

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

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018  
*(versione 28.01.2019)*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Indice**

#### **Titolo I : Riferimenti generali**

Art. 1 - Riferimenti al Piano Strutturale	pag. 4
Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico	pag. 4
Art. 3 - Riferimenti alla Legge Urbanistica Regionale	pag. 4
Art. 4 - Consultazione del Regolamento Urbanistico	pag. 6
Art. 5 - Validità norme regolamentari precedenti	pag. 7

#### **Titolo II : Norme generali per il territorio**

Art. 6 - Zone di interesse paesaggistico	pag. 8
Art. 7 - Tutela del verde privato	pag. 8
Art. 8 - Parcheggi privati	pag. 8
Art. 9 - Materiali da costruzione	pag. 9
Art.10 - Rischio idraulico - geologico - interventi di risoluzione e fattibilità. Delibere del Consiglio Regionale n°12/00 – 13/05 – 94/85	pag. 9
Art.11 - Fasce di rispetto stradale	pag. 11
Art.12 - Norme di Sottosistema	pag. 11

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

Art.13 – Disciplina degli interventi nell’area della Tenuta di Rimigliano	pag. 14
Art.14 - Norme specifiche per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle UT 4.1 - 4.2 - 4.3	pag. 24
Art.15 - Norme specifiche per i Sottosistemi Insediativi	pag. 25

#### **Titolo IV : Modificazioni edilizie**

Art.16 - Modificazioni edilizie – aspetti generali – definizioni	pag. 28
Art.17 - Modificazioni edilizie – tipologie di intervento – incentivi per favorire la bioarchitettura	pag. 29
Art.18 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico – testimoniale	pag. 32
Art.19 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti	pag. 33
Art.20 - Modificazione edilizia 3 Adeguamento degli edifici	pag. 34
Art.21 - Modificazione edilizia 4 Rinnovo degli edifici	pag. 35
Art.22 - Modificazione edilizia 5 Adeguamento ed incremento degli edifici	pag. 36
Art.23 - Modificazione edilizia 6 Adeguamento funzionale degli alberghi Esistenti	pag. 38
Art.24 - Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive	pag. 40
Art.24bis - Modificazione edilizia 7/1 Conversione verso strutture ricettive S.S.A. 3	pag. 41
Art.25 - Villaggio Minerario U.T. 8.1 - Luogo a statuto speciale	pag. 43

#### **Titolo V : Regole per lo spazio pubblico**

Art.26 - Riqualficazione dello spazio pubblico	pag. 44
Art.27 - Regole per la segnaletica e le insegne	pag. 44

Art.28 - Regole per le tende, i gazebo, i serramenti	pag. 45
Art.29 - L'area pedonale urbana nel Sottosistema Insediativo Centrale	pag. 45
Art.30 - Materiali per lo spazio pubblico pedonale	pag. 45
Art.31 - Riqualficazione della spiaggia	pag. 45

#### **Titolo VI : La gestione del piano**

Art.32 – Monitoraggio dello stato di attuazione.	pag. 46
--	---------

#### **Titolo VII : Interventi previsti nelle aree all'interno del perimetro del centro abitato ove è prevista l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.**

Art.33 - Schede normative B (Art. 28 B L.R. 5/95)	pag. 47
---	---------

#### **Titolo VIII: Individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Art.34 -Schede normative C (Art. 28 C L.R. 5/95)	pag. 60
--	---------

#### **Titolo IX: Interventi che per la loro complessità e rilevanza sono subordinati a Piano Attuativo.**

##### **Schede normative D (Art. 28 D L.R. 5/95)**

Art.35 - Interventi subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica.	pag. 63
---	---------

Art.36 - Interventi subordinati a Progetto Unitario o Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.	pag. 63
---	---------

#### **Titolo X: Interventi non riguardanti le aree di cui al Titolo IX consentiti all'esterno dei centri abitati.**

Art.37 -Schede normative E (Art. 28 E L.R. 5/95)	pag. 71
--	---------

#### **Titolo XI: Le infrastrutture da realizzare al di fuori dei centri abitati.**

Art.38 -Schede normative F (Art. 28 F L.R. 5/95)	pag. 72
--	---------

## **Titolo I: Riferimenti generali**

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

Il presente Regolamento Urbanistico è redatto in coerenza del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale il 25 settembre 1998 ed entrato in vigore, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, l'11 novembre 1998.

### **Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico**

La copia completa del Regolamento Urbanistico è composta dagli elaborati normativi prescrittivi e dagli allegati di seguito elencati:

- RELAZIONE - ELABORATO NORMATIVO composto da:

1- Relazione sui criteri, gli strumenti e gli aspetti valutativi del Regolamento Urbanistico

2- L'articolato normativo del Regolamento Urbanistico

Perimetro dei centri abitati - lettera A art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera B Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera C Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera D Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera E Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera F Art. 28 L.R. n. 5/95.

Tavole normative delle Modificazioni Edilizie lettera G Art. 28 L.R. n. 5/95.

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

- ALLEGATI:

Allegato A - Indagine Geologico Tecnica costituita da  
Relazione

Carta della Pericolosità scala 1:5.000

Carta del Rischio Idraulico scala 1:5.000

Carta della Fattibilità scala 1:5.000

Allegato B - Studio idrologico idraulico di supporto alla pianificazione urbanistica

Allegato C - Atlante territoriale, tavole conoscitive, tavole conoscitive indagine storica.

Allegato D - Quadro riassuntivo degli standards urbanistici.

Allegato E - Tavola individuazione A.N.P.I.L.

### **Art. 3 - Riferimenti alla Legge Urbanistica Regionale**

Il Regolamento Urbanistico (RU), conformemente all'articolo 28 della LR 5/95, contiene:

- A) L'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.17 L.765/67 (art.41 quinquies L.1150/42), art.4 DLgs.285/30-4-92. Tale perimetro è espressamente individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico - Capitolo A Elaborato Normativo Prescrittivo.
- B) L'individuazione delle aree all'interno del perimetro di centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma d'interventi di cui all'art.29 LR.5/95, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti. Tali aree sono tutte espressamente individuate nella

cartografia del Regolamento Urbanistico. Le aree di completamento sono regolate

da apposite schede normative- Capitolo B - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da B/1 a B/25.

- C) L'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68. Tali aree sono tutte espressamente individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico. Alcuni ambiti sono regolati da apposite schede normative. Capitolo C - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da C/1 a C/2.
- D) La individuazione delle aree, in conformità al Piano Strutturale, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi o progetti unitari. Tali ambiti sono regolati da apposite schede normative. Capitolo D - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da D/1 a D/19.
- E) La determinazione degli interventi, esterni agli ambiti di piano attuativo, consentiti all'esterno del perimetro di centro abitato, indipendentemente dal programma integrato d'interventi. Capitolo E - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da E/1 a E/3.
- F) Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati. Capitolo F - Elaborato Normativo Prescrittivo. Schede da F/1 a F/2.
- G) La disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Tale disciplina è contenuta nell'apposito titolo Modificazioni edilizie delle presenti norme e trova indicazioni cartografiche dettagliate nella cartografia del Regolamento Urbanistico. Capitolo G - Elaborato Normativo Prescrittivo Tavole da n° 1 a n° 99.

Resta pertanto inteso che la disciplina del comma 1 – lettera a) dell'Articolo 55 della Legge per il Governo del Territorio è contenuta nella presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente come segue:

- a) Il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto – NELLE TAVOLE DELL'ATLANTE TERRITORIALE.
- b) L'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi - TALE PERIMETRO È ESPRESSAMENTE INDIVIDUATO NELLA CARTOGRAFIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - CAPITOLO A ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO.
- c) La disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico – NELL'ARTICOLATO DELLE MODIFICAZIONI EDILIZIE CONSENTITE SUGLI EDIFICI ESISTENTI, APPOSITAMENTE E SPECIFICAMENTE INDIVIDUATI NELLE TAVOLE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.
- d) Le aree all'interno del perimetro di centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti. - TALI AREE SONO TUTTE ESPRESSAMENTE INDIVIDUATE NELLA CARTOGRAFIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

LE AREE DI COMPLETAMENTO SONO REGOLATE DA APPOSITE SCHEDE NORMATIVE- CAPITOLO B - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO - SCHEDE DA B/1 A B/25.

- e) Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard di cui all'Articolo 53, comma 2, lettera c). - TALI AREE SONO TUTTE ESPRESSAMENTE INDIVIDUATE NELLA CARTOGRAFIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. ALCUNI AMBITI SONO REGOLATI DA APPOSITE SCHEDE NORMATIVE. CAPITOLO C - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO - SCHEDE DA C/1 A C/2.
- f) La disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III - CONTENUTA NELL'ARTICOLO 14 DELLE PRESENTI NORME.
- g) La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio. REGOLAMENTATA IN PARTE DAL PUNTO 5 DELL'ARTICOLO 15 DELLE PRESENTI NORME.
- h) La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica. - NELLE TAVOLE E NELLA RELAZIONE DELLA FATTIBILITA' E NELLO STUDIO IDRAULICO ALLEGATI ALLA VARIANTE.
- i) Le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa. - NELLE SPECIFICHE SCHEDE NORMATIVE- CAPITOLO B - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO -

Non sono previste, nella presente Variante, trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e pertanto, la disciplina del comma 1 – lettera b) dell'Articolo 55 della Legge per il Governo del Territorio è contenuta nella presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente, esclusivamente rispetto alle previsioni già esistenti, e relative alle sole lettere c) ed e), come segue:

- c. gli interventi che, in ragione della loro particolare complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al Titolo V, capo IV sezione I. - TALI AMBITI SONO REGOLATI DA APPOSITE SCHEDE NORMATIVE. CAPITOLO D - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO - SCHEDE DA D/1 A D/24.
- e. Le infrastrutture da realizzare e le relative aree. CAPITOLO F - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO. SCHEDE DA F/1 A F/2.

#### **Art. 4 - Consultazione del Regolamento Urbanistico**

La consultazione del Regolamento Urbanistico avviene sugli elaborati che lo compongono, come elencati al precedente articolo "Elaborati del Regolamento Urbanistico"; il ricorso agli elaborati illustrativi e a quelli del Quadro conoscitivo facilita la comprensione della genesi delle scelte.

In caso di non corrispondenza tra quanto previsto dal Regolamento Urbanistico e, tavole in scala diversa prevale quanto contenuto negli elaborati in scala di maggiore dettaglio. In caso di contrasto fra le tavole e le presenti Norme prevalgono queste ultime.

In ogni caso non è possibile operare senza osservare quanto previsto dal Piano Strutturale.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico prevale quanto prescritto negli elaborati del Piano Strutturale medesimo.

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

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

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

Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, difformi dal progetto esistente agli atti comunali, la conformità urbanistica ed edilizia dei medesimi è attestata dal certificato di abilitabilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e dall'accatastamento dello stesso conformemente allo stato attuale di data coeva con la realizzazione originaria, purché non siano intervenuti prima della data di approvazione delle presenti norme provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità.

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

## **Titolo II: Norme generali per il territorio**

### **Art. 6 - Zone di interesse paesaggistico**

In ottemperanza al disposto del Titolo II capo I art. 19 del PTC nelle zone di interesse paesaggistico (A6) previste nel territorio Comunale, sono vietati:

- i movimenti terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale;
- le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione;
- la demolizione o sostituzione dei ciglionamenti e dei muri a secco di terrazzamento salvo casi di acclarata necessità;
- la compromissione delle testimonianze storiche (edifici, tabernacoli, fonti, particolari sistemazioni agrarie, colture tradizionali);
  - la nuova edificazione a distanza inferiore a 200 ml. dai Parchi provinciali e dalle Riserve Naturali provinciali;
  - la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera i) art. 5 del Piano Strutturale;
  - la realizzazione di serre fisse;
  - le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
  - gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante camporili, alberi monumentali).

### **Art. 7 - Tutela del verde privato**

Le aree a verde esistenti non possono, essere diminuite. Gli alberi esistenti non possono essere tagliati se non per interventi a tutela del patrimonio arboreo o della sicurezza di persone o cose, previa autorizzazione e secondo le prescrizioni previste dall' apposito Regolamento comunale del verde.

Ogni intervento edilizio, è comunque consentito purché in via prioritaria sia dato maggiore spazio e riqualificazione al verde privato e sia altresì redatto un progetto di regimazione delle acque superficiali meteoriche, con la precisazione che nei lotti ineditati sia comunque mantenuto il 30% dell' Area Filtrante e che nei lotti già edificati, con Area Filtrante minore del 30%, la stessa non possa essere diminuita.

I piani attuativi e i progetti di opera pubblica possono regolare le aree filtranti del proprio ambito, motivando eventuali differenziazioni dal presente articolo.

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

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

Nel caso di cambio della utilizzazione funzionale di superfici a garage o autorimessa, non soggette al vincolo di pertinenzialità di cui alla L.122/89, dovrà essere ritrovato uno spazio di pari superficie da destinare a parcheggio autovetture sul quale dovrà essere apposto idoneo vincolo di pertinenzialità con le U.I.

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

I materiali da costruzione ammessi, al fine di conferire agli interventi caratteri di unitarietà, sono di seguito elencati, distinti per elementi.

Copertura: materiali in cotto quali tegole, coppi, marsigliesi.

Nel caso di coperture piane sono vietate materiali bituminosi a vista.

Facciate: pietra, mattone faccia a vista, intonaco civile a calce.

Sono vietati i blocchetti ed i prefabbricati in cemento o tufo.

Infissi e arredo esterno: sono vietati alluminio anodizzato.

Recinzioni: nel sistema insediativo muro pieno, in pietra, mattoni faccia a vista o intonaco oppure recinzioni metalliche, con altezza massima 2 metri.

Sono vietate le reti a maglia sciolta e le recinzioni in prefabbricati di cls..

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente recinzioni arboree o in legno del tipo alla maremmana Sono consentite le recinzioni del resede degli edifici destinati a residenza secondo le prescrizioni per il sistema insediativo.

Sono inoltre ammesse le recinzioni previste da normative tecniche e leggi nazionali relative agli impianti tecnologici ed alla regolamentazione della attività venatoria.

Sono infine consentite recinzioni per ricoveri di animali domestici di dimensioni massime di mq. 10 realizzate con rete plastificata verde ed altezza massima di ml.2 e sovrastante copertura leggera (lamiera zincata o verniciata o lastre di rame )

I piani attuativi, i progetti unitari di cui all'art. 32 e i progetti di opera pubblica possono regolare l'uso dei materiali per il proprio ambito, motivando eventuali differenziazioni dal presente articolo.

## **Art. 10 - Rischio idraulico - geologico - interventi di risoluzione e fattibilità.**

**Delibere del Consiglio Regionale n°12/00 – 13/05 - 94/85**

1. La Carta della Fattibilità, la relazione e gli interventi di risoluzione del rischio idraulico sono direttamente precettivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico. La Carta della Pericolosità Geologica e la Carta del Rischio idraulico, così come integrata dalla Carta della Tutela del Territorio, di supporto al P.S. sono altresì strumenti disponibili e indispensabili per determinare le prescrizioni in materia di riduzione del rischio sia per gli interventi diretti che per la determinazione della fattibilità degli Strumenti Urbanistici Attuativi da adottare e/o approvare dopo l'adozione del R.U. modificato.
2. Gli interventi di modificazione, riqualificazione, tutela e trasformazione urbanistica del territorio e che comunque necessitano di titolo abilitativo diretto, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dagli elaborati di cui al punto 1.
3. Per gli ambiti definiti A1 dei corsi d'acqua pubblici; di cui all'art. 75 della DCR 12/2000 in assenza di modifiche del PTC, è vietata qualsiasi nuova edificazione nella fascia dei 10 mt.
4. Per gli interventi indicati al punto 2 , ricadenti nella Classe 1 di Pericolosità idraulica non sono necessari considerazioni sulla riduzione del rischio.

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

5. Per gli interventi indicati al punto 2, ricadenti nella Classe 2 di Pericolosità idraulica è vietata la modifica delle condizioni di alto morfologico e la funzionalità delle opere idrauliche eventualmente esistenti.
6. Per gli interventi di modificazione edilizia indicati al punto 2, ricadenti nella Classe 3A della Pericolosità idraulica, soggetti a titolo abilitativo singolo, non dovrà essere ridotta l'efficienza del sistema di drenaggio delle acque piovane;
7. Per gli interventi indicati al punto 2, ricadenti, nelle classi 4, 3B, 3C della Pericolosità idraulica, soggetti a titolo abilitativo singolo, è obbligatoriamente prescritta la relativa valutazione del rischio idraulico e la sua riduzione, qualora l'intervento edilizio ammesso venga effettuato con demolizione ricostruzione o ampliamento.
8. In sede di richiesta del Titolo abilitativo, dovrà essere presentata la progettazione esecutiva degli interventi di "Riduzione del rischio" concernente in :
  - a) ubicazione dell'intervento con rilievo topografico almeno in scala 1:1000 per l'individuazione degli ambiti;
  - b) dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio tramite:
    - sezioni in scala 1:200 che dimostrino che la quota minima dell'intervento sia almeno 2 ml sopra la quota del piede dell'argine o dal ciglio di sponda;
    - relazione idrologica-idraulica da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta dal rischio di esondazione e/o ristagno d'acqua per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni;
    - progetto degli interventi per la riduzione del rischio, compatibili con il contesto territoriale e che non comportino aumento del rischio nelle aree limitrofe, da realizzarsi contestualmente all'intervento;
9. P  
Per gli interventi indicati al punto 2 compresi nelle aree classificate PIE, PIME, PFE, PFME dalla Carta della Tutela del Territorio (PAI) si applicano le Norme di Piano approvato con la D.C.R. n.13/2005.
10. All'interno degli ambiti B, A2 e A1 si applicano le salvaguardie della DCR 12/00, di cui agli articoli 75, 76 e 77, recepite dal Piano Strutturale;
11. Gli interventi di previsione, che abbiano valore di Piano Attuativo, che non sono ubicati alla data di approvazione del RU e che non sono compresi nelle aree classificate PIE e PIME dalla Carta della Tutela del Territorio (PAI), debbono essere dotati di uno Studio geologico-tecnico ai sensi della DCR 94/85 che, a partire dalle Carte di Pericolosità Geologica e di Pericolosità Idraulica di supporto al PS, definiscano la nuova Fattibilità.
12. Gli interventi di previsione, che abbiano valore di Piano Attuativo, che non sono ubicati alla data di approvazione del RU e che sono compresi nelle aree classificate PIE e PIME dalla Carta della Tutela del Territorio (PAI), debbono essere dotati di uno studio geologico-tecnico ai sensi della DCR 94/85 e di uno studio idrologico-idraulico che, a partire dalle Carte di Pericolosità Geologica e di Pericolosità Idraulica di supporto al PS, integrate dalla Carta della Tutela del Territorio allegata al PAI, definiscano la nuova Fattibilità
13. Tutto il territorio comunale, a seguito dell'Ordinanza P.C.M. n° 3274 del 20/03/2003, è stato classificato a bassa sismicità (zona 4) e la Regione Toscana con la D.C.R. 169 del 08/10/2003 ha reso obbligatoria la progettazione antisismica anche in queste zone. Dalla data di scadenza del

regime transitorio i progetti dovranno essere conformi alle normative antisismiche di cui agli allegati 2, 3 e 4 dell' O.P.C.M. 3274/03.

14. In adeguamento alle norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico, approvato con la D.C.R. 13/05, gli interventi indicati al punto 2 esterni alle aree classificate PIE, PIME, PFE, PFME dalla Carta della Tutela del Territorio, ma compresi nelle "aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici", nelle "aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti" e nelle aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero", dovranno essere conformi alle direttive indicate rispettivamente agli artt. 18, 19 e 20 delle Norme di Piano.

### **Art. 11 - Fasce di rispetto stradale**

Le tavole del Regolamento Urbanistico individuano a lato dei tracciati stradali esistenti e di previsione, la fascia di rispetto stradale, cioè il limite entro il quale non è ammessa la nuova edificazione.

Eventuali ampliamenti di edifici esistenti non dovranno comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

All'interno delle aree di rispetto stradale valgono inoltre le norme e prescrizioni di cui al Capo 1 - Titolo II del D.P.R. 16/09/1996 n° 610, se non diversamente specificato dalle norme del presente Regolamento Urbanistico.

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

#### **Destinazione d'uso:**

Sono confermate, nei Sottosistemi Insediativi e nei Sottosistemi Ambientali le destinazioni d'uso del Piano Strutturale se non diversamente specificate dalle norme del presente Regolamento Urbanistico.

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

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

*Sottosistemi Insediativi ICS San Vincenzo , ICN, ICM e IAR: ml. 10,50*

*Sottosistema insediativi ICS San Carlo: ..... uguale all'altezza degli edifici esistenti.*

*Sottosistemi Ambientali CAL: ..... ml. 4,50*

*Sottosistemi Ambientali PDS, PBS, PAL e CAG: ..... ml. 7,50*

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

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

### **Distanze tra fabbricati:**

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

- a) nelle zone A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni che non modificano la sagoma degli edifici, le distanze tra gli stessi non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale;
- b) per le nuove costruzioni è prescritta, in tutte le zone omogenee, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- c) nelle zone C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione solo della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiata più marciapiede o banchine) maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a ml 15.

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

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

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

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

### ***Deroghe al D.M.1444/68 ai sensi Art.140 L.R. 65/2014:***

*Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134 , comma 1 lettera h) ed l) , nelle aree del territorio comunale classificate come sub-sistemi insediativi relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10ml purchè non inferiore a quella preesistente.*

***Impianti di radiocomunicazione:***

*Nelle more di approvazione del programma comunale degli impianti di cui all'art. 8 comma 1 della LRT 49 del 06.10.2011 il Comune osserva i seguenti criteri localizzativi :*

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;*
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;*
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;*
- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;*
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo quando previsto al comma 2*

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

**Articolo 13 - Disciplina degli interventi nell'area della Tenuta di Rimigliano** (Articolo non oggetto della presente variante 2016 ma approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 83 del 03.10.2011 ed inserito nell'articolato del Regolamento Urbanistico per facilitare la lettura delle norme.)

#### **1. Ambito di applicazione**

La presente disciplina costituisce l'adeguamento del Regolamento Urbanistico, per i territori facenti parte della Tenuta di Rimigliano, classificati come Sottosistema A2.1, ai contenuti della Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera, approvata con Del.C.C. n. 81 del 26.09.2008.

L'ambito di applicazione della disciplina in oggetto è individuato nella Tavola Prescrittiva V02, ed è inteso quale porzione del più complesso Sottosistema della pianura costiera di cui alla Variante al Piano Strutturale sopradetta.

Per le porzioni di territorio esterne alla Tenuta di Rimigliano, classificate come, *Sottosistema Ambientale PDS e Sottosistema Ambientale PBS*, poiché ricomprese comunque nel Sottosistema ambientale della pianura costiera della Variante al Piano Strutturale continuano a valere le salvaguardie contenute nella disciplina di quest'ultima, ed in particolare nel punto 7 delle Norme.

#### **2. Connotati territoriali**

L'ambito della Tenuta di Rimigliano ha una estensione di circa 568 ettari delimitati a nord dal Botro ai Marmi, ad est dalla ferrovia Pisa - Roma, ad ovest dalla Strada Comunale della Principessa e, a sud dalla Fossa Calda.

Ha caratteristiche di rilevante valore naturalistico con circa 183 ettari di bosco e zone a idromorfia superficiale segnate dalla bonifica e con presenza di residua vegetazione palustre.

L'attività agricola è condotta in forme estensive, prevalentemente con colture di tipo cerealicolo.

La Tenuta è attraversata da un sistema di strade bianche e viali alberati, tra i quali emerge, sotto il profilo paesaggistico e di caratterizzazione del luogo, il Viale dei Cavalleggeri.

Su di essa insistono sette nuclei poderali costituiti da casolari di impianto storico e da una serie di strutture edificate con finalità agricole di scarso e nullo valore architettonico e testimoniale.

#### **3. Obiettivi di governo del territorio**

La presente disciplina ha lo scopo di perseguire ed attuare i seguenti obiettivi di governo del territorio:

1. Conservazione, valorizzazione, qualificazione dell'attività agricola in essere quale fondamento al mantenimento del presidio ambientale sul territorio e alla conservazione del paesaggio;
2. Manutenzione, adeguamento e realizzazione di interventi di regimazione, difesa e di protezione idraulica dei suoli agricoli, anche quali opere per garantire l'accumulo

delle risorse idriche necessarie all'attività agricola e di valorizzazione dei caratteri ambientali delle aree idromorfe e di bonifica;

3. Riqualficazione e manutenzione della rete viaria poderale esistente, senza mutarne il loro aspetto di "strade bianche", anche ai fini di crearne un sistema di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
4. Valorizzazione del sistema insediativo con interventi tesi alla salvaguardia della maglia agraria originaria e delle strutture edilizie individuate di valore storico, testimoniale, tipologico e architettonico;
5. Potenziamento dell'economia turistica con interventi funzionali alla realizzazione di un albergo di alta qualità ricettiva ed architettonica vocato ad attrarre le presenze del turismo ambientale, culturale, eno-gastronomico e di promozione delle risorse territoriali in genere;
6. Valorizzazione potenziamento del sistema dei parchi della Val di Cornia con l'estensione dell'Anpil di Rimigliano anche ai suoli della Tenuta e con la predisposizione di un Regolamento unico di gestione per i territori a monte e a valle della Strada Comunale della Principessa.

#### 4. Invarianti strutturali

La presente disciplina individua, ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni, quali invarianti strutturali i seguenti beni ricompresi nella Tenuta di Rimigliano, costituenti le componenti del paesaggio del Sottosistema ambientale della Pianura Costiera e facenti parte dello Statuto del Territorio della Variante al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n. 81 del 26.09.2008:

Le componenti della bonifica

- I suoli a residua vegetazione palustre e i canali della bonifica.

Le componenti dell'organizzazione territoriale

- I percorsi della maglia insediativa ed agraria;
- I nuclei poderali e i relativi suoli pertinenziali;
- L'unitarietà fondiaria e la conduzione agricola unitaria della Tenuta;
- I viali alberati, le formazioni vegetazionali lineari e gli alberi camporili.

Le emergenze storiche ed architettoniche

- Le tipologie edilizie e l'aspetto esteriore formale delle case coloniche.

Le componenti ambientali

- Le aree boscate di ogni genere e tipo, e comunque quelle rispondenti alla definizione di bosco dettata dall'art. 3 della L.R.T. 21 marzo 2000 n. 39 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Per le parti di territorio esterne alla Tenuta classificate nel Regolamento Urbanistico come, *Sottosistema Ambientale PDS* e *Sottosistema Ambientale PBS*, si intendono

comunque valide a tutti gli effetti le Invarianti Strutturali definite nella disciplina della Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera.

## **5. Nuclei poderali. Interventi edilizi ammessi e destinazione d'uso**

All'interno della Tenuta di Rimigliano, la Tavola Prescrittiva V02 del Regolamento Urbanistico perimetra, in conformità alla Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera, i seguenti Nuclei poderali:

1. Nucleo poderale 1 - Chiusacce
2. Nucleo poderale 2 - Uguccione
3. Nucleo poderale 3 - Walfredo
4. Nucleo poderale 4 - Casa delle Guardie
5. Nucleo poderale 5 - Poggettino Contessa Lea
6. Nucleo poderale 6 - Sveva e Manfredi
7. Nucleo poderale 7 - Fossa Calda

Negli edifici presenti nei Nuclei poderali, sono ammesse le seguenti categorie di interventi edilizi:

1. Interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche di valore storico testimoniale individuati con campitura rossa nella Tavola Prescrittiva V02 del Regolamento Urbanistico e nelle schede normative allegate alla presente disciplina;
2. Interventi di sostituzione edilizia comprendenti la demolizione di S.L.P. esistente in quantità pari a quella oggetto di ricostruzione per le strutture e i manufatti che non presentano alcun valore storico testimoniale formale;
3. Nuova edificazione limitatamente alla struttura ricettiva alberghiera localizzata nell'ambito poderale " Poggettino - Contessa Lea".

Al patrimonio edilizio esistente è riconosciuta oggi la destinazione agricola. È ammessa la riconversione ai fini residenziali delle superfici edilizie non più necessarie alla conduzione dell'azienda e da deruralizzarsi con l'approvazione di un Piano pluriennale aziendale di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della Legge regionale Toscana 3 gennaio 2005, n. 1 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Per le strutture edilizie previste nel Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea è prevista la destinazione turistica ricettiva di tipo alberghiero così come definita dall'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000 n. 42, e dal relativo Regolamento di attuazione.

## **6. Qualità morfologica e distribuzione planivolumetrica degli interventi edilizi**

Al fine di garantire la qualità delle trasformazioni edilizie ammesse in coerenza con i caratteri insediativi e tipologici di matrice rurale all'interno di ogni nucleo poderale sono state individuate le articolazioni plani volumetriche delle superfici oggetto di demolizione e ricostruzione.

I criteri che hanno portato all'interno di ogni Nucleo poderale alla articolazione planivolumetrica dettagliata, per ciascun Nucleo Poderale, nelle allegate Schede normative NP1 - NP2 - NP3 - NP4 - NP5 - NP5 e NP7 ed alla individuazione delle quantità di Ristrutturazione e di Demolizione e ricostruzione all'interno di ciascun

Nucleo Poderale, specificate nella tabella A, allegata alle presenti Norme, risultano i seguenti:

- Formazione di un sistema costruito compatto organizzato intorno agli spazi di uso collettivo riprodotto il caseggiato di campagna;
- Riconoscimento del valore formale, di testimonianza storica e di centralità nell'organizzazione morfologica dei casolari da mantenere;
- Rispetto degli scorci panoramici e delle visuali paesaggistiche dal Nucleo poderale e verso lo stesso;
- Mantenimento di un equilibrio complessivo tra i Nuclei poderali;

L'articolazione plani volumetrica e la morfologia architettonica riportata nelle schede normative di ciascun Nucleo Poderale è da ritenersi prescrittiva anche se, in sede di progettazione esecutiva saranno ammesse variazioni non sostanziali di carattere dimensionale, in conseguenza di una più esatta articolazione distributiva delle unità abitative.

## **7. Capacità insediativa ammessa**

Gli interventi di trasformazione edilizia ammessi, di cui all'alinea 1 e all'alinea 2 del precedente punto 5 sono riferiti alle superfici esistenti, che sono meglio definite negli elaborati allegati alla presente Variante:

1. Abaco degli immobili esistenti;
2. Documentazione fotografica degli immobili esistenti;
3. Tabella di calcolo della SLP ammessa al recupero calcolata secondo i dettami delle Norme sopra citate;

e riportate nella tabella A, allegata alle presenti Norme, ammontano complessivamente a mq.16.608,89 di S.L.P.

La tabella A allegata indica, per ogni Nucleo Poderale, la quantità di SLP complessiva esistente, quella oggetto di restauro/ristrutturazione e quella ammissibile oggetto di demolizione e ricostruzione, alla quale dovrà essere detratta quella riconosciuta necessaria per la conduzione agricola della Tenuta. Tale quantità, per ogni singolo podere è prescrittiva e saranno consentite, in sede di progettazione esecutiva, variazioni massime del 10% in più o meno.

Ogni istanza di titolo abilitativo, alla realizzazione dell'intervento, dovrà chiaramente indicare la S.L.P. oggetto di demolizione, sia che essa sia ricompresa nel Nucleo Poderale oggetto dell'intervento, che al di fuori di esso.

All'interno di tale capacità insediativa si intendono ricomprese anche le superfici necessarie alla conduzione dell'azienda agricola. In caso di deruralizzazione e riconversione del patrimonio edilizio esistente alla residenza si renderanno automaticamente operative le limitazioni circa l'impossibilità di realizzare nuove strutture anche per finalità agricole.

Il primo Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, ferme restando le procedure e le prescrizioni dell'articolo 42 della L.R. n. 1/2005 dovrà comunque prevedere il mantenimento dell'uso ai fini agricoli delle superfici oggi

esterne ai Nuclei Poderali consolidati, meglio definite e quantificate nella Tabella allegata alla presente Variante come Stalle sparse e Teleferica per complessivi mq. 3.417,60, quale garanzia sulle potenzialità gestionali dell'attività agricola. Tali quantità, sono comunque, soggette alle revisioni ed agli aggiornamenti con le forme previste dalla legislazione regionale vigente, e fermo restando il limite massimo insediativo delle superfici del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi previsti nel Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea per la realizzazione della struttura alberghiera sono ammessi per una quantità massima di 6.000 mq di S.L.P., compreso l'eventuale riutilizzo del patrimonio edilizio esistente con valore storico, testimoniale localizzato nel Nucleo medesimo.

Alla struttura alberghiera di nuova previsione è richiesta una alla qualità insediativa e dei servizi offerti con forme gestionali tese alla pratica del turismo sostenibile, ambientale e di valorizzazione del territorio.

### **8. Prescrizioni architettoniche e tipologiche degli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo negli edifici classificati di valore storico testimoniale devono essere tesi a preservare l'organismo edilizio originario e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti.

In particolare:

- Si potrà intervenire sulle strutture portanti verticali ed orizzontali e sulle coperture solo con interventi di consolidamento;
- Non potranno essere variate le scale esterne che consentono il raggiungimento dei livelli al primo piano;
- Non potrà essere alterata la cadenza delle aperture esterne, salvo adottare modifiche ed ampliamenti delle aperture esistenti, nel rispetto degli equilibri compositivi propri dei singoli prospetti, alle necessità della nuova destinazione d'uso residenziale;
- È previsto il rigoroso mantenimento delle balze, delle cornici, delle epigrafi, dei decori stilistici in genere.

Negli edifici in cui tali caratteri siano stati alterati gli interventi devono essere tesi al ripristino delle situazioni originarie, facendo riferimento a cartografie storiche, a documentazioni iconografiche ovvero a tracce ed elementi fisici superstiti di tali assetti originari. A tale scopo è ammessa la demolizione delle superfetazioni e delle aggiunte compromettenti l'unitarietà formale dell'organismo edilizio.

È ammessa la demolizione delle porzioni di strutture principali deteriorate o nelle quali risultano presenti materiali non congrui all'insieme strutturali, purché vengano fedelmente ricostruite mantenendo la sagoma e l'ingombro dell'involucro edilizio esistente. Potrà essere valutata la demolizione con fedele ricostruzione, qualora non sia possibile la parziale demolizione di parti anche strutturali dell'edificio, mantenendo l'aspetto esterno dei fabbricati, possibilmente anche la sagoma e soprattutto i principi architettonici e compositivi dell'esistente.

Negli interventi di rifunzionalizzazione residenziale delle superfici non più necessarie alla conduzione dell'azienda agricola la tipologia delle unità abitative dovrà essere

coerente con quelle attualmente esistenti e svilupparsi su un unico livello. La dimensione di tali unità abitative non potrà essere inferiore a mq 90,00 di S.L.P..

## **9. Prescrizioni architettoniche e tipologiche degli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione**

Negli interventi di sostituzione edilizia comprendenti la demolizione di S.L.P. esistente in quantità pari a quella oggetto di ricostruzione per le strutture e i manufatti che non presentano alcun valore storico testimoniale formale dovranno essere impiegate tipologie insediative aventi rapporti dimensionali, forme, regole costruttive e materiali riconducibili a quelli degli edifici di interesse storico testimoniale.

In particolare:

- I manti di copertura dovranno essere realizzati in laterizio naturale con l'impiego di coppi e tegole alla toscana o tegole marsigliesi;
- Le facciate dovranno presentarsi con intonaco a malta di calce e tinteggiature nei colori ocra, beige, rosa antico e terra naturale;
- Gli aggetti di gronda dovranno essere realizzati con travicelli in legno di abete o di castagno e piastrelle di laterizio naturale, oppure con sole piastrelle di laterizio sormontate su più file;
- Gli infissi esterni ed interni devono essere in legno naturale o verniciato. Per la protezione di grandi aperture quali arcate, carraie, loggiati è ammesso l'impiego di infissi in ferro. Sono vietati oscuramenti esterni quali persiane od avvolgibili;
- Le soglie, i davanzali, i cornicioni, i rivestimenti delle scale devono essere realizzati in pietra naturale o in graniglia;
- I canali di gronda, i pluviali, le lattonerie in genere devono essere in rame preossidato;
- È vietato l'impiego in qualsiasi forma del calcestruzzo a faccia vista;
- È vietata la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto ai corpi di fabbrica.

Oltre alle regole sull'aspetto formale sono prescrittivi i seguenti limiti dimensionali e morfologici:

- Le ricostruzioni nei Nuclei Poderali dovrà avvenire in modo tale che per ogni corpo di fabbrica almeno il 60% della Superficie Coperta sia realizzata su due piani, fatto salvo ciò che concerne il Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea per il quale valgono le disposizioni specifiche di cui al successivo punto 10;
- L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 misurata dal punto più basso del marciapiede circostante al punto più alto della linea di gronda e comunque le altezze degli edifici ricostruiti non potranno superare quelle dei fabbricati di interesse storico testimoniale presenti in ogni singolo Nucleo poderale;
- I porticati e le logge che si sviluppano esternamente all'ingombro delle strutture murarie perimetrali non potranno superare il 30% della Superficie Coperta di ogni edificio;
- I sottotetti non potranno essere in alcun modo praticabili e comunque non possono presentare altezza massima in gronda superiore a ml 0,50;
- I locali seminterrati non potranno presentare altezze superiori a ml 2,40 e fuoriuscire dal piano di campagna per più di ml 0,50. Potranno essere utilizzati esclusivamente per vani tecnologici, non potranno svilupparsi al di fuori della sagoma di ingombro e

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

potranno raggiungere una superficie massima del 10% della Superficie Coperta di ogni edificio.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti possono non essere applicate negli interventi per le superfici che conservano la loro funzione agricola, quando possono costituire ostacolo al corretto uso degli spazi e alle esigenze di tipo produttivo.

#### **10. Prescrizioni architettoniche e tipologiche per la nuova edificazione della struttura alberghiera**

Negli interventi di nuova edificazione per la realizzazione della struttura alberghiera prevista nel Nucleo poderale Poggettino Contessa Lea dovranno essere impiegate tipologie insediative aventi rapporti dimensionali, forme, regole costruttive, materiali in grado di integrarsi e formare un organismo omogeneo con l'edificio avente valore storico testimoniale presente nel Nucleo medesimo.

In particolare valgono le regole sull'aspetto formale ed architettonico elencate al punto 9.

Oltre alle regole sull'aspetto formale sono prescrittivi i seguenti limiti dimensionali e morfologici:

- L'edificazione all'interno del Nucleo Poderale dovrà avvenire in modo tale che per ogni corpo di fabbrica almeno il 30% della Superficie Coperta sia realizzata su due piani;
- L'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 misurata dal punto più basso del marciapiede circostante al punto più alto della linea di gronda e comunque le altezze dei nuovi edifici non potranno superare quella del fabbricato di interesse storico testimoniale presenti nel Nucleo poderale;
- I porticati e le logge che si sviluppano esternamente all'ingombro delle strutture murarie perimetrali non potranno superare il 30% della Superficie Coperta di ogni edificio;
- I sottotetti non potranno essere in alcun modo praticabili e comunque non possono presentare altezza massima in gronda superiore a ml 0,50;
- I locali seminterrati non potranno presentare altezze superiori a ml 2,40 e fuoriuscire dal piano di campagna per più di ml 1,00. Potranno essere realizzati esclusivamente all'interno della sagoma di ingombro degli edifici di nuova realizzazione e dovranno essere utilizzati per cantine, autorimesse funzionali all'albergo, magazzini, centrali termiche e di climatizzazione, impianti tecnologici in genere, lavanderie, celle frigo e dispense;
- I locali seminterrati che presentano altezza superiore a ml 2,40 e destinazioni diverse da quelle di cui all'alinea precedente potranno essere realizzati sempre che vengano ricompresi tra la S.L.P. ammissibile.

#### **11. Prescrizioni per le sistemazioni esterne dei Nuclei poderali e per la conservazione dei manufatti minori**

Gli spazi esterni di ogni Nucleo poderale dovranno essere sistemati e mantenuti in modo da potersi configurare come spazi aperti e mantenere il loro carattere rurale.

In particolare:

- È ammessa la realizzazione di marciapiedi e camminamenti solo a coronamento dell'ingombro dei corpi i fabbrica di ogni edificio esistente, oggetto di ricostruzione o di nuova realizzazione;
- È vietato l'uso di ogni tipo di recinzione;
- Sono vietati movimenti di terra che compromettano l'andamento fisico naturale dei terreni;
- È vietato l'uso di pavimentazioni esterne diverse dal laterizio e dalla pietra naturale;
- È vietata la sistemazione del verde con giardini strutturati, non tipici del contesto rurale ed agricolo, con la messa a dimora di piantumazioni e specie arboree non autoctone oppure non tipiche della campagna toscana;
- È ammessa la realizzazione di piscine e vasche d'acqua solo all'interno dei Nuclei Poderali, le cui superfici a vista presentino rivestimenti e trattamenti colore sabbia e terra naturale, e sempreché venga dimostrata la disponibilità idrica senza il ricorso all'acquedotto idropotabile.

Sia all'interno di ogni Nucleo poderale che nell'intera Tenuta dovranno essere conservati e restaurati i manufatti edilizi minori aventi valore storico - testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, cippi, edicole, in quanto tali riconducibili alla identità rurale del luogo.

Dovranno inoltre essere recuperati e valorizzati i tratti residui delle originarie canalizzazioni d'irrigazione in mattoni.

## **12. Utilizzo delle tecniche di bioarchitettura e bioedilizia. Classificazione energetica degli edifici**

Nella realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione edilizia consentiti dalla presente disciplina dovranno essere applicati tecnologie e principi costruttivi utili alla promozione della eco efficienza delle costruzioni, al contenimento del consumo delle risorse ambientali e dei consumi energetici.

A conclusione dei lavori, gli edifici oggetto degli interventi edilizi dovranno ottenere apposita certificazione di qualificazione energetica rilasciata da tecnico abilitato. Gli edifici di nuova realizzazione, ivi compresi quelli scaturiti dalla ricostruzione delle superfici preventivamente demolite dovranno presentare i requisiti necessari all'ottenimento della classe energetica "A", e della classe "B" per le ristrutturazioni a meno di specifiche condizioni ostative dimostrate in fase di progettazione.

Gli interventi dovranno rispondere anche ai requisiti prestazionali previsti dalle direttive comunitarie emanate in materia e alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" definitivamente approvate con Delibera G.R.T. n. 218 del 03.04.2006, e ai seguenti ulteriori criteri obbligatori:

- Impiego delle tecniche proprie della bio-architettura descritte nel Regolamento Edilizio Comprensoriale, così come fatto proprio dal Comune di San Vincenzo con deliberazione del consiglio comunale n. 149 del 28.11.2007;
- Messa in opera di sistemi e tecniche di recupero, depurazione e riuso delle acque meteoriche e delle acque reflui, in particolare con l'impiego di sistemi di approvvigionamento idrico di tipo duale;

- È vietato realizzare centrali termiche o cogenerative a biomasse;
- I targets riportati nel rapporto Ambientale sono prescrittivi e, la dimostrazione del loro raggiungimento, è condizione essenziale per il rilascio dei permessi di costruire.

### **13. Prescrizioni per i parcheggi pertinenziali e per le aree a standards urbanistici**

I parcheggi pertinenziali nelle quantità previste dalla legislazione vigente potranno essere localizzati solo all'interno dei Nuclei poderali. Non è consentita la realizzazione di autorimesse fuori terra o interrato, fatto salvo quanto disposto al punto 10 per gli edifici della struttura alberghiera di nuova realizzazione.

È ammessa la realizzazione dei posti auto pertinenziali con pergolati in legno ed eventuale copertura struttura contenente pannelli fotovoltaici adeguatamente progettata per essere inserita nel contesto paesaggistico dei luoghi.

La dotazione collettiva e per standards urbanistici conseguenti agli interventi di trasformazione edilizia ammessi dalla seguente disciplina si intende assolta con la cessione dell'area boscata posta a margine di via della Principessa che presenta una superficie complessiva pari a mq 288.000.

### **14. Prescrizioni per la viabilità poderale interna alla Tenuta**

La viabilità poderale interna alla Tenuta non è in alcun modo modificabile, né nella dimensione che nell'andamento del tracciato, salvo che, sulla base di prove documentali (foto aree storiche, planimetrie storiche, documenti, ecc), si attesti l'esistenza di diversi tracciati e caratteri della viabilità.

Su di essa sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, di ripristino delle pavimentazioni esistenti esclusivamente con materiale lapideo o terra battuta e di manutenzione degli scoli laterali per le acque meteoriche.

### **15. Interventi di riduzione del rischio idraulico**

Gli interventi edilizi ammessi dalla presente disciplina sono subordinati alla realizzazione delle opere di riduzione del rischio individuate dagli studi e dalle indagini allegato al regolamento Urbanistico.

Gli interventi di riduzione del rischio idraulico con la realizzazione di casse di espansione dovranno essere programmati e progettati anche da poter costituire forme di accumulo della risorsa idrica da utilizzare nelle coltivazioni agrarie e sistemazioni paesaggistiche ed ambientali coerenti con il contesto dei residui della vegetazione palustre presenti nella Tenuta.

### **16. Modalità di esecuzione degli interventi. Contenuti della convenzione**

Gli interventi ammissibili dalla presente disciplina si attuano tramite il rilascio di permessi a costruire riferiti ed unitari ad almeno ogni singolo Nucleo poderale.

Prima della richiesta del primo permesso di costruire dovrà essere approvato il PAMAA e dovrà essere sottoscritta una specifica convenzione quale elemento sostanziale del Programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale per la

conduzione agricola della Tenuta, allegata in schema al presente Regolamento Urbanistico dovrà regolamentare:

- L'obbligo del mantenimento in produzione colturale i suoli agricoli della Tenuta, secondo gli specifici indirizzi che saranno assunti nel piano aziendale pluriennale;
- L'utilizzo delle produzioni agricole aziendali nell'attività di ristorazione della struttura alberghiera e per il consumo dei residenti nella Tenuta;
- L'unitarietà fondiaria e la gestione unitaria dell'azienda agricola con l'espresso divieto a frazionare la stessa in più corpi produttivi o soggetti giuridici;
- La cessione al patrimonio comunale delle aree boscate poste, ai margini della Tenuta, lungo la Strada della Principessa;
- La cessione al patrimonio comunale della ex scuola posta lungo la via del Lago e la definizione degli eventuali interventi di ristrutturazione necessari alla realizzazione di un presidio a servizio della Società dei Parchi della Val di Cornia;
- La natura e i caratteri di eventuali opere da realizzarsi all'esterno della Tenuta, in particolare per favorire le relazioni e la mobilità pedonale con l'area boscata costiera, e per l'attraversamento pedonale in sicurezza lungo la via del Lago;
- Il vincolo permanente di destinazione d'uso della struttura ricettiva in albergo, secondo le forme gestionali previste dalla legislazione regionale per tale tipo di attività;
- L'impegno ad accettare l'inserimento della Tenuta di Rimigliano nell'Anpil, e delle forme di gestione e di regolazione delle attività private che saranno disciplinate nello specifico regolamento;
- L'impegno a mantenere aperti e liberi i suoli pertinenziali interni ai nuclei poderali che non saranno occupati dalle strutture edilizie;
- L'impegno alla manutenzione del sistema dei canali della bonifica e del sistema idraulico superficiale;
- La realizzazione delle opere di sistemazione idraulica che saranno previste dagli appositi studi, sia per la messa in sicurezza del territorio che per la realizzazione di eventuali bacini di accumulo della risorsa idrica necessaria all'agricoltura;
- L'impegno alla manutenzione del sistema viario poderale, dei filari alberati e le eventuali forme di uso e di accesso da parte della collettività alla viabilità stessa.

In assenza di tale convenzione negli edifici che compongono i Nuclei poderali della Tenuta di Rimigliano sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il permesso di Costruire dovrà essere preceduto dal Nulla Osta della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana.

## **17. Disciplina urbanistica delle aree esterne alla Tenuta di Rimigliano**

Per le aree esterne alla Tenuta di Rimigliano ma comunque ricomprese nel Sottosistema ambientale della pianura costiera di cui alla Variante al Piano Strutturale approvata con Del.C.C. n. 81 del 26.09.2008 vale quanto detto al punto 1 e al punto 4 della presente disciplina circa l'operatività delle salvaguardie previste dalle norme della suddetta variante.

Per il "Camping Village Park Albatros" sono consentiti gli interventi così come disciplinati alla scheda normativa S.PBS.D.26 - Titolo IX Art. 36 delle NTA del RU.

Oltre a ciò si fa presente che in attesa della formazione del nuovo strumento urbanistico in corso di redazione in tali aree sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria senza variazione della destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente.

Sulle proprietà pubbliche ricomprese in tali aree sono consentiti gli interventi conseguenti alla approvazione di progetti di opera pubblica previsti negli appositi atti di programmazione previsti dalle leggi vigenti.

Nei restanti ambiti non interessati dalla variante suddetta, valgono le Salvaguardie di cui al punto 7 delle norme della Variante al piano Strutturale.

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

1. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti alle condizioni ed alle procedure previste dal *titolo IV capo III della LRT 65/2014*.
2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi *di cui all'art. 79 della LRT 65/2014*
3. È consentito il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti non residenziali, inserite in edifici realizzati con destinazione d'uso residenziale, nei quali quest'ultima sia prevalente, purché non destinati alla funzione agricola
4. Sono inoltre consentiti gli interventi straordinari nei limiti e nei termini di cui all'articolo 3 della Legge Regionale 24/2009 ( Piano casa) e ss.mm.ii.
5. Negli edifici esistenti, aventi destinazione residenziale, sono consentiti, nei limiti e nei termini della L.R. 5/2010 gli interventi di recupero dei sottotetti non abitabili.

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

### **1 - Interventi sugli edifici**

In caso di edifici realizzati con progetto unitario, le modificazioni delle coperture o sui fronti, compreso le modifiche dei materiali usati sui colori di singoli elementi, anche se limitata a porzioni dell'edificio, dovrà essere giustificata da progetto unitario esteso a tutto l'edificio interessato.

In particolare quanto sopra anche per gli ambiti perimetrati ed individuati con la sigla MQ nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

### **2- Interventi su edifici con superficie a destinazione specifica**

Per le strutture a carattere specifico esistenti quali Alberghi, Ristoranti, Bar (pubblici esercizi), i porticati possono essere chiusi con strutture ad infisso rimovibile. E' vietato il cambio di destinazione d'uso. L'intervento non costituisce *S.U.L.* .

### **3- Addizioni volumetriche**

Le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici a condizione che gli edifici (costituiti anche da più unità abitative esistenti) ne siano sprovvisti e con le seguenti modalità:

- Servizi igienici: purché non superiori a mq. 8 di superficie di calpestio comprensivo dell'eventuale antibagno, qualora non vi sia la possibilità di reperirli all'interno dell'unità immobiliare;
- Volumi tecnici: destinati ad impianti tecnologici che dovranno avere i seguenti requisiti:
- stretta connessione con la funzionalità per assicurare confort abitativo agli edifici;
- impossibilità tecnica di poter prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione, qualora siano dimostrate le condizioni di sicurezza e di normativa e qualora non vi sia la possibilità di reperirli all'interno;

Tali addizioni sono consentite esclusivamente negli interventi di ristrutturazione edilizia (non sono consentite negli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia ed Ampliamento.)

### **4- Autorimesse pertinenziali**

E' consentita la realizzazione di addizioni volumetriche, in deroga agli indici di edificabilità del PRG, per la realizzazione di autorimesse pertinenziali alle seguenti condizioni:

- esistenza di un edificio principale ad uso residenziale (costituito anche da più unità abitative) concessionato prima dell'entrata in vigore della L. 122/89;
- ubicazione dell'edificio principale si trovi nel sistema Insediativo.
- che sia costituito vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa e l'autorimessa;

- che non vi sia alcun tipo di collegamento diretto tra l'autorimessa e l'unità immobiliare;
- impossibilità di installare impianti idrici;
- dimensioni di mq. 20 di superficie utile per ciascuna autorimessa e fino ad un massimo di mq. 60 attribuiti a ciascun edificio ( inteso come organismo edilizio unitario anche costituito da più unità immobiliari all'interno di un lotto omogeneo ) e ml. 2,40 di altezza massima in gronda, con altezza media inferiore a mt. 2,70;
- È vietata la realizzazione di tramezzature interne ed è possibile la realizzazione di una sola finestra delle dimensioni di mt. 1,00 per 0,40 con davanzale ad una altezza non minore a mt. 1,80 dal pavimento interno, è consentita altresì la realizzazione, oltre alla porta di accesso carrabile, di una seconda porta pedonale ;
- che sia assicurata una superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria e comunque la non diminuzione di quella esistente, qualora sia inferiore al 30%.

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

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

Negli edifici esistenti, prospicienti le strade:

- Via Vittorio Emanuele II° e tutta la zona limitrofa interessata dal Centro Commerciale naturale denominato "ITACA" (comprende Via Garibaldi, Via della Fonte, Via Trieste, Vicolo Serristori, Piazza della Vittoria e il tratto ex via della Stazione sino all'incrocio con la stessa e nella zona interessata dal Centro Commerciale naturale denominato "LA TORRE");
- Piazza Umberto I°;
- Piazza della Chiesa;
- Corso Italia;
- Via del Passazzino, via della Misericordia e via San Francesco;
- Largo Berlese;
- il tratto di Via della Principessa sino all'intersezione con via Montecristo lato mare e con il sottopasso pedonale lato monte;
- Via Roma;
- Via Biserno, limitatamente al tratto da via Lucca agli impianti sportivi di Santa Costanza, e via Grosseto;
- Via Giacomo Matteotti;
- Via Piave;
- Via del Castelluccio tratto Urbano sino al ponte sulla S.G.C. Aurelia;
- tutta la frazione di San Carlo;
- in tutti gli ambiti oggetto di progetto unitario o Piano Attuativo è vietato il cambio di destinazione d'uso di Unità Immobiliari, o porzioni delle stesse, non residenziali, poste ai piani terra degli edifici esistenti, che abbiano la possibilità di affacciarsi o avere aperture sulle strade interessate.

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

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

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

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

## **Titolo IV: Modificazioni edilizie**

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

Le “Modificazioni edilizie”, interventi ammessi sugli edifici esistenti e sui lotti edificati, sono regolate secondo l’obiettivo strategico del riuso, adeguamento e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale per i Sistemi Territoriali e funzionali; gli obiettivi operativi del Regolamento Urbanistico; i principi insediativi riconoscibili nelle singole parti del sistema insediativo; i contenuti storici, ambientali e paesistici; le relazioni tra edifici ed aree di pertinenza.

Le Modificazioni sono espresse per casi omogenei, con individuazione cartografica dettagliata e regole specifiche puntualizzate in norme generali per territorio e norme specifiche per singole tipologie di Modificazioni edilizie.

Gli interventi sugli edifici compresi in un singolo perimetro di modificazione nella cartografia del Regolamento Urbanistico sono regolati dalla medesima categoria di modificazione.

La modificazione si applica a tutto l’edificio ed è vietata l’applicazione a parte di esso anche se costituito da più unità immobiliari autonome. In caso di vincoli legati alla destinazione d’uso od a particolari limitazioni di utilizzo (residenza) gli stessi si applicano a TUTTO l’edificio oggetto della modificazione.

Qualora le regole della Modificazione edilizia ammettano incrementi quantitativi specifici, tale indicazione quantitativa supera eventuali restrizioni quantitative generali e si applica ai soli edifici indicati in cartografia dalla specifica regola di Modificazione edilizia.

#### **DEFINIZIONI:**

*Le definizioni ed i parametri da utilizzare per la realizzazione degli interventi di modificazione sono quelli di cui al DPGR 11 novembre 2013 n° 64/r e recepiti con deliberazione consiliare n° 33 del 30.04.2015. Sono fatte salve le eccezioni previste dalla sopra richiamata norma.*

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

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

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

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

La progettazione degli edifici potrà essere effettuata con le tecniche della bio-architettura e nel rispetto dei requisiti della normativa antisismica e, conseguentemente, la tecnica costruttiva deve essere adeguata. Pertanto non costituisce *S.U.L.* lo spessore eccedente ai 30 cm dei muri perimetrali necessari per rispettare l'adeguamento alla normativa sismica e i requisiti che garantiscano la bioarchitettura, lo scopo deve essere unicamente quello di "proteggere gli ambienti e le persone dagli agenti atmosferici esterni e dall'inquinamento indor", garantendo così una buona qualità della vita ed un'edilizia sostenibile ai fini del benessere.

In seguito all'entrata in vigore della normativa di cui agli articoli 145, 146 e 147 della legge regionale n. 1/2005 e relative linee guida, nel caso di progettazione e realizzazione dell'edificio secondo i requisiti indicati nelle schede 1.1-1.2-1.3-1.4-1.5-1.6-1.7-1.8 , 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8 , 3.1-3.2-3.3 , 4.1-4.2-4.3-4.4-4.5-4.6-4.7-4.8-4.9-4.10-4.11-4.12-4.13 , 5.1 , 6.1-6.2-6.3 e 7.1-7.2 di cui all'Allegato A delle "Linee Guida per la Valutazione della Qualità Energetica ed Ambientale degli Edifici in Toscana" che vengono allegate alle presenti Norme e con il sistema di attribuzione e pesatura dei punteggi di cui agli Allegati B e C delle "Linee Guida per la Valutazione della Qualità Energetica ed Ambientale degli Edifici in Toscana"

Gli incrementi di *S.U.L.* concessi quale incentivo ai sensi del comma 3 dell'Art. 146 della L.R. 1/2005 sono graduati, in relazione al punteggio ottenuto per la certificazione ambientale dell'edificio riportato in 100/100 come segue:

Per punteggi ottenuti:

Fino a 10/100 = incremento dello 0,00%(zero per cento)

Fino a 15/100 = incremento del 1,50 %

Fino a 20/100 = incremento del 2,00 %

Fino a 25/100 = incremento del 2,50 %

Fino a 30/100 = incremento del 3,00 %

Fino a 35/100 = incremento del 3,50 %

Fino a 40/100 = incremento del 4,00 %

Fino a 45/100 = incremento del 4,50 %

Fino a 50/100 = incremento del 5,00 %

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

Fino a 55/100 =	incremento del 5,50 %
Fino a 60/100 =	incremento del 6,00 %
Fino a 65/100 =	incremento del 6,50 %
Fino a 70/100 =	incremento del 7,00 %
Fino a 75/100 =	incremento del 7,50 %
Fino a 80/100 =	incremento del 8,00 %
Fino a 85/100 =	incremento del 8,50 %
Fino a 90/100 =	incremento del 9,00 %
Oltre 90/100 =	incremento del 10,00 %

Il possesso dei requisiti atti ad ottenere l'incentivo in percentuale della *S.U.L.* esistente o comunque consentita dal PRG e dalle norme vigenti, deve essere certificata in entrambe le fasi dal tecnico progettista.

I tecnici per poter certificare il possesso dei requisiti di cui sopra dovranno essere in possesso di certificato di partecipazione ad apposito corso professionale svolto presso Le Università, gli Ordini Professionali, l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura (I.N.B.AR) o l'Associazione Nazionale Architettura Biologica (A.N.A.B.)

Gli incrementi possono essere concessi, nel rispetto delle norme sulle modificazioni edilizie, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento e Nuova edificazione per la quantità di S.L.P. alla quale si applicano gli interventi di bioarchitettura di cui alle allegate schede tecniche, a condizione che il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire o alle varianti in corso d'opera attesti il raggiungimento dei punteggi minimi sopra stabiliti e che in sede di attestazione di abitabilità sia dato atto degli interventi effettuati allegando la documentazione comprovante l'istallazione ed i requisiti prestazionali di impianti tecnologici, la fornitura di materiali specifici, la documentazione anche fotografica della posa in opera degli stessi, le certificazioni delle caratteristiche tecniche delle apparecchiature e degli impianti, e quant'altro sia necessario a dimostrare in modo completo ed inconfutabile l'ottenimento del punteggio raggiunto.

L'Amministrazione Comunale provvederà, anche a mezzo di Commissione tecnica appositamente istituita ad effettuare i controlli preventivi, in corso d'opera e, a ultimazione lavori della regolarità delle dichiarazioni presentate.

L'accertamento di eventuali irregolarità comporta la sanzione pari al doppio del valore venale di tutta la *S.U.L.* realizzata, aggiuntiva a quella assentibile dal vigente PRG, e quindi di tutto l'incremento ottenuto.

### **3. Dotazioni pertinenziali**

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

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a residenza.

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

#### **4. Tolleranze**

Nella applicazione dei parametri urbanistici minimi indicati nelle presenti norme, è ammessa una tolleranza del 2%.

## **Art. 18 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico - testimoniale**

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici di riconosciuto valore storico: la Torre della battaglia, Torre Nuova, la Torraccia, la Chiesa di San Vincenzo Ferreri, la Chiesa di Santa Barbara a San Carlo.

### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'attento recupero degli edifici e delle aree circostanti e l'apertura al pubblico regolamentata degli edifici, per apprezzarne il valore storico - testimoniale.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di Restauro e risanamento conservativo.

### 4. Prescrizioni specifiche

Prescrizioni sui materiali e sui metodi di intervento sono specificate nell'apposito articolo 11 del Regolamento Urbanistico.

### 5. Titolo abilitativo singolo

## **Art. 19 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti**

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dello spazio urbano su cui si affacciano, dato dalle particolari caratteristiche storiche, architettoniche, di omogeneo impianto urbanistico.

### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle dotazioni dell'edificio contestualmente alla tutela dei fronti, dei giardini e degli impianti arborei esistenti.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia interna. Sono vietati interventi di demolizione dei fronti o di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi, salvo che gli stessi non siano giustificati da rilievo che ne dimostri la preesistenza. È vietato altresì la modificazione della copertura, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda

### 5. Titolo abilitativo singolo

## **Art. 20 - Modificazione edilizia 3 Adeguamento degli edifici**

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il ruolo nella configurazione dello spazio urbano su cui si affacciano. I fronti principali di tali edifici sono stati nel tempo modificati rispetto alla immagine originaria, altri fronti sono meno rilevanti nell'apporto pubblico.

### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento degli edifici e la tutela dei fronti di definizione dello spazio pubblico.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

### 4. Prescrizioni specifiche

In caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare tali caratteristiche anche negli edifici adiacenti, per motivare il senso armonico delle scelte.

### 5. Titolo abilitativo singolo

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

### 1. Descrizione

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

### 2. Obiettivi

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

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

### 4. Prescrizioni specifiche

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

Il contenuto della norma è efficace anche per gli edifici esistenti non diversamente specificati.

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

### 5. Titolo abilitativo singolo

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

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

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici residenziali di ridotte dimensioni, in genere ad un piano fuori terra senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio urbano.

### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'omogeneizzazione del tessuto edilizio di recente formazione e l'adeguamento dell'unità abitativa alle mutate esigenze dei nuclei famigliari.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sugli edifici classificati in questa Modificazione edilizia sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia

### 4. Prescrizioni specifiche

Sugli edifici classificati con questa Modificazione sono ammessi interventi di Ampliamento mediante sopraelevazione di un piano.

Qualora l'intervento di ampliamento come sopra specificato sia limitato da specifiche normative in materia di distanze tra fabbricati è consentita l'utilizzazione di tutta o parte della *S.U.L.* . disponibile per ampliamenti orizzontali fermo restando il limite di incremento della Superficie Coperta di mq. 65

- Relativamente all'area compresa tra la via della Principessa e la Ferrovia Pisa-Roma, contraddistinta dalla sigla **M5/1** l'incremento in sopra elevazione non potrà superare l'altezza massima di ml. 8,50 misurata ortogonalmente sull'asse di via della Principessa.

E' ammesso anche l'incremento in ampliamento orizzontale.

In tale caso l'incremento ammesso è di 65 mq di *S.U.L.* .

L'intervento dovrà realizzare, nelle pertinenze, spazi appositamente asserviti al parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies L.1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

L'incremento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

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

Gli edifici oggetto di ampliamento, per un periodo non inferiore ai cinque anni, possono essere utilizzati esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

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

### 5. Titolo abilitativo singolo convenzionato

### 6. Norma generale per il Sistema Insediativo:

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

Gli interventi di cui alla presente Modificazione edilizia sono consentiti in tutto il sistema insediativo per gli edifici, ancorché non classificati M5 o M5/1, aventi l'altezza massima del fronte principale rispetto allo spazio pubblico di 5,00 ml, solo in caso di rialzamento verticale e non di ampliamento.

Gli interventi dovranno garantire, ove possibile, l'allineamento della cortina edilizia degli edifici adiacenti e il loro inserimento dovrà essere valutato da apposito progetto d'insieme. Sono esclusi da questo tipo di intervento gli edifici all'interno del perimetro MQ

Per gli edifici di massimo due piani, aventi una parziale sopraelevazione, è ammessa la sopraelevazione a completamento sopra parte ad un piano fuori terra, a condizione che venga garantita una progettazione omogenea dell'edificio e che non si costituisca una nuova unità immobiliare Sono esclusi da questo tipo di intervento gli edifici all'interno del perimetro MQ.

## **Art. 23 - Modificazione edilizia 6 Adeguamento funzionale degli alberghi esistenti**

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti utilizzati per attività ricettive e confermati dal Regolamento Urbanistico per tale destinazione.

### 2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'adeguamento dimensionale e l'aggiornamento funzionale delle strutture ricettive esistenti laddove non sia in contrasto con i valori ambientali e la struttura insediativa.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia regolati

### 4. Prescrizioni specifiche

Sugli edifici classificati con questa Modificazione sono ammessi interventi di incremento massimo di *S.U.L.* corrispondente alla superficie coperta esistente da realizzare mediante sopraelevazione e/o ampliamento dell'edificio.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono:

- altezza massima 14 metri, misurata ortogonalmente all'asse di Viale Serristori e di Largo della Libertà;
- distanza minima tra pareti finestrate 10 metri.
- distanza minima dai confini secondo Codice Civile.

### 5. Norme per l'adeguamento funzionale degli alberghi esistenti sulla fascia prospiciente l'arenile demaniale

Per gli edifici classificati con la sigla **M6/1** l'adeguamento avviene mediante l'incremento della *S.U.L.* per una quantità massima pari al 130 mq. E' vietata la sopraelevazione, l'ampliamento non dovrà costituire avvicinamento alla linea di costa, considerando tutti i fronti prospicienti il mare. Distanza minima dalle pareti finestrate 10 metri. Distanza minima dai confini secondo il Codice Civile.

### 6. Norme per il miglioramento delle dotazioni degli alberghi esistenti

Per gli edifici classificati con la sigla M6 o M6/1 è altresì consentito l'ampliamento della struttura esistente mediante l'incremento di *S.U.L.* per una quantità massima pari a 200 mq.

Fermo restando la destinazione d'uso di Attività Ricettive di tutto l'edificio, l'ampliamento concesso dovrà essere destinato esclusivamente alla realizzazione di servizi della struttura ricettiva.

La norma di cui al presente punto 6. si applica anche alle Strutture Ricettive - Residenze Turistico Alberghiere di cui all'Articolo 27 della L.R. 42/2000, ed alle Strutture ricettive Alberghiere di cui all'Articolo 26 della L.R. 42/2000, ancorché non classificate M6, esistenti alla data di adozione della variante gestionale (03 Novembre 2005)

Per esistenti si intendono quelle che alla data suddetta erano in possesso di Titolo abilitativo e che avevano presentato inizio dei lavori.

### 7 Regole generali

La destinazione d'uso ammessa per tali interventi è esclusivamente Attività ricettive *alberghiere*. La destinazione d'uso dovrà essere trascritta e vincolata per un minimo di 10 anni.

Le attrezzature ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni **nuova** camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti al parcheggio

pertinenziale o predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva.

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge per tale destinazione d'uso, purché sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purché si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini pensili, fioriere, ecc

L'incremento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

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

In relazione al fatto che trattasi di strutture esistenti, alla specifica destinazione d'uso degli ampliamenti ed al fine di agevolare la realizzazione degli interventi, l'ampliamento della *S.U.L.* è consentito anche con la realizzazione di corpi separati dall'edificio principale.

Restano valide le disposizioni e prescrizioni contenute nel presente articolo

8.Titolo abilitativo singolo convenzionato.

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

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria edifici residenziali prevalentemente utilizzati come seconda casa.

### 2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'ammmodernamento complessivo del sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica. In particolare è da perseguire il miglior utilizzo nell'arco dell'anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione delle seconde case in strutture per servizi turistici più articolati, con un maggior contributo alle attività economiche locali.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia

### 4. Prescrizioni specifiche

#### **Tale modificazione è applicabile esclusivamente nel Sottosistema insediativo**

sono ammessi interventi di Ampliamento contestuali al cambio di destinazione d'uso verso le Attività ricettive: Alberghi così come definiti dall'articolo 26 della L.R. 42/2000.

L'ampliamento consiste nella possibilità di sopraelevazione. e/o l'ampliamento Parametri urbanistici da rispettare:

- *S.U.L.* massima determinata dalla superficie coperta esistente moltiplicata per 4;
- Altezza massima secondo le prescrizioni dell'articolo 12
- Distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml.
- Distanza minima dai confini: secondo Codice Civile.

L'intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi per le strutture ricettive.

La destinazione d'uso ammessa per tali interventi è esclusivamente Attività ricettive, secondo l'art. 3 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale: Alberghi così come definiti dall'articolo 26 della L.R. 42/2000. La destinazione d'uso dovrà essere trascritta e vincolata per un minimo di 10 anni.

Le strutture ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti a parcheggio pertinenziale.

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge per tale destinazione d'uso, purché sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purché si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini pensili, fioriere, ecc

L'ampliamento può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

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

In caso di intervento sulla fascia dunale, ferma restando la validità dei parametri della M7/1, sono confermati le prescrizioni ed i vincoli della M6/1 (è vietata la sopraelevazione, l'ampliamento non dovrà costituire avvicinamento alla linea di costa, considerando tutti i fronti prospicienti il mare).

L'intervento è subordinato a Titolo abilitativo singolo convenzionato

## **Art. 24 Bis - Modificazione edilizia 7/1 Conversione verso strutture ricettive S.S.A. A3**

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria edifici residenziali esistenti nel Sotto Sistema Ambientale A/3

### 2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'ammodernamento complessivo del sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica. In particolare è da perseguire il miglior utilizzo nell'arco dell'anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione delle seconde case in strutture per servizi turistici più articolati, con un maggior contributo alle attività economiche locali.

### 3. Tipi di intervento ammessi

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

### 4. Prescrizioni specifiche

Nel Sottosistema Ambientale A.3, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse e nel rispetto

di tutte le altre norme del presente Regolamento Urbanistico in particolare con le prescrizioni per la difesa e la tutela del suolo, nonché nel rispetto delle altezze massime del sottosistema di riferimento è consentita la conversione verso strutture ricettive.

Nel Sottosistema Ambientale A.3 la quantità massima ammissibile per la destinazione d'uso ad attività ricettive è fino ad un massimo di mq. 1000 di *S.U.L.* compreso l'esistente in caso di realizzazione di una struttura alberghiera ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 42/2000 o fino ad un massimo di mq. 800 in caso di realizzazione di una residenza turistico alberghiera ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 42/2000.

Tale possibilità di intervento è ammessa esclusivamente per gli edifici esistenti con *S.U.L.* minima di mq. 350

Non sono cumulabili più edifici di dimensioni inferiori ai 350 mq. di *S.U.L.*.

- Distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml.

- Distanza minima dai confini: secondo Codice Civile.

L'intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi per le strutture ricettive.

La destinazione d'uso ammessa per tali interventi è esclusivamente Attività ricettive.

La destinazione d'uso dovrà essere trascritta e vincolata per un minimo di 10 anni.

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

Le strutture ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti a parcheggio pertinenziale. L'ampliamento può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

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

L'intervento è subordinato a Piano attuativo

### **Art. 25 - Villaggio Minerario U.T 8.1 - Luogo a statuto speciale.**

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è la riqualificazione della intera Unità Territoriale, mantenendo integro l'assetto urbanistico dell'impianto originario del "Villaggio Minerario".

Gli obiettivi principali degli interventi ammessi esistenti sono la tutela, la valorizzazione e l'adeguamento degli edifici esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: Residenza, Attività Urbane di ridotte dimensioni, Attività ricettive, Attività di servizi.

- In ottemperanza al disposto dell' art. 22 comma 9 del Piano Strutturale per gli interventi edilizi valgono, sugli edifici specificati le norme relative alle modificazioni edilizie; sugli edifici non specificati, gli interventi edilizi non realizzabili con Dichiarazione di Inizio Attività o ai sensi dell' art. 26 della Legge 47/85, sono subordinati agli strumenti attuativi di pianificazione urbanistica.

Per gli edifici di tutta la Unità Territoriale ad uso residenziale valgono le indicazioni e prescrizioni della Modificazione edilizia 2.

Al piano terra è comunque ammesso, su ambo i lati dell'edificio, un ampliamento solo e soltanto per locali tecnici ed adeguamento tecnologico.

La dimensione massima degli ampliamenti sarà di circa ml. 3,00 x 2,00 con altezza massima in gronda di ml. 2,40.

Le superfici ampliate comunque dovranno rispettare planimetricamente i fili delle pareti dell' edificio principale.

I materiali da costruzione dovranno uniformarsi a quelli esistenti.

I garages, le cantine a servizio delle abitazioni potranno essere ritrovati, oltre che interrati o seminterrati, anche fuori terra con altezza massima in gronda di ml. 2,40 con tetto a falde inclinate con manto di copertura in cotto.

Il dimensionamento di tali cantine non dovrà superare le seguenti misure:

- ml. 2,40 di altezza massima in gronda, con altezza media inferiore a mt. 2,70
- mq. 20 di superficie utile.

Dovrà comunque essere assicurata una superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria e comunque la non diminuzione di quella esistente, qualora sia inferiore.

I colori per le tinteggiature esterne dovranno uniformarsi a quelle originarie.

Le essenze arboree per i nuovi impianti per la sostituzione di quelle esistenti all'intera Unità Territoriale medesima dovranno essere essenze autoctone ed adeguarsi al contesto ambientale della zona.

Progetto unitario con concessione edilizia convenzionata.

- Per l'edificio perimetrato in cartografia, attualmente destinato a residence, non riferito all'impianto urbanistico originale, è possibile la demolizione e ricostruzione a parità di *S.U.L.* nel rispetto delle norme di sottosistema e del Regolamento Urbanistico.

L'intervento è subordinato a Titolo Abilitativo Singolo Convenzionato.

## **Titolo V: Regole per lo spazio pubblico**

### **Art. 26 - Riqualificazione dello spazio pubblico**

Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti da sottoporre a progetti ed interventi di riqualificazione di spazi pubblici. Tali ambiti corrispondono a:

- le UT indicate dal Piano Strutturale;
- gli ambiti dei Piani attuativi;
- gli ambiti realizzati con progetto edilizio unitario;
- ulteriori ambiti appositamente individuati.

In tali ambiti potranno essere realizzati chioschi o edicole previa concessione del suolo pubblico. I progetti dovranno tenere conto delle norme generali per l'uso del suolo pubblico e dei materiali da costruzione relativi al Sottosistema interessato.

In tutti tali ambiti gli interventi sugli spazi pubblici scoperti sono assoggettati a progetto esteso agli spazi pubblici scoperti dell'intero ambito; tale progetto, oltre all'intervento da realizzare in prima fase, specificherà:

- le connessioni e gli elementi di continuità tra i diversi tipi di spazio pubblico interni ed esterni all'ambito;
- gli accessi ed i percorsi;
- i principi per le alberature e la progettazione di dettaglio degli spazi verdi;
- i criteri per la scelta dei materiali ed i materiali non ammessi.

In caso di realizzazione di posti auto coperti i manufatti dovranno essere interrati o seminterrati, con le caratteristiche fisiche fissate dal Piano Strutturale per non costituire S.U.L. Le coperture dovranno essere praticabili e sistemate a verde o lastricate. E' vietata la copertura con materiali bituminosi.

I parcheggi dovranno essere adeguatamente alberati.

*La riqualificazione dello spazio pubblico non può prescindere dall'abbattimento di qualsiasi barriera architettonica. Entro 24 mesi dalla data di approvazione della presente norma dovrà essere approvato il Piano per la Eliminazione delle Barriere Architettoniche ( P.E.B.A.) in assenza del quale ogni intervento pubblico o privato convenzionato che interessi aree pubbliche non potrà essere realizzato se non con specifica deroga da approvarsi in Consiglio Comunale .*

### **Art. 27 - Regole per la segnaletica e le insegne**

L'Amministrazione Comunale predisporrà, nel nuovo Regolamento edilizio, le norme afferenti, sia la segnaletica stradale che le insegne delle Attività Urbane e Produttive in genere.

Obiettivo del Regolamento è la razionalizzazione della segnaletica comunale, per diminuirne il numero e migliorarne la collocazione nello spazio urbano.

Sino all'approvazione del suddetto Regolamento, sono proibite le insegne a bandiera verso lo spazio pubblico.

Sono ammesse le insegne entro il filo edilizio, incassate entro lo sfondato delle vetrine e degli ingressi.

### **Art. 28 - Regole per le tende, i gazebo, i serramenti**

L'Amministrazione Comunale predisporrà, nel nuovo Regolamento edilizio, le norme afferenti ai tendaggi, ai gazebo ed i serramenti delle Attività Urbane e Produttive in genere prospicienti lo spazio pubblico. Obiettivo del Regolamento è la razionalizzazione dell'arredo urbano, del decoro pubblico e della uniformità dei prospetti pubblici

### **Art. 29 - Aree pedonali urbane**

Nelle aree pedonali urbane così come negli edifici prospicienti i marciapiedi di Via Matteotti, Via Piave, Via del Castelluccio tratto urbano, Corso Italia, Piazza Umberto I°, Via della Stazione, Via B. Alliata e Via V.Emanuele II° e nelle strade limitrofe sono proibite le tende non retrattili:

- la lunghezza massima non dovrà essere superiore a ml. 0,25 dal filo interno dello stipite della porta da ambo i lati;

l'aggetto verso il filo strada non dovrà essere superiore a ml. 1,50;

l'altezza, misurata dal piano strada non dovrà essere inferiore a ml. 2,30.

Sono ammesse esclusivamente le serrande di chiusura del tipo a grata.

Sono ammessi gazebo anche dotati di serramenti chiudibili, come da specifico Regolamento Comunale.

### **Art. 30 - Materiali per lo spazio pubblico pedonale**

Lo spazio pubblico pedonale (marciapiedi, percorsi, ecc.) sarà caratterizzato da cordoli bocciardati in pietra calcarea, travertino granito dell'Elba.

Per le pavimentazioni sono da utilizzare il pavé o la pavimentazione levigata in pietra calcarea, travertino, granito dell'Elba o masselli autobloccanti nelle forme e nei colori adeguati all'intervento.

### **Art. 31- Riqualficazione della spiaggia (Del. C.C. n°118 del 28.12.2006)**

Le previsioni di cui all'articolo 20 comma 9 degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio del Piano Strutturale per la U.T. 6.1 della spiaggia si attuano, all'interno del perimetro individuato in cartografia, con il Piano Particolareggiato della Spiaggia che ne definirà gli interventi, in conformità con le norme dettate dal P.T.C. per le zone urbanizzate, per le zone definite D.U.M. ( ambito della fascia dunale in mediocre stato di conservazione) e per le zone D.U.B. ( ambito della fascia dunale in buono stato di conservazione con riferimento alle aree (" spiagge attrezzate di previsione") nelle tavole del Regolamento Urbanistico che hanno carattere indicativo e per le quali il Piano Particolareggiato della Spiaggia ne individua la localizzazione.

## **Titolo VI: La gestione del piano**

### **Art. 32- Monitoraggio dello stato di attuazione**

Oltre a quanto previsto all'Art. 11 del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale intende dare attuazione esecutiva alle previsioni del Regolamento Urbanistico, per le quali sono previsti P.A. di iniziativa pubblica, tramite l'Ufficio di Piano avvalendosi se necessario di consulenze e collaborazioni esterne.

L'ufficio di Piano e gli altri Uffici dell'Amministrazione Comunale dovranno inoltre tenere in continuo aggiornamento le banche dati costituenti gli elaborati di PRG al fine di verificarne periodicamente lo stato di attuazione, le eventuali varianti e modificazioni anche in riferimento agli strumenti di pianificazione sovracomunali.

## **Titolo VII - Interventi previsti nelle aree all'interno del perimetro del centro abitato ove è prevista l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.**

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

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

a-di nuove edificazioni

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

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

Qualora sia decorso il termine di validità della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo previsto dalla scheda normativa, per gli edifici esistenti all'interno del perimetro del piano trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 21 "Modificazione edilizia 4" nonché le norme generali del Sottosistema insediativo a cui appartengono. Tale prescrizione vale anche per gli atti la cui validità era stabilita sino all'approvazione di nuova normativa.

I proponenti l'intervento edilizio, potranno richiedere, per dimostrata impossibilità di rilasciare le aree di standard, la monetizzazione delle stesse; la monetizzazione e' altresì prevista anche quando l'acquisizione al Patrimonio pubblico di tali aree non venga ritenuta opportuna da parte del comune in relazione alla loro estensione, ubicazione o conformazione.

#### **SSI.7.b.1 - a - EX CONSERVIFICIO**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'ambito composto dall'ex conservificio ed annessi. La realizzazione di un polo di servizi commerciali ed attività urbane nella zona a nord del paese, di facile accessibilità. La realizzazione di residenza convenzionata.

##### **Descrizione:**

Ambito composto da tre aree:

- a) l' ex conservificio e relativi annessi,
- b) l'area dell'ex capannone del Carnevale
- c) l'area a est di piazza Buozzi.

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

Residenza (Convenzionata): con mq. 65 di minimo per ogni unità immobiliare.

Attività urbane:

- attività commerciali al dettaglio (unità con meno di 400 mq di superficie per la vendita o 1.000 mq *S.U.L.* ); più unità minori possono organizzarsi in un centro commerciale integrato;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio;
- attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.);
- attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018

- attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.
- parcheggio e sosta camper.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili (comprensiva dell'esistente):**

*S.U.L.* massima edificabile mq. 4.000 così suddivisa:

fino ad un massimo di mq. 750 destinati a Residenza

fino ad un massimo di mq. 3.250 destinati ad Attività urbane.

Gli interventi dovranno comprendere la ristrutturazione edilizia degli edifici con caratteristiche architettoniche da tutelare così come indicati negli elaborati grafici della tavola normativa.

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

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

L'intervento è subordinato alla cessione alla proprietà pubblica delle aree a mare della ferrovia e classificate con le lettere b) e c); alla realizzazione degli standards previsti per le attività commerciali.

Alla realizzazione di un sottopasso pedonale la Ferrovia Pisa Roma a cura e spese del proprietario.

Nell'area b) dovrà essere comunque realizzato un parcheggio pubblico a cura e spese del proprietario.

**Modalità di intervento:**

Concessioni edilizie singole per stralci funzionali. La richiesta relativa all'intervento di Residenza Convenzionata deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

## **SSI.7.b.1 - d - ZONA SOSTA CAMPER**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito composto dall'area abbandonata localizzata nel SSI.7 del Paese Nuovo, tra la Ferrovia Pisa Roma e la Provinciale Aurelia per la realizzazione di una struttura di servizio ai camper di transito.

**Descrizione:**

Ambito composto da un area abbandonata localizzata nel SSI.7 del Paese Nuovo, all'uscita di San Vincenzo Nord della S.S. n°1, tra la Ferrovia Pisa Roma e la Provinciale Aurelia al confine Nord con il Comune di Castagneto.

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive, Residenza Turistica con esclusione di villaggi, campeggi ed affittacamere,

Attività urbane: parcheggio e sosta campers,

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

*S.U.L.* massima destinata a Attività Ricettive mq. 250

E' consentito altresì la dotazione di servizi per l'area di sosta (Reception e servizi igienici), nella misura stabilita dalla normativa vigente in materia di campeggi E A CONDIZIONE CHE SIANO EFFETTUATI GLI INTEVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DELL'AREA.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per l'intero ambito TESA ALLA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.

### **SSI.7.b.2 – b - ACQUAVIVA. COMPLETATA**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area tramite la nuova edificazione a completamento urbanistico.

Il recepimento di spazi per il ricovero di autovetture a servizio del quartiere Acquaviva.

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

Residenza.

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

Nuova edificazione residenziale sino ad un massimo di mq. 400 di SLP. Sono ammessi inoltre mq. 150 di SLP per la realizzazione di garages . I garages devono essere realizzati fuori terra.

Altezza massima per gli edifici residenziali : ml.7,50.

Altezza massima per i garages: ml. 2,40 in gronda, copertura a capanna.

Della SLP a garages è vietato il cambio di destinazione d'uso.

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

#### **Aree per servizi: standard urbanistici:**

Nelle quantità indicate nella tavola della scheda normativa da localizzare in sede di progetto.

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

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

### **SSI.7.b.3 GIRARROSTO**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area, il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di attività ricettive alberghiere.

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

Attività urbane: solo attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

Attività ricettive – Alberghi ai sensi articolo 26 L.R. 42/2000: *S.U.L.* minima mq. 2.000;

Residenza: *S.U.L.* massima 1.000 mq.

Residenza Convenzionata.

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

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 3, il fronte sul lato ovest è vincolato con la Modificazione edilizia 2. Sugli edifici individuati con le lettere A – B e C oggetto di cambio d'uso verso le Attività Ricettive – Alberghi ai sensi articolo 26 L.R. 42/2000 sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia

Sui restanti edifici è consentito l'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento sino alla *S.U.L.* edificabile complessiva di mq. 3.400 comprensivi anche degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel caso che non venga realizzata la Residenza Convenzionata la *S.U.L.* edificabile complessiva è di mq. 3.000.

Al fine di favorire un miglior inserimento ambientale degli edifici conseguenti agli interventi di sostituzione edilizia è consentita la realizzazione di un numero di edifici anche superiore a quello preesistente.

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

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

Le aree a verde e a parcheggio individuate quantitativamente nella tavola del Regolamento Urbanistico saranno specificatamente localizzati in sede di progetto esecutivo; i parcheggi pubblici o di uso pubblico potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro dell'area in misura come da D.M. 1444/68. e saranno riferiti alle quantità di *S.U.L.* in ampliamento.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia per stralci funzionali. Il primo intervento oggetto di Concessione dovrà essere riferito alla struttura alberghiera.

### **SSI.7.b.4 EX MACELLI – HOTEL SANTA CATERINA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la razionalizzazione degli accessi carrabili alla struttura con la realizzazione di Via Torricelli, come individuato in cartografia ed inoltre il potenziamento della struttura ricettiva esistente attraverso la sostituzione edilizia degli edifici fatiscenti "ex Macelli".

**Descrizione:**

L'ambito è composto dall'area dell'hotel Santa Caterina e dagli ex macelli (a) e dall'area a mare tra Via dello Storione e Via della Sirena (b).4

**Destinazioni d'uso:**

Area (a) Attività Ricettive.

Area (b) Attività Urbane : stabilimenti balneari.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Area (a) :sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 4.

Area (b) :*S.U.L.* massima mq. 150 da realizzarsi nella zona retrodunale, altezza massima ml. 4,50. La quantità di *S.U.L.* che verrà realizzata nell'area (b) dovrà essere detratta dalle quantità recuperate nell'intervento di sostituzione edilizia dell'area (a).

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

L'intervento nell'area (b) potrà essere realizzato solamente dopo l'approvazione del progetto unitario relativo alla UT 6.1.

### **SSI.5.b.6 EX SCUOLA MATERNA SANTA CECILIA. COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è il miglior uso dell'edificio in quanto attualmente sottoutilizzato.

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive, Attività urbane , Attività di servizi.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 3.

Nel caso di destinazione d'uso a servizi, solo strutture sociali protette, è ammesso un incremento della *S.U.L.* esistente del 20%.

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

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire o dentro le aree di pertinenza dell' edificato o in altre aree destinate a tale uso indicate dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.5.b.8 HOTEL LA VELA. COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo é la ristrutturazione e riconversione dell'attuale struttura.

**Destinazioni d'uso:**

Al piano terra: Attività urbane: attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi.

Ai piani superiori: Attività ricettiva e residenza  
Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Contestualmente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere riprogettata la facciata solo nel caso che l'intervento comporti modifica della stessa con particolare riferimento ai balconi ed al tipo di intonaco.

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

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.5.b.9 EX CINEMA CENTRALE. COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riconversione dell'edificio compreso l'isolato interessato.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza. Al piano terra, sul fronte di Via Vittorio Emanuele II attività urbane: attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, attività di sportello e agenzie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 4.

Il fronte su Via Vittorio Emanuele II é vincolato alla Modificazione edilizia 2, su tale edificio é ammessa la Modificazione edilizia 3. Sui restanti edifici è ammessa la sostituzione edilizia, con la realizzazione di una corte interna; l'altezza massima ml. 12,50.

L'intervento dovrà prevedere l'eliminazione della pensilina su Via Vittorio Emanuele II.

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

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.5.b.11 CANTINONE. COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è la qualificazione dell'area ed il mantenimento dell'edificio classificato Modificazione edilizia 3.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza. Attività urbane: attività commerciali di dettaglio, unità con meno di 400 mq di superficie per la vendita o 1.000 mq *S.U.L.* ,  
più unità minori possono organizzarsi in un centro commerciale integrato.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

E' ammessa la ristrutturazione edilizia interna e l'uso del piano seminterrato per posti auto e deposito. Nel rispetto della Modificazione edilizia 3 ( Adeguamento degli edifici ), può essere realizzata una sopraelevazione della copertura fino ad un massimo di ml.1,10.

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

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato.

Cessione gratuita delle aree necessarie per la nuova viabilità.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.7.b.12 VIA PIAVE E VIA CASTELLUCCIO.**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la realizzazione della strada tra Via Piave e Via del Castelluccio.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Nuova edificazione: 750 mq. di *S.U.L.* .

Altezza massima: 7,50 ml.

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

Cessione gratuita delle aree necessarie per la nuova viabilità e realizzazione della stessa.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

## SSI.7.b.16 ZONE DI COMPLETAMENTO PAESE NUOVO

### **Descrizione:**

La scheda comprende:

- il lotto ineditato a margine di Via Mozza (b),
- la zona di completamento in Via Pascoli (f).

### **Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento del tessuto edilizio del Sottosistema Insediativo del paese nuovo (b)-(f) .

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

Residenza (b)-(f).

Garages pertinenziali - L. 122/89.

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

- (b) -Residenza *S.U.L.* massima mq. 200  
-Altezza massima 7,50 ml.
- (f) -Residenza massima di mq. 80 di *S.U.L.*  
-Altezza massima 7,50 ml.

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

### **Prescrizioni specifiche:**

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

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

### **Modalità di intervento:**

Permesso di costruire singolo.

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

### **Prescrizioni:**

In sede di progettazione dovrà essere verificato preventivamente che nelle aree sia garantito il rispetto delle disposizioni in materia di rischio idraulico.

In fase di progettazione si deve assicurare che le nuove espansioni ed i nuovi carichi insediativi siano coerenti, per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

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

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è l'adeguamento funzionale dell'edificio esistente con il ripristino formale ed architettonico.

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

Attività ricettive o residenza ai piani superiori nell'edificio individuato con Modificazione edilizia 3.

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

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

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

Il Portico dovrà essere arretrato sino all'allineamento con l'edificio adiacente a Sud e prevedere, sull'allineamento di Via B.Alliata un arretramento della chiusura di almeno ml. 1,50 da destinare a passaggio pedonale pubblico.

#### **Modalità di intervento:**

Permesso di costruire unitario convenzionato per la cessione delle aree necessarie per il passaggio pedonale.

#### **Raccomandazioni:**

Nel rispetto della Scheda Ambito n. 16 del PIT con valore di Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con D.C.R.T. n.° 37 del 25.03.2015 (B.U.R.T. n. 28), si richiamano le direttive di cui ai punti 1.6 e 1.8, come segue:

*- Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica e percettiva.*

*- 1.8. Tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati.*

### **SSI.6.b.18 - LO SCOGLIETTO – LACHI. COMPLETATA**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la qualificazione e il miglioramento dell'uso delle risorse, rispetto al piano attuativo adottato, con la conseguente riduzione degli sprechi, come per es. l'isolamento termico oltre i valori della legge 10, i pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria, impianti di riscaldamento e climatizzazione ad alta efficienza.

L'obiettivo è, inoltre, la riqualificazione dell'esistente mediante cambio di destinazione d'uso solo ad Residenza Turistico Alberghiera e/o Albergo e l'adeguamento funzionale della struttura ricettiva, anche i termini di parametri urbanistici.

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

Attività ricettive: Residenza Turistico Alberghiera e/o Albergo

Attività Urbane: centro benessere, se è aperto al pubblico, altrimenti il centro benessere rientra nelle dotazioni dell'attività ricettiva cui fa capo.

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

SLP massima insediabile: 1.400 mq. di S.U.L. .

Altezza massima: 10,50 ml misurata ortogonalmente all'asse di viale Serristori.

Mantenimento dell'impianto arboreo di maggior pregio. Particolare attenzione all'inserimento del manufatto con particolare riferimento agli accessi ed alla viabilità esistente.

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

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge per tale destinazione d'uso, purchè sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purchè si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini pensili, fioriere, ecc

#### **Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, dell'intervento di sistemazione del tratto terminale di Via del Corallo conformemente alle previsioni del Piano della Spiaggia. Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

### **SSI.7.b.19 - AREA PODERE SAN GIOVANNI COMPLETATA**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area con la nuova edificazione a completamento del tessuto urbanistico esistente.

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

Residenza convenzionata: con mq. 65 di minimo per ogni unità immobiliare.

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

Nuova edificazione residenziale sino ad un massimo di mq. 2.000 di S.L.P. .

Altezza massima per gli edifici residenziali : ml.7,50.

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge, purchè sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purchè si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018

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

**Modalità di intervento:**

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

**SSI.5.b.21 - RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO EX BAGNO BRUNELLA. COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la riqualificazione dell'edificio esistente, limitatamente alla porzione non ricadente sul Demanio Marittimo, mediante cambio di destinazione d'uso solo ad attività ricettive.

**Destinazioni d'uso:**

Al piano terra: Attività urbane: attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi – Attività Ricettive limitatamente ai servizi della struttura con esclusione degli alloggi per il personale

Ai piani superiori: Attività ricettive.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Ampliamento del piano terra nel limite indicato negli elaborati grafici della Tavola Normativa

Sopraelevazione di due piani oltre all'esistente per la realizzazione della struttura ricettiva.

Particolare attenzione all'inserimento del manufatto nel contesto della Piazza e delle edificazioni circostanti tenendo conto della necessità che la nuova struttura deve rappresentare l'elemento di qualificazione dell'intera zona. La definizione del progetto dovrà pertanto avvenire in un'ottica non limitata alla sola riqualificazione dell'edificio ma mirata alla valorizzazione della Piazza A. Gramsci, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici, e pertanto, al fine di limitarne lo sviluppo verticale è obbligatoria la copertura piana con parapetto trasparente

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali per ciascuna delle nuove unità ricettive realizzate.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, della sistemazione della balustra a protezione dell'affaccio a mare e la contestuale sistemazione della scala di accesso alla via C. Colombo.

Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

**SSI.5.b. 22 EX CASERMA DEI CARABINIERI ED EX CHIMERA. COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione urbana di un'area abbandonata da decenni ed ubicata in pieno centro urbano.

**Destinazioni d'uso:**

Ai piani superiori, Residenza

Dimensione minima di ogni singola unità immobiliare mq. 65

Al piano terra, Attività urbane : Ristorazione e pubblici esercizi. Attività di sportello, agenzie. Attività per il tempo libero.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sull'edificio ex Chimera sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 2.

Sulla restante area sono consentiti interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti con ampliamento sino ad una quantità massima complessiva di mq. 1.500 di *S.U.L.* .

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

**Prescrizioni specifiche:**

Sull'edificio della ex caserma sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia , l'edificio viene affiancato da un nuovo edificio speculare, progettato con i medesimi criteri tipologici e di composizione del fronte dell'edificio esistente. Le stesse caratteristiche architettoniche e tipologiche dovranno essere utilizzate anche per il nuovo edificio realizzato in sostituzione dei volumi esistenti.

Lo stesso dovrà essere posizionato sul fronte mare, parallelo a Corso Italia.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare ml. 7,50

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, della sistemazione delle pavimentazioni carrabili e pedonali e del relativo arredo urbano della via S. Francesco e di Piazza Don Ivon Martelli.

Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

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

**Descrizione:** trattasi di appezzamento di terreno, di proprietà Comunale, residuale e non costituente standard urbanistico.

**Obiettivi:**

L'obiettivo è dotazione di alloggi residenziali a prezzo convenzionato, realizzati con sistemi di finanziamento privati.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza convenzionata

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

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

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

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per il prezzo di cessione degli alloggi.

L'intervento sarà realizzato con apposita convenzione per la scelta del soggetto attuatore.

#### **SSI.7.b. 24 BELVEDERE**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento delle previsioni del P.D.L. "Belvedere" non realizzate.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza convenzionata

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

mq. 600 di edilizia convenzionata con limite minimo per ciascuna Unità Immobiliare di mq. 65 ,

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

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per il prezzo di cessione degli alloggi.

#### **SSI.7.b. 25 EX TELECOM**

**Obiettivi:**

*L'obiettivo è la riqualificazione di un importante comparto urbano costituito dagli edifici della Ex centrale telefonica della Telecom con la previsione di un ulteriore capacità edificatoria previo trasferimento di minima parte della S.U.L. esistente dalla Ex U.T. 7.9a. oggi ricompresa anch'essa nella stessa Sub-UTOE del presente ambito*

**Destinazioni d'uso:**

*Attività urbane, comprendenti:*

*attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.*

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

*mq. 750 di S.U.L. aggiuntivi alle quantità esistenti.*

*L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali alle attività commerciali.*

**Modalità di intervento:**

*Permesso di costruire per stralci funzionali omogenei, convenzionato.*

**Prescrizioni attuative degli interventi:**

*L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di un intervento di sistemazione e riqualificazione del verde del giardino Pubblico confinante, ad Ovest ed a Nord, con l'ambito interessato, nonché della sistemazione/rifacimento del ponticello pedonale di collegamento con il parco Baden Powell.*

## **SCHEDA S.S.IAR B.26 – DISTRIBUTORE GAS METANO**

### **Obiettivi:**

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

### **Descrizione**

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

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

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

Non sono ammessi locali interrati.

### **Destinazioni d'uso**

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

Attività pubblici esercizi

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

L'intervento è subordinato al miglioramento dell'accesso allo stesso e della viabilità di servizio;

### **Modalità di intervento:**

Concessione singola unitaria convenzionata

### **Prescrizioni:**

La progettazione dovrà provvedere a salvaguardare il mosaico paesaggistico rurale anche attraverso la conservazione di varchi tra gli insediamenti in grado di favorire connessione ecologica con le aree rurali limitrofe, attraverso la progettazione di fasce alberate quali efficace filtro tra usi del suolo diversi.

Inoltre, al fine di una tutela della 'risorsa suolo' tutti i tipi di impianti artificiali previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. In particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni (parcheggi, piazzali etc.) dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

A tale proposito devono essere rispettate le indicazioni di cui al paragrafo 6.2 tabella 30 e paragrafo 6.3 del rapporto ambientale .

In fase di progettazione si deve assicurare che le nuove espansioni ed i nuovi carichi insediativi siano coerenti, per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

## **SCHEDA S.S.I.IAR B.27 – STAZIONE ECOLOGICA**

### **Obiettivi:**

L'obbiettivo è la stabilizzazione della stazione ecologica di distribuzione dei detriti.

### **Descrizione**

Si tratta di una struttura già esistente posta in un'area prospiciente la Variante SS1 Aurelia.

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

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

### **Destinazioni d'uso**

Attività di distribuzione dei detriti ecologici e relativo smistamento.

Attività di servizi annessi quali impianti tecnologici.

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

L'intervento è subordinato alla sistemazione ed adeguamento della viabilità di accesso e alla riapertura della stazione ecologica.

### **Modalità di intervento:**

Concessione singola unitaria convenzionata

### **Prescrizioni:**

La progettazione dovrà provvedere a salvaguardare il mosaico paesaggistico rurale anche attraverso la conservazione di varchi tra gli insediamenti in grado di favorire connessione ecologica con le aree rurali limitrofe, attraverso la progettazione di fasce alberate quali efficace filtro tra usi del suolo diversi.

Inoltre, al fine di una tutela della "risorsa suolo" tutti i tipi di impianti artificiali previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali. In particolare i materiali impiegati per le pavimentazioni (parcheggi, piazzali etc.) dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Dovrà essere garantita, in sede di progettazione esecutiva, una valutazione specifica dell'impatto che il traffico potrà avere sui recettori localizzati nelle vicinanze in classe IV e III rispettandone i rispettivi limiti. Le valutazioni dovranno tenere conto sia delle condizioni di lavorazione maggiormente critiche sia del traffico indotto dai mezzi in ingresso ed uscita dall'impianto.

Dovrà essere adeguatamente monitorata l'incidenza e le eventuali criticità dovute al traffico indotto.

A tale proposito devono essere rispettate le indicazioni di cui al paragrafo 6.2 tabella 30 e paragrafo 6.3 del rapporto ambientale.

In fase di progettazione si deve assicurare che le nuove espansioni ed i nuovi carichi insediativi siano coerenti, per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva .

## **Titolo VIII - Individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

### **Art. 34 - Schede normative C. (ART.28 C LR.5/95)**

#### **SSI.7.c.1 PIAZZA SALVO D'ACQUISTO**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la riqualificazione dell'area e la migliore dotazione di servizi quali parcheggi pubblici.

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

Servizi pubblici : spazi pubblici alberati, parcheggi.

E' ammessa l'edificazione di un chiosco per servizi.

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

La nuova edificazione del nuovo chiosco non potrà superare i 30 mq *S.U.L.* per un'altezza massima di ml. 3,50.

##### **Modalità di intervento:**

Progetto di opera pubblica esteso all'intero ambito.

#### **SSI.5.c.2 NUOVA VIABILITÀ URBANA DA LARGO BERLESE ALLA UT 7.1 TESTATA NORD**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione, la progettazione della viabilità urbana di attraversamento e la realizzazione del nodo di attraversamento e la realizzazione del nodo di attestamento della porta nord.

##### **Modalità di intervento:**

Progetto di opera pubblica esteso all'intero tracciato.

**Titolo IX- Interventi che per la loro complessità e rilevanza sono subordinati a Piano Attuativo.**

**Schede normative D. (ART.28 D LR.5/95)**

**Art. 35 - Interventi subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica**

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

Le relative perimetrazioni delle unità territoriali oggetto d'intervento sono riportate nel Capitolo D dell' Elaborato Normativo Prescrittivo.

**SSI.7.d.3 - CERNIERA - AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3) **ATTUATA****

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione di edilizia residenziale privata e pubblica, la dotazione di attrezzature di interesse comune e l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio. Art. 21 - UT 7.3 del Piano Strutturale.

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

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

**Obiettivi:**

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

**Descrizione**

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

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

- Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

- È consentita la nuova edificazione per una quantità massima di SUL pari a mq. 400,00.

- I nuovi edifici devono essere realizzati esclusivamente nelle zone attualmente non interessate da alberature e dalla duna costiera .

- Altezza massima ml. 4,5 e un solo piano fuori terra.

- È vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati anche non costituenti SUL con la sola esclusione di locali destinati a impianti tecnologici.

**Destinazioni d'uso**

per gli edifici esistenti:

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

**Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018**

Attività di servizi : attrezzature di interesse comune.

Per gli edifici di previsione:

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

**Modalità di intervento:**

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

**Art. 36 - Interventi subordinati a Progetto Unitario o Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.**

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

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

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

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

**SSI.7.d.5 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE**

**Obiettivi:**

L'obiettivo, in attuazione delle previsioni del Vigente Piano Strutturale approvato con Delibera n° 76 del 05/08/2015 è la riorganizzazione dell'area ad attività produttive (Ex UT 7.9) con la eliminazione del comparto C previsto dal Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) approvato con Delibera n° 6 del 24/02/2014 ed l'inserimento del comparto costituente parte della precedente U.T. 7.10.

La consistente riduzione complessiva della capacità edificatoria, la consistente riduzione del territorio edificabile e la liberalizzazione, in tale area delle destinazioni d'uso produttive.

La approvazione del nuovo Piano Strutturale, e la conseguente eliminazione delle norme del Piano Strutturale 1998 consente la modifica delle modalità di attuazione che non prevedano, obbligatoriamente, l'acquisizione pubblica delle aree.

**Definizione delle aree di intervento:**

Tutto l'ambito oggetto della presente scheda normativa è suddiviso in 4 comparti:

**0.** I Comparti A e B del vigente Piano degli Insediamenti Produttivi per i quali restano valide le norme e le previsioni dello stesso strumento Urbanistico;

**1.** La vecchia zona industriale ricompresa nel Piano Attuativo Unitario per i quali restano valide le norme e le previsioni dello stesso strumento Urbanistico;

**2.** Il nuovo comparto C insistente sui terreni già ricompresi nella U.T. 7.10 del precedente Piano Strutturale

**Destinazioni d'uso:**

destinazioni d'uso Urbanistiche:

Attività Produttive;

Attività Ricettive

Attività urbane, comprendenti:

attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di

servizio; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale; attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

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

1. Quelli già previsti dal Piano Attuativo Unitario per le zone di completamento della Lottizzazione esistente ex 7.9b con Indice di Edificabilità Fondiaria pari a 0,544 mq/mq S.F.

2. Quelli già previsti dal Piano degli Insediamenti Produttivi per i Comparti A e B del PIP con Indice di Edificabilità Fondiaria pari a 0,478 mq/mq S.F. .

3. Per tali ambiti, oltre all'indice di edificabilità fondiaria pari a 0,478 mq/mq S.F. per il PIP e per la Lottizzazione esistente ex 7.9b è assegnata una capacità edificatoria residua pari ad una S.U.L. di mq. 4.217,00.

4. Per il nuovo Comparti C è stabilito un indice di edificabilità Territoriale pari a **0.130** mq di S.U.L. /mq S.T.;

5. E' consentito il recupero degli edifici esistenti nel comparto C con intervento di sostituzione edilizia a parità di Volume esistente con contestuale cambio di destinazione d'uso a Residenza.

La localizzazione del nuovo edificio residenziale dovrà essere individuata in apposito comparto delle dimensioni minime di mq. 1.000, esterno all'ambito soggetto a Piano Attuativo.

È ammessa la realizzazione di una sola unità immobiliare residenziale.

Altezza massima ml. 6,00

Non potranno essere realizzati movimenti del Piano di campagna superiori a ml 0,50

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

0,80 mq/mq si S.U.L. edificabile

### **Modalità di intervento:**

- Intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, successivo alla approvazione della presente variante, per gli interventi previsti nel Piano Attuativo Unitario della Lottizzazione esistente ex UT 7.9b

- Intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, successivo alla approvazione della presente variante, per gli interventi previsti nel comparti A e B del Piano degli Insediamenti Produttivi.

- Variante di iniziativa pubblica al Piano Attuativo Unitario per la utilizzazione della capacità insediativa assegnata con la presente variante.

- Piano attuativo di iniziativa privata per il comparto C destinato ad Attività Produttive, Attività Ricettive ed Attività urbane. La proposta di Piano Attuativo dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale entro 2 (Due) anni dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione della presente variante a pena di decadenza delle presenti previsioni del comparto interessato.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico con aggiornamenti di cui alla variante approvata con delibera CC n° 90 del 28.11.2018

- Intervento diretto con richiesta di Permesso di Costruire, successivo alla approvazione della presente variante, ed alla stipula della convenzione attuativa del Piano Attuativo per il comparto C, per il recupero degli edifici esistenti nello stesso. L'abitabilità/agibilità dell'intervento residenziale è subordinata alla presentazione della comunicazione di inizio lavori di uno dei lotti produttivi da specificarsi nella Convenzione attuativa del Piano di cui al precedente punto.

**Prescrizioni attuative degli interventi:**

Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente punto 4. il Piano Attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere la realizzazione delle prescritte opere di urbanizzazione necessarie per il comparto interessato.

È inoltre consentito, in accordo con la proprietà, la realizzazione a cura e spese del Lottizzante, nei limiti dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, di un edificio con destinazione di servizio pubblico, da cedere all'Amministrazione Comunale entro 3 (tre) anni dalla data della firma della Convenzione attuativa, oppure la realizzazione di uno stralcio del progetto della Cittadella delle associazioni, relativo alle sedi delle stesse, della dimensione minima di mq. di S.U.L. 80.

Le opere potranno essere realizzate anche a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria o Secondaria se dovuti.

I progetti di tali opere dovranno essere presentati per la prescritta approvazione dell'A.C. entro 6 (sei) mesi dalla stipula della Convenzione attuativa.

**SSI.6.d.13 - HOTEL I LECCI (UT 6.5) ATTUATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e degli spazi aperti e la riqualificazione dell'attività turistico alberghiera già esistente.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio. Art. 20 - UT 6.5 del Piano Strutturale.

**SSI.6.d.14 - GARDEN CLUB (UT 6.6) ATTUATA**

La scheda normativa comprende le strutture ricettive esistenti nella zona attuata con PIP turistico:

d.14a - Lazzi.Vi.Tur

d.14b - Residence dei Cavalleggeri

d.14c - Garden Club Toscana

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e degli spazi aperti.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio. Art. 20 - UT 6.6 del Piano Strutturale.

**SSI.6.d.15 - RIVA DEGLI ETRUSCHI (UT 6.7) ATTUATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e degli spazi aperti.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio. Art. 20 - UT 6.7 del Piano Strutturale.

#### **SSI.7d.16 - BELVEDERE PARCO (UT 7.7) .ATTUATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è l'edificazione, come prevista, dovrà avvenire sulle aree perimetrate dalla UT 7.7 risultanti dalla proiezione verticale della galleria della Variante Aurelia, maggiorata di ml. 20 da ambo i lati.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

SLP massima ammissibile mq. 4.170. Altezza massima ml. 7,50.

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

Aree per parcheggi e verde pubblico D.M. 1444/68.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

#### **SSI.7.d.19 VIA SAN BARTOLO COMPLETATA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento del tessuto edilizio del Sottosistema insediativo del paese nuovo nonché la realizzazione di un punto di servizio per i Parchi della Val Di Cornia e un secondo accesso alla futura zona industriale.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Edificazione massima di mq. 1000 di *S.U.L.*

Altezza massima ml. 7,50.

**Prescrizioni specifiche:**

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

E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

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

Le indicazioni grafiche riportate nella scheda normativa non sono prescrittive.

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

L'intervento è subordinato alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche ed alla realizzazione delle stesse.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

## **SSI.5/6.d.20 LA SPIAGGIA**

### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione e protezione della spiaggia, il potenziamento e miglioramento dell'offerta di attrezzature e dotazione di servizi per l'ospitalità turistica, la ristrutturazione e riqualificazione delle strutture esistenti.

La realizzazione del lungomare pedonale urbano con la razionalizzazione degli accessi a mare e delle connessioni degli spazi pubblici urbani affacciati sul mare, la salvaguardia dei botri e dei fossi, la razionalizzazione delle aree in concessione demaniale.

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

Attività urbane:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, la pratica sportiva, la cura personale.

## **S.S.I.5.D.21 EX CINEMA TIRRENO **COMPLETATA****

### **Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la ristrutturazione dell'edificio e la contestuale realizzazione di una sala ad uso pubblico.

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

Al piano terra Attività urbane : attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, attività per lo spettacolo e il tempo libero, la pratica sportiva e la cura personale.

Residenza ai piani superiori.

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

Sono ammessi interventi descritti nella Modificazione edilizia 4. Il filo edilizio è obbligatorio, sull'allineamento della Via San Francesco, sul retro è previsto un giardino privato, di profondità pari al giardino pubblico.

E' ammessa la sopraelevazione, sino alle quote altimetriche massime dell'edificio adiacente sulla sinistra (Palazzo Morghen - Piazza Umberto 1°).

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

Cessione gratuita delle aree necessarie per la nuova viabilità

Realizzazione una sala di almeno 300 mq pubblica o a di uso pubblico.

La dimensione e la diversa localizzazione della sala potrà essere individuata in altra area destinata a tale uso indicata all'Amministrazione Comunale.

### **Modalità di intervento:**

Piano attuativo di iniziativa privata.

## **S.S.I.7.D.22 SAN GIOVANNI (UT 7.8) (D.C.C. n. 75 del 28.11.2003)**

### **Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è favorire lo spostamento di attività contraddittorie con le destinazioni attuali della zona.

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

Residenza.

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

E' ammessa la ristrutturazione e sostituzione edilizia a parità di *S.U.L.*

Se l'intervento di Sostituzione edilizia è realizzato entro tre anni dalla entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è ammesso un incremento della *S.U.L.* esistente nella percentuale del 30%, fino ad un massimo di 700 mq.

Altezza massima 7,50 ml.

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

Le aree a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato.

**Modalità di intervento:**

Piano attuativo di iniziativa privata.

**SSI.7.d.23 –A – B – EX HOTEL IL CACCIATORE **COMPLETATA****

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è il recupero del patrimonio edilizio esistente dell'ex hotel il Cacciatore, con il trasferimento dell'attività ricettiva nella ex dependance (lotto B) e la realizzazione di attività urbane al piano terra del lotto A).

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane, Residenza, Attività ricettive.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Lotto A: sono ammessi gli interventi descritti dalla Modificazione edilizia 4. L'edificabilità massima non dovrà superare i 1.020 mq di *S.U.L.* destinata a Residenza e Attività urbane. La quantità di *S.U.L.* destinata a Residenza non può essere superiore a quella esistente complessiva. Altezza massima 10,40 ml.

Lotto B: sono ammessi gli interventi descritti nella modificazione edilizia 4. Altezza massima ml. 7,90.

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

Le aree necessarie per parcheggi pubblici sono da reperire in altra area destinata a tale uso, indicata dall'Amministrazione Comunale, o monetizzate.

**Prescrizioni specifiche:**

Il piano terra dell'edificio nel lotto A) deve essere destinato ad attività urbane.

Per l'edificio del lotto B) è ammessa la destinazione d'uso Attività ricettive.

L'intervento di ampliamento nel lotto A è subordinato alla realizzazione del percorso pedonale che unisce via Mozza al Fosso del Renaione – Corso Italia p alla relativa monetizzazione.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

**SSI.7.d.24 — CASA DEL PADRE CELESTE **ATTUATA****

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la realizzazione di una casa di prima accoglienza e strutture correlate finalizzata al sostegno sociale, morale e spirituale.

**Destinazioni d'uso:**

Casa di prima accoglienza, cappella, servizi e pertinenze, auditorium.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

E' ammessa la nuova edificazione di una casa di prima accoglienza e strutture correlate (cappella, auditorium, servizi e pertinenze) per un massimo di 2.100 mq di *S.U.L.* per le succitate destinazioni d'uso.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla tutela del paesaggistico-ambientale, alla riqualificazione dell'area e alla regimazione idraulica del Fosso di Val di Gori.

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

Aree per parcheggi e verde pubblico come da D.M. 1444/1968 sono da reperire all'interno dell'area o in altra area indicata dall'Amministrazione.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

### **SSI.I.5 .D.25 - EX OFFICINA BENSI**

#### **Obbiettivi:**

L'obbiettivo del piano è il recupero di un vetusto edificio degradato nel centro di San Vincenzo , la eliminazione del degrado fisico in atto, la salvaguardia della facciata liberty sul corso Vittorio Emanuele II° e la dotazione di nuove attività urbane.

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

Al Piano terreno attività urbane di tipo commerciale al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, la sanità e salute, attività di sportello e agenzie , attività per lo spettacolo , il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale attività direzionali e di ufficio.

Al piano primo attività urbane di tipo commerciale al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, la sanità e salute, attività di sportello e agenzie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale attività direzionali e di ufficio, residenziale.

Ai piani superiori residenziale

#### **Interventi Ammessi :**

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 , c.1 , lettera h, punto 2 della L.R.T. 65/2014, a parità di volume esistente e con possibilità di incremento della S.U.L. Il fronte sulla Via V. Emanuele II° , classificato M2 , dovrà essere oggetto di restauro e risanamento conservativo.

#### **Aree per servizi:**

Gli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968 saranno monetizzati nelle forme stabilite dalla convenzione .

E' richiesta la comunicazione pedonale tra la Via Peppino Impastato e Corso Vittorio Emanuele II° e l'uso pubblico della Galleria al piano terreno.

#### **Modalità di intervento:**

Piano di recupero di iniziativa privata di cui all'art. 119 della L.R. N° 65/14

### **SPBS.D.26 VILLAGGIO TURISTICO PARK ALBATROS**

#### **Obbiettivi:**

L'obbiettivo è quello di effettuare con una nuova perimetrazione del “ Camping village Park Albatros ” in un'unica area per attività turistico ricettiva, nella quale è compresa tutta l'area del “Park Albatros” e una parte quota parte del “Pinetone”, con interventi tesi al miglioramento e al potenziamento dei servizi offerti, senza aumento della ricettività già ammessa dai precedenti piani .

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

Attività ricettive di cui agli artt. 24, 25 e 26 capo I titolo II della LRT 20/12/2016 n°86 nonché attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività per lo spettacolo, il tempo libero, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

**Prescrizioni specifiche:**

SUL massima ammissibile per eventuali future esigenze è pari a 3000 mq escluse le strutture esistenti. Tale SUL non potrà essere utilizzata per la ricettività turistica ma solo per la realizzazione di strutture atte a migliorare la qualità dei servizi offerti agli ospiti e quindi la nuova struttura turistica extra - alberghiera non avrà alcun aumento di ricettività, misurata con il numero di posti letto rispetto ai piani precedentemente approvati.

Sarà possibile realizzare piazzole fino al raggiungimento del numero massimo di 1.733 pari a 6.932 posti letto già previsti nei piani vigenti.

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

L'intervento è subordinato alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche ed alla realizzazione delle stesse, già previste nelle convenzioni vigenti alle quali dovranno essere aggiunte le aree e realizzata la rotatoria all'intersezione tra via delle Caldanelle e via della Principessa

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato

## **Titolo X- Interventi non riguardanti le aree di cui al Titolo IX consentiti all'esterno dei centri abitati.**

### **Art. 37 - Schede normative E. (ART.28E LR.5/95)**

#### **SSA.3. e.1 - LA MUCCHERIA **COMPLETATA****

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è quello di consolidare una realtà esistente quale struttura ricettiva, ai piedi di San Carlo nel sottosistema A3 agricolo, mediante incremento di *S.U.L.* I criteri proposti sono gli stessi usati nel resto del territorio comunale per tali strutture.

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

Strutture ricettive ad esclusione di campeggi ed affittacamere.

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

L'intervento ammesso è ampliamento.

Quantità massima ammissibile mq. 400.

Altezza massima ml. 7,50.

Sull'edificio individuato nella tavola normativa sono ammessi gli interventi descritti dalla Modificazione edilizia 3.

I materiali da costruzione saranno gli stessi della struttura esistente.

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

Le aree a servizi per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza degli edifici.

##### **Modalità di intervento:**

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

#### **SSA.3.e.2 - L'AVIOSUPERFICIE (UT 3.2)**

##### **Obiettivi:**

L'intervento su tale area è modificazione e riqualificazione. L'ambito entro cui operare della U.T. 3.2 con un progetto che tenda alla qualificazione complessiva ed al potenziamento della infrastruttura esistente, sia della pista sia dei servizi necessari allo svolgimento delle funzioni compatibili.

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

Prolungamento della pista per aereo-mobili.

Attività urbane limitatamente ad attività di sportello, agenzie, attività di ristoro.

Attività di servizi

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

Nuova edificazione per attività urbane *S.U.L.* massima ammissibile mq. 500.

Altezza massima ml. 6,50.

È consentita la realizzazione di strutture amovibili, non infisse al suolo in maniera definitiva, realizzate con materiali leggeri quali tensostrutture o similari per il ricovero delle aereomobili nella misura massima di mq 900

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

Le aree a servizi per parcheggi pubblici od a uso pubblico dovranno essere reperiti all'interno dell'area come perimetrata dalla UT 3.2.

##### **Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

## **Titolo XI- Le infrastrutture da realizzare al di fuori dei centri abitati.**

### **Art. 38 - Schede normative F. (ART.28 F LR.5/95)**

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

Le relative indicazioni del tracciato viario della strada ferrata tra la Testata Nord e la Cava Solvay, per il caricamento del materiale sono riportate nel Capitolo F dell'Elaborato Normativo Prescrittivo.

Il progetto di opera pubblica per tali infrastrutture dovrà tenere conto delle indicazioni grafiche contenute nelle tavole allegate con particolare riferimento alle sezioni stradali, alle alberature dei bordi, alla realizzazione delle opere d'arte indicate.

Per i materiali da costruzione il progetto dovrà rispettare, di norma quanto previsto al Titolo V delle presenti Norme.

Infrastrutture previste:

1. Ferrovia di collegamento tra la Linea Pisa - Roma e la Cava Solvay di San Carlo.

### **SSF.9. f.2 - RACCORDO FERROVIARIO PER LA CAVA DI SAN CARLO**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è il riadeguamento dell'asse carrabile di collegamento con la cava di San Carlo, in funzione di uno sfruttamento differenziato, sia per il trasporto su ferrovia che per la percorribilità veicolare. Per tale opera infrastrutturale valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 23 del Piano Strutturale.