Piano Operativo

con variante non sostanziale al Piano Strutturale

Relazione illustrativa

Comune di San Vincenzo

Piano Operativo

con variante non sostanziale al Piano Strutturale

Relazione illustrativa

marzo 2022

con le modifiche introdotte in risposta alla seconda conferenza paesaggistica

Progetto (in fase di adozione):

Stefania Rizzotti, ldp studio (capogruppo)
Stefano Giommoni
Roberto Vezzosi

Controdeduzione alle osservazioni e coordinamento in fase di osservazione:

Area 1 "Urbanistica - Lavori Pubblici e Affari istituzionali"
Laura Dell'Agnello, per la revisione delle NTA
e Responsabile Urbanistica Paolo Cosimi

Stefania Rizzotti, ldp studio (capogruppo), Stefano Giommoni e Roberto Vezzosi, per la Valutazione Ambientale Strategica
Luca Gentili, con ldp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale
Luca Sbrilli, per le indagini geologico-tecniche
SPER s.r.l., per lo studio di fattibilità degli aspetti idraulici e idrogeologici in fase di adozione
D.R.E.A.M Italia, progettazione ambientale per il completamento aspetti idraulici ed idrogeologici

Sindaco: Paolo Riccucci
Assessore all'Urbanistica: Nicola Bertini
Dirigente Area 1 "Urbanistica - Lavori Pubblici e Affari istituzionali": Cristina Pollegione
Garante dell'informazione e della partecipazione: Irene Nardi
Responsabile del procedimento: Paolo Cosimi

Comune di San Vincenzo

Sommario

Premessa 2
Il perimetro del territorio urbanizzato 2
Le varianti anticipatorie al Regolamento Urbanistico e Rimigliano 3
La variante non sostanziale al Piano Strutturale 4
La costruzione del Piano Operativo 8
Richieste e contributi 8
Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente 10
Il progetto 13
Previsioni e dimensionamento 14
Discipline generali 23
*G*estione degli insediamenti esistenti 26
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio 36

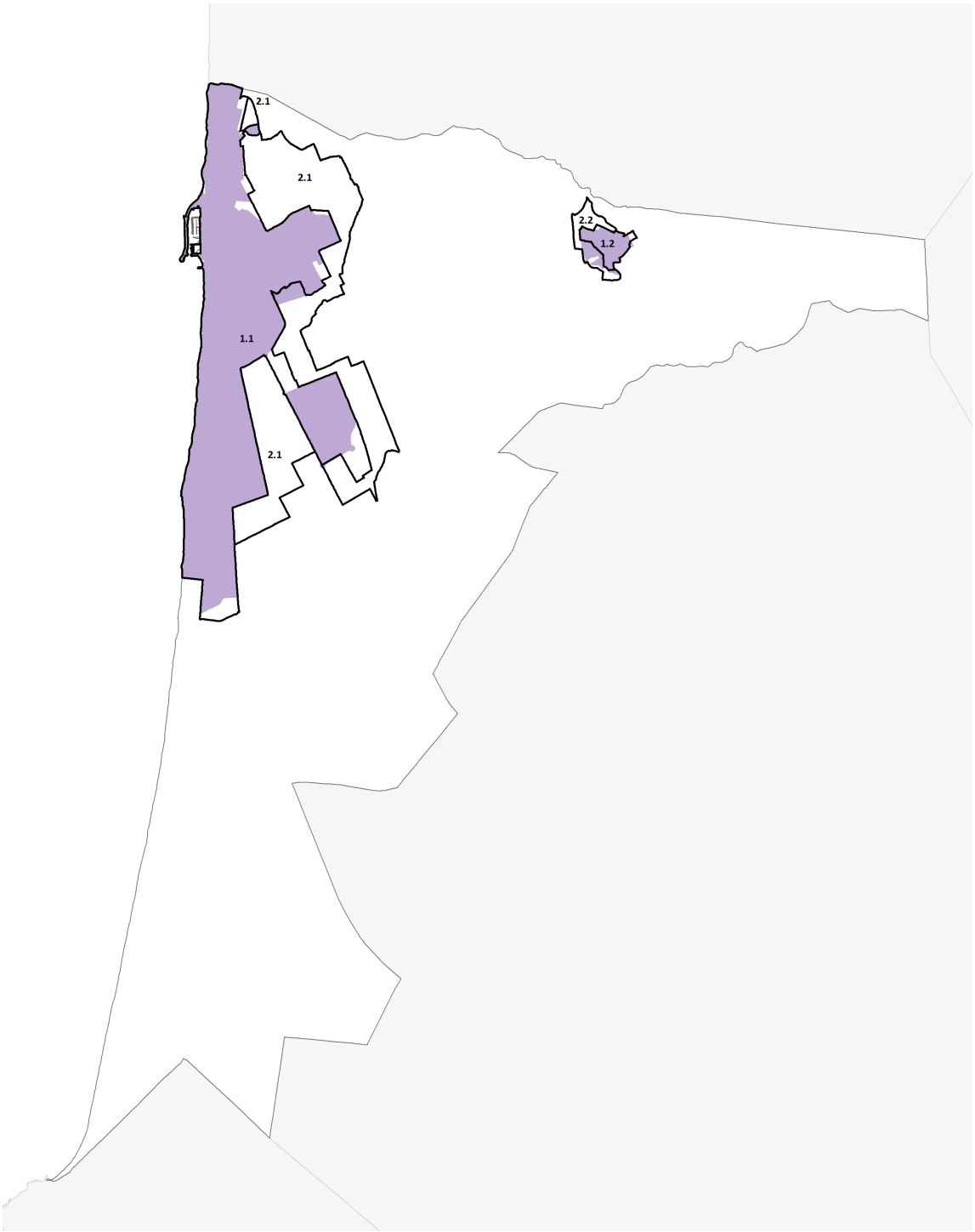
Premessa

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il carattere "direttamente conformativo" che il piano ha.
Alle sue spalle stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta con i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, in coerenza con i contenuti del secondo Piano Strutturale, definitivamente approvato nel gennaio del 2016. Nell'organizzazione delle disposizioni del Piano Operativo è stato anche tenuto conto del contributo degli uffici competenti, frutto della esperienza decennale nell'applicazione e nella gestione del Regolamento Urbanistico che, in un contesto costiero come quello di San Vincenzo, ha permesso di offrire un quadro complesso ed esaustivo delle dinamiche che caratterizzano le attività di trasformazione edilizia; in particolare, nella normativa, sono state rielaborate quelle regole che avevano comportato elementi di criticità nell'interpretazione delle disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente.
Il Piano Operativo è indirizzato soprattutto a riordinare ed integrare la disciplina per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per il territorio aperto (tenendo conto delle tante innovazioni normative recentemente introdotte), oltre a delineare il progetto urbanistico per un numero limitato di aree specifiche, in aggiunta a quelle già oggetto delle varianti anticipatorie al R.U. portate avanti parallelamente dall'Amministrazione e sulle quali torneremo nel seguito. Non sono state individuate proposte per ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, quindi non è stata necessaria la convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il perimetro del territorio urbanizzato

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere all'elaborazione del Piano Operativo utilizzando i dispositivi transitori della L.R. n. 65/2014 ed in particolare dell'art. 224 in attesa della complessiva revisione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che avverrà a partire dalla prossima redazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale – unitamente ai Comuni di Sassetta e Suvereto - in piena conformazione alla nuova legge regionale sul governo del territorio e al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.
Sarà in quella sede, in particolare, che si procederà alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato secondo le regole ordinarie dell'art. 4 della L.R. n. 65/2014, che costituisce discrimine essenziale ed uno degli elementi fondamentali per il progetto urbanistico. Fino ad allora e nello specifico per la redazione del Piano Operativo si fa riferimento alle disposizioni transitorie dell'art. 224 della L.R. n. 65/2014, in base alle quali si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della legge, cioè – nel caso di San Vincenzo - nel Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 81/1998 come modificato dalla D.C.C. n. 81/2008; come chiarito dalla D.C.C. n. 11/2016 si assume quindi come territorio urbanizzato il territorio comunale compreso all'interno dei sistemi insediativi S.S.I.5, S.S.I.6, S.S.I.7 e S.S.I.8 del Piano Strutturale del 1998. È evidente che il territorio urbanizzato, nella definizione conseguente all'applicazione delle norme transitorie, riferita in questo caso ad un quadro territoriale comunque "datato" e diverso da quello attuale, non semplicemente risponde solo in parte ai criteri di individuazione della L.R. 65/2014 ma non comprende alcune "aree di frangia" difficilmente descrivibili come aree agricole vista la presenza di forme insediative pur rarefatte ma che non hanno, e spesso non hanno mai avuto, alcun legame con il territorio rurale: si tratta di situazioni che il P.S. del 2016 ha qualificato come ambiti periurbani che il P.O. comunque regolamenta con l'obiettivo di una migliore qualificazione anche in termini paesaggistici ed ambientali, rinviando necessariamente ad una più compiuta disciplina attraverso la successiva revisione degli atti di governo del territorio.
In ragione di ciò lo sforzo che è stato compiuto con la redazione del Piano Operativo è stato quello di relazionare e coordinare il perimetro definito dal sistema insediativo del Piano Strutturale del 1998 con gli indirizzi e le prescrizioni

del nuovo Piano Strutturale, definitivamente approvato nel 2016, rivolti alla classificazione dei tessuti urbani insieme alle strategie di progetto per le U.T.O.E. di San Vincenzo e di San Carlo.



il territorio urbanizzato (in viola) ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (Piano Strutturale 1998) e le UTOE (Piano Strutturale 2016)

Le varianti anticipatorie al Regolamento Urbanistico e Rimigliano

Preliminarmente e parallelamente alla formazione del P.O. il Comune ha avviato il procedimento di variante al R.U. per alcuni ambiti di particolare interesse e rilevanza.

Una prima variante al R.U., approvata nel 2017, ha riguardato il ridimensionamento e la riorganizzazione della capacità insediativa dell'ambito della zona industriale e delle aree residue del PIP, anche al fine del trasferimento di parte delle superfici in nuovi contesti interni al territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, quindi senza alcun aumento della capacità edificatoria complessiva.
Una delle più importanti aree oggetto di variante è l'ex Conservificio a San Vincenzo: la variante è infatti finalizzata al recupero di un'area degradata posta in posizione strategica, all'ingresso Nord di San Vincenzo, inutilizzata da anni e in grave stato di conservazione degli edifici esistenti, prevedendo anche destinazioni d'uso di interesse pubblico e sociale quali servizi alla persona, servizi sociali e ad integrazione socio-sanitaria, edilizia residenziale pubblica ad integrazione di quelle già esistenti, e la realizzazione del sottopasso pedonale della ferrovia. La variante, adottata a giugno 2018, è stata approvata definitivamente con D.C.C. 25 del 08/04/2019.
Altra variante rilevante è quella denominata "seconda variante anticipatoria" che, coerentemente all'Atto di indirizzo sulla Pianificazione Urbanistica approvato con D.C.C. 29/2017, ha inteso rispondere alle istanze pervenute per diverse tipologie di interventi attinenti ad attività produttive, turistico-ricettive e funzioni residenziali che necessitavano di una migliore definizione e collocazione. La variante riguarda in particolare quattro temi: l'ampliamento del distributore di metano (scheda b.26) e la stabilizzazione della stazione ecologica (scheda b.27) – entrambi in prossimità della S.P. 20 per Campiglia Marittima e prospicienti la Variante S.S. 1 Aurelia –, la realizzazione di una nuova media struttura di vendita all'incrocio tra via della Valle e via Aurelia (scheda b.28) e il trasferimento di diritti edificatori da zone di completamento del Paese nuovo in cui non è possibile attuare quanto previsto per impossibilità fisica del rispetto delle distanze o di altri parametri non necessariamente urbanistici ad altre aree del sistema insediativo (schede b.16 via Mozza e via Pascoli); la variante, adottata a maggio 2018, è stata approvata per le schede b.26, b. 27 e b.16 e ripubblicata quale stralcio per la scheda b.28 a dicembre 2018.
Infine è necessario richiamare la variante per la Tenuta di Rimigliano, oggetto di Protocollo di Intesa tra Regione Toscana, Provincia di Livorno, Comune di San Vincenzo e Rimigliano s.r.l., finalizzata allo sviluppo e alla valorizzazione dell'azienda agricola e che comprende una serie di interventi di recupero e riorganizzazione dei nuclei poderali non più necessari alla conduzione agricola e destinati a residenza o ad attività turistico ricettive; anche in questo caso il procedimento, portato avanti autonomamente rispetto allo strumento operativo per rilevanza e specificità, dopo l'adozione a giugno 2018, si è chiuso con l'approvazione definitiva ad aprile 2019.
Il Piano Operativo dunque per la Tenuta di Rimigliano recepisce i contenuti delle scelte preventivamente operate con la variante al R.U., così come approvata; per l'area dell'ex Conservificio ulteriori modifiche sono state introdotte nel P.O. a seguito della prima Conferenza paesaggistica.

In questo stesso periodo l'Amministrazione Comunale ha inoltre promosso anche la redazione di alcuni importanti strumenti di settore, quali il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e il nuovo Piano Spiagge, che hanno fornito un prezioso supporto conoscitivo e progettuale nella costruzione dello strumento urbanistico e che andranno ad integrare il Piano Operativo implementando sinergicamente alcuni obiettivi specifici posti alla base dell'attività di governo del territorio.
Allo stesso modo la prossima stesura del nuovo Regolamento Edilizio, in adeguamento alle più recenti disposizioni nazionali e regionali, consentirà di approfondire aspetti di dettaglio, sia dal punto di vista procedurale che esecutivo e prestazionale, consentendo di disporre di un apparato regolamentare completo, coordinato ed aggiornato.

La variante non sostanziale al Piano Strutturale

Come spesso avviene, con il procedere della stesura del Piano Operativo, entrando nel dettaglio delle previsioni, sono emerse alcune esigenze di modifica puntuale del Piano Strutturale vigente, che derivano essenzialmente dalla opportunità di chiarire meglio alcuni indirizzi normativi tra i quali in particolare quelli relativi agli interventi sul

patrimonio edilizio esistente, anche in relazione alle disposizioni normative sovraordinate successive all'approvazione del P.S., come nel caso delle integrazioni alla L.R. 24/2009 *Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*.
Le norme del P.S. infatti danno prescrizioni per il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo in merito all'ammissibilità delle differenti categorie di intervento per ciascun subsistema insediativo ma per alcuni di essi non viene ad esempio esplicitata la possibilità o meno di ampliamento degli edifici esistenti, determinando qualche incertezza nell'applicazione.
Ciò riguarda in particolare la disciplina per le aree urbane e, nello specifico, i tessuti della città consolidata, che comprendono ampie porzioni del capoluogo e l'intero abitato di San Carlo, quindi insediamenti sia di antica formazione sia di realizzazione piuttosto recente. Per queste ultime il Piano Strutturale intende promuovere interventi di adeguamento e riqualificazione ma, diversamente da altri subsistemi insediativi, in questo caso la norma non fa riferimento agli ampliamenti, tranne che nel caso della fascia a mare, che costituisce una parte ben caratterizzata rispetto alle altre. Per questo, integrando l'art. 37, si intende rendere esplicita la possibilità di ampliamenti per il patrimonio edilizio esistente non di pregio architettonico o di valore storico-documentale anche nel subsistema insediativo della città consolidata (Ics) che come si è detto include, oltre alla fascia a mare, molta parte della città moderna e contemporanea a monte della ferrovia (compreso San Carlo) dove esigenze di adeguamento degli edifici e in particolare degli alloggi anche attraverso modesti incrementi delle superfici costruite appaiono del tutto ragionevoli, non diversamente da quanto già enunciato nelle norme per il subsistema della città sul mare (Icm), in quello della città nuova (Icn) e delle appendici recenti (Iar).
Per la disciplina della fascia a mare – in particolare il tema della tutela dello *skyline* urbano e della percezione visiva del contesto dal mare - la variante al P.S. offre l'opportunità di chiarire meglio il testo normativo degli artt. 37 e 38, riformulandolo secondo l'interpretazione assunta con D.C.C. 97/2016 per garantirne un'applicazione univoca.

Per quanto concerne il dimensionamento con la variante si intende procedere all'adeguamento al nuovo Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio, cioè, in sostanza, il passaggio dalla Superficie Utile Lorda (SUL) alla Superficie Edificabile (o Edificata) (SE) che possono essere di fatto equiparate, non essendo le differenze – dal punto di vista urbanistico – significative, almeno per il carico urbanistico indotto.
Contestualmente vengono aggiornati i dati relativi allo stato di attuazione del Piano Strutturale approvato nel 1998, riportati all'art. 73. Oltre alle modifiche sulle quantità attuate e residue conseguenti alla realizzazione degli interventi, il prospetto viene ritoccato puntualmente anche nelle previsioni complessive nei casi di variazioni nelle previsioni o di piani attuativi o altri interventi già approvati successivi all'approvazione del Piano Strutturale 2016.
Anche nella definizione del dimensionamento l'identificazione di quantità specifiche per l'ampliamento delle strutture esistenti nel caso di alcune destinazioni d'uso, a volte assegnate a singoli luoghi/interventi, comporta qualche dubbio rispetto alle potenzialità da attribuire alle altre funzioni e qualche rigidità nella gestione a livello operativo.
Per la destinazione turistico-ricettiva e produttiva si ritiene così opportuno chiarire che gli interventi di modesta entità - le cosiddette addizioni funzionali - sono da escludere dal dimensionamento (coerentemente alla definizione del dimensionamento delle tabelle di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017), anche perché diversamente si determinerebbero dei contingentamenti non facilmente gestibili.
Ciò non significa che vengano rimossi le limitazioni ed i condizionamenti previsti in particolare per le strutture ricettive, che sono integralmente confermati nel testo normativo relativo alle strategie, ridistribuendo anzi le quote in modo da dare maggiore peso alla riqualificazione e/o all'ampliamento delle strutture esistenti rispetto alla nuova costruzione.
Per la destinazione produttiva è possibile accorpare le quantità riferite a riqualificazione o ampliamento delle strutture esistenti e nuova costruzione, viste le modeste dimensioni in gioco e la precisa indicazione degli ambiti nei quali gli interventi sono ammessi.

Si riporta a seguire il testo sovrapposto, estratto dall'art. 73, relativo al dimensionamento della destinazione turistico ricettiva e della destinazione produttiva, oggetto di variante (in rosso il testo da aggiungere, evidenziato in giallo e barrato il testo da eliminare):

Destinazione turistico ricettiva.

Riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti (10)

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	SUL mq	~~1.000~~ 3.500
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	SUL mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	SUL mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	SUL mq	0
Sistema ambientale	SUL mq	~~1.500~~ 2.000

Nuova costruzione

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	~~SUL~~ SE mq	~~4.000~~ 1.500
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	~~SUL~~ SE mq	500
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	~~SUL~~ SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	~~SUL~~ SE mq	0
Sistema ambientale	~~SUL~~ SE mq	~~8.000~~ (5) 7.500

Dimensionamento complessivo	*~~SUL~~ SE mq*	*15.000*

Note:
(10) Si intendono esclusi gli interventi diffusi di riqualificazione e/o ampliamento funzionale degli spazi di servizio, con incremento percentuale della SE esistente non superiore al 25%.
(5) Dato comprensivo delle previsioni vigenti per la Tenuta di Rimigliano.

Destinazione produttiva.

~~Riqualificazione ed ampliamento strutture esistenti.~~

~~Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo~~	~~SUL mq~~	~~0~~
~~Sub-UTOE 1.2, San Carlo~~	~~SUL mq~~	~~0~~
~~Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo~~	~~SUL mq~~	~~0~~
~~Sub-UTOE 2.2, San Carlo~~	~~SUL mq~~	~~0~~
~~Sistema ambientale~~	~~SUL mq~~	~~500 (6)~~

Nuova costruzione (compresi riqualificazione e ampliamento delle strutture esistenti) (11)

Sub-UTOE 1.1, San Vincenzo	~~SUL~~ SE mq	4.000
Sub-UTOE 1.2, San Carlo	~~SUL~~ SE mq	0
Sub-UTOE 2.1, San Vincenzo	~~SUL~~ SE mq	0
Sub-UTOE 2.2, San Carlo	~~SUL~~ SE mq	0
Sistema ambientale	~~SUL~~ SE mq	~~1.500 (7)~~ 2.000 (6)

Dimensionamento complessivo	*~~SUL~~ SE mq*	*6.000*

Note:
(6) Dato riferito all'ampliamento della struttura produttiva esistente del Molino Bartalini e alla Cava Solvay in esercizio.
~~(7) Dato riferito alla Cava Solvay in esercizio.~~
(11) Si intendono esclusi gli interventi diffusi di riqualificazione e/o ampliamento funzionale, con incremento percentuale della SE esistente non superiore al 35%.

Infine si ritiene opportuno eliminare la disposizione dell'art. 73 della disciplina di P.S. per cui il primo Regolamento/Piano Operativo non può contenere previsioni il cui dimensionamento superi la metà di quello complessivo. Nella redazione del P.O. si è infatti verificato che tale disposizione è difficilmente applicabile sia complessivamente, considerando che il dimensionamento comprende anche la destinazione agricola ma tali interventi sono comunque ammessi in funzione della conduzione produttiva dei fondi, sia per singola destinazione d'uso, trattandosi di settori con dinamiche profondamente disomogenee e diversamente programmabili nel breve-medio periodo. Così nel primo Piano Operativo le quantità di nuova costruzione/ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana raggiungono per la residenza il 46,3% del totale del P.S., per le attività commerciali il 16,3%, per le attività ricettive il 65,9%, per le attività direzionali il 30% e per le attività produttive il 13,3% (100% per le attività agricole), cioè in media il 35,9%.

Si propone quindi in sostanza di apportare alcune puntuali modifiche alla normativa del P.S., senza alcun incremento del dimensionamento per singole destinazioni d'uso e complessivo e senza introdurre alcuna variazione cartografica. La variante al Piano Strutturale contestuale al P.O. ha natura quindi assolutamente non sostanziale.

La costruzione del Piano Operativo

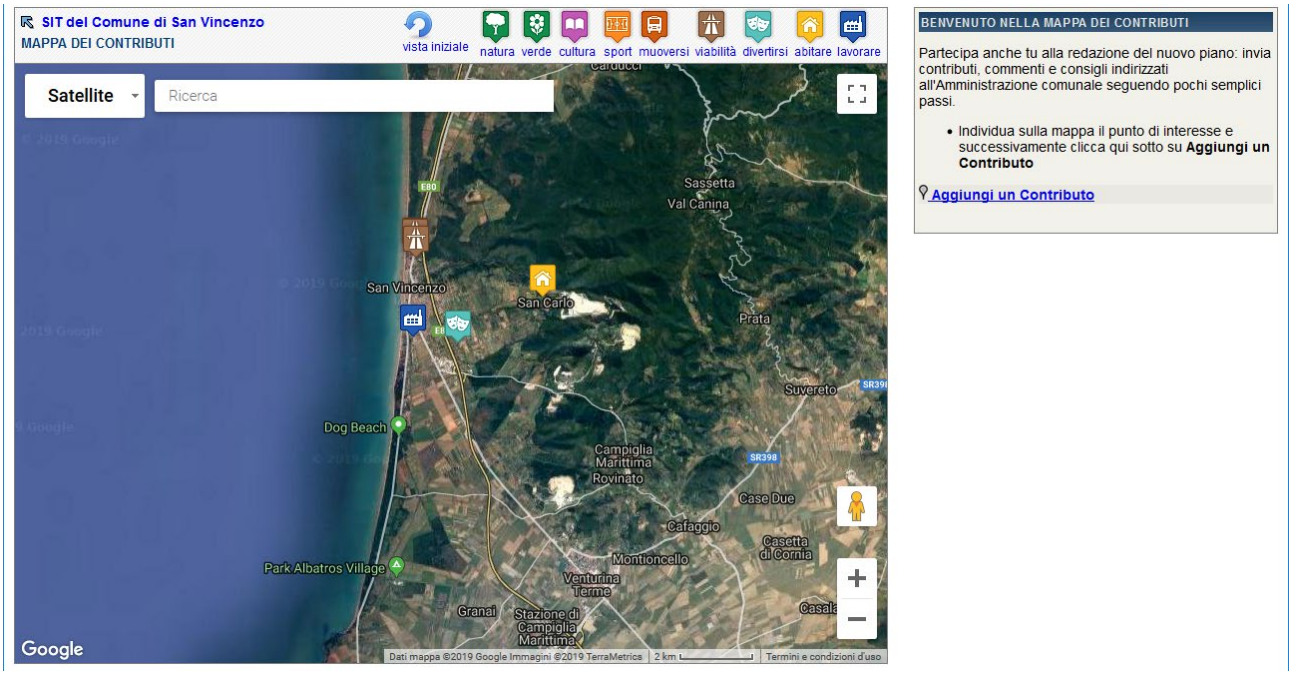
Con la Deliberazione G.C. n. 270 del 25/11/2017 il Comune di San Vincenzo ha dato avvio al procedimento per la formazione del primo Piano Operativo. A parte la fase propedeutica per la definizione dell'avvio del procedimento, la redazione vera e propria del piano si è svolta a partire dal conferimento dell'incarico, avvenuto con contratto stipulato il 18/01/1918 tra il Dirigente dell'Area Governo del Territorio e Ambiente del Comune di San Vincenzo e l'arch. Stefania Rizzotti, con ldp studio, capogruppo mandatario dell'A.T.I. risultata aggiudicataria del servizio a seguito di procedura di gara ad evidenza pubblica.

Il percorso di formazione del Piano Operativo si è sviluppato nell'arco di poco più di un anno ed ha visto la partecipazione attiva della struttura amministrativa e tecnica del Comune. Nelle riunioni, svolte periodicamente con cadenza bisettimanale, sono stati affrontati gli argomenti da trattare secondo un calendario predefinito. Alle riunioni hanno partecipato, oltre ai progettisti incaricati, i responsabili degli uffici interessati, il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica.

Il metodo di lavoro è stato impostato per una condivisione dei contenuti del piano e sulle sue regole normative già nella sua fase di costruzione. Questo non è uno strumento calato dall'alto ed il ruolo svolto dagli uffici permetterà una migliore applicazione della disciplina ed una gestione corretta e lineare delle previsioni del P.O.

Richieste e contributi

Durante il percorso di formazione del Piano Operativo sono stati presentati numerosi contributi e richieste da parte dei cittadini. Una trentina sono state le istanze consegnate in forma cartacea al Comune; ulteriori segnalazioni (ma in numero molto limitato) sono pervenute attraverso la mappa interattiva dedicata alla partecipazione predisposta all'interno del portale web. È stata appositamente predisposta una Googlemap per l'inserimento di proposte/richieste/segnalazioni dove le persone possono individuare la zona di interesse (in positivo o in negativo) e - "cliccandoci" sopra in modo da registrare automaticamente la posizione - inviare un commento in forma anonima, reso successivamente, una volta superato un semplice e indispensabile vaglio effettuato per evitare interventi non pertinenti o fuori luogo, consultabile da tutti.



La mappa è stata inserita nelle pagine del portale web dedicate al nuovo piano, collegato al sito istituzionale del Comune, attraverso le quali è ancora possibile seguire il percorso di formazione e il suo stato di avanzamento e scaricare i documenti via via prodotti.

L'Amministrazione Comunale durante il processo di formazione del P.O. ha avviato un processo partecipativo finalizzato a coinvolgere i cittadini nella fase di riflessione sul bilancio dell'attività di trasformazione in essere e sulle linee programmatiche per lo sviluppo futuro, allo scopo di fornire contributi costruttivi sui temi di interesse per il piano stesso. Uno degli incontri (svolto in data 3 agosto 2018 presso la sala consiliare alla Torre di San Vincenzo) è stato specificamente dedicato ai tecnici professionisti operanti sul territorio, utile ad acquisire contributi e pareri relativi all'applicazione concreta delle discipline urbanistiche vigenti in vista della loro riformulazione.

Il parere e la visione dei tecnici quotidianamente impegnati sull'attività edilizia hanno permesso all'Amministrazione Comunale ed al gruppo dei progettisti di apprendere le aspettative e le criticità e di orientare l'impianto normativo del Piano Operativo verso l'obiettivo di incentivare gli interventi di trasformazione e riuso del patrimonio edilizio esistente e di chiarezza interpretativa della disciplina.

È stato organizzato anche un incontro con le categorie economiche e sindacali presenti sul territorio che si è svolto il 24 settembre 2018. L'occasione è stata utile per confrontarsi sulle dinamiche di trasformazione delle attività economiche, soprattutto quelle legate al mondo del turismo, e sulle necessità complessive di qualificare, diversificare e rendere maggiormente competitiva l'offerta dell'ospitalità, anche alla luce delle novità normative introdotte dalla L.R. n. 86/2016 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Lo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

Nelle fasi iniziali di formazione del Piano Operativo l'Amministrazione ha provveduto ad analizzare lo stato di attuazione del R.U. vigente, approvato nel 2000. Da tali verifiche è emerso un quadro non omogeneo, rappresentato dalle seguenti tabelle, che è rimasto ad oggi sostanzialmente invariato.

Le previsioni risultano attuate in quota molto significativa per la destinazione produttiva, in particolare, e per quella residenziale, mentre per le attività commerciali e direzionali e per il turistico-ricettivo si attesta su valori inferiori al 60%.

DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP		INTERVENTO
1.992	1.992	0		Il Cantinone Sn b.11
147	147	0		La Lanterna Sn b.13
3.250	3.250	0		Ex Conservificio Sn b.13
737	737	0		Ex caserma Ex Kimera Sn b.22
200	0	200		Distributore Esso Sn b.2a
1.400	0	1.400		Ex macelli Hotel S. Caterina Sn b.4
544	0	544		Officina Bensi Sn b.7
178	178	0		Ex Hotel La Vela Sn b.8
4.800	0	4.800		Porta nord Sn d.1
800	0	800		Parco attrezzato sportivo Sn d.2
3.036	3.036	0		Piano della Spiaggia Sn d.20
100	0	100		Area spettacoli viaggianti U.T. 7.10 d.20
365	365	0		Ex Cinema Tirreno Sn d.21
450	450	0		Ex Hotel Il Cacciatore Sn d.23a
430	430	0		Paradisino Ghirigoro P.za Gramsci Sn d.9
500	0	500		Aviosuperficie
100	0	100		Nuovo distributore Sn e.3
270	270	0		Via Aurelia sud 8 M4
330	330	0		Via Vittorio Emanuele M4
147	147	0		La Lanterna Sn b.13
68	68	0		Via della Stazione M4
TOTALI				
19.844	**11.400 (57,45%)**	**8.444 (42,55%)**		

DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP	NUMERO POSTI LETTO [1]	INTERVENTO
7.197	7.197	0	0	Park Albatros UT 2.2
640	640	0	32	CAV Il Sombrero Sn b.14
250	0	250		Zona sosta camper Sn b.1d
1.000	0	1.000		Hotel Centrale Sn b.17
1.500	0	1.500		Il Masseto Sn d.13
600	600	0	44	Ex Bagno Brunella Sn b.22
700	0	700		Hotel I Lecci Sn d.13
2.000	2.000	0	0	Ex Girarrosto Sn b.3 [2]
5.000	0	5.000		Ex macelli Hotel S. Caterina Sn b.4
700	0	700		Ex Mirò Sn b.5a
1.440	1.440	0	30	Ex scuola materna S. Cecilia Sn b.6
4.800	0	4.800		Porta nord Sn d.1
1.500	0	1.500		Parco archeologico Sn d.11
290	290	0	22	Hotel Ciritorno Sn d.23b
500	0	500		Campeggio San Carlo Sn d.6
200	0	200		Parco servizi alla mobilità d.7
1.270	1.270	0	0	Paradisino Ghirigoro P.za Gramsci Sn d.9
400	0	400	0	Residence La Muccheria Sn e.1
3.500	0	3.500		Nuclei poderali Rimigliano SA.2
420	420	0	17	Via Aurelia sud 8 M4
650	650	0	30	Hotel Villa Marcella M6
440	0	440	0	Hotel Villa Denia M6
500	300	200	0	Hotel Il Delfino M6
1.220	1.020	200	11	Hotel Sabbia d'Oro M6
330	330	0	9	Hotel l'Etrusco M6
1.000	800	200	10	Hotel La Coccinella M6
130	130	0	9	Hotel Villa Tramonto M6
450	450	0	0	Hotel Lo Scoglietto M6
1.430	1.430	0	66	Hotel Lo Scoglietto Sn b.18
1.380	1.380	0	13	Hotel Stella Marina M6
1.200	1.000	200	0	Hotel Kontiki M6
490	490	0	55	Residence Villa Hedy M6
392	392	0	51	Casa Vacanza Villa Clara
305	305	0	30	Residence Loggetta Margherita M7
567	567	0	44	RTA La Lanterna M7
1.339	1.339	0	0	La Lanterna Sn b.13
305	305	0	0	Hotel Il Pino M7
1.000	800	200	36	Hotel Il Pino M6
100	100	0	4	Hotel Aurora M7
200	200	0	12	Casa Vacanza Gazania M7
420	420	0	44	Residence Il Cardellino M7/1
550	550	0	58	Residence Onda Etrusca M7/1
188	188	0	18	Casa Vacanza Futura M7/1
365	365	0	19	Residence Solalto M7/1
395	395	0	43	Hotel del Sole M7/1
TOTALI				
49.253	**27.763 (56,37%)**	**21.490 (43,63%)**	**707**	

[1] I posti letto sono intesi come quelli ottenuti dagli interventi edilizi e non quelli assoluti delle strutture.

2 Per l'ex Girarrosto non sono riportati i posti letto poiché l'intervento è in corso di realizzazione.

DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP	NUMERO ALLOGGI	INTERVENTO
9.500	9.500	0	120	Peep Castelluccio UT 7.6
776	776	0	14	Il Cantinone Sn b.11
775	775	0	8	Via Piave e Castelluccio Sn b.12
160	0	160		Zona completamento paese nuovo Sn b 16b
100	100	0	2	Zona completamento paese nuovo Sn b 16c
160	160	0	4	Zona completamento paese nuovo Sn b 16d
60	60	0	1	Zona completamento paese nuovo Sn b 16e
80	0	80		Zona completamento paese nuovo Sn b 16f
2.100	2.100	0	31	Area podere S. Giovanni Sn b.19
750	750	0	10	Ex Conservificio Sn b.1a
1.034	737	237	12	Ex Caserma ex Kimera Sn b.22
500	500	0	8	Via del Giardino Sn b.23
600	0	600		Belvedere Sn b.24
400	400	0	7	Acquaviva Sn b.2b
1.400	0	1.400	22	Ex Girarrosto Sn b.3
1.144	0	1.144		Officina Bensi Sn b.7
450	450	0	6	Ex Hotel La Vela Sn b.8
712	712	0	12	Ex Cinema Centrale Sn b.9
2.100	2.100	0	8	San Bartolo Sn d.19
1.241	1.241	0	14	Ex Cinema Tirreno Sn d.21
1.961	1.961	0	40	San Giovanni Sn d.22
500	500	0	10	Ex hotel Il Cacciatore Sn d.23a
2.100	2.100	0		Casa del Padre Celeste Sn d.24
7.070	7.070	0	95	Cerniera ampliamento campus Sn d.3
500	0	500		Campeggio San Carlo Sn d.6
730	730	0	8	Via Aurelia sud 1 M4
345	345	0	2	Via Aurelia sud 2 M4
2.000	2.000	0	22	Via Aurelia sud 3 M4
860	860	0	9	Via Aurelia sud 4 M4
180	180	0	2	Via Aurelia sud 5 M4
180	180	0	2	Via Aurelia sud 6 M4
900	900	0	9	Via Aurelia sud 7 M4
1.100	1.100	0	12	Strada San Bartolo 1 M4
180	180	0	1	Strada San Bartolo 2 M4
180	180	0	2	Strada San Bartolo 3 M4
120	120	0	1	Strada San Bartolo 4 M4
270	270	0	2	Strada San Bartolo 5 M4
90	90	0	1	La Fornace M4
1.000	1.000	0	11	Via del Prato M4
500	500	0	5	Via della Caduta 1 M4
420	420	0	5	Via della Caduta 2 M4
770	770	0	12	Via Vittorio Emanuele M4
153	153	0	3	Via A. Manzoni - Via del Castelluccio
135	135	0	2	Via della Stazione
120	120	0	2	Località Masseto
33	33	0	1	Via Vittorio Emanuele II
42	42	0	1	Via Comunale San Bartolo
12.400[3]	3.200	6.900	32	Interventi di sopraelevazione M5
TOTALI				
58.881	**45.500 (77,27%)**	**13.381 (22,73%)**	**571**	

DESTINAZIONE PRODUTTIVA				
PREVISIONE MQ SLP	ATTUATO MQ SLP	RESIDUO MQ SLP		INTERVENTO
46.329	46.329	0		Ampliamento area produttiva Sn d.4
4.000	4.000	0		Parco servizi mobilità att. esist, Sn d.7a
TOTALI				
50.329	**50.329 (100%)**	**0**		

3 La superficie è stata calcolata considerando il numero degli interventi per una SLP media di mq 100 ad intervento.

Il progetto

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del Piano Operativo discendono dalle strategie e dagli indirizzi del Piano Strutturale. Per semplicità di esposizione sono, di seguito, riportati nella canonica suddivisione tra quelli riferiti al sistema insediativo e quelli per il territorio rurale.

Gli obiettivi generali del P.O. per il sistema insediativo possono sono rappresentati dai seguenti punti:

- *La ridefinizione dei margini urbani.*
  Il Piano Operativo si propone di definire un disegno compiuto della città tale da rendere immediatamente percettibile il limite fisico tra l'ambito urbano e quello agricolo. L'obiettivo è quello della riorganizzazione degli insediamenti recenti nelle aree marginali del centro urbano con un sistema organizzato di spazi pubblici, parcheggi, aree di relazione e verde urbano in grado di qualificarli come dei tessuti edilizi compiuti.
- *La riqualificazione dei tessuti radi.*
  La riorganizzazione insediativa delle zone della città oggetto degli interventi di lottizzazione recenti lungo la via del Castelluccio, nell'area del Podere San Giovanni e nella Piana degli Olivi diviene elemento della elevazione della qualità insediativa complessiva che il Piano Operativo persegue. Il completamento e il miglioramento estetico e funzionale degli spazi pubblici, del sistema della viabilità e del verde pubblico sono concepiti e sviluppati come azione in grado di arricchire e conferire maggiore identità urbana ai luoghi.
- *La tutela dei tessuti di impianto storico.*
  Il Piano identifica i tessuti storici delle aree centrali del paese, della scacchiera novecentesca a est della ferrovia e dell'intero abitato industriale di San Carlo come di alto valore urbano. L'obiettivo strategico è quello di conservare le relazioni tra l'organizzazione dell'edificato e il sistema delle aree pubbliche e di relazione ed insieme di tutelare i valori formali, storici ed architettonici del patrimonio edilizio. Un fattore essenziale dei meccanismi complessivi di tutela previsti dalle disposizioni del Piano è quello del rapporto tra la città ed il mare, con la salvaguardia dei villini liberty e dell'edificato posto tra la linea di costa e l'asse urbano di via della Principessa, Corso Italia e viale Serristori al fine di non pregiudicare la percezione estetica della città dal mare.
- *La riqualificazione edilizia complessiva del patrimonio edilizio esistente.*
  Il Piano Operativo dovrà porre quale strategia principale delle politiche insediative quella del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Gli obiettivi sono quelli di incentivare la manutenzione delle facciate che si affacciano sugli spazi pubblici, il miglioramento della salubrità e del comfort abitativo e della riqualificazione energetica degli organismi edilizi.
- *L'organizzazione del sistema dell'edilizia residenziale pubblica.*
  Il Piano Operativo ha, tra i suoi obiettivi, quello della crescita dei residenti stabili attraverso la risposta alla domanda della prima casa. La strategia è quella di organizzare un insieme di azioni volte alla predisposizione di un programma organico di interventi di edilizia residenziale pubblica che interessi prioritariamente aree già in possesso della pubblica amministrazione e già servite dalle urbanizzazioni così da poter contenere i prezzi di cessione degli alloggi.
- *Il potenziamento dei servizi scolastici, culturali e sociali e delle infrastrutture.*
  Il Piano Operativo individua nella polifunzionalità degli spazi un elemento di vitalità urbana e di qualità della vita dei residenti. Si pone, perciò, l'obiettivo del potenziamento della dotazione dei servizi pubblici e collettivi anche attraverso forme di compartecipazione di capitali pubblici e privati. L'area del Villaggio Scolastico, la cittadella delle associazioni e il polo socio-sanitario divengono strategici per una riorganizzazione complessiva dei servizi e delle relazioni.

Il recupero delle aree di frangia, il ripristino di regole di trasformazione distinte tra il territorio agricolo e quello urbanizzato, la demarcazione anche di tipo percettivo oltre che fisico tra i contesti urbani e quelli naturali rappresentano, dunque, gli obiettivi prioritari che il Piano Operativo persegue, che caratterizzano anche la disciplina e le azioni rivolte al sistema ambientale e al territorio rurale.

Gli obiettivi generali per il territorio rurale possono essere riassunti nei seguenti punti essenziali:

- *La tutela del patrimonio edilizio di impianto storico.*
  Il Piano incentiva le azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli edifici di impianto storico anche attraverso la demolizione e la ricostruzione dei manufatti recenti, tali da valorizzare i corpi di fabbrica originari e le relative pertinenze.
- *La riqualificazione delle aree frazionate.*
  Per la riqualificazione insediativa delle aree periurbane, che nel tempo sono state soggette all'influenza urbana, oltre alle ordinarie verifiche sullo stato di legittimità del patrimonio edilizio e l'adozione di misure tese alla rimozione dei manufatti realizzati in assenza di titolo da parte dell'Amministrazione, il Piano Operativo incentiva gli interventi di riordino e di miglioramento strutturale ed architettonico del patrimonio edilizio esistente.
- *I servizi al turismo sostenibile, naturalistico ed enogastronomico.*
  Il Piano Operati si pone l'obiettivo di permettere il riuso del patrimonio edilizio consolidato finalizzandolo all'insediamento di attività di servizio al turismo naturalistico ed eno-gastronomico con la valorizzazione, sotto il profilo economico, della rete dei sentieri e delle risorse territoriali quali elementi puntuali di una strategia di sviluppo sostenibile diffuso.
- *La tutela delle aree di particolare valore ambientale.*
  La qualità ambientale e la continuità della rete ecologica nel territorio oltre che rappresentare una strategia di salvaguardia viene trattata, nel Piano Operativo, come un fattore di valorizzazione dei rapporti funzionali tra il sistema urbano e quello agricolo; la tutela e le attività di manutenzione delle aree boscate periurbane, degli oliveti ai margini della città, del reticolo idraulico e della vegetazione riparia dovranno essere incentivate con adeguate premialità e rapportate alle corrette relazioni territoriali tra la città e la campagna.
- *La riqualificazione paesaggistica ed ambientale.*
  La strategia territoriale di accentuare la demarcazione, anche sotto il profilo della percezione visiva, del sistema insediativo da quello agricolo già contemplata nel Piano Strutturale vigente si traduce, nel Piano Operativo, in una serie di dispositivi normativi tesi ad incentivare gli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica dei nuclei agricoli frazionati soggetti all'influenza urbana mediante il potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale, la rimozione delle specie arboree non autoctone e la ricostituzione di manti vegetali permanenti.
- *L'organizzazione della rete della mobilità alternativa.*
  Per favorire le relazioni tra i sistemi urbani e il territorio agricolo il Piano Operativo si pone l'obiettivo di garantire la riapertura e la fruibilità della viabilità poderale e delle strade bianche, la loro riqualificazione paesaggistica ed il loro collegamento per realizzare una rete dei sentieri in grado di favorire la mobilità sostenibile e la valorizzazione del territorio nel suo insieme.

Previsioni e dimensionamento

La L.R. n. 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. n. 65/2014 (non subordinati alla Conferenza); in entrambi i casi le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo di San Vincenzo comprende Piani Attuativi e Progetti Unitari Convenzionati (con esclusione di interventi edilizi diretti di cui al comma 3 lett. d dell'art. 95 della L.R. 65/2014) sia di nuova edificazione che di riuso all'interno del territorio urbanizzato; le quantità derivanti da nuova edificazione nei "Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati" comprendono gli interventi convenzionati non soggetti a Piano Unitario Convenzionato; le quantità derivanti da riuso nei "Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana" comprendono anche gli interventi convenzionati correlati al recupero del patrimonio edilizio esistente.
All'esterno del territorio urbanizzato il quadro previsionale è riferito a interventi di nuova edificazione/riuso oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 nell'ambito di varianti anticipatorie al R.U. (distributore metano – scheda b.26 – e stazione ecologica – scheda b.27 -; conferenza del 11/05/2018) o di procedimento specifico (Protocollo di intesa per la Tenuta di Rimigliano) e un intervento di nuova edificazione senza copianificazione previsto dal P.O. (ampliamento di un insediamento produttivo); con il P.O. infatti non sono state previste trasformazioni del territorio tali da essere sottoposte alla Conferenza di Copianificazione ed è doveroso far presente che le consistenze riferite al territorio rurale – ad eccezione di 800 mq. a destinazione industriale ed artigianale – sono tutte riferite agli interventi previsti dalle varianti anticipatorie e per la Tenuta di Rimigliano.
Il dimensionamento del P.O. tiene comunque conto di tutte le previsioni introdotte dagli altri procedimenti, conclusi o in corso di perfezionamento, mentre sono escluse le quantità edificatorie previste dai Piani Attuativi e Interventi Convenzionati vigenti (Piano di Recupero Ex Officina Bensi, Piano Insediamenti Produttivi e Piano Attuativo Unitario, Scheda d.5, Podere San Francesco, Park Albatros, Park hotel i Lecci e PUC Riva degli Etruschi).
Non vi concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti e i cambi di destinazione d'uso. Vi concorrono invece gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso, da realizzarsi tramite piano attuativo o intervento convenzionato.

U.T.O.E. 1 della città (San Vincenzo e San Carlo)	**Territorio urbanizzato**				**Territorio rurale**		
					con Copianificazione		**senza Copianificazione**
	Nuova edificazione			**Riuso**	**Nuova edificazione**	**Riuso**	**Nuova edificazione**
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	5.850		0	200			
industriale-artigianale	0		0	0			
commerciale al dettaglio	0		375	565			
turistico-ricettiva	500		0	2.480			
direzionale e di servizio	0		375	1.815			
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0			
totali	**6.350**		**750**	**5.060**			

U.T.O.E. 2 aree periurbane	**Territorio urbanizzato**				**Territorio rurale**		
					con Copianificazione		**senza Copianificazione**
	Nuova edificazione			**Riuso**	**Nuova edificazione**	**Riuso**	**Nuova edificazione**
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	0		0	0		0	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	0		0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	0		0	0	0	0	0
direzionale e di servizio	0		0	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
totali	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

aree esterne alle U.T.O.E.	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale						9.074	
industriale-artigianale					0	0	800
commerciale al dettaglio					300	0	0
turistico-ricettiva					4.100	1.900	0
direzionale e di servizio					1.600	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi					0	0	0
totali					**6.000**	**10.974**	**800**

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	5.850		0	200		9.074	
industriale-artigianale	0		0	0	0	0	800
commerciale al dettaglio	0		375	565	300	0	0
turistico-ricettiva	500		0	2.480	4.100	1.900	0
direzionale e di servizio	0		375	1.815	1.600	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0		0	0	0	0	0
totali	**6.350**		**750**	**5.060**	**6.000**	**10.974**	**800**

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	totale (NE+R)	Nuova edificazione
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	5.850	200	6.050		9.074	9.074	
industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	800
commerciale al dettaglio	375	565	940	300	0	300	0
turistico-ricettiva	500	2.480	2.980	4.100	1.900	6.000	0
direzionale e di servizio	375	1.815	2.190	1.600	0	1.600	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totali	**7.100**	**5.060**	**12.160**	**6.000**	**10.974**	**16.974**	**800**

Le UTOE individuate dal Piano Strutturale non coprono l'intero territorio comunale, pertanto i dati sono riferiti alle due UTOE e al rimanente territorio, appartenente al sistema ambientale; di fatto le previsioni all'interno del territorio urbanizzato (aree urbane) sono tutte riferite all'UTOE 1, che comprende gli abitati di San Vincenzo capoluogo e San Carlo, non essendoci alcuna previsione di trasformazione delle aree periurbane individuate dal P.S. (UTOE 2).
In area urbana le previsioni assommano a 12.160 mq. di Superficie edificabile (o edificata) (SE), dei quali 7.100 mq. di nuova edificazione e 5.060 mq. di recupero/riconversione. Alla categoria residenziale sono assegnati 6.050 mq. di SE, corrispondenti a circa 224 nuovi abitanti teorici (+3,25%) applicando un parametro standard di circa 27 mq. ad abitante (ottenuto dividendo 80 mc. per un'altezza di 3 ml.); la disciplina di piano stabilisce in realtà il numero massimo di alloggi che complessivamente è pari a 126 (corrispondente a circa 1,5% del numero di alloggi esistenti nell'intero territorio comunale in base ai dati dell'Agenzia delle Entrate a maggio 2020). Per la categoria turistico-ricettiva sono previsti 2.940 mq. di SE, dei quali solo 500 mq. sono destinati alla realizzazione di nuove strutture; la maggior parte degli interventi è infatti finalizzata alla miglior qualificazione delle strutture esistenti, potenziando la dotazione di spazi di servizio, senza incremento del numero di posti letto.

Per la verifica di coerenza del Piano Operativo rispetto al Piano Strutturale è invece necessario esaminare le previsioni in riferimento alla diversa impostazione del dimensionamento nel P.S. Il Piano Strutturale 2016 infatti articola il dimensionamento di progetto (a partire dal confronto con lo stato di attuazione del P.S. 1998) per la funzione residenziale, commerciale, turistico ricettiva, direzionale, produttiva ed agricola per ciascuna UTOE e sub-UTOE e per il sistema ambientale; distingue inoltre le quantità attribuite alla nuova costruzione da quelle di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana o – nel caso della destinazione turistico ricettiva - di riqualificazione e ampliamento di strutture esistenti o ancora – nel caso della destinazione agricola – di riqualificazione e recupero delle strutture

esistenti. La tabella successiva riepiloga il dimensionamento di P.S., evidenziando anche le modifiche proposte attraverso al variante contestuale al P.O. descritta in precedenza (cioè con parziale redistribuzione delle quantità attribuite alla destinazione turistico ricettiva tra nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica/riqualificazione e ampliamento e con unificazione delle quantità attribuite alla destinazione produttiva, siano esse di nuova costruzione o riqualificazione e ampliamento, ferme restando le quantità complessive):

		Piano Strutturale approvato con le modifiche proposte in variante contestuale					
		sub-UTOE 1.1 (mq)	sub-UTOE 1.2 (mq)	sub-UTOE 2.1 (mq)	sub-UTOE 2.2 (mq)	sistema ambientale (mq)	intero territorio (mq)
residenziale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	12.000	0	0	0	16.000	**28.000**
	nuova costruzione	9.800	1.700	0	0	0	**11.500**
	totale	**21.800**	**1.700**	**0**	**0**	**16.000**	**39.500**
commerciale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	2.800	0	0	0	300	**3.100**
	nuova costruzione	700	300	0	0	200	**1.200**
	totale	**3.500**	**300**	**0**	**0**	**500**	**4.300**
turistico-ricettiva	riqualificazione e ampliamento	3.500	0	0	0	2.000	**5.500**
	nuova costruzione	1.500	500	0	0	7.500	**9.500**
	totale	**5.000**	**500**	**0**	**0**	**9.500**	**15.000**
direzionale e di servizio (direzionale)	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	1.200	0	0	0	0	**1.200**
	nuova costruzione	600	200	0	0	0	**800**
	totale	**1.800**	**200**	**0**	**0**	**0**	**2.000**
industriale - artigianale (produttivo)	nuova costruzione (compresi riqualificazione e ampliamento delle strutture esistenti	4.000	0	0	0	2.000	**6.000**
	totale	**4.000**	**0**	**0**	**0**	**2.000**	**6.000**
agricola	riqualificazione e recupero	0	0	0	0	4.500	**4.500**
	nuova costruzione	0	0	0	0	15.000	**15.000**
	totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**19.500**	**19.500**

La tabella seguente riporta invece le quantità consumate dall'approvazione del P.S. 2016 con l'attuazione di interventi previsti dal R.U. (le quantità residue del P.S. 1998, se confermate. concorrono al dimensionamento del P.S. 2016):

		quantità consumate dall'approvazione del P.S. (interventi realizzati, piani attuativi e unitari vigenti aggiuntivi a quelli già considerati attuati dal PS vigente)					
		sub-UTOE 1.1 (mq)	sub-UTOE 1.2 (mq)	sub-UTOE 2.1 (mq)	sub-UTOE 2.2 (mq)	sistema ambientale (mq)	intero territorio (mq)
residenziale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	1.384	0	0	0	0	**1.384**
	nuova costruzione	0	0	0	0	0	**0**
	totale	**1.384**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.384**
commerciale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	544	0	0	0	0	**544**
	nuova costruzione	0	0	0	0	0	**0**
	totale	**544**	**0**	**0**	**0**	**0**	**544**
turistico-ricettiva	riqualificazione e ampliamento	700	0	0	0	0	**700**
	nuova costruzione	0	0	0	0	0	**0**
	totale	**700**	**0**	**0**	**0**	**0**	**700**
direzionale e di servizio (direzionale)	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	0	0	0	0	0	**0**
	nuova costruzione	0	0	0	0	0	**0**
	totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
industriale - artigianale (produttivo)	nuova costruzione (compresi riqualificazione e ampliamento delle strutture esistenti	0	0	0	0	0	**0**
	totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
agricola	riqualificazione e recupero	0	0	0	0	0	**0**
	nuova costruzione	0	0	0	0	67	**67**
	totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**67**	**67**

Il dimensionamento del P.S., una volta sottratte le quantità "consumate" successivamente all'approvazione (comprese le quantità attribuite a Piani Attuativi vigenti e Interventi Convenzionati vigenti in corso di attuazione, con esclusione di quelli già computati dal Piano Strutturale come previsioni attuate), risulta quindi così definito:

		Piano Strutturale con sottrazione delle quantità consumate dopo l'approvazione					
		sub-UTOE 1.1 (mq)	sub-UTOE 1.2 (mq)	sub-UTOE 2.1 (mq)	sub-UTOE 2.2 (mq)	sistema ambientale (mq)	**intero territorio (mq)**
residenziale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	10.616	0	0	0	16.000	**26.616**
	nuova costruzione	9.800	1.700	0	0	0	**11.500**
	totale	**20.416**	**1.700**	**0**	**0**	**16.000**	**38.116**
commerciale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	2.256	0	0	0	300	**2.556**
	nuova costruzione	700	300	0	0	200	**1.200**
	totale	**2.956**	**300**	**0**	**0**	**500**	**3.756**
turistico-ricettiva	riqualificazione e ampliamento	2.800	0	0	0	2.000	**4.800**
	nuova costruzione	1.500	500	0	0	7.500	**9.500**
	totale	**4.300**	**500**	**0**	**0**	**9.500**	**14.300**
direzionale e di servizio (direzionale)	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	1.200	0	0	0	0	**1.200**
	nuova costruzione	600	200	0	0	0	**800**
	totale	**1.800**	**200**	**0**	**0**	**0**	**2.000**
industriale - artigianale (produttivo)	nuova costruzione (compresi riqualificazione e ampliamento delle strutture esistenti	4.000	0	0	0	2.000	**6.000**
	totale	**4.000**	**0**	**0**	**0**	**2.000**	**6.000**
agricola	riqualificazione e recupero	0	0	0	0	4.500	**4.500**
	nuova costruzione	0	0	0	0	14.933	**14.933**
	totale	**0**	**0**	**0**	**0**	**19.433**	**19.433**

Omettendo le colonne relative alle sub-UTOE 2.1 e 2.2, corrispondenti alle aree periurbane, alle quali il Piano Strutturale non attribuisce loro alcun dimensionamento, il prospetto di riepilogo del confronto tra il dimensionamento del Piano Strutturale e il Piano Operativo risulta il seguente:

		Piano Strutturale con sottrazione delle quantità consumate dopo l'approvazione				**Piano Operativo**				**residuo del Piano Strutturale**			
		sub-UTOE 1.1 (mq)	sub-UTOE 1.2 (mq)	sistema ambientale (mq)	**intero territorio (mq)**	sub-UTOE 1.1 (mq)	sub-UTOE 1.2 (mq)	sistema ambientale (mq)	**intero territorio (mq)**	sub-UTOE 1.1 (mq)	sub-UTOE 1.2 (mq)	sistema ambientale (mq)	**intero territorio (mq)**
residenziale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	10.616	0	16.000	**26.616**	1.660	0	9.074	**10.734**	8.956	0	6.926	**15.882**
	nuova costruzione	9.800	1.700	0	**11.500**	4.850	1.000	0	**5.850**	4.950	700	0	**5.650**
	totale	**20.416**	**1.700**	**16.000**	**38.116**	**6.510**	**1.000**	**9.074**	**16.584**	**13.906**	**700**	**6.926**	**21.532**
commerciale	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	2.256	0	300	**2.556**	0	0	0	**0**	2.256	0	300	**2.556**
	nuova costruzione	700	300	200	**1.200**	0	0	0	**0**	700	300	200	**1.200**
	totale	**2.956**	**300**	**500**	**3.756**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2.956**	**300**	**500**	**3.756**
turistico-ricettiva	riqualificazione e ampliamento	2.800	0	2.000	**4.800**	2.540	0	1.900	**4.440**	260	0	100	**360**
	nuova costruzione	1.500	500	7.500	**9.500**	0	500	4.100	**4.600**	1.500	0	3.400	**4.900**
	totale	**4.300**	**500**	**9.500**	**14.300**	**2.540**	**500**	**6.000**	**9.040**	**1.760**	**0**	**3.500**	**5.260**
direzionale e di servizio (direzionale)	ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana	1.200	0	0	**1.200**	0	0	0	**0**	1.200	0	0	**1.200**
	nuova costruzione	600	200	0	**800**	0	0	0	**0**	600	200	0	**800**
	totale	**1.800**	**200**	**0**	**2.000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1.800**	**200**	**0**	**2.000**
industriale-artigianale (produttivo)	nuova costruzione (compresi riqualificazione e ampliamento delle strutture esistenti	4.000	0	2.000	**6.000**	0	0	800	**800**	4.000	0	1.200	**5.200**
	totale	**4.000**	**0**	**2.000**	**6.000**	**0**	**0**	**800**	**800**	**4.000**	**0**	**1.200**	**5.200**
agricola	riqualificazione e recupero	0	0	4.500	**4.500**	0	0	4.500	**4.500**	0	0	0	**0**
	nuova costruzione	0	0	14.933	**14.933**	0	0	14.933	**14.933**	0	0	0	**0**
	totale	**0**	**0**	**19.433**	**19.433**	**0**	**0**	**19.433**	**19.433**	**0**	**0**	**0**	**0**

Il residuo del dimensionamento del P.S. è in sostanza sempre positivo, salvo il caso della destinazione agricola per la quale il Piano Operativo stanzia l'intera quantità individuata dal Piano Strutturale, trattandosi comunque di interventi ammessi in funzione della conduzione produttiva dei fondi.

Va precisato che in questo caso (cioè rispetto al P.S.) al dimensionamento del P.O. non concorrono gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni significative delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie e i cambi di destinazione d'uso, mentre vi concorrono gli ampliamenti nel patrimonio edilizio esistente diversi da quelli consentiti dalle discipline ordinarie per il patrimonio edilizio esistente (classi c4, c5, c6, c7 e c8) e gli interventi di nuova edificazione di completamento e saturazione oppure di espansione e le riqualificazioni insediative (tramite sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), per le quote di Superficie edificabile (o edificata) (SE) interessate da mutamento d'uso.
Resta inteso che non sono conteggiate nel dimensionamento del P.O. le quantità edificatorie delle varianti anticipatorie al Regolamento Urbanistico derivanti dalla redistribuzione operata con la variante del 2017: le quantità attribuite integralmente prima di allora alla zona industriale erano state considerate dal P.S. 2016 completamente attuate quindi il trasferimento di parte di quelle potenzialità edificatorie non comporta una variazione dei numeri in gioco. Questo vale in particolare per gli interventi non residenziali della seconda variante anticipatoria.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Operativo adotta parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968; di conseguenza, qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando l'incremento di abitanti teorico derivante dai nuovi insediamenti residenziali inseriti nel dimensionamento, le dotazioni sarebbero complessivamente pari ad oltre 85 mq. per abitante, oltre alle dotazioni di verde territoriale riferite al Parco costiero di Rimigliano; va comunque considerato che per gli spazi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico si deve tenere conto anche della popolazione "temporanea", molto rilevante numericamente nel caso di San Vincenzo soprattutto nella stagione estiva.
A livello di singola UTOE/sub-UTOE si ha una distribuzione non omogenea ma comunque coerente ai differenti "pesi" demografici delle diverse aree; non è comunque pensabile raggiungere una omogeneità di servizi su tutto il territorio, presupponendo ad esempio nel caso del capoluogo una maggiore dotazione di servizi in funzione del ruolo di riferimento per l'intero territorio comunale.
Per quanto riguarda le dotazioni di aree destinate all'istruzione di base non risulta garantito il pieno rispetto dei parametri standard, anche se con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l'ambito di riferimento al territorio comunale; tale carenza risulta in parte compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali e sanitarie).

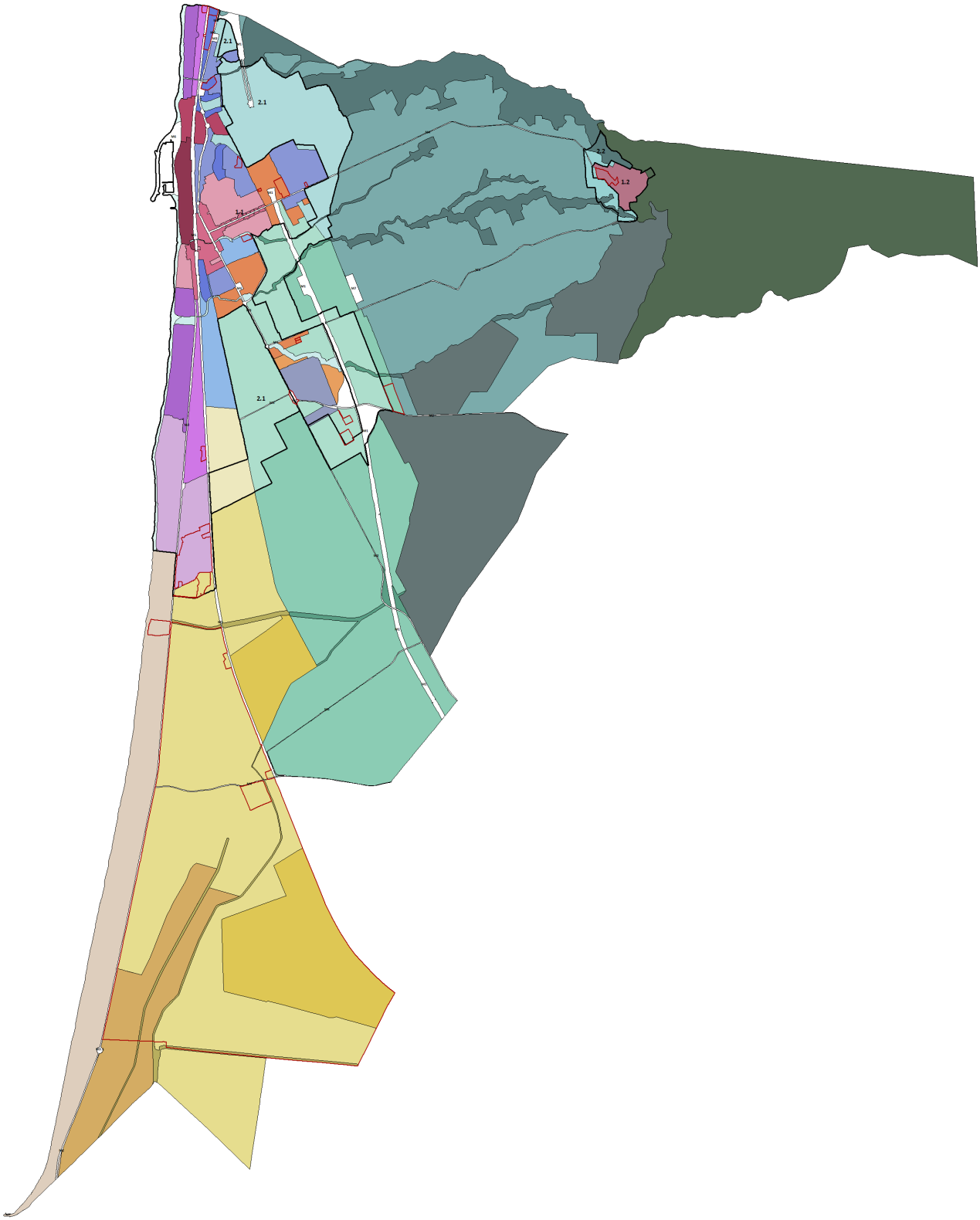
	standard esistenti e di progetto				
sub-UTOE	**istruzione mq.**	**attrezzature mq.**	**parcheggi mq.**	**verde mq.**	**verde territoriale mq.**
1.1 San Vincenzo	18.951	49.838	67.525	416.461	
1.2 San Carlo	0	1.180	2.025	37.317	
2.1 San Vincenzo	0	0	480	1.074	
2.2 San Carlo	0	0	0	1.086	
aree esterne alle UTOE	0	0	3.145	0	
territorio comunale	**18.951**	**51.018**	**73.176**	**455.937**	**1.500.029**
parametri Piano Operativo per 6.960 abitanti (somma di 6.636 abitanti al 31/12/2019 + 324 nuovi abitanti teorici da dimensionamento residenziale considerando 27 mq. SE/abitante)	**2,72**	**7,33**	**10,51**	**65,51**	**215,52**
	86,08				**215,52**

Analogamente nella definizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio – e di conseguenza nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del Comune. I progetti più importanti, sottoposti a piano attuativo, riguardano indubbiamente l'ambito del capoluogo e sono principalmente orientati a rafforzare la dotazione e migliorare la qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici e di interesse collettivo, ad esempio con il completamento del quartiere di via del Castelluccio, via Tognarini (PA02) che dà modo di integrare il sistema delle aree verdi e il margine urbano, contribuendo allo stesso tempo al potenziamento delle attrezzature pubbliche.
Applicando criteri analoghi però anche agli altri interventi, pur di entità meno rilevante, è richiesto dare un contributo al miglioramento della città individuando di volta in volta opere e/o impegni a vantaggio della collettività, che vanno

dalla realizzazione e/o cessione di spazi pubblici (parcheggi, verde, strade, percorsi) alla soluzione di specifiche criticità, come la riconfigurazione di un incrocio o l'adeguamento di un sottopasso ecc. Per questo anche le trasformazioni che si attuano con intervento diretto sono soggette alla stipula di una convenzione che garantisce la contestuale realizzazione delle opere previste o il rispetto degli impegni correlati alla nuova edificazione, all'ampliamento o al recupero/riconversione. Lo stesso vale per il progetto a San Carlo, tramite il quale è previsto il completamento della viabilità interna al paese, collegando via Bernini a via Solvay.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano	
	Titolo II · Usi	
	Titolo III · Interventi	
	Titolo IV Tutele delle risorse, dei beni paesaggistici ed ambientali	Capo I Aria ed energia
		Capo II Suolo, sottosuolo ed acque
		Capo III Fattibilità geologica e idraulica
		Capo IV Beni paesaggistici
		Capo V Aree naturalistiche
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo V · Aree urbane	Capo I Articolazione dele aree urbane
		Capo II Aree urbane con disciplina specifica
	Titolo VI · Mobilità	
	Titolo VII Aree extraurbane	Capo I Articolazione delle aree extraurbane
		Capo II Tutela e valorizzazione
		Capo III Nuovi edifici e manufatti a servizio dell'agricoltura
		Capo IV Edifici esistenti
		Capo V Pertinenze degli edifici
		Capo VI Aree extraurbane con disciplina specifica
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo VIII · Quadro previsionale	
	Titolo IX · Disposizioni generali per le trasformazioni	
	Titolo X · Interventi Convenzionati	
	Titolo XI · Piani Attuativi	
	Titolo XII · Infrastrutture e beni soggetti a esproprio e opere pubbliche	

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - sopra riportata - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie. Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:10.000, che mostra l'articolazione in ambiti (aree urbane, mobilità e aree extraurbane), con la suddivisione in Unità Territoriali Organiche Elementari e le principali aree di trasformazione previste.


2.1
2.1
1.1
2.1
2.2
1.2

Aree urbane

la città consolidata (U1)

- il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1)
- altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)
- tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3)
- altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)
- San Carlo (U1.5)

la città sul mare (U2)

- la fascia a mare (U2.1)
- la fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)
- aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)

la città nuova (U3)

- aree recenti a destinazione mista (U3.1)
- aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)
- aree specializzate delle attrezzature (U3.3)
- aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)

le appendici recenti (U4)

- appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1)
- appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)

la rete ecologica in area urbana (U5)

- connessioni lungo i corsi d'acqua (U5.1)
- arenili (U5.2)

Mobilità

M1 autostrada (M1)

M2 viabilità di bacino (M2)

M3 assi funzionali (M3)

- M3.1 strada parco della Principessa (M3.1)

M4 viabilità locale (M4)

M5 ferrovia (M5)

M6 porto (M6)

M7 aviosuperficie (M7)

Aree extraurbane

collina alta (R1)

collina agraria (R2)

- aree periurbane di San Carlo (R2.1)
- aree periurbane nord del capoluogo (R2.2)
- aree boscate della collina agraria (R2.3)
- connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4)

pianura alta (R3)

- aree periurbane ovest del capoluogo (R3.1)
- connessioni ecologiche della pianura alta (R3.2)

pianura bassa (R4)

- aree periurbane sud del capoluogo (R4.1)
- aree boscate della pianura bassa (R4.2)
- aree palustri della pianura bassa (R4.3)
- connessioni ecologiche della pianura bassa (R4.4)

duna e spiaggia (R5)

Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) e sub-UTOE

UTOE 1 della città

1.1 sub-UTOE 1.1 della città, San Vincenzo

1.2 sub-UTOE 1.2 della città, San Carlo

UTOE 2 delle aree periurbane

2.1 sub-UTOE 2.1 delle aree periurbane, San Vincenzo

2.2 sub-UTOE 2.2 delle aree periurbane, San Carlo

Principali trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

Piani Attuativi e Interventi Convenzionati

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale.

Il Titolo I stabilisce i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie. Specifica inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso e le regole specifiche valide per ciascuno di essi ed il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, comprese le disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili.

Le otto classi individuate dal Piano Operativo distinguono il patrimonio edilizio esistente in base ai diversi gradi di pregio architettonico e di valore storico-documentale, al riconoscimento di significativi caratteri di unitarietà e/o di omogeneità del tessuto di appartenenza, così come alle differenti esigenze di rinnovo, ammodernamento e adeguamento.

La classe c1 individua gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di particolare pregio architettonico e storico-documentale, da assoggettare ad interventi di conservazione, tra i quali in particolare gli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.lgs. 42/2004, per i quali gli interventi devono essere preventivamente approvati ed autorizzati dal competente organo ministeriale. Gli altri edifici e complessi edilizi di rilevante valore architettonico e storico-documentale, sempre da assoggettare ad interventi di conservazione, sono inseriti nella classe c2, che permette il riuso dei manufatti compatibilmente con la loro attenta tutela.

classe c1

classe c2

classe c3

classe c4

La classe c3 comprende gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a tessuti omogenei di matrice storica o comunque della città consolidata e i villaggi turistici da conservare in tale caratterizzazione anche per l'unitarietà inalterata dell'insediamento e gli edifici e i complessi edilizi di valore storico-documentale che hanno subito parziali alterazioni rispetto alle originarie caratteristiche: tale classe ammette una gamma più ampia di opere pur rimanendo in un ambito di conservazione.

La classe c4 identifica gli edifici, i complessi edilizi residenziali ed i relativi spazi aperti connotati dall'appartenenza a quartieri unitari, caratterizzati da omogeneità ed uniformità di forme, materiali e finiture, da conservare in tale caratterizzazione, pur con gli opportuni adeguamenti, che rappresentano anche valori identitari per alcune parti di città; in tali contesti è importante che eventuali modifiche, se compatibili, siano realizzate sempre in modo unitario, per evitare che interventi puntuali alterino l'assetto unitario complessivo.

La classe c5 comprende gli edifici e i complessi edilizi non caratterizzati da particolare valore architettonico o storico-documentale appartenenti ai tessuti omogenei della fascia a mare e della città consolidata oppure appartenenti agli insediamenti diffusi nelle aree extraurbane, per i quali sono previsti interventi di adeguamento e dunque modifiche più consistenti anche nella conformazione dei volumi, fermo restando quanto prescritto dal Piano Strutturale al fine di non pregiudicare lo *skyline* urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare nelle aree a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa; gli ampliamenti qui consentiti per alcune fattispecie sono comunque limitati negli ambiti più fragili del territorio extraurbano.

La categoria dell'adeguamento riguarda anche la classe c6, che comprende edifici e complessi edilizi non caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale appartenenti a tessuti prevalentemente omogenei nella città consolidata e nelle aree periurbane di margine alla città, con maggiori possibilità di integrazione/ampliamento degli

spazi, fermo restando quanto sopra richiamato in riferimento alla disciplina del P.S. per le aree a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa.

classe c5

classe c6

classe c7

Le classi c7 e c8, riferite esclusivamente ad ambiti urbani, sono attribuite a edifici e complessi edilizi che non sono caratterizzati da valore architettonico o storico-documentale e per i quali sono previsti interventi di adeguamento e di parziale trasformazione; nel primo caso si tratta di fabbricati appartenenti a tessuti prevalentemente omogenei e a densità media, pertanto gli interventi ammessi sono meno estesi di quelli della classe c8, riferita sostanzialmente a

contesti che possono necessitare di trasformazioni cospicue, come tipicamente avviene nel caso di complessi specialistici, di insediamenti recenti, a destinazione industriale, artigianale, commerciale o mista, o di complessi disomogenei il contesto nel quale sono inseriti.

classe c8

Il Titolo III fornisce inoltre i criteri per la progettazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche e le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità.
Il Titolo IV tratta la tutela delle risorse e i vincoli sovraordinati. I Capi I e II riepilogano le norme generali relative a aria, energia, suolo, sottosuolo e acque ed il Capo III definisce le condizioni di fattibilità geologica e idraulica, attribuita dal Piano Operativo tramite gli Abachi e con specifiche schede di fattibilità predisposte per gli interventi di trasformazione.
Il Capo IV del Titolo IV contiene le discipline specificamente riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice) oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice); la normativa qui riporta le disposizioni, recepite ed approfondite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure ai territori costieri, alle fasce lungo i corsi d'acqua e ai boschi, oltre alle zone di interesse archeologico.
Il Capo V dà disposizioni in merito alla Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monte Calvi di Campiglia e al Parco di Rimigliano.

*G*estione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del sistema insediativo e del sistema ambientale, con la loro articolazione in subsistemi, e del sistema funzionale della mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.
La disciplina è dunque organizzata sulla ripartizione del territorio aree urbane, aree extraurbane e mobilità: le aree urbane del Comune di San Vincenzo sono individuate all'interno del territorio urbanizzato, definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 in riferimento al Sistema Insediativo del primo Piano Strutturale (1998), e corrispondono agli abitati del capoluogo - San Vincenzo - e di San Carlo; le aree extraurbane comprendono la rimanente parte del territorio comunale, ad esclusione degli ambiti appartenenti alla mobilità principale (viabilità, ferrovia, porto ed aviosuperficie).
Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione. Oltre all'articolazione in sistemi e subsistemi, vengono in particolare riprese le analisi storico-morfologiche degli insediamenti e la definizione del sistema delle funzioni urbane e vengono

recepite le invarianti strutturali, quali i tessuti edilizi con connotazione tipologica e morfologica negli insediamenti urbani o i residui delle aree umide e vegetazioni palustri nel territorio rurale.

All'interno degli insediamenti vengono identificati subsistemi ed ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per vocazione di ruolo e funzioni prevalenti: vengono quindi distinti la città consolidata (U1), la città sul mare (U2), la città nuova (U3) e le appendici recenti (U4), oltre all'ambito della rete ecologica in area urbana (U5); ciascun subsistema è così articolato in ambiti:

- la città consolidata (U1)
  - il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1)
  - altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)
  - tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3)
  - altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)
  - San Carlo (U1.5)
- la città sul mare (U2)
  - la fascia a mare (U2.1)
  - la fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)
  - aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)
- la città nuova (U3)
  - aree recenti a destinazione mista (U3.1)
  - aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)
  - aree specializzate delle attrezzature (U3.3)
  - aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)
- le appendici recenti (U4)
  - appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1)
  - appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)
- la rete ecologica in area urbana (U5)
  - connessioni lungo i corsi d'acqua (U5.1)
  - arenili (U5.2).

il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1) - altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)

tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3) - altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)

San Carlo (U1.5)

la fascia a mare (U2.1) - la fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)

aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)

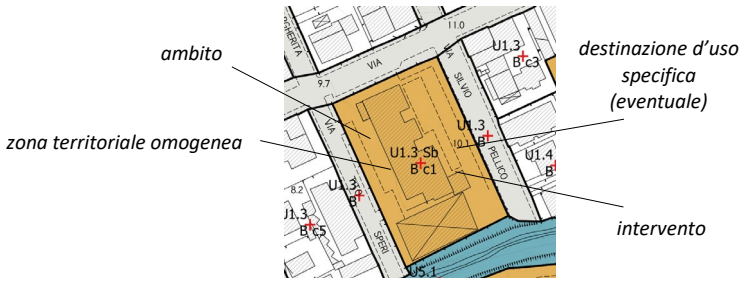
aree recenti a destinazione mista (U3.1) - aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)

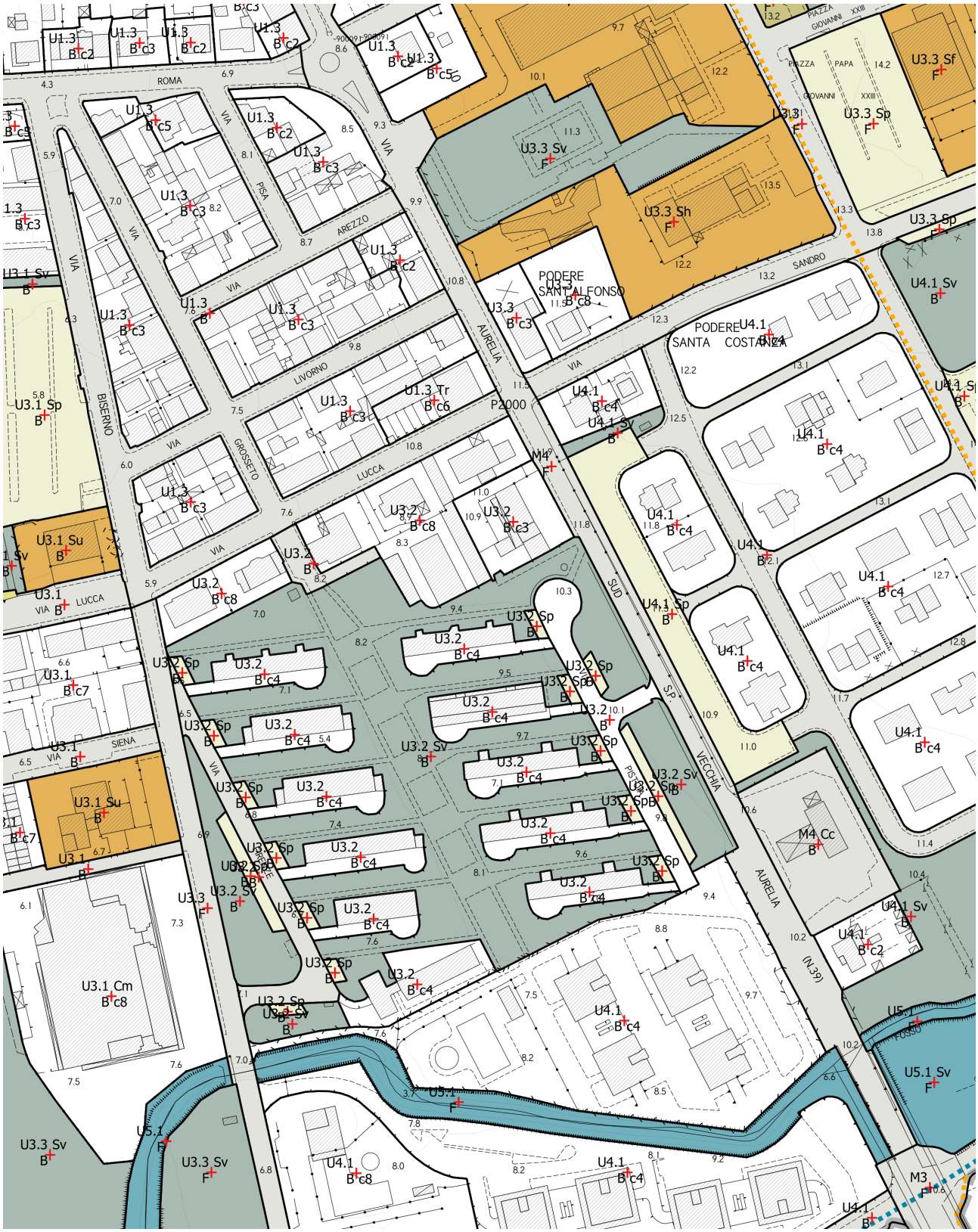
aree specializzate delle attrezzature (U3.3) - aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)

appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1) - appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)

Oltre a disposizioni comuni per interventi, sistemazioni ed attrezzature degli spazi pertinenziali degli edifici nelle aree urbane, per ciascun ambito al Titolo V il Piano Operativo definisce quindi gli usi ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti – come alcune attività di tipo produttivo nelle aree residenziali - o con le caratteristiche fisiche del contesto considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.
Il P.O. individua infine alcune aree soggette a disciplina specifica (identificate da una sigla Sn°), contenuta al Capo II del Titolo V, distinte dagli interventi di trasformazione con valenza strategica e soggetti a scadenza quinquennale della Parte III.

Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), classe (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.
Le aree urbane – San Vincenzo e San Carlo - sono disciplinate alla scala 1:2.000. A seguire sono riportati un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000 e la legenda.




ROMA
PISA
AREZZO
LIVORNO
GROSSETO
LUCCA
SIENA
BISERNO
AURELIA
SUD
VECCHIA
SANDRO
PAPA GIOVANNI XXIII
PIAZZA
PODERE SANT'ALFONSO
PODERE SANTA COSTANZA
P2000
U1.3 B c2
U1.3 B c3
U1.3 B c5
U1.3 Tr B c6
U3.1 Sp B
U3.1 Su B
U3.1 B c7
U3.1 Cm B c8
U3.2 B c4
U3.2 B c8
U3.2 B c3
U3.2 Sp B
U3.2 Sv B
U3.3 Sv F
U3.3 Sh F
U3.3 Sp F
U3.3 Sf F
U3.3 B c3
U4.1 B c4
U4.1 Sv B
U4.1 Sp B
U4.1 B c2
M4 F
M4 Cc B
U5.1 F
U5.1 Sv F
M3 F

Aree urbane

la città consolidata (U1)

- U1.1 il nucleo di antica formazione del capoluogo (U1.1)
- U1.2 altri tessuti di antica formazione del capoluogo (U1.2)
- U1.3 tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo a destinazione mista (U1.3)
- U1.4 altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4)
- U1.5 San Carlo (U1.5)

la città sul mare (U2)

- U2.1 la fascia a mare (U2.1)
- U2.2 la fascia interna a prevalente destinazione residenziale (U2.2)
- U2.3 aree a destinazione turistico-ricettiva (U2.3)

la città nuova (U3)

- U3.1 aree recenti a destinazione mista (U3.1)
- U3.2 aree recenti a prevalente destinazione residenziale (U3.2)
- U3.3 aree specializzate delle attrezzature (U3.3)
- U3.4 aree recenti a destinazione produttiva e terziaria (U3.4)

le appendici recenti (U4)

- U4.1 appendici a destinazione prevalentemente residenziale (U4.1)
- U4.2 appendici a destinazione produttiva e terziaria (U4.2)

la rete ecologica in area urbana (U5)

- U5.1 connessioni lungo i corsi d'acqua (U5.1)
- U5.2 arenili (U5.2)

Mobilità

- M1 autostrada (M1)
- M2 viabilità di bacino (M2)
- M3 assi funzionali (M3)
- M3.1 la strada parco della Principessa (M3.1)
- M4 viabilità locale (M4)
- M5 ferrovia (M5)
- M6 porto (M6)
- M7 aviosuperficie (M7)

rete dei sentieri

Aree extraurbane

- R1 collina alta (R1)
- R2 collina agraria (R2)
- R2.1 aree periurbane di San Carlo (R2.1)
- R2.2 aree periurbane nord del capoluogo (R2.2)
- R2.3 aree boscate della collina agraria (R2.3)
- R2.4 connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4)
- R3 pianura alta (R3)
- R3.1 aree periurbane ovest del capoluogo (R3.1)
- R3.2 connessioni ecologiche della pianura alta (R3.2)
- R4 pianura bassa (R4)
- R4.1 aree periurbane sud del capoluogo (R4.1)
- R4.2 aree boscate della pianura bassa (R4.2)
- R4.3 aree palustri della pianura bassa (R4.3)
- R4.4 connessioni ecologiche della pianura bassa (R4.4)
- R5 duna e spiaggia (R5)

Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Monte Calvi di Campiglia

Parco naturale di Rimigliano

perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

Destinazioni d'uso

R — residenza (R)

attività industriali ed artigianali (I)

- Ii — fabbriche ed officine (Ii)
- Is — artigianato di servizio o di produzione di beni artistici (Is)
- Ia — impianti di trasformazione prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata (Ia)
- Ir — impianti per autodemolizioni, recupero e riciclaggio materiali (Ir)
- Ie — attività estrattive (Ie)

G — attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)

attività commerciali al dettaglio (C)

- Ce — esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande (Ce)
- Cm — medie strutture di vendita (Cm)
- Cc — impianti per la distribuzione di carburanti (Cc)

attività turistico-ricettive (T)

- Tr — alberghi, residenze turistico-alberghiere, case per ferie, ostelli
- Tc — campeggi (Tc1); aree di sosta (Tc2)
- Tb — stabilimenti balneari (Tb)

D — attività direzionali e di servizio (D)

S — attrezzature di servizio pubbliche (S)

- Su — servizi amministrativi (Su)
- Sb — servizi per l'istruzione di base (Sb)
- Sh — servizi per l'assistenza sanitaria (Sh)
- Sd — servizi culturali (Sd)
- Ss — servizi sociali e ricreativi (Ss)
- Sr — servizi per il culto (Sr)
- Sc — servizi cimiteriali (Sc)
- St — servizi tecnici (St)
- Sf — servizi sportivi coperti (Sf)
- Sm — servizi per la mobilità (Sm)
- Sa — impianti sportivi all'aperto (Sa)
- Sv / Svt — parchi e giardini pubblici (Sv); parchi territoriali (Svt)
- So — orti sociali (So)
- Sz — piazze e spazi pedonali pubblici (Sz)
- Sp / Spc — parcheggi pubblici a raso (Sp) e coperti e in struttura (Spc)

aree agricole (A)

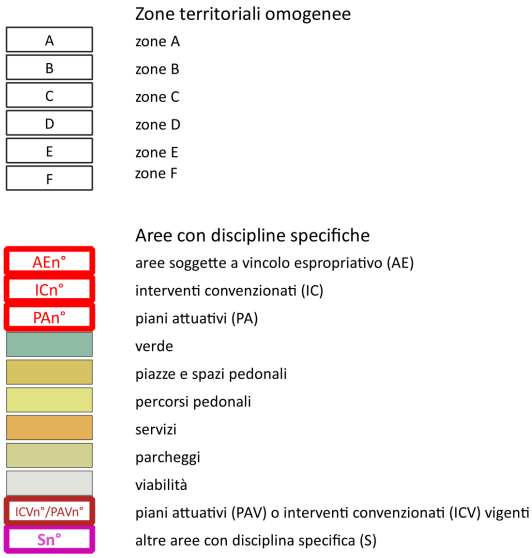
- Ai — aree individuate per la localizzazione di casse di espansione finalizzate alla riduzione del rischio idraulico (Ai)

Classificazione del patrimonio edilizio esistente

- c1 — classe c1
- c2 — classe c2
- c3 — classe c3
- c4 — classe c4
- c5 — classe c5
- c6 — classe c6
- c7 — classe c7
- c8 — classe c8

Altre indicazioni

- percorsi/strade pedonali
- piste ciclabili/ciclopedonali
- viabilità di matrice storica
- altre strade
- aree da mantenere libere da manufatti
- alberi camporili e filari da tutelare
- principali punti di osservazione panoramica puntuale e lineare



Per la mobilità il Titolo VI si occupa innanzitutto dei tracciati appartenenti alla rete viaria principale: autostrada (Variante Aurelia), viabilità di bacino (vecchia Aurelia S.P. 39 dal confine sud fino all'intersezione con la strada per Campiglia, strada per Campiglia S.P. 20 e strada della Principessa dall'intersezione con via delle Caldanelle fino al confine con Piombino), assi funzionali (vecchia Aurelia nel tratto urbano e dal confine con Castagneto Carducci fino all'intersezione con via della Valle, via Falcone e Borsellino e strada della Principessa dall'intersezione con la via delle Caldanelle fino al parco della Svizzera) e viabilità locale (tracciati stradali principali che collegano il capoluogo e San Carlo – via del Castelluccio, Via di San Bartolo -, asse centrale della vecchia Aurelia nel tratto urbano tra via della Valle e via 8 Marzo, via della Caduta, via di Rimigliano e via del Lago); riporta inoltre i criteri per gli impianti di distribuzione dei carburanti.
La mobilità comprende poi il tracciato e le aree ferroviarie (M5), il porto (M6) e l'aviosuperficie (M7).
Il P.O. individua inoltre i percorsi principali della rete dei sentieri, orientata principalmente alla fruizione pedonale e – per quanto compatibile con la morfologia dei luoghi - ciclistica o a cavallo per il tempo libero o lo sport, ma anche per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo e come alternativa alla mobilità veicolare. Le tavole di progetto riportano infine i tracciati ciclabili.

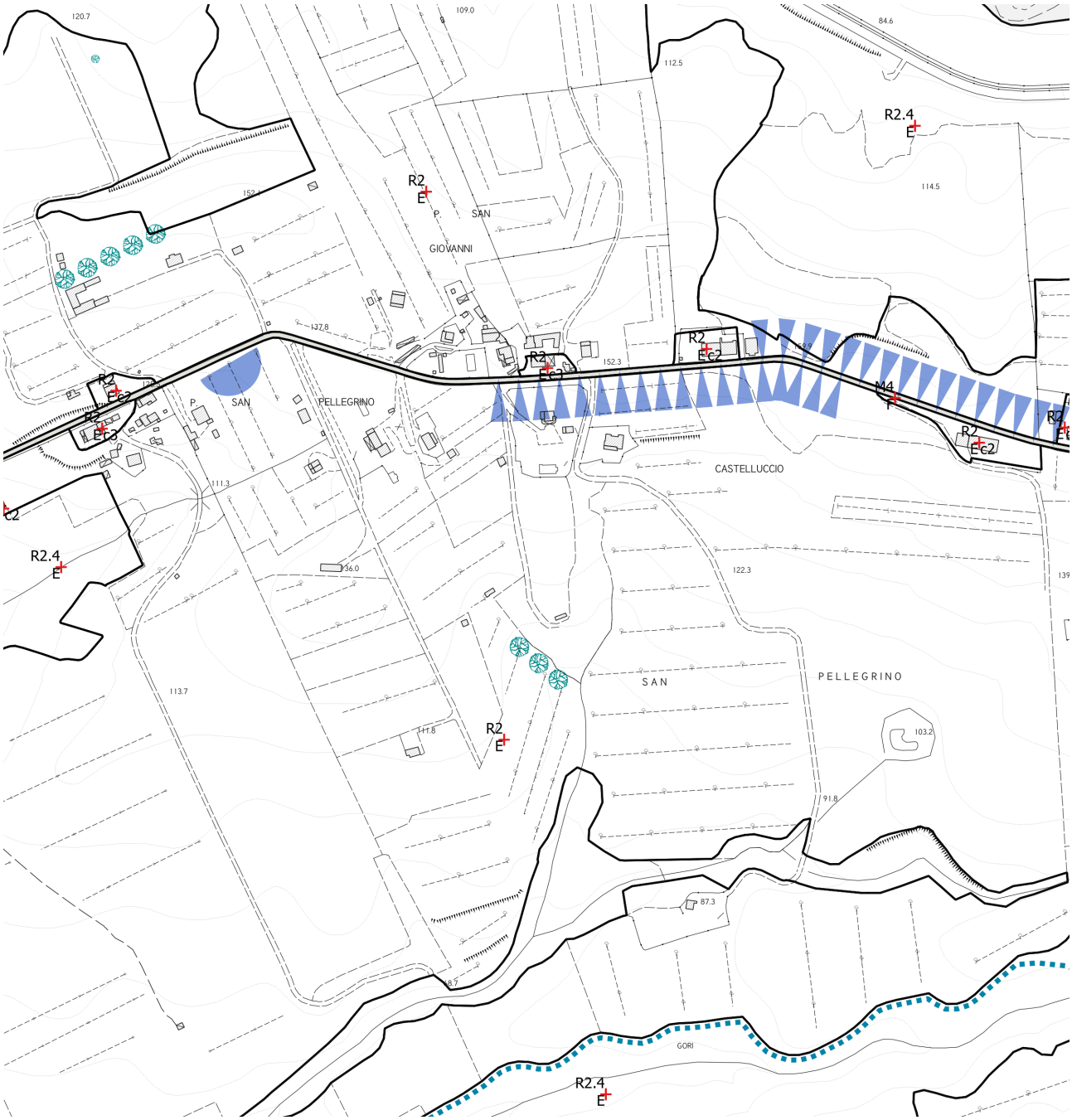
Il Titolo VII tratta le aree extraurbane, disciplinate alla scala 1:5.000. Il P.O. contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore - sia per i cambi di destinazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritrarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determino la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano.
Le discipline sono riferite all'articolazione in subsistemi ed ambiti mutuata dalla definizione del sistema ambientale e dalle invarianti strutturali del P.S. 2016, tenendo conto di ulteriori contesti di particolare rilievo ambientale e naturalistico quali il Parco di Rimigliano e la Zona Speciale di Conservazione Monte Calvi di Campiglia; sono inoltre distinti gli ambiti appartenenti alle aree periurbane del P.S. Vengono dunque distinti la collina alta (R1), la collina agraria

(R2), la pianura alta (R3), la pianura bassa (R4) e la duna e spiaggia (R5), all'interno di alcuni dei quali sono riconosciuti specifici ambiti:

- collina alta (R1)
- collina agraria (R2)
    - aree periurbane di San Carlo (R2.1)
    - aree periurbane nord del capoluogo (R2.2)
    - aree boscate della collina agraria (R2.3)
    - connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4)
- pianura alta (R3)
    - aree periurbane ovest del capoluogo (R3.1)
    - connessioni ecologiche della pianura alta (R3.2)
- pianura bassa (R4)
    - aree periurbane sud del capoluogo (R4.1)
    - aree boscate della pianura bassa (R4.2)
    - aree palustri della pianura bassa (R4.3)
    - connessioni ecologiche della pianura bassa (R4.4)
- duna e spiaggia (R5).

Sono aree con disciplina specifica (identificate da una sigla Sn°), al Capo VI del Titolo VII, i siti delle ex discariche di San Bartolo e delle Ginepraie, qualificati come aree da assoggettare a bonifica ambientale.

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per le aree extraurbane è analoga a quella delle aree urbane: la disciplina di ciascuna area perimetrata da una linea nera continua è pertanto tradotta nel gruppo di sigle raccolte intorno al simbolo a croce di colore rosso che riportano l'ambito, l'eventuale destinazione d'uso esclusiva e la zona omogenea e la classificazione degli edifici. Si riporta a seguire un estratto cartografico.

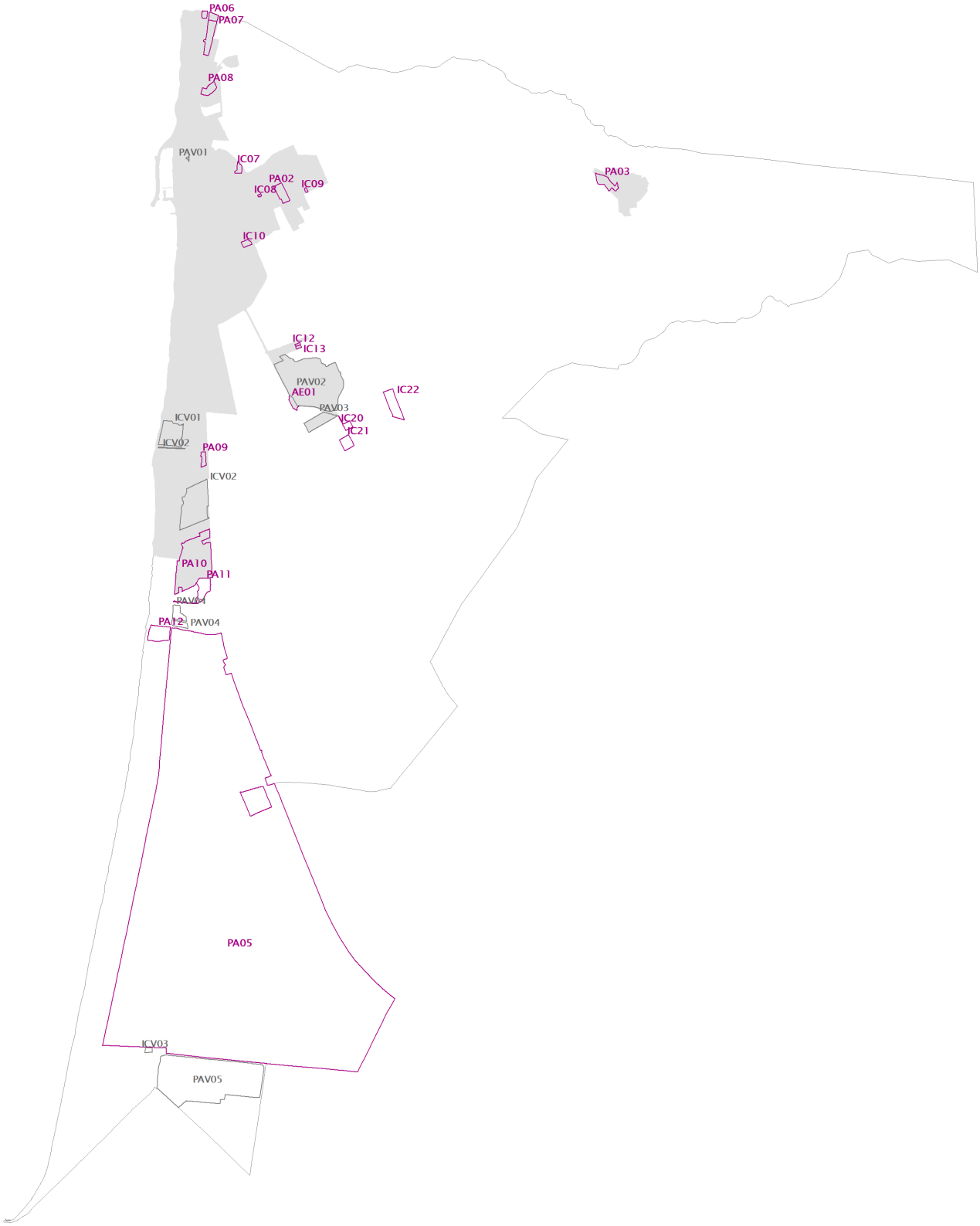


Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto

unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche eventuali altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.
Questa parte delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo. Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi.
Per ciascuna Area di Trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (SE, numero di alloggi, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto (disposizioni specifiche), i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale (prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali, desunte anche dagli esiti del processo di Valutazione Ambientale Strategica), oltre all'indicazione di eventuali vincoli e tutele sovraordinati.
I principi perequativi prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature.
Le regole per l'attuazione dei progetti sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione, secondo quanto esplicitato all'art. 123 delle Norme; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.
Le disposizioni generali per le trasformazioni del Titolo IX comprendono le discipline per la qualità e la tutela ambientale nei progetti, da osservare in tutti gli interventi.
Il Titolo X è riferito agli Interventi Convenzionati, che in alcuni casi si attuano tramite progetto unitario convenzionato; tali interventi si configurano come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente o di insediamenti esistenti all'interno o all'esterno delle aree urbane.
Il Titolo XI tratta gli interventi soggetti a Piano Attuativo, che consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di complessi/insediamenti esistenti e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture. Tali interventi, ad eccezione del caso specifico del Piano Attuativo per la Tenuta di Rimigliano, sono posti all'interno delle aree urbane.
Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III al Titolo XII individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle Aree di trasformazione. Anch'esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. Si tratta in questo caso di un solo intervento, riguardante la riorganizzazione delle intersezioni su via Aurelia sud di via dell'Agricoltura biologica e della strada per Campiglia Marittima.

L'immagine seguente riporta sinteticamente il quadro completo degli interventi: le previsioni soggette a Intervento Convenzionato (contraddistinte dalla sigla IC), quelle di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo (contraddistinte dalla sigla PA) e le aree soggette a vincolo espropriativo (contraddistinte dalla sigla AE). Le aree con la sigla ICV/PAV rappresentano gli Interventi Convenzionati e i Piani Attuativi vigenti, ai quali il Piano Operativo rinvia entro i relativi termini di efficacia.


PA06
PA07
PA08
PAV01
IC07
PA02
IC08
IC09
IC10
PA03
IC12
IC13
PAV02
AE01
PAV03
IC22
IC20
IC21
ICV01
ICV02
PA09
ICV02
PA10
PA11
PAV04
PA12
PAV04
PA05
ICV03
PAV05