

# **COMUNE DI SAN VINCENZO**

**Provincia di Livorno**

## **PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN BASE ALL'ART.122 L.R.T. 65/2014**

### **PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO C DELLA ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE SCHEMA NORMATIVA SSI.7.d.5**

#### **VARIANTE Norme Tecniche di Attuazione del Piano**

##### **Art. 1 – Ambito di applicazione ed Obiettivi**

1. Lo scopo del presente Piano Attuativo di iniziativa privata è quello di consentire l'intervento, in attuazione delle previsioni del nuovo Piano Strutturale approvato con Deliberazione di C.C. n° 76 del 05.08.2015; del successivo Regolamento Urbanistico Approvato con delibera CC n 32 del 12.04.2017 e del successivo Piano Operativo Adottato con delibera CC n° 33 del 9.4.2019
2. L'ambito di applicazione comprende porzione consistente dei terreni a Sud della Strada Provinciale San Vincenzo-Campiglia M.ma di complessivi 23.000 mq circa di proprietà della Proponente e meglio individuati al Catasto Terreni del Comune di San Vincenzo al Foglio 16, Particelle 273,49,140,138 e 274 per complessivi mq. 23.294 catastali.
3. Il presente Piano prevede la edificabilità di tale area con indice di edificabilità Territoriale ridotto a circa un terzo rispetto a quello presente nel comparto esistente, con la possibilità di utilizzare destinazioni d'uso già ricomprese nella preesistente zona.
4. Lo scopo del presente Piano Attuativo è quello di consentire l'attuazione di interventi qualificanti per il territorio Comunale, di notevole importanza quali servizi al turismo, principale economia del Comune di San Vincenzo, di notevole riduzione della capacità insediativa e quindi di minor impatto ambientale, di riqualificazione dell'ambito.

##### **Art. 2 – Normative e riferimenti urbanistici**

1. L'Ambito oggetto del presente piano, è ricompreso nella U.T.O.E. 1.1 – San Vincenzo del nuovo Piano Strutturale, è inserito all'interno del Territorio Urbanizzato così come individuato dal nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'articolo 224 - “Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio Urbanizzato” della L.R. 65/2014.
2. L'ambito di riferimento del presente Piano di iniziativa privata è definito, congiuntamente all'ambito per il recupero degli edifici esistenti, esterno al Piano, nella Scheda Normativa S.S.I.7 – d.5 del Regolamento Urbanistico giusta la Variante contestuale al presente Piano Attuativo.
3. L'intervento non interessa aree soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e non contrasta con le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico.

### Art. 3 – Elaborati del Piano Attuativo

1. Gli elaborati costituenti il Piano Attuativo sono, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in cui sono evidenziati gli elaborati in variante (TAV. .... VAR); Per quanto riguarda le TAV 6-a-b-c-, le stesse non hanno piu' rilevanza), sono le seguenti:

- **VARIANTE Relazione Illustrativa del Piano Attuativo** – Comparto C.
- **VARIANTE Relazione Tecnico** – Descrittiva degli interventi previsti.

Relazione Geologica di Fattibilità - CompartoC

Relazione di Valutazione di Impatto Acustico - Comparto C

- **VARIANTE Schema di Convenzione attuativa del Piano**

Tav. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO/CATASTALE UBICAZIONE

- **Tav. 2 VAR** - UTILIZZO TERRITORIALE E TABELLA DEFINIZIONE S.U.L. E STANDARD
- **Tav. 3 VAR** - INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE E SUDDIVISIONE IN LOTTI
- **Tav. 4 VAR** - DESTINAZIONI D'USO URBANISTICO DI PROGETTO
- **Tav. 5 VAR** - PLANIVOLUMETRICO DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Tav. 6 a-b-c - RENDERING DEGLI INTERVENTI PREVISTI E INQUADRAMENTO R.U.

- OO.UU. **Tav.7A VAR** – Schema smaltimento liquami interni
- OO.UU. **Tav.7B VAR** – Schema realizzazione condotta smaltimento ed allaccio fogna Comunale
- OO.UU. **Tav.7C VAR** – Schema adduzione linea elettrica.
- OO.UU. **Tav.7D VAR** – Schema realizzazione centralina ENEL
- OO.UU. **Tav.7E VAR** – Schema smaltimento acque meteoriche
- OO.UU. **Tav.7F VAR** – Schema adduzione acquedotto.

### Art. 4 – Destinazioni d'uso ammesse

1. Le destinazioni d'uso urbanistiche ammesse nel presente piano sono le seguenti:

- Attività Produttive;
- Attività Ricettive alberghiere ( Art. 26 e 27 L.R. 42/200)
- Attività urbane, comprendenti:

attività commerciali; attività per la ristorazione e pubblici esercizi; attività di sportello, agenzie; attività direzionali e d'ufficio, studi professionali; attività artigianali di servizio; 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.

2. Sono esclusi gli impianti compresi nella prima classe dell'elenco previsto dall'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie nonché quelli pericolosi, quando gli uni o gli altri risultino nocivi per l'ambiente esterno, sulla base di apposito parere tecnico.

### Art. 5 – Capacità insediativa ammessa – suddivisione in lotti.

La capacità insediativa complessiva ammessa nel presente Piano Attuativo del Comparto C è la seguente:

1. indice di edificabilità territoriale assegnato all'intera area dalla Scheda normativa S.S.I. 7 d.5 – “Attività Produttive” del Regolamento Urbanistico giusta la Variante Contestuale al presente Piano, adottata con Delib. di C.C. n°78 del 05/09/2016 ed approvata con Delibera di C.C.n°109 del 21/12/2016 ed altresì con Variante adottata con delibera C.C. n°38 del 28/05/2018 ed Approvata con Delibera C.C. n°90 del 28/11/2018: **0,130 mq di S.U.L./mq S.T.** che, applicato alla **superficie complessiva territoriale** del Comparto C, pari a **mq. 23.112** assegna una **S.U.L. massima edificabile di mq. 3.004,50**

2. Il Comparto C, al netto del lotto per il recupero degli edifici esistenti come stabilito dalla Scheda normativa S.S.I. 7 d.5 – “Attività Produttive”, e delle aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale ai sensi del successivo **Articolo 7**, comprende una superficie fondiaria di mq. 18.897,97 suddivisa in 3 Lotti distinti ed autonomi, sui quali viene ripartita la capacità edificatoria massima ammessa come segue:

- **Lotto n° 1** – con destinazione d’uso ad Attività Commerciali ed Attività Urbane, di intrattenimento e sportive di mq 8.623,79 e **SUL massima edificabile 800 mq** ;
  - **Lotto n°2** - con destinazione d’uso ad Attività Commerciali ed Attività Urbane di mq 7.731,45 e **SUL massima edificabile 1600 mq**
  - **Lotto n° 3** – con destinazione d’uso ad Attività Ricettive ed Attività Urbane di mq. 2.626,33 e **S.U.L. massima edificabile mq. 600,00**;
3. Complessivamente l’indice di edificabilità fondiaria, per il nuovo Comparto C ammonta a **0,159 mq di SUL /mq SF**;
  4. L’intervento minimo attuabile corrisponde ad almeno uno dei singoli lotti individuati al precedente punto 2.
  5. La struttura dell’edificio esistente nel Comparto, la cui volumetria è ammessa al recupero per un intervento esterno al presente piano, se utile ai fini produttivi, potrà essere mantenuto all’interno del lotto di riferimento, ferma restando la capacità edificatoria massima ammissibile.

#### **Art. 6 – Parametri urbanistici**

I Parametri Urbanistici da applicare nel presente Piano Attuativo sono i seguenti:

- Massimo rapporto di copertura: **70 %**
- Altezza massima per le costruzioni: **10,00 ml**; Sono esenti dal limite di altezza le strutture tecnologiche dell’impianto insediato (camini, torri di lavorazione, silos e simili).
- 
- Altezza massima per le costruzioni del lotto confinante con la Via Aurelia : **7,50 ml**;
- Distacco minimo tra pareti finestrate: **10 ml**, a tal fine non si considerano finestrate le aperture degli edifici produttivi con le caratteristiche di luci, gli accessi alle attività, finestrate e non, le aperture di vetrine o di mostre, vani scale.
- Distacco minimo dai confini con altri lotti destinati ad insediamenti produttivi **3,00 ml**, è ammessa comunque la costruzione sul confine, in aderenza o meno con altri edifici;
- Distacco minimo dal confine stradale: **10,00 ml**, dalla Strada Comunale Aurelia, **5,00 ml**. dalle strade di lottizzazione ;
- Superficie filtrante minima : **30%**. della superficie del lotto.
- L’edificazione non è consentita, sulla servitù del metanodotto e nelle fasce di rispetto dei pozzi.
- E vietata la realizzazione di locali seminterrati o interrati, anche non costituenti S.U.L.
- Le dotazioni pertinenziali ai sensi dell’art. 41 sexies l. n. 1150/42 devono essere ritrovate all’interno del lotto; nel caso di impianti produttivi con altezza superiore ai 3 mt. il volume è comunque computato rapportando l’altezza a 3,00 mt.
- Le dotazioni pertinenziali per la sosta di relazione e stanziale di cui all’Articolo 10 della D.C.R. n° 233/99 , con le modalità e la disciplina di cui agli Articoli 9 e 10 della citata Delibera Consiglio Regionale, devono essere ritrovate all’interno del lotto;
- E’ ammessa, in deroga all’indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto del rapporto massimo di copertura, la realizzazione di costruzioni per alloggiamento di impianti tecnici connessi a forniture di energia e depurazione, fermo restando il rispetto dell’area filtrante.
- E’ ammessa la realizzazione di un solo alloggio per residenza per l’intervento minimo previsto di cui al comma 2 del precedente articolo 7 legato ad attività produttive, con un massimo di **mq. 80,00** di Superficie Utile Lorda.
- Nel caso l’intervento minimo sia a servizio di più imprese è consentito comunque un solo alloggio.
- E’ ammessa, in deroga all’indice di edificabilità fondiaria ma nel rispetto del rapporto

massimo di copertura, la realizzazione di tettoie, anche sul confine con altri lotti destinati ad insediamenti produttivi, con altezza massima di **ml. 3,00** fermo restando il rispetto dell'area filtrante.

- Limitatamente alla totalità del Lotto n° 1, è consentita la realizzazione di strutture di servizio alla attività principale, della superficie massima di mq. 50 di SUL ed in numero non superiore a 2 (due).

#### **Art. 7 – Aree a standard urbanistici**

Le aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, dovute per legge ammontano a mq. 2.400,00 e pertanto assolvono quanto dovuto.

#### **Art. 8 – Opere di Urbanizzazione**

Le opere di Urbanizzazione Osserveranno le disposizioni previste dalla L.R. 65/2014 artt. 191 commi 11 e 12 e quello indicato dalle previsioni adottate dalla Amministrazione Comunale, per il Comparto "C", in riferimento ad ogni permesso di costruire per la SUL richiesta.

Le attrezzature, impianti ed allacciamenti interessanti i singoli lotti sono a carico degli assegnatari”

#### **Art. 9 – Opere di Urbanizzazione: Viabilità**

1. La **viabilità principale** del piano è indicata nella Tav. 5, non ha valore vincolante.
2. Le dimensioni e le caratteristiche costruttive delle strade dovrà rispettare gli standard costruttivi come da normativa di riferimento e come di norma utilizzati dall'Amministrazione Comunale.
3. L'accesso ai singoli lotti è individuato, nella apposita Tav. 2
4. La viabilità secondaria privata di servizio non comporta diminuzione della capacità edificatoria assegnata fermo restando il rispetto della percentuale minima di area filtrante.

#### **Art. 10 - Opere di Urbanizzazione: Verde pubblico**

1. Le aree di **verde pubblico** sono individuate nella Tav. 5
2. L'individuazione delle aree a verde pubblico non è vincolante, queste potranno essere modificate con il progetto delle opere di urbanizzazione, fermo restando la quantità minima indicate al precedente Articolo 7 che potranno essere cedute nello stato attuale in cui si trovano gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
3. Su tali aree non sono ammesse utilizzazioni edificatorie, potrà essere consentita la realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili, arredo urbano, impianti di interesse pubblico generale.

#### **Art. 11 – Attuazione del piano**

1. Gli interventi previsti dal piano attuativo del Comparto C sono subordinati all'osservanza ed al rispetto delle prescrizioni e raccomandazioni di cui al Piano Attuativo stesso ed alla normativa vigente in materia.

#### **Art. 12 - Scarichi e fognature**

1. Non sono consentiti gli scarichi in fognature e canali senza preventiva depurazione da eseguirsi a cura e a carico degli interessati secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dagli uffici competenti in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.
2. Le acque nere (industriali, domestiche e cloacali) dovranno avere apposite canalizzazioni distinte da quelle che servono alle acque pluviali.
3. Le acque nere, prima di uscire da lotto dovranno essere fatte passare in una camera facilmente ispezionabile dalla quale il Comune avrà la facoltà di far rilevare campioni in qualunque momento.

### **Art. 13 – Recinzioni**

1. Le recinzioni dei lotti non potranno superare l'altezza di ml. 2,00 e saranno realizzate con cancellate continue o come da art. 11 del R.U.
2. L'altezza di eventuali muri di recinzione non potrà superare i ml. 2,00 rispetto al piano strada antistante.

### **Art 14 - Materiali da costruzione**

1. Per gli interventi relativi agli impianti tecnologici e di interesse generale previsti dal presente piano attuativo unitario sono ammessi materiali da costruzione anche diversi da quelli di cui all'art. 11 del Regolamento Urbanistico, in base al tipo di attività svolta all'interno della destinazione d'uso ammissibile.

### **Art 15 - Norme finali**

1. Per tutto quanto non specificato nella presente normativa valgono le disposizioni previste nella legislazione urbanistica, nello strumento urbanistico generale e nelle normative vigenti al momento della concessione edilizia.
2. Fino all'approvazione definitiva del presente piano nel Comparto C sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e degli impianti e servizi pubblici.