

Allegato C.C. del 06.03.89 n. 90

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE - N° 25 -
- VAL DI CORNIA -

COMUNI DI: - PIOMBINO
- CAMPIGLIA M.
- S. VINCENZO
- SUVERETO
- BABBETTA
- MONTEVERDI M.

VARIANTI GESTIONALI COORDINATE

DEGLI S.U.G. VIGENTI

L.R.T., 31-12-1984, N° 74 ART. 9

Il Segretario Generale Regg.
(Dr. Salvatore De Priamo)



COMUNE DI: **San Vincenzo**

ADOZIONE: C.C. del 06.03.89. n. 90

APPROVAZIONE:

TAV. N° 9

COMITATO TECNICO

Geom. ANDREA
Arch. VALERIO
Geom. GIULIANO
Geom. MAURIZIO
Geom. GIAMPIERO
Arch. ROMANO
Arch. MASSIMO

FILIPPI
ROSIGNOLI
SENESI
TRAMBUSTI
VINCENTI
VIVIANI (coordinatore)
ZUCCONI

UFFICIO DEL PIANO

Dr. MARIO FERRARI
Arch. DONELLA GARFAGNINI

STRALCIO N.T.A. ATTUALI



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

ART. 28 - ZONE D - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, TURISTICHE -

Le zone D si distinguono nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12 e D13.

Le sottozone da D1 a D6 sono destinate ad attività industriali e artigianali e ad attrezzature tecniche.

Nel loro ambito la rete di fognature nere e gli scarichi delle acque risulta di ciascuna azienda, attrezzatura o deposito deve far confluire le acque depurate in un apposito tronco di fognatura, il quale va munito di un pozzetto di ispezione ubicato in modo da consentire agli organi di vigilanza di effettuare i prelievi in qualsiasi momento e senza alcun preavviso. Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati e' soggetta a nuova autorizzazione del Sindaco. Le acque di scarico debbono avere caratteristiche compatibili con le precisazioni stabilite dall'Amministrazione Comunale sulla depurazione degli scarichi stessi.

Il controllo degli effluenti gassosi e' svolto d'intesa con i competenti uffici provinciali e il mancato rispetto delle norme vigenti comporta il ritiro della autorizzazione d'esercizio degli impianti.

Nelle zone D la costruzione dei volumi residenziali quando sia consentita nella misura stabilita per le singole sottozone, non e' ammessa se non in concomitanza della costruzione dei volumi relativi ad attività produttive.

Le sottozone D1 sono destinate a grandi industrie e impianti esistenti e in espansione, e vi sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione.

D'intesa con l'Amministrazione Comunale, le aziende interessate definiscono periodicamente il programma degli interventi, in sincronia con il P.P.A.

Ogni concessione edilizia viene rilasciata previo parere del Consiglio Comunale.

Il suddetto programma degli interventi dovra' prevedere aree per servizi privati interni al perimetro delle stesse grandi industrie nella seguente misura:

Soc. Tip. Barbieri, Noccioni & C. - Empoli



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

verde: 18% dell'area soggetta all'intervento;

servizi amministrativi, ricreativi, sanitari ecc.: 3% dell'area stessa.

Nelle fasce di rispetto contigue ai percorsi ferroviari che attraversano la zona industriale, allo scopo di assicurare la possibilità di modificarne il tracciato e' vietata qualunque costruzione. Per contro nelle fasce di rispetto contigue all'abitato, previste allo scopo di costituire un'area alberata con funzione di filtro, e' vietata qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia che non sia finalizzata allo scopo di cui sopra.

Le sottozone D2 sono destinate alle medie e piccole industrie, ed attrezzature tecnologiche realizzate da enti pubblici e di interesse intercomunale e comprensoriale, e ad attrezzature di uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

Le attrezzature tecnologiche pubbliche possono realizzarsi con l'intervento diretto. Per gli insediamenti industriali l'edificazione e' subordinata all'approvazione del relativo strumento preventivo, il quale oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni gia' indicate, rispettivamente del 18% e del 3%, rispettera' gli indici:

$U_f = 0,5 \text{ mq./mc.};$

$H_{\text{max}} = 12$ (senza limitazione per ciminiere, serbatoi e analoghi volumi tecnici);

$R_c = 0,35;$

distanza minima dal filo stradale = M 15.

A ogni impianto industriale potranno essere annesse abitazioni, ad uso del titolare o del custode dell'azienda, che non potranno superare una superficie complessiva di mq. 80.

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole industrie potranno eventualmente comprendere uno spazio per esporre i propri prodotti.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammesse con intervento diretto ristrutturazioni e ampliamenti fino al 10% della superficie coperta contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice $R_c = 0,35$.



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

Le sottozone D3 sono destinate a piccole industrie, laboratori per l'artigianato produttivo ed attività affini, depositi ed attrezzature per il commercio all'ingrosso, attrezzature d'uso collettivo a servizio dei lavoratori addetti.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di uno strumento preventivo, il quale, oltre a comprendere aree verdi e per servizi nelle proporzioni indicate per le sottozone D2 dovrà rispettare gli indici:

Rc = 0,35 mq./mq.

Uf = 0,5 mq./mq.

H max = m. 9 (senza limitazioni per le ciminiere, serbatoi, e analoghi volumi tecnici).

distanza minima dal filo stradale = m. 10

Vi sono ammessi alloggi per il titolare o il custode, che non potranno superare una superficie utile complessiva di mq. 80 per ogni azienda.

Vi è ammessa la vendita al dettaglio dei generi previsti dalle tabelle di cui ai D.M. 30/8/1971, e 28/4/1976 limitatamente a:

Tab. XIII - Mobili

" XIII - Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, il commercio, l'industria e l'artigianato.

Tab. XIV - per le seguenti voci:

6. Articoli da campeggio
9. Autoveicoli
10. Accessori e pezzi di ricambio per auto e motocicli
25. Imbarcazioni
26. Materiale da costruzione e legnami
27. Materiali per impianti
37. Roulottes



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

I servizi tecnici e amministrativi direttamente connessi alle singole aziende potranno comprendere uno spazio per esposizione ad eventuale vendita diretta dei prodotti al pubblico.

Per gli impianti industriali esistenti sono ammessi con intervento diretto ristrutturazioni e ampliamenti fino al 10% della superficie coperta contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice $R_c = 0,35$.

Le sottozone D4 sono destinate a lavoratori artigianali di produzione e servizio.

Vi e' ammessa l'edificazione anche con intervento diretto, nel rispetto degli indici:

$I_f = 2 \text{ mc.}/\text{mq.}$

$R_c = 0,5 \text{ mq.}/\text{mq.}$

$H_{\text{max}} = M. 5$

Qualora nell'ambito della sottozona siano stati adottati strumenti urbanistici preventivi in base ai P.R.G. precedentemente vigenti, valgono gli indici piu' restrittivi.

Le sottozone D5 comprendono: attivita' artigianali, depositi, magazzini e attivita' affini esistenti, incluse entro zone omogenee di diversa specie.

Vi sono ammessi interventi diretti anche di ristrutturazione e di ampliamento contenuti in ogni caso nel rispetto dell'indice:

$R_c = 0,5$.

Le sottozone D6 sono destinate ad attrezzature commerciali all'ingrosso e l'edificazione vi e' subordinata all'approvazione di uno strumento di intervento preventivo.

Le sottozone D7 comprendono le aree destinate ad attivita' estrattive, le quali sono disciplinate dagli specifici provvedimenti di legge nazionali e regionali.

L'apertura e la coltivazione di cave e torbiere quale attivita' comportante la trasformazione urbanistica del territorio e' soggetta alla disciplina della legge regionale n. 36 del 30/4/1980.



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

Nelle sottozone D7 possono essere localizzati anche insediamenti industriali aventi finalita' di prima o seconda lavorazione o comunque complementari all'attivita' medesima.

Le sottozone da D8 a D12 sono destinate ad attrezzature turistiche. Ad esse si applicano le leggi regionali n. 78 e 79 del 27/10/1981.

Le sottozone D8 comprendono i complessi turistici esistenti. Esse si suddividono in zone D8R - nelle quali e' prevalente la funzione ricettiva - e in zona D8S - nelle quali e' prevalente la funzione di servizi. Nella sottozona D8R sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonche' interventi diretti esclusivamente per la realizzazione di servizi sottospecificati nelle quantita' indicate nei seguenti parametri:

Rapporto di copertura (RC) = mq. 0,125/mq. = 1/8 con l'aumento di superficie coperta massima fino a mq. 2.000.

Altezza max = ml. 3,50.

Indice di fabbricabilita' fondiaria = mc. 0,315/mq. con l'aumento di volume massimo di mc. 2000, fino a raggiungere il volume totale di mc. 60.000, di cui mc. 51000 per il complesso dei servizi (bar, cucine, market, banca, uffici, magazzini, servizi di zona, reception, self-service, sala da pranzo, locali di rappresentanza ecc.).

Nella sottozona D8S sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei volumi e delle attrezzature esistenti, esclusa la trasformazione d'uso.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o nuova costruzione esclusivamente di edifici o impianti inerenti il villaggio turistico, esclusi quelli destinati all'aumento della capacita' ricettiva, previa approvazione del relativo strumento preventivo, (Piano dei servizi di iniziativa privata) nelle quantita' indicate nei seguenti parametri:

Rapporto di copertura RC territoriale = mq. 0,35/mq.
cosi' ripartito:

- attrezzature sportive (tennis, calcio, pallavolo e bocciodromo).

mq. 0,25/mq.

- attrezzature ricreative (padiglione gioco, ragazzi, birreria - ecc.)

mq. 0,02/mq.



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

- attrezzature per servizio di magazzino	mq. 0,05/mq.
- alloggi per dipendenti	mq. 0,03/mq.

ritornano	mq. 0,35/mq.

Altezza massima degli edifici = ml. 9,00

(in caso di strumento preventivo coordinato con il piano P.I.P. dell'attigua zona D10, l'altezza massima puo' essere uguale all'altezza massima degli immobili definiti nel suddetto P.I.P.). Indice di fabbricabilita' territoriale It = mc. 0,30/mq. cosi' ripartito:

- attrezzature sportive	mc. 0,02/mq.
- attrezzature ricreative	mc. 0,05/mq.
- attrezzature serv. magazz.	mc. 0,20/mq.
- attrezzature alloggi per dipendenti	mc. 0,03/mq.

ritornano	mc. 0,030/mq.

Il volume massimo ammissibile ascende a mc. 24000 con un incremento di mc. 14000, rispetto al volume esistente.

Il Piano dei servizi di iniziativa privata, relativo ai contenuti sopraindicati, deve inoltre definire le aree destinate alla viabilita' ed ai parcheggi, gli itinerari pedonali, gli accessi, le distanze tra i fabbricati con destinazione diversa e tra questi e gli impianti sportivi, le aree verdi di pertinenza.

Le sottozone D9 comprendono:

- le sottozone D9A nelle quali insistono attrezzature turistiche alberghiere di cui e' da completare la realizzazione. La edificazione con intervento diretto, non puo' superare gli indici:

$$I_f = 0,70/mc./mq.$$

$$R_c = 0,10 mq./mq.$$

$$H = \max = ml. 9,50$$



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

Le sottozone D9B nelle quali insistono attrezzature di tipo commerciale, con licenza stagionale e precarie, da trasformare, demolire e ricostruire, allo scopo di realizzare attrezzature turistiche alberghiere. L'edificazione, con intervento diretto, non puo' superare gli indici:

IF = mc. 2,50/mq.

Rc = mq. 0,25/mq. = 1:4

H max = ml. 9,50

Gli interventi della sottozona D9B possono essere richiesti esclusivamente entro tre anni dall'approvazione delle presenti norme.

Nelle sottozone D10 sono ammessi alberghi, motels, pensioni, colonie e le destinazioni a servizi connessi, come ristoranti, bar, cafe', pubblici esercizi, negozi, attrezzature per lo sport, lo spettacolo ed il tempo libero in genere.

Negli edifici per servizi connessi alle attrezzature di cui sopra e' consentito includere un alloggio per il gestore o il custode.

Nelle sottozone D10 l'edificazione e' subordinata all'approvazione del relativo strumento di intervento preventivo, il quale dovra' essere redatto rispettando gli indici It = 0,5 mc./mq. H max = M. 11.

Il mantenimento a verde e l'uso delle aree libere sara' regolato con convenzione da stipulare con il Comune.

Le sottozone D9C nelle quali sono ubicati gli immobili esistenti destinati alle attivita' produttive di servizi per la ospitalita' - ai sensi della L.R. n. 78 del 27/10/1981.

Sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, compresa la demolizione e ricostruzione, con le modalita' indicate nel successivo art. 57 delle presenti norme.

Gli edifici ed i rispettivi lotti di terreno sono obbligati al mantenimento della destinazione attuale come sopra indicata.

Il vincolo di destinazione puo' essere rimosso con le modalita' stabilite, ai sensi dell'art. 8, 6 comma, della L. 217/1985 con legge regionale e fino all'entrata in vigore della stessa L.R. con le modalita' da stabilire con apposita deliberazione consiliare.



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

Nell'ipotesi che il volume dell'edificio esistente sia maggiore di quello previsto dagli indici urbanistici indicati nel successivo art. 57, tale volume, in caso di demolizione e ricostruzione, potrà essere ricostruito entro il limite dell'altezza max di ml. 12,00.

Le sottozone D11 sono destinate a campeggi, per i quali l'attuazione è ammessa anche per interventi diretti, in base al combinato disposto delle seguenti norme e della L.R. 29/10/1981 n. 79.

Della superficie complessiva di pertinenza di ciascun campeggio, 1/6 dovrà essere riservato a parcheggio, 1/6 lasciato allo stato naturale e 1/6 attrezzato per lo svago, con esclusione di qualsiasi manufatto coperto.

Una fascia di terreno della profondità di m. 10 interna alla recinzione sarà lasciata allo stato naturale come zona protetta. I parcheggi devono essere separati dalla zona destinata a tende, bungalows ed altri impianti ricettivi e di servizio e lontani almeno m. 20 da detta zona.

Per le attrezzature di servizio del campeggio, come spaccio, bar, guardiola ed eventuale alloggio del custode, pronto soccorso, infermeria, servizi tecnici e servizi igienici nella misura prescritta dalle apposite disposizioni comunali, le costruzioni non potranno superare gli indici:

- Volume = It 0,01 mc./mq. oltre a mc. 300 indipendentemente dalla dimensione del campeggio;

H - max = ml. 3,50

La realizzazione di impianti ricettivi fissi, come bungalows e tuculs in qualsiasi materiale, caravans e tende fisse, può essere consentita purché l'area ad essi riservata non superi 1/5 della superficie complessiva del campeggio. La superficie utile delle singole unità ricettive non potrà superare mq. 25, e l'indice H max = mq. 3,5, andrà misurato nel punto più alto della copertura.

In caso di mancato rinnovo della concessione per l'apertura del campeggio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere sia la cessione delle attrezzature e degli impianti fissi, sia che questi vengano rimossi senza lasciare alcuna traccia al suolo, il quale dovrà essere ripristinato, allo stato naturale a cura degli ex concessionari.



COMUNE DI SAN VINCENZO

PROVINCIA DI LIVORNO

La sottozona D12 e' destinata ad impianti termali. I servizi connessi possono comprendere attrezzature per lo sport e lo svago, con esclusione di sale di spettacolo al coperto, negozi, un albergo o pensione, al massimo di 50 stanze, ristoranti, bar caffe', pubblici esercizi.

La residenze vi sono ammesse nella misura di volume e superficie utile preesistente.

Opere di ristrutturazione edilizia vi possono essere realizzate con intervento diretto. Nuove edificazioni sono ammissibili dopo l'approvazione di uno strumento di intervento preventivo, rispettando gli indici:

$I_t = 0,50 \text{ mc./mq.}$

$H_{\text{max}} = 7,00 \text{ ml.}$

Nelle sottozone D13 sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi, industriali, artigianali o turistici, anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali e' stato adottato, prima della presente variante generale, uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, cosi' come risultano o risulteranno dopo l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.