



Circondario Val di Cornia
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

Comune di San Vincenzo
REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante Gestionale 2005

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ufficio di Piano

Arch. Alessandro Grassi (coordinatore)

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Andrea Filippi

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Laura Pescini

Arch. Paolo Danti

Arch. Cristina Guerrieri

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Massimiliano Franci

Geom. Valerio Buonaccorsi

Giugno 2006

Spazio riservato all'Amministrazione

UFFICIO URBANISTICA COMPENSORIALE
IL RESPONSABILE
Arch. *Alessandro Grassi*





Circondario Val di Cornia
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

Ufficio di Piano

Arch. Alessandro Grassi (coordinatore)

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Andrea Filippi

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Laura Pescini

Arch. Paolo Danti

Arch. Cristina Guerrieri

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Massimiliano Franci

Geom. Valerio Buonaccorsi

GIUGNO 2006

Adozione: 03 NOV. 2005

Approvazione: 24 LUG. 2006

UFFICIO URBANISTICA COMPRESORIALE
IL RESPONSABILE
Arch. Alessandro Grassi



REGOLAMENTO URBANISTICO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

Titolo I : Riferimenti generali

pag. 4

- Art. 1 - Riferimenti al Piano Strutturale
- Art. 2 - Elaborati del Regolamento Urbanistico
- Art. 3 - Riferimenti alla Legge Urbanistica Regionale
- Art. 4 - Consultazione del Regolamento Urbanistico
- Art. 5 - Validità norme regolamentari precedenti

Titolo II : Norme generali per il territorio

pag. 8

- Art. 6 - Zone di interesse paesaggistico
- Art. 7 - Tutela del verde privato
- Art. 8 - Parcheggi privati
- Art. 9 - Materiali da costruzione
- Art.10 - Rischio idraulico - geologico - interventi di risoluzione e fattibilità.
Delibere del Consiglio Regionale n°12/00 – 13/05 - 94/85
- Art.11 - Fasce di rispetto stradale
- Art.12 - Norme di Sottosistema

Titolo III : Norme specifiche per i sottosistemi territoriali

pag. 13

- Art.13 - Norme specifiche 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.14 - Norme specifiche per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle UT 4.1 - 4.2 - 4.3
- Art.15 - Norme specifiche per i Sottosistemi Insediativi

Titolo IV : Modificazioni edilizie

pag. 23

- Art.16 - Modificazioni edilizie – aspetti generali - definizioni
- Art.17 - Modificazioni edilizie – tipologie di intervento – incentivi per favorire la bioarchitettura
- 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.24bis - Modificazione edilizia 7/1 Conversione verso strutture ricettive S.S.A. 3
- Art.25 - Villaggio Minerario U.T. 8.1 - Luogo a statuto speciale

Titolo V : Regole per lo spazio pubblico

pag. 44

- Art.26 - Riqualficazione dello spazio pubblico
- Art.27 - Regole per la segnaletica e le insegne
- Art.28 - Regole per le tende, i gazebo, i serramenti
- Art.29 - L'area pedonale urbana nel Sottosistema Insediativo Centrale
- Art.30 - Materiali per lo spazio pubblico pedonale
- Art.31 - Riqualficazione della spiaggia

Titolo VI : La gestione del piano

.pag. 46

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. 47

Titolo VIII: Individuazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Schede normative C (Art. 28 C L.R. 5/95)

pag. 63

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. 64

- Art.32 - Interventi subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica.
- Art.33 - 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. 73

Titolo XI: Le infrastrutture da realizzare al di fuori dei centri abitati.

Schede normative F (Art. 28 F L.R. 5/95)

pag. 75

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

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/25.
- 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 24.
- 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.

In riferimento ai contenuti della Variante Gestionale non si è ritenuto opportuno modificare il sopraelencato articolato adeguandolo alla nuova L.R. 1/2005 per facilitarne la lettura.

Resta pertanto inteso che la disciplina del comma 1 – lettera a) dell'Articolo 55 della Legge per il Governo del Territorio è contenuta nella presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente come segue:

- a. Il quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato periodicamente del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni in atto – NELLE TAVOLE DELL'ATLANTE TERRITORIALE.
- b. L'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi - TALE PERIMETRO È ESPRESSAMENTE INDIVIDUATO NELLA CARTOGRAFIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO - CAPITOLO A ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO.
- c. La disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico – NELL'ARTICOLATO DELLE MODIFICAZIONI EDILIZIE CONSENTITE SUGLI EDIFICI ESISTENTI, APPOSITAMENTE E SPECIFICAMENTE

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
INDIVIDUATI NELLE TAVOLE DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO.

- d. Le aree all'interno del perimetro di centri abitati nelle quali è permessa 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/25.
- e. Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard di cui all'Articolo 53, comma 2, lettera c). - 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.
- f. La disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV, capo III - CONTENUTA NELL'ARTICOLO 14 DELLE PRESENTI NORME.
- g. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio. REGOLAMENTATA IN PARTE DAL PUNTO 5 DELL'ARTICOLO 15 DELLE PRESENTI NORME.
- h. La valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica. - NELLE TAVOLE E NELLA RELAZIONE DELLA FATTIBILITA' E NELLO STUDIO IDRAULICO ALLEGATI ALLA VARIANTE.
- i. Le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa. - NELLE SPECIFICHE SCHEDE NORMATIVE- CAPITOLO B - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO -

Non sono previste, nella presente Variante, trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio e pertanto, la disciplina del comma 1 – lettera b) dell'Articolo 55 della Legge per il Governo del Territorio è contenuta nella presente proposta di Variante al Regolamento Urbanistico vigente, esclusivamente rispetto alle previsioni già esistenti, e relative alle sole lettere c) ed e), come segue:

- c. gli interventi che, in ragione della loro particolare complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al Titolo V, capo IV sezione I. - TALI AMBITI SONO REGOLATI DA APPOSITE SCHEDE NORMATIVE. CAPITOLO D - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO - SCHEDE DA D/1 A D/24.

- e. Le infrastrutture da realizzare e le relative aree. CAPITOLO F - ELABORATO NORMATIVO PRESCRITTIVO. SCHEDE DA F/1 A F/2.

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.

La presente normativa annulla e sostituisce quella vigente.

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.

Per gli edifici esistenti nei Sistemi ambientali ed insediativi del territorio Comunale, realizzati prima del 1° settembre 1967, ancorché difformi dal progetto esistente agli atti comunali, la conformità urbanistica ed edilizia è attestata dal certificato di abilitabilità (ove questo dichiara la conformità al progetto approvato) e dall'accatastamento dello stesso conformemente allo stato attuale.

Tale conformità non è considerata nel caso in cui siano intervenuti provvedimenti per la riduzione in pristino della difformità.

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 - 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. 8 - Parcheggi privati

Negli edifici residenziali, gli spazi, ancorchè non costituenti SLP, concessionati a garage o autorimessa, sia che sia

N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
presente o no, il vincolo di pertinenzialità di cui alla L.122/89, non possono essere utilizzati a fini diversi da quelli indicati nei rispettivi titoli abilitativi.

Art. 9 - 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

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

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 recinzioni per ricoveri di animali domestici di dimensioni massime di mq. 10 realizzate con rete plastificata verde ed altezza massima di ml.2 e sovrastante copertura leggera (lamiera zincata o verniciata o lastre di rame)

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. 10 - Rischio idraulico - geologico - interventi di risoluzione e fattibilità.

Delibere del Consiglio Regionale n°12/00 – 13/05 - 94/85

1. La Carta della Fattibilità, la relazione e gli interventi di risoluzione del rischio idraulico sono direttamente precettivi e fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico. La Carta della Pericolosità Geologica e la Carta del Rischio idraulico, così come integrata dalla Carta della Tutela del Territorio, di supporto al P.S. sono altresì strumenti disponibili e indispensabili per determinare le prescrizioni in materia di riduzione del rischio sia per gli interventi diretti che per la determinazione della fattibilità degli Strumenti Urbanistici Attuativi da adottare e/o approvare dopo l'adozione del R.U. modificato.
2. Gli interventi di modificazione, riqualificazione, tutela e trasformazione urbanistica del territorio e che comunque necessitano di titolo abilitativo diretto, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni dettate dagli elaborati di cui al punto 1.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005

N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

3. Per gli ambiti definiti A1 dei corsi d'acqua pubblici; di cui all'art. 75 della DCR 12/2000 in assenza di modifiche del PTC, è vietata qualsiasi nuova edificazione nella fascia dei 10 mt.
4. Per gli interventi indicati al punto 2 , ricadenti nella Classe 1 di Pericolosità idraulica non sono necessari considerazioni sulla riduzione del rischio.
5. Per gli interventi indicati al punto 2, ricadenti nella Classe 2 di Pericolosità idraulica è vietata la modifica delle condizioni di alto morfologico e la funzionalità delle opere idrauliche eventualmente esistenti.
6. Per gli interventi di modificazione edilizia indicati al punto 2, ricadenti nella Classe 3A della Pericolosità idraulica, soggetti a titolo abilitativo singolo, non dovrà essere ridotta l'efficienza del sistema di drenaggio delle acqua piovane;
7. Per gli interventi indicati al punto 2, ricadenti , nelle 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.
8. 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 dal 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 per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni;
 - progetto degli interventi per la riduzione del rischio, compatibili con il contesto territoriale e che non comportino aumento del rischio nelle aree limitrofe, da realizzarsi contestualmente all'intervento;
9. Per gli interventi indicati al punto 2 compresi nelle aree classificate PIE, PIME, PFE, PFME dalla Carta della Tutela del Territorio (PAI) si applicano le Norme di Piano approvato con la D.C.R. n.13/2005.
10. All'interno degli ambiti B, A2 e A1 si applicano le salvaguardie della DCR 12/00, di cui agli articoli 75, 76 e 77, recepite dal Piano Strutturale;
11. Gli interventi di previsione, che abbiano valore di Piano Attuativo, che non sono ubicati alla data di approvazione del RU e che non sono compresi nelle aree classificate PIE e PIME dalla Carta della Tutela del Territorio (PAI), debbono essere dotati di uno Studio geologico-tecnico ai sensi della DCR 94/85 che, a partire dalle Carte di Pericolosità Geologica e di Pericolosità Idraulica di supporto al PS , definiscano la nuova Fattibilità.

12. Gli interventi di previsione, che abbiano valore di Piano Attuativo, che non sono ubicati alla data di approvazione del RU e che sono compresi nelle aree classificate PIE e PIME dalla Cata della Tutela del Territorio (PAI), debbono essere dotati di uno studio geologico-tecnico ai sensi della DCR 94/85 e di uno studio idrologico-idraulico che, a partire dalle Carte di Pericolosità Geologica e di Pericolosità Idraulica di supporto al PS, integrate dalla Carta della Tutela del Territorio allegata al PAI, definiscano la nuova Fattibilità
13. Tutto il territorio comunale, a seguito dell'Ordinanza P.C.M. n° 3274 del 20/03/2003, è stato classificato a bassa sismicità (zona 4) e la Regione Toscana con la D.C.R. 169 del 08/10/2003 ha reso obbligatoria la progettazione antisismica anche in queste zone. Dalla data di scadenza del regime transitorio i progetti dovranno essere conformi alle normative antisismiche di cui agli allegati 2, 3 e 4 dell' O.P.C.M. 3274/03.
14. In adeguamento alle norme del Piano per l'Assetto Idrogeologico, approvato con la D.C.R. 13/05, gli interventi indicati al punto 2 esterni alle aree classificate PIE, PIME, PFE, PFME dalla Carta della Tutela del Territorio, ma compresi nelle "aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici", nelle "aree di particolare attenzione per la prevenzione da allagamenti" e nelle aree di particolare attenzione per l'equilibrio costiero", dovranno essere conformi alle direttive indicate rispettivamente agli artt. 18, 19 e 20 delle Norme di Piano.

Art. 11 - 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. 12 - 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

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005

N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

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.

I piani attuativi, i progetti unitari di cui all'art. 32 e i progetti di opera pubblica possono prevedere altezze diverse per il proprio ambito, motivando le differenziazioni dal presente articolo.



Titolo III : Norme specifiche per i sottosistemi territoriali

Art. 13 - Norme specifiche 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.

Con intervento di opera pubblica da presentarsi da parte dei soggetti titolati, è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia del complesso delle baracche esistenti alla foce della Fossa calda, fino ad un massimo di mq. 200 di S.L.P, corrispondente alla superficie esistente. L'intervento dovrà prevedere la realizzazione della sede del Circolo Nautico per una S.L.P. aggiuntiva di mq. 20 ed ulteriori 10 mq. di servizi igienici a servizio della balneazione e della fruibilità del parco.

- 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	Area boscate da asservire
	mq.	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.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005

N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

- 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. 14 – Norme specifiche per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 - 4.2 - 4.3

1 - Nuova edificazione

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

1) abitazioni

La nuova edificazione per residenza agricola dovrà obbligatoriamente insistere all'interno dei perimetri della UT 3.1 e previa dimostrazione di non poter soddisfare le esigenze abitative attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;

E' consentita la realizzazione di residenze agricole al di fuori delle U.T. 3.1 solo nel caso che i terreni oggetto del P.M.A.A. non interessino nessuna delle U.T. 3.1

La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa è di mq. 130 di SLP;

2) edifici produttivi

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.

b) annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo

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

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

La SLP massima per ogni annesso è di 20 mq. è possibile la realizzazione in aderenza dei singoli 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. Gli edifici non possono essere controsoffittati.

Gli annessi non devono avere tramezzature interne, salvo quelle necessarie per la realizzazione di un servizio igienico contenente un lavabo e w.c. con accesso dall'esterno che deve assicurare anche l'aerazione del locale.

Un'unica finestra delle dimensioni di mt. 1,00 per 0,40 con davanzale ad una altezza non minore a mt. 1,80 dal pavimento interno;

un'unica porta di accesso delle dimensioni di mt. 2,20 e per 2,20 in ferro o legno;

E' possibile l'approvvigionamento di acqua potabile per il solo uso del servizio igienico, di energia elettrica. E' escluso l'impianto di riscaldamento.

E' vietata la realizzazione di porticati

E' consentita la realizzazione di pergolati su un solo lato del fabbricato purché realizzati con strutture smontabili e destinate esclusivamente al sostegno di essenze quali viti o arbusti rampicanti in genere.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso ed ogni uso edilizio, che costituisca o meno SLP, del sottosuolo;

titolo abilitativo singolo convenzionato obbligato unilateralmente

c) Realizzazione di spazi per il ricovero auto.

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, prima della entrata in vigore della L.122/89, in corpi separati dall'edificio principale, è consentita la realizzazione di spazi per parcheggi fuori terra, pur non costituendo SLP, nella misura indicata dalla legge 122/89. comunque non superiore a mq. 40 complessivi indipendentemente dal numero delle unità immobiliari presenti.

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.

È vietata la realizzazione di tramezzature interne ed è possibile la realizzazione di una sola finestra delle dimensioni di mt. 1,00 per 0,40 con davanzale ad una altezza non minore a mt. 1,80 dal pavimento interno;

E' vietata la realizzazione di porticati

Gli edifici non possono essere controsoffittati.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso ed ogni uso edilizio, che costituisca o meno SLP, del sottosuolo di tali edifici;

titolo abilitativo singolo convenzionato obbligato unilateralmente

2 - Modificazione degli edifici esistenti aventi destinazione agricola

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono consentiti gli interventi di cui alla LRT n. 64/95 art. 5.

3 - Modificazione degli edifici esistenti non aventi destinazione agricola

a) Recupero annessi agricoli costruiti con materiali in precario e non realizzati ai sensi delle normative regionali per le zone agricole.

Entro i tre anni successivi alla entrata in vigore delle presenti norme, è consentito il recupero degli annessi esistenti in precario, purché concessionari o condonati, al fine di ricostruire strutture di dimensioni di mq. 20 o 40 di SLP.

Sono ammessi su tali annessi, interventi edilizi fino alla sostituzione edilizia secondo la seguente tabella:

SLP esistente < a 15 mq. = non è ammesso nessun intervento

SLP esistente tra 15 e 30 mq. = SLP consentita 20 mq.

SLP esistente tra 30 e 50 mq. = SLP consentita 40 mq.

Nel caso che la S.L.P. complessiva assentita esistente sia superiore a 50 mq , sarà consentita la sostituzione edilizia per la realizzazione di un unico fabbricato di S.L.P. pari a quella complessiva esistente ridotta del 20% .

Relativamente alle altezze del fabbricato ed alla dotazione di servizi igienici, valgono le norme sopra indicate. Porte e finestre potranno essere realizzate, con le caratteristiche sopra specificate, in numero pari ad 1 ogni 40 mq. di S.L.P. o frazione non inferiore a 20 mq.”

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

Gli annessi non devono avere tramezzature interne, salvo quelle necessarie per la realizzazione di un servizio igienico contenente un lavabo e w.c. con accesso dall'esterno che deve assicurare anche l'aerazione del locale.

Un'unica finestra delle dimensioni di mt. 1,00 per 0,40 con davanzale ad una altezza non minore a mt. 1,80 dal pavimento interno;

un'unica porta di accesso delle dimensioni di mt. 2,20 e per 2,20 in ferro o legno;

E' possibile l'approvvigionamento di acqua potabile per il solo uso del servizio igienico, di energia elettrica . E' escluso l'impianto di riscaldamento.

E' vietata la realizzazione di porticati.

E' consentita la realizzazione di pergolati su un solo lato del fabbricato, purché realizzati con strutture smontabili e destinate esclusivamente al sostegno di essenze quali viti o arbusti rampicanti in genere.

Gli edifici non possono essere controsoffittati.

E' vietato il cambio di destinazione d'uso ed ogni uso edilizio, che costituisca o meno SLP, del sottosuolo;

titolo abilitativo singolo convenzionato obbligato unilateralmente

b) Recupero degli edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso

Nei restanti edifici esistenti alla data di approvazione del PRG (intendendo quindi la data di definitiva approvazione del Regolamento Urbanistico - e cioè il 28.02.2000), che abbiano destinazione d'uso diversa dalla Residenza, ancorché deruralizzati , non è consentito nessun intervento di cambio di destinazione d'uso.

Gli stessi potranno essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di ristrutturazione edilizia, fermo restando il mantenimento della attuale destinazione d'uso.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005

N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

È consentito il recupero di edifici esistenti con destinazione d'uso non residenziale, per interventi di sostituzione edilizia e conseguente accorpamento ad edifici residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante, alle seguenti condizioni:

- Che nel lotto di pertinenza sia presente un edificio destinato a Residenza.
- Che l'intervento non comporti aumento del numero delle Unità Immobiliari residenziali esistenti.
- Che la superficie delle singole unità immobiliari, conseguenti all'intervento, non superi i mq. 120.
- Che, indipendentemente dalla quantità di S.L.P. utilizzata per consentire l'adeguamento, vengano demoliti TUTTI gli edifici non residenziali esistenti.

È consentito il frazionamento di Unità Immobiliari residenziali esistenti esclusivamente a condizione che TUTTE le nuove Unità Immobiliari derivate dall'intervento abbiano una S.L.P. non inferiore a mq. 90 .



1 - 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.

2- Interventi su edifici con superficie a destinazione specifica

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.

3- Addizioni volumetriche

Le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici a condizione che gli edifici (costituiti anche da più unità abitative esistenti) ne siano sprovvisti e con le seguenti modalità:

- Servizi igienici: purché non superiori a mq. 8 di superficie di calpestio comprensivo dell'eventuale antibagno, qualora non vi sia la possibilità di reperirli all'interno dell'unità immobiliare;
- Volumi tecnici: destinati ad impianti tecnologici che dovranno avere i seguenti requisiti:
- stretta connessione con la funzionalità per assicurare confort abitativo agli edifici;
- impossibilità tecnica di poter prevedere l'inglobamento entro il corpo della costruzione, qualora siano dimostrate le condizioni di sicurezza e di normativa e qualora non vi sia la possibilità di reperirli all'interno;

Tali addizioni sono consentite esclusivamente negli interventi di ristrutturazione edilizia (non sono consentite negli interventi di Nuova Edificazione, Sostituzione Edilizia ed Ampliamento.)

4- Autorimesse pertinenziali

E' consentita la realizzazione di addizioni volumetriche, in deroga agli indici di edificabilità del PRG, per la realizzazione di autorimesse pertinenziali alle seguenti condizioni:

- esistenza di un edificio principale ad uso residenziale (costituito anche da più unità abitative) esistente prima dell'entrata in vigore della L. 122/89;
- ubicazione dell'edificio principale si trovi nel sistema Insediativo.
- che sia costituito vincolo pertinenziale tra l'unità abitativa e l'autorimessa;
- che non vi sia alcun tipo di collegamento diretto tra l'autorimessa e l'unità immobiliare;
- impossibilità di installare impianti idrici;
- dimensioni di mq. 20 di superficie utile per ciascuna autorimessa e fino ad un massimo di mq. 60 attribuiti a ciascun edificio (inteso come organismo edilizio unitario anche costituito da più unità immobiliari all'interno di un lotto omogeneo) e ml. 2,40 di altezza massima in gronda, con altezza media inferiore a mt. 2,70;
- È vietata la realizzazione di tramezzature interne ed è possibile la realizzazione di una sola finestra delle dimensioni di mt. 1,00 per 0,40 con davanzale ad una altezza non minore a mt. 1,80 dal pavimento interno, è consentita altresì la realizzazione, oltre alla porta di accesso carrabile, di una seconda porta pedonale;
- che sia assicurata una superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria e comunque la non diminuzione di quella esistente, qualora sia inferiore al 30%.

5- Frazionamenti e cambi di destinazione d'uso.

È consentito il frazionamento di Unità Immobiliari residenziali esistenti esclusivamente a condizione che TUTTE le nuove Unità Immobiliari derivate dall'intervento abbiano una S.L.P. non inferiore a mq. 65.

È vietato il cambio di destinazione d'uso di Unità Immobiliari, o porzioni delle stesse, non residenziali, poste ai piani terra degli edifici esistenti.

È altresì vietato il cambio della utilizzazione funzionale di spazi - posti a ai piani terra degli edifici, ancorché con destinazione d'uso attuale a Residenza e costituenti S.L.P. - per la realizzazione di Unità Immobiliari. È invece consentita l'utilizzazione di tali spazi per l'ampliamento e la riqualificazione di Unità Immobiliari esistenti

Titolo IV: Modificazioni edilizie

Art. 16 - Modificazioni edilizie – aspetti generali - definizioni

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.

La modificazione si applica a tutto l’edificio ed è vietata l’applicazione a parte di esso anche se costituito da più unità immobiliari autonome. In caso di vincoli legati alla destinazione d’uso od a particolari limitazioni di utilizzo (residenza) gli stessi si applicano a TUTTO l’edificio oggetto della 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.

DEFINIZIONI:

Per Sottotetto si intende lo spazio non abitabile compreso tra le strutture portanti orizzontali, e verticali e la copertura, dando un limite, per i soli interventi di ristrutturazione edilizia, se non espressamente vietato dalle norme della modificazione edilizia a cui l’edificio appartiene, al rialzamento della linea di gronda di massimo ml 1,00.

I locali sottotetto possono essere dotati di lucernari sulle falde della copertura nella misura non superiore a mq 0,40 ogni 20 mq di superficie coperta dell’intero edificio.

Per Seminterrato non costituente SLP si intende il volume realizzato con altezza interna non superiore a ml. 2,40 e il cui intradosso del solaio non sia a quota superiore ad ml 1,00 rispetto al piano del terreno circostante. Sono consentite misure maggiori del fuori terra esclusivamente per le rampe di accesso ai garage o per scale sempre di accesso ai locali interrati, purché la larghezza del fronte non interrato non sia

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
superiore al 50% della larghezza di tutto il prospetto interessato.

Per S.L.P. preesistente, si intende quella risultante dagli interventi di nuova edificazione o dalla applicazione delle Modificazioni Edilizie così come specificato negli appositi titoli abilitativi degli interventi effettuati in vigenza delle norme del Piano Strutturale e, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del piano strutturale che abbiano un'altezza interna superiore a 3 ml., che non siano stati oggetto di interventi edilizi successivi a tale data, la quantità risultante dividendo il volume dell'edificio per 3. Per gli edifici per i quali costituiva parametro urbanistico la sola superficie, la SLP preesistente corrisponde alla superficie concessionata.

Per Volume degli edifici esistenti si intende la quantità di mc. risultante dal titolo abilitativi o in carenza di ciò il calcolo dello stesso ai sensi di quanto stabilito dal vigente regolamento edilizio.

Per gli edifici oggetto di intervento il Volume conseguente all'intervento è determinato dal rapporto tra la S.L.P. moltiplicata per 3.

Per Porticato si intende quella parte architettonica a piano terra di una costruzione, aperta per almeno un lato e sostenuta da pilastri o colonne; può essere in parte delimitato da parapetto. Nei lati aperti, il perimetro può essere occupato dalle strutture portanti (pilastri, colonne o setti murari) per non più del 30%. Il porticato di edifici residenziali può essere chiuso con strutture amovibili trasparenti o grigliati a condizione che siano rispettati i parametri aereo illuminanti dei locali che vi si affacciano e che non sia mutata la destinazione d'uso né classificazione dello stesso con altra tipologia. In nessun caso possono essere eliminati gli infissi tra i locali esistenti ed il portico stesso.

Per Pergola o Pergolato si intende un complesso di pali in legno o acciaio di ridotta sezione, intrecciati insieme in modo da formare una specie di tetto o di volta per farvi arrampicare tralci di viti o di altre piante;

Per Tettoia si intende una copertura, sostenuta per lo più da colonne, pilastri o comunque da sostegni distanziati l'uno dall'altro, per riparo contro la pioggia e il sole in luogo aperto e non contigua ad un edificio.

Per Terrazzo o Balcone

Si intende una struttura piana, in genere praticabile, delimitata con parapetto, costituente la copertura di parte dell'edificio sottostante o sporgente rispetto alla facciata di un edificio (balcone) e comunicante con le stanze interne attraverso una porta-finestra;

Per Gazebo si intende un chiosco da giardino, di ridotte dimensioni, generalmente in ferro lavorato, dotato di una copertura leggera in tela o lamiera di rame e rivestito di piante rampicanti.

Per Area Filtrante si intende qualunque area, esterna alle costruzioni, permeabile in modo tale da non necessitare di un sistema di raccolta e convogliamento in fognatura delle acque meteoriche. Sono pertanto escluse da tale definizione tutte le superfici Coperte dell'edificio, le pavimentazioni in conglomerato bituminoso, in pietra, in ceramica o prodotti simili, in materiale plastico, in conglomerato cementizio sia gettato in opera che in prefabbricati e qualunque altro materiale impermeabile all'acqua.

Le pavimentazioni in masselli autobloccanti, in legno, in quadroni prefabbricati o simili, o in pietra naturale, poste in opera su letto di sabbia o direttamente sul terreno, con lo spazio dei giunti o dei fori superiore a 0.20 mq/mq. , se utilizzate per la realizzazione di percorsi o vialetti inseriti in aree a verde e senza altra delimitazione tra gli stessi e la restante area a verde, e se non necessitano di sistema di raccolta e smaltimento in fognature delle acque meteoriche, sono considerate aree filtranti.

Superficie Aereo Illuminante: fermo restando che la superficie aereoilluminante è quella definita dalle norme igienico – sanitarie e finalizzata ad aerare ed illuminare i locali di abitazione, non costituiscono, pertanto, superficie aereoilluminante le pareti vetrate fisse, le pareti in vetro cemento e simili, così come le porte di accesso a terrazzi o spazi esterni, se non dotate di apertura anche a vasistas.

Art. 17 - Modificazioni edilizie – tipologie di intervento – incentivi per favorire la bioarchitettura

1. Interventi manutenzione ordinaria

interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

2. Interventi manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

3. Interventi di restauro e risanamento conservativo

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili;

Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti, richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

4. Interventi di ristrutturazione edilizia

- Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

In particolare tale intervento comprende: lo svuotamento dell'involucro edilizio di edifici, da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici.

- Interventi che prevedono il rinnovo degli edifici con modifica della sagoma planimetrica e dell'involucro dell'edificio preesistente, a parità di SLP (derivante dal V/3) nell'ambito

dello stesso ingombro planivolumetrico, fermo restando pertanto il volume assentito, nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici derivanti dalle norme di attuazione del piano strutturale e Regolamento Urbanistico.

L'intervento deve garantire la coerenza con:

- i principi architettonici dell'edificio preesistente;
- i caratteri tipologici dell'edificio preesistente;
- i fili perimetrali del fabbricato;
- l'obiettivo del completamento funzionale dell'edificio preesistente;
- la composizione e/o ricomposizione del prospetto originario;
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tenuto conto anche del tessuto edilizio circostante;
- gli obiettivi del sottosistema (insediativo e ambientale) in cui si colloca l'edificio;
- gli obiettivi della categoria di modificazione a cui appartiene;

- Gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di SLP, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto.

Gli interventi di cui al presente punto non possono incrementare la Superficie Coperta oltre il 20% dell'esistente e comunque dovranno essere finalizzati ad una omogeneizzazione della sagoma planimetrica.

5. Interventi di sostituzione edilizia:

Interventi rivolti alla demolizione di volumi secondari regolarmente assentiti aventi già destinazione d'uso residenziale e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, anche in aderenza" all'edificio principale, o in un unico edificio se l'edificio principale è classificato come M2 o M3, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche esistenti, intendendosi per volumi secondari quelli che costituiscono pertinenza urbanistica dell'edificio, a parità di SLP e garantendo i requisiti igienico - sanitari di abitabilità;

- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- la “sostituzione edilizia” con demolizione e successiva riedificazione del nuovo edificio, anche diverso da quello originario potrà avvenire, nell’ambito dello stesso ingombro planivolumetrico, cioè a parità di SLP, fermo restando il volume assentito e nel rispetto dei restanti parametri edilizi ed urbanistici derivanti dalle norme di attuazione del piano strutturale e regolamento urbanistico. E’ ammessa la modifica della sagoma planimetrica e dell’involuppo dell’edificio preesistente, l’uso di materiali di cui all’art. 11 del regolamento urbanistico, la ricostruzione su un diverso sedime purché all’interno del lotto di pertinenza.

Sono comunque ammessi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R.T. n. 52/99 art 4 comma lettera e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

È escluso sull’intero territorio comunale l’intervento previsto dall’art. 4 comma secondo lettera d) n. 3 della L.R.T. n. 52/99 che prevede il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.

6. Interventi di ampliamento

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

7. Incentivi per favorire gli interventi di bioarchitettura.

Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento e sostituzione edilizia previsti dal vigente P.R.G. attuabili con intervento diretto o conseguenti a Piani Attuativi, sono assegnati incentivi mirati allo sviluppo ed alla maggior diffusione delle tecniche della Bioarchitettura.

La progettazione degli edifici potrà essere effettuata con le tecniche della bio-architettura e nel rispetto dei requisiti della normativa antisismica e, conseguentemente, la tecnica costruttiva deve essere adeguata. Pertanto non costituisce SLP lo spessore eccedente ai 30 cm dei muri perimetrali necessari per rispettare l’adeguamento alla normativa sismica e i requisiti che garantiscano la bioarchitettura, lo scopo deve essere unicamente quello di “proteggere gli ambienti e le persone dagli agenti atmosferici esterni e dall’inquinamento indor”, garantendo così una buona qualità della vita ed un edilizia sostenibile ai fini del benessere.

In seguito all’entrata in vigore della normativa di cui agli articoli 145, 146 e 147 della legge regionale n. 1/2005 e relative linee guida, nel caso di progettazione e realizzazione dell’edificio secondo i requisiti indicati nelle schede 1.1-1.2-1.3-1.4-1.5-1.6-1.7-1.8 , 2.1-2.2-2.3-2.4-2.5-2.6-2.7-2.8 , 3.1-3.2-3.3 , 4.1-4.2-4.3-4.4-4.5-4.6-4.7-4.8-4.9-4.10-4.11-4.12-4.13

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
, 5.1 , 6.1-6.2-6.3 e 7.1-7.2 di cui all'Allegato A delle "Linee Guida per la Valutazione della Qualità Energetica ed Ambientale degli Edifici in Toscana" che vengono allegate alle presenti Norme e con il sistema di attribuzione e pesatura dei punteggi di cui agli Allegati B e C delle "Linee Guida per la Valutazione della Qualità Energetica ed Ambientale degli Edifici in Toscana"

Gli incrementi di S.L.P. concessi quale incentivo ai sensi del comma 3 dell'Art. 146 della L.R. 1/2005 sono graduati, in relazione al punteggio ottenuto per la certificazione ambientale dell'edificio riportato in 100/100 come segue:

Per punteggi ottenuti:

Fino a 10/100 = incremento dello 0,00%(zero per cento)
Fino a 15/100 = incremento del 1,50 %
Fino a 20/100 = incremento del 2,00 %
Fino a 25/100 = incremento del 2,50 %
Fino a 30/100 = incremento del 3,00 %
Fino a 35/100 = incremento del 3,50 %
Fino a 40/100 = incremento del 4,00 %
Fino a 45/100 = incremento del 4,50 %
Fino a 50/100 = incremento del 5,00 %
Fino a 55/100 = incremento del 5,50 %
Fino a 60/100 = incremento del 6,00 %
Fino a 65/100 = incremento del 6,50 %
Fino a 70/100 = incremento del 7,00 %
Fino a 75/100 = incremento del 7,50 %
Fino a 80/100 = incremento del 8,00 %
Fino a 85/100 = incremento del 8,50 %
Fino a 90/100 = incremento del 9,00 %
Oltre 90/100 = incremento del 10,00 %

Il possesso dei requisiti atti ad ottenere l'incentivo in percentuale della S.L.P. esistente o comunque consentita dal PRG e dalle norme vigenti, deve essere certificata in entrambe le fasi dal tecnico progettista.

I tecnici per poter certificare il possesso dei requisiti di cui sopra dovranno essere in possesso di certificato di partecipazione ad apposito corso professionale svolto presso Le Università, gli Ordini Professionali, l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura (I.N.B.AR) o l'Associazione Nazionale Architettura Biologica (A.N.A.B.)

Gli incrementi possono essere concessi, nel rispetto delle norme sulle modificazioni edilizie, per gli interventi di Ristrutturazione edilizia, Sostituzione edilizia, Ampliamento e Nuova edificazione per la quantità di S.L.P. alla quale si applicano gli interventi di bioarchitettura di cui alle allegate schede tecniche, a condizione che il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire o alle varianti in corso d'opera attesti il raggiungimento dei punteggi minimi sopra stabiliti e che in sede di attestazione di abitabilità sia dato atto degli interventi effettuati allegando la documentazione

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico - Variante gestionale 2005
N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
comprovante l'istallazione ed i requisiti prestazionali di impianti tecnologici, la fornitura di materiali specifici, la documentazione anche fotografica della posa in opera degli stessi, le certificazioni delle caratteristiche tecniche delle apparecchiature e degli impianti, e quant'altro sia necessario a dimostrare in modo completo ed inconfutabile l'ottenimento del punteggio raggiunto.

L'Amministrazione Comunale provvederà, anche a mezzo di Commissione tecnica appositamente istituita ad effettuare i controlli preventivi, in corso d'opera e a ultimazione lavori della regolarità delle dichiarazioni presentate.

L'accertamento di eventuali irregolarità comporta la sanzione pari al doppio del valore venale di tutta la S.L.P. realizzata, aggiuntiva a quella assentibile dal vigente PRG, e quindi di tutto l'incremento ottenuto.

8. Dotazioni pertinenziali

Negli interventi previsti dalle Modificazioni edilizie di cui ai successivi articoli, qualora comportino un incremento delle unità immobiliari esistenti, gli stessi sono comunque subordinati al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

9. Tolleranze

Nella applicazione dei parametri urbanistici minimi indicati nelle presenti norme, è ammessa una tolleranza del 2%.

- **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. È vietato altresì la modificazione della copertura, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda

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.

1. 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, qualunque sia l'intervento ammesso, dovrà realizzare, nelle pertinenze, spazi appositamente nella misura e con le modalità pari stabilite dalla legge 122/'89

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 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.

Qualora l'intervento di ampliamento come sopra specificato sia limitato da specifiche normative in materia di distanze tra fabbricati è consentita l'utilizzazione di tutta o parte della S.L.P. disponibile per ampliamenti orizzontali fermo restando il limite di incremento della Superficie Coperta di mq. 65

- 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, per un periodo non inferiore ai cinque anni, 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

6. Norma generale per il Sistema Insediativo:

Gli interventi di cui alla presente Modificazione edilizia sono consentiti in tutto il sistema insediativo per gli edifici, ancorché non classificati M5 o M5/1, aventi l'altezza massima del fronte principale rispetto allo spazio pubblico di 5,00 ml, solo in caso di rialzamento verticale e non di ampliamento.

Gli interventi dovranno garantire, ove possibile, l'allineamento della cortina edilizia degli edifici adiacenti e il loro inserimento dovrà essere valutato da apposito progetto d'insieme.

Per gli edifici di massimo due piani, aventi una parziale sopraelevazione, è ammessa la sopraelevazione a completamento sopra parte ad un piano fuori terra, a condizione che venga garantita una progettazione omogenea dell'edificio e che non si costituisca una nuova unità immobiliare.

Sono esclusi da questi tipi di intervento gli edifici all'interno del perimetro MQ e gli edifici M1, M2 e M3.

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 fascia prospiciente l'arenile demaniale

Per gli edifici classificati con la sigla M6/1 l'adeguamento avviene mediante l'incremento della SLP per una quantità massima pari a 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. Norme per il miglioramento delle dotazioni degli alberghi esistenti

Per gli edifici classificati con la sigla M6 o M6/1 è altresì consentito l'ampliamento della struttura esistente mediante l'incremento di SLP per una quantità massima pari a 200 mq. Fermo restando la destinazione d'uso di Attività Ricettive di tutto l'edificio, l'ampliamento concesso dovrà essere destinato esclusivamente alla realizzazione di servizi della struttura ricettiva.

La norma di cui al presente punto 6. si applica anche alle Strutture Ricettive - Residenze Turistico Alberghiere di cui all'Articolo 27 della L.R. 42/2000, ed alle Strutture ricettive Alberghiere di cui all'Articolo 26 della L.R. 42/2000, ancorché non classificate M6, esistenti alla data di adozione della variante gestionale (03 Novembre 2005)

N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

Per esistenti si intendono quelle che alla data suddetta erano in possesso di Titolo abilitativo e che avevano presentato inizio dei lavori.

7 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 **nuova** 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.

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge per tale destinazione d'uso, purché sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purché si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini pensili, fioriere, ecc

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.

In relazione al fatto che trattasi di strutture esistenti, alla specifica destinazione d'uso degli ampliamenti ed al fine di agevolare la realizzazione degli interventi, l'ampliamento della S.L.P. è consentito anche con la realizzazione di corpi separati dall'edificio principale.

Restano valide le disposizioni e prescrizioni contenute nel presente articolo

8. 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

Tale modificazione è applicabile esclusivamente nel Sottosistema insediativo

sono ammessi interventi di Ampliamento contestuali al cambio di destinazione d'uso verso le Attività ricettive: Alberghi così come definiti dall'articolo 26 della L.R. 42/2000.

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 secondo le prescrizioni dell'articolo 12
- 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, secondo l'art. 3 degli Indirizzi normativi del Piano Strutturale: Alberghi così come definiti dall'articolo 26 della L.R. 42/2000. 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.

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge per tale destinazione d'uso, purché sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purché si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini pensili, fioriere, ecc

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.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005

N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

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.

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).

L'intervento è subordinato a Titolo abilitativo singolo convenzionato



Art. 24 Bis - Modificazione edilizia 7/1 Conversione verso strutture ricettive S.S.A. A3

1. Descrizione

Appartengono a questa categoria edifici residenziali esistenti nel Sottosistema Ambientale A/3

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

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.

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 in caso di realizzazione di una struttura alberghiera ai sensi dell'articolo 26 della L.R. 42/2000 o fino ad un massimo di mq. 800 in caso di realizzazione di una residenza turistico alberghiera ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 42/2000.

Tale possibilità di intervento è ammessa esclusivamente per gli edifici esistenti con SLP minima di mq. 350

Non sono cumulabili più edifici di dimensioni inferiori ai 350 mq. di SLP.

- 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.

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.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico - Variante gestionale 2005

N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

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.

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.

Il dimensionamento di tali cantine non dovrà superare le seguenti misure:

- ml. 2,40 di altezza massima in gronda, con altezza media inferiore a mt. 2,70
- mq. 20 di superficie utile.

Dovrà comunque essere assicurata una superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria e comunque la non diminuzione di quella esistente, qualora sia inferiore.

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.

- 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 - Riqualficazione dello spazio pubblico

Il Regolamento Urbanistico individua gli ambiti da sottoporre a progetti ed interventi di riqualficazione 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, nel nuovo Regolamento edilizio, le norme afferenti, sia la segnaletica stradale che le insegne delle Attività Urbane e Produttive in genere.

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

Sino all'approvazione del suddetto Regolamento, 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 - Regole per le tende, i gazebo, i serramenti

L'Amministrazione Comunale predisporrà, nel nuovo Regolamento edilizio, le norme afferenti ai tendaggi, ai gazebo ed i serramenti delle Attività Urbane e Produttive in genere prospicienti lo spazio pubblico.

Obiettivo del Regolamento è la razionalizzazione dell'arredo urbano, del decoro pubblico e della uniformità dei prospetti pubblici

Art. 29 - Aree pedonali urbane

Nelle aree pedonali urbane così come negli edifici prospicienti i marciapiedi di Via Matteotti, Via Piave, Via del Castelluccio tratto urbano, Corso Italia, Piazza Umberto I°, Via della Stazione, Via B. Alliata e Via V.Emanuele II° e nelle strade limitrofe 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.

Art. 30 - 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. 31- Riqualificazione della spiaggia (Variante con Delib. C.C. n° 66 del 20.07.2001)

Le previsioni di cui all'articolo 20 comma 9 degli indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio del Piano Strutturale per la U.T. 6.1 della spiaggia si attuano, all'interno del perimetro individuato in cartografia, con il Piano Particolareggiato della Spiaggia che ne definirà gli interventi, in conformità con le norme dettate dal P.T.C. per le zone urbanizzate, per le zone definite D.U.M. (ambito della fascia dunale in mediocre stato di conservazione) e per le zone D.U.B. (ambito della fascia dunale in buono stato di conservazione con riferimento alle aree (" spiagge attrezzate di previsione") nelle tavole del Regolamento Urbanistico che hanno carattere indicativo e per le quali il Piano Particolareggiato della Spiaggia ne individua la localizzazione.

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)

Per gli interventi di cui al presente titolo si precisa che la cessione di aree di standard ai sensi del D.M. 1444/68 e' prevista, salvo diversa specificazione, in tutti i casi in cui si vada a realizzare un incremento del carico urbanistico in conseguenza:

a-di nuove edificazioni

b-aumento o frazionamento di volumetrie esistenti che abbiano quale effetto quello di consentire un incremento di utilizzo dei fabbricati a scopo residenziale.

Nel caso di cui al precedente punto b), le volumetrie alle quali fare riferimento saranno determinate convenzionalmente in ragione di 3 mc. per ogni mq. di S.L.P. avente destinazione d'uso residenziale realizzata in più rispetto alla situazione preesistente.

I proponenti l'intervento edilizio, potranno richiedere, per dimostrata impossibilità di rilasciare le aree di standard, la monetizzazione delle stesse; la monetizzazione e' altresì prevista anche quando l'acquisizione al Patrimonio pubblico di tali aree non venga ritenuta opportuna da parte del comune in relazione alla loro estensione, ubicazione o conformazione.

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

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione dell'ambito composto dall'ex conservificio ed annessi. La realizzazione di un polo di servizi commerciali ed attività urbane nella zona a nord del paese, di facile accessibilità. La realizzazione di residenza convenzionata.

Descrizione:

Ambito composto da tre aree:

- a) l'ex conservificio e relativi annessi,
- b) l'area dell'ex capannone del Carnevale
- c) l'area a est di piazza Buozi.

Destinazioni d'uso:

Residenza (Convenzionata): con mq. 65 di minimo per ogni unità immobiliare.

Attività urbane:

- attività commerciali al dettaglio (unità con meno di 400 mq di superficie per la vendita o 1.000 mq SLP); più unità minori possono organizzarsi in un centro commerciale integrato;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- attività artigianali di servizio;
- attività di sportello, agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative, ecc.);
- attività direzionali e d'ufficio, studi professionali;

- attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- attività artigianali di ridotte dimensioni e non moleste.
- parcheggio e sosta camper.

Interventi ammessi - Quantità insediabili (comprensiva dell'esistente):

S.L.P. massima edificabile mq. 4.000 così suddivisa:
fino ad un massimo di mq. 750 destinati a Residenza;
fino ad un massimo di mq. 3.250 destinati ad Attività urbane.
Gli interventi dovranno comprendere la ristrutturazione edilizia degli edifici con caratteristiche architettoniche da tutelare così come indicati negli elaborati grafici della tavola normativa.
L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Aree per servizi (standard urbanistici):

L'intervento è subordinato alla cessione alla proprietà pubblica delle aree a mare della ferrovia e classificate con le lettere b) e c); alla realizzazione degli standards previsti per le attività commerciali.

Alla realizzazione di un sottopasso pedonale la Ferrovia Pisa Roma a cura e spese del proprietario

Nell'area b) dovrà essere comunque realizzato un parcheggio pubblico a cura e spese del proprietario.

Modalità di intervento:

Concessioni edilizie singole per stralci funzionali. La richiesta relativa all'intervento di Residenza Convenzionata deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.7.b.1 - d - ZONA SOSTA CAMPER

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione dell'intero ambito composto dall'area abbandonata localizzata nel SSI.7 del Paese Nuovo, tra la Ferrovia Pisa Roma e la Provinciale Aurelia per la realizzazione di una struttura di servizio ai camper di transito.

Descrizione:

Ambito composto da un area abbandonata localizzata nel SSI.7 del Paese Nuovo, all'uscita di San Vincenzo Nord della S.S. n°1, tra la Ferrovia Pisa Roma e la Provinciale Aurelia al confine Nord con il Comune di Castagneto.

Destinazioni d'uso:

Attività ricettive, Residenza Turistica con esclusione di villaggi, campeggi ed affittacamere,

Attività urbane: parcheggio e sosta campers,

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

S.L.P. massima destinata a Attività Ricettive mq. 250

E' consentito altresì la dotazione di servizi per l'area di sosta (Reception e servizi igienici), nella misura stabilita dalla normativa vigente in materia di campeggi E A

CONDIZIONE CHE SIANO EFFETTUATI GLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DELL'AREA.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per l'intero ambito TESA ALLA REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO.

SSI.7.b.2 – a - 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

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.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

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

Modalità e tempi di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.7.b.2 – b - ACQUAVIVA

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area tramite la nuova edificazione a completamento urbanistico.

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

Destinazioni d'uso:

Residenza.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

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.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Aree per servizi: standard urbanistici:

Nelle quantità indicate nella tavola della scheda normativa da localizzare in sede di progetto.

Modalità e tempi di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.7.b.3 GIRARROSTO

“Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area, il recupero del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di attività ricettive alberghiere.

Destinazioni d'uso:

Attività urbane: solo attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
Attività ricettive – Alberghi ai sensi articolo 26 L.R. 42/2000:
S.L.P. minima mq. 2.000;
Residenza: S.L.P massima 1.000 mq.;

Residenza Convenzionata.

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 individuati con le lettere A – B e C oggetto di cambio d'uso verso le Attività Ricettive – Alberghi ai sensi articolo 26 L.R. 42/2000 sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione Edilizia

Sui restanti edifici è consentito l'intervento di sostituzione edilizia con ampliamento sino alla S.L.P. edificabile complessiva di mq. 3.400 comprensivi anche degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Nel caso che non venga realizzata la Residenza Convenzionata la S.L.P. edificabile complessiva è di mq. 3.000.

Al fine di favorire un miglior inserimento ambientale degli edifici conseguenti agli interventi di sostituzione edilizia è consentita la realizzazione di un numero di edifici anche superiore a quello preesistente.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

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. e saranno riferiti alle quantità di S.L.P. in ampliamento.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia per stralci funzionali. Il primo intervento oggetto di Concessione dovrà essere riferito alla struttura alberghiera.

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).

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- EX – MIRÒ

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.

Descrizione:

Ambito composto dagli edifici costituenti l'ex - Mirò

Destinazioni d'uso:

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.

Modalità e tempi di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.7.b.5- b - 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 dall'area del distributore AGIP .

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 interessate per tali attività siano prevalentemente per servizi al mezzo e non alle persone.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

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

Modalità e tempi di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.5.b.6 EX SCUOLA MATERNA SANTA CECILIA - DEFINITO

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' edificio 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 e/o Attività Urbane ai piani superiori.

La dimensione di ogni singola unità immobiliare realizzata non può essere inferiore a mq. 65 di S.L.P.

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 su via Vittorio Emanuele II è vincolato alla Modificazione edilizia 2, sull'edificio esistente sono ammessi interventi descritti nella Modificazione Edilizia 3 con altezza massima di ml. 10,50

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Modalità e tempi di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.5.b.8 HOTEL LA VELA - DEFINITO

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 - DEFINITO

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.11 CANTINONE - DEFINITO

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 - DEFINITO

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 - DEFINITO

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 - DEFINITO

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.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico - Variante gestionale 2005
N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
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.16 ZONE DI COMPLETAMENTO PAESE NUOVO

Descrizione:

La scheda comprende:

- la zona a margine della ferrovia Pisa-Roma (a),
- il lotto ineditato a margine di Via Mozza (b),
- il lotto ineditato in Via Giusti (c),
- il lotto ineditato 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.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

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.

N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06

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 Passaggio. 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:

per l'ambito b) Concessione edilizia singola convenzionata relativamente alla realizzazione del percorso pedonale.

per l'ambito e) Concessione edilizia singola convenzionata relativamente alla realizzazione del verde pubblico.

per i restanti ambiti : Concessione edilizia.

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) é 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°.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata.

SSI.6.b.18 - LO SCOGLIETTO - LACHI

Obiettivi:

L'obiettivo è la qualificazione e il miglioramento dell'uso delle risorse, rispetto al piano attuativo adottato, con la conseguente riduzione degli sprechi, come per es. l'isolamento termico oltre i valori della legge 10, i pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria, impianti di riscaldamento e climatizzazione ad alta efficienza.

L'obiettivo è, inoltre, la riqualificazione dell'esistente mediante cambio di destinazione d'uso solo ad Residenza Turistico Alberghiera e/o Albergo e l'adeguamento funzionale della struttura ricettiva, anche i termini di parametri urbanistici.

Destinazioni d'uso:

Attività ricettive: Residenza Turistico Alberghiera e/o Albergo

Attività Urbane: centro benessere, se è aperto al pubblico, altrimenti il centro benessere rientra nelle dotazioni dell'attività ricettiva cui fa capo.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

SLP massima insediabile: 1.400 mq. di SLP.

Altezza massima: 10,50 ml misurata ortogonalmente all'asse di viale Serristori.

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):

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge per tale destinazione d'uso, purchè sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purchè si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini pensili, fioriere, ecc

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, dell'intervento di sistemazione del tratto terminale di Via del Corallo conformemente alle previsioni del Piano della Spiaggia. Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

SSI.7.b.19 - AREA PODERE SAN GIOVANNI

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area con la nuova edificazione a completamento del tessuto urbanistico esistente.

Destinazioni d'uso:

Residenza convenzionata: con mq. 65 di minimo per ogni unità immobiliare.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Nuova edificazione residenziale sino ad un massimo di mq. 2.000 di SLP. Altezza massima per gli edifici residenziali : ml.7,50.

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge, purchè sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purchè si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata la cui richiesta deve essere presentata entro due anni dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza.

SSI.5.b.20 - COMPLETAMENTO VILLA PIANI

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione dell'area adiacente l'esistente Villa Piani con il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti tramite una nuova edificazione a completamento del tessuto urbanistico esistente, nel rispetto dei principi compositivi ed della relativa qualità architettonici dell'esistente.

Destinazioni d'uso:

Attività ricettive: Residenza Turistico Alberghiera estesa all'intero comparto

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Nuova edificazione sino ad un massimo di mq. 500 di SLP
Altezza massima: 7.50 ml.

L'intervento è subordinato alla completa demolizione di tutti gli edifici secondari esistenti, ad esclusione del garage.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali per ciascuna delle nuove unità ricettive realizzate.

Aree per servizi: standard urbanistici:

Per i parcheggi pertinenziali interrati è possibile estendere la loro superficie oltre la SC coperta dell'edificio progettato, esclusivamente al fine di ottemperare ai requisiti imposti per legge, purché sia mantenuto il 30 % dell'Area Filtrante rispetto all'intera superficie del lotto e purché si proceda ad una progettazione mirata a qualificare le sistemazioni a verde con giardini

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, dell'intervento di sistemazione del tratto terminale di Via Costa conformemente alle previsioni del Piano della Spiaggia oltre alla realizzazione della passerella per disabili di accesso

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
all'arenile Demaniale. Tali opere non sono assoggettabili a
scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

SSI.5.b.21 - RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO EX BAGNO BRUNELLA

Obiettivi:

L'obiettivo del piano è la riqualificazione dell'edificio esistente, limitatamente alla porzione non ricadente sul Demanio Marittimo, mediante cambio di destinazione d'uso solo ad attività ricettive.

Destinazioni d'uso:

Al piano terra: Attività urbane: attività commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici esercizi – Attività Ricettive limitatamente ai servizi della struttura con esclusione degli alloggi per il personale

Ai piani superiori: Attività ricettive.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Ampliamento del piano terra nel limite indicato negli elaborati grafici della Tavola Normativa

Sopraelevazione di due piani oltre all'esistente per la realizzazione della struttura ricettiva.

Particolare attenzione all'inserimento del manufatto nel contesto della Piazza e delle edificazioni circostanti tenendo conto della necessità che la nuova struttura deve rappresentare l'elemento di qualificazione dell'intera zona. La definizione del progetto dovrà pertanto avvenire in un'ottica non limitata alla sola riqualificazione dell'edificio ma mirata alla valorizzazione della Piazza A. Gramsci, con particolare riferimento agli aspetti paesaggistici, e pertanto, al fine di limitarne lo sviluppo verticale è obbligatoria la copertura piana con parapetto trasparente

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali per ciascuna delle nuove unità ricettive realizzate.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, della sistemazione della balustra a protezione dell'affaccio a mare e la contestuale sistemazione della scala di accesso alla via C. Colombo.

Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione urbana di un'area abbandonata da decenni ed ubicata in pieno centro urbano.

Destinazioni d'uso:

Ai piani superiori, Residenza

Dimensione minima di ogni singola unità immobiliare mq. 65

Al piano terra, Attività urbane : Ristorazione e pubblici esercizi.

Attività di sportello, agenzie. Attività per il tempo libero.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Sull'edificio ex Chimera sono ammessi gli interventi descritti nella Modificazione edilizia 2.

Sulla restante area sono consentiti interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti con ampliamento sino ad una quantità massima complessiva di mq. 1.500 di S.L.P. .

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Prescrizioni specifiche:

Sull'edificio della ex caserma sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia , l'edificio viene affiancato da un nuovo edificio speculare, progettato con i medesimi criteri tipologici e di composizione del fronte dell'edificio esistente. Le stesse caratteristiche architettoniche e tipologiche dovranno essere utilizzate anche per il nuovo edificio realizzato in sostituzione dei volumi esistenti.

Lo stesso dovrà essere posizionato sul fronte mare, parallelo a Corso Italia.

L'altezza massima degli edifici non dovrà superare ml. 7,50

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro un anno dalla definitiva approvazione delle presenti norme a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del proprietario, della sistemazione delle pavimentazioni carrabili e pedonali e del relativo arredo urbano della via S. Francesco e di Piazza Don Ivon Martelli.

Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti per legge.

SSI.7.b. 23 VIA DEL GIARDINO

Descrizione: trattasi di appezzamento di terreno, di proprietà Comunale, residuale e non costituente standard urbanistico.

Obiettivi:

L'obiettivo è dotazione di alloggi residenziali a prezzo convenzionato, realizzati con sistemi di finanziamento privati.

Destinazioni d'uso:

Residenza convenzionata

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

mq. 500 di edilizia convenzionata con limite minimo per ciascuna Unità Immobiliare di mq. 65

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per il prezzo di cessione degli alloggi.

L'intervento sarà realizzato con apposita convenzione per la scelta del soggetto attuatore.

SSI.7.b. 24 BELVEDERE

Obiettivi:

L'obiettivo è il completamento delle previsioni del P.D.L. "Belvedere" non realizzate.

Destinazioni d'uso:

Residenza convenzionata

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

mq. 600 di edilizia convenzionata con limite minimo per ciascuna Unità Immobiliare di mq. 65

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata per il prezzo di cessione degli alloggi.

SSI.5.b. 25 PALAZZO EX SCUOLE R. FUCINI

Obiettivi:

Destinazioni d'uso:

Al piano terra lato via B. Alliata: Attività Ricettive (albergo)

Al piano terra lato Piazza F.lli Serini: Attività Ricettive (albergo) Attività urbane: ristorazione e pubblici esercizi;

Ai piani superiori: Attività Ricettive (albergo)

Ai piani interrati: parcheggi pertinenziali

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Interventi sino alla sostituzione edilizia possibilità di costruire una S.L.P. massima di mq. 1.200.

L'altezza massima dell'edificio non deve superare l'altezza in gronda del Palazzo Comunale

È ammessa, salvo diritti di altre proprietà la realizzazione di una struttura a chiusura della terrazza a mare.

Modalità di intervento:

Concessione edilizia singola unitaria convenzionata, la cui richiesta deve essere presentata entro due anni dalla data dell'atto di cessione dell'immobile a pena della decadenza, che preveda la contestuale realizzazione, a cura e spese del

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005

N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
proprietario, della sistemazione delle pavimentazioni carrabili e
pedonali e del relativo arredo urbano di Piazza O. Mischi e
Piazza della Vittoria.

Tali opere non sono assoggettabili a scomputo degli oneri di
urbanizzazione previsti per legge.



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.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) (Variante
con Del. C.C. n° 102 del 17.12.2001)**

Obiettivi:

L'obiettivo è l'ampliamento dell'area ad attività produttive (UT 7.9a) tramite Piano degli insediamenti produttivi e la riqualificazione dell'esistente (UT 7.9b) tramite Piano Particolareggiato d'esecuzione. Per tali interventi, oggetto di piano attuativo unitario (UT 7.9), 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.

Destinazioni d'uso:

Residenza - in tal caso almeno il 50% dovrà essere convenzionata - con mq. 65 di minimo per ogni unità immobiliare.

Attività ricettive, Attività urbane: esclusivamente attività commerciali al dettaglio di ridotte dimensioni, Attività di servizi : attrezzature di interesse comune.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Edificazione massima 1.000 mq. di SLP.

Altezza massima ml. 7,50.

L'intervento è comunque subordinato al recepimento della dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi della L. 122/89 per ciascuna delle nuove unità immobiliari realizzate con destinazione d'uso a Residenza.

Aree per servizi (standards urbanistici):

Secondo le quantità minime stabilite dal Piano strutturale e dal D.M. 1444/68

Modalità di intervento:

Variante al Piano Attuativo di iniziativa pubblica

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.

L'Unità Territoriale è suddivisa in due comparti omogenei: D.7a Il Molino e D.7b Servizi alla Mobilità.

Nella D.7a possono essere realizzate le previsioni di ampliamento, sino a complessivi mq. 4.000 di S.L.P. come previsto dal Piano Strutturale, con intervento unitario diretto.

È consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o proprietario come previsto dall'Art. 4 del Piano Strutturale.

Nella D.7b possono essere realizzati servizi della mobilità quali:

- deposito e parcheggio dei mezzi di trasporto pesante;
- eventuale deposito dei mezzi di trasporto pubblico;
- mobilità connessa al Sistema dei Parchi della Val di Cornia;
- sosta per campers di transito;

Per quanto riguarda gli altri edifici esistenti non residenziali all'interno della U.T., la condizione necessaria per l'approvazione del P.A. è la loro demolizione senza ricostruzione o in alternativa il loro recupero, a parità di S.L.P. con destinazione a Servizi. L'intervento è subordinato a Piano Attuativo di Iniziativa pubblica.

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.

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. *Corsivo* = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
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.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:

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico - Variante gestionale 2005
N.T.A. **Corsivo** = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
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) - DEFINITO

Obiettivi:

L'obiettivo è l'edificazione, come prevista, dovrà avvenire sulle aree perimetrate 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 - DEFINITO

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.

SSI.5/6.d.20 LA SPIAGGIA (Variante con Del. C.C. n. 67 del 20.07.2001)

Obiettivi:

L'obiettivo è la riqualificazione e protezione della spiaggia, il potenziamento e miglioramento dell'offerta di attrezzature e dotazione di servizi per l'ospitalità turistica, la ristrutturazione e riqualificazione delle strutture esistenti.

La realizzazione del lungomare pedonale urbano con la razionalizzazione degli accessi a mare e delle connessioni degli spazi pubblici urbani affacciati sul mare, la salvaguardia dei botri e dei fossi, la razionalizzazione delle aree in concessione demaniale.

Destinazioni d'uso:

Attività urbane:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
- attività per lo spettacolo, il tempo libero, la pratica sportiva, la cura personale.

S.S.I.5.D.21 EX CINEMA TIRRENO (D.C.C. n. 36 del 23.05.2003) - DEFINITO

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, attività per lo spettacolo e il tempo libero, la 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, sino alle quote altimetriche massime 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:

Piano attuativo di iniziativa privata.

S.S.I.7.D.22 SAN GIOVANNI (UT 7.8) (D.C.C. n. 75 del 28.11.2003)

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:

Piano attuativo di iniziativa privata.

SSI.7.d.23 –A – B – EX HOTEL IL CACCIATORE (D.C.C. n. 76 del 28.11.2003)

Obiettivi:

L'obiettivo del piano è il recupero del patrimonio edilizio esistente dell'ex hotel il Cacciatore, con il trasferimento dell'attività ricettiva nella ex dependance (lotto B) e la realizzazione di attività urbane al piano terra del lotto A).

Destinazioni d'uso:

Attività urbane, Residenza, Attività ricettive.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

Lotto A: sono ammessi gli interventi descritti dalla Modificazione edilizia 4. L'edificabilità massima non dovrà superare i 1.020 mq di SLP destinata a Residenza e Attività urbane. La quantità di SLP destinata a Residenza non può essere superiore a quella esistente complessiva. Altezza massima 10,40 ml.

Lotto B: sono ammessi gli interventi descritti nella modificazione edilizia 4. Altezza massima ml. 7,90.

Aree per servizi (standards urbanistici):

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

Prescrizioni specifiche:

Il piano terra dell'edificio nel lotto A) deve essere destinato ad attività urbane.

Per l'edificio del lotto B) è ammessa la destinazione d'uso Attività ricettive.

L'intervento di ampliamento nel lotto A è subordinato alla realizzazione del percorso pedonale che unisce via Mozza al Fosso del Renaione – Corso Italia p alla relativa monetizzazione.

Modalità di intervento:

Piano Attuativo di iniziativa privata.

SSI.7.d.24 — CASA DEL PADRE CELESTE (D.C.C. n. 38 del 31.05.2004)

Obiettivi:

L'obiettivo del piano è la realizzazione di una casa di prima accoglienza e strutture correlate finalizzata al sostegno sociale, morale e spirituale.

Destinazioni d'uso:

Casa di prima accoglienza, cappella, servizi e pertinenze, auditorium.

Interventi ammessi - Quantità insediabili:

E' ammessa la nuova edificazione di una casa di prima accoglienza e strutture correlate (cappella, auditorium, servizi e pertinenze) per un massimo di 2.100 mq di SLP per le succitate destinazioni d'uso. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla tutela del paesaggistico-ambientale, alla riqualificazione dell'area e alla regimazione idraulica del Fosso di Val di Gori.

Aree per servizi (standards urbanistici):

Comune di San Vincenzo - Regolamento Urbanistico – Variante gestionale 2005
N.T.A. Corsivo = Inserimento / ~~Barrato~~ = cancellazione - Controdeduzioni Giugno '06
Aree per parcheggi e verde pubblico come da D.M. 1444/1968
sono da reperire all'interno dell'area o in altra area indicata
dall'Amministrazione.

Modalità di intervento:

Piano Attuativo di iniziativa privata.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'mg' or similar, located on the right side of the page.

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.

È consentita la realizzazione di strutture amovibili, non infisse al suolo in maniera definitiva, realizzate con materiali leggeri quali tensostrutture o similari per il ricovero delle aereomobili nella misura massima di mq 900

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:

Piano Attuativo di iniziativa privata.

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.