ALLEGATO 14 DELIBERA CC N 123 DEL 09/07/93

COMUNI DI : PIOMBINO - CAMPIGLIA M.MA - MONTEVERDI M.MO - SAN VINCENZO - SASSETTA - SUVERETO
COORDINAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DELLA VAL DI CORNIA

VARIANTE AL P.R.G. DEL COMUNE DI SAN VINCENZO "ART.9 LEGGE REGIONALE 74/'84"

ORDINE ARCHITETTI PROV. GROSSETO - STEFANO GIOMMONI N° 156

10 N.T.A. VIGENTI E VARIATE

IL SINDACO
Carlo Roventini

COMUNE DI SAN VINCENZO (LI) - SETTORE URBANISTICA -

SETTORE URBANISTICA
Edilizia Privata
IL RESPONSABILE
(Arch. Sandra Maltinti)

PROGETTAZIONE: architetto Stefano GIOMMONI, architetto Andrea PISTOLESI
ESEDRA Studio Associato via Roma 50 - Follonica (GR) - tel.fax 0566/40404

ORDINE ARCHITETTI PROV. GROSSETO - STEFANO GIOMMONI N° 156

ORDINE ARCHITETTI PROV. GROSSETO - ANDREA PISTOLESI N° 177

Allegato n° 14 alla Delib. di adozione del Consiglio Comunale n° 123 del 09/07/93

Osservazioni Delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 6.5.94

Approvazione Delibera della Giunta Regionale n° _____ del _____

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE
DEL 11 MAR 1996 N. 286
IL PRESIDENTE
F.to
PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO

Luglio 1993

Ai sensi art. 40 LR/5/95

STRALCIO DELLE N.T.A. VIGENTI

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART.7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..

Il P.R.G. si attua mediante Piani Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), che coordinano gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.
Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti di interventi diretti e strumenti di intervento preventivo.
Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G., indicate nelle planimetrie previste dalle presenti norme.
Nel caso di interventi diretti deve essere garantita l'osservanza dei limiti minimi di distanza tra i fabbricati.
Nel caso di intervento preventivo deve essere garantita l'osservanza dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e/o produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi, stabiliti dal D.M. n°1444 del 2.4.1968.

ART.9 - STRUMENTI DI INTERVENTO PREVENTIVO.

Gli strumenti di intervento preventivo possono essere di iniziativa comunale o privata.
Sono di iniziativa comunale:
- i piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art.13 della legge n°1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.E.);
- i piani delle aree destinate ad edilizia economica e popolare di cui alla legge n°167 del 18.04.1962 e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.E.P.);
- i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui all'art.27 ella legge n.865 del 22.10.1977 e successive mo-

dificazioni ed integrazioni (P.I.P.);
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.28 della legge n°457 del 5.08.1978 (P.D.R.);
- i piani dei servizi (P.S.), che interessano una o più aree destiante a servizi, come definite nel successivo art.43, di proprietà comunale già esistenti o future, a seguito di procedimento di espropriazione.

Essi vengono redatti di iniziativa pubblica, nella forma prevista dall'art.13 della legge n°1150 del 17.08.1942 (Piani Particolareggiati di Esecuzione).
Il coordinamento dei suddetti piani dei servizi di iniziativa pubblica, intesi come piani particolareggiati di esecuzione, è assicurato dal Piano Generale dei Servizi, adottato dal Consiglio Comunale, come strumento urbanistico intermedio tra il P.R.G. e i singoli P.S., delle aree sia pubbliche che private.
Sono di iniziativa privata:
- i piani di recupero, di cui all'art.30 della legge n°457 del 5.08.1978 e alla legge regionale n°59 del 21.05.1980;
- i piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art.10 della legge n°765 del 6.08.1978 (P.L.C.);
- i piani dei servizi (P.S.), che interessano una o più aree destinate a servizi, come definite nel successivo art.43, e attrezzature di uso collettivo, ma esclusivamente di proprietà privata e perciò non soggetti ad eventuali procedimenti di espropriazione.

Essi vengono redatti d'iniziativa privata nella forma prevista dall'art.28 della legge n°1150 del 17.08.1942 (Piani di Lottizzazione Convenzionata).
I piani suddetti, devono rispettare le indicazioni del Piano Generale dei Servizi, descritto sopra, nonchè le norme di cui al successivo art.43.

ART. 15 - PIANO GENERALE DEI SERVIZI (P.S.)

Il Piano generale dei servizi (P.S.) coordina gli interventi relativi alle attrezzature d'interesse collettivo sia pubbliche sia di proprietà o gestione privata. Comprende tutte le aree destinate a tali attrezzature e servizi o soltanto loro parti e oltre alle precisazioni tecniche e normative per la individuazione di ogni opera che vi sia compresa, indica:
- le aree per servizi pubblici che fanno parte del patrimonio comunale e/o quelle che lo diventeranno a seguito del procedimento di espropriazione ammesso dall'approvazione dello specifico Piano dei Servizi redatto con le modalità di cui all'art 13 della legge 17.08.1942 n. 1150, di cui al precedente art. 9.
- la suddivisione di aree per servizi collettivi di proprietà privata in lotti o comparti d'intervento con tutte le precisazioni

normative e, se necessario, planivolumetriche, per definire esattamente le varie attrezzature,, impianti, fabbricati, speci ficando le destinazioni d'uso.
- lo schèma della convenzione-tipo per gli eventuali servizi di proprietà privata, che ne regola la gestione al fine di assicurarne l'uso sociale, e garantisca la prelazione da parte del comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali.

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

..... omissis .....

ART. 26 - ZONE B - ZONE URBANE EDIFICATE DI FORMAZIONE RECENTE

.... omissis .....

Nelle sottozone B1 sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, a condizione che riguardino opere interne con esclusione comunque della realizzazione di tipologie riferibile a residence o complessi di mini appartamenti o monolocali.
Eventuali lotti inedificati potranno essere destinati a servizi di quartiere, zone F2 delle presenti norme.

..... omissis .....

ART. 27 - ZONE C - NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Nelle zone C l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento di intervento preventivo. Il P.R.G. indica in quali delle zone C lo strumento preventivo deve essere il PEEP.
Lo strumento di intervento preventivo dovrà tra l'altro indicare per quali percentuali delle superfici utili siano complessivamente ammissibili le destinazioni d'uso a uffici pubblici e privati ed a studi professionali. Le zone C si distinguono nelle sottozone C1, C2, C4 e C5, che hanno indici variabili a secondo della loro col-

locazione rispetto agli abitati preesistenti e alle condizioni paesistiche ed ambientali.

Nelle sottozone C1:
It = 1 H max = 10 m

Nelle sottozone C2:
It = 1,25 H max = 10 m

Nelle sottozone C3:
It = 1,5 H max = 19 m

Nelle sottozone C4:
It = 1,75 H max = 19 m

Nelle sottozone C5 sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali sia stato già adottato, prima della presente variante generale uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo la approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

..... omissis .....

STRALCIO DELLE N.T.A. MODIFICATE CON LA VARIANTE

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART.7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G..

Il P.R.G. si attua mediante Piani Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), che coordinano gli strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.
Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti di interventi diretti e strumenti di intervento preventivo.
Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G., indicate nelle planimetrie previste dalle presenti norme, ivi comprese le Aree Programma di cui al successivo titolo VI.
Nel caso di interventi diretti deve essere garantita l'osservanza dei limiti minimi di distanza tra i fabbricati.
Nel caso di intervento preventivo deve essere garantita l'osservanza dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e/o produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi, stabiliti dal D.M. n°1444 del 2.4.1968.
Per gli interventi all'interno delle Aree Programma, elencate al successivo art.60, oltre a quanto sopra riportato, devono essere rispettate le nuove normative, specifiche e peculiari per agni area.

ART.9 - STRUMENTI DI INTERVENTO PREVENTIVO.

Gli strumenti di intervento preventivo possono essere di iniziativa comunale o privata.
Sono di iniziativa comunale:
- i piani particolareggiati di esecuzione, di cui all'art.13 della legge n°1150 del 17.08.1942 e successive modificazioni ed integrazioni (P.P.E.);

- i piani delle aree destinate ad edilizia economica e popolare di cui alla legge n°167 del 18.04.1962 e successive modificazioni ed integrazioni (P.E.E.P.);
- i piani delle aree destinate ad insediamenti produttivi, di cui all'art.27 ella legge n°865 del 22.10.1977 e successive modificazioni ed integrazioni (P.I.P.);
- i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.28 della legge n°457 del 5.08.1978 (P.P.R.);

Essi vengono redatti di iniziativa pubblica, nella forma prevista dall'art.13 della legge n°1150 del 17.08.1942 (Piani Particolareggiati di Esecuzione).

Sono di iniziativa privata:
- i piani particolareggiati di esecuzione e i piani di recupero per l'attuazione della normativa introdotta con le Aree Programma, di cui al Titolo VI delle presenti N.T.A.;
- i piani di recupero, di cui all'art.30 della legge n°457 del 5.08.1978 e alla legge regionale n°59 del 21.05.1980;
- i piani di lottizzazione convenzionata, di cui all'art.10 della legge n°765 del 6.08.1978 (P.L.C.);
- i piani dei servizi (P.S.), che interessano una o più aree destinate a servizi, come definite nel successivo art.43, e attrezzature di uso collettivo, ma esclusivamente di proprietà privata e perciò non soggetti ad eventuali procedimenti di espropriazione.

ART. 15- PIANI PER LE AREE A SERVIZI.

Le zone con destinazione a servizi per il commercio individuate dal P.R.G., sono attuate mediante strumento attuativo di iniziativa pubblica e privata.
Viene abrogata la previsione del Piano Generale dei Servizi ed i piani dei servizi richiamati nella normativa assumono a tutti gli effetti, anche in relazione alle presenti norme, valenza formale e giuridica di piano particolareggiato o di piano di lottizzazione convenzionata, a seconda che abbia carattere pubblico o privato.
Rimangono ferme le disposizioni tecniche dell'art. 43 delle N.T.A..

TITOLO III - ZONIZZAZIONE

..... omissis .....

ART. 26 - ZONE B - ZONE URBANE EDIFICATE DI FORMAZIONE RECENTE

..... omissis .....

Nelle sottozone B1 sono ammessi interventi diretti di ristrutturazione edilizia, sino alla categoria D2, di cui all'allegato "A" della L.R. n. 59/80, con esclusione comunque della realizzazione di tipologie riferibili a residence o complessi di mini appartamenti aventi superficie inferiore a mq. 45 per ogni unità o monolocali.
Laddove insistono più proprietà gli interventi ammissibili potranno essere consentiti solo se presentano caratteri di uniformità formale, tipologica ed architettonica.
Eventuali lotti inedificati potranno essere destinati a servizi di quartiere, zone F2 delle presenti norme.

..... omissis .....

ART. 27 - ZONE C - NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Nelle zone C l'edificazione è subordinata all'approvazione del relativo strumento di intervento preventivo. Il P.R.G. indica in quali delle zone C lo strumento preventivo deve essere il PEEP:
Lo strumento di intervento preventivo dovrà tra l'altro indicare per quale percentuale delle superfici utili siano complessivamente ammissibili le destinazioni d'uso a uffici pubblici e privati ed a studi professionali. Le zone C si distinguono nelle sottozone C1, C2, C4 e C5, che hanno indici variabili a secondo della loro collocazione rispetto agli abitati preesistenti e alle condizioni paesistiche ed ambientali.

Nelle sottozone C1:
It = 1 H max = 10 m

Nelle sottozone C2:
It = 1,25 H max = 10 m

Nelle sottozone C3
It = 1,5 H max = 19 m

Nelle sottozone C4
It = 1,75 H max = 19 m

Nelle sottozone C5 sono comprese quelle aree destinate a nuovi insediamenti residenziali, anche nei piani urbanistici precedentemente vigenti e per le quali sia stato già adottato, prima della presente variante generale uno strumento urbanistico preventivo. Per queste aree valgono gli indici, le destinazioni d'uso, le norme, i confini, così come risultano o risulteranno dopo la approvazione definitiva dello strumento urbanistico preventivo medesimo.

Nella sottozona C1 individuata dalla variante, tra la zona PEEP

Castelluccio e il prolungamento della via Piave, per le condizioni paesistiche esistenti e i rapporti con il tessuto già edificato l'Indice Territoriale sopravisto è ridotto a 0,5 mc/mq, con una H max pari a 10,00 m.

..... omissis .....

NORMATIVA INTRODOTTA DALLA VARIANTE

ART.58 - NORMA TRANSITORIA PERIMETRAZIONE ART. 5 L.R. 59/80.

In attesa della disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto stabilito dall'art. 5 della L.R. 59/80, nel tessuto urbano individuato dalla perimetrazione di cui alla tav. n. 6 della variante Organica al P.R.G. sono vietate le demolizioni di quei corpi di fabbrica edificati anteriormente al 1950.
Fermo restando le norme di zona vigenti all'interno della suddetta perimetrazione, i progetti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere supportati da adeguata indagine storica per consentire la valutazione delle opere proposte con le esigenze di salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici.
La presente norma rimane in vigore sino alla adozione della Variante Generale al P.R.G. e della relativa disciplina del patrimonio edilizio esistente.
La presente norma abroga l'art. 58 delle N.T.A. dello strumento vigente.

ART.59 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Secondo quanto previsto dalla attuale normativa nazionale in merito all'abbattimento delle barriere architettoniche, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie, devono tendere alla eliminazione di tutti quegli ostacoli di natura fisica o psicologica, che le persone disabili incontrano nel muoversi negli spazi urbani, nelle attrezzature pubbliche, e in generale, in ogni tipo di struttura edilizia.
Qualsiasi progettazione deve, pertanto attenersi al superamento di tali barriere, in sintonia e in conformità con le previsioni della attuale legislazione, e in particolare della Legge n°13 del 9.1.1989 e del successivo D.M. n°236 del 14.6.1989.
Per le attività commerciali-artigianali, turistico ricettive, ivi compresi gli stabilimenti balneari, qualora per l'adeguamento a tali requisiti necessiti intervenire su manufatti edilizi esistenti, questo è possibile anche con modeste modifiche volumetriche, in deroga alle norme regolamentari e agli indici urbanistici vigenti.

TITOLO VI - LE AREE PROGRAMMA

ART.60 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PROGRAMMA.

Sono definite Aree Programma quelle zone di particolare rilevanza urbanistica, per le quali vengono imposti obiettivi e normative specifiche secondo precisi intenti di riqualificazione del tessuto urbano.

Nel centro urbano di San Vincenzo sono state individuate le seguenti Aree Programma:

1- Complesso edilizio ex Teatro Tirreno;
2- Complesso edilizio ex Kimera;
3- Complesso edilizio Il Cantinone;
4- Complesso edilizio La Rinascita;
5- Complesso edilizio La Lanterna;
6- Area a sud del Villaggio San Luigi;
7- Area di completamento PEEP di S. Costanza;

All'interno delle Aree Programma sopra specificate, per l'attuazione delle indicazioni progettuali descritte al successivo art.61 è richiesto preventivo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Gli interventi diretti possibili all'interno di ciascuna area sono specificati anch'essi all'art.61.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di intervenire con Piani Particolareggiati di Esecuzione di iniziativa pubblica, in quei casi in cui l'inerzia dei privati ostacola il compimento degli obiettivi prefissati di riqualificazione urbana.

ART.61 - DISPOSIZIONI PER LE AREE PROGRAMMA.

Per ogni Area Programma gli strumenti attuativi, secondo quanto detto al precedente art.60, devono tendere al raggiungimento degli obiettivi e al rispetto delle condizioni e delle discipline sotto specificate:

1- COMPLESSO EDILIZIO EX TEATRO TIRRENO.

E' possibile prevedere interventi edilizi sino alla completa demolizione del fabbricato e alla sua ricostruzione nei limiti dell'ingombro attuale, mediante Piano di Recupero ex L.457/'78.
Il cambio di destinazione d'uso è possibile solo per le realizzazioni di unità residenziali, con possibilità di ampliamenti volumetrici ottenuti mediante il raggiungimento di un'altezza fuori terra di mt.10,00.
In tal caso i nuovi alloggi previsti dovranno essere dotati di almeno doppia camera, con una superficie lorda di mq.65 cadauno, e il piano terreno del complesso edilizio dovrà essere vincolato al mantenimento di spazi per lo spettacolo ad uso collettivo.
Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno, in luogo di tali superfici, la proprietà si dovrà impegnare a destinare il piano terreno, per la costruzione di una sede viaria urbana, costituente il prolungamento della via San Francesco, nella direzione di via della Stazione.
E' consentita la realizzazione di volumi interrati, solo se destinati alla realizzazione di parcheggi e rimesse auto, di carattere pubblico o privato.
I parcheggi privati, dovranno essere obbligatoriamente a servizio delle eventuali nuove unità residenziali realizzate.
In assenza di Piano Particolareggiato di Esecuzione, sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinadia e straordinaria;
- ristrutturazione tipo D1, Legge Regionale 59/'80;
- adeguamento delle strutture esistenti, al fine dell'abbattimento delle Barriere Architettoniche, secondo le Leggi e i Regolamenti vigenti e secondo quanto stabilito dall'art.59 delle presenti N.T.A..

2- COMPLESSO EDILIZIO EX CHIMERA.

Mediante Piano di Recupero è possibile prevedere la ristrutturazione dei due edifici esistenti nel lotto individuato come Area Programma, e la demolizione e completa ricostruzione anche con diversa localizzazione dei manufatti in strutture precarie, per i quali è stata ottenuta concessione in sanatoria ex Legge 47/85.

In tal modo è consentito il riordino delle volumetrie fino al raggiungimento di un massimo di mc. 5.550, conun altezza fuori terra di ml. 10.00.
Le destinazioni d'uso consentite da disciplinare dettagliatamente con il Piano di recupero, sono le seguenti:
- destinazione Direzionale e Commerciale, relativamente ai piani terreni;
- destinazione Residenziale, nella misura non inferiore al 60% della volumetria complessivamente realizzata.

Gli alloggi realizzati, dovranno avere una superficie minima lorda di mq.65, utilizzando una tipologia che permetta la realizzazione di due camere da letto.
Nella elaborazione del Piano di Recupero, dovranno essere disciplinate le relazioni tra gli spazi privati e l'interesse pubblico dell'area, anche in funzione del Piano del Porto già approvato dalla Regione Toscana secondo le previsioni di ampliamento della Piazza Grandi.
L'edificazione di nuovi manufatti, anche nel caso della completa demolizione e successiva ricostruzione, impone il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
La realizzazione di volumi interrati è consentita esclusivamente per la realizzazione di parcheggi, che dovranno essere obbligatoriamente a servizio delle unità realizzate con l'attuazione del Piano di Recupero.
In assenza di Piano Particolareggiato di Esecuzione, sono consentiti i seguenti interventi:
- **manutenzione ordinaria e straordinaria;**
- **adeguamento delle strutture esistenti, al fine dell'abbattimento delle Barriere Architettoniche, secondo le Leggi e i Regolamenti vigenti e secondo quanto stabilito dall'art.59 delle presenti N.T.A..**

3- COMPLESSO EDILIZIO IL CANTINONE.

Nella presente Area Programma, gli interventi edilizi previsti mediante l'attuazione di P.P.E., dovranno in ogni caso integrarsi con le caratteristiche architettoniche e formali dell'edificio esistente.
Su tale immobile con il Piano Particolareggiato è possibile prevedere la sopraelevazione di un piano mantenendo l'ingombro dell'attuale corpo di fabbrica e le caratteristiche costruttive e tipologiche del manufatto esistente.
Nel rispetto della normativa vigente, è possibile prevedere, all'interno dell'Area Programma, la costruzione di un ulteriore edificio, la cui tipologia e i cui materiali utlizzati non risultino in contrasto con la preesistenza.
Il nuovo volume non potrà avere in ogni caso un'altezza superiore a quella del fabbricato esistente all'interno dell'Area Programma.

Le destinazioni d'uso ammesse nelle volumetrie ottenute, potranno essere le seguenti:
- destinazione Commerciale e Direzionale;
- destinazione Residenziale, in misura non inferiore al 60% delle volumetrie complessive.

Gli alloggi realizzati, dovranno avere una superficie minima lorda di mq.65, utilizzando una tipologia che permetta la realizzazione di due camere da letto.
Nella elaborazione del P.P.E. dovranno essere previsti tutti gli standard urbanistici nel rapporto tra spazi pubblici e privati, di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444.
In particolare dovrà essere reperita un'adeguata superficie di verde pubblico, tale da consentire la sistemazione a parco del tratto del fosso del Renaione, presente nell'Area Programma.
Il rilascio delle concessione edilizia, per la realizzazione degli interventi previsti dai privati con l'attuazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione, è subordinata alla sistemazione a parco del corso del fosso del Renaione, per la parte inclusa nell'Area Programma.
Prima del rilascio della concessione edilizia, il P.P.E., dovrà acquisire Nulla-Osta da parte della competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Pisa.
La realizzazione di volumi interrati, è consentita solamente nella porzione planimetrica dell'area, sottostante all'edificio esistente e di nuova costruione, per la realizzazione di parcheggi a servizio delle unità ricavate.
In assenza di Piano Particolareggiato di Esecuzione, sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sistemazione degli spazi esterni al fabbricato esistente.

4- COMPLESSO EDILIZIO LA RINASCITA.

Mediante Piano di Recupero ex L. 457/78 all'interno del perimetro dell'Area Programma, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento del fabbricato esistente, purchè avvengano nella parte retrostante i fronti strada e senza che siano superate le altezze attualmente esistenti, e che siano contenuti in una volumetria pari al 15% di quella esistente.
In particolare sul fronte strada dovrà esssere mantenuto il porticato ad uso pubblico, con la possibilità di estenderlo anche sul lato di piazza Gramsci.
Le destinazioni d'uso ammesse con il Piano Particolareggiato di Esecuzione, sono le seguenti:
- destinazione Commmerciale, per ciò che concerne i locali al piano terreno;
- destinazioni Residenziali, nei piani superiori al piano terreno e nell'eventuale ampliamento.

Gli alloggi realizzati, dovranno avere una superficie minima lorda di mq.65, utilizzando una tipologia che permetta la realizzazione di due camere da letto.
Il P. di R. dovrà fornire concrete soluzioni per l'utilizzo degli spazi aperti interni all'Area Programma, in relazione al loro rapporto con la piazza Gramsci.
La realizzazione di volumi interrati è consentita, al fine della realizzazione di parcheggi.
I parcheggi privati dovranno essere obbligatoriamente a servizio delle unità residenziali realizzate con con l'attuazione del P. di R..
In assenza di Piano di recupero, sono consentiti i seguenti interventi sulle strutture edilizie esistenti:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilidia di tipo D3 di cui all'allegato "A" della L.R. n°59 del 21.05.1980.
- adeguamento delle strutture esistenti, al fine dell'abbattimento delle Barriere Architettoniche, secondo le Leggi e i Regolamenti vigenti e secondo quanto stabilito dall'art.59 delle presenti N.T.A..

5- COMPLESSO EDILIZIO LA LANTERNA

E' possibile prevedere la riorganizzazione funzionale ed urbanistica dell'area, mediante una serie di interventi tesi alla creazione di un complesso turistico ricettivo.
Il P. di R. dovrà prevedere l'accorpamento, mediante anche demolizioni e ricostruzioni, delle strutture edilizie esistenti all'interno dell'Area Programma.
Gli interventi possibili, purchè finalizzati alla realizzazione di servizi collettivi per l'attività ricettiva, quali ambienti per lo svago, il ristoro ecc., non potranno superare i 4.000 mc, con un altezza fuori terra di ml. 6,50.
I manufatti che scaturiranno dalla previsioni del Piano di recupero si dovranno collocare ad una distanza di almeno ml. 7.00 dal confine di proprietà lato mare, e le loro caratteristiche costruttive dovranno tendere alla massima finitura possibile, con l'impiego di murature perimetrali a faccia vista.
Esercizi commerciali, potranno essere previsti, solo se principalmente legati all'attività ricettiva e formanti con essa un unico complesso.
L'attività ricettiva dovrà rispondere a quanto stabilito dalle leggi nazionali e regionali in materia, ed in particolare con l'apposita convenzione allegata al P. di R., si dovrà eslicitamente vietare il frazionamento e la cessione di singole parti del complesso turistico ricettivo.
La proprietà, con il Piano di Recupero dovrà disciplinare le caratteristiche dell'attività turistico ricettiva, secondo quanto sotto riportato:

- Residence, così come specificato all'art.15 della L.R. n°1 del 10.01.1987;
- Albergo, così come specificato dall'art.6 della legge n°217 del 17.05.1983.

Fermo restando quanto sopra, qualunque sia la forma scelta dalla proprietà per la realizzazione del complesso turistico ricettivo, sarà vigente il vincolo di destinazione di cui all'art.8 della Legge n°217 del 17.05.1983.
Il P. di R. dovrà inoltre fornire adeguate soluzioni per l'uso e la sistemazione degli spazi aperti, garantendo il parcheggio e l'accesso pubblico alla spiaggia.
Considerata la particolare ubicazione dell'Area Programma, è vietata la realizzazione di volumi interrati, ad esclusione di quelli di modesta entità e destinati all'alloggio di impianti tecnologici.
In assenza di Piano Particolareggiato di Esecuzione, sono consentiti i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- adeguamento delle strutture esistenti, al fine dell'abbattimento delle Barriere Architettoniche, secondo le Leggi e i Regolamenti vigenti e secondo quanto stabilito dall'art.59 delle presenti N.T.A..

6- AREA URBANA A SUD DEL VILLAGGIO SAN LUIGI.

Tale porzione di terreno, attualmente libera ed inedificata, nell'ottica di una ridefinizione delle aree costiere, potrà configurarsi come turistico ricettiva all'interno della quale dovrà essere individuata una volumetria di carattere ed interesse comunale, identificabile come sala congressi.
Attraverso l'utilizzo dello strumento urbanistico di piano particolareggiato di esecuzione, si potrà quindi prevedere la realizzazione di un complesso alberghiero in grado di porsi come polo per iniziative socio-culturali, mediante la realizzazione di una sala congressi di almeno 300 posti.
La volumetria edificata fuori terra non potrà superare mc. 9.000 con un'altezza massima di mt.9,00.
Si potranno anche realizzare volumi interrati, purchè finalizzati alla costruzione di parcheggi e rimesse auto, pubbliche o private.
Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere tutte le dotazione degli spazi pubblici previsti dal D.M. 2.4.1968, n. 1444.
La volumetria massima degli interrati, non potrà comunque essere superiore al 50% del volume realizzato fuori terra e la sua localizzazione planimetrica dovrà essere prevista sottostante al volume fuori terra stesso.
Restano ferme le disposizioni imposte dalle leggi, relative alle distanze dai confini ed agli standards urbanistici.
Nessun intervento potrà essere realizzato in assenza di Piano Particolareggiato di Esecuzione.

7- AREA DI COMPLETAMENTO PEEP DI S.COSTANZA.

La presente area localizzata nel PEEP di S.Costanza, risulta attualmente libera e nell'interesse di realizzare un servizio alle residenze dell'area stessa, si prevede la possibilità di costruire una serie di posti auto, in una volumetria seminterrata.
Utilizzando lo strumento urbanistico di piano particolareggiato di esecuzione sarà possibile quindi edificare un volume seminterrato per parcheggi e box auto.
Data la particolare localizzazione, l'altezza massima fuori terra delle strutture, computata all'estradosso del solaio di copertura, non potrà essere superiore a mt.1,50.
La struttura non dovrà solo configurarsi per la funzione prima citata, ma dovrà anche costituire una sorta di piastra per la sosta e lo svago degli abitanti del quartiere.
Sopra il piano di copertura dei garages e dei boxes sarà quindi prevista uno spazio pubblico opportunamente progettato.
In fase di progetto si dovrà tenere conto della normativa urbanistica vigente e le volumetrie fuori terra, non dovranno eccedere la parte residua di volume non realizzato nell'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica, attuato nell'area contigua denominata S.Costanza.
Vista l'ubicazione dell'area oggetto di intervento, si rende necessario creare l'accesso ai garages unicamente dalla esistente via Lucca, al fine di non modificare l'assetto urbanistico della contigua area peep.
In assenza di Piano Particolareggiato di Esecuzione, non potrà essere realizzato nessun intervento.

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE
DEL 11 MAR 1996 N. 286
REGIONE TOSCANA
IL PRESIDENTE
F.to TITO BARBINI
PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO

A sensi art. 40 LR 5/95