

COMUNE DI SAN VINCENZO - PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO URBANISTICO 1999

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Ron  
Mobitzich

COMUNE DI SAN VINCENZO  
PROVINCIA DI LIVORNO

PIANO REGOLATORE GENERALE



REGOLAMENTO URBANISTICO 1999  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



progetto:  
mario bartolommei, architetto  
davide cornago, urbanista

il sindaco:  
carlo roventini

il segretario generale:  
lucio d'agostino

il responsabile dell' ufficio di piano:  
andrea filippi

il garante dell'informazione:  
giorgio ghelardini

collaboratori ufficio di piano:  
anna maria maggiore, laura dell' agnello,  
sandra biancani

data adozione:

29 OTT. 1999

data approvazione:


28 FEB. 2000



## REGOLAMENTO URBANISTICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Indice

<b>Titolo I : Riferimenti generali</b>	<b>pag. 3</b>
Art. 1 - Riferimenti al Piano Strutturale	
Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico	
Art. 3 - Riferimenti alla Legge Urbanistica Regionale 5/95	
Art. 4 - Consultazione del Regolamento Urbanistico	
Art. 5 - Validità norme regolamentari precedenti	
<b>Titolo II : Norme generali per il territorio</b>	<b>pag. 5</b>
Art. 6 - Zone di interesse paesaggistico	
Art. 7 - Interventi sugli edifici	
Art. 8 - Interventi su edifici con superficie a destinazione specifica	
Art. 9 - Tutela del verde privato	
Art.10 - Parcheggi privati	
Art.11 - Materiali da costruzione	
Art.12 - Rischio idraulico - geologico - interventi di risoluzione e fattibilità. Delibera Regionale n° 230/94 - 94/85	
Art.13 - Fasce di rispetto stradale	
Art.14 - Norme di Sottosistema	
<b>Titolo III : Norme per sottosistema territoriale</b>	<b>pag. 9</b>
Art.15 - Norme generali per il Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1 e per il Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2	
Art.16 - Norme generali per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle UT 4.1 - 4.2 - 4.3	
<b>Titolo IV : Modificazioni edilizie</b>	<b>pag. 14</b>
Art.17 - Modificazioni edilizie – aspetti generali	
Art.18 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico - testimoniale	
Art.19 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti	
Art.20 - Modificazione edilizia 3 Adeguamento degli edifici	
Art.21 - Modificazione edilizia 4 Rinnovo degli edifici	
Art.22 - Modificazione edilizia 5 Adeguamento ed incremento degli edifici	
Art.23 - Modificazione edilizia 6 Adeguamento funzionale degli alberghi esistenti	
Art.24 - Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive	
Art.25 - Villaggio Minerario U.T. 8.1 - Luogo a statuto speciale	



- Titolo V : Regole per lo spazio pubblico** pag. 24  
Art.26 - Riqualificazione dello spazio pubblico  
Art.27 - Regole per la segnaletica e le insegne  
Art.28 - L'area pedonale urbana nel Sottosistema Insediativo Centrale  
Art.29 - Materiali per lo spazio pubblico pedonale  
Art.30 - Riqualificazione della spiaggia
- Titolo VI : La gestione del piano** .pag. 26
- Titolo VII : Interventi previsti nelle aree all'interno del perimetro del centro abitato ove è prevista l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.**  
Schede normative B (Art. 28 B L.R. 5/95) pag. 27
- Titolo VIII: Individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**  
Schede normative C (Art. 28 C L.R. 5/95) pag. 36
- Titolo IX: Interventi che per la loro complessità e rilevanza sono subordinati a Piano Attuativo.**  
Schede normative D (Art. 28 D L.R. 5/95) pag. 37  
Art.31 - Interventi subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica.  
Art.32 - Interventi subordinati a Progetto Unitario o Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.
- Titolo X: Interventi non riguardanti le aree di cui al Titolo IX consentiti all'esterno dei centri abitati.**  
Schede normative E (Art. 28 E L.R. 5/95) pag. 44
- Titolo XI: Le infrastrutture da realizzare al di fuori dei centri abitati.**  
Schede normative F (Art. 28 F L.R. 5/95) pag. 46



## Titolo I: Riferimenti generali

### Art. 1 - Riferimenti al Piano Strutturale

Il presente Regolamento Urbanistico è redatto in coerenza del Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale il 25 settembre 1998 ed entrato in vigore, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, l'11 novembre 1998.

### Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

La copia completa del Regolamento Urbanistico è composta dagli elaborati normativi prescrittivi e dagli allegati di seguito elencati:

- RELAZIONE - ELABORATO NORMATIVO composto da:

1- Relazione sui criteri, gli strumenti e gli aspetti valutativi del Regolamento Urbanistico

2- L'articolato normativo del Regolamento Urbanistico

Perimetro dei centri abitati - lettera A art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera B Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera C Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera D Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera E Art. 28 L.R. n. 5/95.

Schede normative lettera F Art. 28 L.R. n. 5/95.

Tavole normative delle Modificazioni Edilizie lettera G Art. 28 L.R. n. 5/95.

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

- ALLEGATI:

Allegato A - Indagine Geologico Tecnica costituita da  
Relazione

Carta della Pericolosità scala 1:5.000

Carta del Rischio Idraulico scala 1:5.000

Carta della Fattibilità scala 1:5.000

Allegato B - Studio idrologico idraulico di supporto alla pianificazione urbanistica

Allegato C - Atlante territoriale, tavole conoscitive, tavole conoscitive indagine storica.

Allegato D - Quadro riassuntivo degli standards urbanistici.

Allegato E - Tavola individuazione A.N.P.I.L.

### Art. 3 - Riferimenti alla Legge Urbanistica Regionale 5/95

Il Regolamento Urbanistico (RU), conformemente all'articolo 28 della LR 5/95, contiene:

- A) L'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.17 L.765/67 (art.41 quinquies L.1150/42), art.4 DLgs.285/30-4-92. Tale perimetro è espressamente individuato nella cartografia del Regolamento Urbanistico - Capitolo A Elaborato Normativo Prescrittivo.
- B) L'individuazione delle aree all'interno del perimetro di centri abitati sulle quali è possibile, indipendentemente dal programma d'interventi di cui all'art.29 LR.5/95, l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti. Tali aree sono tutte espressamente individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico. Le aree di completamento sono regolate

da apposite schede normative- Capitolo B - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da B/1 a B/17.

- C) L'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68. Tali aree sono tutte espressamente individuate nella cartografia del Regolamento Urbanistico. Alcuni ambiti sono regolati da apposite schede normative. Capitolo C - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da C/1 a C/2.
- D) La individuazione delle aree, in conformità al Piano Strutturale, per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi o progetti unitari. Tali ambiti sono regolati da apposite schede normative. Capitolo D - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da D/1 a D/19.
- E) La determinazione degli interventi, esterni agli ambiti di piano attuativo, consentiti all'esterno del perimetro di centro abitato, indipendentemente dal programma integrato d'interventi. Capitolo E - Elaborato Normativo Prescrittivo - Schede da E/1 a E/3.
- F) Le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati. Capitolo F - Elaborato Normativo Prescrittivo. Schede da F/1 a F/2.
- G) La disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Tale disciplina è contenuta nell'apposito titolo Modificazioni edilizie delle presenti norme e trova indicazioni cartografiche dettagliate nella cartografia del Regolamento Urbanistico. Capitolo G - Elaborato Normativo Prescrittivo Tavole da n° 1 a n° 99.

#### Art. 4 - Consultazione del Regolamento Urbanistico

La consultazione del Regolamento Urbanistico avviene sugli elaborati che lo compongono, come elencati al precedente articolo "Elaborati del Regolamento Urbanistico"; il ricorso agli elaborati illustrativi e a quelli del Quadro conoscitivo facilita la comprensione della genesi delle scelte.

In caso di non corrispondenza tra quanto previsto dal Regolamento Urbanistico e, tavole in scala diversa prevale quanto contenuto negli elaborati in scala di maggiore dettaglio. In caso di contrasto fra le tavole e le presenti Norme prevalgono queste ultime.

In ogni caso non è possibile operare senza osservare quanto previsto dal Piano Strutturale.

In caso di non corrispondenza tra gli elaborati del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico prevale quanto prescritto negli elaborati del Piano Strutturale medesimo.

#### Art. 5 - Validità norme regolamentari precedenti

Le norme del presente Regolamento Urbanistico prevalgono sulle norme di atti Comunali preesistenti in materia di edilizia e gestione del territorio.

Fino alla approvazione del nuovo Regolamento Edilizio restano in vigore le norme del Regolamento Edilizio Vigente non modificate dalle presenti norme e che non siano in contrasto con il presente Regolamento Urbanistico.

## Titolo II: Norme generali per il territorio

### Art. 6 - Zone di interesse paesaggistico

In ottemperanza al disposto del Titolo II capo I art. 19 del PTC nelle zone di interesse paesaggistico (A6) previste nel territorio Comunale, sono vietati:

- i movimenti terra che alterino il profilo altimetrico del suolo non autorizzati preventivamente dall'Amministrazione Comunale;
- le modifiche alla rete di scolo delle acque non legate ad interventi di regimazione;
- la demolizione o sostituzione dei ciglionamenti e dei muri a secco di terrazzamento salvo casi di acclarata necessità;
- la compromissione delle testimonianze storiche (edifici, tabernacoli, fonti, particolari sistemazioni agrarie, colture tradizionali);
- la nuova edificazione a distanza inferiore a 200 ml. dai Parchi provinciali e dalle Riserve Naturali provinciali;
- la ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera i) art. 5 del Piano Strutturale;
- la realizzazione di serre fisse;
- le trasformazioni degli assetti morfologici, ambientali, vegetazionali e colturali che siano storicamente significativi o che comportino compromissione della panoramicità dei luoghi;
- gli interventi che comportino alterazione e riduzione delle formazioni vegetazionali di interesse ambientale (macchie di campo, filari frangivento, alberature stradali e campestri, siepi, piante camporili, alberi monumentali).

### Art. 7 - Interventi sugli edifici

In caso di edifici realizzati con progetto unitario, le modificazioni delle coperture o sui fronti, compreso le modifiche dei materiali usati sui colori di singoli elementi, anche se limitata a porzioni dell'edificio, dovrà essere giustificata da progetto unitario esteso a tutto l'edificio interessato.

In particolare quanto sopra anche per gli ambiti perimetrati ed individuati con la sigla MQ nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

### Art. 8 - Interventi su edifici con superficie a destinazione specifica

Costituiscono SLP le superfici insistenti su proprietà private per le quali, in base ad atti di carattere regolamentare preesistenti all'adozione del Piano Strutturale ne è stata ammessa ed autorizzata la chiusura.

La destinazione d'uso ammessa è solo quella prevista nel preesistente relativo atto autorizzativo.

Per le strutture a carattere specifico esistenti quali Alberghi, Ristoranti, Bar (pubblici esercizi), i porticati possono essere chiusi

con strutture ad infisso rimovibile. E' vietato il cambio di destinazione d'uso. L'intervento non costituisce SLP.

#### Art. 9 - Tutela del verde privato

Le aree a verde esistenti non possono, essere diminuite. Gli alberi esistenti non possono essere tagliati se non per interventi a tutela del patrimonio arboreo o della sicurezza di persone o cose, previa autorizzazione e secondo le prescrizioni previste dall' apposito Regolamento comunale del verde.

Ogni intervento edilizio, è comunque consentito purché in via prioritaria sia dato maggiore spazio e riqualificazione al verde privato e sia altresì redatto un progetto di regimazione delle acque superficiali meteoriche, con la precisazione che nei lotti ineditati sia comunque mantenuto il 30% dell' Area Filtrante e che nei lotti già edificati, con Area Filtrante minore del 30%, la stessa non possa essere diminuita.

I piani attuativi e i progetti di opera pubblica possono regolare le aree filtranti del proprio ambito, motivando eventuali differenziazioni dal presente articolo.

#### Art. 10 - Parcheggi privati

La SLP destinata al ricovero degli automezzi (box, garage, autorimesse) non possono mutare la destinazione d'uso anche se non sono legati da vincolo di pertinenza con unità immobiliari.

E' comunque ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali, interrati o seminterrati, nella misura indicata dall'art. 41 sexies L. 1150/42, modificato dall'art. 2 L.122/89.

#### Art. 11 - Materiali da costruzione

I materiali da costruzione ammessi, al fine di conferire agli interventi caratteri di unitarietà, sono di seguito elencati, distinti per elementi.

Copertura: materiali in cotto quali tegole, coppi, marsigliesi.

Nel caso di coperture piane sono vietate materiali bituminosi a vista.

Facciate: pietra, mattone faccia a vista, intonaco civile a calce.

Sono vietati i blocchetti ed i prefabbricati in cemento o tufo.

Infissi e arredo esterno: sono vietati alluminio anodizzato e plastica.

Recinzioni: nel sistema insediativo muro pieno, in pietra, mattoni faccia a vista o intonaco oppure recinzioni trasparenti, con altezza massima 2 metri. Sono vietate le reti a maglia sciolta e le recinzioni in autobloccanti.

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente recinzioni arboree o in legno del tipo alla maremmana. Sono consentite le recinzioni del resede degli edifici destinati a residenza secondo le prescrizioni per il sistema insediativo. Sono inoltre ammesse le recinzioni previste da normative tecniche e leggi nazionali relative agli impianti tecnologici ed alla regolamentazione della attività venatoria. Sono infine consentite - negli appositi ambiti - recinzioni



per ricoveri di animali domestici di dimensioni massime di mq. 10 realizzate con rete plastificata verde ed altezza massima di ml.2.

Tali ultime recinzioni possono essere realizzate nel resto del Sistema Ambientale a condizione che il terreno ove si richiede l'intervento non sia stato frazionato dopo l'approvazione del Piano Strutturale.

I piani attuativi, i progetti unitari di cui all'art. 32 e i progetti di opera pubblica possono regolare l'uso dei materiali per il proprio ambito, motivando eventuali differenziazioni dal presente articolo.

## **Art.12 - Rischio idraulico - geologico - interventi di risoluzione e fattibilità.**

### **Delibera Regionale n° 230/94 - 94/85**

#### 1. Gli elaborati:

Carta della fattibilità, relazione e interventi di risoluzione del rischio idraulico sono direttamente precettivi e fanno parte integrante del regolamento Urbanistico.

2. Gli interventi di modificazione, riqualificazione, tutela e trasformazione urbanistica del territorio, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dagli elaborati di cui al punto 1.

3. Per gli ambiti definiti A1 dei corsi d'acqua pubblici; di cui all'art.2 della D.R. 230/94 è vietata qualsiasi nuova edificazione nella fascia dei 10 mt.

4. Per gli interventi di modificazione edilizia, ricadenti in ambito B, classi 4, 3B, 3C, della pericolosità idraulica, soggetti a Titolo abilitativo singolo, è obbligatoriamente prescritta la relativa valutazione del rischio idraulico e la sua riduzione, qualora l'intervento edilizio ammesso venga effettuato con demolizione ricostruzione o ampliamento.

In sede di richiesta del Titolo abilitativo, dovrà essere presentata la progettazione esecutiva degli interventi di "Riduzione del rischio" concernente in:

a. ubicazione dell'intervento con rilievo topografico almeno in scala 1:1000 per l'individuazione degli ambiti;

b. dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio tramite:  
- sezioni in scala 1:200 che dimostrino che la quota minima dell'intervento sia almeno 2 ml. sopra la quota del piede dell'argine o del ciglio di sponda;

- relazione idrologica-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.

## **Art. 13 - Fasce di rispetto stradale**

Le tavole del Regolamento Urbanistico individuano a lato dei tracciati stradali esistenti e di previsione, la fascia di rispetto stradale, cioè il limite entro il quale non è ammessa la nuova edificazione.

Eventuali ampliamenti di edifici esistenti non dovranno comportare avanzamenti verso il fronte stradale.

All'interno delle aree di rispetto stradale valgono inoltre le norme e prescrizioni di cui al Capo 1 - Titolo II del D.P.R. 16/09/1996 n° 610, se non diversamente specificato dalle norme del presente Regolamento Urbanistico.

#### Art. 14 - Norme di Sottosistema

##### Destinazione d'uso:

Sono confermate, nei Sottosistemi Insediativi e nei Sottosistemi Ambientali le destinazioni d'uso del Piano Strutturale se non diversamente specificate dalle norme del presente Regolamento Urbanistico.

##### Altezza degli edifici:

Nei sottosistemi insediativi ed ambientali sottoelencati, nel caso di interventi relativi alle Modificazioni edilizie, se non diversamente specificati, le altezze massime ammissibili sono:

Sottosistema Ambientale 1.....	altezza massima ml.	4,50
Sottosistema Ambientale 2.....	altezza massima ml.	7,50
Sottosistema Ambientale 3.....	altezza massima ml.	7,50
Sottosistema Ambientale 4.....	altezza massima ml.	7,50
Sottosistema Insediativo 5.....	altezza massima ml.	10,50
Sottosistema Insediativo 6.....	altezza massima ml.	10,50
Sottosistema Insediativo 7.....	altezza massima ml.	10,50
Sottosistema Insediativo 8.....	altezza massima uguale all'altezza dell'edificio esistente.	

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia l'altezza massima non può essere superiore a quella di zona sopra elencata e comunque, nel caso di interventi su edifici che abbiano altezze maggiori l'intervento non può prevedere altezze superiori a quelle dell'edificio esistente sostituito.

### Titolo III : Norme per sottosistema territoriale

#### Art. 15 - Norme generali per il Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1 e per il Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2.

L'Amministrazione Comunale ha redatto lo Schema Urbanistico Direttore unitario per il Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1 e per il Sottosistema ambientale del parco attrezzato della tenuta di Rimigliano A.2 e lo ha assunto quale strumento di indirizzo per la pianificazione territoriale con Deliberazione Consiliare n° 20 del 10 Aprile 1999.

Il Regolamento urbanistico recepisce, oltre che dal Piano Strutturale, anche dallo Schema Urbanistico Direttore le informazioni e gli indirizzi per articolare le scelte e le norme di attuazione.

Il Regolamento Urbanistico individua le aree del Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano "del mare" A.1 da acquisire alla proprietà comunale.

Per le singole Unità Territoriali il Regolamento Urbanistico articola, ad integrazione di quanto definito dal Piano Strutturale, le seguenti regole:

##### - UT di recupero del patrimonio edilizio esistente 1.1

Per gli interventi edilizi nell'ambito Villa dei Cavalleggeri pari a 941.99 mq di SLP, il Regolamento Urbanistico prescrive la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 33.433 mq di aree necessarie al completamento del Parco naturale di Rimigliano del mare, individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico nel Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano del mare.

Relativamente alla presenza del punto di ormeggio alla foce della "Fossa Calda" si consente la realizzazione di edificio destinato a sede Circolo Nautico (punto di appoggio e di controllo dell'arenile) funzionale alla fruibilità della zona sud del Parco di Rimigliano del mare A.1, con SLP massima di mq. 20,00 e con altezza massima di ml. 3,50.

##### - UT per le attività agricole 2.1

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione, esclusivamente al servizio delle attività agricole. Gli interventi consentiti sono definiti nel Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, presentato dalla proprietà, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, che le quantità; le eventuali variazioni saranno assoggettate ad una verifica secondo i criteri del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale previsto dalla LR 64/95.

- UT delle aree boscate 2.2

Il Regolamento Urbanistico articola le norme per giungere all'asservimento di uso pubblico di circa 36 ettari di aree classificate nella UT, individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico.

Gli ambiti relativi ai campeggi sono specificatamente individuati nelle tavole normative del Regolamento Urbanistico.

Gli interventi ammessi in tali ambiti sono quelli previsti dai Piani Attuativi approvati e dalla Legge regionale n°83 del 12/11/1997 e relativo Regolamento di attuazione.

- UT per il recupero del patrimonio edilizio esistente 2.3

Attraverso gli studi preventivi allo Schema Urbanistico Direttore unitario, si è verificato, con i criteri e le procedure della LR 64/95, che gli edifici esistenti, per caratteristiche tipologiche, localizzazione e dimensione, non sono necessari alle esigenze di conduzione agraria della tenuta di Rimigliano.

Il Regolamento Urbanistico indica:

le pertinenze dei poderi e degli edifici esistenti - i singoli poderi sono ambiti unitari per la progettazione e la realizzazione degli interventi;

- le modificazioni edilizie ammesse per ogni edificio;

- conferma le destinazioni d'uso del Piano Strutturale;

- In caso di interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso le unità immobiliari minime a residenza non potranno essere inferiori a mq. 120 di SLP.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della convenzione attuativa dello Schema Urbanistico Direttore Unitario.

Per interventi di recupero della tenuta di Rimigliano, prima del rilascio del titolo abilitativo, la proprietà dovrà sottoscrivere un atto di asservimento all'uso pubblico di una quantità di aree boscate proporzionale alla SLP da recuperare.

Le aree boscate da asservire all'uso pubblico e quelle da cedere all'Amministrazione Comunale per parcheggi, a seguito degli interventi di recupero, sono complessivamente circa 44 ettari, tutti individuati nella tavola del Regolamento Urbanistico e classificati nella UT delle aree boscate 2.2. ed in parte nella UT 2.1.

Le quantità dettagliate per ogni podere sono così riassunte:

	SLP da recuperare mq.	Area boscate da asservire mq.
Podere fossa calda	1.200	42.591
Podere Sveva Manfredi	1.070	37.977
Podere contessa Lea/Poggettino	4.000	141.969
Casa delle guardie	2.500	88.731
Podere Walfredo	1.330	47.205
Podere Ugucione	1.600	56.787
Podere Chiusacce	800	28.394

Per un totale di SLP di mq. 12.500 da recuperare e 443.654 mq di aree boscate da asservire all'uso pubblico e di aree per parcheggio da cedere in proprietà.

Le superfici esistenti in eccedenza a quanto consentito dovranno essere demolite contestualmente all'inizio dei lavori.

Qualora gli interventi concessionati non raggiungono la SLP ammessa al recupero non potranno comunque variare la quantità di Aree Boscate da asservire.

Ai primi interventi di recupero è legata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico (circa 88.000 mq), nelle adiacenze di via della Principessa, da destinare a parcheggi pubblici al servizio del Parco naturale di Rimigliano del mare, limitatamente alle spettanze proporzionali di ciascun intervento.

Per gli interventi edilizi negli ambiti 2.3a Villa Biserno, 2.3b Podere San Francesco - frantoio, 2.3c Cason di Tavole, già indicati dal Piano

Strutturale, il Regolamento Urbanistico prescrive la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree necessarie al completamento del Parco naturale di Rimigliano del mare, individuate nella tavola del Regolamento Urbanistico nel Sottosistema ambientale del parco naturale di Rimigliano del mare, secondo le seguenti quantità:

	SLP mq.	Area boscata da cedere mq.
2.3a Villa Biserno	3.728,90	48.297
2.3b Podere San Francesco-frantoio	1.430,06	50.756
2.3c Cason di tavole	3.135,53	
	111.287	

Gli interventi nell'ambito 2.3a Villa Biserno dovranno inoltre procedere all'asservimento all'uso pubblico di 84.050 mq di aree boscate interne all'ambito stesso e meglio individuate nella UT 2.2 interna all'ambito.

Le quantità di aree da asservire o cedere indicate nel presente articolo sono indicative e dovranno essere verificate catastalmente e puntualmente definite nella quantità fermo restando il parametro di 35,49 mq di aree boscate da asservire o cedere per mq. di SLP.

Gli edifici delle UT2.3, non specificatamente normate, quali : il Mulinaccio, la Torraccia e la ex scuola, potranno essere recuperati in base alla modificazione edilizia applicata, a parità di SLP esistente, e con il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale.

#### UT 2.4 del lago di Rimigliano

La ricostruzione palustre del lago di Rimigliano è subordinata alla presentazione del progetto esecutivo, redatto sulla base "Programma d'intervento subordinato nei settori agricoli, naturalistico ed ambientale" e più esattamente nella parte riguardante "La zona umida ex Lago di Rimigliano", già acquisito agli atti e subordinato alla stipula di specifica convenzione che assicuri la fruizione pubblica delle aree interessate dall'intervento.

Le aree della UT 2.4 non interessate dalla realizzazione della Zona Umida, e meglio identificate nelle tavole del Regolamento Urbanistico saranno destinate all'attività agricola o zootecnica e pertanto soggette alle indicazioni e prescrizioni delle norme che regolano le UT 2.1.

- UT del Piano Attuativo della Testata delle attrezzature e dei servizi nella tenuta di Rimigliano 2.5.

Obiettivo del piano, nell'ambito del Piano Attuativo della Testata, è la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche e private,

per la qualificazione del sistema dei Parchi di San Vincenzo e della Val di Cornia.

Il Regolamento Urbanistico individua l'ambito da sottoporre al Piano Attuativo della Testata delle attrezzature e dei servizi nella tenuta di Rimigliano 2.5, non superiore comunque a 20 ettari e riclassifica le aree inserite dal Piano Strutturale nella UT per l'individuazione della Testata e non comprese dal Regolamento Urbanistico nell'ambito del Piano Attuativo, nella UT per le attività agricole 2.1.

Le regole specifiche sono descritte nella scheda normativa degli ambiti subordinati a Piano Attuativo.

## Art. 16 - Norme generali per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 - 4.2 - 4.3

### - Nuova edificazione

La nuova edificazione è subordinata alle procedure previste dalla L.R. 64/95.

La nuova edificazione per residenza agricola dovrà obbligatoriamente insistere all'interno dei perimetri della UT 3.1.

I nuovi edifici agricoli produttivi potranno essere realizzati anche fuori dalla UT 3.1 purché assentiti dal P.M.A.A. che dovrà evidenziare chiaramente la necessità di realizzazione direttamente sul fondo agricolo.

Nel sottosistema la regola per la modificazione degli edifici esistenti è così articolata:

### - Adeguamento edifici residenziali

#### 1. Descrizione

Sono edifici utilizzati per residenza da cittadini di San Vincenzo, di ridotte dimensioni, senza valore testimoniale, localizzati nei Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle UT. 4.1 - 4.2 - 4.3.

#### 2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'adeguamento dell'unità abitativa.

#### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia regolati dall'articolo 5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

#### 4. Prescrizioni specifiche

Per ogni unità abitativa residenziale esistente alla data di adozione del Piano Strutturale di dimensioni non inferiori di mq. 28, sono ammessi, una sola volta nel corso della validità del Regolamento Urbanistico, interventi di ampliamento sino a 120 mq di SLP complessiva.

Il recupero degli edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso è consentito con SLP minima di mq. 90 per singole unità immobiliari se ad uso residenziale.

Gli edifici devono essere utilizzati da famiglie che vi abbiano la residenza alla data di adozione del Piano Strutturale, e non dispongano di altro alloggio nel territorio di San Vincenzo.

Ove l'immobile ampliato, venga trasferito, con atto inter vivos a titolo oneroso a terzi, entro 5 anni a decorrere dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, è dovuto il pagamento al Comune di una sanzione pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese - documentate sostenute per l'intervento.

#### **- Realizzazione annessi agricoli.**

Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti entro cui è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli per i lotti di terreno ineditati.

La unità fondiaria minima è di 4.000 mq, coltivati a orto, oliveto, vigneto e frutteto.

La SLP massima per ogni annesso è di 20 mq; è possibile la realizzazione in aderenza di annessi pertinenti a più lotti.

E' obbligatoria la copertura a capanna, l'altezza massima in gronda è di ml. 2,40 purché l'altezza media sia inferiore a ml. 2,70.

E' possibile la realizzazione di porticati su un solo lato del fabbricato.

E' vietato il cambio di destinazione d uso.

Titolo abilitativo singolo convenzionato.

#### **- Realizzazione di spazi per il ricovero auto .**

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali, rurali o civili, è consentita la realizzazione di spazi per parcheggi fuori terra pur non costituendo SLP nella misura indicata dalla legge 122/89.

E' obbligatoria la copertura a capanna, l'altezza massima in gronda è di ml 2,40. purché l'altezza media sia inferiore a ml. 2,70.

Gli edifici non possono essere controsoffittati.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

#### **- Recupero annessi agricoli.**

Il Regolamento Urbanistico promuove il recupero e l'accorpamento degli annessi agricoli esistenti in precario sull'intero sottosistema ambientale A.3 e A.4.

Entro due anni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, sono possibili interventi di demolizione e ricostruzione, con un incremento del 20% della SLP esistente demolita, e comunque un ampliamento non superiore a 10 mq. di SLP.

Sono ammessi interventi contestuali di accorpamento, è obbligatoria la copertura a capanna, l'altezza massima in gronda di ml. 2,40 purché l'altezza media sia inferiore a ml. 2,70.

Titolo abilitativo singolo convenzionato.

## **Titolo IV: Modificazioni edilizie**

### **Art. 17 - Modificazioni edilizie – aspetti generali**

Le “Modificazioni edilizie”, interventi ammessi sugli edifici esistenti e sui lotti edificati, sono regolate secondo l’obiettivo strategico del riuso, adeguamento e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; gli obiettivi enunciati dal Piano Strutturale per i Sistemi Territoriali e funzionali; gli obiettivi operativi del Regolamento Urbanistico; i principi insediativi riconoscibili nelle singole parti del sistema insediativo; i contenuti storici, ambientali e paesistici; le relazioni tra edifici ed aree di pertinenza.

Le Modificazioni sono espresse per casi omogenei, con individuazione cartografica dettagliata e regole specifiche puntualizzate in norme generali per territorio e norme specifiche per singole tipologie di Modificazioni edilizie.

Gli interventi sugli edifici compresi in un singolo perimetro di modificazione nella cartografia del Regolamento Urbanistico sono regolati dalla medesima categoria di modificazione.

Qualora le regole della Modificazione edilizia ammettano incrementi quantitativi specifici, tale indicazione quantitativa supera eventuali restrizioni quantitative generali e si applica ai soli edifici indicati in cartografia dalla specifica regola di Modificazione edilizia.



**Art. 18 - Modificazione edilizia 1 Restauro e risanamento conservativo degli edifici di valore storico - testimoniale**

1. Descrizione

Si tratta di edifici di riconosciuto valore storico: la Torre della battaglia, Torre Nuova, la Torraccia, la Chiesa di San Vincenzo Ferreri, la Chiesa di Santa Barbara a San Carlo.

2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'attento recupero degli edifici e delle aree circostanti e l'apertura al pubblico regolamentata degli edifici, per apprezzarne il valore storico - testimoniale.

3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di Restauro e risanamento conservativo, regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

4. Prescrizioni specifiche

Prescrizioni sui materiali e sui metodi di intervento sono specificate nell'apposito articolo 11 del Regolamento Urbanistico.

5. Titolo abilitativo singolo

## Art. 19 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il particolare ruolo nella configurazione dello spazio urbano su cui si affacciano, dato dalle particolari caratteristiche storiche, architettoniche, di omogeneo impianto urbanistico.

### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle dotazioni dell'edificio contestualmente alla tutela dei fronti, dei giardini e degli impianti arborei esistenti.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia interna. Sono vietati interventi di demolizione dei fronti o di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi, salvo che gli stessi non siano giustificati da rilievo che ne dimostri la preesistenza.

### 5. Titolo abilitativo singolo

## Art. 20 - Modificazione edilizia 3 Adeguamento degli edifici

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici segnalati per il ruolo nella configurazione dello spazio urbano su cui si affacciano. I fronti principali di tali edifici sono stati nel tempo modificati rispetto alla immagine originaria, altri fronti sono meno rilevanti nell'apporto pubblico.

### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento degli edifici e la tutela dei fronti di definizione dello spazio pubblico.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

### 4. Prescrizioni specifiche

In caso di modificazione dei fronti, compreso le modifiche dei materiali o dei colori di singoli elementi, il rilievo ed il progetto devono evidenziare tali caratteristiche anche negli edifici adiacenti, per motivare il senso armonico delle scelte.

### 5. Titolo abilitativo singolo



## Art. 21- Modificazione edilizia 4 Rinnovo degli edifici

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio urbano.

### 2. Obiettivi

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'adeguamento delle dotazioni dell'edificio.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sono ammessi interventi di Sostituzione edilizia (Piano Strutturale: art.5 Tipi di intervento, lettera f).

Il nuovo edificio dovrà realizzare, nelle pertinenze, spazi appositamente asserviti al parcheggio in misura pari a quanto stabilito dall'art.41 sexies L.1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

Il contenuto della norma è efficace anche per gli edifici esistenti nel Sistema Ambientale non diversamente specificati.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

### 5. Titolo abilitativo singolo

In caso di intervento collegato a cambio di destinazione d'uso, la concessione è subordinata alla firma di una convenzione tipo che preveda la contestuale cessione gratuita o, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la monetizzazione delle aree per servizi relativi alla sola SLP oggetto di demolizione o costruzione la cui destinazione d'uso è modificata rispetto all'edificio preesistente.

## Art. 22 - Modificazione edilizia 5 Adeguamento ed incremento degli edifici

### 1. Descrizione

Si tratta di edifici residenziali di ridotte dimensioni, in genere ad un piano fuori terra senza valore testimoniale e senza particolare ruolo nella definizione dello spazio urbano.

### 2. Obiettivi

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è l'omogeneizzazione del tessuto edilizio di recente formazione e l'adeguamento dell'unità abitativa alle mutate esigenze dei nuclei famigliari.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sugli edifici classificati in questa Modificazione edilizia sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sugli edifici classificati con questa Modificazione sono ammessi interventi di Ampliamento mediante sopraelevazione di un piano.

- Relativamente all'area compresa tra la via della Principessa e la Ferrovia Pisa-Roma, contraddistinta dalla sigla **M5/1** l'incremento in sopra elevazione non potrà superare l'altezza massima di ml. 8,50 misurata ortogonalmente sull'asse di via della Principessa.

E' ammesso anche l'incremento in ampliamento orizzontale.

In tale caso l'incremento ammesso è di 65 mq di SLP.

L'intervento dovrà realizzare, nelle pertinenze, spazi appositamente asserviti al parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies L.1150/42 e successive modifiche e integrazioni.

L'incremento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

Gli edifici oggetto di ampliamento possono essere utilizzati esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

La libera vendita dell'alloggio - entro cinque anni dal rilascio del certificato di abitabilità - è ammessa previo pagamento al Comune di una sanzione pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese - documentate - sostenute per l'intervento.

### 5. Titolo abilitativo singolo convenzionato

## Art. 23 - Modificazione edilizia 6 Adeguamento funzionale degli alberghi esistenti

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria gli edifici esistenti utilizzati per attività ricettive e confermati dal Regolamento Urbanistico per tale destinazione.

### 2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'adeguamento dimensionale e l'aggiornamento funzionale delle strutture ricettive esistenti laddove non sia in contrasto con i valori ambientali e la struttura insediativa.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia regolati dall'art.5 Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sugli edifici classificati con questa Modificazione sono ammessi interventi di incremento massimo di SLP corrispondente alla superficie coperta esistente da realizzare mediante sopraelevazione e/o ampliamento dell'edificio.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare sono:

- altezza massima 14 metri, misurata ortogonalmente all'asse di Viale Serristori e di Largo della Libertà;
- distanza minima tra pareti finestrate 10 metri.
- distanza minima dai confini secondo Codice Civile.

### 5. Norme per l'adeguamento funzionale degli alberghi esistenti sulla duna

Per gli edifici classificati con la sigla M6/1 l'adeguamento avviene mediante l'incremento della SLP per una quantità massima pari al 130 mq. E' vietata la sopraelevazione, l'ampliamento non dovrà costituire avvicinamento alla linea di costa, considerando tutti i fronti prospicienti il mare. Distanza minima dalle pareti finestrate 10 metri. Distanza minima dai confini secondo il Codice Civile.

### 6. Regole generali

La destinazione d'uso ammessa per tali interventi è esclusivamente Attività ricettive secondo l'art.3 "Destinazioni d'uso degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale". La destinazione d'uso dovrà essere trascritta e vincolata per un minimo di 10 anni.

Le attrezzature ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti al parcheggio pertinenziale o predisposti anche in lotti diversi da quello su cui insiste la struttura ricettiva.

L'incremento ammesso può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

### 7. Titolo abilitativo singolo convenzionato.

## Art. 24 - Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive

### 1. Descrizione

Appartengono a questa categoria edifici residenziali prevalentemente utilizzati come seconda casa.

### 2. Obiettivi

Il Regolamento Urbanistico persegue l'ammodernamento complessivo del sistema funzionale delle attività di accoglienza turistica. In particolare è da perseguire il miglior utilizzo nell'arco dell'anno del patrimonio edilizio destinato alle attività di accoglienza e la conversione delle seconde case in strutture per servizi turistici più articolati, con un maggior contributo alle attività economiche locali.

### 3. Tipi di intervento ammessi

Sono ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia regolati dall'articolo 5 - Tipi di intervento degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale.

### 4. Prescrizioni specifiche

Sui lotti edificati classificati con questa modificazione sono ammessi interventi di Ampliamento contestuali al cambio di destinazione d'uso verso le Attività ricettive e la Residenza Turistica ad eccezione di Villaggi, campeggi ed affittacamere.

L'ampliamento consiste nella possibilità di sopraelevazione. e/o l'ampliamento Parametri urbanistici da rispettare:

- SLP massima determinata dalla superficie coperta esistente moltiplicata per 4;
- Altezza massima 14 metri, misurata ortogonalmente all'asse di Viale Serristori e di Largo della Libertà;
- Distanza minima tra pareti finestrate: 10 ml.
- Distanza minima dai confini: secondo Codice Civile.

L'intervento è subordinato alla verifica del raggiungimento dei requisiti dimensionali minimi per le strutture ricettive.

La destinazione d'uso ammessa per tali interventi è esclusivamente Attività ricettive e Residenza Turistica (escluso i villaggi, i campeggi e gli affittacamere), secondo l'art.3 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale. La destinazione d'uso dovrà essere trascritta e vincolata per un minimo di 10 anni.

Le strutture ricettive dovranno dotarsi di un posto auto per ogni camera in spazi, coperti o scoperti, appositamente asserviti a parcheggio pertinenziale.

L'ampliamento può essere realizzato una sola volta durante la validità del Regolamento Urbanistico e non è cumulabile con l'intervento previsto da altre Modificazioni edilizie.

Gli interventi sulla vegetazione dovranno fare particolare attenzione alla conservazione degli aspetti ambientali e paesaggistici, con particolare riguardo ai giardini, parchi ed aree con formazioni arboree di pregio.

### 5. Titolo abilitativo singolo convenzionato

6. M7/1

Nei Sottosistemi Insediativi e nel Sottosistema Ambientale A.3, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse e nel rispetto di tutte le altre norme del presente Regolamento Urbanistico in particolare con le prescrizioni per la difesa e la tutela del suolo, nonché nel rispetto delle altezze massime del sottosistema di riferimento è consentita la conversione verso strutture ricettive.

Nei Sottosistemi Insediativi valgono gli stessi parametri urbanistici della M7.

In caso di intervento sulla fascia dunale, ferma restando la validità dei parametri urbanistici della M7/1, sono confermati le prescrizioni ed i vincoli della norma M6/1 (è vietata la sopraelevazione, l'ampliamento non dovrà costituire avvicinamento alla linea di costa, considerando tutti i fronti prospicienti il mare).

Nel Sottosistema Ambientale A.3 la quantità massima ammissibile per la destinazione d'uso ad attività ricettive è fino ad un massimo di mq. 1000 di SLP compreso l'esistente.

Tale possibilità di intervento è ammessa esclusivamente per gli edifici esistenti con SLP minima di mq. 400.

Valgono altresì le specificazioni della M7 relativamente a vincolo di destinazione d'uso, dotazione di servizi, validità dell'intervento e rispetto degli aspetti ambientali e paesaggistici e quant'altro specificato.

L'intervento è subordinato a Piano attuativo.





**Art. 25 - Villaggio Minerario U.T 8.1 - Luogo a statuto speciale.**

Obiettivo del Regolamento Urbanistico è la riqualificazione della intera Unità Territoriale, mantenendo integro l'assetto urbanistico dell'impianto originario del "Villaggio Minerario".

Gli obiettivi principali degli interventi ammessi esistenti sono la tutela, la valorizzazione e l'adeguamento degli edifici esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: Residenza, Attività Urbane di ridotte dimensioni, Attività ricettive, Attività di servizi.

- In ottemperanza al disposto dell' art. 22 comma 9 del Piano Strutturale per gli interventi edilizi valgono, sugli edifici specificati le norme relative alle modificazioni edilizie; sugli edifici non specificati, gli interventi edilizi non realizzabili con Dichiarazione di Inizio Attività o ai sensi dell' art. 26 della Legge 47/85, sono subordinati agli strumenti attuativi di pianificazione urbanistica.

Per gli edifici di tutta la Unità Territoriale ad uso residenziale valgono le indicazioni e prescrizioni della Modificazione edilizia 2.

Al piano terra è comunque ammesso, su ambo i lati dell'edificio, un ampliamento solo e soltanto per locali tecnici ed adeguamento tecnologico.

La dimensione massima degli ampliamenti sarà di circa ml. 3,00 x 2,00 con altezza massima in gronda di ml. 2,40.

Le superfici ampliate comunque dovranno rispettare planimetricamente i fili delle pareti dell' edificio principale.

I materiali da costruzione dovranno uniformarsi a quelli esistenti.

I garages, le cantine a servizio delle abitazioni potranno essere ritrovati, oltre che interrati o seminterrati, anche fuori terra con altezza massima in gronda di ml. 2,40 con tetto a falde inclinate con manto di copertura in cotto.

I colori per le tinteggiature esterne dovranno uniformarsi a quelle originarie.

Le essenze arboree per i nuovi impianti per la sostituzione di quelle esistenti all'intera Unità Territoriale medesima dovranno essere essenze autoctone ed adeguarsi al contesto ambientale della zona.

Progetto unitario con concessione edilizia convenzionata.

- Nell'edificio attualmente destinato ad asilo nido è consentito anche il cambio di destinazione d'uso.

E' ammesso un aumento della SLP di un piano fino all'altezza massima di ml. 7,50

L'intervento è ammesso con titolo abilitativo singolo.

- Per l'edificio perimetrato in cartografia, attualmente destinato a residence, non riferito all'impianto urbanistico originale, è possibile la demolizione e ricostruzione a parità di SLP nel rispetto delle norme di sottosistema e del Regolamento Urbanistico.

L'intervento è subordinato a Titolo Abilitativo Singolo Convenzionato.

## **Titolo V: Regole per lo spazio pubblico**

### **Art. 26 - Riqualificazione dello spazio pubblico**

Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti da sottoporre a progetti ed interventi di riqualificazione di spazi pubblici. Tali ambiti corrispondono a:

- le UT indicate dal Piano Strutturale;
- gli ambiti dei Piani attuativi;
- gli ambiti realizzati con progetto edilizio unitario;
- ulteriori ambiti appositamente individuati.

In tali ambiti potranno essere realizzati chioschi o edicole previa concessione del suolo pubblico. I progetti dovranno tenere conto delle norme generali per l'uso del suolo pubblico e dei materiali da costruzione relativi al Sottosistema interessato.

In tutti tali ambiti gli interventi sugli spazi pubblici scoperti sono assoggettati a progetto esteso agli spazi pubblici scoperti dell'intero ambito; tale progetto, oltre all'intervento da realizzare in prima fase, specificherà:

- le connessioni e gli elementi di continuità tra i diversi tipi di spazio pubblico interni ed esterni all'ambito;
- gli accessi ed i percorsi;
- i principi per le alberature e la progettazione di dettaglio degli spazi verdi;
- i criteri per la scelta dei materiali ed i materiali non ammessi.

In caso di realizzazione di posti auto coperti i manufatti dovranno essere interrati o seminterrati, con le caratteristiche fisiche fissate dal Piano Strutturale per non costituire SLP. Le coperture dovranno essere praticabili e sistemate a verde o lastricate. E' vietata la copertura con materiali bituminosi.

I parcheggi dovranno essere adeguatamente alberati.

### **Art. 27 - Regole per la segnaletica e le insegne**

L'Amministrazione Comunale predisporrà un Regolamento per la segnaletica stradale entro un anno dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

Obiettivo del Regolamento è la razionalizzazione della segnaletica comunale, per diminuirne il numero e migliorarne la collocazione nello spazio urbano.

Sono proibite le insegne a bandiera verso lo spazio pubblico.

Sono ammesse le insegne entro il filo edilizio, incassate entro lo sfondato delle vetrine e degli ingressi.

### **Art. 28 - L'area pedonale urbana nel Sottosistema insediativo centrale**

Nell'area pedonale urbana sono proibite le tende non retrattili:

- la lunghezza massima non dovrà essere superiore a ml. 0,25 dal filo interno dello stipite della porta da ambo i lati;

l'aggetto verso il filo strada non dovrà essere superiore a ml. 1,50;  
l'altezza, misurata dal piano strada non dovrà essere inferiore a ml. 2,30.

Sono ammesse esclusivamente le serrande di chiusura del tipo a grata.

Sono ammessi gazebo anche dotati di serramenti chiudibili, come da specifico Regolamento Comunale.

Gli interventi sono preceduti da progetto unitario dello spazio pubblico che fissi le regole per i materiali e indichi le soluzioni, anche modulari per gli oggetti di arredo.

#### **Art. 29 - Materiali per lo spazio pubblico pedonale**

Lo spazio pubblico pedonale (marciapiedi, percorsi, ecc.) sarà caratterizzato da cordoli bocciardati in pietra calcarea, travertino granito dell'Elba.

Per le pavimentazioni sono da utilizzare il pavé o la pavimentazione levigata in pietra calcarea, travertino, granito dell'Elba o masselli autobloccanti nelle forme e nei colori adeguati all'intervento.

#### **Art. 30 - Riqualificazione della spiaggia**

Il Progetto unitario pubblico previsto dall' art. 20 comma 9 degli Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio del Piano Strutturale per la UT 6.1 della spiaggia, dovrà inoltre tenere conto delle aree indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico soggette a concessioni demaniali.



## Titolo VI: La gestione del piano

Oltre a quanto previsto all'Art. 11 del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale intende dare attuazione esecutiva alle previsioni del Regolamento Urbanistico, per le quali sono previsti P.A. di iniziativa pubblica, tramite l'Ufficio di Piano avvalendosi se necessario di consulenze e collaborazioni esterne.

L'ufficio di Piano e gli altri Uffici dell'Amministrazione Comunale dovranno inoltre tenere in continuo aggiornamento le banche dati costituenti gli elaborati di PRG al fine di verificarne periodicamente lo stato di attuazione, le eventuali varianti e modificazioni anche in riferimento agli strumenti di pianificazione sovracomunali.



**Titolo VII - Interventi previsti nelle aree all'interno del perimetro del centro abitato ove è prevista l'edificazione di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.**

**Schede normative B. (ART.28 B L.R. 5/95)**

**SSI.7.b.1-a-b-c EX CONSERVIFICIO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito composto dalle tre aree: ex conservificio, ex capannoni di carnevale e area abbandonata localizzata nel SSI.6 del mare.

**Descrizione:**

Ambito composto da tre aree: ex conservificio (a), ex capannoni di carnevale (b), area abbandonata localizzata nel SSI.6 del mare (c).

**Destinazioni d'uso:**

per l'area (a): Attività ricettive, Residenza Turistica con esclusione di villaggi, campeggi ed affittacamere, Attività urbane: ristorazione e pubblici esercizi, parcheggio e sosta campers, attività di sportello, agenzie; Attività di servizi, solo per attrezzature di interesse comune: ufficio di informazioni per turisti;

per l'area (b): Attività urbane, attività per la ristorazione e i pubblici esercizi;

per l'area (c): Parcheggi privati e pubblici.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

per l'area (a): incremento della SLP esistente pari al 20%;

per l'area (b): massimo 150 mq SLP, altezza massima 7,50 ml.;

per l'area (c): è ammesso un parcheggio interrato.

**Aree per servizi (standard urbanistici):**

Come indicato nella tavola normativa.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per l'intero ambito.

**SSI.7.b.2 DISTRIBUTORE ESSO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area tramite l'ampliamento del distributore esistente, per una migliore dotazione di servizi all'ingresso nord, e la nuova edificazione a completamento urbanistico.

Il recepimento di spazi per il ricovero di autovetture a servizio del quartiere Acquaviva.

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane : attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste, purché le aree interessare per tali attività siano prevalentemente per servizi al mezzo e non alle persone.

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Incremento fino a 200 mq. SLP per l'impianto di distribuzione carburante e attività connesse.

Nuova edificazione residenziale sino ad un massimo di mq. 400 di SLP. Sono ammessi inoltre mq. 150 di SLP per la realizzazione di garages. I garages devono essere realizzati fuori terra.

Altezza massima per gli edifici residenziali : ml.7,50.

Altezza massima per i garages: ml.2,40 in gronda, copertura a capanna.

Della SLP a garages è vietato il cambio di destinazione d'uso.

**Aree per servizi: standard urbanistici:**

Come indicato nella tavola normativa

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.7.b.3 GIRARROSTO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area, il recupero del patrimonio edilizio esistente e la conversione verso attività ricettive.

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane: solo attività per la ristorazione e pubblici esercizi, Attività ricettive, Residenza turistica con esclusione di villaggi, campeggi ed affittacamere.

Residenza limitatamente alla quantità di SLP esistente.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 3, il fronte sul lato ovest è vincolato con la Modificazione edilizia 2.

Sugli edifici oggetto di cambio d'uso verso le strutture ricettive sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 4, ed è consentito un ampliamento del 20% della SLP esistente oggetto della conversione.

**Aree per servizi (standard urbanistici):**

Le aree a verde e a parcheggio individuate quantitativamente nella tavola del Regolamento Urbanistico saranno specificatamente localizzati in sede di progetto esecutivo; i parcheggi pubblici o di uso pubblico potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro dell'area in misura come da D.M. 1444/68.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.7.b.4 EX MACELLI – HOTEL SANTA CATERINA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la razionalizzazione degli accessi carrabili alla struttura con la realizzazione di Via Torricelli, come individuato in cartografia ed inoltre il potenziamento della struttura ricettiva esistente attraverso la sostituzione edilizia degli edifici fatiscenti "ex Macelli".

**Descrizione:**

L'ambito è composto dall'area dell'hotel Santa Caterina e dagli ex macelli (a) e dall'area a mare tra Via dello Storione e Via della Sirena (b).

**Destinazioni d'uso:**

Area (a) Attività Ricettive.

Area (b) Attività Urbane : stabilimenti balneari.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Area (a) :sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 4.

Area (b) :SLP massima mq. 150 da realizzarsi nella zona retrodunale, altezza massima ml. 4,50. La quantità di SLP che verrà realizzata nell'area (b) dovrà essere detratta dalle quantità recuperate nell'intervento di sostituzione edilizia dell'area (a).

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire dentro le aree di pertinenza dell'edificato.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

L'intervento nell'area (b) potrà essere realizzato solamente dopo l'approvazione del progetto unitario relativo alla UT 6.1.

**SSI.7.b.5-a-b MIRÒ E DISTRIBUTORE AGIP**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la razionalizzazione degli accessi carrabili alla struttura con la realizzazione del prolungamento di Via Torricelli, come individuato in cartografia.

Sul distributore sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; in caso di chiusura sono previsti parcheggi pubblici e privati, con accesso da Via Torricelli.

**Descrizione:**

Ambito composto da due aree: Mirò (a), distributore AGIP (b).

**Destinazioni d'uso:**

area (a) Attività urbane : attività per lo spettacolo e per il tempo libero; Attività ricettive: limitatamente alla quantità di SLP attualmente destinata ad affittacamere con incremento massimo del 20% solo per attività ricettive.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 4.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono a reperire dentro le aree di pertinenza dell'edificio.

**Modalità di intervento**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per l'intero ambito.

**SSI.5.b.6 EX SCUOLA MATERNA SANTA CECILIA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è il miglior uso dell'edificio in quanto attualmente sottoutilizzato.

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive, Attività urbane , Attività di servizi.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 3.

Nel caso di destinazione d'uso a servizi, solo strutture sociali protette, è ammesso un incremento della SLP esistente del 20%.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire o dentro le aree di pertinenza dell' edificato o in altre aree destinate a tale uso indicate dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.5.b.7 OFFICINA BENSI**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riconversione dell'edificio attraverso lo spostamento della attività esistente in quanto incompatibile con il funzionamento della zona pedonale.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza mq. 200 di SLP ai piani superiori.

Attività urbane: attività commerciali al dettaglio di piccole dimensioni, ristorazione e pubblici esercizi, attività di sportello e agenzie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale, attività direzionali e di ufficio.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Il fronte è vincolato alla Modificazione edilizia 2, è ammessa la ristrutturazione edilizia interna

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.5.b.8 HOTEL LA VELA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la ristrutturazione e riconversione dell'attuale struttura.

**Destinazioni d'uso:**

Al piano terra: Attività urbane: attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi.

Ai piani superiori: Attività ricettiva e residenza

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Contestualmente alla richiesta di cambio di destinazione d'uso dovrà essere riprogettata la facciata solo nel caso che l'intervento comporti modifica della stessa con particolare riferimento ai balconi ed al tipo di intonaco.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.



### SSI.5.b.9 EX CINEMA CENTRALE

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riconversione dell'edificio compreso l'isolato interessato.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza. Al piano terra, sul fronte di Via Vittorio Emanuele II attività urbane: attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, attività di sportello e agenzie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 4. Il fronte su Via Vittorio Emanuele II è vincolato alla Modificazione edilizia 2, su tale edificio è ammessa la Modificazione edilizia 3. Sui restanti edifici è ammessa la sostituzione edilizia, con la realizzazione di una corte interna; l'altezza massima ml. 12,50.

L'intervento dovrà prevedere l'eliminazione della pensilina su Via Vittorio Emanuele II.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

### SSI.5.b.10 EX CINEMA TIRRENO

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la ristrutturazione dell'edificio e la contestuale realizzazione di una sala ad uso pubblico.

**Destinazioni d'uso:**

Al piano terra Attività urbane : attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi, pratica sportiva e la cura personale. Residenza ai piani superiori.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sono ammessi interventi descritti nella Modificazione edilizia 4. Il filo edilizio è obbligatorio, sull'allineamento della Via San Francesco, sul retro è previsto un giardino privato, di profondità pari al giardino pubblico.

E' ammessa la sopraelevazione di un piano, sino alla quota dell'edificio adiacente sulla sinistra (Palazzo Morghen -Piazza Umberto 1°).

**Aree per servizi (standards urbanistici):**

Cessione gratuita delle aree necessarie per la nuova viabilità Realizzazione una sala di almeno 300 mq pubblica o a di uso pubblico.

La dimensione e la diversa localizzazione della sala potrà essere individuata in altra area destinata a tale uso indicata all'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.5.b.11 CANTINONE**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è la qualificazione dell'area ed il mantenimento dell'edificio classificato Modificazione edilizia 3.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza. Attività urbane: attività commerciali di 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.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

E' ammessa la ristrutturazione edilizia interna e l'uso del piano seminterrato per posti auto e deposito. Nel rispetto della Modificazione edilizia 3 ( Adeguamento degli edifici ), può essere realizzata una sopraelevazione della copertura fino ad un massimo di ml.1,10.

**Aree per servizi (standards urbanistici):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato.

Cessione gratuita delle aree necessarie per la nuova viabilità.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.7.b.12 VIA PIAVE E VIA CASTELLUCCIO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la realizzazione della strada tra Via Piave e Via del Castelluccio.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Nuova edificazione: 750 mq. di SLP.

Altezza massima: 7,50 ml.

**Aree per servizi (standards urbanistici):**

Cessione gratuita delle aree necessarie per la nuova viabilità e realizzazione della stessa.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata

**SSI.6.b.13 LA LANTERNA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la riconversione degli edifici esistenti verso attività ricettive.

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive e Residenza turistica con esclusione di villaggi, campeggi ed affittacamere. Attività urbane limitatamente allo stabilimento balneare.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Quantità massima insediabile: 1.500 mq. di SLP.

Altezza massima: 10,50 ml.

Arretramento dell'edificio per attività ricettive e servizi annessi sino al limite ovest dell' Hotel Sabbia d'Oro.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato o in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.6.b.14 IL SOMBRERO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la riqualificazione dell'esistente mediante cambio di destinazione d'uso solo ad attività ricettive.

**Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive e Residenza turistica, con esclusione di campeggi villaggi e affittacamere.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Quantità massima insediabile: 750 mq. di SLP.

Altezza massima: 10,50 ml.

Mantenimento dell'impianto arboreo di maggior pregio. Particolare attenzione all'inserimento del manufatto con particolare riferimento agli accessi ed alla viabilità esistente.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato o in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.7.b.15 SAN GIOVANNI ( UT 7.8 )**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è favorire lo spostamento di attività contraddittorie con le destinazioni attuali della zona.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

E' ammessa la ristrutturazione e sostituzione edilizia a parità di SLP.

Se l'intervento di Sostituzione edilizia è realizzato entro tre anni dalla entrata in vigore del Regolamento Urbanistico è ammesso un incremento della SLP esistente nella percentuale del 30%, fino ad un massimo di 700 mq.

Altezza massima 7,50 ml.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperite all'interno dell'area di pertinenza dell'edificato.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**SSI.7.b.16 ZONE DI COMPLETAMENTO PAESE  
NUOVO**

**Descrizione:**

La scheda comprende:

- la zona a margine della ferrovia Pisa-Roma (a),
- il lotto inedificato a margine di Via Mozza (b),
- il lotto inedificato in Via Giusti (c),
- il lotto inedificato tra Via Roma e il Fosso del Renaione (d).
- la zona di completamento in Via Aurelia nord (e).
- la zona di completamento in Via Pascoli (f).

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento del tessuto edilizio del Sottosistema Insediativo del paese nuovo (b)-(c)-(d) (e)-(f) e la riqualificazione dell' area lungo la Ferrovia Pisa-Roma tramite la realizzazione di un collegamento pedonale con la viabilità esistente di Via del Passaggino (a).

**Destinazioni d'uso:**

Residenza (b)-(c)-(d) (e)-(f).

Garages pertinenziali - L. 122/89 (a).

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

- (a) -Garages fuori terra quantità previste dalla L. 122/89  
-Altezza in gronda ml. 2,40 copertura a capanna.
- (b) -Residenza SLP massima mq. 200  
-Altezza massima 7,50 ml.
- (c) -Residenza massima di mq. 100 di SLP  
-Altezza massima 4,50 ml.
- (d) -Residenza massima di mq. 160 di SLP  
-Altezza massima 7,50 ml.
- (e) -Residenza massima di mq. 60 di SLP  
-Altezza massima 7,50 ml.
- (f) -Residenza massima di mq. 80 di SLP  
-Altezza massima 7,50 ml.

**Prescrizioni specifiche:**

Gli edifici realizzati nel presente ambito possono essere utilizzati esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

La libera vendita dell'alloggio entro 5 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, è ammessa previo pagamento al Comune di una sanzione pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese - documentate - sostenute per l'intervento.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

L'intervento nell'ambito (b) è subordinato alla realizzazione del percorso pedonale che unisce la Via Mozza alla Via del Passaggino. Il progetto di opera pubblica dovrà consentire l'utilizzo del percorso pedonale anche come "passo carrabile" da parte dell'ambito (a), con accesso da Via Mozza.

L'intervento nell'ambito (e) è subordinato alla realizzazione del verde pubblico nell'area adiacente all'edificio.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola per ciascun ambito convenzionata

### **SSI.5.b.17 HOTEL CENTRALE**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è l'adeguamento funzionale della struttura ricettiva esistente.

#### **Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive a piano terra e superiori nell'edificio individuato con Modificazione edilizia 3.

Attività di ristorazione e pubblici esercizi a piano terra nell'edificio individuato con Modificazione edilizia 4.

#### **Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sull'edificio principale (Hotel Centrale) è ammessa la Modificazione edilizia 3. E' ammesso un adeguamento con incremento della SLP. L'incremento dovrà essere obbligatoriamente realizzato con la chiusura del portico già esistente a piano terra prospiciente Piazza Umberto I°.

#### **Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

Le aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico sono da reperire in altra area destinata a tale uso indicata dall'Amministrazione Comunale.

#### **Modalità di intervento:**

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

**Titolo VIII - Individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Schede normative C. (ART.28 C LR.5/95)**

**SSI.7.c.1 PIAZZA SALVO D'ACQUISTO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è la riqualificazione dell'area e la migliore dotazione di servizi quali parcheggi pubblici.

**Destinazioni d'uso:**

Servizi pubblici : spazi pubblici alberati, parcheggi.

E' ammessa l'edificazione di un chiosco per servizi.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

La nuova edificazione del nuovo chiosco non potrà superare i 30 mq SLP, per un'altezza massima di ml. 3,50.

**Modalità di intervento:**

Progetto di opera pubblica esteso all'intero ambito.

**SSI.5.c.2 NUOVA VIABILITÀ URBANA DA LARGO BERLESE ALLA UT 7.1 TESTATA NORD**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione, la progettazione della viabilità urbana di attraversamento e la realizzazione del nodo di attraversamento e la realizzazione del nodo di attestamento della porta nord.

**Modalità di intervento:**

Progetto di opera pubblica esteso all'intero tracciato.



**Titolo IX- Interventi che per la loro complessità e rilevanza sono subordinati a Piano Attuativo.**

**Schede normative D. (ART.28 D LR.5/95)**

**Art. 31 - Interventi subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica**

I sotto elencati piani attuativi di iniziativa pubblica sono soggetti alle indicazioni e prescrizioni degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio del Piano Strutturale.

Le relative perimetrazioni delle unità territoriali oggetto d'intervento sono riportate nel Capitolo D dell' Elaborato Normativo Prescrittivo.

**SSI.7.d.1 - PORTA A NORD -  
NODO DI ATTESTAMENTO URBANO (UT 7.1)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione della porta nord quale nodo di attestamento con parcheggi in corrispondenza del nodo di trasporto collettivo. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio. Art. 21 - UT 7.1 del Piano Strutturale.

**SSI.7.d.2 - PARCO ATTREZZATO SPORTIVO (UT 7.2)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la qualificazione degli impianti sportivi esistenti e l'ampliamento del parco sportivo. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 21 - UT 7.2 del Piano Strutturale.

**SSI.7.d.3 - CERNIERA - AMPLIAMENTO DEL CAMPUS SCOLASTICO (UT 7.3)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione di edilizia residenziale privata e pubblica, la dotazione di attrezzature di interesse comune e l'ampliamento delle strutture scolastiche esistenti. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 21 - UT 7.3 del Piano Strutturale.

**SSI.7.d.4 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE (UT 7.9)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione e l'ampliamento dell'esistente area ad attività produttive. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 21 - UT 7.9 del Piano Strutturale.

#### **SSI.8.d.6 - CAMPEGGIO SAN CARLO PIP (UT 8.3)**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la trasformazione dell'area per la dotazione di un campeggio. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 22 - UT 8.3 del Piano Strutturale.

#### **SSA.3.d.7 - PARCO SERVIZI ALLA MOBILITÀ (UT 3.6)**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area per la dotazione di servizi alla mobilità. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 16 - UT 3.6 del Piano Strutturale.

Relativamente ai due interventi d.4 e d.6, da attuarsi con P.I.P. ex art. 27 L. 865/71, i piani attuativi dovranno tenere conto della necessità di trasferimento in tali ambiti di attività esistenti nel territorio, per le quali le presenti norme hanno dichiarato la incompatibilità dell'attuale localizzazione, e della possibilità di acquisizione pubblica di aree per Attività di Servizi.

#### **SSA.2.d.8 TESTATA DI RIMIGLIANO (UT 2.5)**

##### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche e private per la qualificazione del sistema dei parchi. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 14 - UT 2.5 del Piano Strutturale.

##### **Destinazioni d'uso:**

Attività ricettive Attività urbane: esclusivamente attività commerciali al dettaglio di ridotte dimensioni, ristorazione e pubblici esercizi, attività di sportello, agenzie, attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;

Attività di servizi : attrezzature di interesse comune.

##### **Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Edificazione massima 15.000 mq. di SLP.

Altezza massima ml. 7,50.

##### **Aree per servizi (standards urbanistici):**

La convenzione del Piano Attuativo dovrà prevedere:

- l'asservimento all'uso pubblico della pineta di Rimigliano (1.323.000 mq.), individuata nella tavola del Regolamento Urbanistico e classificata nella UT delle aree boscate 2.2;
- la cessione all'Amministrazione Comunale del Viale dei Cavalleggeri, per una sezione di 20 metri;
- le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale per completare il Parco di Rimigliano "del mare" o, qualora l'Amministrazione Comunale le abbia già acquisite direttamente, in tutto od in parte, gli eventuali ulteriori oneri da corrispondere.

Non è obiettivo dell'Amministrazione Comunale acquisire aree a servizi all'interno dell'ambito del Piano Attuativo;



**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

**SSI.6.d.9-PARADISINO-GHIRIGORO-PIAZZA GRAMSCI  
(UT 6.3)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione delle aree verdi e affacciate sul mare del sistema insediativo, da integrare nel lungomare pedonale urbano e la dotazione di servizi quali parcheggi pubblici.

**Descrizione:**

L'ambito perimetrato oggetto di piano attuativo di iniziativa pubblica è descritto nella scheda grafica allegata.

Il Piano Attuativo dovrà tenere conto anche dello spostamento del chiosco della distribuzione carburante attualmente ubicato in Piazza Gramsci.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 20 - UT 6.3 del Piano Strutturale.

**SSI.6.d.18 - ORMEGGIO VERDE (UT 6.2)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione di un punto di ormeggio per la nautica carrellabile, e l'integrazione con il lungomare pedonale urbano.

**Destinazioni d'uso:**

Ormeggio verde - parcheggi e zona di rimessaggio temporaneo a terra.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Non sono ammesse nuove edificazioni.

**Modalità di intervento:**

Progetto di opera pubblica.

**Art. 32- Interventi subordinati a Progetto Unitario o Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.**

I sotto elencati interventi di iniziativa pubblica o privata sono soggetti alle indicazioni e prescrizioni degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio del Piano Strutturale.

Le relative perimetrazioni delle unità territoriali oggetto d'intervento sono riportate nel Capitolo D dell'Elaborato Normativo Prescrittivo. Il titolo abilitativo per tali interventi è la Concessione edilizia unitaria convenzionata.

**SSI.7.d.5 - AREA SPETTACOLI VIAGGIANTI (UT 7.10)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la dotazione di servizi per lo spettacolo e il tempo libero. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 21 - UT 7.10 del Piano Strutturale.

**SSI.5.d.10 EX CASERMA DEI CARABINIERI ED EX CHIMERA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la dotazione di servizi quali attrezzature di interesse comune da integrare con i servizi ed attrezzature previsti dal progetto di ampliamento del Porto Turistico.

**Destinazioni d'uso:**

Attività urbane : Ristorazione e pubblici esercizi. Attività di sportello, agenzie. Attività per il tempo libero

Attività di servizi: attrezzature di interesse comune.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Sull'edificio ex Chimera sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 3.

Sugli edifici annessi all'ex Chimera è prescritta la demolizione, con ricostruzione con incremento di SLP di 150 mq.

Sull'edificio della ex caserma sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 3, il fronte su Corso Italia è tutelato con Modificazione edilizia 2.

L'edificio viene affiancato da un nuovo edificio di pari quantità, progettato con i medesimi criteri tipologici e di composizione del fronte. Il nuovo edificio unirà i due edifici esistenti.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata.

**SSI.5.d.11 PARCO ARCHEOLOGICO (UT 4.2)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione e la tutela del Parco Archeologico. Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 17 - UT 4.2 del Piano Strutturale.

L'ambito perimetrato oggetto di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata è descritto nella scheda grafica allegata.

**SSI.6.d.12 - PODERE SAN LUIGI (UT 6.4)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario e la salvaguardia del verde e degli spazi aperti. Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 20 - UT 6.4 del Piano Strutturale.

**SSI.6.d.13 - HOTEL I LECCI (UT 6.5)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e degli spazi aperti e la riqualificazione dell'attività turistico alberghiera già esistente.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 20 - UT 6.5 del Piano Strutturale.

**SSI.6.d.14 - GARDEN CLUB (UT 6.6)**

La scheda normativa comprende le strutture ricettive esistenti nella zona attuata con PIP turistico:

d.14a - Lazzi.Vi.Tur

d.14b - Residence dei Cavalleggeri

d.14c - Garden Club Toscana

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e degli spazi aperti.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 20 - UT 6.6 del Piano Strutturale.

**SSI.6.d.15 - RIVA DEGLI ETRUSCHI (UT 6.7)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito, il mantenimento del carattere unitario, la salvaguardia del verde e degli spazi aperti.

Per tale Piano Attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 20 - UT 6.7 del Piano Strutturale.

**SSI.7d.16 - BELVEDERE PARCO (UT 7.7)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è l'edificazione, come prevista, dovrà avvenire sulle aree perimetrata dalla UT 7.7 risultanti dalla proiezione verticale della galleria della Variante Aurelia, maggiorata di ml. 20 da ambo i lati.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

SLP massima ammissibile mq. 4.170. Altezza massima ml. 7,50.

**Aree per servizi (standards urbanistici):**

Aree per parcheggi e verde pubblico D.M. 1444/68.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.

**SSA.4.d.17 - MASSETO (UT 4.1)**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è la riqualificazione del parco naturale del Masseto e la dotazione di servizi annessi.

Per tale piano attuativo valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 22 - UT 4.1 del Piano Strutturale.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza Turistica : Camping - Bungalow.

Attività di servizi e attività di supporto al parco:

- 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 (attrezzature di interesse comune).

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Edificazione massima complessiva 1.500 mq. di SLP.

Altezza massima ml. 4,50.

**Aree per servizi (standards urbanistici):**

Il Piano Attuativo individuerà le aree boscate , i percorsi e le aree di sosta pubbliche o ad uso pubblico ed altri eventuali servizi necessari all'organizzazione del parco.

**Modalità di intervento:**

Piano attuativo di iniziativa privata

**SSI.7.d.19 VIA SAN BARTOLO**

**Obiettivi:**

L'obiettivo è il completamento del tessuto edilizio del Sottosistema insediativo del paese nuovo nonché la realizzazione di un punto di servizio per i Parchi della Val Di Cornia e un secondo accesso alla futura zona industriale.

**Destinazioni d'uso:**

Residenza.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Edificazione massima di mq. 1000 di SLP.

Altezza massima ml. 7,50.

**Prescrizioni specifiche:**

Gli edifici realizzati nel presente ambito possono essere utilizzati esclusivamente da famiglie che abbiano la residenza e non dispongono di altro alloggio nel territorio del Comune.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso.

La libera vendita dell'alloggio entro 5 anni dal rilascio del certificato di abitabilità, è ammessa previo pagamento al Comune di una sanzione pari al maggior valore acquisito dall'immobile a seguito della modificazione, dedotto delle spese - documentate - sostenute per l'intervento.

Le indicazioni grafiche riportate nella scheda normativa non sono prescrittive.

**Aree per servizi ( standards urbanistici ):**

L'intervento è subordinato alla cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche ed alla realizzazione delle stesse.

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo di iniziativa privata.



**Titolo X- Interventi non riguardanti le aree di cui al Titolo IX consentiti all'esterno dei centri abitati. Schede normative E. (ART.28E LR.5/95)**

**SSA.3. e.1 - LA MUCCHERIA**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del piano è quello di consolidare una realtà esistente quale struttura ricettiva, ai piedi di San Carlo nel sottosistema A3 agricolo, mediante incremento di SLP. I criteri proposti sono gli stessi usati nel resto del territorio comunale per tali strutture.

**Destinazioni d'uso:**

Strutture ricettive ad esclusione di campeggi ed affittacamere.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

L'intervento ammesso è ampliamento.

Quantità massima ammissibile mq. 400.

Altezza massima ml. 7,50.

Sull'edificio individuato nella tavola normativa sono ammessi gli interventi descritti dalla Modificazione edilizia 3.

I materiali da costruzione saranno gli stessi della struttura esistente.

**Aree per servizi ( standards urbanistici):**

Le aree a servizi per parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere reperiti all'interno dell'area di pertinenza degli edifici.

**Modalità di intervento:**

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

**SSA.3.e.2 - L'AVIOSUPERFICIE (UT 3.2)**

**Obiettivi:**

L'intervento su tale area è modificazione e riqualificazione. L'ambito entro cui operare della U.T. 3.2 con un progetto che tenda alla qualificazione complessiva ed al potenziamento della infrastruttura esistente, sia della pista sia dei servizi necessari allo svolgimento delle funzioni compatibili.

**Destinazioni d'uso:**

Prolungamento della pista per aereo-mobili.

Attività urbane limitatamente ad attività di sportello, agenzie, attività di ristoro.

Attività di servizi

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Nuova edificazione per attività urbane SLP massima ammissibile mq. 500.

Altezza massima ml. 6,50.

**Aree per servizi ( standards urbanistici):**

Le aree a servizi per parcheggi pubblici od a uso pubblico dovranno essere reperiti all'interno dell'area come perimetrata dalla UT 3.2.

**Modalità di intervento:**

Titolo abilitativo singolo unitario convenzionato.

**SSA.3.e.3 - DISTRIBUTORE**

**Obiettivi:**

L'obiettivo del Regolamento Urbanistico è la migliore localizzazione degli impianti per la distribuzione carburanti favorendo lo spostamento di impianti in contrasto con i propri siti.

**Destinazioni d'uso:**

Distribuzione di carburanti.

Servizi annessi, lavaggio, officina.

**Interventi ammessi - Quantità insediabili:**

Nuova edificazione per l'impianto per la distribuzione di carburanti.

SLP massima per servizi annessi, lavaggio ed officina mq. 100, altezza massima ml. 4,50.

**Modalità di intervento:**

Concessione edilizia unitaria convenzionata.

## **Titolo XI- Le infrastrutture da realizzare al di fuori dei centri abitati. Schede normative F. (ART.28 F LR.5/95)**

I sottoelencati progetti di opera pubblica sono soggetti alle indicazioni e prescrizioni degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e gestione del territorio del Piano Strutturale.

Le relative indicazioni del tracciato viario " Bretella Sud" e della strada ferrata tra la Testata Nord e la Cava Solvay, per il caricamento del materiale sono riportate nel Capitolo F dell'Elaborato Normativo Prescrittivo.

Il progetto di opera pubblica per tali infrastrutture dovrà tenere conto delle indicazioni grafiche contenute nelle tavole allegate con particolare riferimento alle sezioni stradali, alle alberature dei bordi, alla realizzazione delle opere d'arte indicate.

Per i materiali da costruzione il progetto dovrà rispettare, di norma quanto previsto al Titolo V delle presenti Norme.

Infrastrutture previste:

1. Strada extraurbana di collegamento tra la via della Principessa-S.P. n° 23 e lo svincolo Sud della Variante Aurelia S.S.n°1.
2. Ferrovia di collegamento tra la Linea Pisa - Roma e la Cava Solvay di San Carlo.

### **SSF.9. f.1 - BRETELLA**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è la realizzazione della porta sud - bretella - di collegamento tra l'Aurelia e Via della Principessa, per la redistribuzione complessiva dei flussi veicolari.

Per tale opera infrastrutturale valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 23 del Piano Strutturale.

### **SSF.9. f.2 - RACCORDO FERROVIARIO PER LA CAVA DI SAN CARLO**

#### **Obiettivi:**

L'obiettivo è il riadeguamento dell'asse carrabile di collegamento con la cava di San Carlo, in funzione di uno sfruttamento differenziato, sia per il trasporto su ferrovia che per la percorribilità veicolare. Per tale opera infrastrutturale valgono gli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio.

Art. 23 del Piano Strutturale.