emersa più volte anche l'esigenza di adeguare le infrastrutture di base (acquedotto e depurazione) per garantire la qualità della vita dei residenti nei momenti di picco stagionale.

Proposte e interventi:

- Ottenimento della salvaguardia come **Sito di Interesse Comunitario (SIC) per il Parco di Rimigliano**.
- **Adeguamento del sistema di depurazione e della pressione dell'acquedotto** per gestire i carichi turistici.
- **Miglioramento del sistema di raccolta dei rifiuti** per prevenire le crisi igieniche durante i weekend di grande afflusso.

Turismo esperienziale, sportivo e di qualità

Nell'ottica di valorizzare maggiormente il territorio e puntare su una maggiore distribuzione dei flussi turistici durante tutto l'arco dell'anno, si suggerisce di valorizzare il **patrimonio naturale e storico-archeologico** attraverso percorsi integrati che colleghino San Vincenzo ai parchi e ai comuni limitrofi. Lo **sport** viene identificato come un volano fondamentale, citando le potenzialità legate al ciclismo, al basket e al calcio, che potrebbero portare presenze nei mesi invernali. Questo tipo di turismo richiede una maggiore sinergia tra l'amministrazione e le strutture ricettive per garantire l'apertura dei servizi fuori stagione.

"Dobbiamo governare il turismo, anzi, è la risorsa più importante che c'è. Probabilmente ci dobbiamo allargare anche l'offerta"

Proposte e interventi:

- Creazione di un **circuito integrato con il Parco Archeominerario e Baratti** attraverso percorsi di trekking e piste ciclabili.
- **Potenziamento del turismo sportivo invernale** attraverso la riqualificazione di impianti e percorsi nella macchia.
- Sviluppo di **pacchetti turistici per convention aziendali e gite scolastiche** fuori stagione.
- **Utilizzo di tecnologie digitali (App, QR code)** per creare percorsi esperienziali nel bosco e sul territorio.

Potenziare i servizi alla comunità

Il senso di isolamento invernale, particolarmente avvertito nelle frazioni e tra le fasce più fragili, mette in luce l'esigenza di potenziare gli spazi per la socialità e lo sport, nella direzione di una rete di presidi essenziali e luoghi di incontro intergenerazionali, a vantaggio delle persone residenti nei mesi invernali.

Ridefinizione della Cittadella delle associazioni

L'area della "Cittadella" si conferma il perno della socialità, sebbene ai numerosi servizi estivi esistenti andrebbe affiancata una maggiore offerta invernale, attraverso la fruizione dei locali chiusi o inutilizzati. In particolare, si auspica la creazione di un centro polifunzionale dove anche le nuove generazioni possano avere maggiore protagonismo.

Proposte e interventi:

- **Spazio di aggregazione giovanile:** creazione di uno spazio attrezzato, ma di libera fruizione, per l'aggregazione informale: *"un posto semplice, una stanza con un biliardino, un divano e un tavolino con le sedie: un luogo funzionale dove un gruppo di giovani possa passare la serata senza consumare"*.
- **Bocciodromo:** riqualificazione della struttura esistente da dedicare specificamente alle attività sportive e ricreative di socializzazione intergenerazionale.
- **Coordinamento:** favorire il coordinamento tra le varie realtà sociali che gravitano intorno alla struttura, con una gestione pubblica e trasparente che promuova la collaborazione, garantendo la possibilità da parte di chiunque di svolgere le proprie attività.

Servizi minimi a San Carlo e nei quartieri più isolati

La discussione ha messo nuovamente in luce la carenza di servizi e commerci nelle aree più isolate del territorio, in particolare durante l'inverno, proponendo modelli di "presidio pubblico" per favorirne la sostenibilità economica:

Proposte e interventi:

- **Bottega polifunzionale a San Carlo:** per garantire un presidio minimo nella frazione di San Carlo, si suggerisce la realizzazione di *"una piccola struttura in legno (ad esempio nei pressi dell'area del velodromo nuovo), da concedere a canone agevolato"*, dove accorpate bar, vendita di pane e generi alimentari di prima necessità, ecc.: *"basterebbe un piccolo bar, un posto dove poter prendere un pezzo di pane"*.
- **Quartiere La Piana / Paese Nuovo:** a seguito della chiusura di numerosi negozi, come ad esempio il supermercato nel quartiere La Piana, si auspica l'apertura di una farmacia e di un bar di quartiere, aperti tutto l'anno, per i residenti stabili che oggi dipendono interamente dall'uso dell'auto.

Nuovi servizi di rango comunale

Sebbene vi sia consapevolezza che il funzionamento di certe strutture sia strettamente legata alla presenza di un'utenza numerosa e costante, al fine di favorire l'attrattività di San Vincenzo nel periodo invernale e limitare la dipendenza dai territori limitrofi, è emersa la richiesta di potenziare alcuni servizi (la piscina e la biblioteca).

Proposte e interventi:

- Realizzazione di una **piscina comunale coperta**, a gestione interamente pubblica, da realizzare nella zona della Cittadella o attraverso la riconversione dell'edificio di

Santa Caterina.

- Creazione di una **nuova biblioteca, concepita come un edificio polifunzionale**, di maggiori dimensioni di quello esistente, che possa svolgere più funzioni all'interno del settore culturale e favorire l'organizzazione di eventi artistico-culturali di una certa rilevanza.

Welfare innovativo / "Silver Economy"

Partendo dal dato oggettivo dell'invecchiamento della popolazione, si propone di trasformare questa sfida in una risorsa economica e sociale attraverso la "Silver Economy". Non si pensa a semplici strutture di ricovero, ma a modelli abitativi innovativi come il co-housing, dove gli anziani possano vivere in modo attivo e indipendente. Si suggerisce di attrarre residenti di questa fascia di età, offrendo loro servizi di alta qualità integrati nel tessuto urbano, che possano generare lavoro qualificato nel settore dei servizi e della domotica.

Proposte e interventi:

- Sperimentazione di progetti di **co-housing sociale e residenze protette** innovative.
- Sviluppo di **servizi di assistenza domiciliare** basati sulla domotica per favorire l'autonomia degli anziani.
- **Riorganizzazione degli spazi urbani (teatro, parchi) per renderli accessibili e fruibili** per attività intergenerazionali.
- Creazione di **centri di socializzazione e cultura che stimolino la partecipazione attiva** della popolazione over 65.

Favorire le attività economiche, il commercio e il turismo di qualità

La crisi dell'indotto industriale e la stagionalità economica hanno prodotto una chiusura diffusa dei negozi e una mancanza di alternative occupazionali. Tra gli spunti per il rilancio, è stata sottolineata l'esigenza di diversificare l'economia attraverso la costruzione di un'offerta turistica meno sbilanciata e attiva tutto l'anno, in sinergia con l'agricoltura locale e in grado di costruire esperienze legate all'arte e allo sport outdoor, oltre che all'enogastronomia.

Identità territoriale e valorizzazione del patrimonio artistico

Si rileva la necessità di restituire a San Vincenzo un'identità chiara, evitando che il paese venga percepito solo come una "marina" o un luogo di puro soggiorno estivo. La proposta è di puntare su elementi distintivi che caratterizzino la comunità, come il legame con l'arte e la cultura locale. Si riflette sulla manutenzione e sulla valorizzazione di opere esistenti e sulla creazione di nuovi poli attrattivi che parlino della storia e del talento dei cittadini. L'identità, in questa chiave, potrebbe diventare il motore di un orgoglio comunitario che sia percepibile dai residenti e dai visitatori in ogni stagione.

Proposte e interventi:

- Realizzazione di un **museo dedicato alle opere di Giampaolo Talani** come polo d'attrazione permanente.
- **Restauro dei mosaici del percorso del Marinaio**, che attualmente versano in cattive condizioni di manutenzione.
- Creazione di percorsi identitari attraverso **murales e installazioni artistiche** nel centro urbano, sulla falsariga di altre esperienze toscane, come Peccioli o la più vicina Riparbella.
- Potenziamento di **eventi storici e culturali**, come il Carnevale del mare, per rafforzare il senso di appartenenza.

Turismo outdoor ed eventi territoriali

Con il duplice obiettivo di destagionalizzare i flussi e valorizzare le attività outdoor, la discussione si è concentrata sull'esigenza di caratterizzare le aree collinari e rurali con attività specifiche e riconoscibili, in grado anche di esaltare la cultura enogastronomica e l'artigianato locale.

Proposte e interventi:

- Creazione di un **parco avventura a San Carlo, attrezzando** un'area boschiva della frazione collinare con percorsi sospesi e attività outdoor.
- Promozione dell'**artigianato e mercati invernali**, immaginando una strategia di comunicazione integrata tramite l'Ufficio del Turismo, così da affiancare alla promozione della rete sentieristica (mountain bike e trekking) l'organizzazione strutturata di festival, fiere e mercatini enogastronomici durante i mesi freddi.
- Promozione di **fiere ed eventi legati ai prodotti enogastronomici**, soprattutto nei mesi invernali e autunnali, in cui vengano esaltati i prodotti locali come vino e olio. Questa misura dovrebbe avere una regia pubblica, in modo da alimentare la collaborazione con le strutture ricettive della zona periurbana.

Diversificazione economica e nuove forme di lavoro

Considerando la crisi dell'indotto industriale storico, si avverte l'esigenza di creare posti di lavoro alternativi che non dipendano esclusivamente dal turismo stagionale. Si guarda con interesse all'**agricoltura di qualità** e alla **gestione delle risorse forestali** come settori occupazionali da potenziare attraverso forme di cooperazione sociale. Inoltre, si propone di attrarre professionisti del digitale e "nomadi digitali" sfruttando la qualità della vita del territorio.

Proposte e interventi:

- Creazione di **spazi e infrastrutture tecnologiche per favorire lo smart working** e attirare lavoratori digitali.
- Agevolazioni per la **costituzione di cooperative sociali per la gestione di terreni agricoli incolti e la manutenzione dei boschi**.
- **Riconfigurazione delle aree commerciali e artigianali** per favorire l'insediamento di piccole e medie imprese.

Supporto al commercio

La forte stagionalità del settore turistico comporta, da un lato, la chiusura di molti negozi in inverno, che non ritengono conveniente (o sostenibile) l'apertura continuata. Allo stesso tempo, i costi elevati degli affitti hanno costretto molte realtà alla chiusura, contribuendo alla presenza di molti fondi sfitti sul territorio. Nel corso della discussione sono state proposte alcune possibili soluzioni, che vanno dal supporto diretto dell'amministrazione, sia a livello fiscale sia di calmierazione dei prezzi degli affitti, alla costruzione di poli commerciali, per concentrare la presenza di negozi e servizi in alcuni punti nevralgici.

Proposte e interventi:

- **Creazione di uno o più spazi commerciali nella zona del centro**, in cui più servizi vengono localizzati all'interno di un'unica struttura, per *"abbattere i costi e a non disperdere la clientela per tutta la città, creando allo stesso tempo un luogo di incontro e socializzazione"*.
- Supporto del commercio e dell'artigianato locale attraverso la predisposizione di **agevolazioni comunali dirette per l'affitto dei fondi inutilizzati**, abbattendo i costi di avviamento per laboratori artigianali e piccole attività commerciali.

Sintesi puntuale delle proposte

Incentivare la residenza stabile

Politiche per l'abitare sociale:

- Potenziamento del numero di **alloggi a canone calmierato e social housing**, puntando sulla riconversione del patrimonio dismesso (es. Ex Casa Cantoniera).
- Individuazione di **aree strategiche per l'edilizia residenziale pubblica e convenzionata** (es. il comparto di Santa Costanza).
- Utilizzo degli **oneri di urbanizzazione per finanziare nuclei di edilizia sociale**.

Leva fiscale e supporto ai proprietari:

- **Riduzione o azzeramento dell'IMU** sulla seconda casa per chi sottoscrive contratti di locazione residenziale stabile.
- Potenziamento del servizio "Casa Insieme" con **assistenza legale gratuita** per tutelare i proprietari in caso di morosità.

Flessibilità normativa e rigenerazione:

- **Revisione della classificazione degli edifici storici** per permettere ristrutturazioni funzionali agli standard abitativi moderni.
- Consentire il **frazionamento di unità immobiliari con parametri elastici** (anche sotto i 45 mq) e l'abolizione/riduzione dei vincoli ventennali di stanzialità.
- Permettere la **trasformazione di fondi sfitti al piano terra o annessi rurali in civili abitazioni**, purché vincolati alla residenza stabile.

Servizi a supporto della residenzialità:

- Attivazione di un **servizio comunale di doposcuola**, ripristino della ludoteca pubblica e creazione di poli di aggregazione giovanile (es. presso l'Ex Conservificio).
- Creazione di modelli di **co-housing per anziani** autosufficienti con servizi comuni e infermieri di comunità.
- Sostegno alla creazione di **botteghe di comunità** e incentivi (es. riduzione TARI) per le attività commerciali che garantiscono l'apertura annuale nei quartieri periferici (La Piana, Conchiglia, San Carlo).

Riqualificare gli spazi urbani e il verde

Piano dell'ombra e forestazione urbana:

- Potenziamento delle zone d'ombra nell'area del **Porto e in Piazza Guardia Costiera** tramite vasche verdi, fioriere mobili o vele ombreggianti.

- Piantumazione di alberi d'alto fusto lungo **Corso Italia** e schermature solari in **via Vittorio Emanuele**.
- Realizzazione di una **passeggiata sul lungomare**, ombreggiata e caratterizzata dalla presenza di vegetazione.
- Utilizzo di **materiali drenanti** e piantumazione di alberi in tutti i parcheggi esistenti e futuri per mitigare il calore.

Potenziamento di parchi e aree ludico-sportive:

- Riqualificazione del **Parco Baden Powell**.
- Creazione di un **Parco Avventura** (zona Coop o ex area sagre).
- Installazione di **attrezzature per adolescenti**: skate park, pump track, pareti di arrampicata e campi polivalenti.
- Manutenzione/adeguamento (illuminazione serale) del **Playground della scuola**.
- Recupero del **velodromo di San Carlo** (già in corso).
- **Riattivazione della "Pinetina"** per eventi sociali intergenerazionali.

Mobilità dolce e accessibilità:

- Completamento della **Ciclovia Tirrenica** e creazione di un corridoio ciclabile che colleghi Nord e Sud del paese attraverso il centro.
- Realizzazione di un **anello ciclabile a San Carlo e percorsi protetti verso la zona industriale**.
- Studio di fattibilità per una **scala mobile** di collegamento tra la stazione ferroviaria e il quartiere La Piana.
- **Mappatura e abbattimento delle barriere architettoniche** in tutto il centro e negli accessi al mare.

Arredo e decoro urbano:

- Installazione di **barriere antirumore sull'Aurelia** (zona S. Bartolo) e manutenzione delle strade vicinali.
- Posizionamento di nuovi **bagni pubblici, fontanelli e panchine** (specialmente in Piazza Serini/Porto).

Proteggere e valorizzare il territorio agricolo e i parchi naturali

Tutela del suolo e sostenibilità:

- **Stop al consumo di suolo** per nuovi progetti edilizi in aree agricole o boscate.
- Ottenimento della salvaguardia come **Sito di Interesse Comunitario (SIC)** per il Parco di Rimigliano.
- **Adeguamento del sistema di depurazione e dell'acquedotto** per gestire i picchi turistici senza disagi per i residenti.

Supporto all'agricoltura:

- Estensione della **rete dell'acqua agricola** nelle aree collinari di San Carlo per favorire la competitività delle aziende.

- Stipula di **convenzioni con gli agricoltori per la manutenzione di fossi e sentieri** ("servizi ecosistemici").
- Aggiornamento delle norme per permettere **strutture di stoccaggio e affinamento per le cantine** moderne.
- Semplificazione della normativa per l'apertura degli **agriristori**.
- **Limitazione dell'agrivoltaico estensivo**, privilegiando l'installazione sui tetti.

Valorizzazione turistica e itinerari:

- Recupero dei **sentieri storici dei carbonai** e dei siti archeologici etruschi (via della Valle), in collaborazione con i comuni di Sassetta e Castagneto Carducci.
- Creazione di un **circuito integrato sulla storia mineraria** con il Parco Archeominerario di Campiglia e Baratti.
- Organizzazione di **rassegne ed eventi dedicati all'olio e al vino** nei mesi autunnali e invernali.
- Istituzione di **navette elettriche stagionali** verso i parchi e le aree trekking.

Potenziare i servizi alla comunità

Sanità e assistenza:

- Istituzione di un **punto di primo soccorso** strutturato e trasformazione del distretto in **Casa della Salute**.
- Potenziamento del servizio di **pediatria** e garanzia di continuità per i **medici di base**.
- Attivazione di servizi di **telemedicina e assistenza domiciliare** avanzata per gli anziani.

Nuovi spazi civici e culturali:

- Creazione di una **nuova biblioteca polifunzionale** e utilizzo costante del teatro e cinema comunale.
- Recupero dell'**Ex Officina Bensi** come teatro o spazio musicale e della Cittadella come polo delle associazioni con nuovi spazi polivalenti.
- Creazione di centri di aggregazione giovanile non commerciali (es. **Ex Conservificio**) dotati di spazi per musica e laboratori.

Attrezzature per lo sport:

- Realizzazione di una **piscina comunale coperta** (zona Cittadella o Santa Caterina).
- Sviluppo delle **infrastrutture per gli sport nautici**: spogliatoi, depositi, scivolo pubblico per imbarcazioni e programmi educativi di vela.
- Creazione di un'**area fitness all'aperto** all'interno della vecchia area feste.

Favorire le attività economiche, il commercio e il turismo di qualità

Rilancio del commercio e del centro:

- **Restyling architettonico della zona pedonale** (es. inserimento di alberature, nuove sedute, copertura, ecc.).
- **Incentivi e progetti innovativi di rigenerazione commerciale** per la riapertura temporanea dei fondi sfitti (es. Pop-Up Lab).
- Regolamentazione degli **orari minimi di apertura e coordinamento tra esercenti** per garantire servizi nei mesi invernali.
- **Semplificazione burocratica per il mantenimento di strutture amovibili** (dehors, zone degustazione) durante le concessioni.

Nuove nicchie turistiche:

- Ripristino e ammodernamento dell'**area sosta camper** (zona Coop o in prossimità degli svincoli Aurelia) integrata con hub di interscambio e bici elettriche.
- Promozione del **turismo convegnistico**.
- Potenziamento della **"Silver Economy"** con pacchetti turistici per over 65.

Formazione e lavoro specializzato

- Attrazione di **nomadi digitali** tramite la creazione di **spazi e infrastrutture tecnologiche per favorire lo smart working**.
- Creazione di **foresterie per lavoratori stagionali a canone calmierato**, ad esempio nella zona industriale, per facilitare il reperimento di personale.
- Istituzione di un **polo formativo locale** che offra corsi di lingue, cultura del territorio e tecniche di accoglienza.
- Promozione di **tirocini formativi in collaborazione con le aziende locali e gli istituti alberghieri** del territorio.

Cultura e identità come volano economico:

- Creazione di un **museo storico della memoria industriale** (Ex Solvay) e di un museo dedicato a **Giampaolo Talani**.
- Restauro dei mosaici del percorso del Marinaio e creazione di percorsi artistici con murali.
- Organizzazione di **festival tematici di richiamo nazionale** (es. fumetto, arte) fuori stagione.

Sviluppo zona industriale:

- Garantire la **versatilità della norma** per permettere cambi di destinazione d'uso trasversali (uffici, commerciale, servizi).
- Istituire un **hub di parcheggio scambiatore** con colonnine di ricarica per favorire l'uso di biciclette elettriche dai margini al centro.
- Completare il **collegamento ciclabile** tra la zona artigianale e il centro.