

COMUNE DI SAN VINCENZO - PIANO REGOLATORE GENERALE

**SCHEMA URBANISTICO DIRETTORE  
SOTTOSISTEMI AMBIENTALI A1 - A2**

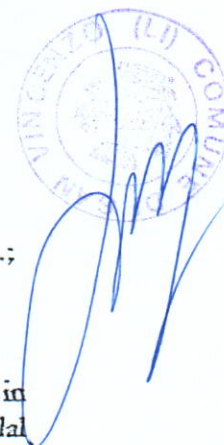
Comune di San Vincenzo  
(Prov. di Livorno)  
Per copia conforme all'originale  
per uso amministrativo.  
San Vincenzo, li - 5 MAG. 1999  
IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Lucio D'Agostino

CONVENZIONE QUADRO



Schema di convenzione quadro, allegato allo schema urbanistico direttore, per l'acquisizione di aree ubicate nel parco naturale di Rimigliano "del Mare" (A.1) e per la realizzazione del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano (A.2).

REPUBBLICA ITALIANA



L'anno..... il giorno..... del mese di.....;
(.....)
in ....., nel mio studio.
Davanti a me Dottor ....., notaio
in....., con studio in
Via..... ed iscritto nel ruolo del
Distretto notarile di ....., senza testi
per concorde rinuncia dei comparenti,

sono presenti i signori:

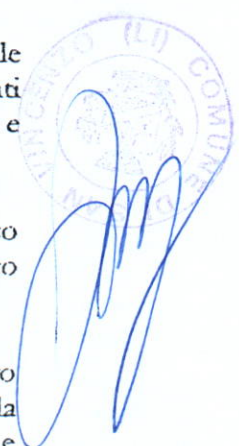
- .....
- .....
- .....

e il Sig. .... nato a
..... il ....., domiciliario per la
carica in San Vincenzo, il quale interviene nel presente atto e la stipula quale
..... del Comune di
San Vincenzo e in rappresentanza del Comune di San Vincenzo con sede in
San Vincenzo Via .....;
codice fiscale ....., al presente atto autorizzato
con deliberazione G.C. n° ..... del ..... esecutiva
a norma di legge, di cui io notaio ho preso visione; delle cui identità personali,
qualifica e poteri io notaio sono certo;
allo scopo di stipulare convenzione ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli
14 comma 8 e 15 comma 8 del Piano Strutturale "Indirizzi normativi e criteri
per la disciplina e la gestione del territorio";

PREMESSO

- che il/i Sig.....
(la Soc. .... legalmente rappresentata dal
Sig. ....) è/sono
proprietari dell'area (fabbricati) ubicata in A.2 (sottosistema ambientale del
parco attrezzato della tenuta di Rimigliano) di complessivi mq.
..... (.....) rappresentata
nel C.T. di Livorno foglio n° ....., particelle n°.....;

- che il Piano strutturale del P.R.G. del Comune di San Vincenzo è stato definitivamente approvato con atto del Consiglio Comunale n° ..... del ..... Pubblicato nel B.U.R.T. del .....
- che il Piano strutturale ha determinato le modalità di intervento nel sottosistema ambientale (A.1) del parco naturale di Rimigliano "del mare" (indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio art. 14 comma 8) e nel sottosistema ambientale del parco attrezzato (A.2) della tenuta di Rimigliano (art.15 comma 8) ;
- che relativamente al sottosistema A.1 l'obiettivo è l'acquisizione pubblica delle aree e degli edifici Casa Rossa e Nido dell'Aquila, ancora di proprietà privata, individuati dallo schema urbanistico direttore ;
- che tale acquisizione, relativamente alle aree, è legata alla realizzazione delle previsioni della testata della tenuta di Rimigliano (U.T. 2.5) e degli interventi negli ambiti Villa Biserno, podere San Francesco/frantoio, Cason di Tavole e Villa dei Cavalleggeri ;
- che relativamente al sottosistema ambientale A.2 l'obiettivo principale è l'uso collettivo della Tenuta di Rimigliano, tramite l'asservimento all'uso pubblico delle aree boscate (U.T. 2.2) e del lago di Rimigliano (U.T. 2.4) ;
- che, in particolare, la realizzazione delle previsioni del piano attuativo relativo alla "Testata" (U.T. 2.5) è legata anche all'asservimento all'uso pubblico della Pineta di Rimigliano e di viale dei Cavalleggeri, oltre che alla realizzazione e all' asservimento all'uso pubblico della Zona Umida (U.T. 2.4) ;
- che la Zona Umida dovrà essere realizzata come da progetto secondo lo studio, già eseguito e presente in atti presso il comune di san Vincenzo, da allegare alla specifica convenzione ;
- che le aree boscate U.T. 2.2 hanno complessivamente una superficie di mq. 2.206.402,14 , da dimostrare comunque catastalmente ;
- che la volumetria del patrimonio edilizio esistente è di mc. 51.068,55 come da rilievi richiesti alla proprietà e dalla stessa presentati, poi verificati dall'Ufficio Comunale ;
- che lo schema urbanistico direttore, del quale il presente schema di convenzione quadro fa parte, ha indicato nel rapporto tra la superficie aree boscate/superficie lorda di pavimento complessiva da recuperare (indice SAB/SLP), l'indice attraverso cui definire la quantità di superficie boscata da asservire all'uso pubblico per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento recuperata ;
- che pertanto, ai fini del patrimonio edilizio esistente, dovranno essere asserviti all'uso pubblico, per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento una quantità di area boscata pari al quoziente del rapporto di cui sopra;
- che tale asservimento riguarderà la superficie boscata più prossima all' U.T. 2.3 di recupero e al Viale della Principessa ;



- che ulteriore obiettivo del piano strutturale è il mantenimento dell'unità fondiaria della Tenuta agricola di Rimigliano, così come risulta catastalmente alla data di adozione del piano strutturale, da garantire nell'ambito della convenzione relativa al piano attuativo per la realizzazione della testata delle Attrezzature e Servizi (U.T. 2.5).

Preso atto di quanto sopra, si stabilisce che il presente schema di Convenzione Quadro attiene a tutte le unità territoriali incluse nei sottosistemi ambientali A.1 e A.2 e che pertanto di esso saranno riprese le parti che riguarderanno le singole convenzioni da stipulare al momento del rilascio delle concessioni edilizie.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante del presente atto, tra le parti sopra indicate si stipula e si conviene quanto segue :

#### ART. 1 \_ MANTENIMENTO DELL' UNITA' FONDIARIA DELLA TENUTA AGRICOLA DI RIMIGLIANO.

La proprietà si impegna, per quanto riguarda l'insieme delle previsioni urbanistiche del Piano Strutturale e dello Schema Urbanistico Direttore, a mantenere l'unità fondiaria della tenuta agricola di Rimigliano, meglio indicata dalla U.T. 2.1, così come risulta catastalmente alla data di adozione del Piano strutturale avvenuta il giorno 5 marzo 1998.

Negli eventuali atti di trasferimento di terreni e immobili edilizi dovranno essere contenute clausole da riportare nelle note di trascrizione, con le quali gli acquirenti e aventi causa si obbligano a rispettare i contenuti del presente schema di convenzione quadro e delle specifiche convenzioni legate ai singoli interventi.

#### ART. 2 \_ ACQUISIZIONE AREE PRIVATE DEL PARCO DI RIMIGLIANO DEL MARE. TESTATA ATTREZZATURE E SERVIZI (U.T. 2.5) DEL PARCO ATTREZZATO DELLA TENUTA DI RIMIGLIANO (A.2). ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLA PINETA DI RIMIGLIANO E DEL PARCO NATURALE DELLE PRUNIC- CE (U.T.2.6) E ACQUISIZIONE PUBBLICA DEL VIALE DEI CAVALLEGGERI.

La testata "Attrezzature e servizi" (U.T. 2.5) del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano (A.2) è soggetta a piano attuativo e la convenzione relativa dovrà assicurare il rispetto delle prescrizioni contenute nello schema urbanistico direttore.

In particolare con la convenzione dovranno essere assicurati:

- l'utilizzazione massima di Ha 20 della superficie fondiaria dell'unità territoriale 2.5, per realizzare le attrezzature e i servizi della Testata; le aree comprese nella U.T. 2.5 e non interessate al piano attuativo sono da considerarsi aree per le attività agricole 2.1;
- il rispetto delle prescrizioni relative alla determinazione d'uso, all'altezza massima, ai materiali da costruzione ;
- il rispetto delle prescrizioni progettuali relativamente ai parcheggi pubblici e privati ;



- la creazione di barriere al rumore lungo la ferrovia Livorno - Roma ;
- gli accessi carrabili e pedonali.
- La convenzione potrà essere stipulata solo dopo che sia stato preventivamente garantito l'accesso al mare dei nuovi insediati, attuabile sia attraverso aree di proprietà privata, che attraverso aree di proprietà pubblica di nuova acquisizione.
- All'approvazione del piano attuativo e relativa convenzione deve essere verificato quanto in premessa riguardo alla cessione in proprietà al Comune delle aree del sottosistema del parco naturale di Rimigliano "del mare, individuate dallo schema urbanistico direttore nel foglio n° 14 - 18 - 22 e 24 del C.T. per complessivi 414.970 mq., nel caso non siano già state acquisite dall'Amm.ne Com.le.

Nel caso invece siano già acquisite alla proprietà pubblica, gli oneri aggiuntivi, di cui all'art. 14 comma 8 del piano strutturale (Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio), saranno pari al costo sostenuto per l'acquisizione delle aree e saranno utilizzati a discrezione dell'Amm.ne Com.le.

Nella convenzione dovrà essere previsto altresì l'impegno dell'utilizzatore a consentire l'asservimento all'uso pubblico della pineta di Rimigliano (individuata nel C.T. di Livorno dal foglio 23 particelle n° 2-6-7-8 per mq. 1.257.887), e a cedere gratuitamente alla proprietà pubblica il viale dei Cavalleggeri, compresa una fascia di ml. 10 per parte, misurata dall'asse dello stesso viale per mq. 53.029, il parcheggio pubblico lungo la via Del Lago per mq. 14.921, nonché quello di realizzare e asservire all'uso pubblico la Zona Umida di cui al successivo articolo 3.

La convenzione dovrà regolare, secondo le indicazioni del piano attuativo, le modalità della fruizione pubblica, ivi compresi periodi, orari e quant'altro ritenuto necessario.

La realizzazione del parco Naturale delle Prunice è subordinata alla presentazione di un progetto esecutivo. La convenzione stabilirà le modalità della fruizione pubblica del parco e come dovranno essere attribuiti i proventi derivanti da tale attività.

### ART. 3 \_ RICOSTITUZIONE DEL SISTEMA PALUSTRE DEL LAGO DI RIMIGLIANO (U.T.2.4).

La ricostituzione palustre del lago di Rimigliano è subordinata alla presentazione di progetto esecutivo, redatto sulla base del "Programma di intervento coordinato nei settori agricolo, naturalistico e ambientale" e più esattamente nella parte riguardante la "zona umida ex Lago di Rimigliano" richiesto dall'Amm.ne Com.le alla proprietà e già acquisito in atti e di stipula di specifica convenzione che assicuri la fruizione pubblica dell'area secondo le modalità contenute nel sopracitato "Programma".

Le aree dell'U.T. 2.4 non interessate dalla realizzazione della Zona Umida, saranno destinate all'attività agricola o zootecnica, secondo le indicazioni dello Schema Urbanistico Direttore.

La convenzione, oltre a quanto già definito nel precedente punto 2, stabilirà per le unità anche periodi, orari e percorsi.

Il "Programma" è allegato al presente schema di convenzione quadro e del quale fa parte integrante.

### ART. 4 - UNITA' TERRITORIALI 2.1 PER LE ATTIVITA' AGRICOLE.

Tutte le aree di cui alle U.T. 2.1 indicate graficamente nello schema urbanistico direttore sono da utilizzare esclusivamente per attività agricole e/o zootecniche.

In esse è vietata la costruzione di edifici rurali ad uso abitativo. Le volumetrie attualmente esistenti nelle U.T. 2.1 potranno essere recuperate e destinate a servizi per i parchi, quali centro di prima accoglienza, uffici amministrativi, servizi generali, ecc. Per tali usi non potranno essere recuperate Superfici Lorde di Pavimento esistenti.

E' consentita invece la costruzione di strutture produttive ad uso agricolo e/o zootecnico, tipo serre rimesse animali e attrezzature, attraverso la presentazione, con i criteri della L.R. 64/95, come modificata dalla L.R. 25/97, di apposito "Programma di miglioramento agricolo - ambientale" esteso a tutta la proprietà.

Qualora il programma suddetto dimostri la necessità di nuove strutture produttive, esse dovranno attenersi, relativamente all'uso dei materiali e alle altezze, alle indicazioni fornite dalle norme del Regolamento Urbanistico e alle indicazioni dello Schema Urbanistico Direttore.

Il tipo di produzione agricola della tenuta dovrà uniformarsi a quanto previsto dal "Programma" già richiamato al precedente art. 3, allegato al presente schema di convenzione quadro.

ART. 5 - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (U.T. 2.3)  
E CONTESTUALE ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO  
DELLE AREE BOScate (U.T. 2.2), AD ESCLUSIONE DELLA  
PINETA DI RIMIGLIANO GIÀ CONSIDERATA AL  
PRECEDENTE ART. 2.

Si dà atto che la superficie boscata da asservire all'uso pubblico è di mq. 356.096, alle quali va aggiunta la superficie di mq 87.558 di aree da cedere alla proprietà pubblica per i parcheggi lungo la via della Principessa, per un totale complessivo di mq. 443.654.

Si dà altresì atto che l'uso pubblico di dette aree deriva, per norma di Piano Strutturale, dal recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno del sottosistema ambientale A.2.

Tenuto conto che lo schema urbanistico direttore ne stabilisce un recupero complessivo fino ad un massimo di mq. 12500 di superficie lorda di pavimento, il rapporto tra la superficie delle aree boscate e la superficie lorda complessiva di pavimento da recuperare (indice SAB/SLP) è fissato in 35,49; esso fornisce l'estensione in metri quadrati di superficie boscata da asservire all'uso pubblico e di parcheggi in proprietà, per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento da recuperare, vale a dire che per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento da recuperare occorrerà asservire 35,49 metri quadrati di superficie boscata e di area per parcheggio.

La convenzione relativa ai singoli interventi di recupero dovranno prevedere in via prioritaria l'asservimento all'uso pubblico delle aree boscate adiacenti la via della Principessa a partire dal fosso di Botro ai Marmi.

Nel dettaglio i singoli interventi di recupero dovranno consentire l'asservimento all'uso pubblico delle superfici boscate nelle seguenti misure :

Comune di San Vincenzo - schema convenzione quadro

Denominazione degli interventi di recupero	Superficie lorda di pavimento da recuperare mq.	Superficie boscata da asservire all'uso pubblico mq.
PODERE FOSSA CALDA	1.200	42.591
PODERE SVEVA MANFREDI	1.070	37.977
PODERE CONTESSA LEA/		
PODERE POGGETTINO	4.000	141.969
CASA DELLE GUARDIE	2.500	88.731
PODERE WALFREDO	1.330	47.205
PODERE UGUCCIONE	1.600	56.787
PODERE CHIUSACCE	800	28.394
		443.654

L'asservimento all'uso pubblico è oggetto di specifiche convenzioni da stipulare contestualmente al rilascio delle singole concessioni edilizie per gli interventi di recupero potranno essere utilizzati dall'Amm.ne Com.le in via prioritaria per la riprogettazione di via della Principessa.

ART. 6 - CAMPEGGI \_ AMBITI DI VILLA BISERNO, PODERE SAN FRANCESCO/FRANTOIO, CASON DI TAVOLE, VILLA DEI CAVALLEGGERI.

Il presente schema di convenzione quadro, relativamente ai campeggi "Albatros" e "Pinetone", prende atto del perimetro e della superficie fondiaria indicati nello schema urbanistico direttore, delle relative destinazioni d'uso, della relativa normativa e della convenzione già stipulata.

La convenzione degli interventi negli ambiti Villa Biserno, Podere San Francesco/frantoio, Cason di Tavole e Villa dei Cavalleggeri dovranno prevedere la contestuale cessione gratuita all' Amm.ne Com.le delle aree sotto descritte, necessarie per il completamento del parco naturale di Rimigliano "del mare" calcolate mediate applicazione dello stesso rapporto SAB/SLP = 35,49 di cui al precedente art. 5:

- Villa Biserno	3.728,90 mq SLP foglio n°22 part. 9,42	per mq 48.297
	foglio n°18 part.5,6,8,9,35	per mq 84.050
		<b>Totale mq 132.347</b>
-San Francesco/ Frantoio	1.430,06 mq SLP foglio n°22 part.9,42	per mq 50.756
- Cason di Tavole	3.135,53 mq SLP foglio n°22 part. 9,42	per mq 111.287
- Villa dei Cavalleggeri	941,99 mq SLP foglio n°22 part. 9,42	per mq 33.433

Per l'ambito di Villa Biserno la convenzione dovrà prevedere anche l'asservimento all'uso pubblico delle aree boscate a sud della strada che delimita l'ambito sino a Botro ai Marmi.

Negli eventuali atti di trasferimento degli immobili dovranno essere contenute clausole da ripartire nelle note di trascrizioni, con le quali gli acquirenti e aventi causa si obbligano a rispettare i contenuti delle convenzioni riferite ai singoli interventi.

ART. 7 - SPESE CONTRATTUALI E DI REGISTRAZIONE.

Le spese contrattuali, di registrazione e quant'altro sono a carico dei proprietari delle aree.

ART. 8 - TRASCRIZIONE.

La convenzione sarà pubblicata a mezzo di trascrizione a cura e spese dei proprietari ed a favore del Comune di San Vincenzo presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno con esonero al Signor Conservatore dall'iscrivere ipoteche legali nascenti dall'atto medesimo e con esonero altresì, per lo stesso Conservatore, da ogni ingerenza e responsabilità al riguardo anche personale inerente l'atto che si andrà a trascrivere.

Dal presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali da me richiesti lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono.

Scritto a macchina, con nastro indelebile, da persona di mia fiducia.

Firmato.....  
.....  
.....  
.....  
.....

San Vincenzo, li .....

