

OBIETTIVI

L'Obiettivo del progetto è il potenziamento dell'offerta turistica tramite l'ampliamento dei servizi della struttura turistico-ricettiva esistente, migliorando e qualificando gli stessi senza aumento del numero dei posti letto



INDIVIDUAZIONE AREA - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'area interessata dal P.A. è delimitata dalla perimetrazione individuata su Tav. 02.

Le variazioni progettuali che costituiranno Variante al Piano Attuativo sono limitate alla perimetrazione dell'area come evidenziato su Tavola 2 bis di Progetto, poiché nell'individuazione dei limiti della Scheda Norma-PA10, sono state incluse aree di altre proprietà rispetto a quella a cui erano destinati gli obiettivi dello strumento normativo.

L'area d'intervento, estesa per MQ 106.632, occupa una porzione di terreno trapezoidale, compreso tra la Ferrovia Roma-Pisa e la Strada Provinciale della Principessa, all'ingresso Sud del Comune di San Vincenzo, lungo l'arteria di collegamento litoraneo con la città di Piombino.

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Livorno l'area risulta censita nel Catasto Terreni e Catasto Fabbricati del Comune di San Vincenzo, nel Foglio 14 Mappali 633-17-754-758-759-792-794-795-796-797-802-811-812-813-814-816, Via dei Cavalleggeri, 1. Tutte le aree e costruzioni interessate sono di proprietà della ERREDICI S.r.l. con sede in Milano, Viale Monza,12. P.I. 09306550964.



Ufficio provinciale di: LIVORNO Territorio

Situazione aggiornata al : 20/08/2024

Elenco Immobili

Catasto: **Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
14	17	628	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:224554,00	
14	633	601	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-S1		D06			R.Euro:14317,30	
14	754	1	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano S1				R.Euro:	Bene comune non censibile	
14	754	3	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-S1	D08				R.Euro:7910,00	
14	754	8	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano S1	C06	01	325 m ²		R.Euro:1040,66	
14	754	601	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1	D02				R.Euro:176566,50	
14	758	601	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:176566,50	
14	759	601	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:176566,50	
14	792	4	VIA DEI CAVALLEGGERI n. 1 Piano T		D01			R.Euro:154,94	
14	792	5	VIA DEI CAVALLEGGERI n. 1 Piano T		D01			R.Euro:154,94	
14	792	3	VIA DEI CAVALLEGGERI n. 1 Piano 1		A02	03	6 vani	R.Euro:914,13	
14	792	2	VIA DEI CAVALLEGGERI n. 1 Piano 1		A02	03	6 vani	R.Euro:914,13	
14	792	1	VIA DEI CAVALLEGGERI n. 1 Piano T-1 - 2-S1		D08			R.Euro:81620,40	
14	794	1	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:224554,00	
14	794	2	VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:176566,50	
14	795		VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:176566,50	
14	796		VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:224554,00	
14	797		VIA DELLA PRINCIPESSA n. SNC Piano T-1 - 2-S1		D02			R.Euro:224554,00	

Catasto: **Terreni**

14	802		SEMINATIVO	3	0	1	1	Euro: 0,34	Euro: 0,26		
14	811		REL ENTE UR		0	70	80				
14	812		REL ENTE UR		0	5	29				
14	813		REL ENTE UR		0	11	30				
14	814		REL ENTE UR		0	0	32				
14	816		REL ENTE UR		0	0	88				

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota
<input checked="" type="radio"/>	ERREDICI S.R.L. con sede in MILANO (MI)	09306550964	Proprieta'	1/1

PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalla Scheda Norma PA10, prevedono una Superficie Edificabile (o edificata) (SE) massima di MQ 2.000, di cui:

- MQ 800 per nuova edificazione;
- MQ 1.200 per il tamponamento/recupero di strutture esistenti quali tettoie, gazebo, spazi comuni;

E' prevista la realizzazione di servizi ed attività commerciali mediante la chiusura di logge e balconi delle unità ricettive, senza la creazione di nuovi alloggi e nuovi posti letto.

L'intervento risulta subordinato alla realizzazione delle seguenti opere ed attrezzature pubbliche:

- Realizzazione di Fermata d'Autobus su Via della Principessa

- Manutenzione Straordinaria, con sistemazione del verde, delle tubazioni per H2O ed asfaltatura su Via dei Cavalleggeri.
- Manutenzione Straordinaria per rifacimento tappetino d'usura Parcheggi Pubblici su Via dei Cavalleggeri.
- Realizzazione di Steccato in legno su Via della Principessa.
- Nuova Illuminazione pubblica su Via della Principessa.
- Sistemazione e recinzione del parcheggio da cedere ad uso pubblico.

Tutti gli standards urbanistici richiesti saranno ottemperati come da Tavola Grafica dedicata.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Il progetto può essere attuabile per titoli abilitativi singoli, da effettuarsi con tipologie e materiali omogenei e coerenti con quelli dell'edilizia presente.

L'incremento della SE non comporterà un incremento della Superficie Coperta superiore al 5% della Superficie Coperta complessiva attuale come da Tavola di Progetto dedicata.

Il presente PA e la relativa progettazione esecutiva assicureranno che i nuovi insediamenti siano coerenti e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica e percettiva dei tipi edilizi, dei materiali, dei colori e delle altezze.

Il numero totale attuale di posti letto per gli ospiti, quantificabile in 1170, come da tabella allegata alla Convenzione, non sarà modificato.

I nuovi posti letto di progetto, riservati al solo personale della struttura, non rientrano nella capacità ricettiva del villaggio.

SOTTOSERVIZI

In riferimento ai sottoservizi, si comunica che il villaggio risulta già dotato puntualmente di sistemi di approvvigionamento e smaltimento e quindi ogni intervento che necessiterà di tali impianti, potrà allacciarsi alle reti in loco, dello stesso edificio oggetto di ampliamento o della struttura adiacente.

INTERVENTI DI PROGETTO: TIPOLOGIE E MATERIALI

Le finiture esterne dei fabbricati in ampliamento o negli interventi che sfruttano strutture già esistenti, si atterranno alle seguenti prescrizioni dettate dalla coerenza con il contesto ed i manufatti preesistenti:

- le nuove facciate esterne, là dove realizzate in ampliamento di edifici in muratura, saranno interamente intonacate e pitturate con medesimo cromatismo del corpo di fabbrica principale;
- gli infissi saranno realizzati nella stessa forma e tipologia degli esistenti;
- dove previste saranno realizzate modanature, mostreggiature e lesene in sintonia con le presenti nel fabbricato modificato;
- per le nuove strutture di servizio, da realizzare sfruttando esistenti manufatti in legno o muratura, è contemplata la possibilità di tamponare completamente a vetri il nuovo spazio.
- le nuove pavimentazioni esterne ed i percorsi, saranno realizzati, per loro migliore integrazione, come le presenti all'interno del villaggio e cioè in betonelle, gres o pietra del luogo, ma con capacità filtrante;
- le coperture saranno del tipo a falda unica, a capanna o padiglione con manto di copertura in cotto del tipo presente sul corpo di fabbrica principale o in rame;
- le recinzioni manterranno le stesse tipologie e materiali delle esistenti e cioè a siepe, in legno, a maglia metallica sciolta, o in muratura, sia a blocco faccia vista che intonacata. e comunque in ottemperanza alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Di seguito si inseriscono alcuni FOTOINSERIMENTI, a titolo esplicativo, del mantenimento delle caratteristiche tipologiche dell'esistente nella nuova progettazione. (Altri FOTOINSERIMENTI su **Tav. 10 DOC.NE FOTOGRAFICA STATO ATTUALE E RENDERING INTERVENTI TIPO**).



INTERVENTI UNITARI NN 17 E 19
(SU Tav. 17 LEGENDA PLANIVOLUMETRICO ED UNITA' MINIME INTERVENTO)



INTERVENTO UNITARIO N 14
(SU Tav. 17 LEGENDA PLANIVOLUMETRICO ED UNITA' MINIME INTERVENTO)

Di seguito elenco degli interventi di progetto, destinati a migliorare la qualità degli alloggi destinati agli ospiti ed a potenziare quelli per il personale:

UNITA' MINIME D'INTERVENTO				
MIGLIORAMENTO RICETTIVITA'	1	OLEANDER AMPLIAMENTO BAGNI ESISTENTI N° 1 (PT) - N° 1 (PT)	MQ 13,32	
	2	HIBISCUS AMPLIAMENTO BAGNO ESISTENTE N° 1 (P1)	MQ 6,66	
	3	KENTIA AMPLIAMENTO CAMERE ESISTENTI N° 2 (P2)	MQ 30,00	
	4	GARDENIA AMPLIAMENTO BAGNO ESISTENTE N° 1 (P1)	MQ 6,66	
	5	FICUS AMPLIAMENTO BAGNI E CAMERE ESISTENTI N° 11 (PT) N° 9 (P1) -- N° 2 (P2) -- REALIZZAZIONE ASCENSORE	MQ 129,34	MQ 51,00 MQ 74,34 MQ 4,00
	6	EUCALIPTUS-BOUGANVILLEA AMPL.TO BAGNI ESISTENTI N° 1 (PT) - N° 1 (PT)	MQ 13,32	
	7	JASMINUM AMPLIAMENTO BAGNI ESISTENTI N° 2 (P1) - N° 2 (P2)	MQ 26,64	
	8	MIMOSA AMPLIAMENTO BAGNI ESISTENTI N° 2 (P2)	MQ 13,32	
	9	PLUMBAGO AMPLIAMENTO CAMERE ESISTENTI N° 2 (P2)	MQ 51,00	
	10	SESBANIA + DATURA AMPLIAMENTO BAGNI ESISTENTI N° 2 (P2) - N° 1 (P1)+1 (P2)	MQ 26,64	
	11	ACACIA AMPLIAMENTO CAMERE ESISTENTI N° 2 (P2)	MQ 30,00	
	12	CESALPINA AMPLIAMENTO BAGNI E CAMERE ESISTENTI N° 1 (PT) N° 1 (P1) -- N° 2 (P2) -- REALIZZAZIONE ASCENSORE	MQ 68,32	MQ 51,00 MQ 13,32 MQ 4,00
	13	TECOMA AMPLIAMENTO BAGNI E CAMERE ESISTENTI N° 11 (PT) N° 7 (P1) -- N° 2 (P2) -- REALIZZAZIONE ASCENSORE	MQ 122,68	MQ 51,00 MQ 67,68 MQ 4,00
	14	NYPHEA AMPLIAMENTO BAGNI E CAMERE ESISTENTI N° 11+1 (PT) N° 8 (P1) - N° 4 (P2) - REALIZZAZIONE ASCENSORE	MQ 173,80	MQ 102,00 MQ 67,80 MQ 4,00
AMPLIAMENTO SERVIZI	15	RISTORANTE GARDENIA AMPLIAMENTO CUCINA AMPLIAMENTO IN SPAZIO COPERTO ESISTENTE	MQ 65,00	
	16	MINI CLUB AMPLIAMENTO AMPLIAMENTO IN SPAZIO COPERTO ESISTENTE	MQ 55,00	
	17	RISTORANTE MELOGRANO AMPLIAMENTO CUCINA E MENSA AMPLIAMENTI IN SPAZI COPERTI ESISTENTI	MQ 74,00 + 93,00	
	18	CAMERE PERSONALE DI SERVIZIO AMPLIAMENTO N° 6 (P2) IN SOPRAELEVAZIONE N° 1 (P1) SPAZIO COPERTO	MQ 140,00 + 25,00	
	19	CAMERE PERSONALE DI SERVIZIO AMPLIAMENTO N° 10 (PT-P1) IN SOPRAELEVAZIONE N° 1 (PT) SPAZIO COPERTO	MQ 240,00 + 28,00	
	20	DEPOSITO BAGAGLI NUOVA REALIZZAZIONE IN SPAZIO COPERTO ESISTENTE	MQ 51,00	
	21	UFFICI E BLOCCO BAGNI HALL AMPLIAMENTO IN SPAZI COPERTO ESISTENTE	MQ 24,00 + 24,00	
	22	SPA NUOVA REALIZZAZIONE PARTE ESTERNO E PARTE IN SPAZIO COPERTO ESISTENTE	MQ 125,00	
	23	SPOGLIATOI TENNIS NUOVA REALIZZAZIONE ESTERNO	MQ 38,00	
	24	PALESTRA TENNIS NUOVA REALIZZAZIONE SOTTO TERRAZZAMENTO ESISTENTE	MQ 250,00	
	MQ A DISPOSIZIONE PER TOLLERANZE COSTRUTTIVE	MQ 56,30		
	TOTALE SUPERFICI D'INTERVENTO	MQ 2.000,00		
TIPOLOGIA D'INTERVENTO				
	SOPRAELEVAZIONE	MQ 746		
	AMPLIAMENTO IN SPAZIO COPERTO	MQ 1.143,7		
	NUOVA COSTRUZIONE	MQ 54		
	A DISPOSIZIONE	MQ 56,3		

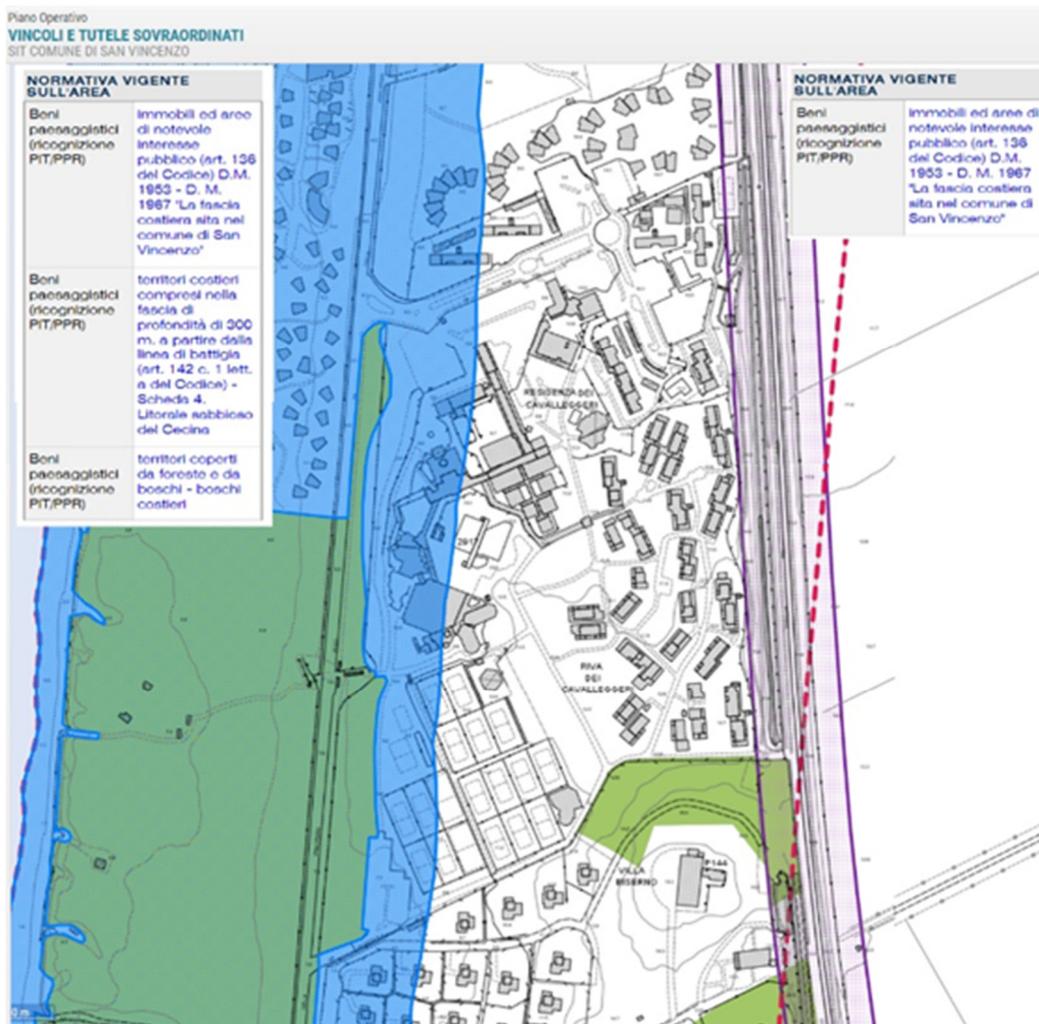
Di cui MQ 800 di Nuove Costruzioni
MQ 1.200 da Spazi Esistenti

VINCOLI PAESAGGISTICI E VERIFICA DI CONFORMAZIONE AL PIT

Il complesso turistico-ricettivo è realizzato all'interno di area pianeggiante compresa tra la linea ferroviaria Roma-Pisa e la Strada Provinciale della Principessa che corre parallelamente al litorale di San Vincenzo verso il Golfo di Baratti e ne delimita verso l'entroterra la fascia retrodunale e boscosa dell'arenile.

Porzioni dell'area d'intervento risultano interessate dai seguenti Vincoli o Tutele:

- D.M. 1953 - D. M. 1967, immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004 Art. 136 del Codice) "La fascia costiera sita nel comune di San Vincenzo".
- Territori Costieri compresi nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (D. Lgs. 42/2004 Art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Scheda 4. Litorale sabbioso del Cecina.
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del D.lgs. 227/ 2001



Le emergenze dall'area si esplicano nel Sistema costiero costituito da un ampio arenile ed importanti sistemi dunali, che si trasformano in foreste costiere composte da: pinete di impianto artificiale e leccete, sugherete e boschi planiziali sfuggiti al disboscamento (tenuta di Rimigliano).

Altra emergenza risulta la viabilità storica di Via dei Cavalleggeri di interesse panoramico, la cosiddetta "Strada della Principessa", strada costiera che fu realizzata in epoca napoleonica per accogliere Elisa Baciocchi Bonaparte, sul tracciato della strada utilizzata da secoli dai soldati a cavallo che effettuavano il servizio di collegamento fra le varie torri costiere della costa, tra Piombino e San Vincenzo.

Ed inoltre il Territorio Costiero, compreso nella fascia di profondità di 300 m. a partire dalla linea di battigia (art. 142 c. 1 lett. a del Codice) - Scheda 4. quale Litorale sabbioso del Cecina, che da tale cittadina si estende fino al Golfo di Baratti, comprendendo quindi le propaggini Nord e Sud del Comune di San Vincenzo.

Per l'ANALISI DI COERENZA CON IL PIT si rimanda all'Allegato specifico **Allegato_VERIFICA COERENZA PIT_r1**

I TECNICI

<p>Architetto PAOLO FATTICIONI Via Vittorio Veneto n° 17 Piombino (LI) Cell. 347.017.44.67 Partita IVA 01171690496</p>	<p>STUDIO TECNICO SPARAPANI ASSOCIATO Via del Castelluccio n°8 San Vincenzo (LI) Tel.0565/703847 Fax 0565/705877 Partita IVA 01225600491 SPARAPANI Geom. MORENO-SPARAPANI Geom. MARCO</p>
---	--