

Comune di San Vincenzo
Piano Regolatore Generale

Piano Strutturale
Indirizzi normativi e criteri per la disciplina
e la gestione del territorio

progetto:
Mario Bartolommei, architetto
Davide Cornago, urbanista

Versione per la Conferenza dei Servizi tra le strutture tecniche
Regione Toscana, Provincia di Livorno, Comune di San Vincenzo per l'Accordo di
Pianificazione

Piano Strutturale

Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio

Indice

Titolo I - Disposizioni generali

- Art. 1 Articolazione ed elaborati del Piano Strutturale
- Art. 2 Categorie d'intervento territoriali
- Art. 3 Destinazioni d'uso
- Art. 4 Parametri urbanistici - Definizioni
- Art. 5 Tipi di intervento
- Art. 6 Diritti edificatori
- Art. 7 Aree per servizi
- Art. 8 Rischio idraulico
- Art. 9 Piani attuativi
- Art. 10 Salvaguardie relative agli atti del Quadro Regionale di Coordinamento Territoriale
- Art. 11 Ufficio del Piano
- Art. 12 Valutazione degli effetti ambientali

Titolo II - I sistemi e i sottosistemi territoriali

- Art. 13 Sistema ambientale A
- Art. 14 Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1
- Art. 15 Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2
- Art. 16 Sottosistema ambientale del parco agricolo A.3
- Art. 17 Sottosistema ambientale del parco della collina e della montagna A.4

- Art. 18 Sistema insediativo I
- Art. 19 Sottosistema insediativo centrale I.5
- Art. 20 Sottosistema insediativo del mare I.6
- Art. 21 Sottosistema insediativo del paese nuovo I.7
- Art. 22 Sottosistema insediativo di San Carlo I.8

Titolo III - I sistemi funzionali

- Art. 23 Sistema funzionale infrastrutturale della mobilità F.9
- Art. 24 Sistema funzionale della portualità F.10
- Art. 25 Sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica F.11
- Art. 26 Sistema funzionale delle attività produttive F.12

Art.1 - Articolazione ed elaborati del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico, insediativo che lo caratterizza, in conformità con gli obiettivi da perseguire descritti agli articoli 1 e 5 della LR 5/95, articolati a livello locale come descritto nella Relazione Illustrativa del Piano Strutturale, organizza la gestione delle trasformazioni territoriali per sistemi.

L'intero territorio comunale di San Vincenzo è letto e regolato dal PS con l'obiettivo di integrarne l'uso in un unico circuito di percorsi e servizi che sappia valorizzare le risorse naturali, paesaggistiche, insediative, economiche. Il territorio è organizzato come un unico parco, aperto alla fruizione collettiva secondo le caratteristiche dei singoli luoghi.

La caratteristica fondamentale della proposta di Parco è l'allargamento a tutto il territorio delle attenzioni in genere dedicate alla sola parte edificata, l'estensione del concetto di città a tutto il territorio: la percorribilità e l'uso pubblico, l'arricchimento con la migliore diffusione delle funzioni -non più relegate in ambiti specialistici.

L'articolazione in sistemi, sottosistemi e unità territoriali è utilizzata per meglio disciplinare le prescrizioni, gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG.

Sistema ambientale

Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare"
Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano
Sottosistema ambientale del parco agricolo
Sottosistema ambientale del parco della collina e della montagna

Sistema insediativo

Sottosistema insediativo centrale
Sottosistema insediativo del mare
Sottosistema insediativo del paese nuovo
Sottosistema insediativo di San Carlo

Sistemi funzionali

Sistema funzionale infrastrutturale della mobilità
Sistema funzionale della portualità
Sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica
Sistema funzionale delle attività produttive

I piani attuativi e di settore devono conformarsi agli obiettivi, agli indirizzi e alle prescrizioni definite dal Piano Strutturale.

Per l'attuazione delle proprie finalità il Piano Strutturale individua:

- INDIRIZZI, disposizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del PRG (art.27, comma 1, LR 5/95);
- PRESCRIZIONI, indicazioni direttamente precettive ed operative (art.27, comma 2, LR 5/95);
- SALVAGUARDIE, di durata non superiore a tre anni da rispettare sino alla approvazione del Regolamento Urbanistico (art.24, comma 2g, LR 5/95).

Sono prescrizioni direttamente precettive ed operative le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale. Le prescrizioni direttamente precettive prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono cogenti nei confronti dei soggetti pubblici e privati.

Sono prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del PRG:

- la individuazione sul territorio delle invarianti e dei luoghi con statuto speciale;
 - le categorie di intervento attribuite secondo le finalità del Piano Strutturale a sistemi, sottosistemi, unità territoriali;
 - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;
 - i criteri prescrittivi per il Regolamento Urbanistico circa l'attivazione delle direttive sul rischio idraulico (DCR 230/1994) per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni, nel rispetto degli studi e delle indicazioni contenute negli studi geologici allegati al presente piano;
- ed in genere i contenuti del PS.

Le salvaguardie sono prescrizioni direttamente operative stabilite al fine di impedire l'attuazione degli interventi in contrasto con le previsioni del Piano strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Il PS specifica in ogni articolo relativo ai sottosistemi territoriali (al punto 10. Salvaguardie) le salvaguardie puntuali. Sono inoltre prescrittive ed in salvaguardia le specificazioni su capacità insediativa e destinazioni d'uso dettate al punto 9. Unità Territoriali di ogni articolo di sottosistema territoriale.

Gli elaborati del Piano Strutturale con contenuto di Indirizzi, Prescrizioni e Salvaguardie sono:

- Relazione Illustrativa;
- Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio;
- Tavola "Sistemi e Sottosistemi territoriali" (scala 1:10.000);
- Tavola "Le Unità Territoriali" (scala 1:10.000);
- Tavola "I sistemi funzionali: Infrastrutturale della mobilità, della portualità" (scala 1:10.000);

Inoltre sono parte integrante del Piano Strutturale, necessari per comprenderne fondamenta, articolazione e approfondimenti, tutti gli allegati costituenti il Quadro conoscitivo.

In caso di non corrispondenza di indicazioni tra tavole in scala diversa prevalgono quelle contenute negli elaborati grafici nella scala di dettaglio.

Art. 2 - Indirizzi degli interventi sul territorio

Ai sistemi e sottosistemi territoriali il PS attribuisce i seguenti indirizzi di intervento territoriali:

TR Trasformazione

Categoria di indirizzi finalizzata alla realizzazione di nuovi parchi, servizi, alla qualificazione della città esistente, al miglioramento dei sistemi funzionali, mediante integrazione con i nuovi insediamenti.

MR Modificazione e Riqualficazione

Categoria di indirizzi finalizzata al consolidamento dell'esistente e al potenziamento delle attività insediate e alla realizzazione degli spazi funzionali.

In particolare nel sistema insediativo l'indirizzo si attua attraverso interventi urbanistici integrati volti alla realizzazione di nuovi spazi pubblici e più articolate destinazioni d'uso. Gli interventi puntuali rivolti al completamento del sistema insediativo sono da disciplinare con specifiche prescrizioni relative all'inserimento degli edifici e delle attività al fine di massimizzare la riqualificazione dell'esistente.

Complesso di azioni finalizzate:

- al ripristino e miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- al miglioramento della dotazione di servizi, impianti ed infrastrutture nella città consolidata;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio esistente ai nuovi utilizzi indicati dal piano;

TV Tutela e Valorizzazione

Complesso di azioni finalizzate:

- alla conservazione dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e di valore storico sia nell'ambiente sia nel tessuto edificato;
- al ripristino dei beni archeologici;
- alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali e urbane con l'integrazione di attività compatibili;
- alla difesa e al ripristino ambientale dove sono evidenti le alterazioni apportate da dissesti e modificazioni naturali;
- alla coltivazione del bosco;
- alla valorizzazione delle risorse agrarie;
- alla realizzazione di interventi di salvaguardia idraulica e forestale.

Le azioni di tutela si accompagnano ad azioni volte a contrastare le tendenze al degrado.

Art. 3 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite con le classi di attività sottoelencate.

Il piano precisa, per le singole aree (sistemi, sottosistemi, unità territoriali) le destinazioni d'uso ammesse.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle categorie distintamente elencate nel presente articolo e può effettuarsi soltanto nel rispetto della destinazione e degli specifici parametri urbanistici dell'area ed in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dal Regolamento Urbanistico.

Residenza

edifici residenziali, anche se utilizzati per seconde case, inclusi gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, spazi per i parcheggi pertinenziali ecc.).

Standard minimi inderogabili secondo il DI 1444/68: 18 mq/ab per servizi e 15 mq/ab per parchi pubblici territoriali.

Residenza turistica

- a. Strutture specializzate per la residenza temporanea (villaggi, residences, strutture extralberghiere)
- b. Campeggi.

Standard minimi secondo il DI 1444/68, come per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: 80 mq ogni 100.

Attività ricettive

alberghi, pensioni, locande.

Standard minimi secondo il DI 1444/68, come per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: 80 mq ogni 100 mq SLP.

Attività produttive

attività di produzione e trasformazione di beni, attività di deposito e stoccaggio, attività per il commercio all'ingrosso, attività di servizi alle imprese.

Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa della dimensione massima di 80 mq SLP - per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo il DI 1444/68:

- per le attività industriali e assimilabili: 20% della SF,
- per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale (deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, servizi alle imprese: 80 mq SUL ogni 100 mq SUL.

Attività urbane

- attività commerciali al dettaglio (unità con meno di 400 mq di superficie per la vendita o 1.000 mq SLP); più unità minori possono organizzarsi in un centro commerciale integrato;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio;
- attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.);
- attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.

Nelle varie aree deve essere garantita la compatibilità (per dimensioni, orari di esercizio, flussi di traffico ed emissioni) nei confronti dell'attività principale.

Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa della dimensione massima di 80 mq SLP - per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo il DI 1444/68 per le attività assimilabili agli insediamenti di carattere commerciale e direzionale: 80 mq ogni 100 mq SLP.

Attività commerciali della grande distribuzione

attività per la grande distribuzione (oltre 400 mq di superficie per la vendita o 1.000 mq SLP).

Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa: un alloggio per impresa della dimensione massima di 80 mq SLP - per residenza del custode o del proprietario, uffici amministrativi, ecc.

Standard minimi secondo il DI 1444/68 per gli insediamenti di carattere commerciale: 80 mq ogni 100 mq SLP.

Attività agricole

attività di produzione agraria, allevamento e forestazione.

Sono inclusi gli spazi di supporto all'attività di ogni impresa e le attività collaterali di agriturismo, sperimentazione agronomica ecc.

Attività di servizi (DI 1444/68)

1. Servizi - standard a livello comunale (SP):
 - i) istruzione inferiore (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo);
 - a) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi -uffici P.T., protezione civile- ed altre);
 - v) parco, gioco e giardini, spazi pubblici alberati;
 - s) sport;
 - p) parcheggi.
2. Attrezzature di interesse generale (F):
 - t) altre attrezzature: culturali, amministrative, impianti urbani, ecc.;
 - PT) parchi territoriali.
3. Servizi - standard per insediamenti di carattere industriale e assimilabili:
 - a.i) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;
 - v.i) verde pubblico e impianti sportivi;
 - p.i) parcheggi.
4. Servizi - standard per insediamenti di carattere commerciale e direzionale e assimilabili:
 - a.d) attrezzature (mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici P.T., protezione civile, ecc.) se su aree pubbliche;
 - v.d) verde pubblico e impianti sportivi;
 - p.d) parcheggi.

Sono ammessi gli spazi dedicati a funzioni necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

Art. 4 - Parametri urbanistici - Definizioni

Il Piano Strutturale definisce i parametri urbanistici:

ST: Superficie Territoriale (mq)

Aree comprese in un ambito sottoposto a intervento urbanistico unitario. Comprende le superfici fondiari (SF) destinate all'edificazione, le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotte esistenti o di progetto, nonché le fasce di rispetto.

Il PRG definisce in cartografia la ST di ogni ambito di intervento urbanistico.

SF: Superficie Fondiaria (mq)

Superficie edificabile dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni ed i servizi; corrisponde alle unità di intervento edilizio.

SC: Superficie Coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese le murature perimetrali; sono escluse le parti aggettanti aperte e gli aggetti di gronda; sono esclusi i balconi quando inferiori a m 2 di aggetto.

SLP: Superficie Lorda di Pavimento (mq)

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati misurate al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale, vani ascensori, ecc.

Non costituiscono SLP:

- le superfici al suolo porticate o a pilotis pubbliche e di uso pubblico;
- le superfici al suolo porticate o a pilotis private con profondità inferiore a 3 m;
- le logge ed i balconi fino ad una profondità di m.2;
- gli spazi per cantine, locali tecnologici e ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari, purchè non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità, con un'altezza inferiore a m.2,40 e purchè fuori terra per un massimo di m.1;
- gli spazi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale per ascensori e montacarichi;
- i sottotetti con altezza derivante dalla pendenza delle falde non superiore al 35%, purchè aventi un'altezza media di m. 2,50;
- i porticati, le logge, i balconi e le superfici a pilotis esistenti alla data di approvazione del presente Piano Strutturale.

Nel computo vanno comprese anche le quantità già esistenti sull'area interessata dall'intervento se non demolite prima del rilascio della concessione edilizia.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, che abbiano altezza interna superiore a 3 ml, la SLP si determina dividendo il volume esistente per m. 3.

H: Altezza massima dei fabbricati (m)

E' la distanza dalla quota più bassa del marciapiede o del piano di campagna alla quota più alta del limite superiore del canale di gronda o del parapetto pieno della copertura.

RC: Rapporto di Copertura (% mq SC/mq SF)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria.

IT: Indice di utilizzo Territoriale

E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie territoriale interessata dall'intervento.

L'indice è attribuito ad ogni mq di suolo compreso nell'ambito di intervento, a prescindere dalle destinazioni attribuite alle singole porzioni di suolo.

I diritti edificatori relativi ad aree che, all'atto dell'approvazione dei Piani attuativi, risulteranno di proprietà pubblica spetteranno alle Amministrazioni proprietarie.

Non è computata, in sede di calcolo della SLP insediabile, la dimensione degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici oggetto di cessione al Comune secondo le convenzioni dei piani attuativi.

IF: Indice di utilizzo Fondiario

E' la quantità edificabile per ogni mq di superficie fondiaria interessata all'intervento.

AF: Area Filtrante (% mq/mq)

E' il rapporto misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria dell'intervento e le aree permeabili. Dall'AF sono escluse le aree edificate in soprasuolo e sottosuolo. Sono inoltre escluse le superfici impermeabili di viabilità e parcheggi.

Il Piano Strutturale adotta le seguenti definizioni:

Invariante

Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico-ambientali che il Piano Strutturale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all'obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di manutenzione.

Alle parti del territorio classificate invariante è attribuita la Categoria d'intervento territoriale TV Tutela e Valorizzazione.

Luoghi con statuto speciale

Parti del territorio che hanno assunto un particolare valore nella memoria collettiva e/o specificità culturali e ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare. Il PS definisce lo statuto e indica obiettivi e regole di tutto il territorio.

Aree di pertinenza

Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PRG e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare la edificabilità ammessa dalle presenti norme.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile consentito dai rispettivi indici computati in relazione allo strumento urbanistico vigente.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti attuativi preventivi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare la individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto per destinazione.

Il rilascio della concessione è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale dichiara l'asservimento ad area di pertinenza dell'edificio ai fini del computo degli indici.

Urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 L.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area. Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate dall'art. 4 della L. 847/64:

- a) Strade;
- b) Spazi di sosta o di parcheggio (dimensionate, per la quota privata pertinenziale delle nuove costruzioni in conformità all'art. 2 L.122/89, e per la quota pubblica o di uso pubblico secondo i minimi inderogabili del DI 1444/68);
- c) Fognature;
- d) Rete idrica;
- e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) Pubblica illuminazione;
- g) Spazi di verde attrezzato (le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali attrezzature);
- h) Impianti cimiteriali (L.38/90).

Urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.

Le opere di urbanizzazione secondarie sono indicate all'art. 4 della L.847/64:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Devono inoltre essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.); le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale; le attrezzature urbane in genere.

I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per i servizi comunali sono contenuti nel DI 1444/68.

Art. 5 - Tipi di intervento

I tipi di intervento sono così definiti:

a) Manutenzione ordinaria

(L.457/78, art.31, punto a): "interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

In particolare tali interventi non devono comportare la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- riordino del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- tinteggiatura esterna degli edifici;
- pulitura di facciate, il ripristino parziale di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purchè per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- sostituzione di serramenti interni;
- tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;
- posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Per la definizione dettagliata degli interventi di manutenzione ordinaria da realizzare nell'ambito di stabilimenti industriali localizzati in area in cui tale destinazione è ammessa si rimanda alla Circolare Ministero LL PP n.1918/77.

b) Manutenzione straordinaria

(L.457/78, art.31, punto b): "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso".

In particolare sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purchè oggetto di interventi non facenti parte di un insieme sistematico di opere:

- modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti, per la formazione di una singola apertura o nuovo accesso occorrente per la funzionalità di ciascuna unità immobiliare;

- formazione di intercapedini interrati;
- costruzione di autorimesse (art.9 L. 122/90);
- realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con additamenti esterni ove non realizzabili all'interno degli edifici o interrati;
- costruzione di recinzioni e muri di sostegno, la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
- sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente;
- costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate;
- realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti (art.7 punto a) L.94/82) quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pensiline per il riparo di aperture;
- installazione e integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici di pavimento, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio.

c) Restauro

Interventi destinati a conservare l'organismo edilizio anche mediante un insieme sistematico di opere.

Gli interventi di restauro sono quindi volti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, anche mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare l'uso, anche con eventuale mutata destinazione, purchè non risultino alterati gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sè significativi o che siano parte di edifici, ambienti e complessi meritevoli di tutela.

d) Risanamento conservativo

Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, anche mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso.

Gli interventi di risanamento conservativo devono prevedere la conservazione dell'edificio eliminando le aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento degli elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, anche con eventuale mutata destinazione dell'edificio stesso. In caso di elementi gravemente ammalorati la sostituzione deve avvenire con elementi uguali per dimensioni e materiali.

Gli interventi di risanamento conservativo non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento e non devono alterare la forma e la distribuzione, se non nei limiti consentiti per gli interventi di manutenzione straordinaria.

In particolare non rientrano nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della SLP ed alterazioni di sagoma.

Sono inclusi nel risanamento conservativo:

- la realizzazione o la modifica di scale interne;
- la modifica di prospetti con ripristino di aperture;
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purchè alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 20 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata.
- piccole modifiche (+/- 20 cm.) alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti occorrenti per opere di consolidamento strutturale, purchè non venga aumentata la SLP dei locali sottostanti.

e) Ristrutturazione edilizia

(L.457/78, art.31, punto d): "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

In particolare sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- lo svuotamento dell'involucro edilizio di edifici, da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici.
- gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di SLP, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto.
- le modifiche nelle aree esterne di fabbricati non comportanti l'aumento delle SLP, quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di fabbricati.

f) Sostituzione edilizia

Gli interventi che prevedono la demolizione di edifici accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della SLP edificata preesistente e nel rispetto dei restanti parametri edilizi e urbanistici derivanti dalle norme di attuazione del piano. Negli interventi di sostituzione edilizia è ammessa la modifiche della sagoma planimetrica e di inviluppo dell'edificio preesistente e la ricostruzione su di un diverso sedime purchè all'interno dell'ambito o del lotto.

Il Regolamento Urbanistico regolerà le modalità di intervento, studiando la possibilità di interventi senza necessità di piano attuativo, che, attraverso procedure di convenzionamento o di atto d'obbligo unilaterale, prevedano la cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione, la monetizzazione delle aree per servizi occorrenti:

- nel caso non siano previsti cambiamenti di destinazioni d'uso limitatamente alla SLP eccedente quella ammessa dall'indice di edificabilità fondiaria;
- nel caso siano previsti cambi di destinazioni d'uso anche parziali, relativamente alla SLP con destinazione cambiata.

g) Ampliamento

Gli interventi con incremento della SLP che aggiungono parti agli edifici esistenti per migliorarne la funzionalità.

h) Nuova edificazione

Gli interventi che prevedono nuovi edifici.

i) Ristrutturazione urbanistica

(L.457/78, art.31, punto e): "interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale".

Art. 6 - Diritti edificatori

Negli ambiti subordinati a piano attuativo il PRG indica la capacità edificatoria mediante un Indice Territoriale.

A tutte le aree comprese dentro l'ambito (Superficie Territoriale) si applica la capacità edificatoria, a prescindere dalla eventuale precisazione delle aree destinate a servizi e viabilità.

Tutti i diritti edificatori si realizzano nelle apposite aree di pertinenza dell'edificazione.

Le quantità necessarie per la realizzazione di servizi pubblici su aree pubbliche non è da computare entro i diritti edificatori attribuiti all'ambito.

I diritti edificatori definiti dal piano possono essere ceduti a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di piano attuativo, in cui sia sancito che l'area asservita non può più generare ulteriori diritti edificatori.

Il Regolamento Urbanistico dovrà indicare, per ogni ambito, tre diversi utilizzi:

- aree di pertinenza dell'edificazione,
- viabilità principale,
- aree per servizi.

Le aree per servizi individuano planimetricamente le aree che prioritariamente dovranno essere cedute o asservite all'uso pubblico.

Alla richiesta di concessione edilizia si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede la concessione ad edificare;
- la localizzazione delle aree di pertinenza di tali diritti edificatori;
- la disponibilità dell'area di pertinenza dell'edificazione da parte del richiedente che intende edificare.

Art. 7 - Aree per servizi

Il Piano indica le aree destinate prioritariamente a servizi pubblici e di uso pubblico secondo le disposizioni del DI 1444/68.

Le aree per servizi (e attrezzature di interesse generale) possono essere di proprietà pubblica o di proprietà privata con asservimento all'uso pubblico.

Tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nella misura stabilita dal DI 1444/68 o, se diversamente specificato, dal Piano Regolatore, devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico per gli interventi subordinati a piano attuativo e concessione convenzionata.

Il Regolamento Urbanistico precisa i criteri per la scelta delle aree da acquisire alla proprietà pubblica e delle aree da asservire all'uso pubblico. Il Regolamento Urbanistico e la pianificazione attuativa individuano le diverse tipologie di aree.

L'Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita o all'asservimento di aree, può richiedere la monetizzazione delle aree per i servizi.

In particolare la monetizzazione per le aree a parcheggi è ammessa nei casi di interventi limitati, con possibilità di realizzare solo pochi posti auto; tale facoltà deve essere valutata anche in rapporto alla offerta complessiva di parcheggi pubblici o di uso pubblico esistenti, o in corso di realizzazione o previsti in progetti approvati dall'Amministrazione Comunale nel settore urbano.

Il valore di monetizzazione per le aree a servizi è stabilito dall'Amministrazione con apposita delibera ed è eventualmente aggiornato.

Art. 8 - Rischio idraulico

La valutazione di rischio idraulico (DCR 230/1994) per gli interventi ricadenti in ambito B è richiesta per tutte le nuove previsioni. Deve essere corredata da:

- + Ubicazione dell'intervento con rilievo topografico almeno in scala 1:1000 per l'individuazione degli ambiti A1 e A2.
- + Dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio tramite:
 - sezioni in scala 1:200 che dimostrino che la quota minima dell'intervento sia almeno 2 m sopra la quota del piede dell'argine o del ciglio di sponda,
 - relazione idrologico-idraulica da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta dal rischio di esondazione e/o ristagno d'acqua;
- + Progetto degli interventi per la riduzione dello stato di rischio, compatibili con il contesto territoriale da realizzarsi contestualmente all'intervento.

Per gli interventi di natura varia che costituiscono modificazione del suolo (serre, tracciati stradali, annessi agricoli di modesta entità, ecc.) si richiede la dichiarazione e la verifica da parte da parte del proprietario e del tecnico-progettista che gli stessi non costituiscano ostacolo al corretto deflusso delle acque.

Gli studi idraulici per la definizione della fattibilità debbono essere eseguiti per le aree ricadenti in classe di pericolosità "4 - pericolosità elevata", "3C - pericolosità medio elevata", "3B pericolosità media" secondo la classificazione della tavola "1.H.6 Indagine geologica - Rischio Idraulico" costituente il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale. Qualora tali studi verificassero pericolo di esondazione per tempi di ritorno inferiori a 100 anni, dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza idraulica atti alla riduzione del rischio, ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti, con tempi di ritorno superiori a 100 anni e coordinati con altri eventuali piani idraulici.

Le prescrizioni ed i vincoli dettati dalla DCR 230/94 hanno efficacia sino alla migliore specificazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 9 - Piani Attuativi

I piani attuativi sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del PRG, come definiti all'art. 31 LR 5/95:

- a) piani particolareggiati PP (art.13 L.1150/42)
- b) piani di zona per l'edilizia economica e popolare PEEP (L.167/62)
- c) piani per gli insediamenti produttivi PIP (art.27 L.865/71)
- d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 L.457/78)
- e) piani di lottizzazione (art.28 L.1150/42)
- f) programmi di recupero urbano (art.11 L.493/93).

Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi elencati.

Il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 L.1150/42 può subordinare la concessione edilizia alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani, anche in aree non specificatamente assoggettate a PA dal PRG.

I PA sono corredati almeno dai seguenti documenti ed elaborati estesi all'intero ambito indicato dal PRG:

- + RILIEVO QUOTATO dell'area in scala 1:500 con rappresentazione altimetrica riferita ai capisaldi I.G.M., con l'indicazione delle alberature e di ogni altro elemento presente sull'area, completato con curve di livello.
- + ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE originale e relativi certificati.
- + INQUADRAMENTO nell'area circostante per un'area significativamente estesa: estratto del PRG e della Carta aereofotogrammetrica in scala 1:5.000.
- + PLANIMETRIA GENERALE di PROGETTO in scala non minore di 1:2.000 (su base aereofotogrammetrica, quando disponibile) per una superficie significativamente estesa oltre il limite dell'ambito di PA, aggiornata in ogni elemento, sulla quale siano riportate le opere da eseguire, le aree da cedere e da asservire all'uso pubblico, i limiti del PA, nonché quelli delle singole proprietà anche per le aree limitrofe.
- + PROGETTO DEL SUOLO: planimetria in scala 1:500 con l'indicazione dettagliata delle sistemazioni di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree private scoperte.
- + PLANIMETRIA DI PROGETTO in scala 1:500 quotata per tutta l'area edificata e da edificare. In essa saranno indicati:
 - la rete stradale esistente e di progetto,
 - le aree a verde, parcheggio ed attrezzature esistenti e di progetto,
 - i singoli lotti ed unità di intervento con la posizione dei fabbricati previsti e le loro distanze dai confini,
- + specificando per ogni particella la destinazione, le aree pubbliche, le aree di uso pubblico e quelle private, con le relative misure.
- + La planimetria sarà completata da tabelle analitiche e di sintesi con le informazioni quantitative per ogni singola area, verificando il rispetto dei parametri di legge e di PRG.
- + PROFILI altimetrici dei fabbricati e delle sistemazioni previste per una rappresentazione altimetrica completa.
- + SCHEMI TIPOLOGICI degli edifici;
- + MODELLO dello studio urbanistico, almeno delle aree edificate;

- + RELAZIONE ILLUSTRATIVA del progetto e dei criteri per la progettazione dei fabbricati previsti, nonché con indicazioni circa i servizi tecnologici compresi quelli di smaltimento delle acque reflue a servizio della lottizzazione e loro allacciamenti alle reti urbane.
- + NORME DI ATTUAZIONE
- + DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA (LR 41/84, ...)
- + DOCUMENTAZIONE STUDI IDRAULICI (DCR 230/94)
- + PROGETTO DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (planimetrie, dettagli, computi) con l'assenso per le opere di competenza di singole Agenzie.
- + CONVENZIONE.

La convenzione specifica gli impegni per i soggetti attuatori, in particolare precisa:

- la cessione gratuita, contestuale alla stipula della convenzione, di tutte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste.
- l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste; oltre all'urbanizzazione primaria interna al PA potrà essere prevista la realizzazione di viabilità di PRG anche esterna all'ambito di PA, in relazione all'utilità derivante all'intervento dall'esistenza della medesima, ovvero al pagamento del relativo corrispettivo, ove il Comune realizzi le strade direttamente.
- la costituzione di apposita garanzia finanziaria corrispondente al valore delle opere di urbanizzazione da eseguire, con riconoscimento al Comune del diritto di sostituirsi nell'esecuzione delle opere, salvo conguaglio. Le opere dovranno essere eseguite entro il termine massimo di 5 anni, salvo che venga stabilito nella convenzione un termine inferiore. L'importo della garanzia finanziaria potrà essere ridotto al 50% qualora i richiedenti si impegnino a realizzare le opere ed i servizi pubblici prima del rilascio della prima concessione edilizia inerente i fabbricati previsti.
- impegno dei richiedenti di assumere la manutenzione delle opere realizzate, comprese quelle per le quali il Comune si riserva l'assunzione, fino al momento di tale assunzione.
- le prescrizioni da osservare nella progettazione dei fabbricati e delle opere accessorie.

Art. 10 - Salvaguardie relative agli atti del Quadro Regionale di Coordinamento Territoriale

Fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico restano in vigore i vincoli e le prescrizioni di cui alla DCR 296/88 ed alla DCR 230/94.

Art. 11 - Ufficio del Piano

1. L'Amministrazione ha istituito l'Ufficio del Piano all'interno della struttura del settore Gestione e Assetto del Territorio.

I compiti dell'Ufficio, una volta approvato il Piano Strutturale, sono:

- la partecipazione alla redazione del Regolamento Urbanistico e degli strumenti di pianificazione territoriale;
- l'aggiornamento dei sistemi cartografici tramite rilievi, indagini e voli;
- la costituzione dell'Atlante Territoriale come strumento di conoscenza, di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, della tutela e valorizzazione delle risorse e delle caratteristiche strutturali dell'ambiente, della riqualificazione del sistema insediativo esistente;
- la raccolta sistematica della documentazione prodotta dagli operatori per la elaborazione dei progetti al fine di aggiornare e dettagliare il Quadro delle conoscenze, in particolare la raccolta delle relazioni e delle prove geognostiche e geotecniche;
- la richiesta agli enti preposti di specifici rapporti periodici di valutazione dei processi in atto, dei fenomeni di dissesto e di degrado, dello stato di attuazione dei programmi, di efficienza ed efficacia delle azioni intraprese;
- concorre allo snellimento delle procedure amministrative, cura i contatti con i cittadini al fine di rilasciare informazioni e certificazioni e con l'obiettivo di acquisire conoscenze per l'adeguamento della gestione urbanistica;
- lo scambio delle informazioni con la Provincia di Livorno e la Regione Toscana e gli enti pubblici che detengono competenze di natura territoriale.

2. L'Ufficio del Piano, a partire dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, produce periodicamente un Rapporto sul Territorio che illustra:

- le valutazioni specialistiche e settoriali fornite dalla collaborazione con gli altri enti;
- lo stato di attuazione delle scelte del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;
- la verifica della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale;
- l'aggiornamento delle valutazioni ambientali in relazione agli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Il Rapporto è pubblicizzato ed inviato alla Provincia di Livorno ed alla Regione Toscana.

Art. 12 - Valutazione degli effetti ambientali

1. Il Piano Strutturale individua gli elementi e le modalità per le valutazioni degli effetti ambientali, da monitorare nelle evoluzioni in confronto con la gestione delle trasformazioni e delle azioni proposte.

L'Atlante Territoriale è lo strumento di conoscenza, di supporto per la pianificazione e la gestione delle trasformazioni territoriali, della tutela e valorizzazione delle risorse e delle caratteristiche strutturali dell'ambiente, della riqualificazione del sistema insediativo esistente in cui implementare le informazioni di evoluzione ambientale e le valutazioni degli effetti ambientali.

2. I fenomeni e gli elementi oggetto di monitoraggio possono essere individuati:

- Corpi d'acqua superficiali ed opere idrauliche
In collaborazione con gli enti preposti alla tutela dell'igiene pubblica dovranno essere eseguite analisi sullo stato di inquinamento; il Regolamento Urbanistico indicherà gli ambiti da dotare di specifico impianto di depurazione. La valutazione dell'efficienza delle opere idrauliche di difesa verrà effettuata in collaborazione con i vari enti preposti.
- Pozzi
Il monitoraggio dei pozzi esistenti verrà effettuato con l'assistenza e la collaborazione degli enti preposti; il Regolamento Urbanistico potrà individuare ambiti in cui è vietata l'apertura di nuovi pozzi o specificare aree che possono essere destinate ad ospitare laghi.
- Acquedotto
La valutazione del livello di servizio è svolta con la collaborazione degli enti preposti. L'attuazione degli interventi proposti dal PS e dal RU è collegata alla programmata disponibilità della risorsa.
- Sistema fognario e di depurazione
La valutazione del livello di servizio è svolta con la collaborazione degli enti preposti. Le fasi temporali di attuazione degli interventi proposti dal PS e dal RU sono collegate alla verifica del livello di servizio ed al progressivo adeguamento e potenziamento delle reti e degli impianti di depurazione.
- Rifiuti
La valutazione del livello di servizio è svolta con la collaborazione degli enti preposti. L'attuazione degli interventi proposti dal PS e dal RU è collegata alla programmata disponibilità della risorsa.
- Rete infrastrutturale della mobilità
Nella valutazione dell'efficienza della rete, oltre agli obiettivi specifici relativi alla mobilità, si considerano i livelli di inquinamento acustico e dell'aria e l'impatto delle soste veicolari su spazio pubblico.
- Inquinamento acustico
Il monitoraggio dei livelli sonori dovrà portare alla specificazioni di azioni di intervento nel Regolamento Urbanistico ed alla predisposizione dell'azzonamento acustico.

Art. 13 - Sistema ambientale A

1. Definizione

Il Sistema ambientale comprende le aree inedificate del territorio comunale articolate in quattro sottosistemi per meglio disciplinare prescrizioni, indirizzi e parametri da rispettare nelle fasi gestionali del PRG.

I quattro sottosistemi ambientali sono:

- parco naturale di Rimigliano "del mare";
- parco attrezzato della tenuta di Rimigliano;
- parco agricolo;
- parco della collina e della montagna.

Le indicazioni specificate nelle regole del sistema ambientale e dei sottosistemi in cui è articolato si integrano con gli obiettivi generali e gli indirizzi dettati dai Sistemi funzionali (infrastrutturale della mobilità, della portualità, delle attività di accoglienza turistica, delle attività produttive).

I parametri fisici degli interventi prioritari relativi ai sistemi funzionali sono regolati dalle norme dei sistemi territoriali cui appartengono, al fine di garantire la adeguatezza all'ambiente circostante di ogni intervento. Gli interventi infrastrutturali e di qualificazione delle attività produttive e di accoglienza debbono mostrare la massima attenzione alle diversità dei territori interessati rispettando le specificità dei diversi sistemi e sottosistemi territoriali.

2. Obiettivi

Obiettivo generale è la fruizione pubblica delle risorse ambientali. Gli interventi sono volti alla tutela e valorizzazione dell'ambiente naturale, del paesaggio agrario e dei beni culturali presenti, al potenziamento e alla valorizzazione delle attività agricole, anche con l'integrazione con attività compatibili, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli obiettivi sono dettagliati per i singoli sottosistemi e le unità territoriali.

Il PS indica gli ambiti preordinati all'inserimento nel sistema dei Parchi della Val di Cornia e nel sistema delle aree protette quale ambiti di interesse locale. Nelle fasi gestionali del Piano tali ambiti possono essere estesi ed integrati.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sistema è: TV Tutela e Valorizzazione.

Per le singole unità territoriali il PS indica specifici indirizzi per gli interventi.

4. Prescrizioni particolari

Destinazioni d'uso, Parametri urbanistici, Invarianti, Luoghi con statuto speciale e Salvaguardie sono specificati nel dettaglio per ogni sottosistema ed unità territoriale.

Art. 14 - Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1

1. Definizione

Il sottosistema comprende le aree, prevalentemente boscate, della costa a ovest della strada della Principessa.

L'ambito comprende aree pubbliche e private e alcuni edifici di valore testimoniale (Nido dell'Aquila, Casa Rossa, Torre nuova in cattivo stato manutentivo e Villa dei Cavalleggeri in buono stato di conservazione).

Da un punto di vista geologico si estende su terreni quaternari antichi e recenti d'origine marina, eolica e lacustre. A partire dalla linea di riva del mare si hanno sabbie di spiaggia attuale, dune recenti, dune antiche costituite da sabbie eoliche rossastre.

La morfologia della fascia costiera è caratterizzata da un'anteduna e dal primo cordone dunale che si eleva di qualche metro sul mare. Il cordone dunale verso sud, dove l'arenile è di dimensioni ridotte, è periodicamente sottoposto all'azione erosiva dei marosi cosicché si è formato un gradino d'altezza variabile.

I terreni dunali sabbiosi presentano uno scarso contenuto di colloidali, una grande permeabilità ed una bassa capacità idrica; presentano una scarsa fertilità per la carenza di calcari ed acidi.

L'ambito è sottoposto al vincolo ai sensi della L.1497/39.

2. Obiettivi

Obiettivo prioritario del Piano Strutturale è l'acquisizione pubblica delle aree e degli edifici Casa Rossa e Nido dell'Aquila al fine di valorizzare l'ambiente naturale e favorirne l'uso collettivo.

Gli interventi sono volti alla tutela dell'ambiente naturale e al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1, esclusi gli ambiti dell'U.T. di recupero del patrimonio edilizio esistente 1.1, è preordinato all'inserimento nel sistema dei Parchi della Val di Cornia e nel sistema delle aree protette quale ambito di interesse locale.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sottosistema è: TV Tutela e Valorizzazione

Gli interventi sulla spiaggia sono volti alla salvaguardia delle foci dei botri e dei fossi, alla protezione della spiaggia dall'erosione marina, alla tutela della prima duna.

4. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato a parco territoriale (Attività di servizi, Attrezzature di interesse generale - F).

Le destinazioni d'uso per le singole U.T. sono specificate al successivo punto 9.

5. Parametri urbanistici

Sono vietate le nuove edificazioni se non direttamente funzionali alla fruibilità del Parco (Servizi igienici - Biglietterie - Punti di ristoro ecc.)

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

L'intero sottosistema è da considerare invariante e, per le particolari caratteristiche ambientali ed il significato attribuito nel sistema dei parchi territoriali del comprensorio della Val di Cornia è sottoposto ad uno speciale statuto di acquisizione pubblica ed intervento pubblico finalizzati alla tutela e valorizzazione.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono tutti classificati nella U.T. di recupero del patrimonio edilizio esistente 1.1; i tipi di intervento sono specificati al successivo punto 9.

8. Modalità di intervento

Gli interventi territoriali si attuano con Piano Attuativo d'iniziativa pubblica, interventi puntuali su aree ed edifici di proprietà pubblica si attuano con progetti di opera pubblica.

Lo schema direttore unitario esteso ai due sottosistemi della Tenuta di Rimigliano (A2) e del parco di Rimigliano del Mare (A1) dovrà individuare le aree e gli immobili della fascia a mare ancora di proprietà privata da sottoporre a procedura espropriativa.

In particolare, la realizzazione delle previsioni dell'Unità Territoriale della Testata nella tenuta di Rimigliano (U.T.2.5), resta collegata alla acquisizione di detti immobili.

Al momento della stipula della convenzione del piano attuativo, qualora il comune abbia già acquisito direttamente, in tutto od in parte, gli immobili necessari per la completa attuazione del sottosistema ambientale del parco di Rimigliano "del mare", la medesima (come previsto dall'Art. 15) dovrà stabilire gli eventuali ulteriori oneri da corrispondere all'Amministrazione Comunale oppure le quantità di aree da cedere, qualora l'Amministrazione stessa non abbia ancora proceduto alla definizione delle acquisizioni pubbliche delle aree.

9. Unità Territoriali

- Unità Territoriale di recupero del patrimonio edilizio esistente 1.1

Il PS indica l'estensione di massima delle Unità Territoriali finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il Regolamento Urbanistico specificherà le pertinenze degli edifici esistenti: l'estensione degli ambiti della Unità territoriale non potrà giungere sino al percorso pedonale tra le due dune e dovrà essere limitata all'affaccio su via della Principessa e all'intorno.

L'estensione dell'ambito della Villa dei Cavalleggeri indicato nella tavola di PS non potrà essere ampliata nella parte gestionale del PRG. Tale ambito è stato interessato dalla variante "Individuazione degli ambiti organici" approvata con delibera CC n.7403 del 10-4-1997 ed è oggetto di una norma puntuale di salvaguardia.

Per gli ambiti Nido d'Aquila e Casa rossa sono ammesse le destinazioni d'uso per servizi e per attività di supporto al parco e cioè:

- i servizi preordinati alla migliore fruizione e valorizzazione delle risorse del parco;
- i centri per la documentazione, la didattica e la formazione;
- i servizi per il tempo libero;
- le attività di ristorazione, i pubblici servizi e la ricettività funzionale alla migliore fruizione e gestione del parco;
- i servizi tecnologici ed ecologici per il parco.

Per gli edifici esistenti negli altri ambiti sono ammesse le destinazioni d'uso:

Residenza;

Residenza turistica;

Attività ricettive;

Attività urbane (solo le categorie attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale);

Attività di servizi: a) attrezzature di interesse comune.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

Gli edifici esistenti di valore storico - documentario sono vincolati ad interventi di Restauro e Risanamento conservativo.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU sono consentite esclusivamente le opere legate agli interventi di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale.

E' vietata la nuova edificazione.

Sono vietati interventi sugli edifici esistenti se non con piani attuativi di iniziativa pubblica ed una convenzione che regoli la contestuale cessione all'Amministrazione Comunale delle aree private necessarie per il completamento del parco naturale.

Per l'ambito della Villa dei Cavalleggeri è possibile, prima dell'approvazione del RU, procedere ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con singolo titolo abilitativo. Con piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato dal PS sono possibili interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; per gli edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. La convenzione del piano attuativo dovrà prevedere gli oneri indicati al precedente punto 8.

Art. 15 - Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2

1. Definizione

Il sottosistema comprende le aree, anche boscate (bosco delle Prunicce e di Rimigliano), che si estendono dalla strada della Principessa e dalla pineta costiera al tracciato ferroviario, dal sistema insediativo urbano al confine con Piombino.

L'ambito comprende aree private, con gli edifici quasi completamente abbandonati ed in cattivo stato di manutenzione, legati alle precedenti attività agricole. La gran parte degli edifici presenta un valore testimoniale della cultura agricola.

L'area presenta un lento ma progressivo stato di degrado dovuto all'incuria e all'abbandono.

L'ambito comprende anche il bosco utilizzato da un campeggio, rilocalizzato rispetto all'insediamento originario nel bosco costiero di Rimigliano.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la valorizzazione dell'ambiente naturale
- la ricostituzione del sistema palustre del Lago di Rimigliano
- la ripresa e lo sviluppo delle attività agricole, promuovendo colture e allevamenti sperimentali e integrazioni con altre attività compatibili.
- l'uso collettivo della risorsa ambientale costituita dall'unità spaziale di una grande tenuta da realizzarsi tramite asservimento all'uso pubblico degli ambiti classificati nelle U.T. 2.2 delle aree boscate, 2.4 del Lago di Rimigliano e 2.6 del parco naturale delle Prunicce che pertanto saranno preordinati all'inserimento nel sistema dei Parchi della Val di Cornia e nel sistema delle aree protette valutando, nello schema direttore del piano, la possibilità di estendere tale regime ad aree della U.T. 2.1 per le attività agricole e della U.T. 2.5 per la individuazione della Testata delle attrezzature e servizi nella tenuta di Rimigliano.
- L'acquisizione alla proprietà pubblica di alcune aree di maggior pregio ambientale e dei principali percorsi.
- Il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti,
- La realizzazione di attrezzature e servizi per attività ricettive e del tempo libero integrate con le attività agricole
- Il mantenimento della unitarietà fondiaria della tenuta di Rimigliano

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: TV Tutela e Valorizzazione.

Per le singole unità territoriali dell'ambito il PS indica specifici indirizzi per gli interventi.

4. Destinazioni d'uso

L'intero sottosistema è destinato a Parco Territoriale (Attività di servizi, Attrezzature di interesse generale - F) ed Attività agricole di funzione non esclusiva o prevalente e pertanto escluse dal campo di applicazione della L.R. 64/95.

Le destinazioni d'uso per le singole U.T. sono specificate nel successivo punto 9.

5. Parametri urbanistici

Con lo Schema direttore previsto dal successivo punto 8 si definirà, dopo aver valutato il riuso degli edifici esistenti, la possibilità di realizzare, come equipaggiamento relativo all'intero sottosistema, un massimo di 15.000 mq slp da realizzare unicamente nell'ambito Testata delle attrezzature e servizi nella tenuta di Rimigliano della UT 2.5 secondo quanto specificato nei successivi punti 8 e 9.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

Le aree classificate nella Unità Territoriale delle aree boscate 2.2 (in particolare il bosco di Rimigliano), l'edificio della Torraccia ed il proprio ambito nella UT per il recupero del patrimonio edilizio esistente 2.3, la UT del parco naturale delle Prunicce 2.6, l'antico tracciato alberato del viale dei cavalleggeri, sono considerati Invariante e Luogo con statuto speciale per il valore naturalistico, ambientale - paesaggistico e storico - testimoniale.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Gli edifici esistenti sono tutti classificati nella U.T. di recupero del patrimonio edilizio esistente 2.3, i tipi di intervento sono specificati al successivo punto 9.

8. Modalità di intervento

L'attuazione del sottosistema ambientale del parco attrezzato della Tenuta di Rimigliano é correlata a quella dall'antistante sottosistema di Rimigliano "del mare".

L'Amministrazione comunale redigerà lo schema urbanistico direttore unitario esteso ai due sottosistemi che indica l'assetto complessivo e le modalità per attuare le trasformazioni previste dal piano strutturale e contiene, oltre alla convenzione quadro, gli indirizzi per le convenzioni dei singoli interventi, anche di recupero del patrimonio edilizio esistente, la individuazione dei parametri e delle aree da acquisire alla proprietà pubblica e quelle da asservire all'uso pubblico, individua le aree da assoggettare a piano attuativo e le quantità effettivamente da realizzare nella U.T. 2.5 per l'individuazione della Testata delle attrezzature e servizi della tenuta di Rimigliano

Sin da ora si precisa tuttavia che le trasformazioni territoriali previste dal piano strutturale per l'U.T. 2.5. sono subordinate alla presentazione di un piano urbanistico attuativo ed a convenzioni che assicurino:

- il mantenimento dell'unità fondiaria della tenuta agricola di Rimigliano così come risulta catastalmente alla data di adozione del piano strutturale;
- il rispetto degli oneri previsti al punto 8 del precedente art. 14

L'utilizzo dei diritti edificatori dovrà risultare da specifico atto di asservimento, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

Lo Schema urbanistico direttore unitario potrà essere oggetto di Programma Integrato d'Intervento (art.29 LR 5/95).

9. Unità Territoriali

- Unità Territoriale per le attività agricole 2.1

L'indirizzo di intervento territoriale per l'UT è la categoria TV Tutela e Valorizzazione.

La destinazione d'uso è Attività agricole.

Non sono ammesse nuove edificazioni per residenza, nemmeno se legate alle attività agricole. Sono ammessi interventi di nuova edificazione per edifici produttivi di supporto alle attività agricole, dopo aver valutato la possibilità del riuso degli edifici produttivi già esistenti come specificato per l'U.T. 2.3 ; lo Schema direttore articolerà le norme per tali edificazioni. Prima della stipula della convenzione attuativa dello schema direttore prevista nel precedente punto 8, è comunque vietata ogni nuova edificazione.

La UT 2.1 comprende tutte le aree del sottosistema non classificate nelle altre UT.

- Unità Territoriale delle aree boscate 2.2

L'indirizzo di intervento territoriale per questa Unità Territoriale è TV Tutela e Valorizzazione.

La destinazione d'uso è Parco territoriale (Attività di servizi, Attrezzature di interesse generale-F).

Sono ammesse le Attività agricole e la permanenza del Campeggio esistente (Residenza turistica). Le attività di Campeggio potranno interessare anche aree adiacenti a quelle boscate. E' ammessa la realizzazione di blocchi di servizi igienici per le attività del campeggio solo previa la stipula di una convenzione regolante il regime giuridico del suolo e le regole di salvaguardia dell'area boscata. Sono vietate nuove edificazioni, anche per uso agricolo.

Tutte le aree di proprietà privata destinate a parco e servizi sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

Si dichiara il particolare interesse generale all'acquisizione pubblica delle aree boscate della pineta di Rimigliano.

- Unità Territoriale per il recupero del patrimonio edilizio esistente 2.3

Dell'UT fanno parte gli edifici esistenti nel sottosistema.

L'indirizzo di intervento territoriale per questa Unità Territoriale è la categoria MR Modificazione e Riquilificazione.

Sono ammesse le destinazioni:

Residenza,

Residenza turistica,

Attività ricettive,

Attività di servizi: a) attrezzature di interesse comune.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente presente nel sottosistema è ammesso solo dopo che, preventivamente allo schema direttore, sia stato valutato, con i criteri e le procedure di cui alla L.R. 64/95, che gli stessi non siano più necessari e quindi risulti l'eccedenza rispetto alle esigenze di conduzione agraria della tenuta di Rimigliano

Il riuso è tuttavia consentito esclusivamente per attività di tipo ricettivo (comprese le residenze turistiche).

Lo Schema direttore specificherà:

- le pertinenze degli edifici esistenti rispetto alle indicazioni del PS;
- la classificazione delle trasformazioni edilizie ammesse per ogni edificio o classe di edifici secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse;
- le destinazioni d'uso ammesse, secondo le specificità di localizzazione, le tipologie edilizie, il valore storico - testimoniale;
- i contenuti delle convenzioni da sottoscrivere prima di ogni intervento di recupero.

Prima della stipula della convenzione attuativa dello schema direttore prevista nel precedente punto 8, non sono ammessi interventi edilizi né di cambio d'uso.

Gli edifici esistenti di valore storico - documentario sono vincolati ad interventi di Restauro e Risanamento conservativo.

Gli edifici esistenti senza valore testimoniale possono essere oggetto degli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento ammessi" sopra descritti.

Ogni intervento edilizio è subordinato alla stipula della convenzione attuativa dello schema direttore prevista nel precedente punto 8.

L'edificio della Torraccia (e il proprio ambito individuato in apposita UT) è da considerare Invariante e Luogo con statuto speciale per il valore storico-testimoniale.

Le estensioni degli ambiti Villa Biserno (a), Podere San Francesco - frantoio (b), Cason di Tavole (c), indicate nella tavola di PS non potranno essere ampliate nella parte gestionale del PRG. Tali ambiti sono stati interessati dalla variante "Individuazione degli ambiti organici" approvata con delibera CC n.7403 del 10-4-1997 e sono oggetto di una norma puntuale di salvaguardia.

L'ambito Villa Biserno (individuato nella tavola del PS con la sigla 2.3.a) potrà ospitare anche la eventuale ricostruzione dei volumi esistenti nel contiguo ambito 2.2 aree boscate destinate all'uso pubblico; con interventi di sostituzione edilizia è possibile la demolizione di edifici esistenti nel contiguo ambito 2.2 e relativa ricostruzione nell'ambito 2.3.a).

- Unità Territoriale del Lago di Rimigliano 2.4

L'indirizzo di intervento territoriale per questa Unità Territoriale è la categoria TV Tutela e Valorizzazione.

La destinazione d'uso è Parco territoriale (Attività di servizi, Attrezzature di interesse generale - F).

Sono ammesse le Attività agricole.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

Tutte le aree di proprietà privata destinate a parco e servizi sono preordinate all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

- Unità Territoriale per l'individuazione della Testata delle attrezzature e servizi nella tenuta di Rimigliano 2.5

Le aree comprese nel perimetro classificato UT 2.5 corrispondono all'ambito territoriale entro cui individuare, con lo Schema urbanistico direttore unitario, le aree da sottoporre a piano attuativo per la localizzazione delle attrezzature della Testata, in seguito meglio precisate. I criteri per la individuazione delle aree da sottoporre a piano attuativo per la localizzazione della Testata delle attrezzature possono essere indicati in:

- salvaguardia delle aree a maggior pregio per le attività agricole;
- salvaguardia delle aree di interesse paesaggistico, in particolare mantenersi ad una distanza di 20 metri dal viale dei Cavalleggeri;
- accesso da percorsi viari esistenti;
- attenzione al rapporto con la via della Principessa;
- l'ambito della Testata non potrà superare, comprendendo superfici fondiarie ed aree con servizi pubblici relativi i 20 ettari

Le aree comprese nel perimetro della UT 2.5 e non interessate dal Piano attuativo per la Testata delle attrezzature e servizi nella tenuta di Rimigliano sono da considerare riclassificate e normate nella Unità Territoriale per le attività agricole 2.1.

Regole specifiche per l'ambito della Testata

L'indirizzo di intervento territoriale per l'ambito è la categoria TR Trasformazione.

L'area è dedicata alla realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche e private, per la qualificazione del sistema dei Parchi indicati dal PS.

La edificabilità massima realizzabile nell'ambito della Testata secondo le modalità precisate nel precedente punto 8, è pari a 15.000 mq SLP.

Le destinazioni d'uso sono:

Attività ricettive;

Attività urbane (ad eccezione delle categorie attività direzionali e d'ufficio, studi professionali, attività artigianali);

Attività di servizi: a) attrezzature di interesse comune.

L'altezza massima è di due piani fuori terra.

L'ambito è assoggettato a Piano attuativo di iniziativa pubblica.

Data l'importanza del nucleo di attrezzature l'Amministrazione potrà verificare, in sede attuativa, l'opportunità di procedere direttamente per le attrezzature pubbliche (Attività di servizi: a) attrezzature di interesse comune) e mediante Piano per gli insediamenti produttivi ex art.27 L.865/71 per le destinazioni Residenza turistica, Attività ricettive, Attività urbane.

Sino alla approvazione del Piano Attuativo è vietata ogni nuova edificazione.

- Unità territoriale del parco naturale delle Prunicce 2.6

Il PS individua le aree che per il rilevante interesse naturalistico e vegetazionale sono destinate a parco naturale.

L'indirizzo di intervento territoriale per questa Unità Territoriale è TV Tutela e Valorizzazione.

La destinazione d'uso è Parco territoriale (Attività di servizi, Attrezzature di interesse generale-F).

Sono ammesse le Attività agricole.

Sono vietate nuove edificazioni, anche per uso agricolo.

10. Salvaguardie

Prima della approvazione del Regolamento Urbanistico è vietata ogni nuova edificazione.

Nella Unità Territoriale per il recupero del patrimonio edilizio esistente 2.3 sino alla approvazione del RU non sono ammessi interventi edilizi nè di cambio d'uso.

Per gli ambiti Villa Biserno, Podere San Francesco - frantoio, Cason di Tavole (Unità Territoriale per il recupero del patrimonio edilizio esistente 2.3) è possibile, prima dell'approvazione del RU, procedere ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con singolo titolo abilitativo. Con piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato dal PS sono possibili interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; per gli edifici di irrilevante valore storico, culturale ed architettonico sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.

Le convenzioni degli interventi dovranno prevedere la contestuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree private necessarie per il completamento del parco naturale di Rimigliano "del mare". Inoltre, per l'ambito di Villa Biserno, la convenzione dovrà prevedere l'uso pubblico delle aree a sud della strada che delimita l'ambito sino al botro ai Marmi e classificate nella UT 2.2.

Art. 16 - Sottosistema ambientale del parco agricolo A.3

1. Definizione

Il sottosistema comprende le aree della pianura e della collina coltivata del territorio di San Vincenzo.

Il sottosistema è utilizzato prevalentemente dalle attività agricole, gli insediamenti sono utilizzati per attività varie, dalla residenza ad attività produttive, alle attività agricole.

Gli insediamenti, spesso in lotti propri, si sviluppano prevalentemente lungo le strade:

- le strade per San Carlo
- la strada provinciale per Campiglia Marittima
- la via Aurelia
- strade minori

A fianco di iniziative di miglioramento della qualità delle produzioni, specie vinicole e olearie, sono visibili i segni di parziali abbandoni di aree agricole.

Una serie di edifici presentano livelli di interesse per il valore di testimonianza della cultura agricola.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole, anche con l'integrazione con attività compatibili,
- la tutela e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario,
- l'uso collettivo della risorsa ambientale costituita dalla piana e dalla collina coltivata mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero,
- il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente.

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: TV Tutela e Valorizzazione.

Per le unità territoriali il PS indica specifici indirizzi per gli interventi.

4. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato alle Attività agricole.

Sono ammesse, solo negli edifici esistenti, le destinazioni:

Residenza,

Attività ricettive,

Attività urbane solo di ridotte dimensioni, da precisare nel RU,

Attività di servizi.

5. Parametri urbanistici

La nuova edificazione è ammessa solo se al servizio delle attività agricole. Tali edifici devono essere realizzati nelle aree classificate UT della edificazione al servizio delle attività agricole. Il Regolamento Urbanistico detterà regole apposite per l'inserimento ambientale di tali edificazioni. Sono inoltre ammessi interventi per la realizzazione di impianti tecnologici di interesse generale. Le quantità ammesse sono definite secondo le specifiche esigenze di ogni intervento.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

Le aree alberate e cespugliate lungo i borri ed i fossi, le aree a viti e ulivi, sono considerate Luoghi con statuto speciale per l'interesse paesaggistico e se ne dichiara l'interesse generale per la tutela e valorizzazione.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Nell'intero sottosistema sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

8. Modalità di intervento

L'intervento su edifici esistenti è assentito con singoli titoli abilitativi.

Tutti gli interventi di nuova edificazione a supporto delle attività agricole -compresi gli annessi agricoli- sono subordinati a Programma di miglioramento agricolo-ambientale secondo la LR 64/95.

Gli interventi per la realizzazione di impianti tecnologici di interesse generale sono subordinati a piano attuativo con particolare riferimento alla viabilità di accesso ed all'inserimento ambientale.

9. Unità Territoriali

- UT della edificazione a supporto delle attività agricole 3.1

Il PS individua le aree che per le caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche possono ospitare nuove edificazioni all'esclusivo servizio delle attività agricole (residenza, edifici produttivi quali stalle, fienili, magazzini e silos, annessi agricoli). La nuova edificazione è subordinata alle procedure previste dalla LR 64/95 e dovrà rispettare la distanza dal ciglio stradale prevista dal Codice della Strada. I nuovi edifici agricoli produttivi potranno essere realizzati anche fuori dalla presente U.T. purchè assentiti dal P.M.A. previsto dalla L.R. 64/95 e successive modificazioni ed integrazioni, che dovrà evidenziare chiaramente la necessità di realizzazione direttamente sul fondo agricolo.

L'indirizzo specifico per gli interventi è: MR Modificazione e Riqualficazione.

- UT della aviosuperficie 3.2

Il PS individua le aree dell'attuale aviosuperficie e l'ambito entro cui operare per la qualificazione dell'infrastruttura che potrà avere una pista erbosa secondo quanto disciplinato dalla Legislazione vigente in materia di aviosuperfici. Il RU valuterà la possibilità di realizzare edifici destinati ad Attività urbane per un massimo di 500 mq SLP per ospitare spazi di supporto alla attività principale.

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo esteso a tutta la UT.

Le regole saranno articolate nel Regolamento Urbanistico.

L'indirizzo specifico per gli interventi è: MR Modificazione e Riqualficazione.

- UT per il recupero dell'area delle ex-discardie 3.3

Il PS individua le aree delle ex-discardie. Gli ambiti saranno oggetto di interventi di piantumazione con apposito progetto di opera pubblica.

L'indirizzo specifico per gli interventi è: MR Modificazione e Riqualficazione.

- UT delle attrezzature pubbliche esistenti 3.4

Il PS individua le attrezzature pubbliche esistenti confermate con le aree per gli adeguamenti funzionali. Ogni ambito sarà oggetto di interventi singoli con apposito progetto di opera pubblica. Le regole di adeguamento saranno articolate nel Regolamento Urbanistico.

L'indirizzo specifico per gli interventi è: MR Modificazione e Riqualficazione.

- UT del nuovo cimitero 3.5
L'indirizzo specifico per gli interventi è: TR Trasformazione.
- U.T. del parco dei Servizi alla Mobilità 3.6
Il PS indica con la U.T. di Modificazione e Riqualificazione le aree perimetrare a servizi della mobilità quali:
 - deposito e parcheggio dei mezzi di trasporto pesante;
 - eventuale deposito dei mezzi di trasporto pubblico;
 - mobilità connessa al Sistema dei Parchi della Val di Cornia;
 - sosta per campers di transito;

Il P.A. definirà le attrezzature necessarie al funzionamento di queste attività.

Per ciò che riguarda l'edificio produttivo esistente del Molino è consentito un ampliamento della SLP fino ad un massimo di 4.000 mq, comprensivi dell'esistente e dei servizi necessari a quella destinazione d'uso.

Per quanto riguarda gli altri edifici esistenti non residenziali all'interno della U.T., la condizione necessaria per l'approvazione del P.A. è la loro demolizione senza ricostruzione.

Particolare attenzione dovrà essere posta per i servizi previsti alla riqualificazione di tutta l'area, compreso il Fosso del Bufalone (attraverso opere di rimboschimento, regimazione idraulica dello stesso e la realizzazione dei parcheggi piantumati).

L'ambito è soggetto a Piano di Iniziativa Pubblica.

La gran parte del territorio del sottosistema è regolata dalla norma generale, poichè non è classificata in una particolare UT.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU sono consentiti gli interventi territoriali legati alle opere di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale.

E' vietata la nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia.

Art. 17 - Sottosistema ambientale del parco della collina e della montagna A.4

1. Definizione

Il sottosistema comprende le aree boscate della collina e della montagna; comprende inoltre le aree della cava di calcare Solvay.

Nell'ambito sono stati recentemente individuati e vincolati ai sensi della L.1089/39, da parte della Soprintendenza ai beni archeologici, siti di interesse archeologico.

Il sottosistema è contiguo al Parco Archeominerario del Comune di Campiglia Marittima, cui può integrarsi.

Gli insediamenti presenti nel sottosistema sono sostanzialmente gli impianti produttivi della cava.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la tutela e le valorizzazione dei reperti archeologici,
- la tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del bosco,
- lo studio della riqualificazione dell'area interessata dallo scavo con un piano di ripristino ambientale; il Piano di ripristino sarà integrato da un programma integrato di scavo e ripristino che specifichi singole parti e fasi attuative; gli usi finali dell'area sono legati all'ampliamento delle attrezzature sportive e del parco archeominerario, con l'integrazione di attività per il turismo, la cultura ed il tempo libero,
- la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza,
- la acquisizione pubblica dei siti di interesse archeologico,
- l'integrazione delle aree archeologiche e della cava di San Carlo nel contesto del parco archeominerario di Campiglia Marittima,
- l'uso collettivo della risorsa ambientale costituita dal bosco mediante il ripristino e l'apertura di percorsi pubblici e di uso pubblico,

3. Indirizzi di intervento territoriale

L'indirizzo generale per il sottosistema è: TV Tutela e Valorizzazione.

Per le unità territoriali il PS indica specifici indirizzi per gli interventi.

4. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato alle Attività agricole forestali e a Parco territoriale (Attività di servizi, Attrezzature di interesse generale - F).

Sono ammesse le Attività agricole, le Attività di servizi (per lo sport e la cultura), Residenza turistica (b. Campeggi).

Dentro l'area di cava definita dal Piano Regionale per le Attività Estrattive sono ammesse tali attività con i necessari impianti.

5. Parametri urbanistici

La nuova edificazione è ammessa se destinata a:

- Attività di servizi culturali (nel contesto del Parco Archeominerario),
- Attività agricole,
- Attività ricettive (ostello della gioventù),
- Attività di Residenza turistica (b. Campeggi) limitatamente ai blocchi di servizi igienici,

Il Regolamento Urbanistico detterà regole apposite per l'inserimento ambientale di tali edificazioni.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

I siti archeologici sono classificati Luogo a statuto speciale, con l'obiettivo particolare dell'acquisizione pubblica delle aree.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Nell'intero sottosistema sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

8. Modalità di intervento

L'intervento su edifici e impianti esistenti è assentito con singoli titoli abilitativi.

I nuovi interventi legati alla cava sono subordinati alla presentazione del Piano di ripristino ambientale con il relativo programma attuativo e sono successivamente assentiti con singoli titoli abilitativi.

Gli interventi su aree di proprietà pubblica sono assentiti con progetti di opera pubblica estesi ad un idoneo intorno.

Tutti gli interventi di nuova edificazione per le attività agricole -compresi gli annessi agricoli- sono subordinati a Programma di miglioramento agricolo-ambientale secondo la LR 64/95.

9. Unità Territoriali

- UT parco naturale della collina del Masseto 4.1

Il RU individuerà le aree che per le caratteristiche geomorfologiche e paesaggistiche possono ospitare le strutture di supporto e servizio al parco naturale. E' consentita l'edificazione di strutture di servizio al parco per complessivi 1.500 mq SLP.

- UT parco archeologico 4.2

Il PS indica l'UT destinata a costituire la cornice di protezione delle risorse archeologiche. Nella UT è ammessa la nuova edificazione su aree pubbliche con destinazione Attività di servizi culturali.

Il PS indica l'area destinata ad ospitare l'ostello della gioventù: un'ambito non boscato vicino al Podere San Dazio. L'indirizzo specifico per tale intervento è: TR Trasformazione. La destinazione d'uso urbanistica è Attività ricettive.

La nuova edificazione, sino ad un massimo di 1.500 mq. di SLP., è assentita con piano attuativo esteso all'intera UT e con convenzione che regoli la fruizione pubblica delle aree e dei percorsi.

- UT parco delle cave di San Carlo 4.3

Il PS indica con l'UT le aree da porre a riferimento dello studio complessivo di ripristino ambientale. Il Piano di ripristino ambientale e il relativo programma di attuazione definiranno fasi e tempi di escavazione e di ripristino, in coerenza con il PRAE.

Il PS indica inoltre il perimetro di escavazione secondo il PRAE vigente.

Gli usi finali dell'area sono legati all'ampliamento delle attrezzature sportive e del parco archeominerario, con l'integrazione di attività per il turismo, la cultura ed il tempo libero.

L'indirizzo specifico per gli interventi è: MR Modificazione e Riqualficazione.

Il territorio non compreso in una specifica Unità Territoriale è regolato dalla norma generale del sottosistema.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU sono consentite le opere legate agli interventi di difesa e ripristino ambientale, di salvaguardia idraulica e forestale. E' vietata la nuova edificazione.

Art. 18 - Sistema insediativo I

1. Definizione

Il Sistema insediativo comprende le aree urbanizzate e da urbanizzare del territorio comunale articolate in quattro sottosistemi per meglio disciplinare prescrizioni, indirizzi e parametri da rispettare nelle fasi gestionali del PRG.

I quattro sottosistemi insediativi sono:

- Sottosistema insediativo centrale
- Sottosistema insediativo del mare
- Sottosistema insediativo del paese nuovo
- Sottosistema insediativo di San Carlo

Le indicazioni specificate nelle regole del sistema insediativo e dei sottosistemi in cui è articolato si integrano con gli obiettivi generali e gli indirizzi dettati dai Sistemi funzionali (infrastrutturale della mobilità, della portualità, delle attività di accoglienza turistica, delle attività produttive).

I parametri fisici degli interventi prioritari relativi ai sistemi funzionali sono regolati dalle norme dei sistemi territoriali cui appartengono, al fine di garantire la adeguatezza all'ambiente circostante di ogni intervento. Gli interventi infrastrutturali e di qualificazione delle attività produttive e di accoglienza debbono mostrare la massima attenzione alle diversità dei territori interessati rispettando le specificità dei diversi sistemi e sottosistemi territoriali.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la qualificazione dell'ambiente urbano,
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- il miglioramento della dotazione complessiva di servizi;
- la qualificazione e valorizzazione dei due nuclei del centro urbano e di San Carlo;
- la valorizzazione degli elementi di interesse storico e testimoniale;
- il completamento e la qualificazione del porto turistico e la realizzazione della Porta nord di attestamento urbano;
- l'approntamento di politiche di contenimento del traffico urbano, soprattutto del traffico di attraversamento;
- la salvaguardia della pineta superstite, il potenziamento del verde pubblico e privato;
- la creazione di una trama di spazi pubblici e percorsi pedonali e ciclabili, connessione tra i vari servizi e tra mare e parchi del sistema ambientale;
- la promozione dell'uso pedonale della parte centrale della città;
- la riqualificazione ed il completamento del lungomare pedonale urbano;
- la protezione e la qualificazione della spiaggia;
- il miglioramento dell'offerta di attrezzature e servizi per l'ospitalità turistica.

Gli obiettivi sono dettagliati per i singoli sottosistemi e le unità territoriali.

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sistema è: MR Modificazione e Riqualificazione.

Gli interventi sono volti alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

Per le singole unità territoriali il PS indica specifici indirizzi per gli interventi.

4. Prescrizioni particolari

Destinazioni d'uso, Parametri urbanistici, Invarianti, Luoghi con statuto speciale e Salvaguardie sono specificati nel dettaglio per ogni sottosistema ed unità territoriale.

Art. 19 - Sottosistema insediativo centrale I.5

1. Definizione

Il sottosistema comprende le aree edificate del nucleo centrale di San Vincenzo.

L'insieme dell'insediamento riveste valore urbanistico e paesistico, gli edifici in genere rivestono interesse testimoniale.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la qualificazione dell'ambiente urbano, con la valorizzazione del contenuto paesaggistico e testimoniale dell'insieme e dei singoli edifici;
- il miglioramento della dotazione complessiva di servizi;
- l'approntamento di politiche di contenimento del traffico urbano, soprattutto del traffico di attraversamento;
- la riqualificazione degli spazi urbani sgravati dal traffico e dalla presenza dell'automobile, a seguito delle politiche per la nuova mobilità;
- la promozione dell'uso pedonale della parte centrale della città;
- lo sviluppo di una rete di percorsi pedonali e piste ciclabili;
- il completamento e la qualificazione del porto turistico in conformità al Piano regionale dei porti e approdi turistici;
- il completamento ed il riordino della viabilità di accesso al porto;
- la riqualificazione ed il completamento del lungomare pedonale urbano;
- l'integrazione delle attività dei servizi, del commercio, dell'ospitalità turistica, al fine di caratterizzare il centro urbano e fornire un "prodotto" più completo;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la riqualificazione della caratteristica edificazione a cortina su filo edilizio, elemento dell'immagine urbana dell'insieme;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sottosistema è: MR Modificazione e Riqualificazione.

Gli interventi sono volti alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

4. Destinazioni d'uso

Il sottosistema insediativo centrale è destinato alle attività:

- Residenza
- Attività ricettive
- Attività urbane
- Attività di servizi

Il piano intende potenziare le varie attività soprattutto ai piani terra degli edifici.

5. Parametri urbanistici

L'area è considerata consolidata, l'intervento urbanistico più rilevante è la realizzazione del porto. Gli interventi sono prevalentemente finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i vari tipi di intervento.

La caratteristica edificazione a cortina su filo strada è elemento del luogo da mantenere e ricercare negli interventi futuri di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione edilizia.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo per la realizzazione di nuovi spazi pubblici con Piani attuativi di iniziativa pubblica.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

La Torre di avvistamento costiero di San Vincenzo è considerata Luogo con statuto speciale con l'obiettivo specifico dell'acquisizione, del restauro e della valorizzazione della Torre e del sistema degli insediamenti di avvistamento costiero.

L'intervento strategico del potenziamento del Porto turistico, così come previsto nel Piano regionale dei porti e approdi turistici, è una delle principali invarianti del PS.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Nell'intero sottosistema sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

8. Modalità di intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria. Tale capacità edificatoria può essere realizzata in altre aree individuate dal Regolamento Urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

Le aree di realizzazione di tali diritti edificatori dovranno essere esterne al sottosistema insediativo centrale.

9. Unità Territoriali

- Unità Territoriale del Porto turistico 5.1

L'indirizzo di trasformazione territoriale specifico per la UT è TR Trasformazione. Il completamento e la qualificazione del porto turistico andrà coordinato con il riassetto infrastrutturale, in particolare con la realizzazione della porta a nord, con il nuovo accesso al porto, con la realizzazione del nodo di attestamento urbano e dei relativi parcheggi, con la realizzazione del lungomare pedonale urbano.

L'intervento è subordinato a piano di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito che preveda la completa acquisizione delle aree interessate dall'intervento.

La UT è dimensionata per un massimo di 350 posti barca.

La realizzazione di parcheggi al servizio del porto turistico deve essere localizzata in due diverse aree:

- una quota minore, al fine di evitare inutili soste nel centro urbano e lo spreco di suolo da destinare al lungomare pedonale urbano, sarà realizzata nella UT del porto turistico;
- la quota maggiore sarà realizzata nel nodo di attestamento urbano.

I diritti edificatori relativi al porto turistico sono di proprietà comunale. Dopo l'approvazione del piano e la progettazione definitiva delle opere i diritti edificatori pubblici possono essere concessi a privati previa stipula di convenzione che sancisca:

- i tempi ed i canoni della concessione,

- le opere da realizzare a carico dei concessionari,
- i lavori di manutenzione periodici a carico dei concessionari,
- le modalità ed i costi per l'uso delle opere.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono vietati:

- interventi di nuova edificazione, ad eccezione del Porto turistico e gli interventi connessi;
- interventi di svuotamento e sostituzione edilizia degli edifici nelle aree comprese tra:
 - + piazza Buozzi, via Vittorio Emanuele II, via dell'Asilo e la spiaggia;
 - + piazza Grandi, corso Italia, piazza Gramsci e la spiaggia.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima della adozione del Piano strutturale

Art. 20 - Sottosistema insediativo del mare I.6

1. Definizione

Il sottosistema comprende i due grandi ambiti prevalentemente edificati che dal nucleo centrale di San Vincenzo si protendono sul litorale verso nord e verso sud.

Gli insediamenti sono relativamente recenti e massicciamente utilizzati come seconde case e insediamenti turistici.

Gli edifici sono arretrati dalla strada, circondati dal verde privato; i complessi turistici a sud presentano consistenti presenze di verde.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la salvaguardia della pineta superstite, il potenziamento del verde pubblico e privato;
- la protezione e la qualificazione della spiaggia;
- la qualificazione dell'ambiente urbano;
- il miglioramento della dotazione complessiva di servizi;
- la creazione di connessioni verdi tra mare e parchi del sistema ambientale;
- la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e piste ciclabili;
- la realizzazione dell'ormeggio verde;
- la riqualificazione ed il completamento del lungomare pedonale urbano;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la valorizzazione del valore testimoniale degli edifici da segnalare;
- il miglioramento dell'offerta di attrezzature e servizi per l'ospitalità turistica;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sottosistema è: MR Modificazione e Riqualificazione.

Gli interventi sono volti alla valorizzazione della presenza del verde, alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

4. Destinazioni d'uso

Il sottosistema insediativo del mare è destinato alle attività:

- Residenza
- Residenza turistica
- Attività ricettive
- Attività urbane
- Attività di servizi

5. Parametri urbanistici

L'area è considerata consolidata i principali interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica sono inseriti in apposite Unità Territoriali. Si tratta di previsioni del PRG vigente dettagliate da piani attuativi approvati, adottati o allo studio, confermate dal Piano Strutturale. Ogni intervento urbanistico, classificato in una Unità Territoriale specifica, è accompagnato da indirizzi e regole puntuali.

Gli interventi sono prevalentemente finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i vari tipi di intervento.

La edificazione circondata dal verde è elemento del luogo da mantenere negli interventi futuri.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo nelle apposite UT e per la realizzazione di nuovi spazi pubblici mediante Piani attuativi di iniziativa pubblica.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

Sono considerati invarianti urbanistiche le aree boscate, gli interventi edilizi ammessi saranno volti alla valorizzazione delle alberature.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Nell'intero sottosistema sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

8. Modalità di intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria. Tale capacità edificatoria è realizzata in aree individuate dal Regolamento Urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

La dimensione dell'area su cui edificare è comunque una parte minore rispetto all'insieme delle aree cui i diritti edificatori sono riferiti.

Le aree di realizzazione dei diritti edificatori potranno non essere individuate in ogni ambito, e potranno anche essere localizzate in altri sottosistemi insediativi.

9. Unità Territoriali

- Unità Territoriale della spiaggia 6.1

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TV Tutela e Valorizzazione.

Gli interventi sono finalizzati a:

- alla protezione e la qualificazione della spiaggia;
- alla salvaguardia delle foci dei botri e dei fossi;
- alla realizzazione dell'ormeggio verde (UT 6.3);
- alla realizzazione del lungomare pedonale urbano;

La realizzazione dei servizi igienici e dei ristori è ammessa solo sul sedime del lungomare pedonale urbano coerentemente con il progetto pubblico di insieme.

Nella fascia adiacente all'abitato è prevista la realizzazione del lungomare, coordinata con l'attuazione dell'ormeggio verde, del porto e con le sistemazioni delle connessioni verdi tra mare e parchi del sistema ambientale.

Il progetto del lungomare pedonale urbano comprenderà la passeggiata, la realizzazione di edifici di supporto alle attività legate alla spiaggia (servizi igienici, servizi pubblici, attività urbane), le discese a mare, le connessioni con gli spazi pubblici urbani affacciati sul mare.

Il RU specificherà il sedime e le regole per il progetto.

Gli interventi si attuano con progetto di opera pubblica, operabile per stralci; in via preliminare dovrà essere predisposto un progetto guida per l'insieme dell'affaccio urbano.

- Unità Territoriale dell'ormeggio verde 6.2

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.

La realizzazione dell'ormeggio verde andrà coordinata con la realizzazione del lungomare pedonale urbano e con l'attuazione della UT dei canali verdi e delle integrazioni urbane dei parchi 6.3.

L'intervento è subordinato a piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito che preveda la completa acquisizione delle aree interessate dall'intervento.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

- Unità Territoriale dei canali verdi e delle integrazioni urbane dei parchi 6.3

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riqualficazione.

Il PS individua le aree verdi che fungono da collegamento tra mare, sistema insediativo e parco agricolo lungo il fosso Renaione, il fosso delle Prigioni e la valle delle Rozze.

Il PS individua inoltre le aree verdi e aperte affacciate sul mare da integrare nel lungomare pedonale urbano e nella qualificazione di via della Principessa: il Paradisino Solvay e la villa "La Svizzera".

A sud il piano individua le aree libere vicino agli insediamenti turistici inseribili nella sistemazione dei collegamenti tra mare e Parco attrezzato sportivo (UT 7.2), nella realizzazione dei percorsi verso il Parco e la Tenuta di Rimigliano e nella qualificazione di via della Principessa.

Per tali aree è prioritario l'uso integrato ai percorsi per garantire la continuità degli spazi pubblici e l'acquisizione pubblica delle aree verdi.

Gli interventi su area pubblica si attuano con progetto di opera pubblica; in via preliminare dovrà essere predisposto un progetto guida esteso ad ambiti significativi, comprendenti più stralci attuativi, per definire connessioni e gli elementi di continuità.

Su aree anche private si interviene con piani attuativi di iniziativa pubblica estesi ad aree significative, che definiscano l'assetto di insieme, il recupero degli edifici esistenti, la localizzazione delle attrezzature pubbliche e private; la convenzione dovrà regolare la fruizione pubblica delle aree e dei percorsi.

- UT insediamenti turistici esistenti realizzati con intervento unitario:

6.4 S. Luigi, 6.5 I Lecci, 6.6 Garden, 6.7 Riva degli Etruschi.

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riqualficazione.

Sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione estesi a più edifici con progetto di sistemazione esteso all'intero ambito, finalizzato all'adeguamento tecnologico ed igienico delle attrezzature, al mantenimento del carattere unitario e alla salvaguardia del verde e degli spazi aperti, senza aumentare la ricettività misurata con il numero dei posti letto.

La destinazione urbanistica è Residenza turistica e Attività ricettive; sono ammesse le Attività urbane e le Attività di servizi; non è ammessa la Residenza se non per il custode.

Specificatamente, per la UT 6.5 I Lecci la destinazione d'uso è turistico-alberghiera e servizi connessi a tale attività. E' possibile, attraverso il Piano unitario sopra ricordato, la demolizione e ricostruzione dei servizi attuali all'attività alberghiera. E' ammesso, inoltre, un aumento dei posti letto con relativo incremento di SLP fino ad un massimo di mq 700 destinato solo ad attività turistico-alberghiera.

- Unità Territoriale dell'attacco della porta sud 6.8

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.

L'obiettivo per l'ambito è la realizzazione dell'attacco su via della Principessa del viale della Porta sud. La strada, larga una corsia per senso di marcia e marciapiedi dovrà discostarsi dal confine Sud dell'ambito per realizzare il terrapieno relativo al sottopasso della ferrovia. E' ammessa la edificazione prevista dal P.A. adottato/approvato destinati a Residenza, Residenza turistica.

Le aree per la viabilità, con le relative aree limitrofe sono cedute dal piano attuativo cui l'intervento è subordinato.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, fuori dalle UT dei piani attuativi vigenti:

- è vietata la nuova edificazione;
- sono vietati interventi di demolizione e di svuotamento degli edifici esistenti.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima della adozione del Piano strutturale

Art. 21 - Sottosistema insediativo del paese nuovo I.7

1. Definizione

Il sottosistema comprende gli insediamenti a est del tracciato ferroviario dove si concentra la residenza permanente degli abitanti di San Vincenzo, con i relativi servizi ed il quartiere delle attività produttive.

L'insediamento del paese nuovo è recente, l'edificazione è stata spesso realizzata su disegno o piano unitario.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la qualificazione dell'ambiente urbano;
- il miglioramento della dotazione complessiva di servizi;
- la creazione di una trama di spazi pubblici, connessione tra i vari servizi e tra mare e parchi del sistema ambientale;
- la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e piste ciclabili;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la valorizzazione del valore testimoniale degli edifici da segnalare;
- la qualificazione delle funzioni insediate, con particolare riguardo a servizi e attività urbane rivolte ai residenti;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sottosistema è: MR Modificazione e Riqualficazione.

Gli interventi sono volti alla qualificazione dell'ambiente urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

4. Destinazioni d'uso

Il sottosistema insediativo del paese nuovo è destinato alle attività:

- Residenza
- Attività urbane
- Attività produttive (UT 7.9)
- Attività ricettive
- Attività di servizi

5. Parametri urbanistici

L'area è considerata consolidata e non sono previsti interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica al di fuori delle apposite Unità Territoriali.

Si tratta di previsioni del PRG vigente dettagliate da piani attuativi vigenti, adottati o allo studio, confermate dal Piano Strutturale.

Sono inoltre previsti interventi di completamento urbanistico, al fine di soddisfare i nuovi fabbisogni di spazi per la residenza, per le attività urbane e produttive e per il sistema dell'accoglienza.

Ogni intervento urbanistico, classificato in una Unità Territoriale specifica, è accompagnato da indirizzi e regole puntuali.

Gli interventi sono prevalentemente finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i vari tipi di intervento.

Per gli ambiti nati con progetto unitario il piano considera importante il mantenimento delle regole di impianto per valorizzare l'unità urbanistica. Il RU dettaglierà le regole riprese dal progetto di impianto e definirà le norme per l'intervento sugli edifici esistenti.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo nelle apposite UT e per la realizzazione di nuovi spazi pubblici mediante Piani attuativi di iniziativa pubblica.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

L'intervento strategico di realizzazione della Porta Nord (Nodo di attestamento urbano, UT 7.1) per gli obiettivi di riqualificazione del centro urbano, di attrezzatura al supporto del porto turistico ed alle attività di accoglienza, è una delle principali invarianti del PS ed è subordinata ad uno statuto speciale di pianificazione attuativa pubblica.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Nell'intero sottosistema sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

8. Modalità di intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria. Tale capacità edificatoria è realizzata in aree individuate dal Regolamento Urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

La dimensione dell'area su cui edificare è comunque una parte minore rispetto all'insieme delle aree cui i diritti edificatori sono riferiti.

Le aree di realizzazione dei diritti edificatori potranno non essere individuate in ogni ambito, e potranno anche essere localizzate in altri sottosistemi insediativi.

9. Unità Territoriali

- UT Porta Nord - Nodo di attestamento urbano 7.1

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.

L'obiettivo per l'ambito (diviso dalla viabilità esistente in tre parti) è la realizzazione della porta nord, quale nodo di attestamento con parcheggi in corrispondenza del nodo del trasporto collettivo; nel nodo sono compresi parcheggi di attestamento e attività urbane legate alla città e alla mobilità. Nei parcheggi pubblici e di uso pubblico è compresa una quota di parcheggi al servizio del porto turistico (UT 5.1).

E' ammessa la edificazione con un IT 0,2 mq SLP/mq ST, destinati ad Attività urbane ed Attività ricettive.

Al nodo di attestamento è legata la realizzazione del superamento della via Aurelia e della ferrovia; tale accesso alla città dovrà supportare il traffico legato al porto turistico.

Le aree per la viabilità, con le relative aree limitrofe saranno cedute con le modalità fissate dal piano attuativo.

L'intervento è subordinato a piano attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutto l'ambito che regolerà fasi attuative e priorità.

- UT Parco attrezzato sportivo 7.2
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.
L'obiettivo per l'ambito è la qualificazione degli impianti sportivi esistenti e l'ampliamento del parco sportivo.
Il parco potrà ospitare attrezzature di supporto all'Unità Territoriale dell'approdo verde 6.3.
L'intervento è subordinato a piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito che preveda la completa acquisizione delle aree interessate dall'intervento.
Oltre alla edificazione di attrezzature pubbliche destinate ad Attività di servizi per lo sport è possibile realizzare 800 mq SLP, destinati ad Attività urbane.
Gli interventi si attuano con progetto di opera pubblica, operabile per stralci; in via preliminare dovrà essere predisposto un progetto guida per l'insieme del Parco attrezzato sportivo individuato nel PS.

- UT Ampliamento del campus scolastico 7.3
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.
L'obiettivo per l'ambito è l'ampliamento degli spazi a disposizione delle attrezzature scolastiche esistenti.
L'IT è pari a un IT 0,07 mq SLP/mq ST; tale capacità edificatoria è destinata a Residenza e Attività urbane ma non comprende le eventuali quantità destinate ad attrezzature pubbliche destinate ad Attività di servizi per l'istruzione e attrezzature di interesse comune.
L'intervento è subordinato a piano attuativo di iniziativa pubblica relativo all'intero ambito.

- Unità Territoriale dei canali verdi e delle integrazioni urbane dei parchi 7.4
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riquilificazione.
Il PS individua le aree verdi che fungono da collegamento tra mare, sistema insediativo e parco agricolo in continuità con quelle individuate nel sottosistema insediativo del mare.
Per tali aree è prioritaria l'acquisizione pubblica e l'uso integrato ai percorsi per garantire la continuità degli spazi pubblici.
Gli interventi su area pubblica si attuano con progetto di opera pubblica; in via preliminare dovrà essere predisposto un progetto guida esteso ad ambiti significativi, comprendenti più stralci attuativi, per definire connessioni e gli elementi di continuità.
Su aree anche private si interviene con piani attuativi di iniziativa pubblica estesi ad aree significative, che definiscano l'assetto di insieme, il recupero degli edifici esistenti, la localizzazione delle attrezzature pubbliche e private; la convenzione dovrà regolare la fruizione pubblica delle aree e dei percorsi.

- UT PL del fosso delle Prigioni 7.5
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.
Obiettivo del piano è la realizzazione dell'insediamento previsto dal PRG vigente e dal PL approvato. Sulla via Aurelia dovrà essere ceduta l'area per la realizzazione della rotonda.
E' ammessa la edificazione prevista dal P.A. approvato destinata a Residenza, Attività urbane, e Attività ricettive.

- UT Belvedere - Castelluccio PEEP 7.6
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.
Obiettivo del piano è la realizzazione del quartiere di edilizia economica popolare già previsto dal PRG vigente e dal PEEP adottato nel maggio 1997.
E' ammessa la edificazione prevista dal P.A. approvato, destinati a Residenza.

- UT Belvedere parco 7.7
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.
L'insediamento si realizza ai bordi della connessione verde tra la piana degli olivi e la piana della Val di Gori. E' ammessa la edificazione secondo i parametri e le prescrizioni previsti nel P.R.G. vigente per le volumetrie destinate a Residenza. Per il resto valgono le norme del presente piano strutturale. L'ambito è subordinato a Piano attuativo unitario.

 - UT S.Giovanni 7.8
L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riquilificazione
La perimetrazione della U.T. 7.8 è indicativa ed è riferita solo agli edifici attualmente non destinati a residenza.
E' ammessa la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, a parità di SLP esistente.
Se l'intervento di cambio di destinazione d'uso viene fatto entro il termine di 3 anni dalla data di approvazione del R.U., è ammesso un aumento della SLP esistente nella percentuale del 30%, fino ad un massimo di 700 mq. S.L.P..

 - UT delle attività produttive 7.9
L'indirizzo di trasformazione territoriale per tali aree è MR Modificazione e Riquilificazione.
Si propone una suddivisione della U.T. complessiva in due parti, 7.9a e 7.9b.
 - U.T. 7.9a: zona d'ampliamento nella quale l'IT è pari a 0,3 mq SLP/mq ST e la destinazione d'uso è Attività produttive
L'intervento è subordinato a P.A. unitario che comprenda la realizzazione del nuovo incrocio con la via Aurelia e le aree pubbliche della lottizzazione esistente.
Il RU indicherà nel dettaglio la viabilità per accedere alle aree di nuovo impianto indicate dal PS.
L'ambito è subordinato ad un Piano per gli Insediamenti Produttivi ex art.27 L.865/71).
 - U.T. 7.9b: parte già edificata nella quale, sino all'approvazione del R.U., sono ammessi gli interventi secondo le norme ed i parametri del P.d.L. esistente.

 - UT per gli spettacoli viaggianti 7.10
L'indirizzo specifico per gli interventi è: TR Trasformazione.
All'interno della destinazione d'uso principale sono consentite Attività urbane quali attività per lo spettacolo ed il tempo libero. E' ammessa l'edificazione di attività per la ristorazione e servizi per le destinazioni d'uso previste, fino ad un massimo di 100 mq di SLP.
L'ambito è subordinato a Piano Attuativo unitario

 - UT delle attrezzature pubbliche esistenti 7.11
Il PS individua le attrezzature pubbliche esistenti confermate con le aree per gli adeguamenti funzionali. Ogni ambito sarà oggetto di interventi singoli con apposito progetto di opera pubblica. Le regole di adeguamento saranno articolate nel Regolamento Urbanistico.
L'indirizzo specifico per gli interventi è: MR Modificazione e Riquilificazione.
10. Salvaguardie
- Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, fuori dalle specifiche UT è vietata la nuova edificazione.
- Sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia e di svuotamento degli edifici esistenti solo nelle tre aree comprese tra:
- via Ferraris, via Volta;
 - via Piave, via Regina Margherita, via del Castelluccio, via Matteotti;
 - piazza Roma, via Matteotti, via Roma, tracciato FS.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima della adozione del Piano strutturale

Art. 22 - Sottosistema insediativo di San Carlo I.8

1. Definizione

Il sottosistema comprende il villaggio minerario realizzato dalla Solvay negli anni trenta e le aree limitrofe.

2. Obiettivi

Obiettivi del Piano Strutturale sono:

- la valorizzazione delle aree libere intorno al villaggio minerario;
- la valorizzazione delle suscettibilità dell'area nel settore del tempo libero e del turismo;
- la qualificazione e valorizzazione delle strutture sportive;
- la valutazione delle possibilità di utilizzo per il trasporto di persone della teleferica esistente;
- la qualificazione dell'ambiente urbano;
- il miglioramento della dotazione complessiva di servizi;
- la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e piste ciclabili di collegamento con il resto del territorio comunale;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la valorizzazione del valore testimoniale dell'insieme del villaggio;
- l'arricchimento delle funzioni insediate;

3. Indirizzi di intervento territoriali

L'indirizzo generale per il sottosistema è: MR Modificazione e Riqualficazione.

Gli interventi sono volti alla qualificazione dell'ambiente naturale ed urbano e al recupero del patrimonio edilizio esistente, con azioni complessive di manutenzione urbana.

4. Destinazioni d'uso

Il sottosistema insediativo del paese nuovo è destinato alle attività:

- Residenza
- Attività urbane
- Attività ricettive
- Residenza turistica (Campeggi)
- Attività di servizi

5. Parametri urbanistici

L'area è considerata consolidata e non sono previsti interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica al di fuori delle apposite Unità Territoriali.

Si tratta di interventi proposti dal Piano Strutturale al fine di potenziare e articolare il ruolo di San Carlo inserendolo nel circuito collinare dei parchi, in particolare del sistema dei parchi archeominerari.

Ogni intervento urbanistico, classificato in una Unità Territoriale specifica, è accompagnato da indirizzi e regole puntuali. I diritti edificatori sono concentrati nelle aree di edificazione interne alle apposite Unità Territoriali, secondo le indicazioni del RU.

Gli interventi sono prevalentemente finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante i vari tipi di intervento.

Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo nelle apposite UT e per la realizzazione di nuovi spazi pubblici mediante Piani attuativi di iniziativa pubblica.

6. Invarianti e Luoghi con statuto speciale

Il particolare carattere di città giardino del villaggio minerario deve essere valorizzato e qualificato con indirizzi di dettaglio per gli interventi sugli edifici e sullo spazio pubblico. L'insieme del villaggio è considerato un luogo con speciale statuto di valorizzazione del carattere unitario e di testimonianza urbanistica.

7. Tipi di intervento per gli edifici esistenti

Nell'intero sottosistema sono ammessi gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le specificazioni dell'art.5 "Tipi di intervento per gli edifici": Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo, Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento.

Il Regolamento Urbanistico classificherà l'edificato esistente secondo il valore storico e testimoniale, attribuendo tipi di intervento ad ogni edificio o classe di edifici ed eventuali norme di compatibilità dell'edificio con le varie destinazioni d'uso ammesse.

8. Modalità di intervento

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria. Tale capacità edificatoria è realizzata in aree individuate dal Regolamento Urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

La dimensione dell'area su cui edificare è comunque una parte minore rispetto all'insieme delle aree cui i diritti edificatori sono riferiti.

Le aree di realizzazione dei diritti edificatori potranno non essere individuate in ogni ambito, e potranno anche essere localizzate in altri sottosistemi insediativi.

9. Unità Territoriali

- Unità Territoriale Villaggio minerario 8.1

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riquilificazione.

Gli obiettivi degli interventi sono la tutela, la valorizzazione e l'adeguamento degli edifici esistenti. Le destinazioni d'uso sono: Residenza, Attività urbane, Attività di servizi, Attività ricettive.

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

- Unità Territoriale Impianti sportivi 8.2

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è MR Modificazione e Riquilificazione.

Gli obiettivi degli interventi sono la valorizzazione e l'adeguamento degli impianti.

Gli interventi su area pubblica si attuano con progetto di opera pubblica; in via preliminare dovrà essere predisposto un progetto guida esteso ad ambiti significativi, comprendenti più stralci attuativi, per definire connessioni e gli elementi di continuità.

Su aree anche private si interviene con piani attuativi di iniziativa pubblica estesi ad aree significative, che definiscano l'assetto di insieme, il recupero degli edifici esistenti, la localizzazione delle attrezzature pubbliche e private; la convenzione dovrà regolare la fruizione pubblica delle aree e dei percorsi.

- Unità Territoriale Campeggio 8.3

L'indirizzo di trasformazione territoriale per la UT è TR Trasformazione.

L'intervento è subordinato a Piano di Iniziativa pubblica relativo all'intero ambito.

L'intervento sull'insieme dell'ambito non potrà superare i 1.000 mq SLP destinati a Residenza, Attività urbane, Attività ricettive.

10. Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, fuori dalle UT dei piani attuativi vigenti:

- è vietata la nuova edificazione;
- sono vietati interventi di demolizione e di svuotamento degli edifici esistenti.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dai Piani Attuativi adottati dal Consiglio Comunale prima della adozione del Piano strutturale

Art. 23 - Sistema funzionale infrastrutturale della mobilità F.9

1. Definizione

Il sistema funzionale detta obiettivi per le infrastrutture elencate, tutte appartenenti a uno o più sistemi territoriali (sottosistemi ambientali ed insediativi):

- il tracciato di massima del collegamento ferroviario tra la stazione e la cava di San Carlo con la relativa strada di servizio;
- il nodo di attestamento urbano (stazione ferroviaria esistente, stazione autolinee di progetto, parcheggi di attestamento);
- la teleferica per San Carlo;
- le aree per la realizzazione delle principali infrastrutture di progetto (la porta nord alla città, l'accesso al porto, l'asse della porta urbana a sud);
- il sedime indicativo del completamento del lungomare pedonale urbano;
- le principali infrastrutture viarie esistenti (la variante Aurelia, la SS 1 Aurelia, l'anello per San Carlo, la strada per Campiglia Marittima, la via della Principessa);
- la rete ferroviaria e le attrezzature di supporto esistenti confermate dal piano;
- l'area destinata all'aviosuperficie;

2. Obiettivi generali

Obiettivi del Piano Strutturale per il sistema e le singole infrastrutture sono:

- migliorare la mobilità all'interno del territorio comunale, diversificando i mezzi e favorendo un uso pedonale della parte centrale della città;
- la realizzazione di una alternativa alla teleferica per il trasporto del materiale di cava; il piano indica il tracciato di massima del raccordo ferroviario e della relativa strada di servizio;
- la valutazione delle possibilità di utilizzo per il trasporto di persone della teleferica esistente;
- la creazione di parcheggi di attestamento per le automobili a corona intorno alla città, in corrispondenza del nodo del trasporto collettivo (FS, autolinee, teleferica);
- riqualificare gli spazi urbani degli assi stradali sgravati dal traffico a seguito delle politiche per la nuova mobilità;
- riqualificare la via della Principessa, attribuendole un ruolo di strada nel parco mediante il ridisegno della sezione e ridistribuendo il traffico di attraversamento per Piombino su infrastrutture per la mobilità di più lunga percorrenza;
- il passaggio alla proprietà e alla competenza comunale della via della Principessa, per favorire la riqualificazione verso una strada locale del parco;
- riqualificare e completare il lungomare pedonale urbano;
- completare il riordino della viabilità di accesso al porto;
- completare il sistema degli accessi alla città con porte attrezzate;
- sviluppare una rete di percorsi pedonali sull'intero territorio comunale, integrata nel sistema dei parchi;
- sviluppare la rete di piste ciclabili in modo da favorire la bicicletta per gli spostamenti nord-sud;
- qualificazione dell'area dell'aviosuperficie;
- razionalizzazione degli impianti ferroviari.

3. Interventi prioritari

I principali interventi del piano sono:

- a. la realizzazione del raccordo ferroviario tra stazione e cava per il trasporto del materiale dalla cava di San Carlo;

- b. la conseguente ristrutturazione della teleferica per il trasporto di persone;
- c. la creazione dei parcheggi di attestamento e l'integrazione del nodo di corrispondenza del trasporto collettivo nell'ambito 7.1 (FS, autolinee, teleferica);
- d. riqualificare e completare il lungomare pedonale urbano (UT 6.1);
- e. realizzare la rete di pista ciclabile per il parco di Rimigliano;
- f. rendere utilizzabili i percorsi pedonali, ampliarne la rete;
- g. realizzare la porta nord alla città, con il superamento su due livelli della statale Aurelia e della ferrovia (UT 7.1);
- h. razionalizzare gli accessi al porto e rendere minima la presenza di parcheggi vicino al porto;
- i. realizzazione della porta urbana sud, con il collegamento tra Aurelia e via della Principessa, le soluzioni da predisporre per gli incroci dovranno essere a raso;
- j. riqualificazione della via della Principessa, attribuendole un ruolo di strada nel parco mediante il ridisegno della sezione e ridistribuendo il traffico di attraversamento per Piombino su infrastrutture per la mobilità di più lunga percorrenza;
- k. revisione delle segnalazioni degli accessi alla città e dei percorsi interni al territorio comunale, in primo luogo sugli itinerari principali;
- l. riqualificazione degli spazi urbani centrali liberati dal traffico e dalla sosta;
- m. riqualificazione della via Aurelia con il Parco della Aurelia;
- n. riqualificazione della via dei Cavalleggeri;
- o. riqualificazione dell'aviosuperficie (UT 3.2);

4. Modalità di attuazione

I progetti per le nuove opere infrastrutturali e per l'adeguamento di quelle esistenti dovranno mostrare le scelte operate per attuare gli obiettivi di piano con la singola opera e individuare le scelte di dettaglio per garantire l'adeguamento dell'opera con gli obiettivi e gli indirizzi di intervento territoriale dei singoli sistemi e sottosistemi territoriali interessati.

La valutazione e la realizzazione del raccordo ferroviario tra stazione FS e cava di S. Carlo per il trasporto del materiale di cava è coordinata al Piano di ripristino ambientale della UT parco delle cave di San Carlo.

5. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU è vietata ogni nuova edificazione e ogni ampliamento nella sagoma di ingombro in tutti gli edifici e manufatti compresi nella banda di variazione del tracciato compresa nella fascia di suolo tra le linee di arretramento.

Art. 24 - Sistema funzionale della portualità F.10

1. Definizione

Il sistema funzionale detta indirizzi per le aree del porto turistico, le aree destinate al completamento del porto turistico e la localizzazione di massima dell'ormeggio verde alla foce del fosso delle Prigioni.

Tali aree sono peraltro ricomprese nel sistema insediativo.

2. Obiettivi generali

Obiettivi del Piano Strutturale per il sistema sono:

- il completamento e la qualificazione del porto turistico in conformità al Piano regionale dei porti e approdi turistici;
- la realizzazione dell'ormeggio verde per le imbarcazioni leggere;

3. Interventi prioritari

I principali interventi del piano sono il porto e l'ormeggio verde.

4. Modalità di intervento

I progetti per le nuove opere e per l'adeguamento di quelle esistenti dovranno mostrare le scelte operate per attuare gli obiettivi di piano con la singola opera e individuare le scelte di dettaglio per garantire l'adeguamento dell'opera con gli obiettivi e gli indirizzi di intervento territoriale dei singoli sistemi e sottosistemi territoriali interessati.

Le localizzazioni finali saranno definite in sede di Regolamento Urbanistico e precisati in fase di pianificazione attuativa e progettazione.

5. Salvaguardie

Fino all'approvazione del RU è vietata ogni nuova edificazione non prevista dal piano del porto e nelle aree indicate per l'ormeggio verde.

Sono comunque ammesse le opere e gli interventi di salvaguardia idraulica.

Art. 25 - Sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica F.11

1. Definizione

Il sistema funzionale detta obiettivi generali per le attività dedicate all'accoglienza turistica (destinazioni d'uso: Residenza turistica, Attività ricettive, Attività urbane, Attività di servizi).

Tali attività sono considerate strategiche per l'evoluzione economica del settore e il loro sviluppo integrato è considerato obiettivo generale del piano.

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, insieme agli obiettivi ed ai principi per ogni sistema e sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività economiche strategiche.

2. Obiettivi generali

Obiettivi del Piano Strutturale specifici per le attività dedicate all'accoglienza turistica sono:

- migliorare l'integrazione delle attività al fine di fornire un'accoglienza completa;
- favorire l'azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l'espletamento di sinergie;
- promuovere il continuo adeguamento del patrimonio di attività esistenti, al fine di mantenerle al più elevato livello qualitativo;
- promuovere l'impianto di nuove attività, in particolare nei settori e nei tipi di offerta oggi inesistenti o poco rappresentati, in modo da ampliare la gamma dei servizi offerti;
- favorire il ruolo di proprietario di aree per attività da parte dell'Amministrazione comunale, in modo da attirare attività imprenditoriali mettendo a disposizione suoli in concessione;

3. Interventi prioritari

I principali interventi specificatamente rivolti alle attività di accoglienza turistica sono:

- la messa a punto di norme finalizzate al miglioramento ed estensione delle attività di supporto all'interno delle varie attività;
- la realizzazione delle attrezzature previste nella UT Testata delle attrezzature e servizi nella tenuta di Rimigliano;

4. Modalità di attuazione

Gli obiettivi generali trovano articolazione operativa nel Regolamento Urbanistico.

L'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività, senza rimandare -ove possibile- a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

Art. 26 - Sistema funzionale delle attività produttive F.12

1. Definizione

Il sistema funzionale detta obiettivi generali per le attività produttive ed i servizi relativi.

Tali attività sono considerate strategiche per l'evoluzione economica del settore e il loro sviluppo integrato è considerato obiettivo generale del piano.

Il Regolamento Urbanistico articolerà le norme per le singole parti del territorio in modo che, in coerenza con gli obiettivi ed i principi per ogni sistema e sottosistema territoriale, siano regolamentate le possibilità di adeguamento e valorizzazione delle attività economiche strategiche.

2. Obiettivi generali

Obiettivi del Piano Strutturale specifici per le attività produttive sono:

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal piano per attività legate alla domanda locale, alla manutenzione urbana e alle attività legate al porto;
- migliorare l'integrazione delle attività al fine di fornire un "prodotto" più completo;
- favorire l'azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l'espletamento di sinergie;
- promuovere il massimo utilizzo degli impianti;
- promuovere l'impianto di nuove attività;
- favorire il ruolo di proprietario di aree per attività da parte dell'Amministrazione comunale, in modo da attirare attività imprenditoriali mettendo a disposizione suoli in concessione;

3. Interventi prioritari

Il principale intervento riguarda lo studio di insieme dell'assetto della UT delle attività produttive 7.9, in modo da approntare le fasi attuative massimizzando gli investimenti di urbanizzazione e gli insediamenti ed evitando lo spreco di suolo.

4. Modalità di attuazione

Gli obiettivi generali trovano articolazione operativa nel Regolamento Urbanistico.

L'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate alla immediata operatività per gli edifici esistenti, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.