



Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

Comune di San Vincenzo  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Variante Gestionale 2005**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**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 COMPENSAZIONALE  
IL RESPONSABILE  
Arch. Alessandro Grassi





Circondario Val di Cornia  
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

*M*  
11/11/05

**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



## Relazione

La presente relazione non sostituisce ma integra e completa la relazione del regolamento Urbanistico vigente della quale costituisce appendice.

### a - I presupposti della variante:

a.1 Il nuovo PRG del Comune di San Vincenzo. Il Piano regolatore Generale del Comune di San Vincenzo, redatto ai sensi della Legge Regionale 5/95, nasce tra il 1996 ed il 2000, uno dei primi della regione dopo l'entrata in vigore della legge per il governo del territorio della Toscana. Articolato con un Piano Strutturale adottato in data 05.03.1998 con Del. C.C. n° 26 ed approvato in data 25.09.1998 con Del. C.C. n° 81, a seguito di accordo di pianificazione con regione Toscana e provincia di Livorno in assenza dei rispettivi Piano di Indirizzo Territoriale e Piano Territoriale di Coordinamento, e con un regolamento Urbanistico adottato in data 29.10.1999 con Del. C.C. n° 65 ed approvato in data 28.02.2000 con Del. C.C. n° 18.

Di impronta notevolmente innovativa in raffronto alla cultura urbanistica precedente, introduce aspetti normativi nuovi rispetto agli strumenti urbanistici esistenti quali, il parametro della Superficie Lorda di Pavimento che ha sostituito il parametro precedente del Volume, così come la introduzione di tipologie di intervento quali la sostituzione edilizia che solo successivamente è stato recepito da normative del settore. Con

il regolamento Urbanistico del 2000 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono stati normati con sette modificazioni edilizie che hanno previsto interventi di tutela e valorizzazione quali il recupero o la salvaguardia e la valorizzazione (M1 - M2 ed M3) o di trasformazione quali l'adeguamento ed il rinnovo degli edifici e sino all'incremento e conversione verso le strutture ricettive (M4 - M5 - M6 - M7)

Tali previsioni sono però divenute operative in una realtà normativa quantomeno controversa, sia per la vigenza del vecchio Regolamento Edilizio, sia per l'entrata in vigore di norme regionali e nazionali che hanno regolamentato anch'esse la materia, in qualche caso ponendosi in contrasto con le norme del P.R.G. In merito, basta ricordare la L.R. 52/99, la L.R. 42/2000 (Turismo) e più recentemente la L.R. 1/2005 ed inoltre il T.U. sull'edilizia e la normativa nazionale sul commercio.

### a.2 - Le problematiche gestionali.

È ovvio considerare che, dopo un lungo periodo di attività ridotta per l'avvenuto completamento delle previsioni del precedente PRG, che risaliva al 1984, l'entrata in vigore del nuovo Regolamento Urbanistico ha riattivato le attività di privati cittadini ed imprenditori del settore e dal 2000 si è sviluppata una notevole attività edilizia che ha visto impegnata la struttura comunale sia per le difficoltà conseguenti alla presenza di nuove normative che per la quantità delle



A circular stamp of the Ordine degli Architetti Livornesi is visible, partially overlapping a handwritten signature in black ink.

24/11/2006



pratiche che dal 28.02.2000 al 30 settembre 2005 ha superato quota 2.500 così distribuite negli anni :

Anno 2000:

N° 66 C.E e 366 Aut./DIA= Tot. 432

Anno 2001:

N° 84 C.E e 407 Aut./DIA= Tot. 491

Anno 2002:

N° 71 C.E e 383 Aut./DIA = Tot. 454

Anno 2003:

N° 51 C.E e 326 Aut./DIA =Tot. 377

Anno 2004:

N° 74 C.E e 397 DIA = Tot. 471

Anno 2005:

N° 28 C.E e 258 DIA = Tot. 286

Nel periodo di riferimento sono stati istruiti ed adottati 30 Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata.

Le nuove norme hanno causato non poche difficoltà di gestione del PRG comportando, nel corso della gestione operativa degli interventi, da parte degli uffici dell'Amministrazione Comunale, diversificazioni interpretative e conseguente difficoltà per i cittadini e gli operatori del settore.

Altri aspetti di difficoltà della corretta e coerente applicazione della normativa del PRG sono emersi nel corso della gestione per le zone agricole, nella applicazione dell'intervento della modificazione edilizia M7 ed M7/1, nella gestione degli interventi su porzioni di edifici, nella definizione

puntuale delle porzioni di edifici non costituenti S.L.P. quali sottotetti o locali seminterrati.

Alcuni interventi sul patrimonio edilizio esistente, riferiti a specifiche norme del RU e nella fattispecie alla Modificazione Edilizia M7/1, hanno poi avuto iter procedurali controversi e problematici tali da rischiare di accendere pericolosi contenziosi per la difficoltà di applicare la specifica norma oppure per negarne puntualmente l'applicazione.

La definizione dei parametri urbanistici e della tipologia degli interventi, all'interno del Piano Strutturale, ha inoltre reso ancora più complessa la risoluzione di alcune problematiche per la maggiore difficoltà e complessità procedurale di apportarvi varianti.

Per quanto sopra, in attesa di addivenire all'adeguamento del proprio P.S. ai Piani degli altri Comuni della V.D.C, in ottemperanza a quanto stabilito con la Deliberazione della Giunta Esecutiva del Circondario della Val Di Cornia 20 del 19.04.2004, l'Amministrazione ha richiesto una variante gestionale, volta alla modificazione - ove la stessa non sia in contrasto con le previsioni del PS - delle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico per risolvere le

problematiche di attuazione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente.

### a.3 Gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

La nuova Amministrazione, insediatasi a metà del 2004 aveva chiaramente dichiarato nel proprio programma di legislatura la volontà di intervenire sul PRG ponendosi alcuni obiettivi primari.

Stralcio del programma di legislatura :

*" ..... Il PS in questi anni ha incrementato e sviluppato il tessuto edilizio e il sistema infrastrutturale del territorio. Oggi, dobbiamo decidere con chiarezza se, quanto e come consentire nuova espansione. Un obiettivo da perseguire, a livello di Circondario, con la elaborazione di una nuova programmazione urbanistica orientata verso la promozione dello sviluppo locale sostenibile. Nella consapevolezza che dovrà scaturire una offerta equilibrata nel dimensionamento, nelle soluzioni progettuali e nella distribuzione territoriale è proponibile:*

*- il recupero del tessuto edilizio del territorio tutelando l'aspetto architettonico, le altezze, l'arredo, i fronti degli edifici e l'ambiente. Costruire nella forma del recupero avrà un senso se riuscirà a: creare un effetto calmiera sui prezzi delle abitazioni; incentivare la RESIDENZA, un problema di rilevanza sociale; rafforzare qualitativamente la nostra offerta turistica e commerciale.*

*In tal senso, sarà determinante una analisi ricognitiva dello stato di attuazione degli interventi dal Piano Strutturale, per valutare gli*

*eventuali correttivi resi necessari dalle mutate condizioni di alcune aree interessate da previsioni che non hanno trovato pratica attuazione.*

*- l'attuazione di misure di salvaguardia della fascia costiera*

*- una serie di incentivi per sviluppare il settore alberghiero, esistente e di nuova realizzazione, in favore di una maggiore qualità e diversificazione della nostra offerta turistica*

*- individuazione di aree dove promuovere la realizzazione di strutture alberghiere e di ostelli localizzate in zone non sensibili dal punto di vista ambientale*

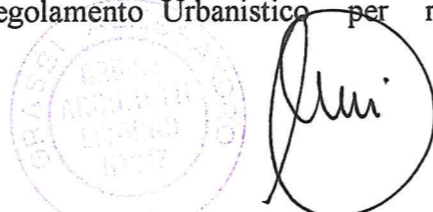
*- perseguire serie politiche per il contenimento delle seconde case e delle strutture extra-alberghiere*

*- il miglioramento architettonico del patrimonio edilizio esistente, individuando in tal senso iniziative di sostegno, per la valorizzazione ed il miglioramento della qualità della vita dei centri storici ed urbani. In tal senso si prevede la costituzione di una commissione che si esprimerà sulla qualità degli interventi e progetti presentati*

*- incentivare tutti gli interventi ecocompatibili - privati e pubblici- nell'indirizzo di rafforzare la tutela ambientale e l'uso della bioarchitettura*

*- definire una nuova perimetrazione del territorio dove non si autorizzano i frazionamenti degli immobili in modo da impedire la realizzazione di nuove seconde abitazioni*

*- nuove norme che vietino il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, di*



*M*  
24 LUG. 2005



*immobili esistenti, sia nel centro urbano che e soprattutto nel sistema agricolo - promuovere la risistemazione e valorizzazione degli edifici esistenti a San Carlo attraverso iniziative di sostegno - rivisitare la previsione del campeggio e della RTA a San Carlo destinando questa area ad attività turistico-alberghiere ed ad edilizia agevolata a favore della residenza stabile.....”*

Come si può evince dal Programma di Legislatura gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale sono:

**Lo sviluppo della ricettività turistica** volto a consentire la realizzazione di una offerta di strutture ricettive di qualità, la cui realizzazione non comporti problematiche di carattere ambientale e paesaggistico, possibilmente realizzate attraverso il recupero di edifici esistenti, ricche di servizi integrativi quali centri benessere, fitness, piscine ed in grado di diversificare l'offerta attualmente presente innalzando la qualità complessiva delle strutture. In tale ottica si è cercato di favorire le strutture ricettive alberghiere (quelle cioè ricomprese negli articoli 26 e 27 della L.R. 42/2000 e rientranti nella destinazione d'uso, prevista dal Piano Strutturale, di Attività Ricettive) sia esistenti che di nuova previsione.

**L'incentivazione della residenza stabile** o comunque presente per periodi

lungi dell'anno è sempre stato un problema sentito dall'Amministrazione Comunale. La grande appetibilità degli immobili residenziali nel territorio del Comune di San Vincenzo – per la maggior parte con finalità di seconde case di proprietà da utilizzare nel periodo estivo – ha indubbiamente fatto lievitare i valori immobiliari in misura tale che non si trova riscontro nei Comuni vicini. Ciò è un grave impedimento per chiunque abbia in progetto di acquistare una abitazione per porvi la propria residenza. Problematica che ostacola soprattutto i giovani e le coppie di recente formazione.

Non potendo intervenire con previsioni di residenza in quantità tali da calmierare il mercato la scelta è stata orientata verso interventi di edilizia convenzionata da realizzare in ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente e con zone di completamento interne al centro edificato, di ridotte dimensioni e soprattutto localizzate in aree meno afferenti al turismo balneare e più vocate alla residenza.

Ulteriore intervento finalizzato ad impedire un eccessivo frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti o già previste dal PRG è quello di imporre una superficie minima per ogni nuovo alloggio e vietare il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale dei locali destinati ad attività commerciali o di altri immobili posti ai piani terra degli edifici.

**La tutela del Sotto sistema Agricolo** che è stato oggetto di interventi di

recupero del patrimonio edilizio esistente, previsti dal Regolamento Urbanistico, con cambio di destinazione d'uso verso la Residenza. Tali interventi, in alcuni casi hanno creato un indubbio impatto sul paesaggio, soprattutto in relazione alla loro dimensione. Le norme che consentivano il recupero di edifici non agricoli esistenti alla data di approvazione del R.U. vengono quindi abrogate con l'obiettivo di limitare gli interventi di trasformazione in un sottosistema che necessita di maggiore tutela ambientale e di interventi mirati allo sviluppo dell'agricoltura.

Il divieto di intervenire comunque in aree sottoposte a vincolo ambientale o paesaggistico è un ulteriore elemento di tutela del Territorio.

**La qualità degli interventi** previsti dagli strumenti di pianificazione è divenuta una delle priorità per l'Amministrazione comunale. In tal senso si dovranno ricercare nuove procedure per la corretta valutazione dei progetti proposti dai privati mirate alla ricerca della corretta composizione architettonica, alla qualità costruttiva, al corretto inserimento nel contesto edificato, ad una maggiore attenzione negli interventi su edifici che presentano particolari caratteristiche storico architettoniche. La presente variante in tal senso introduce elementi chiarificatori dell'articolato normativo che consentono una migliore valutazione degli interventi.

In alcuni casi interventi fattibili con le norme precedenti, sono stati ridimensionati al fine di consentirne un migliore inserimento nel tessuto urbanistico.

Di grande rilevanza ambientale ed ecologica è infine la concreta **applicazione delle tecniche di bioarchitettura** in coerenza con il disposto degli articoli 145, 146 e 147 della nuova Legge Regionale per il governo del territorio n° 1/2005 e con le “ linee Guida per la Valutazione della Qualità energetica ed Ambientale degli edifici in Toscana” . In tal senso la previsione di una rigida norma di valutazione dei requisiti di certificazione ambientale degli edifici, consente l'attribuzione degli incentivi previsti in esclusivo rapporto con interventi che siano qualificanti dal punto di vista del contenimento energetico, del risparmio delle risorse essenziali, della protezione degli ambienti e delle persone dagli agenti atmosferici e dall'inquinamento.

In ultimo è da segnalare che a molti degli interventi previsti nelle schede normative sono collegati interventi di sistemazione e riqualificazione di spazi ed aree pubbliche al fine di consentire, contestualmente alla realizzazione di interventi edificatori da parte di privati, opere di interesse pubblico mirate alla migliore vivibilità e fruibilità delle strade e delle piazze da parte della collettività, un abbellimento ed una riqualificazione complessiva ed equamente distribuita della città, la dotazione di servizi pubblici.

24 LUG. 2005





## **b - Il quadro conoscitivo di riferimento:**

Il Quadro Conoscitivo di riferimento della presente variante gestionale è nella sostanza quello allegato al vigente Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.

Ad integrazione dello stesso sono da considerare quali ulteriori elementi conoscitivi:

1. Le **Indagini geologiche** e le nuove **Carta e Schede di valutazione della fattibilità** redatta dal Dott. Geol. Maurizio Sileoni.
2. Il nuovo **Studio idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico**, redatto dall'Ing. Nicola Lenza, dotato degli ultimi studi idraulici ed ulteriori approfondimenti locali, effettuati sul territorio, ed inoltre corredato delle valutazioni in linea con il nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino di rilievo Regionale Toscana Costa approvato con D.G.R. n° 1330/2004.
3. Il nuovo **Atlante Territoriale** del comune di San Vincenzo oggetto di puntuale adeguamento ed aggiornamento delle tavole di uso del suolo e di uso dei piani terra e n° dei piani degli edifici, con gli interventi edilizi realizzati negli anni 1997-2005.
4. Le richieste di inserimento o di **modificazione delle norme** presentate a qualunque titolo dai cittadini

interessati nel periodo di validità delle precedenti norme.

## **c - Le motivazioni alle varianti apportate:**

Gli interventi di modifica agli elaborati del R.U. apportati con la presente proposta di variante sono di seguito elencati con le rispettive motivazioni che hanno indotto la scelta:

### *NORME GENERALI:*

*1 - Modifiche all'articolo 14 "Norme specifiche per i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 - 4.2 - 4.3"*

Tali modifiche, indotte dalla necessità di impedire usi impropri delle autorimesse pertinenziali e degli annessi agricoli, non realizzati ai sensi delle normative regionali per le zone agricole, sono tese alla realizzazione di strutture che, consone allo scopo per le quali vengono realizzate, abbiano caratteristiche architettoniche tali da disincentivare una loro utilizzazione diversa, spesso quella abitativa.

Con l'abrogazione delle norme che consentivano l'adeguamento degli edifici residenziali esistenti ed il recupero e cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti si è voluto impedire una indiscriminata edificazione in aree di pregio ambientale con particolari problematiche di dotazione opere di urbanizzazione primaria.

*2 - Modifiche Art. 15 - "Norme generali per i Sottosistemi Insediativi"*

Le modifiche di cui ai punti 3 e 4 sono di

mero carattere chiarificatorio e volte alla regolamentazione più chiara della possibilità di edificare autorimesse pertinenziali fuori terra la cui dimensione massima, per limitarne comunque l'impatto, era stata fissata in mq. 50 alla adozione e portata a mq. 60 in sede di osservazioni. Il comma 5 introduce invece una nuova norma, direttamente conseguente agli impegni presi nel programma di legislatura, tesa ad impedire l'eccessivo frazionamento delle Unità Immobiliari esistenti e la conversione in residenza di spazi attualmente destinati alle attività commerciali.

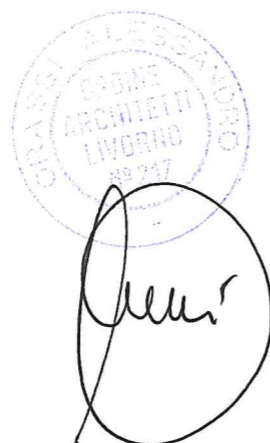
*3 - Modifiche all' Art. 16 - "Modificazioni edilizie - aspetti generali"*

Viene ribadito e precisato la applicabilità delle modificazioni al singolo edificio in modo unitario ed indivisibile indipendentemente dal numero delle Unità Immobiliari in cui esso sia suddiviso.

L'inserimento delle definizioni degli elementi architettonici e dei principali parametri urbanistici utilizzati dal PRG è elemento di chiarezza della lettura dell'articolato normativo del R.U.

*4 - Modifiche all' Art. 17 - "Modificazioni edilizie - tipologie di intervento"*

Viene inserita la normativa che consente l'applicazione degli incentivi per la



4-11-2015  
M



bioarchitettura di cui agli articoli 145- 146 e 147 della L.R. 1/2005

#### *MODIFICAZIONI EDILIZIE:*

5 - Modifiche agli Artt. 19 - Modificazione edilizia 2 Salvaguardia dei fronti; 20 - Modificazione edilizia 3 Adeguamento degli edifici; 21- Modificazione edilizia 4 Rinnovo degli edifici e 22 - Modificazione edilizia 5 Adeguamento ed incremento degli edifici

Al fine di una maggiore tutela ambientale ed architettonica, ed alla necessità di consentire una sostanziale equità della possibilità di intervenire a parità di norma applicata, vengono apportate variazioni mirate alla maggiore tutela degli edifici interessati (M2), alla dotazione dei parcheggi pertinenziali (M3) ed alla apposizione di vincoli di destinazione in caso di incrementi finalizzati alla residenza nonché alla diversa possibilità di usufruire delle potenzialità di ampliamento previste (M5 )

6 - Modifiche all' Art. 23 - Modificazione edilizia 6 Adeguamento funzionale degli alberghi esistenti.

Al fine di incentivare l'adeguamento degli alberghi esistenti e di consentire un maggiore dotazione di servizi quali centri benessere, piscine, fitness ecc. si era previsto una dotazione di S.L.P esclusivamente destinata a tali realizzazioni.

In fase di osservazioni tale adeguamento è stato consentito anche per le R.T.A. esistenti al 3.11.2005, lasciando alla libertà imprenditoriale, in tutti e due i casi, la scelta di quali servizi realizzare.

6 - Modifiche all' Art. 24 - Modificazione edilizia 7 Conversione verso strutture ricettive ed all' Art. 24 Bis - Modificazione edilizia 7/1 Conversione verso strutture ricettive S.S.A. A3

Preso atto che, degli interventi ammessi ai sensi delle norme M7 e M7/1 quelli realizzati negli anni precedenti, sono stati quasi completamente rivolti alla realizzazione di CAV e strutture ricettive extra-alberghiere, le modifiche apportate sono principalmente volte alla possibilità di una maggiore realizzazione di strutture ricettive alberghiere di cui all'Articolo 26 della L.R. 42/2000, individuate quali quelle maggiormente qualificanti dell'offerta turistica del paese, che consentono un maggiore sviluppo dell'economia indotta e dell'occupazione. In fase di osservazioni, tenuto conto della peculiarità della domanda turistica relativa al sistema agricolo, solo per lo stesso ambito, è stata riammessa la possibilità di realizzare Residenze Turistico Alberghiere, mantenendo comunque incentivi diversi tra le due tipologie di struttura ricettiva.

#### *TITOLO VII - SCHEDE NORMATIVE*

7 - 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)*

*Le motivazioni sono da leggersi principalmente negli obiettivi indicati in ciascuna scheda*

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

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.

#### SSI.5.b.18 LO SCOGLIETTO - LACHI

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 in termini di parametri urbanistici.

SSI.5.b.19 AREA PODERE SAN GIOVANNI

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

#### SSI.7.b.23 VIA DEL GIARDINO

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

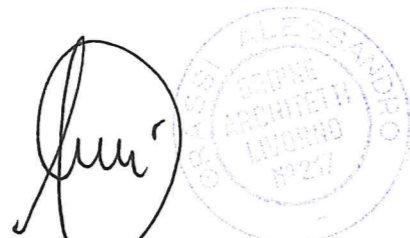
#### SSI.7.b.24 BELVEDERE

L'obiettivo è il completamento delle previsioni del P.D.L. "Belvedere" non realizzate con la realizzazione di alloggi residenziali a prezzo convenzionato, realizzati con sistemi di finanziamento privati.

#### SSI.5.b.20 COMPLETAMENTO VILLA PIANI

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 e della qualità architettonica dell'esistente, consentendo incrementi edificatori comunque ammissibili dalla attuale normativa che consentiva la applicazione della normativa della M.7/1 in base alla quale la proprietà aveva presentato una proposta di Piano Attuativo

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



21/11/2005



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.

**SSI.5.b.22 EX CASERMA DEI CARABINIERI ED EX CHIMERA**

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

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


La variante ha lo scopo, verificata la possibilità di concentrare gli uffici dell'Amministrazione Comunale nel palazzo Alliata, di mettere a disposizione un immobile di felice localizzazione nel centro urbano, affacciato sul nuovo Porto Turistico di dimensioni tali da consentire la realizzazione di una struttura alberghiera di qualità alta, capace di caratterizzare l'ambito del centro storico e la nuova struttura portuale.

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

L'obiettivo è la modifica della trasformazione dell'area per la dotazione di un campeggio. Tale piano attuativo non ha di fatto trovato pratica attuazione ed è convincimento dell'Amministrazione che lo stesso avrebbe avuto un pesante inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale del sottosistema

Insediativo della frazione di San Carlo. La destinazione d'uso di Residenza, già presente consente la realizzazione di alloggi residenziali a prezzo convenzionato, realizzati con sistemi di finanziamento privati.

**PER UNA COMPLETA DISAMINA DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE STESSE SI RIMANDA ALLO SPECIFICO ELABORATO ALLEGATO.**

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'ALESSANDRO' at the top, 'COMUNE' in the middle, and '1927' at the bottom. The signature appears to be 'Alessandro'.

24 LUG. 2016



#### **d - Le valutazioni della Carta della Fattibilità**

La carta della fattibilità deriva dalla sovrapposizione della carta delle destinazioni d'uso, definite dal Regolamento Urbanistico, con la carta della Pericolosità geologica e del Rischio idraulico, così come integrata dalla Carta della Tutela del Territorio prodotta dall'Autorità di Bacino nell'ambito del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino di rilievo regionale Toscana Costa.

La revisione della fattibilità non riguarda solo le porzioni di territorio soggette a variazioni delle previsioni, ma l'intero territorio comunale, in modo da adeguare lo Strumento Urbanistico alle nuove prescrizioni introdotte dal P.A.I.

L'intero territorio comunale risulta così suddiviso nelle 4 classi di Fattibilità previste dalla D.C.R. 94/85:

#### **Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Equivale a livelli di rischio "irrilevante" raggiungibili in caso di:

- Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili e a comportamento noto,
- Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo della raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione.

*Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili senza particolari condizioni.*

#### **Classe 2 - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto**

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a "Bassa pericolosità".

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva". Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.R.G.

*Gli interventi previsti sono attuabili con normali vincoli definiti a livello di progetti.*

#### **Classe 3 - Fattibilità condizionata**

Equivale ad un livello di rischio "medio-alto", come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere Classe 3 di pericolosità) con interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di "area complessiva" sia come supporto alla redazione di "Strumenti urbanistici attuativi" che nel caso sia ipotizzato un "intervento diretto".

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini, in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari, costituiscono un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

*Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili alle condizioni precedentemente descritte.*

#### **Classe 4 - Fattibilità limitata**

Equivale ad un livello di rischio "elevato", ottenibile ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

Equivale inoltre ad un livello di rischio "elevato" raggiungibile nel caso di utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (Servizi essenziali - strutture ad uso pubblico ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo ecc.) in aree a pericolosità media-bassa. In queste aree, già a livello di Strumento Urbanistico generale sono da prevedersi specifiche indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema.

In base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

*Gli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico sono attuabili alle condizioni e secondo le limitazioni derivanti da quanto precisato nel punto precedente.*

Per ogni area omogenea definita dal Regolamento Urbanistico (sottosistema, unità

territoriale, scheda normativa) è stata predisposta una scheda di fattibilità in cui è riportata la precedente classificazione, le eventuali nuove modalità di intervento e le prescrizioni finali di fattibilità.

La fattibilità degli interventi diretti e/o di quelli soggetti a piano attuativo, la cui ubicazione non risulta definita alla data di approvazione del R.U., dovrà essere valutata con le modalità specificate all'art. 10 del Regolamento Urbanistico.



20/11/2006

A handwritten signature in blue ink, written vertically on the right side of the page.



## e - La capacità insediativa del Regolamento Urbanistico

1 - La verifica della capacità insediativa conseguente all'aggiornamento dell'Atlante territoriale.

Doverosa ed importante premessa prima di analizzare la capacità insediativa del Regolamento Urbanistico, completato con le modifiche apportate a seguito delle osservazioni presentate è l'analisi del risultato scaturito con il definitivo aggiornamento dell'Atlante territoriale.

Solo dallo stesso è infatti possibile, con gli ultimi aggiornamenti, conoscere l'edificato esistente del territorio Comunale e quindi la dimensione degli interventi effettuati nel precedente periodo di validità dello strumento urbanistico. Da qui infine l'analisi delle ulteriori previsioni apportate con la presente Variante.

### 2 - Le Previsioni

La premessa doverosa alla valutazione della capacità insediativa della presente variante rispetto alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico deve considerare che il corrispondente paragrafo della Relazione originaria del R.U. precedente mancava della stima degli incrementi edificatori conseguenti alla applicazione della Modificazione edilizia M7/1.

La stima considerava infatti solamente gli incrementi derivati dalla M7 che interessava circa 160 edifici e si ipotizzava l'applicazione

di una percentuale del 10% pari a circa 16 interventi per complessivi 8.000 mq. di S.L.P.

Gli edifici ove era possibile applicare la M7/1 erano invece molti di più. In teoria alcune centinaia ma per semplicità si considera una quantità pari a quelli della M7.

Avremo quindi una capacità insediativa complessiva (ovviamente ipotetica in quanto trattasi di interventi soggetti alla iniziativa privata) di 16.000 mq di S.L.P. complessiva tra le due tipologie di intervento.

L'analisi della pratica applicazione della norma ha evidenziato che sono stati realizzati meno di 10 interventi dei quali solamente 1 con destinazione di Attività Ricettive.

La modifica invece della norma della M7/1 che della con la possibilità di cambio di destinazione d'uso esclusivamente ad Attività Ricettive con la possibilità di realizzare Residenze Turistico Alberghiere ma non più la residenza Turistica, comporterà anch'essa una applicazione più limitata della norma, che è corretto ipotizzare in non più del 20% delle previsioni sopra ricordate e quindi pari a mq. 1.600 con una diminuzione della capacità edificatoria oggi prevista di 6.600 mq. di S.L.P.

La modifica della norma della M7 che della con la possibilità di cambio di destinazione d'uso esclusivamente ad Attività Ricettive per di più limitata alle sole strutture alberghiere di cui all'Art. 26 della L.R. 42/2000, comporterà quindi una applicazione più limitata della norma, che è corretto ipotizzare in non più del 10% delle

previsioni sopra ricordate e quindi pari a mq. 800 con una diminuzione della capacità edificatoria oggi prevista di 7.200 mq. di S.L.P.

La stessa considerazione di mancata indicazione degli incrementi conseguenti alle norme del precedente R.U. è da farsi per il disposto dell'Art. 14 relativamente all'Adeguamento degli edifici residenziali esistenti ed al Recupero degli edifici non residenziali presenti i Sottosistemi ambientali A.3 ed A.4 ad eccezione delle U.T. 4.1 - 4.2 - 4.3

Le modifiche apportate con la presente variante eliminano comunque tali possibilità edificatorie che è plausibile stimare in complessivi 2.000 mq di S.L.P. così suddivisi :

Adeguamento edifici residenziali esistenti :

5 X 80 mq. = 400 mq. S.L.P.

Recupero edifici non residenziali:

5X 320 mq. = 1.600 mq. S.L.P.

Una ulteriore limitazione dell'incremento del carico urbanistico è sicuramente data dal divieto di frazionamento delle U.I. esistenti e dal divieto di cambio di destinazione d'uso dei piani terra degli edifici esistenti.

Considerandone il beneficio non si ritiene comunque determinante considerare tale diminuzione.

Non si considerano nel presente computo le superfici aggiuntive ammesse per le strutture ricettive esistenti in quanto destinate alla

realizzazione di servizi e quindi ininfluenti per il carico urbanistico.

Oltre alle considerazioni sopra riportate, che in termini assoluti comportano una diminuzione complessiva della capacità edificatoria prevista dal vigente PRG di oltre mq. 15.000 di S.L.P., sono da considerare gli effetti delle varianti apportate alle schede normative di cui al Titolo VII delle Norme Tecniche di attuazione del regolamento Urbanistico:

(Sono considerate solamente quelle oggetto di variante o aggiuntive. Non sono elencate quelle in cui la variante è costituita da una ,mera divisione dell'area di intervento senza nessuna modificazione dei parametri urbanistici)

B1 - Ex Conservificio:

Incremento di 1.500 mq. di S.L.P. (oltre all'esistente pari a mq. 2.500) dei quali circa 750 destinati a Attività Urbane e 750 destinati a Residenza Convenzionata.

B18 - Lo Scoglietto - Lachi:

Nessuna previsione aggiuntiva della capacità edificatoria esistente nel Piano attuativo adottato considerato anche l'incentivo previsto anche per altre strutture ricettive per la superficie a servizi quali fitness ecc..

B19 - Area podere San Giovanni

Incremento di 2.000 mq di Residenza convenzionata

B20 - Villa Piani:



24/06/2006



Previsione aggiuntiva della capacità edificatoria esistente con completamento dell'edificato esistente per mq. 500 di S.L.P.

B21 – Ex Bagno Brunella:

Incremento di mq. 600 di S.L.P. con destinazione d'uso di Attività Ricettive.

B22 – Ex Chimera:

Nessuna previsione aggiuntiva della capacità edificatoria esistente.

B23 – Via del Giardino:

Incremento di 500 mq di Residenza convenzionata.

B24 – Belvedere:

Incremento di 600 mq di Residenza convenzionata.

B25 – Palazzo ex Scuole Fucini:

Nessuna previsione aggiuntiva in termini di S.L.P. . Cambio di destinazione d'uso ad Attività Ricettive cui all'Art. 26 della L.R. 42/2000 per 1.200 mq di S.L.P.

D6 – Campeggio San Carlo:

Nessuna previsione aggiuntiva della capacità edificatoria esistente nel Piano attuativo approvato. La strada intrapresa con la presente variante può essere la premessa di una eliminazione definitiva della previsione del Campeggio previsto dal Piano Attuativo approvato e, di conseguenza, una ulteriore e sostanziale diminuzione del carico urbanistico complessivo del PRG stimata in oltre 500 abitanti.

Il totale della capacità edificatoria delle Schede normative sopra elencate ed introdotta con la presente variante ammonta quindi a mq. 5.700 di S.L.P. dei quali 3.850

destinati a Residenza convenzionata, 750 destinati ad Attività Urbane e 1.100 destinati ad Attività Ricettive.

### 3 - L'analisi delle trasformazioni effettuate

La capacità insediativa del P.R.G., accertata nel quadro 1.g della Relazione del Regolamento Urbanistico vigente approvato in data 28.02.2000 con Del. C.C. n° 18 , comprendeva sia le previsioni del precedente strumento Urbanistico confermate in sede di approvazione del Piano Strutturale, riportate al punto 2 di pag. 16, sia le nuove previsioni del Piano Strutturale, riportate al punto 3 di pag. 16 e 17 ed infine gli incrementi consentiti dal Regolamento Urbanistico, riportati al punto 4 di pag. 17.

Tali incrementi ammontavano a complessivi 172.703 mq. di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione degli edifici esistenti, che con le considerazioni di cui al precedente punto 2 sale a oltre 180.000 mq. di S.L.P.

Tale previsione era così suddivisa per destinazione d'uso:

Residenza	= mq. di S.L.P. 47.952
Attività Urbane	= mq. di S.L.P. 10.134
Turistico Ricettivo	= mq. di S.L.P. 77.617
Attività Produttive	= <u>mq. di S.L.P. 45.000</u>
TOTALE	= mq. di S.L.P. 180.703

Oltre a tali interventi che comportano un aumento del carico insediativo, devono essere considerati (e sono evidenziati in colore giallo nelle tavole dell'Atlante Territoriale) gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia attuati sul patrimonio

edilizio esistente e quindi senza un incremento del carico insediativo. In tali interventi sono ricomprese tutte le M4 con destinazione d'uso residenziale ( tali interventi hanno interessato circa 28.600 mq. di S.L.P. esistente ), e le M7 ed M7/1 con destinazione d'uso turistico ricettivo ( Attività Ricettive e Residenza Turistica ) che sono quantificati in complessivi 11.422 mq. di S.L.P. ai quali dovrebbero essere tolti i mq di S.L.P. corrispondenti agli edifici esistenti oggetto di intervento. Tale quantità ( non meglio stimabile dal data base dell'Atlante territoriale) corrisponde nella ipotesi più restrittiva ad un quarto di quanto realizzato e quindi a circa 3.000 mq.

### 4 – La sostenibilità delle previsioni urbanistiche della presente Variante.

Nell'adeguamento dell'Atlante Territoriale sono evidenziati gli interventi effettivamente realizzati negli anni successivi alla formazione del nuovo P.R.G. che sono meglio evidenziati nella successiva **Tabella A** ove, nel quadro 1, sono riportati, sulla base dell'aggiornamento dell'atlante territoriale, la capacità insediativa complessiva prevista dal Piano Strutturale ( **1.196.370 mq.**) la specifica degli interventi ammessi dallo stesso e dal conseguente Regolamento Urbanistico (**180.703 mq.**)

Nel quadro 2 della stessa **Tabella A**, sono invece evidenziati gli interventi realizzati dal 2000 al 2005 ( **46.249 mq.**) e le ulteriori previsioni ammesse, comprensive di quelle

confermate, pari a (**110.736 mq.**) Ciò porta la somma degli interventi ammessi del Vigente PRG a complessivi **mq. 156.985**

**Il Bilancio complessivo è quindi di una diminuzione di circa 24.000 mq. di S.L.P rispetto alle previsioni esistenti.**

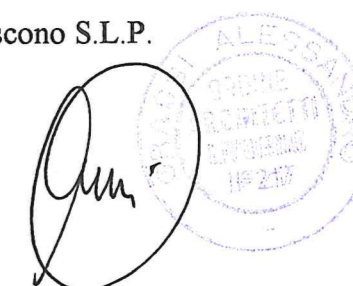
Nella considerazione che le previsioni del PRG 1997/2000, erano state dichiarate compatibili sulla base di una serie di valutazioni che comprendevano:

- la fruibilità della spiaggia (DCRT N° 47/90)
- la dotazione di Standards urbanistici,
- la disponibilità delle risorse idriche
- lo smaltimento dei rifiuti e della capacità depurativa degli impianti di San Vincenzo

e che le stesse valutazioni sono state fatte sulla base di una capacità insediativa che complessivamente risulta notevolmente ridotta si hanno condizioni estremamente più favorevoli nel dichiarare la sostenibilità delle previsioni effettuate.

(1) = Attività Urbane – Attività Produttive – Attività Agricole – annessi agricoli di cui all'Art. 14 - autorimesse pertinenziali.

(2) = in tale categoria sono comprese le realizzazioni di sottotetti non abitabili che pertanto non costituiscono S.L.P.



Official stamp of the Municipality of San Vincenzo, dated 15/2017, with a handwritten signature over it.



24 Lug. 2007

1 - PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 2000						
Destinazione d'uso	RESIDENZA		TURISTICO RICETTIVO		ALTRO	
	mq. SLP	mc.	mq. SLP	mc.	mq. SLP	mc.
1 SOTTOS. AMB. 1-2-3-4		-	38.301	114.903	500	1.500
2 S.SISTEMA INS. 5		-		-	450	1.350
3 S.SISTEMA INS. 6	1.666	4.998	12.950	38.850		-
4 S.SISTEMA INS. 7	39.786	119.358	7.700	23.100	54.050	162.150
5 S.SISTEMA INS. 8	1.000	3.000				-
6						
7 Interventi M 5	6.500	19.500		-		-
8 Interventi M 6		-	1.800	5.400		-
9 Interventi M 7		-	8.000	24.000		-
10 Interventi M 7/1 *		-	8.000	24.000		-
11						
12						
13						
14						
15						
16 TOTALI	48.952	146.856	76.751	230.253	55.000	165.000

2 - PREVISIONI DELLA VARIANTE GESTIONALE E ANALISI CAPACITA' INSEDIATIVA SU BASE ATLANTE TERRITORIALE AGGIORNATO						
Destinazione d'uso	RESIDENZA		TURISTICO RICETTIVO		ALTRO	
	mq. SLP	mc.	mq. SLP	mc.	mq. SLP	mc.
1 Nuova edificazione SOTTOS. AMB. 1-2-3-4	3.827	11.481	-		1.562	4.687
2 Nuova edificazione S.SISTEMA INS. 5	3.890	11.671	-		-	
3 Nuova edificazione S.SISTEMA INS. 6	2.966	8.897	233	698	1.603	4.809
4 Nuova edificazione S.SISTEMA INS. 7	30.817	92.451	-		1.319	3.956
5 Nuova edificazione S.SISTEMA INS. 8	25	75	-		7	21
6 Ristrutturazione SOTTOS. AMB. 1-2-3-4	12.471	37.413	2.787	8.360	3.348	10.044
7 Ristrutturazione S.SISTEMA INS. 5	4.952	14.855	1.701	5.103	1.615	4.846
8 Ristrutturazione S.SISTEMA INS. 6	8.563	25.688	9.716	29.149	3.173	9.518
9 Ristrutturazione S.SISTEMA INS. 7	11.198	33.595	-		3.285	9.854
10 Ristrutturazione S.SISTEMA INS. 8	2.567	7.701	-		-	
11 Esistente SOTTOS. AMB. 1-2-3-4	56.114	168.343	-		39.444	118.331
12 Esistente S.SISTEMA INS. 5	78.067	234.200	-		23.609	70.827
13 Esistente S.SISTEMA INS. 6	84.204	252.611	-		202.581	607.744
14 Esistente S.SISTEMA INS. 7	323.632	970.897	856	2.567	88.499	265.497
15 Esistente S.SISTEMA INS. 8	18.484	55.452	-		2.183	6.548
16 TOTALI	641.777	1.925.330	15.292	45.877	372.227	1.116.682

a - Interventi realizzati dal 2000	46.249	138.746
------------------------------------	--------	---------

	1.029.296	3.087.889
--	-----------	-----------

A - SOMMATORIA DELLE PREVISIONI DEL P.S. E DEL R.U. PER LE VARIE D.U.	180.703	542.109
-----------------------------------------------------------------------	---------	---------

QUANTITA' DELL'EDIFICATO ESISTENTE AL 1997 COME RIPORTATO NEGLI STUDI DI P.R.G-	1.015.667	3.047.000
---------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

B - CAPACITA' INSEDIATIVA COMPLESSIVA DEL PRG	1.196.370	3.589.109
-----------------------------------------------	-----------	-----------

\* Vedi Cap. e) Relazione illustrativa allegata Adozione

Il P.R.G. 1997/2000 , prevedeva una capacità insediativa complessiva pari a 1.196.370 (1-B) mq. di S.L.P. La stessa era stata oggetto di verifica di sostenibilità. Ad oggi, compreso il totale degli edifici esistenti non interessati da intervento, e con le previsioni della Variante gestionale, si ha sul territorio, una capacità insediativa complessiva pari a 1.140.032 (2-B) mq di S.L.P.

Interventi previsti dal P.S. Non ancora attuati	8.700	26.100	29.366	88.098	56.000	168.000
-------------------------------------------------	-------	--------	--------	--------	--------	---------

Residenza: UT 7.3 - Ut 7.8 - ut 8.3  
Park Albatros - Ut 2.5 - UT 4.1 - UT 4.2 - I Lecci Altro: Aviosuperficie - UT 7.1 - UT 7.2 - UT 7.9 - UT 7.10

Interventi previsti e/o confermati dalla Variante R.U.	4.750	14.250	1.400	4.200	950	2.850
--------------------------------------------------------	-------	--------	-------	-------	-----	-------

Residenza: B1a - B2b - B16 - B19 - B24 -B23  
ricettivo: B3 - B5a - B21 - B20  
B1a - B2a

Incrementi conseguenti alla applicazione delle Modificazioni Edilizie	5.070	15.210	5.000	15.000	-	-
-----------------------------------------------------------------------	-------	--------	-------	--------	---	---

Residenza: M5 Esistenti (Detratte quelle attuate) 119 - stima fattibilità 30% x 100 mq = 3570 mq.  
Turistico ricettivo: M7 = si stima 1% di interventi = 800mq ; M7/1 si stima 2% di interventi =1600mq Totale 2400  
M6 restano 2 interventi pari a 600mq.+ incentivi per Servizi, stima 10 interventi x 200 mq. = 2.000 mq

aa - TOTALI INCREMENTI PREVISTI	18.520	55.560	35.766	107.298	56.950	170.850
---------------------------------	--------	--------	--------	---------	--------	---------

	111.236	333.708
--	---------	---------

B - TOTALE EDIFICATO + PREVISIONI CONFERMATE ED AGGIUNTIVE	1.140.532	3.421.597
------------------------------------------------------------	-----------	-----------

A - SOMMATORIA DELLE PREVISIONI DEL P.S. E DEL R.U. PER LE VARIE D.U. COMPRESIVE DI QUANTO GIA' EDIFICATO AL 31.12.2005 (a + aa)	157.485	472.454
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	---------

IL DIRIGENTE DELL'AREA N.  
(Geom. Andrea Filippi)





SAN CARLO

	N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE
UNITED	R	72	1282,17	44	8121,13	16242,26	48726,78	1	70,03	210,09	630,27	53203,58	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	59109,09
	AA	14	1262,29	3786,87	8	353,11	706,22	2118,66		0,00	0,00	5905,53	
UNITEDNU	R	14	377,73	1	186,10	372,20	1116,60			0,00	0,00	2249,79	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	2693,14
	AA	3	214,45	643,35		0,00	0,00			0,00	0,00	643,35	
UNITED2	R		0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
	AA		0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
UNITEDRIC2	R	3	64,43	4	1251,44	2502,88	7508,64			0,00	0,00	7701,93	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	7701,93
	AA		0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
UNITEDNU2	R	1	25,14			0,00	0,00			0,00	0,00	75,42	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	96,84
	AA	2	7,14	21,42		0,00	0,00			0,00	0,00	21,42	

AGRURB

	N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE
UNITED	R	136	18630,78	78	16092,65	32185,30	96555,90	6	1247,07	3741,21	11223,63	163871,87	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	276517,68
	AA	172	31454,67	94364,01	11	3017,09	6034,18	18102,54	1	42,14	126,42	379,26	112845,81
UNITEDNU	R	34	1416,69	1	70,36	140,72	422,16			0,00	0,00	4672,23	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	10156,26
	AA	17	911,89	2735,67	3	458,06	916,12	2748,36		0,00	0,00	5484,03	
UNITED2	R		0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	
	TR					0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
	AA		0,00			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	0,00
UNITEDRIC2	R	97	7959,97	15	2199,38	4398,76	13196,28	1	37,45	112,35	337,05	37413,24	
	TR	7	2101,54	2	342,60	685,20	2055,60			0,00	0,00	8360,22	55919,30
	AA	43	3348,28	10044,84		0,00	0,00			0,00	0,00	10044,84	
UNITEDNU2	R		1619,71		1103,74	2207,48	6622,44			0,00	0,00	11481,57	
	TR	1	112,67			0,00	0,00			0,00	0,00	0,00	16169,25
	AA		1562,56	4687,68		0,00	0,00			0,00	0,00	4687,68	

835637,40      1283551,92      550680,84      279942,36      104551,20      33558,02      3.087.921,74 VOLUME FINALE TOTALE  
 3.087.921,74      3.087.921,74 mc

*M*  
24/11/19 20

*Luigi*  




CENTRO

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 6p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	89	4947,55	14842,65	85	11393,34	22786,68	68360,04	44	7623,71	22871,13	68613,39	12	2304,79	9219,16	27657,48	6	2211,34	11056,70	33170,10	26571,06		239214,72	
	TR		188,94			119,63	239,26	717,78		87,26	261,78	785,34		40,09	160,36	481,08			0,00	0,00			1984,20	306922,74
	AA	40	4341,09	13023,27	24	5090,21	10180,42	30541,26	10	2386,49	7159,47	21478,41		56,74	226,96	680,88			0,00	0,00			65723,82	
UNITEDNU	R	10	141,13	423,39			0,00	0,00		419,14	1257,42	3772,26		351,58	1406,32	4218,96	1	95,13	475,65	1426,95			9841,56	
	TR						0,00	0,00		283,64	850,92	2552,76			0,00	0,00			0,00	0,00			2552,76	22345,50
	AA	19	1532,32	4596,96	1	122,72	245,44	736,32	2	513,10	1539,30	4617,90			0,00	0,00			0,00	0,00			9951,18	

ZONA INDUSTRIALE

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p										VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	14	288,39	865,17	12	1826,00	3652,00	10956,00			0,00	0,00											11821,17	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00											0,00	72259,17
	AA	43	15475,00	46425,00	9	1542,00	3084,00	9252,00	5	529,00	1587,00	4761,00											60438,00	
UNITEDNU	R	1	7,02	21,06	1	74,72	149,44	448,32			0,00	0,00											469,38	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00											0,00	4291,47
	AA	8	1274,03	3822,09			0,00	0,00			0,00	0,00											3822,09	

SAN CARLO

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p										VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	75	1631,10	4893,30	44	8121,00	16242,00	48726,00	1	70,00	210,00	630,00											54249,30	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00											0,00	62823,60
	AA	15	1312,50	3937,50	11	772,80	1545,60	4636,80			0,00	0,00											8574,30	
UNITEDNU	R	14	377,80	1133,40	1	186,07	372,14	1116,42	74	13855,50	41566,50	124699,50											126949,32	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00											0,00	127624,65
	AA	4	225,11	675,33			0,00	0,00			0,00	0,00											675,33	

PAESE NUOVO

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	418	29487,65	88462,95	445	53221,34	106442,68	319328,04	74	13885,50	41656,50	124969,50	36	9600,70	38402,80	115208,40	8	4535,26	22676,30	68028,90	5880,00		721877,79	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	801135,30
	AA	64	9651,86	28955,58	14	2716,76	5433,52	16300,56	7	1524,29	4572,87	13718,61	3	2003,86	6011,58	18034,74	1	249,78	749,34	2248,02			79257,51	
UNITEDNU	R	114	4236,05	12708,15	1	230,02	460,04	1380,12			0,00	0,00											14088,27	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00											0,00	16331,88
	AA	5	514,27	1542,81	1	116,80	233,60	700,80			0,00	0,00											2243,61	

MARE SUD

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 6p	Volume 8p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	141	8583,60	25750,80	132	15931,45	31862,90	95588,70	34	8768,33	26304,99	78914,97	6	1444,51	5778,04	17334,12	7	1614,56	8072,80	24218,40	19604,52	5352,72		261411,51	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00				0,00	796716,64
	AA	482	52122,71	156368,13	254	30529,37	61058,74	183176,22	70	18710,76	56132,28	168396,84	11	3262,66	9787,98	29363,94			0,00	0,00				537305,13	
UNITEDNU	R	47	1071,58	3214,74	6	575,13	1150,26	3450,78			0,00	0,00	2	758,82	3035,28	9105,84			0,00	0,00				15771,36	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00				0,00	36991,98
	AA	83	6005,52	18016,56	2	193,51	387,02	1161,06	1	227,00	681,00	2043,00			0,00	0,00			0,00	0,00				21220,62	

24/11/2020

*elli*

GRUPPO ALESSANDRO  
ORDINE ARCHITETTI  
LIVORNO  
P.217



MARE NORD

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	23	1539,36	4618,08	28	3989,28	7978,56	23935,68	4	602,36	1807,08	5421,24			0,00	0,00			0,00	0,00			33975,00	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	116768,07
	AA	31	3583,52	10750,56	61	8180,30	16360,60	49081,80	11	2175,79	6527,37	19582,11	1	375,40	1126,20	3378,60			0,00	0,00			82793,07	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITEDNU	R	5	143,77	431,31	1	114,43	228,86	686,58			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			1117,89	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	1888,05
	AA	8	256,72	770,16			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			770,16	

BELVEDERE

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	133	16250,38	48751,14	32	5252,57	10505,14	31515,42			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			80266,56	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	98348,61
	AA	20	3256,13	9768,39	5	1385,61	2771,22	8313,66			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			18082,05	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITEDNU	R	34	1918,42	5755,26			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			5755,26	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	8309,79
	AA	3	124,49	373,47	1	363,51	727,02	2181,06			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			2554,53	

AGRURB

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	163	20980,70	62942,10	83	17331,37	34662,74	103988,22	6	1284,53	3853,59	11560,77			0,00	0,00			0,00	0,00			178491,09	
	TR	4	503,92	1511,76		295,13	590,26	1770,78			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			3282,54	312435,06
	AA	215	37583,45	112750,35	10	2921,97	5843,94	17531,82	1	42,14	126,42	379,26			0,00	0,00			0,00	0,00			130661,43	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITEDNU	R	39	1711,09	5133,27	1	70,36	140,72	422,16			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			5555,43	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	12886,53
	AA	19	1046,96	3140,88	3	458,07	916,14	2748,42	1	160,20	480,60	1441,80			0,00	0,00			0,00	0,00			7331,10	

VOLUME FINALE TOTALE

2800079,04

*M*  
2023/03/10



**CENTRO**

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 6p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	89	4947,55	14842,65	85	11393,34	22786,68	68360,04	44	7623,71	22871,13	68613,39	12	2304,79	9219,16	27657,48	6	2211,34	11056,70	33170,10	26571,06		239214,72	
	TR		188,94			119,63	239,26	717,78		87,26	261,78	785,34		40,09	160,36	481,08			0,00	0,00			1984,20	306922,74
	AA	40	4341,09	13023,27	24	5090,21	10180,42	30541,26	10	2386,49	7159,47	21478,41		56,74	226,96	680,88			0,00	0,00			65723,82	

**ZONA INDUSTRIALE**

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE		
UNITED	R	14	288,39	865,17	12	1826,00	3652,00	10956,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00		11821,17		
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00		0,00	72259,17	
	AA	43	15475,00	46425,00	9	1542,00	3084,00	9252,00	5	529,00	1587,00	4761,00											60438,00	

**SAN CARLO**

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	75	1631,10	4893,30	44	8121,00	16242,00	48728,00	1	70,00	210,00	630,00											54249,30	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	62823,60
	AA	15	1312,50	3937,50	11	772,80	1545,60	4636,80			0,00	0,00											8574,30	

**PAESE NUOVO**

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	418	29487,65	88462,95	445	53221,34	106442,68	319328,04	74	13885,50	41656,50	124969,50	36	9600,70	38402,80	115208,40	8	4535,26	22676,30	68028,90	5880,00		721877,79	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	801135,30
	AA	64	9651,86	28955,58	14	2716,76	5433,52	16300,56	7	1524,29	4572,87	13718,61	3	2003,86	6011,58	18034,74	1	249,78	749,34	2248,02			79257,51	

**MARE SUD**

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 6p	Volume 8p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	141	8583,60	25750,80	132	15931,45	31862,90	95588,70	34	8768,33	26304,99	78914,97	6	1444,51	5778,04	17334,12	7	1614,56	8072,80	24218,40	19604,52	5352,72		261411,51	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	798716,64	
	AA	482	52122,71	156368,13	254	30529,37	61058,74	183176,22	70	18710,76	56132,28	168396,84	11	3262,66	9787,98	29363,94			0,00	0,00				537305,13	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE		
UNITEDNU	R	47	1071,58	3214,74	6	575,13	1150,26	3450,78			0,00	0,00	2	758,82	3035,28	9105,84			0,00	0,00				15771,36	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	36891,88	
	AA	83	6005,52	18016,56	2	193,51	387,02	1161,06	1	227,00	681,00	2043,00			0,00	0,00			0,00	0,00				21220,62	

*M*  
24 LUG. 2006

*Luigi*  
ALESSANDRO  
INGEGNERE  
LIBRO  
1927



MARE NORD

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	23	1539,36	4618,08	28	3989,28	7978,56	23935,68	4	602,36	1807,08	5421,24			0,00	0,00			0,00	0,00			33975,00	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	116788,07
	AA	31	3583,52	10750,56	61	8180,30	16360,60	49081,80	11	2175,79	6527,37	19582,11	1	375,40	1126,20	3378,60			0,00	0,00			82793,07	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITEDNU	R	5	143,77	431,31	1	114,43	228,86	686,58			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			1117,89	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	1888,05
	AA	8	256,72	770,16			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			770,16	

BELVEDERE

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	133	16250,38	48751,14	32	5252,57	10505,14	31515,42			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			80266,56	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	98348,61
	AA	20	3256,13	9768,39	5	1385,61	2771,22	8313,66			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			18082,05	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITEDNU	R	34	1918,42	5755,26			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			5755,26	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	8309,79
	AA	3	124,49	373,47	1	363,51	727,02	2181,06			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			2554,53	

AGRURB

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITED	R	163	20980,70	62942,10	83	17331,37	34662,74	103988,22	6	1284,53	3853,59	11580,77			0,00	0,00			0,00	0,00			178491,09	
	TR	4	503,92	1511,76		295,13	590,26	1770,78			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			3282,54	312436,06
	AA	215	37583,45	112750,35	10	2921,97	5843,94	17531,82	1	42,14	126,42	379,26			0,00	0,00			0,00	0,00			130661,43	

		N°	Area 1p	Volume 1p	N°	Area edifici 2p	Area totale 2p	Volume 2p	N°	Area edifici 3p	Area totale 3p	Volume 3p	N°	Area edifici 4p	Area totale 4p	Volume 4p	N°	Area edifici 5p	Area totale 5p	Volume 5p	Volume 7p	VOLUME TOTALE	VOLUME FINALE	
UNITEDNU	R	39	1711,09	5133,27	1	70,36	140,72	422,16			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			5555,43	
	TR						0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	0,00			0,00	12886,53
	AA	19	1046,96	3140,88	3	458,07	916,14	2748,42	1	160,20	480,60	1441,80			0,00	0,00			0,00	0,00			7331,10	

VOLUME FINALE TOTALE

2800079,04

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: ALESSANDRO ARNONE ARCHITETTO 1927]*

*[Handwritten signature]*  
24 LUG 2015



## TABELLA A

### f- Valutazione degli effetti ambientali delle previsioni e modificazioni apportate e valutazione ambientale della ricettività costiera, della dotazione idrica e della potenzialità depurativa relativa alla capacità insediativa

Le considerazioni ed i dati della diminuzione complessiva del carico urbanistico conseguente alla presente variante costituiscono elemento fondamentale per sostenere che la Valutazione degli Effetti Ambientali è positiva in rapporto agli effetti della variante in quanto gli stessi sono soprattutto in riduzione.

Gli elementi inseriti nell'articolato normativo sono tutti finalizzati ad una maggiore tutela ambientale ed architettonica; le nuove previsioni, quasi esclusivamente finalizzate ad una residenza stabile e comunque di migliaia di mq. inferiori a quelle precedenti, fanno rientrare nelle dotazioni massime ammissibili per la fascia costiera, per i consumi idrici e per la capacità depurativa.

La carta della Fattibilità geologico idraulica e le relative schede affrontano sistematicamente le problematiche di carattere geologico ed idraulico.

Nello nuovo Studio idraulico di supporto alla variante al Regolamento Urbanistico sono indicate le soluzioni tecniche necessarie per garantire la messa in sicurezza idraulica delle aree interessate dalle previsioni insediative.

La tutela delle aree del Sottosistema A3 soggette a vincolo ambientale è un ulteriore elemento di valutazione positiva della variante apportata

Per quanto sopra la valutazione degli effetti ambientali delle nuove previsioni, così come introdotte dalla presente variante è da ritenersi positiva e migliorativa del Regolamento urbanistico precedente.

San Vincenzo - Giugno 2006



Alex

