



**COMUNE DI PIOMBINO**  
PROVINCIA DI LIVORNO

# **P.R.G. 94**

## **VARIANTE GENERALE DI P.R.G.**

adozione con atto del C.C. n. 239 del 18.11.1994  
controdeduzioni alle osservazioni con atto del C.C. n. 117 del 25.6.1996  
approvazione con atto del C.R.T.n. 254 del 16.7.1997  
e con atti della G.R.T.n.1578 del 21.12.98 e  
n. 30 del 17.01.00

**Architetti**  
**ROMANO VIVIANI**  
**MASSIMO ZUCCONI**

con  
**dr. Mario Ferrari**  
**arch. Luciano Giannoni**  
**d.ssa Ivana Guarguaglini**  
**Egidio Pizzi**  
**Stefano Puccetti**

---

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

*Aggiornate alla data del 31 maggio 2011.*

**COMUNE DI PIOMBINO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I - CONTENUTO E ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE**

art. 1, ambito di applicazione della Variante Generale	p. 7
art. 2, termini di attuazione e programmazione	p. 7
art. 3, riferimenti legislativi e normativi di redazione contenuti e attuazione della Variante Generale	p. 8
art. 4, atti che costituiscono la Variante Generale.	p. 8

**CAPO II - ELEMENTI E DISPOSIZIONI COMUNI DELLA VARIANTE  
GENERALE**

art. 5, definizioni	p. 12
art. 6, destinazioni d'uso	p. 16
art. 7, categorie di intervento	p. 18
art. 8, modificazioni del suolo	p. 23
art. 9, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (D.I. n. 1444/68): zone G	p. 24
art. 10, attrezzature di interesse generale	p. 25
art. 11, classificazione delle strade e sedi ferroviarie	p. 29
art. 12, limiti di edificabilità a protezione delle infrastrutture di comunicazione	p. 30

art. 13, pertinenze del patrimonio edilizio	p. 31
art. 14, aree e corti private e condominiali	p. 31
art. 15, verde privato di interesse ambientale e paesaggistico, tutela del verde	p. 32
art. 16, recinzioni e fondi chiusi	p. 33
art. 17, aree riparie	p. 33
art. 18, autorimesse e parcheggi privati	p. 34
art. 19, campi da tennis e piscine	p. 35
art. 20, ritrovamenti archeologici	p. 35
art. 21, impianti per la distribuzione di carburanti	p. 35
art. 22, percorsi pedonali e piste ciclabili	p. 36
art. 23, orti urbani	p. 37
art. 24, elementi di arredo	p. 38
art. 25, tipi edilizi	p. 38
art. 26, classificazione degli ambiti residenziali (A B C )	p. 41
art. 27, classificazione degli ambiti produttivi (D)	p. 42
art. 28, aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale	p. 55
art. 29, classificazione degli ambiti agricolo-ambientali (Zone omogenee E)	p. 60

## **TITOLO II - I SISTEMI TERRITORIALI**

### **CAPO I - PERIMETRAZIONI**

art. 30, sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino	p. 89
--	-------

art. 31, sistema territoriale dei monti di Populonia e Baratti	p. 90
art. 32, sistema territoriale costiero orientale o delle Macchie dei Perelli e della Sterpaia	p. 90
art. 33, sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni	p. 91
art. 34, sistema territoriale della piana centrale	p. 91

### **TITOLO III - AMBITI PREVALENTEMENTE EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO**

#### **CAPO I - SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO**

art. 35, ambito della città antica	p. 93
art. 36, ambito della città ottonovecentesca - gli isolati	p. 95
art. 37, la città contemporanea: ambiti di progettazione unitaria con tipologie differenziate di edilizia pubblica e privata	p. 98
art. 38, interventi unitari	p. 99
art. 38 bis, intervento unitario Città Futura	p. 123
art. 39, ambiti produttivi	p. 127
art. 40, ambiti per infrastrutture portuali (D14)	p. 136
art. 41, ambito di Fiorentina	p. 147
art.42, interventi unitari	p. 148

#### **CAPO II SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI**

art. 43, ambito di Baratti	p. 150
art. 44, ambito di Populonia	p. 150

art. 45, ambito di Populonia Stazione-Poggio all'Agnello p. 150

art. 46, interventi unitari p. 151

### CAPO III - SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

art. 47, interventi unitari p. 153

art. 47 bis ambiti dei punti di ormeggio D14.4  
sulla Costa Orientale p. 158

### CAPO IV - SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTORTO E MONTIONI

art. 48, ambito di Riotorto p. 159

art. 49, interventi unitari p. 159

### CAPO V - SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

art. 49bis, ambito insediamento produttivo di Vignale (D5) p. 163

art. 50 ambito dell'insediamento produttivo  
di Montegemoli p. 164

art. 50bis, interventi unitari p. 165

## **TITOLO IV - AMBITI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI AGRICOLO-AMBIENTALI - F PARCO**

### CAPO I SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

art. 51, ambiti del Fosso del Tombolo e della costa urbana p. 166

### CAPO II SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

art. 52, ambito del parco territoriale del Falcone (F1.2) p. 166

art. 53, ambito del parco archeologico  
di Baratti – Populonia (F1.1) p. 167

## CAPO III SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

art. 54, ambito del parco territoriale della costa orientale e della Sterpaia (F1.3) p. 170

art. 55, ambito del parco territoriale degli orti di Bottegone (F1.4) p. 175

## CAPO IV SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTORTO E MONTIONI

art. 56, ambito della foresta di Riotorto p. 176

art. 57, ambito del parco territoriale del Castello di Riotorto (F1.5) p. 176

art. 57 bis ambito del Parco Territoriale di Riotorto e Montioni (F1.6) p. 177

## CAPO V SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

art. 58, ambito del Cornia p. 178

## TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI - DEROGHE

art. 59, validità della disciplina urbanistica ed edilizia precedente p. 179

art. 60, deroghe. p. 180

## ALLEGATI

1. NORME GEOLOGICO - TECNICHE DI FATTIBILITA' p. 180

2. MANUALE DI INDIRIZZO E GUIDA. TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE p. 210

3. PROGETTI tavole progettuali fuori volume

4.	DISPOSIZIONI PROGETTUALI INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	p. 214
----	--	--------

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I

#### CONTENUTO ED ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

##### ART. 1 AMBITO D'APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

La Variante Generale del Piano Regolatore Generale, formata in adeguamento al coordinamento di cui all'Art. 8 della L.R. 74/1984, interessa l'intero territorio comunale.

In quanto attua gli indirizzi, gli obiettivi e i contenuti del Coordinamento, che costituisce parte strutturale della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, la Variante Generale ha prevalente carattere gestionale e operativo. Questo carattere risulta dai termini di attuazione e di programmazione, di cui al successivo art. 2, e dalla definizione attuativa delle previsioni insediative, di cui al Titolo III.

E' fatta salva la disciplina urbanistica degli strumenti urbanistici e dei provvedimenti in atto richiamati all'articolo 59.

##### ART. 2 TERMINI DI ATTUAZIONE E PROGRAMMAZIONE

La Variante Generale sarà attuata ordinatamente con due programmi triennali. A termine del primo programma il Comune procederà ad una valutazione della Variante Generale, in modo da verificarne lo stato di attuazione, l'attendibilità alla luce delle esigenze economiche e sociali maturate nel frattempo e la conformità agli atti ed agli indirizzi urbanistici nazionali, regionali e provinciali. A termine del secondo programma il Comune procederà alla formazione di una variante generale, riservandosi contestualmente la facoltà di eliminare o modificare gli interventi unitari, di cui al successivo art. 5, per i quali non siano state avviate le procedure di attuazione.

I programmi costituiscono la sede per concertare le iniziative pubbliche e private rivolte ad attuare i contenuti della Variante Generale. Inoltre, per assicurarne la continua specificazione, in rapporto a situazioni concrete e a esigenze dei cittadini, il Comune attiverà strumenti e metodi di trasparenza e di partecipazione. Il Comune si riserva con le presenti NTA la facoltà di procedere a determinate modifiche e integrazioni della Variante Generale soggette alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali modifiche e integrazioni riguardano il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici o di uso pubblico, il recupero residenziale negli ambiti edificati, la realizzazione dei progetti (interventi unitari), l'applicazione delle categorie d'intervento, gli indirizzi alla progettazione urbana, il coordinamento nell'impiego di risorse pubbliche e private nella riqualificazione urbana e nello sviluppo delle attività

produttive in generale e di quelle turistiche in particolare.

### ART. 3 RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI REDAZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

La Variante Generale è stata redatta ai sensi della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Comprende l'assetto delle infrastrutture di comunicazione, l'assetto e l'uso del territorio, compresa la disciplina paesaggistica ed ambientale di cui alla L.R. 52/82, alla D.C.R. 296/1988 e alla L.R. 4/1990.

Le presenti NTA stabiliscono nel Capo II del Titolo I le disposizioni comuni a tutti gli ambiti costituenti i sistemi territoriali e nei successivi Titoli III e IV le disposizioni specifiche di ambito.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche e d'uso debbono risultare conformi agli elaborati grafici e alle NTA della Variante Generale, agli strumenti urbanistici richiamati all'art. 59, al Regolamento Edilizio, oltre che alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale di riferimento. Debbono essere autorizzate a seguito di norme procedurali e di piani attuativi di cui al Regolamento Edilizio ed in conformità alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Regolamento Edilizio stesso, alla disciplina delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento di cui alla L.R. n. 59/1980.

### ART. 4 ATTI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE GENERALE

#### ELABORATI DI CONOSCENZA

#### ANALISI DELL'ASSETTO E DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

A. RILEVAZIONE DEI CARATTERI STORICI, ARTISTICI, AMBIENTALI, DEL DEGRADO, DELLA CONSISTENZA E DEGLI USI IN ATTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE E DI PARTICOLARI USI DEL TERRITORIO.

#### SCHEDE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO CON VALORI STORICI, ARTISTICI E AMBIENTALI

N° 142 in aree extraurbane

N° 178 in aree urbane

#### ELABORATI PER INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI VALORI, DEGLI USI E DEGRADI RILEVATI

Planimetrie a base aereofotogrammetrica nelle scale 1: 5.000 - 1: 2.000 - 1: 1.000

N° 21 tavole scala 1: 5.000

N° 15 tavole scala 1: 2.000

N° 1 tavola scala 1: 1.000

## B. TAVOLE RELATIVE AI VINCOLI SOPRAORDINATI

VINCOLO PAESAGGISTICO: Territori costieri compresi in una fascia di 300 mt. dalla linea di battigia  
ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua classificati pubblici  
ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: Zone di interesse archeologico  
ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: Territori coperti da foreste e da boschi ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: L. 8.8.1985 n° 431  
insieme dei beni tutelati scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: (L. 431/85, L. 1497/39)

VINCOLO IDROGEOLOGICO: (R.D. 3267/1923) scala 1: 10.000

VINCOLO ARCHEOLOGICO: (L. 1089/1939) scala 1: 10.000

SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE  
(L.R. 52/82 - delibera del C.R. n° 406 del 30/09/86) scala 1: 10.000

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE  
(DEL C.R. 296/1988) scala 1: 10.000

C. DETERMINAZIONE DELLA MASSIMA RICETTIVITA' TURISTICA AI SENSI DELLA DIRETTIVA SULLA FASCIA COSTIERA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL C.R. n° 47 del 30/01/1990

D. INDAGINI STATISTICHE SULLA POPOLAZIONE E SULL'ATTIVITA' EDIFICATORIA - Giugno 1993

E. PUBBLICAZIONE DAL TITOLO "PIOMBINO, ANALISI DI UNA CITTA' E DEL SUO TERRITORIO" CONTENENTE I SEGUENTI ELABORATI:

1. SEZIONE DEL TERRITORIO PREVALENTEMENTE NON EDIFICATO

1.1 Caratteri idro-geomorfologici

- 1.2 Uso del suolo
- 1.3 Degradi fisico-ambientali
- 1.4 Stratificazioni storiche dei sistemi ambientali
- 1.5 Vincoli sopraordinati
- 1.6 Risorse naturali e storico-archeologiche del territorio prevalentemente non edificato

## 2. SEZIONE DEL TERRITORIO PREVALENTEMENTE EDIFICATO E URBANIZZATO

- 2.1 Aree elementari di rilevazione
- 2.2 Usi in atto
- 2.3 Stratificazioni storiche
- 2.4 Caratteri storico-architettonici e/o ambientali degli edifici
- 2.5 Piani degli edifici
- 2.6 Caratteri storico-tipologici degli edifici
- 2.7 Urbanizzazioni secondarie e a rete
- 2.8 Piani urbanistici elaborati in attuazione del P.R.G.
- 2.9 Traffico e mobilità urbana
- 2.10 Sintesi della struttura urbana esistente

## 3. I SISTEMI TERRITORIALI

- 3.1 Sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino
- 3.2 Sistema territoriale dei Monti di Populonia e di Baratti
- 3.3 Sistema territoriale costiero orientale o delle Macchie di Perelli e della Sterpaia
- 3.4 Sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni
- 3.5 Sistema territoriale della Piana Centrale

## ELABORATI DI PROGETTO

- 1. sistemi territoriali, ambiti prevalentemente non edificati agricolo - ambientali, F parco, principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie  
scala 1: 10000
- 2. ambiti prevalentemente edificati e di completamento, patrimonio edilizio sparso, interventi unitari  
scala 1: 5000
- 3. ambiti prevalentemente edificati e di completamento, interventi unitari  
scala 1: 2000

4. suddivisione del territorio comunale in zone omogenee  
scala 1: 10000
5. “ “ “ “ scala 1: 5000
- relazione sugli studi geologico-tecnici di supporto alla pianificazione urbanistica
6. carte della pericolosità scala 1: 10000
7. carta della pericolosità scala 1: 5000
8. carte della fattibilità scala 1: 10000
9. scala 1: 5000
10. scala 1: 2000
- relazione sui criteri utilizzati per definire i contenuti paesistici ed ambientali della Variante Generale (L.R. 52/82; D.C.R. 296/88; L.R. 4/90 )
11. risorse naturali e storico archeologiche del territorio prevalentemente non edificato  
scala 1: 10000
12. proposta di modifica al perimetro delle aree protette (art. 5 L.R. 52/82) scala 1: 10000
13. classificazione tipologica delle aree protette a - b - c - d (art. 10 L.R. 52/82 - D.C.R. 296/88)  
scala 1: 10000
14. norme tecniche di attuazione  
allegati: . norme geologico - tecniche di fattibilità  
. tecniche e materiali negli interventi di  
. conservazione  
. progetti  
. disposizioni progettuali
15. relazione illustrativa

## CAPO II

### ELEMENTI E DISPOSIZIONI COMUNI DELLA VARIANTE GENERALE

#### ART. 5 DEFINIZIONI

##### Sistemi territoriali

Ai fini della pianificazione il territorio è stato suddiviso in sistemi, individuati in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio.

La definizione dei sistemi territoriali così come degli ambiti si è avvalsa delle indagini di cui al precedente Art. 4

Il successivo Titolo II delle presenti NTA descrive cinque sistemi territoriali all'interno dei quali nel Titolo IV sono individuati ambiti di particolare valore paesaggistico e ambientale, le cui risorse concorrono unitariamente a politiche di tutela e promozione ambientale, paesaggistica turistica agricola culturale, secondo programmi e forme di assetto e di gestione predisposti dal Comune con il concorso dei privati.

##### Ambiti

Il territorio è costituito da sistemi complessi, articolati in ambiti, in cui alcune componenti specifiche e peculiari determinano conformazioni e assetti con proprie identità.

Sono descritti per ogni ambito gli elementi costitutivi che ne determinano la forma, le funzioni e i valori.

La variante generale distingue ai fini normativi ambiti prevalentemente edificati e di completamento (corrispondenti alle zone A B C D F) e ambiti prevalentemente non edificati agricolo-ambientali (corrispondenti alle zone omogenee E, F parco).

Per ogni ambito prevalentemente edificato e di completamento sono forniti la descrizione dei suoi caratteri principali e il progetto degli specifici interventi in esso: di recupero, completamento, trasformazione del patrimonio urbanistico e architettonico. Pertanto, di ogni ambito sono stabilite le seguenti indicazioni spaziali e normative:

- categorie di intervento e grado di trasformabilità dell'esistente;
- destinazioni d'uso
- conformazione fisica dei nuovi interventi e sistemazione delle aree inedificate;
- prescrizioni specifiche per singole zone a tessuto omogeneo;
- riordino e riconfigurazione degli spazi (aperti e edificati);
- orientamenti morfologici e tipologici per la progettazione;
- individuazione degli spazi che tendono a configurare

sistemi di relazioni e di centralità mediante assi e luoghi d'uso pubblico.

Per ogni ambito prevalentemente non edificato agricolo-ambientale sono fornite le discipline riguardanti gli assetti edilizi ed urbanistici, quelli infrastrutturali, l'uso delle risorse, la difesa del suolo, la tutela ambientale e paesaggistica.

Per le aree ricadenti nel sistema delle aree protette di cui alla L.R. 52/82 la disciplina ha specifico carattere paesaggistico ed ecologico ambientale.

Le opere e gli interventi sugli edifici e sui complessi esistenti e quelli di sostituzione, recupero, addizione, trasformazione e completamento dei tessuti urbanistici costituenti le regole edilizie, sono definiti nel presente articolo e nei successivi artt. 6 e 7.

### Tessuto urbanistico

Le diverse modalità insediative e le regole che lo caratterizzano individuano specifici tessuti urbanistici, con prevalenti fisionomie tipologiche urbane e edilizie.

### Organismo edilizio

L'organismo edilizio è un edificio o un complesso di edifici con carattere unitario riguardante l'impianto tipologico e il rapporto con gli spazi di pertinenza.

### Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

### Alloggio

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati allo svolgimento delle attività di nuclei familiari, delimitati da frontiere fisiche di chiusura, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza.

### Intervento unitario

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree, edificate e non, che per le loro caratteristiche devono essere trattate unitariamente.

Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o congiuntamente pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del programma. L'attuazione è per intervento diretto o è subordinata a strumento urbanistico preventivo.

Gli interventi unitari sono evidenziati sugli elaborati grafici mediante apposita perimetrazione, le lettere IU e numerazione progressiva. Sono sottoposti a disposizioni normative o progettuali.

La norma relativa a ogni intervento unitario precisa inoltre se l'intervento stesso é considerato di saturazione (zona omogenea B) oppure di espansione (zona omogenea C), ai sensi del DI. 1444/1968, e degli articoli 6 e 26 delle presenti NTA.

Per ogni intervento unitario sono prescritti la superficie minima degli spazi pubblici e di quelli pubblici convenzionati - se realizzati e gestiti dai privati su consenso del Comune - , gli spazi con vincolo d'uso da disciplinare in convenzione, il volume massimo di completamento, le destinazioni d'uso ammesse, la tipologia e la morfologia. A fini di orientamento della progettazione e di quantificazione delle dimensioni dell'intervento, è indicato il numero di alloggi, che tuttavia non costituisce prescrizione o vincolo normativo, ferme comunque restando le tipologie e la cubatura stabilite per ogni intervento unitario.

L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito.

Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo.

Costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo e quando necessario anche della concessione in caso di intervento diretto, una convenzione, che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi, le modalità di gestione degli spazi convenzionati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune degli spazi pubblici. Gli spazi pubblici dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, sistemati e attrezzati dai privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali, e delle disposizioni del successivo art. 9 relativamente agli spazi pubblici facenti parte degli interventi unitari. Il Comune potrà stabilire, in sede di convenzione, che gli oneri relativi alla manutenzione e gestione di tali spazi vengano affidati direttamente ai privati stabilendone le modalità e le condizioni.

Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni degli interventi unitari e delle aree in cui essi sono suddivisi, ferme restando le quantità edificabili e degli spazi pubblici. Quando ricorra la necessità di dette modifiche la concessione deve essere preceduta da approvazione di strumento urbanistico attuativo, anche se per l'intervento unitario interessato dalle modifiche la relativa norma ammette l'intervento diretto. Con strumento urbanistico attuativo potranno essere altresì proposte soluzioni tipologiche diverse da quelle prescritte dalla Variante Generale, fermo restando il principio della contestualizzazione tipo-morfologica dell'intervento rispetto al tessuto urbano circostante. Tali modifiche non costituiscono variante al P.R.G.

Al fine di favorire la coerente attuazione delle previsioni del P.R.G., nei casi di

mancata adesione totalitaria o di inerzia dei proprietari delle aree incluse negli interventi unitari, valgono le seguenti disposizioni:

- tutti gli interventi unitari previsti dalla P.R.G. assumono valore di comparto edificatorio e come tali rendono applicabili le disposizioni di cui all'art. 23 della L. 1150/42; comparto;
- nel caso di mancata adesione allo strumento urbanistico attuativo da parte di proprietari di aree marginali poste a confine del perimetro dell'Intervento Unitario, il Sindaco, ai sensi dell'art. 22 della L. 1150/42, potrà assegnare un termine entro il quale i proprietari confinanti raggiungano un accordo; decorso inutilmente tale termine il Comune potrà procedere alle espropriazioni indispensabili per l'attuazione dell'Intervento Unitario stesso o procedere all'approvazione del relativo piano attuativo scorporando le aree dei proprietari non aderenti.

### Disposizione normativa

La disposizione normativa contiene i criteri e le prescrizioni riguardanti gli interventi unitari per i quali si ritiene sufficiente la descrizione normativa del progetto. Essa rappresenta in modo esauriente l'intervento stesso in quanto contiene tutte le indicazioni necessarie a individuare le categorie di intervento, le nuove costruzioni e le loro tipologie, le aree pubbliche e quelle private, gli allineamenti, le modalità di disposizione del suolo, le destinazioni d'uso.

Le eventuali definizioni plano-volumetriche contenute negli elaborati grafici della Variante Generale hanno carattere esclusivamente orientativo e non vincolano la progettazione.

### Disposizione progettuale

La disposizione progettuale specifica gli interventi unitari per i quali sono ritenute necessarie soluzioni plano-volumetriche, con definizioni che hanno carattere indicativo o vincolante, precisato nelle presenti norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici.

La disposizione progettuale è costituita da elaborati grafici contenenti: regole insediative, tipologie degli spazi, edificati e non, quantità degli spazi pubblici e della nuova edificazione. La soluzione plano-volumetrica può essere compresa negli elaborati grafici 1:2000 della Variante Generale oppure può costituire elaborato grafico a se stante, facente parte dell'allegato 3 delle NTA.

In ogni caso sono perimetrare, all'interno dell'intervento unitario, le aree di insediamento, nelle quali debbono essere ubicate le quantità edilizie ammesse dall'intervento unitario medesimo. Le prescrizioni e le quantità ammissibili per ciascun intervento unitario sono richiamate nella relativa norma.

Gli interventi conformi alle soluzioni indicative potranno essere attuati mediante concessione diretta, estesa a tutte le opere prescritte all'interno di ciascuna area; esse dovranno essere progettate e realizzate unitariamente, se necessario in fasi

stabilite dalla citata convenzione.

Qualora i soggetti attuatori intendano proporre soluzioni progettuali diverse, ferme restando per ciascun intervento le destinazioni d'uso e le quantità prescritte di volume edificabile e di spazi pubblici, il rilascio della concessione sarà preceduto da un piano urbanistico attuativo.

Le soluzioni plano-volumetriche prescrittive non potranno essere modificate. In particolare, per gli interventi unitari 1, 2, 3, 13, 36 di cui all'allegato 3 non sono ammesse soluzioni progettuali in alternativa, salva la definizione delle particolarità distributive ed estetiche per gli interventi unitari 18 e 31, i relativi progetti contenuti nell'allegato 3 sono da ritenersi orientativi per la progettazione architettonica. . Alcuni di questi temi progettuali altro non sono che "repliche" di architetture contemporanee piombinesi.

Per gli interventi unitari compresi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267/1923, si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

al fine di limitare l'incremento delle acque canalizzate a seguito di estese opere di impermeabilizzazione, le acque piovane devono essere convogliate, di norma, in uno o più serbatoi muniti di dispositivo di troppo pieno a svuotamento lento, riversanti in fognatura o in impluvio naturale. Questi serbatoi devono avere la funzione di normalizzare le acque di deflusso provenienti dalle superfici impermeabilizzate, oltre che acquisire una riserva idrica estiva, per almeno il 70% del volume captato, utile ai fini di antincendio. Situazioni progettuali diverse devono essere esaurientemente motivate.

## ART. 6 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono così classificate:

A comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, che rivestono carattere storico, artistico, testimoniale, ambientale; per i quali si persegue la conservazione.

B Comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, diversi dalla precedente classe A; per i quali é ammessa la trasformazione.

C Comprendono insediamenti, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale di nuova edificazione e di sostituzione.

D Comprendono insediamenti, complessi e immobili, esistenti o di nuova edificazione, a esclusive o prevalenti destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico-ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali.

E Comprendono aree a prevalente destinazione d'uso agricola e forestale, di vario interesse ambientale e paesaggistico.

F Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti attrezzature di interesse generale, compresi i parchi;

G Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

Per ogni area, complesso o immobile, sono stabilite nelle presenti NTA e negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso ammissibili, specificate mediante numerazione progressiva ai successivi articoli 9, 10, 26, 27, 29.

Sono vietati i mutamenti delle destinazioni d'uso prescritte dagli elaborati grafici e dalla normativa della Variante Generale, anche in assenza di opere edilizie. E' al contrario sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con usi in atto o destinazioni diversi da quello residenziale, negli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale e per i soli immobili e complessi, con le relative costruzioni accessorie, per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le destinazioni d'uso A2, B2 e D13. Devono essere assicurati comunque i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

#### Destinazione di immobili o aree ad attrezzature

Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 4 della L.R. 59/1980, in qualsiasi tempo senza che ciò costituisca variante, previo parere motivato espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, singoli immobili, complessi edilizi, isolati, con gli eventuali spazi di pertinenza possono essere destinati ad attività sanitarie, culturali, ricreative, scolastiche o a sedi di uffici di enti pubblici.

Ai sensi dell'art. 9, secondo comma, lettera c) della L.R. 74/1984, il Comune può in ogni tempo, con varianti soggette alla sola approvazione del Consiglio Comunale, destinare aree agli usi di cui alla lettera G del presente articolo, per dotarne ambiti privi o carenti.

#### Mutamenti d'uso

I mutamenti d'uso anche in assenza di opere edilizie sono regolati dalla legge regionale 39/1994.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di mq. 30, anche con vari interventi successivi.

I mutamenti dell'uso di edifici rurali e di annessi agricoli, in usi turistici, ricettivi e di ristorazione, quando ammessi, oltre ad essere soggetti a concessione

onerosa, devono garantire mediante convenzione il non frazionamento della superficie fondiaria aziendale di pertinenza dell'edificio o del complesso interessato dal mutamento d'uso e la conservazione agricolo-ambientale dei terreni non utilizzati per attività turistiche, ricettive e ricreative. La superficie fondiaria aziendale è quella risultante alla data di adozione della Variante Generale, anche nel caso in cui siano intervenuti frazionamenti o scorpori di edifici dagli originari fondi.

**ART. 7 CATEGORIE D'INTERVENTO (Legge n° 457/78 Art. 31 - Legge Regionale n° 52/99).**

Le categorie d' intervento di seguito stabilite integrano le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 31 della legge 457/1978 ed alla L.R. 52/1999.

Negli elaborati grafici della presente Variante Generale le categorie di intervento sono individuate con lettere minuscole come all'elenco dell'art. 31 della legge 457/1978: a, b, c, d, e .

Le categorie d'intervento sono indicate sugli edifici e sui complessi. Quando le relative sigle compaiono sull'area, si intende che le categorie di intervento si riferiscono agli edifici ed ai complessi presenti nell'area stessa.

Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 27 della legge 457/1978, mediante interventi diretti, sono ammesse, sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, esclusivamente le categorie di intervento indicate sugli elaborati grafici della Variante Generale.

Premesso tuttavia:

-che la Variante Generale considera le aree, i complessi e gli immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale A e B, zone di recupero,

-che gli elaborati stessi utilizzano le scale 1: 5000 e 1: 2000, proprie dello strumento urbanistico generale,

è ammessa in ogni tempo, ai sensi della legge 457/78, la presentazione di piani di recupero di iniziativa privata soggetti alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali piani possono proporre motivate e limitate modifiche delle categorie di intervento e dei relativi perimetri, indicati sugli elaborati grafici della Variante Generale, senza che risultino disattesi i criteri e le finalità della Variante stessa. I piani di recupero dovranno dettagliare, in scala idonea, la individuazione delle unità minime di intervento e gli approfondimenti storici, fisici, sociali e patrimoniali, specifici di questo tipo di piano particolareggiato di attuazione.

Parametri tecnologici per gli interventi di conservazione.

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici soggetti alla categoria di intervento c, si devono orientativamente osservare le indicazioni relative ai materiali e alle tecniche di cui all'allegato 2 in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio.

#### Manutenzione ordinaria (categoria a)

Sono ammesse le opere di cui all' articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio.

#### Manutenzione straordinaria (categoria b)

Sono ammesse le opere definite dall' articolo 4, comma 2, lettera b) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio, con le integrazioni seguenti:

- negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento.

- negli edifici soggetti alla categoria d'intervento c, si osserveranno, orientativamente, le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche di cui all'allegato n. 2 in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio. Il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio con l'indicazione dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare. In presenza di manomissioni, dovute a interventi che abbiano comportato alterazioni dei materiali e dei colori originari, si dovrà perseguire il loro ripristino.

#### Restauro e risanamento conservativo (categoria c)

Sono ammesse le opere di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono sottoposte a restauro le aree di verde pubblico di notevole interesse ed i relativi interventi di manutenzione debbono conservarne le caratteristiche.

I fronti su strada dovranno essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di riparazione e di sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originari, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione. Sono consentiti inoltre gli interventi di sostituzione e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sono ammessi inoltre, sui fronti su strada, il ripristino degli elementi costitutivi

del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture. Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.

All'esterno dell'ambito della città antica di cui al successivo art. 35, sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato,
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate,
- eventuali terrazze a tasca siano dotate di parapetti di altezza regolamentare contenuti entro il profilo della falda e la superficie delle stesse non superi il 20% dell'area sottostante la falda;
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo,

E' consentito l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio, compresa la chiusura delle logge (spazio chiuso da tre pareti verticali e due orizzontamenti) finalizzata alla ricomposizione architettonica delle facciate.

Quest'ultimi interventi, se localizzati su facciate prospettanti o visibili dalla pubblica via, saranno ammessi sulla base di una progettazione unitaria estesa almeno ad una intera colonna di logge e tesa ad assicurare l' omogeneità architettonica dell' edificio, anche se la loro realizzazione è prevista in tempi diversi.

L'unità minima d'intervento é l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Per i successivi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, di ampliamento e di completamento, definiti di seguito, vale il criterio dell'adeguamento tipologico.

Tali interventi, cioè, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei singoli ambiti e tessuti urbanistici per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;

- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni.

#### Ristrutturazione edilizia (categoria d)

Sono ammesse le opere di cui all'articolo 4, comma 2, lettera d) ed e) della L.R. 52/99, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio.

#### Ristrutturazione urbanistica (categoria e)

Sono ammesse le opere di cui all' articolo 31 lettera e) della legge 457/78, così come meglio specificate nel Regolamento Edilizio. Nel caso di sostituzione di volumi accessori è ammesso il loro riutilizzo anche per la realizzare superfici utili abitabili.

Oltre alle categorie d'intervento di cui ai precedenti paragrafi, la Variante Generale prevede addizioni volumetriche del patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni a completamento degli isolati. Prevede altresì la demolizione di quelli incompatibili con i tessuti edilizi.

Detti interventi, finalizzati a migliorare la funzionalità degli edifici e a ricomporre organicamente i tessuti edilizi, sono puntualmente individuati negli elaborati grafici della Variante Generale con le seguenti lettere:

- am1, am2, am3 ,am4, am5 (ampliamenti del patrimonio edilizio esistente);
- cm (completamenti);
- dm (demolizioni).

#### Ampliamenti del patrimonio edilizio esistente: am

am1 (ex d2.1) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammessa la costruzione di servizi e/o di vano abitabile della misura massima complessiva di mc 75.00, in ampliamento della unità immobiliare esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Nei soli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale, per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, terrazze, logge a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

am 2 (ex d2.2) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammesso il rialzamento della copertura dell'ultimo piano anche al fine di realizzare nuove unità immobiliari. Tale rialzamento potrà avvenire nella misura massima di ml

0.80 e negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui. L'unità minima d'intervento é l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

am3 (ex d3) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi quelli che comportano la ristrutturazione e la modifica degli elementi strutturali orizzontali dell' edificio fino allo svuotamento dell' involucro edilizio e quelli di ampliamento di cui ai precedenti punti am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2), semprechè non in contrasto con specifiche norme d'ambito del titolo III.

am4 (ex e2.1) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi ampliamenti orizzontali e verticali sempre in modo tale da costituire un insieme unitario e morfologicamente coerente con l' edificio esistente. La consistenza massima degli ampliamenti sarà di mc 350, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici per consistenze minori o maggiori. Detti interventi non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2).

Gli interventi ammessi con la categoria am4 potranno essere attuati anche in deroga ai limiti di distanze fra fabbricati previsti dall'art. 9 del D.I. n. 1444/68 qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- esista il preventivo assenso dei proprietari dei fabbricati antistanti fino ad una distanza di mt. 10, attestato tramite atto pubblico;
- siano previsti da un piano di recupero approvato, anche circoscritto al singolo edificio; dell'avvenuta adozione del piano di recupero, oltre alle forme di pubblicazione proprie degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà essere data notizia tramite notifica ai proprietari dei fabbricati antistanti fino ad una distanza di mt. 10.

am5 (ex e2.2) In questi edifici, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia, è ammesso il rialzamento dell' ultimo piano o di parti di esso. Dette previsioni, in quanto aventi contenuti plano-volumetrici, hanno la stessa efficacia di quelle proprie dei piani particolareggiati. Il rialzamento dovrà essere realizzato sul filo delle murature esterne esistenti e consentirà la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti.

I rialzamenti non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie am1 (ex d2.1) e am 2 (ex d2.2).

I rialzamenti previsti dalla Variante Generale, qualora siano realizzabili solo in forza della facoltà di deroga prevista dall'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, saranno ammessi solo nel caso in cui esista il preventivo assenso, mediante atto pubblico, dei proprietari dei fondi finitimi interessati.

Nuove costruzioni di completamento: cm (ex e2.3)

Nei lotti e nelle aree, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale, sono ammessi interventi di completamento con nuove costruzioni, compresi gli interventi unitari di cui all'art. 5.

Nei lotti singoli, non costituenti interventi unitari, in quanto assimilabili ad aree di saturazione del tessuto urbanistico esistente, si opererà per intervento diretto, in conformità alla tipologia e al volume massimo edificabile, stabiliti per il lotto dagli elaborati grafici della Variante Generale.

Demolizioni: dm (ex e2.4)

Per gli edifici soggetti a demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria. In tutti i casi sono consentiti interventi indifferibili **ai fini** della incolumità pubblica.

AR

La sigla AR, associata alla categoria d'intervento, indica che il volume realizzabile mediante ampliamento potrà essere utilizzato esclusivamente per adeguare la dotazione delle autorimesse di pertinenza delle edifici esistenti.

VDP- Vedi Disposizione Progettuale

La sigla VDP, associata alla categoria d'intervento, indica che gli interventi previsti per gli edifici soggetti a tale prescrizione, dovranno essere effettuati in conformità alla soluzione prospettata nell'allegato 4 delle presenti N.T.A.

## ART. 8 MODIFICAZIONI DEL SUOLO

Sono gli interventi di modificazione dello stato dei terreni a seguito della realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del luogo. Inoltre, dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di "Fattibilità" e dagli elaborati dell'Indagine Geologico-Tecnica allegata al presente strumento urbanistico nonché nel rispetto della Normativa Tecnica vigente (D.M. 11/03/1988 e successive circolari applicative dei LL.PP.).

L'indagine geologico-tecnica, redatta secondo quanto previsto dalla D.C.R.T. 94/1985, oltre alle classi generiche di fattibilità, individua norme specifiche per alcuni ambiti tra i quali: le "aree agricole", il "patrimonio edilizio esistente", le "aree alluvionabili" e quelle di "tutela idrogeologica".

In ogni momento il Sindaco può sospendere opere di modificazione del suolo che comportino rischi pubblici, alterazioni all'ambiente e al paesaggio o che risultino

contrarie al pubblico decoro. In questi casi sarà ordinato il ripristino, ricostituendo lo stato preesistente all'intervento.

## ART. 9 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI (D.I. n. 1444/68 art. 3): ZONE G

Comprendono:

### G.1) Spazi destinati ad attrezzature scolastiche (D.I.n. 1444/1968, art. 3, lett. a)

Le aree non strettamente necessarie agli usi dell'attrezzatura saranno sistemate a verde e saranno aperte al pubblico passeggio. Negli elaborati grafici di Variante sono indicate le destinazioni d'uso scolastiche specifiche e le categorie di intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

### G.2) Spazi riservati alle attrezzature di interesse comune (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

Le aree non strettamente necessarie agli usi dell'attrezzatura saranno sistemate a verde e saranno aperte al pubblico passeggio. Negli elaborati di Variante sono indicati il tipo di attrezzatura e le categorie d'intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

### G.3) Spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (D.I. n. 1444/68, art. 3, lett. c)

Negli elaborati grafici di Variante sono indicate le destinazioni specifiche delle aree a verde, l'eventuale arredo vegetazionale, prati, piantumazioni, viali, aree attrezzate, ecc., e le categorie di intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

### G.4) Aree di parcheggio (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)

Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante.

Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento unitario dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso. Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del D.M. 1444/68 e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo. Lo standard deve essere realizzato integralmente in ogni intervento unitario considerato di espansione e nella misura del 50% negli interventi e nei lotti assimilati ad aree di saturazione. Esclusivamente in questi ultimi casi assimilati a saturazione, per documentata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'intervento unitario o del lotto, tali spazi possono essere, integralmente o in parte,

localizzati in aree che non formino parte dell'area di intervento unitario o del lotto, ma che risultino effettivamente, per localizzazione, a servizio dell'intervento interessato.

Negli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati opereranno per singoli interventi, ovvero mediante Piano Attuativo, ai sensi delle presenti NTA o su decisione del Comune.

Gli interventi d'iniziativa privata saranno regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto d'interesse pubblico. Il progetto e la convenzione sono soggetti alla approvazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere d'urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

L'Amministrazione Comunale può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private ed interventi non realizzati direttamente dal Comune.

Per gli spazi di cui al presente articolo facenti parte degli interventi unitari la Variante Generale stabilisce prescrizioni di diverso livello d'approfondimento progettuale, conseguenti agli obiettivi di qualità urbana che ogni intervento unitario si propone.

1) Nel caso che negli elaborati grafici sia riportato un progetto di dettaglio, l'intervento deve essere conforme a detto progetto.

2) Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni morfologiche e funzionali, l'intervento deve soddisfare i requisiti, le prescrizioni ed i vincoli posti dagli elaborati stessi.

3) Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni relative alla destinazione d'uso, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto dei disposti delle presenti norme.

4) Nel caso che le prescrizioni funzionali e dimensionali siano contenute esclusivamente nelle presenti norme, l'intervento dovrà uniformarsi ad esse nella predisposizione del progetto.

## ART. 10 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare anche mediante intervento diretto, se non diversamente stabilito dalle presenti NTA o dal Comune.

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti d'interesse pubblico relativi all'attuazione e alla gestione delle attrezzature.

Gli edifici esistenti in dette zone sono soggetti alla disciplina degli interventi di

cui al precedente art. 7.

Le zone omogenee F comprendono:

- F1 Parchi pubblici territoriali

Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di Intervento da parte del Comune, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco. All'interno delle zone di parco, la Variante Generale perimetra ambiti territoriali (interventi unitari: IU e aree di servizio: AS), descritti e normati ai successivi Titoli III e IV, nei quali, in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco.

Nelle norme specifiche di ogni area a parco, di cui al successivo Titolo IV, vengono altresì definite le volumetrie massime realizzabili per dette attrezzature che saranno comunque da assoggettare alla valutazione di cui all'art. 32 della L.R. 5/95 (valutazione degli effetti ambientali)

I piani attuativi individueranno puntualmente edifici ed aree che, pur ricadendo nell'ambito delle zone F1, non hanno carattere di pubblica utilità. Per tali immobili il piano attuativo definirà usi e categorie d'intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente.

Qualora nell'ambito dell'intervento unitario o dell'area di servizio ricadano anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà del Comune consentire la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata finalizzati al conseguimento degli obiettivi definiti dalla Variante Generale.

In tal caso una convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento unitario o nell'area di servizio, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantirne l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi.

Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari o delle aree di servizio, ma a questi funzionalmente collegabili.

In assenza di Piani Attuativi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione sugli edifici esistenti e di conservazione delle risorse naturali e archeologiche. Non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e degli assetti colturali esistenti.

Per le zone destinate a parco pubblico territoriale, si applicano, fino alla loro scadenza temporale, le previsioni dei Piani Particolareggiati dei parchi (ex sottozone F4) approvati prima della adozione della presente Variante Generale, sempreché non

in contrasto con gli obiettivi generali in quest'ultima definiti.

E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà del Comune di procedere a rielaborazione degli stessi piani, limitatamente alle aree confermate a parco pubblico territoriale, per una migliore armonizzazione con le previsioni territoriali della Variante Generale.

- F2 Attrezzature sanitarie e ospedaliere

L'edificazione é vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia ospedaliera e sanitaria, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale.

- F3 Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

L'edificazione é vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia scolastica, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale.

- F4 Parchi urbani

Le zone di parco pubblico urbano, individuate mediante numerazione progressiva, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

L'assetto, gli usi e gli interventi ammessi all'interno di ciascuno di esse sono prescritti dalla relativa norma. L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia della nuova edilizia eventualmente ammessa dalla presente Variante Generale, e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano. Il piano attuativo preciserà inoltre gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco.

- F5 Servizi generali ed impianti tecnologici

Tali zone comprendono i servizi generali, gli impianti tecnologici, gli impianti inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, le discariche controllate, gli impianti per le aziende di trasporti e di igiene urbana.

- F6 Cimiteri

In tali zone non é consentita alcuna costruzione eccettuate quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio anche a carattere precario, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario.

E' ammessa la copertura di impianti e attrezzature ricreative e sportive esistenti all'interno del vincolo cimiteriale al fine di diminuire i disturbi che essi arrecano al raccoglimento.

E' ammesso altresì l' adeguamento funzionale degli spogliatoi e dei servizi connessi agli impianti esistenti.

I relativi progetti dovranno avere carattere di grande sobrietà.

- F7 Precari

Tali zone sono destinate all'accoglimento di circhi, spettacoli viaggianti, feste popolari, incontri musicali, fiere e alle operazioni di Protezione Civile di cui alla L. 225 del 24.02.1992. Nelle aree interessate debbono essere assicurati gli impianti igienico-sanitari, di illuminazione notturna, smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, rifornimento idrico. Può essere predisposta inoltre un'elisperficie.

- F8 Musei, centri espositivi e fieristici, centri culturali e sociali, sale per spettacoli comprese le discoteche.

Comprendono immobili, complessi e aree destinati ad attività culturali, museali, espositive, ricreative e sociali; la Variante Generale individua inoltre le aree nelle quali è prevista la edificazione di manufatti di analoga destinazione d'uso.

Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati le categorie d'intervento ammesse per gli immobili e i complessi esistenti e gli eventuali incrementi volumetrici. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore; inoltre, dovrà essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici nella misura di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie di calpestio delle nuove costruzioni.

- F9 Attrezzature militari, per la protezione civile e per l'ordine pubblico.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione. L'edificazione è vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia militare, per la protezione civile e l'ordine pubblico, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale.

Le suddette attrezzature possono essere realizzate da privati solo in presenza di convenzioni con gli enti istituzionalmente interessati all'uso delle attrezzature e previa sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale, trascritto nei Registri Immobiliari, con il quale i privati si impegnano a mantenere la destinazione ad uso pubblico per un periodo minimo di anni 60.

- F10 Aviosuperfici

Nella sottozona F10 è ammessa la realizzazione di aviosuperfici ed eliporti per il decollo e l'atterraggio di velivoli leggeri a scopo amatoriale, attraverso semplice sistemazione del manto erboso. Per le necessità connesse al rimessaggio e alla manutenzione dei velivoli è ammesso il riuso di edifici esistenti. Potranno essere altresì essere realizzati piccoli locali di servizio, con un limite massimo complessivo di 100 mc.. Dette attrezzature potranno essere utilizzate, all'occorrenza, anche per le esigenze della protezione civile e del pronto soccorso. Lo svolgimento delle attività

resta subordinato al rispetto delle norme di sicurezza sul volo e ai limiti d'impatto acustico.”

## ART 11 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E SEDI FERROVIARIE

Oltre a quanto stabilito dal Piano Urbano dei Trasporti (PUT) e dal Piano della Mobilità (PUM), dalla delimitazione dei centri abitati e dalla classificazione delle strade di cui alla legislazione nazionale e regionale, la Variante Generale indica le strade:

- esistenti, da assoggettare normalmente a manutenzione al fine di assicurarne l'uso e tutelarne i valori ambientali e paesistici;
- esistenti da recuperare e migliorare nella qualità, al fine di permetterne l'uso in relazione ai tipi di traffico a cui sono destinate e di riqualificarle per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesistici;
- di progetto, anche su tratti di viabilità minore esistente, o per interi tracciati nuovi, quando la viabilità esistente si riveli insufficiente o inadeguata.

Entro gli insediamenti esistenti o di previsione, potrà essere distinta la viabilità urbana proponendone un assetto senza che ciò costituisca variante.

- Strade di comunicazione, a senso unico, ovvero a due sensi di marcia, nelle quali è vietato il parcheggio e sono ridotti al minimo gli innesti, gli attraversamenti pedonali e ciclabili.
- Strade-Viale, per traffico lento, a due sensi di marcia, con alberature e parcheggi laterali, dotate di percorsi pedonali e ciclabili
- Strade di servizio, preferibilmente a senso unico o a fondo cieco; in esse è consentita la realizzazione di spazi di parcheggio, l'allargamento del marciapiede o altri interventi per la formazione di spazi e percorsi pedonali o ciclabili attrezzati.
- Strade a traffico limitato, nelle quali è disciplinato l'accesso dei veicoli, è vietato il parcheggio ed è consentita la sosta ai soli fini di carico e scarico merci.

Il recupero della viabilità minore e vicinale ha diversi obiettivi:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi ;
- ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per mobilità leggera: percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati i tracciati ferroviari esistenti e di progetto e le aree ferroviarie. Queste ultime possono essere utilizzate, oltre che per le funzioni proprie dell'esercizio ferroviario, per le funzioni strettamente collegate con il trasporto delle persone e delle merci.

Gli elaborati grafici della Variante Generale individuano le parti delle aree ferroviarie esistenti da destinare a interventi unitari di nuova edificazione, le cui destinazioni d'uso sono stabilite dagli elaborati stessi. Per queste parti delle aree

ferroviarie non valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

Sono indicate inoltre le distanze di edificabilità dalle linee ferroviarie esistenti e di progetto. Per i tratti delle linee ferroviarie ricadenti negli ambiti prevalentemente edificati e di completamento, di cui al precedente art. 5, tali distanze potranno essere ridotte, a seguito di autorizzazione dell'amministrazione ferroviaria.

Quando non siano definite le sedi della nuova viabilità e dei nuovi tracciati ferroviari gli elaborati grafici della Variante Generale individuano, con apposito segno grafico, i corridoi infrastrutturali.

I corridoi infrastrutturali si sovrappongono alle zone destinate ai vari usi dello strumento urbanistico generale.

In essi è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali (stradali e ferroviarie) sulla base di specifici progetti esecutivi che ne stabiliranno la configurazione ed i tracciati definitivi.

Nei corridoi, in attesa dei progetti esecutivi di cui sopra, sono vietate nuove costruzioni e le opere che possono ostacolare la progettazione e l'esecuzione delle opere infrastrutturali.

Per le costruzioni e gli edifici esistenti che ricadono entro i corridoi infrastrutturali, sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, gli interventi imposti da motivi di sicurezza o necessari per eliminare inquinamenti.

Le aree incluse nei corridoi, non occupate da edifici, potranno essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso delle zone alle quali appartengono, a condizione che ciò non determini ostacolo alla progettazione o alla esecuzione delle opere infrastrutturali.

Una volta definiti ed approvati dalle autorità pubbliche competenti i progetti delle opere infrastrutturali, a queste ultime si applicheranno le norme relative alle fasce di rispetto ai fini della sicurezza previste dalla specifica legislazione di settore per strade e ferrovie.

Le aree ricomprese nei corridoi infrastrutturali individuati nella Variante Generale ed eventualmente non interessate dalle fasce di rispetto di cui sopra potranno, una volta approvati definitivamente i progetti delle opere, essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso e alle norme delle zone in cui ricadono.

## ART. 12 LIMITI DI EDIFICABILITA' A PROTEZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE

Per quanto riguarda le distanze minime da osservare nell'edificazione al di fuori dei centri e nuclei esistenti e delle aree di completamento e di nuova edificazione previste dalla Variante Generale e dagli strumenti urbanistici e provvedimenti richiamati all'art. 59 si applicano le norme di cui al D.P.R. 16 Dicembre 1992, N° 495, modificato e integrato con D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.

Le aree soggette al vincolo concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto stradale è consentita l'installazione degli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, di cui al seguente articolo 21 , ove specificamente indicato dalla Variante Generale.

#### ART. 13 PERTINENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso.

Fatto salvo quanto previsto al terzo capoverso del successivo art. 14 le costruzioni accessorie esistenti negli ambiti prevalentemente edificati e di completamento residenziali A e B di cui all'art. 26 e produttivi D di cui all'art. 27, quando non altrimenti indicato dagli elaborati grafici per quanto riguarda le categorie d'intervento ammesse, possono essere sostituite con costruzioni di pari volume (categorie d'intervento e1). In questo caso dovranno essere migliorate le condizioni morfologiche.

Negli ambiti prevalentemente edificati, le costruzioni accessorie prive di valore formale dovranno essere sostituite con manufatti progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale. In tali ambiti, per i fabbricati che risultano sprovvisti di costruzioni accessorie esistenti di pertinenza alle unità abitative (cantine/garage/ripostigli) è ammessa la realizzazione di ripostigli di servizio per ciascuna di esse nelle corti interne, nel rispetto dei seguenti parametri:

- sup. max 2 mq. per ciascun ripostiglio
- h max 2.20 ml
- Superficie Coperta complessiva non superiore al 20% dell'intera corte pertinenziale.

Tali manufatti dovranno essere realizzati secondo un progetto unitario e risultare comunque compatibili con il fabbricato principale ed il contesto edilizio esistente.

Ad esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, tutti gli interventi di cui all'art. 7, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale; si dovrà inoltre ottenere per quanto possibile la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici e la loro migliore sistemazione con superfici a verde.

#### ART. 14 AREE E CORTI PRIVATE E CONDOMINIALI

Salvo diversa indicazione degli elaborati di piano, le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque ad essi pertinenti, dovranno rimanere libere.

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, gli interventi previsti dal precedente art.13 per le pertinenze del patrimonio edilizio, la realizzazione di costruzioni destinate ad autorimesse pertinenziali, di pensiline, porticati, pergolati e gazebo, nei limiti stabiliti dal vigente regolamento edilizio, e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- non siano interessate dalla realizzazione di nuove volumetrie aree ed immobili ricadenti nell'ambito della città antica di cui al successivo art. 35;
- siano valutate preventivamente soluzioni alternative alla realizzazione di nuove volumetrie;
- la soluzione proposta risulti funzionale e ammissibile rispetto ai valori architettonici e tipologici del contesto insediativo.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, negli ambiti della città antica di cui al successivo art. 35 e della città ottonovecentesca di cui all'art. 36, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario presenti nelle corti interne, quali che siano le categorie d'intervento stabilite dalla Variante Generale per gli edifici sul fronte strada o per gli isolati, è ammessa la presentazione di progetti o piani attuativi aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.

Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica.

Gli spazi recuperati saranno, di norma, destinati a verde.

In assenza di piani o progetti finalizzati a liberare le corti interne degli isolati, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

## ART. 15 VERDE PRIVATO D'INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO, TUTELA DEL VERDE.

Le aree di verde privato d'interesse ambientale consistono in giardini, viali, parchi, masse vegetazionali ed individui isolati di pregio, da conservare.

In esse la vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.

Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi pavimentati, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, focolari all'aperto, piscine e le opere a verde, quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono soggette ad autorizzazione del Sindaco.

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale ricadenti in zone agricole sono vietati gli ampliamenti volumetrici e le nuove costruzioni di cui alla Legge Regionale 10/1979.

Le alberature stradali e le alberature isolate o a gruppi che sono poste a segnalazione di siti, di incroci, di crinali, di confini, ecc., devono essere tutelate e conservate.

L'indagine sul patrimonio edilizio e la carta dei sistemi ambientali hanno rilevato e individuato puntualmente questi elementi.

Ogni intervento su di essi potrà avvenire solo con l'autorizzazione da parte del Comune e ove necessario, delle autorità forestali.

Il Comune oltre a fare opera di tutela del verde di interesse ambientale e paesaggistico, provvederà a stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione e valorizzazione, attenendosi ai seguenti criteri:

- a. classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- b. mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico e di tradizione;
- c. restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientale-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
- d. eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e. sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f. riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

#### ART. 16 RECINZIONI E FONDI CHIUSI

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria:

- per particolari coltivazioni;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti;
- per allevamenti zootecnici;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinate a siepi, in particolare nelle sottozone E3-E4-E5 individuate negli elaborati grafici. Per le recinzioni non è ammesso l'impiego di filo spinato.

Le recinzioni per la protezione e l'integrità dei raccolti dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno e rete a fil di ferro non verniciato, a maglia larga, per un'altezza massima di 1,5 metri.

#### ART. 17 AREE RIPARIE

Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idraulico. Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dalle Amministrazioni Pubbliche competenti.

Le aree di pertinenza di edifici poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso dalla Variante Generale, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml. 10.00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietate le costruzioni e le infrastrutture, comprese le recinzioni, anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti. Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

E' vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golena esistenti, con esclusione degli impianti specializzati per l'arboricoltura del legno.

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in brevi tratti in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

## ART. 18 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

Il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi privati sono regolati dalle disposizioni di legge in materia.

A integrazione di tali disposizioni, con la presente normativa è prescritto che esse valgono anche negli interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi comportanti anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale oltre che nella nuova edificazione.

Le disposizioni medesime debbono essere integralmente soddisfatte negli interventi unitari, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblici previsti in ciascuno di tali interventi dalla relativa norma e dagli elaborati grafici di Variante Generale, come precisato al precedente art. 9, lettera G.4.

Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta dalla D.C.R.T. n. 12/2000 (approvazione P.I.T.). la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di tipo filtrante.

Nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, i garages privati prescritti dalla L. 122/89, per la quantità minima stabilita dalla legge (1 mq/10 mc) non concorrono alla

determinazione del volume fabbricabile e sono asserviti all'edificio principale con vincolo permanente di destinazione a parcheggi.

L'altezza massima dei garages fuori terra non dovrà comunque superare mt 3.00.

Sono fatte salve le prescrizioni tipologiche e planovolumetriche previste da piani attuativi vigenti alla data di adozione della Variante Generale.

#### ART. 19 CAMPI DA TENNIS E PISCINE

Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali o turistico-ricettivi ove non sia specificamente vietata dai successivi articoli 28 e 29, è consentita la realizzazione di campi da tennis e/o piscine con i vincoli e le prescrizioni seguenti:

- dovranno mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se posti in area extraurbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico.

#### ART. 20 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati, compresa la vigilanza sul cantiere di personale specializzato individuato di concerto con la Soprintendenza Archeologica in caso di prosecuzione dei lavori.

#### ART. 21 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

La realizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti per autotrazione è ammessa nelle specifiche localizzazioni individuate negli elaborati grafici della V.G. nonché, all'esterno dei perimetri dei centri abitati, lungo le principali vie di comunicazione di seguito elencate:

- Variante Aurelia
- S.S. 398
- S.P. vecchia Aurelia
- S.P. 23 bis
- S.P. della Base Geodetica nel tratto compreso tra Montegemoli e l'ingresso della Centrale Enel.

L'insediamento di tali impianti lungo le suddette vie di comunicazione dovrà comunque risultare compatibile sotto il profilo viabilistico e della sicurezza stradale e non dovrà interessare zone destinate a funzioni residenziali, turistico-ricettive e a parco territoriale.

Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco", secondo le tipologie e le caratteristiche previste nell'apposito Piano Regionale.

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto. In tali aree limitatamente agli ambiti urbani, gli impianti di autolavaggio possono essere realizzati autonomamente e quindi indipendentemente dall'esistenza di impianti per l'erogazione di carburante.

Le nuove strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: Rc 15% escluse le pensiline e le tettoie.
- altezza massima della pensilina: ml. 5.00
- altezza massima degli altri manufatti: ml. 3.50 fatte salve altezze superiori per i locali destinati ad autofficina, autolavaggio e per locali tecnici in genere.

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati. Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservato esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

## ART. 22 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Il sistema di relazioni costituito dai percorsi e dalle aree pedonali deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi. Il sistema delle aree verdi funziona in parallelo, in contiguità e in continuità con il sistema delle aree pedonali.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui al D.P.R. 384/1978.

Le aree e i percorsi pedonali rappresentati negli elaborati grafici della Variante Generale relativamente agli ambiti prevalentemente edificati e di completamento di

cui al Titolo III non costituiscono previsioni vincolanti, bensì suggerimenti tesi a dimostrare le possibilità di riqualificazione urbana.

Dove non siano già previsti, gli interventi devono essere individuati da apposito piano di settore con i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, ecc.;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private il Comune potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente alle attrezzature con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione, ecc.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

## ART. 23 ORTI URBANI

Comprendono aree di proprietà pubblica o privata destinate ad attività orticole non professionali, costituenti attrezzature urbane.

In tali zone è fatto divieto assoluto di frazionamento dei fondi; lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata al quale è assoggettata l'attuazione della zona, stabilirà la suddivisione in orti senza che ciò determini frazionamento della proprietà. Ciascun orto è concesso all'uso per il periodo di tempo determinato dalla convenzione regolante l'attuazione della zona.

All'interno della zona è vietata la costruzione di manufatti precari; è ammesso un capanno per ogni orto, con le dimensioni di seguito precisate. I capanni dovranno uniformarsi a uno o più tipi definire in sede di pianificazione attuativa.

- superficie massima del capanno: 9 mq
- altezza massima del capanno: 2,20 m
- distanza minima dalle strade carrabili principali: 5 m
- distanza minima dai corsi d'acqua: 10 m
- distanza minima dagli edifici: 20 m

- recinzioni con siepi di essenze locali ai margini della zona e tra i singoli lotti.

Le presenti disposizioni valgono anche per aree di orti esistenti. Il proseguimento delle attività in esse é condizionato alla formazione dello strumento urbanistico preventivo e all'adeguamento dell'area alle disposizioni stesse.”

## ART. 24 ELEMENTI DI ARREDO

L'allegato 2 delle presenti NTA costituisce un manuale dei materiali e delle tecniche da utilizzazzare di regola negli interventi di conservazione.

Con provvedimenti separati il Comune predisporrà i manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e nella nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali manuali determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti conservare anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e di simile tipologia e se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc;

- in ogni intervento di nuova edificazione applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;

- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, paracarri, insegne, targhe, edicole, opere in ferro, ecc. , applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.

- richiedere che i progetti degli interventi unitari, sia attuabili per intervento diretto sia sottoposti a strumento attuativo, contengano il progetto dell'arredo vegetazionale. Gli elaborati della Variante Generale suggeriscono alcune disposizioni della vegetazione, a filari e a masse.

## ART. 25 TIPI EDILIZI

La Variante Generale tiene presenti le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi.

Gli interventi diretti e gli strumenti attuativi faranno riferimento a tali

caratteristiche e alle relative leggi di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Ogni intervento di nuova edificazione previsto dalla Variante Generale é normato nelle sue caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da renderlo coerente con le "regole" del tessuto urbanistico entro il quale é previsto. A tal fine sono di seguito individuati tipi edilizi con carattere prescrittivo ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi, non vincolanti, per la progettazione edilizia.

#### VILLINI BINATI E A SCHIERA ( S )

Edificio residenziale caratterizzato da un lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

E' costituito da uno o due alloggi con ingresso indipendente sul fronte e giardino retrostante, di non più di due piani e volume massimo di 800 mc.

Le aperture sul fronte sono disposte su due o tre assi.

E' in forma aggregata a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza sul davanti.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati liberi. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata. L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non inferiore a 6 - 8 unità.

Sul fronte strada é ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso. Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione. La recinzione sarà costituita preferibilmente da muro intonacato con soprastante cancellata in ferro.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

#### VILLINI ISOLATI ( i )

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati. E' costituito da uno o due alloggi; di non più di 2 piani, e volume massimo di 800 mc.

Nelle successive norme relative agli interventi unitari e nei lotti singoli di saturazione, quando la tipologia prevista consiste in villini isolati a due piani, non si indica il volume massimo ammissibile perchè ciascun villino, ai sensi della presente norma, ha volume non superiore a mc. 800.

La superficie del lotto deve essere non minore di 400 mq.

Il fronte a giardino è alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, recinzione, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione; sono ammessi, oltre il secondo piano, sopratetto, terrazze, altane, belvederi, logge mansarde e corpi rialzati abitabili che non determinino nel complesso la realizzazione di un terzo piano.

Alla recinzione posteriore quando costituita da muro intonacato dell'altezza non minore di mt. 2.00, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per

deposito piante e attrezzi da giardino.

### PALAZZINE ( p )

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e centrale e altezza fino a 4 piani; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

La superficie minima del lotto deve essere di 600 mq.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata dell'altezza non minore di mt. 2.00.

### EDIFICI IN LINEA ( 1 )

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 piani di altezza; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc, salvo diversa destinazione d'uso indicata negli elaborati di piano e nelle schede normative e progettuali di cui alle presenti NTA.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte ( c ).

Gli accessi ai garages deve avvenire dalla parte interna. L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione o a giardino pensile.

### EDIFICI A TORRE ( t )

Edificio residenziale multipiano a tre o quattro alloggi per piano, con corpo scala centrale; il piano terra è di norma destinato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

L'edificio ha forma quadrata o tendenzialmente tale e deve presentare aperture su tutti i lati.

La copertura può essere piana, ma i volumi tecnici soprastanti la copertura dovranno essere risolti con una soddisfacente architettura.

### EDIFICI PUBBLICI

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere

ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definire. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

I parcheggi sono da realizzare sui lati o sul retro e schermati con vegetazione come stabilito dal precedente Art. 9. Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. E' auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

## ART. 26 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI RESIDENZIALI (A B C)

Gli ambiti prevalentemente edificati e di completamento residenziali, di cui al successivo titolo III, comprendono aree, complessi e immobili riservati prevalentemente alla destinazione d'uso residenziale A B C così come classificata al precedente articolo 6.

Tali aree, complessi e immobili si suddividono a loro volta in A1, B1, C1 e A2, B2, C2 per i quali valgono le sottoelencate disposizioni comuni e le disposizioni specifiche per singoli ambiti di cui al titolo III.

Le aree, i complessi e gli immobili classificati A1, B1, C1 hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale, compresi i locali accessori e le pertinenze. In essi sono ammesse variazioni d'uso per commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza. Le attività artigianali non debbono dar luogo a inquinamenti molesti e a pericoli per le persone; in particolare non debbono essere superati i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991 e della D.G.R. n. 488 del 25.1.1993.

Le aree, i complessi e gli immobili classificati A2, B2, C2 hanno prevalente destinazione residenziale, compresi i locali accessori e le pertinenze. In essi sono ammesse variazioni d'uso per attività commerciali al dettaglio, artigianali, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico, purchè non determinino situazioni di pericolo per le persone, inquinamenti o molestie anche per volume di traffico indotto.

Sono altresì ammesse variazioni d'uso per attività ricettive di cui alla L.R. n. 78/81 purchè estese all'intero organismo edilizio.

Le attività produttive non debbono superare i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991 e della D.G.R. n. 488 del 25.1.1993.

Fatto salvo quanto diversamente disposto per i singoli ambiti di cui al titolo III, in tutti gli ambiti prevalentemente edificati e di completamento le variazioni d'uso per l'insediamento di attività commerciali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita così come definite dal D. Lgs. 114/98 e dalla normativa regionale d'attuazione) sono ammesse a condizione che nei singoli immobili si mantenga la prevalente destinazione residenziale.

La localizzazione di medie strutture di vendita nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, qualora comporti cambio della destinazione d'uso, è subordinata al reperimento dei parcheggi per la sosta di relazione secondo le quantità e le modalità

previste dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99. Non è necessario il reperimento dei suddetti parcheggi quando le medie strutture di vendita si collocano in edifici o locali già destinati al commercio al dettaglio o all'ingrosso e ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per le medie strutture di vendita che si collocano nell'ambito del patrimonio edilizio esistente, subordinare il rilascio delle necessarie autorizzazioni alla stipula di apposite convenzioni con le quali disciplinare la realizzazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68, in aggiunta alle soste di relazione.

Le nuove costruzioni destinate ad usi commerciali sono subordinate alla realizzazione integrale dei parcheggi previsti dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

## ART. 27 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI (D)

Gli ambiti prevalentemente edificati e di completamento produttivi di cui al successivo Titolo III, comprendono aree, complessi e immobili riservati alle destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali, portuali.

Si distinguono le sottozone di seguito definite, per le quali valgono le sottoelencate disposizioni comuni mentre al Titolo III sono stabilite disposizioni specifiche per singoli ambiti.

In particolare per gli ambiti industriali valgono le disposizioni comuni stabilite nei capoversi seguenti.

Gli ambiti industriali, in relazione al grado di utilizzazione delle aree, si articolano in sottozone sature (D1) e in sottozone di espansione con disponibilità di aree per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli esistenti (D2).

Sono altresì previste zone industriali che, per la loro contiguità con ambiti fluviali protetti sotto il profilo paesistico, sono sottoposte a specifiche limitazioni d'uso (D3).

### D1. Comprendono ambiti industriali saturi.

In questi ambiti non è ammessa, di norma, la costruzione di nuovi impianti industriali. Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e quelli necessari al raggiungimento di migliori performance ambientali, nonché a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Qualora siano adeguatamente motivate le ragioni che impediscono diverse localizzazioni negli ambiti di espansione industriale appositamente individuati dalla Variante Generale, sono altresì consentiti interventi di adeguamento tecnologico, di sostituzione e di integrazione funzionale del ciclo produttivo degli impianti esistenti, che possono comportare anche nuove costruzioni e dotazioni impiantistiche, con esclusione degli impianti per la produzione del coke per i quali si deve perseguire esclusivamente l'obiettivo della delocalizzazione. Per questi ultimi, conseguentemente, non saranno ammessi interventi finalizzati all'incremento della

produzione ma saranno comunque consentiti al gestore gli interventi necessari al mantenimento dell'impianto in condizioni di sicurezza ed efficienza, nonché quelli finalizzati all'adeguamento alle migliori tecniche disponibili (BAT) fino al rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), nell'ambito della quale verrà verificata la rispondenza dell'impianto agli standards richiesti.

Le eventuali nuove costruzioni saranno contenute comunque entro il rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq con riferimento al perimetro dello stabilimento che ricade all'interno della sottozona D1. Limitatamente alle aree dello stabilimento Magona il rapporto di copertura ammesso è di 0,6 mq./mq. in considerazione del fatto che l'azienda non dispone di ulteriori aree per l'espansione industriale.

Gli atti abilitativi edilizi relativi ad interventi di adeguamento tecnologico, di integrazione funzionale e di sostituzione degli impianti esistenti, afferenti allo stabilimento siderurgico a ciclo integrale saranno rilasciati nel rispetto delle seguenti condizioni:

- il progetto dovrà essere corredato da una relazione contenente le motivazioni di ordine logistico-industriale ed impiantistico che rendono necessaria la localizzazione dell'impianto negli ambiti industriali saturi, dando conto altresì della coerenza dell'intervento con "il programma di consolidamento e riassetto industriale" che è parte integrante del quadro conoscitivo della presente variante;

- al nuovo impianto, o all'adeguamento di impianti esistenti, dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);

- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali né un aggravio dei prelievi idrici dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità così come definite dall'indagine geologico-tecnica costituente parte integrante della presente variante;

- a tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica relazione ambientale dalla quale risulti l'incidenza dell'intervento proposto sulle principali matrici ambientali (aria, acqua, suolo), indicando le eventuali misure di mitigazione; detto studio si configura come approfondimento ed implementazione della valutazione ambientale complessiva relativa al "*programma di consolidamento e riassetto industriale*" condotto dall'azienda in rapporto all'intero ciclo produttivo dello stabilimento, che è parte integrante del quadro conoscitivo della presente variante;

- conseguentemente ogni nuovo impianto, o adeguamento impiantistico, preordinato all'incremento della produzione dovrà essere accompagnato dalla contestuale realizzazione di interventi previsti nel "*programma di consolidamento e riassetto industriale*" finalizzati al contenimento dei livelli di inquinamento complessivo prodotti dallo stabilimento, nonché alla riduzione dei consumi idrici;

- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 all'esterno dello stabilimento industriale; qualora l'intervento costituisca un aggravio del rischio di

incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001, all'interno dello stabilimento industriale, l'azienda ottempererà agli obblighi previsti nelle normative nazionali e regionali vigenti relativi all'implementazione del sistema di gestione del rischio;

- le aree di stoccaggio delle materie prime e/o degli scarti delle lavorazioni siderurgiche dovranno essere realizzati in strutture coperte, ove tale soluzione tecnologica sia richiesta quale adeguamento alle BAT in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), e adottando comunque soluzioni tali da evitare fenomeni di spolveramento;

- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti, dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;

- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto urbano in cui si collocano; a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati utili a valutare l'inserimento del nuovo intervento nel contesto urbano e territoriale;

- per gli impianti specificati al successivo art. 39 (ovvero "minimill" e "parco rottame") il rilascio del titolo abilitativo edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti:

- impegno dell'azienda, conseguente alla realizzazione del nuovo impianto alla dismissione e demolizione di impianti obsoleti localizzati negli ambiti industriali saturi (D1) o in ambiti non più destinati alle attività industriali (ambito portuale, ambito di Città Futura, ambito della Chiusa di Pontedoro, ambito delle aree umide costiere, ecc.) con eventuale rilocalizzazione in zona D2; qualora la dismissione/demolizione degli impianti obsoleti non sia contestuale alla realizzazione del nuovo impianto, in relazione a documentate e adeguate motivazioni prodotte dall'azienda, la stessa indicherà, con uno specifico cronoprogramma, la tempistica prevista per l'attuazione delle dismissioni/delocalizzazioni impiantistiche;

- impegno dell'azienda a realizzare, contestualmente al nuovo impianto, interventi previsti nel "*programma di consolidamento e riassetto industriale*" finalizzati al contenimento dei livelli di inquinamento complessivo prodotti dallo stabilimento nonché alla riduzione dei consumi idrici;

- impegno dell'azienda a realizzare, contestualmente al nuovo impianto ampie fasce di filtro tra lo stabilimento industriale e gli insediamenti esistenti ai margini industriali, così come indicato negli elaborati cartografici della Variante Generale; tali fasce di filtro dovranno essere adeguatamente piantumate e dotate, qualora necessario, di barriere

fonoassorbenti; a tal fine dovranno essere prodotti dall'azienda specifici elaborati progettuali nei quali siano puntualmente indicate le essenze vegetazionali da impiegare, da selezionare in funzione del contesto urbano o territoriale interessato, le eventuali modellazioni del terreno ed i sistemi di irrigazione adottati;

- impegno dell'azienda alla cessione gratuita di aree di proprietà della stessa funzionali alla realizzazione del prolungamento della SS 398 fino al porto ed alla retrocessione delle concessioni demaniali intestate all'azienda stessa relative ad aree del demanio marittimo o del demanio bonifica non più destinate dalla Variante Generale agli usi industriali (quali aree portuali attualmente occupate dai carbonili, specchio acqueo della Chiusa destinato al distretto della nautica, aree per lo stoccaggio ed il trattamento dei rifiuti in impianti pubblici, aree interessate dal prolungamento della SS 398, aree umide costiere ecc.);

- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, nonché a realizzare eventuali ulteriori opere di urbanizzazione funzionalmente connesse agli ambiti industriali (quali ad esempio sistemazioni viabilistiche); potranno concorrere al soddisfacimento degli standards pubblici le aree sopra menzionate necessarie alla realizzazione della SS 398 ed alla realizzazione di fasce di filtro a verde.

Per tutti gli impegni assunti dall'azienda in sede di stipula della suddetta convenzione si dovranno stabilire nella stessa idonee garanzie con eventuale ricorso a strumenti diversi in ragione della diversa natura degli obblighi assunti (quali polizze fideiussorie, penali, ecc.).

Qualora vengano definiti e sottoscritti tra l'azienda, il Comune e le istituzioni di livello superiore, accordi più generali riguardanti i complessivi programmi di sviluppo industriale e di miglioramento ambientale dello stabilimento siderurgico, che assumano i contenuti e gli obblighi sopra elencati e rivestano natura di atto giuridicamente vincolante, non si renderà necessario procedere alla sottoscrizione della specifica convenzione con il Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Resta inteso inoltre che interventi a carattere manutentivo o esclusivamente finalizzati a migliorare le prestazioni ambientali del ciclo produttivo nonché le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro non sono soggetti al rispetto delle condizioni e degli obblighi sopra riportati.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate nell'Allegato I delle presenti norme.

D2. Comprendono ambiti di espansione per nuovi impianti industriali, per la rilocalizzazione di quelli trasferiti e per la diversificazione produttiva di tipo industriale. In particolare l'ambito compreso tra la strada della Base Geodetica e lo

stabilimento Dalmine viene prioritariamente destinato alla rilocalizzazione e all'insediamento di piccole e medie imprese a carattere industriale.

In questi ambiti è ammessa la costruzione di nuovi impianti ed edifici industriali entro il rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq. riferito alle aree di pertinenza di ciascun intervento, adeguatamente individuate e perimetrare negli elaborati di progetto.

Tali costruzioni possono essere integrative o sostitutive dei cicli produttivi esistenti, oppure tali da configurarsi come nuovi stabilimenti industriali.

In questi ambiti sono altresì ammessi impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili o connesse al ciclo produttivo siderurgico, qualora compatibili con la logistica ed il funzionamento degli stabilimenti siderurgici.

Nella localizzazione delle nuove costruzioni e dei nuovi impianti si dovranno perseguire gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo, degli impatti sulle principali risorse ambientali e della mitigazione paesaggistica ed ambientale rispetto agli insediamenti contigui ed ai territori contermini (aree agricole, fluviali e marittime).

La realizzazione di nuovi impianti e la sostituzione o l'integrazione di quelli esistenti, non dovranno comunque comportare aumenti dei prelievi di acqua dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità, così come definite dall'indagine geologico-tecnica costituente parte integrante della Variante Generale.

A tal fine i progetti relativi a nuovi impianti o all'integrazione di quelli esistenti negli ambiti D2, sono soggetti al rispetto delle seguenti condizioni:

- al nuovo impianto, o all'adeguamento degli impianti esistenti, dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali; a tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica relazione ambientale dalla quale risulti l'incidenza dell'intervento proposto sulle principali matrici ambientali (aria, acqua, suolo), indicando le eventuali misure di mitigazione; detto studio si configura come approfondimento ed implementazione della valutazione ambientale complessiva relativa al "*programma di consolidamento e riassetto industriale*" condotto dall'azienda in rapporto all'intero ciclo produttivo dello stabilimento, che è parte integrante del quadro conoscitivo della presente variante;
- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 all'esterno dello stabilimento industriale; qualora l'intervento costituisca un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001, all'interno dello stabilimento industriale, l'azienda ottempererà agli obblighi previsti nelle

normative nazionali e regionali vigenti relativi all'implementazione del sistema di gestione del rischio;

- le aree di stoccaggio delle materie prime e/o degli scarti delle lavorazioni siderurgiche dovranno essere realizzati prevalentemente in strutture coperte, ove tale soluzione tecnologica sia richiesta quale adeguamento alle BAT in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), adottando comunque soluzioni tali da evitare fenomeni di spolveramento;
- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto territoriale in cui si collocano;
- realizzazione di un complessivo sistema di regimazione delle acque piovane con trattamento di acque di prima pioggia.

Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per i nuovi impianti o per la rilocalizzazione degli impianti esistenti di maggiore rilevanza ed impatto ambientale previsti nel "programma di consolidamento e riassetto industriale" nelle sottozone D2, e più precisamente la nuova cokeria, il nuovo parco fossili, e l'impianto Slagstar è inoltre subordinato alla stipula di una specifica convenzione con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti:

- impegno dell'azienda a realizzare, contestualmente al nuovo impianto o all'adeguamento dell'impianto esistente, ampie fasce di filtro tra lo stabilimento industriale e gli insediamenti esistenti ai margini industriali nonché rispetto alle aree costiere e fluviali contermini, così come indicato negli elaborati cartografici della Variante Generale; tali fasce di filtro dovranno essere adeguatamente piantumate e dotate, qualora necessario, di barriere fonoassorbenti; a tal fine dovranno essere prodotti dall'azienda specifici elaborati progettuali nei quali siano puntualmente indicate le essenze vegetazionali da impiegare, da selezionare in funzione del contesto urbano o territoriale interessato, le eventuali modellazioni del terreno ed i sistemi di irrigazione adottati;
- obbligo ad assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, reperibili, d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali o, in alternativa, da monetizzare sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali.

Qualora vengano definiti e sottoscritti tra l'azienda, il Comune e le istituzioni di livello superiore, accordi più generali riguardanti i complessivi programmi di

sviluppo industriale e di miglioramento ambientale dello stabilimento siderurgico, che assumano i contenuti e gli obblighi sopra elencati e rivestano natura di atto giuridicamente vincolante, non si renderà necessario procedere alla sottoscrizione delle specifiche convenzioni con il Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli impianti.

Resta inteso che interventi a carattere manutentivo o esclusivamente finalizzati a migliorare le prestazioni ambientali del ciclo produttivo nonché le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro non sono soggetti al rispetto delle condizioni sopra riportate.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate nell'Allegato I delle presenti norme.

D3. Comprendono ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali. In queste aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio agli impianti industriali.

D4. Comprendono ambiti a servizio prevalente dell'industria.

In questi ambiti è ammessa la realizzazione di un centro servizi per l'autotrasporto (autoparco) prevalentemente dedicato agli automezzi che trasportano le merci ed i prodotti degli stabilimenti industriali.

L'area, contigua alle portinerie di ingresso degli stabilimenti industriali, potrà pertanto essere dotata di tutti i servizi necessari per l'accoglienza degli automezzi e degli addetti all'autotrasporto, quali (a titolo indicativo e non esaustivo):

- servizi di ristorazione
- servizi igienici/lavanderia
- foresteria
- spazi informativi
- postazione medica di primo soccorso
- uffici e attività direzionali per gli operatori dell'autotrasporto
- attività commerciali connesse all'autotrasporto/minimarket
- autofficina- area lavaggio mezzi
- stazione rifornimento carburanti
- aree di sosta automezzi.

Per le nuove costruzioni dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- rapporto di copertura: 0,25 mq./mq.
- altezza massima: ml.10.00

Su tutto il fronte strada dovrà essere realizzata una adeguata schermatura vegetazionale con eventuale modellazione del terreno (del tipo rilevato inerbato) e piantumazione con essenze vegetazionali appropriate al contesto.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate nell'Allegato I delle presenti norme.

D5. Comprendono ambiti per piccole imprese industriali, artigianali e commerciali.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata laddove stabilito espressamente dalle specifiche norme di ambito.

A ogni impianto potrà essere annessa un'abitazione, per il titolare o il custode dell'attività produttiva, della superficie complessiva di mq. 150. La relativa concessione edilizia sarà rilasciata previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale, reso mediante atto pubblico registrato e trascritto presso la CC.RR.II., con il quale sia disposta l'indivisibilità patrimoniale per un periodo di almeno 60 anni tra edifici ad uso produttivo ed abitazione. Nell'atto d'obbligo si dovrà altresì precisare che le stesse abitazioni potranno essere utilizzate esclusivamente dai titolari, gestori o custodi delle attività produttive a cui sono asservite con esclusione di qualsiasi altro utilizzo non connesso all'esercizio dell'attività produttiva.

Sono altresì ammessi gli uffici dell'azienda, la vendita al dettaglio e il commercio all'ingrosso.

Con le localizzazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo saranno distinte le attività produttive da quelle commerciali, precisandone le diverse tipologie di vendita ammissibili (medie o grandi strutture di vendita di cui al D. Lgs. N. 114/98), anche al fine di assicurare a quest'ultime il soddisfacimento degli standard di spazi pubblici stabiliti all'art. 5 del DI 1444/1968, e delle dotazioni di parcheggio per le soste di relazione stabilite dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99. Questi ambiti non debbono tuttavia trasformarsi in zone esclusivamente commerciali, perchè deve essere conservata la loro funzione prevalentemente produttiva.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

. rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.

. altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici).

L'insediamento di attività commerciali negli edifici già esistenti, con esclusione degli esercizi di vicinato, è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi per le soste di relazione di cui all'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

D6. Comprendono ambiti occupati da attività produttive sparse.

Si tratta di insediamenti produttivi per i quali sono ammessi adeguamenti volumetrici "una tantum" funzionali al miglioramento delle attività, entro il limite massimo del 30% delle volumetrie esistenti. E' altresì ammessa la sostituzione delle costruzioni esistenti.

Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati, ove necessario, le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e incrementi volumetrici diversi da quelli previsti dalla presente norma. In tal caso le suddette indicazioni prevalgono su quelle della norma.

Nelle sottozone D6 sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le sottozone D5, compresa l'abitazione per il titolare o il custode dell'attività produttiva da realizzare secondo le modalità prescritte per le stesse sottozone. L'insediamento di

attività commerciali è tuttavia limitato a quelle connesse o derivanti dall'attività produttiva artigianale svolta, ed è inoltre subordinato, nel caso di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, al reperimento dei parcheggi pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 ed alle soste di relazione di cui all'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

L'insediamento di attività commerciali negli edifici già esistenti, con esclusione degli esercizi di vicinato, è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi per le soste di relazione di cui all'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

D7. Ambiti di cava (L. R. '36/80 e succ. mod.)

Comprendono ambiti destinati ad attività estrattive, disciplinate dalle legislazioni nazionali e regionali.

D8. Comprendono ambiti per insediamenti turistico-residenziali.

Negli insediamenti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; potranno essere realizzati piccoli volumi per adeguare o realizzare le strutture dei servizi comuni del complesso. Sono altresì ammessi limitati ampliamenti volumetrici per integrare la dotazione di superficie utile delle unità abitative esistenti, purchè tali ampliamenti non determinino aumento della superficie coperta, siano contenuti nel limite massimo di mc.50 e siano previsti nell'ambito di progetti unitari estesi all'intero insediamento al fine di garantirne l'unitarietà tipo-morfologica.

I nuovi insediamenti debbono rispondere alle seguenti condizioni:

- il 30% della superficie dell'area interessata dall'intervento deve essere destinato a verde pubblico, realizzato e mantenuto dai soggetti attuatori dell'intervento stesso;
- le nuove costruzioni, residenziali, di servizio e destinate ad accogliere le attività comuni, rispetteranno i seguenti indici:

- . indice di fabbricabilità territoriale, calcolato sull'intera superficie dell'area dell'intervento: 0.3 mc/mq.

- . altezza massima: mt. 6.50 .

E' ammesso l'intervento diretto negli ambiti esistenti; l'attuazione di quelli di nuovo impianto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

D9. Comprendono ambiti per insediamenti turistico ricettivi (campeggi e villaggi ex L.R. 83/97).

Per ciascun ambito di insediamento turistico-ricettivo di campeggio e villaggio, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario, di cui al successivo titolo III, stabilisce le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto prescritto dalla L.R. 83/97.

I servizi degli insediamenti, con l'esclusione delle unità abitative, intese come l'insieme dato dalle piazzole e dai manufatti ivi installati, saranno dimensionati in rapporto alla ricettività complessiva prevista dai singoli interventi unitari, assumendo come parametro per la determinazione del volume massimo edificabile 6 mc. per ogni

posto letto.

E' ammessa la realizzazione di tipologie ricettive di Campeggio e Villaggio Turistico di cui alla L.R. 83/97, finalizzate alla diversificazione dell'offerta turistica.

Gli insediamenti dovranno comunque garantire una quota di Campeggio non inferiore al 50% della capacità ricettiva complessiva. Gli impianti, le attrezzature e i servizi in comune tra le quote di campeggio e di villaggio, saranno dimensionate sulla quantità complessiva di ricezione.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

D10. Comprendono ambiti attrezzati per la sosta camper.

Vi debbono essere assicurati gli impianti di illuminazione notturna, di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, di rifornimento idrico. Di norma, i servizi igienici, telefonici, di ristoro e di informazione turistica debbono trovare posto negli edifici e nelle attrezzature turistico-ricettive esistenti in prossimità dell'area destinata a sosta camper; se ciò si rivela assolutamente impossibile può essere realizzato all'interno dell'area un manufatto in materiali tradizionali e copertura inclinata, dell'altezza non maggiore di mt. 3.00 e del volume massimo di mc. 100. La pavimentazione dell'area sarà prevalentemente permeabile e la recinzione deve essere costituita da siepe sempreverde di essenze autoctone.

Nel caso che la sosta camper sia di proprietà e/o gestione privata, un'apposita convenzione stabilirà gli obblighi del gestore per quanto riguarda le sopradette urbanizzazioni dell'area, il canone annuo, il sistema tariffario, la pulizia periodica dell'area.

D11. Comprendono aree per insediamenti turistico-ricettivi (alberghi e residenze turistico alberghiere L.R. 78/81).

Per ciascun ambito di insediamento turistico-ricettivo alberghiero o residenziale alberghiero, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario, di cui al successivo Titolo III, stabilisce le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto stabilito dalla L.R. 78/81. Stabilisce inoltre, la realizzazione dei servizi per incrementare gli standard qualitativi di insediamenti esistenti, nella misura stabilita dai successivi articoli.

Possono comprendere complessi agricoli da recuperare con le opere e gli ampliamenti nelle misure stabilite dal successivo Titolo III, previa salvaguardia delle unità poderali.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi estesi agli ambiti individuati negli elaborati grafici della Variante Generale.

D12. Comprendono immobili, complessi e aree per il commercio compreso quello all'ingrosso e comprese le grandi strutture di vendita di cui al D. Lgs. 114/98.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- . rapporto di copertura 0.5 mq/mq.
  - . altezza massima: mt. 10.00
  - . parcheggi pubblici nella misura minima di 40 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.
  - . parcheggi per le soste di relazione nelle quantità e secondo le modalità realizzative previste dall' art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.
- In detti complessi, ad integrazione della prevalente destinazione d'uso commerciale, sono ammessi anche usi di tipo direzionale.

D13. Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per attività direzionali, uffici pubblici e privati.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicate le categorie di intervento ammesse per gli edifici e i complessi esistenti. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

D14. Comprendono ambiti per infrastrutture portuali.

Tali ambiti, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale comprendono aree, fabbricati, impianti o attrezzature pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima e intermodale.

Tali ambiti configurano il sistema complessivo per la portualità e la nautica nel territorio comunale di Piombino, in attuazione del disegno strategico e delle condizioni statutarie del Piano Strutturale vigente.

L'individuazione di tale sistema rende operative:

- le strategie comunali di incremento delle attività marittime e portuali e della loro diversificazione, di attrazione di impresa economica multisettoriale, di realizzazione di una filiera di funzioni integrate che comprendono la portualità commerciale, il diportismo nautico, la cantieristica e i servizi;
- gli obiettivi territoriali dello sviluppo delle infrastrutture, del miglioramento dell'accessibilità, dell'aumento di standard, della riconfigurazione del fronte costiero;
- le condizioni di tutela ambientale per il contenimento dei carichi ambientali, la difesa delle aree di valore ambientale e paesistico e delle zone umide, il contrasto dell'erosione costiera e dell'intrusione salina, la ricerca dell'equilibrio idrogeologico, l'uso di innovazioni tecnologiche per la sicurezza e il controllo degli inquinamenti.

In base a quanto sopra richiamato, il sistema della portualità e della nautica:

- costituisce previsione locale coerente e convergente rispetto al progetto di governo territoriale regionale contenuto nel Piano di Indirizzo territoriale di cui alla D.C.R. n. 72 del 24 luglio 2007, secondo le definizioni del paragrafo 8.1 del Documento di Piano;
- si colloca nel quadro delineato dal documento del master plan "La rete dei porti toscani" che costituisce parte integrante del Piano di Indirizzo territoriale sopraccitato;
- rispetta i criteri di cui all'Allegato I della Disciplina del master plan suddetto, fin dal principio generale ivi statuito per il quale è necessario "che gli ambiti urbani e

portuali siano concepiti come un'unica struttura complessa da valorizzare attraverso progetti capaci di affrontare in maniera integrata gli aspetti formali e funzionali della relazione città-porto”;

- aderisce alle condizioni definite nella Disciplina del Master plan sopra richiamato, sia per quanto attiene i requisiti e le prestazioni degli interventi, sia per quanto riguarda gli strumenti attuativi e le procedure, a partire dalle condizioni generali di cui al Capo I art. 4 della Disciplina del master plan che ammette interventi per la portualità purchè siano utilizzate le aree retroportuali ai fini del consolidamento, dell'espansione e della riqualificazione funzionale delle attività legate al bacino portuale; purchè siano valorizzate e riqualificate le aree di waterfront; purchè siano adeguate le dotazioni infrastrutturali e siano migliorate le accessibilità da terra e da mare del porto.

La trasformazione territoriale configurata dal sistema complessivo per la portualità e la nautica è regolata dalle presenti norme, nel rispetto delle Discipline del Piano di Indirizzo territoriale regionale e del master plan “La rete dei porti toscani” già ricordati, tramite:

- specifiche urbanistico-edilizie finalizzate alla caratterizzazione del rapporto fra città e mare, alla realizzazione di un nuovo paesaggio urbano e costiero, alla ridefinizione morfologica delle aree a terra, alla qualificazione funzionale delle aree a terra e a mare secondo criteri di complementarietà;

- specifiche territoriali finalizzate alla infrastrutturazione territoriale, costituita da opere funzionali all'accessibilità e ai collegamenti, contestuali agli interventi portuali e marittimi;

- specifiche ambientali finalizzate al benessere e alla sicurezza, al contenimento degli effetti ambientali degli interventi, all'incremento di impatti positivi sull'ambiente costiero, imprescindibili ai fini della realizzazione degli interventi.

Le presenti norme assumono le definizioni delle strutture dedicate alla nautica da diporto contenute nell'art. 5 della Disciplina del master plan “La rete dei porti toscani” ai sensi del DPR 509/1997, che sono:

- il porto turistico quale complesso di strutture movibili e inamovibili realizzate con opere a terra e a mare allo scopo di servire unicamente o precipuamente la nautica da diporto e del diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari;

- approdo turistico, ovvero la sezione dei porti polifunzionali aventi le funzioni di cui all'articolo 4 comma 3 della legge n. 84/1994, destinata a servire la nautica da diporto e il diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari;

- i punti di ormeggio ovvero le aree demaniali marittime, gli specchi acquei dotati di strutture che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto.

Le modalità attuative per i porti e gli approdi turistici e per i punti di ormeggio sono definite dagli articoli 9 e 10 della disciplina del master plan “La rete dei porti toscani”.

Gli interventi per la realizzazione delle opere a terra e a mare di porti e approdi turistici sono attuati mediante piani regolatori portuali, che costituiscono atti di governo del territorio ai sensi della Lrt 1/2005.

Le previsioni del Piano Regolatore Portuale non possono contrastare con quelle della presente Variante Generale.

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate nell'Allegato I delle presenti norme.

In riferimento alle definizioni sopra riportate e in rapporto alla funzione prevalente, le infrastrutture marittime che costituiscono il sistema complessivo per la portualità e la nautica nel territorio comunale di Piombino sono suddivise in:

D14.1 porti marittimi e aree portuali con funzioni di tipo commerciale, industriale, di servizio passeggeri e peschereccia, classificabili in base all'Art. 4 della Legge 28.1.1994 n° 84. Comprendono bacini portuali, strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine; piazzali di carico, scarico e deposito; infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di combustibili e di oli minerali in particolare; stazione passeggeri e traghetti con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggio e servizi civili, sociali, anonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile e portuale.

D14.2 complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).

D14.2.a Il polo del diportismo comprende attrezzature e impianti destinati in via permanente all'accoglienza dei natanti da diporto, a servizi, manutenzione, alaggio e rimessaggio prioritariamente delle grandi imbarcazioni; opere di difesa portuale; spazi e attrezzature per le attività di relazione di uso pubblico dotate di adeguati arredi e componenti vegetali ai fini del benessere e della qualità microclimatica oltre che della percezione visiva, per i quali sia garantita la mobilità ciclo-pedonale; adeguati collegamenti con la viabilità principale; parcheggi, standard e servizi; funzioni articolate e diversificate, atte a garantire una pluralità di dotazioni di servizi alla persona rispetto a varie esigenze (culturali, commerciali, per lo svago, di accoglienza, di interesse collettivo, etc) e la realizzazione di una componente urbana significativa.

D14.2.b Il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche comprende attrezzature, spazi, impianti destinati alla costruzione, alla manutenzione, all'alaggio e rimessaggio di imbarcazioni, all'accoglienza di piccole e medie imbarcazioni anche come ricollocazione di natanti diffusi nel territorio comunale in ambiti non idonei, alle attività agroittiche, alla flotta pescherecci e al mercato ittico.

Ferma restando l'articolazione delle funzioni nei due poli sopra descritti, in sede di attuazione del complesso integrato della nautica le attività connesse alla filiera ittica (mercato ittico, flotta pescherecci, e relativi servizi) potranno essere localizzati nell'ambito D14.2.a anzichè nell'ambito D14.2.b senza che ciò costituisca variante.

D14.3 approdi turistici, comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, esistenti, soggetti a riqualificazione senza incremento;

D14.4 punti di ormeggio sulle foci di fossi, canali o fiumi senza ricorrere ad escavo di darsene nè alla realizzazione di opere foranee di protezione, ma semplicemente con risagomatura e sistemazione delle sponde senza recare pregiudizio alla balneazione ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.

Gli ambiti D14.1, D14.2, D14.3 e D14.4 definiti dal presente articolo sono normati al successivo articolo 40 delle presenti norme.

D15. Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. 1/87).

Per ciascun insediamento extra-alberghiero, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario o gli elaborati grafici di Variante Generale stabiliscono le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto stabilito dalla L.R. 1/87.

Stabiliscono inoltre la realizzazione dei servizi per incrementare gli standard qualitativi degli insediamenti esistenti, nella misura stabilita dalle relative norme.

Possono comprendere complessi agricoli da recuperare con le opere e gli ampliamenti nelle misure stabilite dalle relative norme o dagli elaborati grafici, previa salvaguardia delle unità poderali.

Ove stabilito, gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi estesi agli ambiti individuati negli elaborati grafici della Variante Generale.

## ART. 28 AREE CON FUNZIONE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

### PRINCIPI

Le presenti norme perseguono la tutela e la salvaguardia dei valori paesaggistici, ambientali e naturali del territorio, promuovono le attività dell'uomo a condizione che sia garantita la sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio e il mantenimento delle risorse essenziali del territorio: aria, terra, acqua.

In particolare ogni trasformazione dovrà garantire la permanenza degli indicatori sensibili all'ambiente, ai valori umani, al benessere collettivo. Tali indicatori, in grado di apprezzare la qualità ambientale come ragione di insediamento di attività pregiate, diventano elementi che concorrono a determinare il grado di ammissibilità delle trasformazioni del paesaggio.

### REGIME GIURIDICO E RAPPORTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE (PIT e PTC)

Lo strumento urbanistico comunale individua le *aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale*. Tali aree coincidono, in via prevalente, con

gli ambiti territoriali definiti a “*rilevante funzione ambientale*” dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.

Le aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale derivano dalle aree già incluse nel Sistema Regionale delle Aree Protette di cui alla L.R. n° 52/82. Queste ultime sono rappresentate negli elaborati cartografici costituenti il quadro conoscitivo del vigente strumento urbanistico generale che ha operato la classificazione delle zone b), c), d) di cui alla D.C.R. 296/88.

Per le aree già facenti parte del Sistema Regionale delle Aree Protette, oggi ricomprese tra le aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale, l'atto di pianificazione assume valore di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici di cui alla legge 8 agosto 1985, n° 431 ed al D. Lgs 490/99.

Le previsioni urbanistiche, i vincoli, le misure di tutela, salvaguardia e di utilizzazione delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale definite con gli strumenti di pianificazione comunale, sono fatte salve ai sensi dell'art. 6 del Piano Territoriale di Coordinamento fino all'approvazione dei Piani Strutturali ex L.R. 5/95. In tali aree, pertanto, non si applicano le disposizioni contenute nel PTC in ordine alla disciplina paesistica né le salvaguardie di cui all'art. 81 del PIT della Regione Toscana.

All'interno delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale si trovano anche le aree classificate a parco o a riserva naturale ai sensi della L.R. n° 49/95. Le previsioni urbanistiche per gli ambiti di parco sottratti alla pianificazione comunale (Parco Provinciale di Montioni, Riserva Orti-Bottagone) conservano efficacia fino alla approvazione degli strumenti previsti per legge. Per le aree classificate come A.N.P.I.L. ai sensi della L.R. n° 49/95, gli strumenti di pianificazione attuativa potranno contenere specifiche disposizioni in ordine alla gestione ed alla regolamentazione degli interventi e delle attività ammissibili nelle stesse aree.

#### DISPOSIZIONI COMUNI PER LE AREE CON FUNZIONE DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Le componenti territoriali prese in considerazione per la verifica della perimetrazione, per le conseguenti variazioni e per la definizione della disciplina degli assetti edilizi, urbanistici e infrastrutturali e dell'uso delle risorse e della difesa del suolo, sono le seguenti: morfologiche, idrogeologiche, vegetazionali, faunistiche, colturali; insediative, fondiari, infrastrutturali.

Di seguito si elencano le norme di carattere generale e comuni a tutte le aree di cui sopra; nei titoli seguenti delle presenti norme tecniche d'attuazione sono specificate norme d'area.

Per quanto riguarda i *sistemi idrogeopedologici*, oltre al rispetto di quanto previsto dalle norme geologiche tecniche, si stabiliscono le seguenti regole:

- conservazione del reticolo idrografico e delle opere di bonifica ed in particolare di quelle storiche;
- realizzazione delle opere spondali con tecniche di ingegneria ambientale;
- tutela delle aree di ravvenamento delle falde idriche sotterranee e divieto di escavazione in alveo;
- mantenimento a cielo aperto dei corsi d'acqua e nel corso naturale;
- regolamentazione dei prelievi in falda e da acque superficiali;
- mantenimento e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale;
- difesa delle capacità di autodepurazione dei terreni;
- divieto di impermeabilizzazione dei suoli, esclusione delle escavazioni in zone franose se non per interventi di bonifica;
- ammissibilità nella fascia litoranea costituita dalla spiaggia e dalla prima duna - o dai primi sedimenti dunali - esclusivamente di opere di conservazione e di ripristino degli assetti morfologici e vegetazionali;
- difesa dell'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua;
- ammissibilità delle immissioni liquide in relazione alla legislazione nazionale e regionale e nel rispetto di quanto previsto al Titolo 2 delle norme geologiche-tecniche;
- divieto di formazione di aree, di costruzioni e di strutture precarie per lo stazionamento e il ricovero di roulotte e camper nelle fasce di rispetto delle zone dunali e dei sedimenti di duna.

Per quanto riguarda i *sistemi vegetazionali* si stabiliscono le seguenti norme:

- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, zone cacuminali , ecc.);
- divieto d'impiego di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- conservazione nella fascia costiera della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti, etc. anche al fine di garantire la permanenza di reti e corridoi ecologici".

Per quanto riguarda la *fauna selvatica* si stabiliscono le seguenti norme:

- tutela della fauna esistente e ricostituzione di un insieme in equilibrio con le risorse ambientali;
- definizione dei programmi di ripopolamento e di regolamentazione dell'attività venatoria e di pesca in base alla normativa vigente.

Per quanto riguarda gli *assetti colturali* si stabiliscono le seguenti norme:

- mantenimento e ripristino di colture tradizionali;
- promozione di produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune;
- divieto di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e delle risorse idriche;
- divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni;
- sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori;
- promozione e sviluppo delle coltivazioni alternative (colture officinali, tartufi, frutti di sottobosco);
- previsione di prati-pascoli e foraggiere nei crinali e nei poggi non boscati;
- mantenimento e ripristino degli oliveti e delle prode storiche.

Per quanto riguarda *l'assetto urbanistico e edilizio* si stabiliscono le seguenti norme:

- divieto di ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi;
- la realizzazione di campi da tennis e piscine è ammessa nelle aree di pertinenza degli edifici solo se non comportano impatto paesaggistico o ambientale;
- è fatto obbligo di mantenere in efficienza il sistema dei terrazzamenti;
- le nuove costruzioni, quando ammesse, dovranno essere realizzate con materiali di carattere tradizionale: murature in laterizio in vista o intonacate a calce, coperture a falde inclinate e manto di laterizio, infissi di legno o ferro verniciato.

Per quanto riguarda l'assetto fondiario, al fine di salvaguardare gli usi agricolo-produttivi e con essi i presidi per la tutela paesaggistica dei luoghi, si applicano le disposizioni di seguito riportate.

Non sono consentiti frazionamenti di terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiarie minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento per le singole unità di paesaggio rurale od urbano nelle aree E2, E2/fl, E3, E4, E5, E6 di cui al successivo articolo 29, e nelle aree classificate d'interesse generale F1- Parchi Pubblici Territoriali – di cui all'articolo 10 delle presenti norme. Le superfici minime a cui riferirsi sono quelle necessarie per la realizzazione degli annessi agricoli. Tali superfici sono riportate nell'apposita tabella allegata all'articolo 29.

Fanno eccezione al divieto di frazionamento:

- a) le operazioni di ricomposizione fondiaria aventi lo scopo di incrementare la base produttiva di aziende esistenti tali da portare alla costituzione di un fondo agricolo di estensione uguale o superiore alle superfici fondiarie minime di cui sopra;
- b) le operazioni di rettifica o spostamento di confini;

c) i frazionamenti di cui all'art. 18, ultimo comma , Legge 28.2.85, n. 47 e quelli necessari per delimitare le aree di pertinenza dei fabbricati da iscrivere al catasto urbano;

d) i frazionamenti che si rendono necessari per realizzare opere ed interventi di interesse pubblico;

e) i frazionamenti derivanti da variazioni di coltura, a condizione che le colture oggetto di variazione risultino significative ai fini produttivi e che corrispondano pertanto alla Superficie Aziendale Utile (SAU) di Soglia stabilite nella tabella allegata alle presenti norme.

f) i frazionamenti derivanti da divisioni patrimoniali quando la proprietà del bene si sia formata antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. 64/95.”

g) i frazionamenti conseguenti ad interventi di mutamento della destinazione d'uso approvati con programma aziendale.

Per quanto riguarda gli *assetti infrastrutturali* si stabiliscono le seguenti norme:

- conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderale;
- divieto di chiusura di strade e percorsi;
- divieto di costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, mentre sono ammessi limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche e le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agrituristiche, di vigilanza e di sicurezza;
- ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico;
- divieto di tubodotti in superficie e di attraversamento con linee aeree per il trasporto di energia elettrica ad alta e media tensione sostenute da tralicci;
- utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

Per le reti di trasporto di energia in uscita dalla Centrale Termoelettrica di Torre del Sale e dalle Centrali elettriche cogenerative interne all'area industriale siderurgica, nonché dalla stazione elettrica dei Forni, sono ammesse deroghe alla realizzazione di linee elettriche aeree. Si dovrà tuttavia osservare il criterio della creazione di “corridoi” in cui concentrare le reti di trasporto energetico al fine di evitare la loro casuale disseminazione sul territorio.

#### *Attuazione degli interventi*

Per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche presenti all'interno delle aree a protezione paesaggistica e ambientale, il Comune ha la facoltà di redigere piani particolareggiati.

Detti piani possono prevedere sentieri e percorsi pedonali di pubblica utilità per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e

didattico; possono altresì prevedere varchi, piste e opere di pubblica utilità per la vigilanza e la sicurezza dei luoghi.

Sono fatte salve le previsioni contenute nei Piani Particolareggiati vigenti.

## ART. 29 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLO-AMBIENTALI - (Zone omogenee E)

### PRINCIPI

Le presenti norme perseguono la tutela e la salvaguardia dei valori rurali, promuovono le attività agricole esercitate dall'uomo a condizione che sia garantita la sostenibilità delle azioni di trasformazione del paesaggio rurale.

Qualunque utilizzazione del territorio rurale deve garantire la salvaguardia della biodiversità e le colture agrarie devono essere condotte nel rispetto dei cicli della natura, con particolare preferenza ai cicli biologici o biodinamici.

Agli operatori agricoli spetta, tra l'altro, il compito prioritario di preservare la risorsa idropotabile sia attraverso nuove tecniche d'irrigazione sia attraverso ordinamenti colturali a bassa esigenza idrica.

L'utilizzazione del paesaggio rurale, inoltre, deve rispettare le regole per la salvaguardia da fenomeni di frana, smottamento, alluvione, ristagno, esondazione.

### PREMESSA

Gli ambiti agricolo-ambientali, comprendono le zone con esclusiva, prevalente o residuale funzione agricola (zone omogenee E del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Gli ambiti agricolo ambientali risultano articolati, ai fini gestionali ed attuativi della L.R. n. 64/95, in diverse tipologie di Unità di Paesaggio Rurale (UPR) ed in Unità di Paesaggio Urbano (UPU). Tali Unità di Paesaggio, individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento sulla base dell'omogeneità dell'uso del suolo e della geomorfologia, sono recepite, con limitate modifiche, dagli strumenti urbanistici comunali e, così come ripериметrate dagli stessi, coincidono con i Sistemi Territoriali descritti al Titolo II delle presenti norme.

Le Unità di Paesaggio Rurale e di Paesaggio Urbano nel territorio dei Comuni di Campiglia M.ma, Piombino, Suvereto sono le seguenti:

- Unità di Paesaggio Rurale con prevalente funzione agricolo-produttiva (Cornia 1, Cornia 2, Cornia 3);
- Unità di Paesaggio Rurale con rilevante funzione di protezione territoriale (Torre del Sale, Montioni, Baratti, Populonia, Populonia 2);
- Unità di Paesaggio Rurale con funzione prevalente agricolo-paesaggistica (Poggio al Turco);
- Unità di Paesaggio Rurale con funzione prevalente agricolo-residuale (Gagno)
- Unità di Paesaggio Urbano (Piombino 1, Piombino 2, Venturina);

Nell'ambito delle zone con esclusiva, prevalente o residuale funzione agricola, sono individuate sottozone soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Le sottozone individuate sono le seguenti:

- E1** Aree agricole produttive
- E2** Aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fl** Aree agricole produttive di rispetto fluviale
- E3** Aree agricole nelle quali l'interesse paesaggistico ed ambientale assume specificità per rilevanza e rarità dei valori
- E4** Aree boscate
- E5** Aree umide e palustri
- E6** Aree agricole frazionate
- E7** Aree per impianti di acquacoltura
- E8** Aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi
- E9** Aree per colture ortoflorovivaistiche e orticole

Per le zone ad esclusiva, prevalente o residuale funzione agricola, oltre alle specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, valgono le disposizioni comuni di seguito elencate. Per le aree agricole con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale, già facenti parte del sistema regionale delle aree protette di cui alla L.R. n. 52/82, le presenti norme, unitamente a quelle del precedente articolo 28, costituiscono disciplina paesaggistica ed ambientale.

#### PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO-AMBIENTALE

Il programma di miglioramento agricolo-ambientale rappresenta lo strumento per la valutazione e realizzazione degli interventi di cui agli artt. n. 3 e 5 L.R. n. 64/95.

Il programma specifica gli obiettivi economici e strutturali che s'intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione. Nel caso in cui il programma assuma valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planovolumetrici, dalle norme d'attuazione e dalla relazione geologica, richiesti per gli strumenti urbanistici particolareggiati.

Il programma deve dare conto sulla presenza o meno delle risorse ambientali, con particolare riferimento a quanto descritto alla lettera f), del comma 3°, dell'art. 2, del regolamento della legge regionale n° 64/95. Il programma, inoltre, deve contenere un'apposita attestazione con cui il progettista ed il richiedente dichiarano che il reticolo idrologico superficiale presente nei terreni dell'azienda agricola non è interessato da modificazioni morfologiche. In caso contrario valgono le disposizioni contenute nelle norme geologiche tecniche di fattibilità.

Nel caso che il programma preveda la realizzazione di nuove unità abitative per l'agriturismo dovrà contenere idonea documentazione relativa alla qualità e quantità necessaria della risorsa idrica specificando quanta sarà reperita in forma autonoma e quanta dalla rete idrica comunale. Dovrà comunque essere previsto obbligatoriamente il recupero delle acque piovane per gli usi non potabili. Dovrà inoltre essere indicata la tipologia adottata per lo smaltimento dei reflui.

Ogni intervento proposto dal Programma di Miglioramento Agricolo-Ambientale non può essere in contrasto con quanto previsto per la conservazione degli ambiti agricolo-ambientali ed in particolare con la destinazione d'uso prevista per l'area interessata.

### CONSERVAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLO-AMBIENTALI

Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici delle zone agricole non è ammesso:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- eliminare e asfaltare la viabilità podereale esistente;
- diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti;
- procedere con asportazione di materiale arido se non nelle quantità strettamente necessarie per nuovi ordinamenti colturali di aziende agricole e, comunque, sempre previa presentazione del programma aziendale;

Per gli emungimenti di acqua dal sottosuolo a scopo irriguo si dovranno osservare sia le disposizioni contenute negli articoli 28 e 29 sia le norme geologico-tecniche di fattibilità allegate al PRG.

### SISTEMI IDROGEOPEDOLOGICI

Qualunque intervento di modifica degli assetti idrogeopedologici deve confrontarsi con le disposizioni contenute nelle norme geologico-tecniche di fattibilità.

In particolare sono dettate prescrizioni per i singoli tipi di intervento in relazione alle situazioni geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche dei luoghi, tenendo conto della diversa vulnerabilità delle opere previste, al fine della salvaguardia degli equilibri geomorfologici e idrogeologici del territorio e del raggiungimento di un adeguato standard di sicurezza.

Per quanto riguarda il rischio idraulico le norme geologiche tecniche di fattibilità individuano particolari salvaguardie per le aree contigue ai principali corsi d'acqua, e adeguano le classi di fattibilità agli indirizzi del Piano territoriale di Coordinamento e a quanto previsto dalla DCR 1212/99.

Per gli aspetti relativi alla tutela delle risorse idriche sotterranee le norme mirano al contenimento dei prelievi e alla salvaguardia qualitativa degli acquiferi. In

questo quadro sono ammessi pozzi ad uso domestico per i fabbricati esistenti ad uso abitativo anche su lotti di pertinenza aventi superficie inferiore a quella minima prevista dalle presenti norme. Sono sempre fatte salve le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dalle norme geologico-tecniche. Tali norme, tra l'altro, individuano i contenuti e la tipologia della documentazione tecnica da presentare ai competenti uffici comunali. Al fine della salvaguardia qualitativa degli acquiferi si dovrà utilizzare come sistema preferenziale per lo smaltimento dei reflui fognari l'impianto di fitodepurazione sia negli interventi di nuova costruzione sia in quelli sul patrimonio edilizio esistente.

#### AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nelle aree di interesse archeologico individuate negli elaborati grafici della Variante Generale, modificabili in ogni tempo senza che ciò costituisca variante urbanistica, le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

#### NUOVE COSTRUZIONI

Le nuove costruzioni rurali (abitazioni ed annessi), nelle sottozone ove sono previste, sono ammesse in conformità alle specifiche disposizioni regionali, nelle aziende che mantengono in produzione le superfici fondiari minime e rispondono ai parametri definiti per le diverse Unità di Paesaggio Rurale (UPR) e Unità di Paesaggio Urbano (UPU) riportati nella tabella allegata alle presenti norme.

Per le aziende che attuino agricoltura biologica si applica una riduzione del 15% sui parametri suddetti relativamente alle aree aziendali destinate a colture certificate biologiche. Il relativo atto d'obbligo unilaterale riporterà la condizione di azienda biologica e conterrà l'impegno dell'azienda a mantenere per almeno dieci anni lo status di azienda biologica.

La nuova edificazione deve comunque essere proposta previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

I nuovi impianti di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, i frantoi e gli impianti di vinificazione non condotti da aziende agricole ed aventi carattere preminentemente industriale nonché gli allevamenti intensivi eccedenti le capacità produttive del fondo, le attività di acquacoltura, le attività ortoflorovivaistiche esercitate prevalentemente in serra fissa, sono ammesse esclusivamente nelle sottozone individuate dallo strumento urbanistico comunale.

La nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica preordinati alla realizzazione di nuove unità abitative rurali funzionali alla conduzione di attività di orticoltura ed ortoflorovivaismo sono ammesse esclusivamente nelle sottozone E9. All'esterno di dette zone, limitatamente all'attuazione degli interventi suddetti, si applicheranno i parametri stabiliti per le colture a seminativo irriguo.

Le costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti in zona. A tal fine si dovrà fare riferimento alle indicazioni contenute nell'abaco delle tipologie costruttive.

In particolare si preferiranno forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

In ogni caso i portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali non potranno superare il 20% della superficie coperta degli edifici. Sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica.

Ciascuna unità abitativa non potrà superare i 130 mq. di superficie utile abitabile. L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare i 7.00 metri, salvo altezze maggiori in relazione alla messa in opera di interventi di riduzione del rischio idraulico.

Le corti dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate.

Nelle aziende in cui esistono costruzioni o nuclei agricoli, salvo comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali, le nuove abitazioni rurali dovranno essere realizzate nelle loro adiacenze in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico. In ogni caso la nuova edificazione non dovrà arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali degli edifici soggetti alle categorie del restauro.

Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo; dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale dei terreni ed in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade poderali.

Ove esistono costruzioni o nuclei agricoli, per la localizzazione dei nuovi annessi si seguiranno criteri analoghi a quelli descritti per le abitazioni rurali. Nelle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale, oltre alle prescrizioni tipologiche per le nuove costruzioni rurali sopra definite, valgono le disposizioni del precedente art. 28 per gli assetti urbanistici e edilizi.

Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli, fatti salvi i diversi criteri localizzativi e tipologici che caratterizzano tali impianti. Le serre stagionali sono ammesse in ogni zona con le modalità previste dalla legge regionale n° 64/95 e dal relativo regolamento d'attuazione.

L'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 3 della L.R. n. 64/95, è consentita, dove non espressamente vietato nelle singole sottozone, per le aziende che conducono superfici fondiari minime non inferiori a quelle definite dal Piano Territoriale di Coordinamento per ogni singola UPR. Per le suddette aziende sono altresì ammesse, senza programma aziendale, le recinzioni già descritte al precedente articolo 16.

## ARCHITETTURA BIOCLIMATICA

Le presenti norme si propongono di incentivare, nell'ambito del territorio rurale, l'applicazione dei principi dell'architettura bioclimatica, intesa come pratica progettuale e costruttiva volta ad ottimizzare le relazioni energetiche dell'edificio con l'ambiente naturale circostante attraverso specifiche scelte tecno-tipologiche.

Tale pratica, che recupera i saperi delle tradizionali tecniche costruttive, si propone di offrire buoni livelli di comfort interno adattando l'edificio alle caratteristiche ambientali del luogo al fine di ottenere il maggior vantaggio dal punto di vista termico e luminoso e minimizzare conseguentemente l'uso di risorse energetiche inquinanti o non rinnovabili.

Nei casi di nuova costruzione e, laddove possibile, di ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti, in cui siano applicate integralmente al progetto le regole essenziali della architettura bioclimatica fornite dalle presenti norme, si potrà beneficiare degli incentivi urbanistico-edilizi di seguito riportati:

- incremento del 10% della s.u. abitabile prevista dalle presenti norme per le nuove costruzioni rurali;
- esclusione dal computo della superficie utile abitabile delle serre solari non riscaldate.

Il progettista ed il richiedente certificano, in solido, la completa rispondenza del progetto ai requisiti progettuali dell'architettura bioclimatica descritti di seguito.

### *Criteri localizzativi e progettuali*

La progettazione dovrà tendere ad una integrazione ottimale tra l'edificio e le caratteristiche ambientali e geomorfologiche del sito, compatibilmente con la specifica situazione dei luoghi, garantendo comunque la salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale rappresentati nell'Abaco degli Elementi Tipologici allegato alle presenti norme. In particolare si dovrà privilegiare:

- l'adozione di misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento dell'edificio privilegiando volumi compatti e prevedendo l'orientamento dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest (con una tolleranza di 30 gradi);
- una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico preferendo ampie superfici vetrate verso SUD o SUDOVEST progettate con elementi o schermature che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le superfici vetrate dovranno invece tendere al rapporto minimo di legge;
- la realizzazione di serre solari vetrate, non riscaldate e non destinate alla permanenza continuativa di persone, disposte verso SUD, con funzione di captazione solare passiva. Le serre solari devono essere apribili ed ombreggiabili (quindi dotate di opportune schermature mobili e rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo. La specifica finalità delle serre per il risparmio energetico dovrà essere certificata nella relazione tecnica nella quale deve essere valutato il

guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento;

- la messa a dimora di essenze arboree, di tipo autoctono, per ottenere il raffrescamento dalla radiazione solare estiva e la schermatura dai venti prevalenti invernali.

#### *Materiali edili e criteri costruttivi*

Nella nuova costruzione e nelle ristrutturazioni di edifici esistenti si dovrà in generale privilegiare l'uso di materiali biocompatibili e di prodotti a basso consumo energetico i cui requisiti risultino certificati. Si dovranno inoltre adottare i seguenti criteri costruttivi:

- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm. al fine di massimizzare l'inerzia termica dell'edificio);
- lo spessore dei solai intermedi dovrà essere preferibilmente > 40 cm. per favorire l'isolamento acustico e termico;
- si dovrà privilegiare l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in latero-cemento debolmente armati o con armatura collegata ad apposita palina di terra con cavo in rame;
- si dovrà prevedere l'uso di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute e l'uso di doppi vetri;
- si dovrà privilegiare la realizzazione di tetti ventilati la cui ventilazione possa essere abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento;
- si dovranno utilizzare pitture traspiranti ed ecologiche.

#### *Impianto termico*

Il dimensionamento degli impianti di riscaldamento dovrà avvenire solo successivamente alla progettazione dell'involucro murario secondo le linee guida precedenti.

L'impianto termico avrà un funzionamento prevalentemente a irraggiamento sia diretto che indotto (impianto *a mura radianti con serpentina*, impianto a battiscopa, stufe a grande inerzia termica,) privilegiando l'uso di fonti di calore rinnovabili e/o il contenimento dei consumi energetici (pannelli solari, pompe di calore, biomassa, ecc.).

#### *Impianto idrico ed elettrico*

Dovranno essere progettati in modo tale ottimizzare i consumi ed i costi di gestione e da non generare campi elettromagnetici patogeni specie nelle zone di soggiorno e di riposo.

Per l'impianto elettrico si dovranno privilegiare soluzioni con cavi schermati, con distribuzione a stella o con disgiuntore bipolare (nella zona notte).

Per l'impianto idrosanitario si dovrà ridurre il consumo idrico adottando l'uso di tecnologie quali:

- temporizzatori per l'interruzione del flusso d'acqua;
- sciacquoni per WC a due livelli;
- miscelatori del flusso d'acqua con aria che migliorino le caratteristiche del getto d'acqua con conseguente riduzione del flusso.

#### *Smaltimento dei reflui e dei rifiuti organici*

Per lo smaltimento dei reflui fognari si dovrà privilegiare l'utilizzo di impianti di fitodepurazione associati a dispositivi trattamento preliminare (per es. fossa settica tipo Imhoff). Tali impianti dovranno avere una estensione di almeno mq. 4 per ogni abitante equivalente e comunque non meno di mq. 8. La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali *Bambù*, *Cornus alba*, *felci*, *Sambucus Nigra*, ecc.

#### INTERVENTI AMMESSI NEI FONDI CON SUPERFICI FONDIARIE INFERIORI A QUELLE MINIME.

In via generale nei fondi con superfici inferiori a quelle minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento per le diverse UPR e UPU è vietata la realizzazione di strade, recinzioni, piazzali e qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole. Sono ammesse esclusivamente recinzioni per delimitare le corti delle abitazioni esistenti e delle relative pertinenze, nonché quelle connesse ad interventi di pubblica utilità. E' comunque fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 16 ed ai successivi paragrafi per le attività agricole di autoconsumo.

#### FRAZIONAMENTI

Al fine di tutelare l'integrità del paesaggio rurale, nelle Aree agricole produttive (E1), analogamente alle aree di cui al precedente articolo 28, sono vietati i frazionamenti di terreni che diano luogo a particelle catastali inferiori alle superfici fondiarie minime prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento per le diverse UPR, fatti salvi i casi già descritti dal citato articolo.

#### INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE AGRICOLA

Si definiscono fabbricati rurali le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n° 10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R.T. n. 64/95, così come modificato dalla legge n° 25 del 1997.

Per gli edifici di interesse storico artistico e ambientale risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale sono consentite esclusivamente le categorie d'intervento indicate sugli elaborati stessi.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti una tantum, sono assentibili anche in assenza del programma aziendale di miglioramento agricolo ed ambientale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi, almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale. In caso di interventi eseguiti dagli stessi istanti su annessi agricoli non si determina automaticamente il cambio d'uso, ma le relative autorizzazioni saranno soggette al pagamento di oneri nella misura prevista dagli atti comunali. Sono fatte salve le disposizioni normative contenute nell'articolo 9 della Legge n° 133 del 1994.

Gli ampliamenti una tantum nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della L.R. n° 64/95, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il programma di miglioramento aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 5 della legge regionale n° 64/95, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

Per gli edifici d'interesse storico, artistico e ambientale, gli ampliamenti "una tantum" previsti dall'art. 5, comma 3 della L.R.T. n. 64/95 potranno essere realizzati esclusivamente in corpi separati, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti e con criteri di contestualizzazione morfologica.

Per tutto il patrimonio edilizio esistente non destinato alla residenza che non presenta caratteristiche architettoniche da preservare è sempre ammessa, anche in assenza del programma di miglioramento aziendale, la sostituzione con costruzioni di pari volume, fatte salve le specifiche disposizioni per le sottozone E6.

Contestualmente alla realizzazione degli interventi di demolizione e ricostruzione si dovrà procedere anche alla sistemazione paesaggistica e ambientale complessiva delle aree liberate.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica di annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente dovrà dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi manufatti. E' facoltà delle singole amministrazioni ammettere, in sede d'istruttoria tecnica, ulteriori modalità d'attestazione dello stato di consistenza dei manufatti e della loro datazione.

Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti dalle presenti norme in riferimento alle diverse Unità di Paesaggio Rurale, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.

## INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CON DESTINAZIONE NON AGRICOLA

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, ad eccezione di quelli vincolati dallo strumento urbanistico vigente al restauro ed al risanamento conservativo, ovvero di quelli per i quali negli elaborati grafici e riportata specifica categoria di intervento, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia in genere, compreso la demolizione e la ricostruzione di volumi secondari nonché la demolizione finalizzata ad una fedele ricostruzione.

Agli edifici che hanno già perso o che perderanno la funzione agricola si applicano le disposizioni dell'art. 5 ter della legge regionale n° 64 del 1995 e successiva modificazione.

## MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Qualora si intenda trasformare l'uso di edifici rurali questi potranno essere destinati esclusivamente a funzioni residenziali, turistico-ricettive, ristorazione e commerciali per la vendita e degustazione di prodotti tipici enogastronomici. Sono fatti salvi gli usi previsti dalle presenti norme e quelli derivanti da progetti di opere pubbliche.

Con intervento diretto è ammesso il riuso per fini residenziali civili delle unità abitative rurali esistenti e degli annessi agricoli con volume superiore a mc. 300, con il limite di una unità abitativa per ogni annesso agricolo ristrutturato. E' ammessa inoltre la trasformazione degli annessi agricoli di volume inferiore a 300 mc. per ampliare o integrare le dotazioni delle unità immobiliari residenziali esistenti.

Le stalle, le cantine o gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unità ai fini di un possibile riuso, anche qualora vi siano porzioni di fabbricato che superano i 300 metri cubi. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso attuata con intervento diretto deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

Con il Piano di recupero potranno essere previsti interventi comportanti la realizzazione di un numero superiore di unità abitative e destinazioni d'uso turistico ricettive tra quelle disciplinate dalla legge regionale n° 42/2000, pubblici esercizi di ristorazione. Tra le funzioni indicate dalla legge n° 42/2000 sono ammesse esclusivamente quelle alberghiere e turistico-alberghiere nonché le funzioni di cui al Titolo II, Capo II della stessa legge.

Il Piano di recupero si attua in presenza di volumetrie superiori a mc. 300. Sia per gli annessi recuperati che per la riutilizzazione delle residenze rurali è vietata la tipologia del monocale. Il riuso degli edifici dovrà risultare in ogni caso compatibile con le categorie d'intervento ammesse per ciascun edificio.

I mutamenti d'uso degli edifici rurali in usi turistico-ricettivi e di ristorazione, quando interessano aziende con superficie fondiaria superiore a quella indicata per le diverse Unità di Paesaggio Rurale, sono consentiti con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 6 delle N.T.A. sulla conservazione agricolo-ambientale dei terreni.

Gli annessi agricoli superiori a 800 metri cubi costruiti in vigore della L.R.T. n° 10 del 1979 e della L.R.T. n° 64 del 1995, non possono essere riutilizzati per fini residenziali, turistico-ricettivi e ristorazione, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti o convenzioni stipulati per il rilascio delle concessioni edilizie.

Qualora il riuso di fabbricati esistenti avvenga per usi residenziali, la consistenza volumetrica degli annessi non può essere ottenuta sommando tra loro più manufatti separati, ancorché appartenenti alla stessa proprietà.

In via ordinaria gli interventi di ricostruzione di annessi agricoli e di costruzioni prive di valore formale, devono mantenere la destinazione d'uso preesistente.

Per gli annessi agricoli il mutamento della destinazione d'uso può avvenire solo in presenza di interventi fino alla ristrutturazione edilizia e di demolizione con fedele ricostruzione.

Per le sole costruzioni prive di valore formale è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti aventi destinazione non rurale. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione delle unità abitative esistenti, purché queste non derivino integralmente da condono edilizio. Il riuso per fini abitativi è ammesso altresì per i manufatti già interessati da interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento all'edificio residenziale esistente effettuati in base alla normativa previgente.

L'assetto degli edifici residenziali esistenti è quello che risulta in atti alla data di entrata in vigore delle presenti norme. Pertanto, non è ammesso il riuso di manufatti privi di valore formale quando vanno ad interessare unità immobiliari provenienti da frazionamenti o suddivisioni immobiliari effettuati dopo l'entrata in vigore delle presenti norme.

Al responsabile del procedimento, così come agli organi consultivi se presenti, compete la valutazione dell'ammissibilità dell'istanza, anche in base alle caratteristiche dei manufatti oggetto di richiesta. In ogni caso sono esclusi dal riuso per fini abitativi quei manufatti che per caratteristiche ed aggregazione incoerente dei materiali, per tipologia costruttiva, per fatiscenza, non possono essere considerati costruzioni a tutti gli effetti. Fanno eccezione i manufatti regolarmente condonati.

## OPERE DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici deruralizzati devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Le opere di sistemazione ambientale, il cui costo può essere detratto dalla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, non coincidono necessariamente con l'elenco delle risorse ambientali che accompagna, quando presente, il programma aziendale.

Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 5 ter della legge regionale n° 64/95, tutti gli interventi privi di un indubbio carattere di pubblico interesse. Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;
- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale individuata dallo strumento urbanistico vigente;
- mantenere e ripristinare i terrazzamenti collinari storici.

Anche in assenza del programma aziendale il richiedente deve presentare, unitamente al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale. In quest'ultimo caso il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 5 ter della L.R. 64/95 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale, tranne che per le pertinenze superiori all'ettaro per le quali valgono le disposizioni contenute al paragrafo: Pertinenze di edifici deruralizzati.

#### PERTINENZE DI EDIFICI DERURALIZZATI

Ai soli fini del cambio d'uso di fabbricati rurali, la pertinenza coincide con l'area agricolo-forestale già asservita, in tutto od in parte, al fabbricato rurale. Tale pertinenza potrà risultare da atti d'obbligo per i casi di seguito descritti e dovrà essere individuata e contraddistinta da una o più particelle catastali puntualmente definite. In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza di edifici deruralizzati grava il vincolo di inedificabilità decennale. Per lo stesso periodo le pertinenze non concorrono al raggiungimento dei parametri di edificabilità previsti dalle presenti norme.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione dopo il 29 febbraio 1999 (entrata in vigore del PTC).

Nei fondi agricoli con superfici aziendali inferiori ai minimi stabiliti dal Piano Territoriale di Coordinamento per le diverse UPR, la pertinenza corrisponde all'intera superficie aziendale.

Nel caso di deruralizzazione parziale in cui non si provveda ad assegnare alcuna pertinenza, il richiedente dovrà dimostrare, con atti, le modalità con le quali verrà garantita l'utilizzazione della porzione di fabbricato deruralizzato.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, anche in assenza di opere di sistemazione ambientale. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale se presenti, deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

#### ATTIVITA' DI AUTOCONSUMO

Nelle aree agricole frazionate (E6) è ammessa la conduzione di attività agricole per autoconsumo, per il ricovero di animali domestici e da cortile e per attività di giardinaggio.

Nell'ambito di tali sottozone, uno specifico regolamento d'attuazione di competenza comunale descriverà le modalità per lo svolgimento di tali attività, compreso le regole costruttive, l'impiego di materiali, lo sfruttamento delle risorse idriche sotterranee.

I regolamenti eventualmente già approvati dai Comuni conservano la loro efficacia, là dove non contrastano con le presenti norme, e possono essere modificati con semplice atto consiliare.

#### ATTIVITA' COMPATIBILI E INTEGRATIVE ALL'AGRICOLTURA

L'attività agricola esercitata da aziende può essere integrata da funzioni sussidiarie compatibili con la tutela e la salvaguardia paesaggistica e ambientale e coerente con le caratteristiche e le vocazioni del territorio rurale.

In primo luogo l'integrazione dell'attività agricola può essere raggiunta esercitando le facoltà previste dalla legge regionale n° 76 del 1994 in materia di agriturismo.

A tal proposito tutto il territorio comunale viene definito, dal presente atto di pianificazione, a vocazione agrituristica e, pertanto, in esso potrà essere superato il limite di posti letto fissato dalla legge regionale e vi si potrà esercitare l'ospitalità in spazi aperti nelle sottozone espressamente indicate dalle presenti norme o negli ambiti territoriali espressamente indicati dai singoli PRG.

In tutto il territorio il nuovo limite viene stabilito in 50 posti letto, fatti salvi limiti superiori riferibili esclusivamente a fabbricati appositamente individuati negli elaborati grafici dello strumento urbanistico. I limiti per l'ospitalità in spazi aperti rimane quello indicato dalla legge regionale.

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristici è comunque subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di uno specifico atto

d'obbligo nel quale, tra l'altro, sarà contemplato l'impegno al ripristino dell'originaria utilizzazione dei fabbricati alla cessazione dell'attività agrituristica.

Le aziende agricole che esercitano l'attività di agriturismo possono sfruttare la dotazione aziendale anche per attività ludico-ricreative. Tra queste, assume particolare valore l'attività di maneggio e quella connessa all'escursionismo ippico. Per tali attività, l'azienda agrituristica può dotarsi di box in legno per lo stallone dell'animale, in misura di 1/5 rispetto al numero di posti letto.

E' concessa la possibilità di realizzare box per cavalli al di fuori dell'attività di agriturismo e di quella produttiva agricola, solo nell'ambito pertinenziale di fabbricati residenziali esistenti, in numero massimo di tre. I box dovranno essere realizzati in legno ed avranno una superficie massima di 12 mq per ogni cavallo.

In tutti gli ambiti agricolo ambientali, sui fondi con superficie minima pari ad ettari 1 da mantenere a coltura foraggiera, è ammessa, salvo ove espressamente vietato nelle singole sottozone, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico. Tali attività dovranno operare preferibilmente attraverso il riuso di edifici e annessi agricoli esistenti, che manterranno la destinazione d'uso rurale, nei quali potranno essere ricavati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascalcia;
- stalle, fienili e locali per ricovero attrezzi.

Potranno inoltre essere realizzate le seguenti strutture:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli

Nei casi in cui non si disponga di volumetrie esistenti o queste risultino insufficienti alla gestione di un maneggio, si potranno realizzare, salvo dove espressamente vietato nelle singole sottozone, box in legno anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima di 12 mq per cavallo, per un massimo di 15 animali.. In ogni caso la realizzazione della struttura è subordinata alla stipula di uno specifico atto d'obbligo in cui il soggetto attuatore si impegna a mantenere in produzione colture foraggere sul fondo di pertinenza della struttura stessa e a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio.

In tutti gli ambiti agricolo ambientali, salvo ove espressamente vietato nelle singole sottozone, è ammessa inoltre, per i titolari di aziende agricole e per i soggetti pubblici, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a ricovero di biciclette per attività di noleggio ed escursionismo. Le aziende agricole nonché la Pubblica Amministrazione possono affidare in qualunque momento la gestione dell'attività di noleggio a soggetti terzi.

Fatte salve le diverse disposizioni regolamentari, tutte le aziende agricole vinicole, olearie, orto-florovivaistiche, quelle che esercitano produzioni biologiche, possono provvedere alla vendita diretta dei prodotti coltivati anche attraverso l'installazione di un manufatto in legno della dimensione massima di mq. 20. La realizzazione di tale manufatto, anche permanentemente ancorato al terreno, dovrà interessare aree nella disponibilità dell'azienda e non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla sicurezza ed alla funzionalità del traffico veicolare.

La realizzazione dei box per cavalli e dei manufatti comunque ammessi dalle presenti norme, anche se ancorati permanentemente al terreno, rientrano tra le facoltà di cui all'art. 1, quarto comma, della L.R. 64/95 e pertanto non sono condizionati dall'approvazione del programma aziendale.

La costruzione di tali manufatti è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse, prevedendo, qualora l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

## INDIRIZZI GENERALI PER LA VALORIZZAZIONE DELLA PRODUZIONE VINICOLA

La zonazione delle aree vitate è uno strumento che definisce le appropriate strategie per il governo del territorio rurale e concorre alla valorizzazione della produzione vinicola di qualità.

Gli strumenti di governo del territorio rurale in riferimento alla valorizzazione della produzione vitivinicola si suddividono in:

- la *macrozonizzazione vitivinicola*, avente lo scopo di individuare la potenzialità vinicola di grandi aree;
- la *microzonizzazione vitivinicola*, che può giungere ad indagini che riguardano le singole aziende o le singole particelle vitate in quanto applicata a zone di produzione più limitate.

Gli obiettivi perseguiti dal presente strumento comunale sono così riassumibili:

- acquisire una maggiore conoscenza sul tema vinicolo
- valutare i margini di una potenzialità inespressa
- favorire la produzione vinicola in quanto fattore di identità territoriale;
- promuovere l'enoturismo
- costruire un quadro conoscitivo con il contributo degli attori esterni ed interni;

Le disposizioni e gli indirizzi contenuti nelle presenti norme rappresentano un primo risultato da cui dovrà scaturire, attraverso il Piano Strutturale della Val di Cornia, il piano regolatore del vino.

### *zonazione vinicola*

Anche in assenza di uno studio pedologico dell'intero territorio, si assume come riferimento per la macrozonizzazione vinicola l'ambito coincidente con l'area DOC Val di Cornia. Il livello della microzonizzazione, che in questa sede non viene

affrontato, potrà essere costruito anche con il contributo conoscitivo delle singole aziende agricole.

### *strada del Vino*

Il territorio della Val di Cornia partecipa alla promozione turistica dei prodotti enogastronomici anche attraverso l'ente "Strada del vino Costa degli Etruschi" il quale raggruppa la D.O.C. Montescudaio, la D.O.C. Val di Cornia, la D.O.C. Bolgheri, la D.O.C. Isola d'Elba.

Per quanto di competenza del territorio dei Comuni di Campiglia, Piombino e Suvereto, ed in attesa di regole complessive per tutti gli ambiti territoriali interessati dalla suddetta strada del vino, si stabiliscono le seguenti norme d'indirizzo:

- qualunque trasformazione morfologica che avvenga in prossimità della strada del vino Costa degli Etruschi deve essere valutata anche in ragione della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali;
- i presidi edilizi di valore storico ed architettonico devono essere mantenuti e salvaguardati;
- le alberature esistenti, isolate od in filari, le masse vegetazionali di confine, le macchie di campo, le piante di ulivo alternate ai filari di vite, devono essere mantenute salvo che ciò si dimostri impossibile per ragioni di sicurezza od igiene;
- i cartelloni pubblicitari, siano essi posti in prossimità di strade statali, provinciali o comunali, devono essere a basso impatto visivo e non possono in alcun modo alterare eventuali prospettive di paesaggio;
- i chioschi per la vendita di prodotti tipici devono essere realizzati con i materiali indicati nelle presenti norme e devono essere collocati in posizione tale da non pregiudicare la vista d'insieme;

### *modificazioni morfologiche*

Tutte le trasformazioni del suolo per l'impianto di nuovi vigneti devono essere condotte nel rispetto delle caratteristiche geomorfologiche del terreno.

Per i nuovi impianti, compreso il rinnovo di quelli esistenti, dovrà essere valutato attentamente lo stato d'equilibrio idrogeologico del suolo, con il divieto di messa in produzione di vigneti su versanti con pendenze superiori al 45% se non terrazzati. Su versanti con pendenze fra il 30% e il 45% è vietato l'impiego di filari a rittochino ed è altresì vietato l'espianto di vecchi oliveti se non per comprovate esigenze fitosanitarie.

La modellazione del terreno per l'impianto di nuovi vigneti non potrà comportare un'asportazione di materiale inerte superiore a 500 metri cubi per ettaro e non potranno essere modificate le quote altimetriche del terreno per misure superiori a 50 centimetri.

Qualora gli interventi di modificazione fondiaria siano contestuali alla realizzazione di opere di miglioria dell'azienda agricola, il programma di miglioramento agricolo ambientale deve contenere tutti i riferimenti alla natura geologica e pedologica del terreno, dovrà contenere le informazioni sulla pendenza

del terreno e su eventuali fenomeni di erosione del suolo o qualunque altro fenomeno di dissesto in atto e deve dare conto delle tecniche colturali che si vogliono impiegare per eliminare tali effetti negativi.

Lo stesso programma aziendale dovrà contenere, se possibile, le informazioni circa i principali fattori climatici quali latitudine e longitudine, temperature medie, giorni/anno di piovosità, umidità del terreno. Inoltre, dovranno essere elencate le colture esercitate a confine con le aree vitate onde favorire la presenza di coltivazioni compatibili con la produzione vinicola.

#### *sistema informativo territoriale*

Le indagini ed il quadro conoscitivo elaborati costituiscono la base del Sistema Informativo della Val di Cornia per le aree vitate.

Le aree vitate perimetrare in cartografia scaturiscono sia dall'acquisizione della carta regionale dell'uso del suolo sia da verifiche dirette. Alla carta così ottenuta deve essere assegnato esclusivamente un valore ricognitivo circa l'ordine di grandezza della coltura vinicola del comprensorio e non può essere utilizzata per comprovare o no la reale utilizzazione dei suoli.

Il SIT della Val di Cornia verrà aggiornato periodicamente anche con il contributo delle informazioni contenute nei programmi aziendali. Il lavoro di costruzione della banca dati rappresenta il primo passo verso la creazione del censimento delle aree vitate.

Il SIT rappresenta uno strumento utilizzabile anche dall'esterno. Le amministrazioni comunali potranno stipulare apposite convenzioni con il Consorzio produttori vino DOC, o con altri enti interessati, per l'approfondimento del quadro conoscitivo.

#### RETE DEI PERCORSI ESCURSIONISTICI

In tutti gli ambiti agricolo ambientali è ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate, con tavoli e panche in legno, per la sosta degli escursionisti e stazioni di posta, consistenti in tettoie, mangiatoie e abbeveratoi in legno, per lo stazionamento dei cavalli.

Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la relativa segnaletica.

Per i percorsi d'interesse territoriale individuati negli elaborati grafici di piano, che potranno essere inseriti nel circuito della Rete Escursionistica Toscana di cui alla L.R. n.17 del 1998, i soggetti pubblici competenti potranno procedere alle espropriazioni necessarie alla realizzazione e alla fruizione degli stessi. In alternativa si potrà procedere alla stipula di specifiche convenzioni con i proprietari delle aree interessate al fine di disciplinare l'uso pubblico dei percorsi nonché le modalità di gestione e di manutenzione degli stessi.

## ALTRE UTILIZZAZIONI DEL PATRIMONIO AGRICOLO

### *Pensionati per animali domestici*

I fabbricati esistenti e le loro pertinenze ricadenti in zona E1 ed E2 possono essere utilizzati per esercitare l'attività di pensionato di animali domestici.

L'attività di pensionato si esplica nella custodia di animali non propri, sia di quelli per i quali viene stipulato contratto di custodia sia di quelli randagi od abbandonati.

L'attività di pensionato non è definita e normata da alcuna legge regionale. Tuttavia, per analogia, si ritiene che tale attività debba rientrare tra quella di "canile rifugio" così come definita dalla legge regionale n. 43 del 1995 e successiva modificazione.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato possono essere installate nella pertinenza del fabbricato esistente idonee strutture per il ricovero degli animali. I box degli animali, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla legge regionale, devono essere realizzati mediante l'impiego di strutture prefabbricate temporaneamente ancorate al terreno.

Gli edifici esistenti possono essere utilizzati, in tutto od in parte, per lo svolgimento dell'attività solo qualora sussistano i requisiti igienico sanitari. Il riuso di fabbricati rurali per l'attività di pensionato è subordinato alla disciplina dell'articolo 5 ter della L.r. n. 64/95.

I locali magazzino e servizi igienici devono essere obbligatoriamente reperiti nell'ambito delle volumetrie esistenti, anche attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione con cambio d'uso. Solo per i locali ambulatorio e cucina può essere concessa la possibilità di nuove volumetrie in ragione delle effettive necessità da dimostrare in sede di progetto.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato sono presi a riferimento tutti i requisiti costruttivi e tipologici contenuti nella legge regionale n. 43 del 1995 nonché quelli igienico sanitari disciplinati dalla normativa vigente.

L'attività di pensionato per animali domestici deve essere svolta garantendo almeno una distanza minima di metri 200 da costruzioni nelle quali vi è una presenza continuativa di persone.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente.

### *Attività temporanea di frantumazione*

Le aree agricole marginali, incolte, e non facenti parte di aziende che mantengono in produzione superfici superiori ai minimi fissati per legge, possono essere utilizzate per le attività di recupero e valorizzazione di inerti così come disciplinato dalla legge regionale n° 78 del 1998. Tali aree devono comunque rientrare tra le zone E1 od E2 di PRG, e non devono presentare valori ambientali da preservare.

L'attività temporanea di recupero e valorizzazione di inerti consente il posizionamento di un solo impianto mobile del tipo a "rimorchio" che dovrà

risultare semplicemente appoggiato al terreno. Non è consentita l'installazione di impianti dissimili da quelli gommati. L'impianto potrà essere utilizzato fino ad una resa di 5 ton./ora di materiale frantumato.

L'area dedicata all'attività non potrà avere una superficie superiore a mq. 3000. L'impianto temporaneo dovrà essere collocato a non meno di 100 metri da fabbricati residenziali esistenti.

L'attività di valorizzazione degli inerti è soggetta ad autorizzazione edilizia. Gli uffici comunali hanno la facoltà di giudicare la congruità dei siti proposti nonché quella di esprimere parere contrario su localizzazioni ritenute incompatibili con la salvaguardia dei valori del territorio, delle altre attività presenti e con la tutela della vivibilità nei presidi abitati. Prima del rilascio della autorizzazione comunale l'istante dovrà sottoscrivere apposito atto d'obbligo i cui contenuti, compreso la durata dell'autorizzazione, sono descritti in una bozza da redigere a cura del Comune.

Al termine dello svolgimento dell'attività si dovrà procedere con il ripristino dei luoghi in modo tale da consentire il ritorno all'utilizzazione agricola del suolo.

### IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di reti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, opere necessarie per la protezione civile e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone e dalle disposizioni comuni per le aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale di cui all'art. 28.

La nuova costruzione di linee ed impianti per il trasporto, la distribuzione e la trasformazione di energia elettrica sono regolati dalla L.R. n°51/99 "Disposizioni in materia di linee elettriche ed impianti elettrici", fatta eccezione per la costruzione di opere edilizie adibite a stazioni ed a cabine elettriche che restano assoggettate al procedimento della concessione edilizia o altro procedimento urbanistico.

Agli effetti delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- *"linee aeree per il trasporto energetico"*: quelle ad alta e media tensione, sostenute da pali o tralicci che collegano stazioni elettriche, impianti di produzione con le connessioni di smistamento e vettoriamento, altre linee di alta o media tensione che non siano configurabili come allacciamenti di utenze;
- *"linee aeree per la distribuzione energetica"*: quelle a media e bassa tensione, sostenute da pali, che rappresentano veri e propri allacciamenti di utenze, compresa l'eventuale realizzazione di nuova cabina elettrica o apparati tecnologici di servizio (armadietti, trasformatori, od interruttori a palo, ecc.).

Le nuove linee aeree dovranno essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e

paesaggistico interessato. A tal fine si dovrà, ove possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente, si dovranno prevedere tecniche di mimetizzazione

Per gli impianti di telefonia mobile la realizzazione è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione con il soggetto titolare della concessione governativa per la localizzazione dell'impianto e per la regolamentazione delle attività di monitoraggio ambientale. La convenzione definirà, in aggiunta a quanto già disciplinato dalla L.R. n° 54/2000, le modalità con cui dovrà essere svolta l'attività di monitoraggio.

#### DESCRIZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Ai fini della disciplina agricola e paesaggistica-ambientale, le zone agricole del territorio comunale sono articolate in sottozone per le quali valgono le seguenti disposizioni specifiche.

##### *Aree agricole produttive (E1)*

Comprendono le aree nelle quali la suscettività produttiva primaria prevale su altri aspetti.

Per queste aree vale integralmente la disciplina degli usi e degli interventi di cui alle precedenti disposizioni comuni.

E' ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

##### *Aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme (E2)*

Tali aree appartengono al sistema delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale già descritte all'art. 28, nelle quali l'utilizzazione agricola concorre a presidiare i valori ambientali e paesaggistici.

Nelle sottozone E2 la costruzione di serre fisse è ammessa solo per aziende agricole con superficie fondiaria non inferiore a 3 ettari, in posizione paesaggisticamente non rilevante e per una superficie coperta non superiore al 10% dell'intera superficie aziendale.

E' ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

##### *Aree agricole produttive di rispetto fluviale (E2/fl)*

Tali aree appartengono al sistema delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale già descritte all'art. 28 e comprendono le aree coltivate poste in prossimità ai principali corsi d'acqua. In tali aree l'utilizzazione agricola concorre a presidiare i valori territoriali con particolare riferimento alla tutela idrogeologica, alla salvaguardia da fenomeni di esondazione, al mantenimento in efficienza del reticolo idraulico superficiale.

Nelle sottozone E2/fl non è ammessa la costruzione di abitazioni rurali, di annessi agricoli, l'installazione di serre fisse o di manufatti precari, di manufatti per attività di autoconsumo, maneggio, di bicinoleggio e per la vendita di prodotti agricoli. In tali aree non è ammessa altresì l'ospitalità in spazi aperti.

*Aree agricole nelle quali l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori (E3)*

Tali aree appartengono al sistema delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale già descritte all'art. 28 e comprendono le aree da conservare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale (orografia, manufatti, alberature) e quelle da tutelare in quanto d'interesse archeologico.

In tali aree, oltre a quanto stabilito nel precedente art. 28, sono vietati:

- la realizzazione di serre stabili;
- l'eliminazione di terrazzamenti e cigliani;
- le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio agrario;
- l'espianto di ulivi quando non connesso a problematiche fitosanitarie;
- la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni, (se non diversamente specificato da particolari norme di piani attuativi vigenti).

Nella sottozona E3 le nuove costruzioni rurali saranno ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

In assenza di preesistenze edilizie, le nuove costruzioni, oltreché uniformarsi ai caratteri tipo-morfologici delle costruzioni rurali tradizionali, dovranno essere ubicate in posizione tale da non compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale e non potranno superare un piano fuori terra con le seguenti limitazioni:

- abitazioni rurali, altezza massima mt. 3,50;
- annessi agricoli, altezza massima mt. 4,00.

E' ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

*Aree boscate (E4)*

Tali aree appartengono al sistema delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale già descritte all'art. 28 e comprendono le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie e le aree da essi intercluse, destinate al governo o

potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica, il tutto come meglio descritto dalla legge forestale della Toscana.

In esse, oltre a quanto stabilito nel precedente art. 28, non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza ed alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi di tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso. E' ammessa invece la realizzazione di piscine nell'ambito delle corti e delle aree di pertinenza di edifici rurali esistenti a condizione che venga proposto un corretto inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale delle stesse. Sono ammessi inoltre interventi connessi alla realizzazione di maneggi (quali recinzioni, abbeveratoi, ecc) che non comportino tuttavia la realizzazione di nuove volumetrie.

Se previsti da specifici piani particolareggiati sono ammessi gli interventi e le opere di pubblico interesse finalizzati alla tutela, alla conoscenza ed alla fruizione dei valori naturalistici ed ambientali del bosco.

E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con la cura del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dal Corpo Forestale dello Stato. Dovranno altresì curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

Nelle sottozone E4 è vietata la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni.

Nelle sottozone E4 non è ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole.

#### *Aree umide fluviali e palustri (E5)*

Tali aree appartengono al sistema delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale già descritte all'art. 28. Rientrano in tale sottozona le aree umide e l'alveo, primario o remoto, dei corsi d'acqua. Tali aree sono caratterizzate da una protezione assoluta.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo quelle strettamente necessarie per la messa in sicurezza dal rischio idraulico e per la corretta regimazione idrica dei corsi d'acqua, per il ripristino ambientale o per la fruizione didattico-scientifica.

Per gli edifici esistenti in tali sottozone sono ammessi solamente interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo.

#### *Aree agricole frazionate (E6)*

Comprendono le aree agricole molto frazionate collocate sia nella pianura agricola sia nei primi rilievi collinari, contraddistinte dalla presenza di numerosi

precarì condonati. In alcuni casi tali aree appartengono al sistema delle aree con funzione di protezione paesaggistica ed ambientale già descritte all'art. 28,

Per i manufatti precari e privi di valore formale, condonati o costruiti antecedentemente alla legge 765/67, è ammessa la sostituzione, anche mediante accorpamenti, con costruzioni di pari volume e stessa destinazione d'uso.

Gli interventi di cui sopra potranno essere effettuati previa definizione di uno specifico Regolamento d'attuazione redatto dal Comune nel quale siano disciplinati gli aspetti tipo-morfologici delle nuove costruzioni al fine di uniformarne le caratteristiche architettoniche.

In assenza del suddetto regolamento è ammessa la manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti.

Le nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione di aziende agricole sono ammesse con le stesse modalità di cui alle sottozone E3 del presente articolo.

Nelle aree E6 non è consentita l'attività di maneggio.

#### *Aree per impianti di acquicoltura e produzione ittica (E7)*

1. L'attività di acquicoltura è disciplinata dalla legge regionale n° 33 del 20 marzo 2000: "Norme per lo sviluppo dell'acquicoltura e della produzione ittica".

2. In considerazione del deficit del bilancio idrico del territorio comprensoriale ed in relazione all'ingente fabbisogno idrico che l'attività di acquicoltura comporta, sono ammesse solo le nuove attività i cui prelievi avvengono direttamente dal bacino idrico del mare.

3. L'attività di acquicoltura e di produzione ittica sono considerate attività agricole a tutti gli effetti e pertanto disciplinate dalla legge regionale n° 64 del 1995 e successive modificazioni. La realizzazione di nuove attività o di ampliamento di quelle esistenti è subordinata alla presentazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale.

4. Sia nei casi di interventi rientranti nei limiti di cui alla tabella A della L.R. n° 33/2000, sia nel caso di superamento dei suddetti limiti, l'attività di acquicoltura e di produzione ittica è ammessa solo nelle specifiche sottozone E7 e nelle aree classificate E1 dallo stesso Piano.

5. Oltre a quanto previsto dalla L.R. n° 33/2000, si prescrivono le seguenti disposizioni:

- Gli impianti dovranno essere recintati su tutti i lati con siepi e filari di alberi;
- I progetti dovranno essere corredati da una relazione geologica che tenga conto delle specifiche caratteristiche dei suoli e delle norme di tutela della falda contenute nell'allegato di PRG;
- Lo scarico in mare deve avvenire solo tramite condotte interrato e comunque con reflui già trattati;
- I reflui non possono essere immessi direttamente o indirettamente in falda, nei paduli e nei corsi d'acqua senza preventivo trattamento.

#### *Aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi (E8)*

Comprendono aree per impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli. In tale sottozona rientrano anche i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale, nonché gli allevamenti intensivi.

Per gli impianti esistenti valgono le destinazioni d'uso e le categorie di intervento indicate negli elaborati grafici della Variante Generale.

Per gli impianti di conservazione e di trasformazione di nuova costruzione è prescritto il rapporto di copertura 0,5 mq/mq. E' ammessa l'abitazione del titolare o del custode della superficie massima di mq. 110.

Per quanto riguarda gli allevamenti sono da osservarsi i seguenti indici:

Superficie minima = mq. 20.000

Utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq, di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 mq. per l'alloggio del custode.

Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli	Allevamenti grandi e industriali
Confini di proprietà	35 mt	75 mt
Zone residenziali, centri e nuclei abitati	300 mt	600 mt
Case di abitazione	40 mt	50 mt
Strade	30 mt	50 mt

Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti potranno essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25.

Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Devono essere posti in atto provvedimenti e opere per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi adeguati alle condizioni ambientali ed alle dimensioni dell'allevamento e, in ogni caso, in grado di escludere l'inquinamento del terreno, delle acque sia superficiali che profonde e dell'aria.

La superficie delle sottozone E8 non concorre al raggiungimento dei limiti di edificabilità per le aree rurali e su di esse non potranno essere previsti interventi edilizi di cui alla legge regionale n° 64 del 1995.

#### *Aree per colture ortoflorovivaistiche ed orticole (E9)*

Nelle aree destinate a colture ortoflorovivaistiche ed orticole è ammessa la costruzione di serre fisse per aziende che mantengono in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quelle prescritte dal Piano Territoriale di Coordinamento e riportate nelle tabelle allegate. La costruzione di serre fisse non è soggetta a nessuna limitazione ed è commisurata alle esigenze produttive previste nei piani di miglioramento agricolo-ambientale approvati.

Nelle stesse aziende è ammessa la costruzione di annessi agricoli per una superficie coperta non superiore al 5% della superficie fondiaria dell'azienda stessa.

E' altresì ammessa la costruzione di nuove abitazioni e di annessi ad uso delle aziende orticole che mantengono in produzione le superfici minime riportate nelle tabelle allegate.

**UNITA' DI PAESAGGIO RURALE CON PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA-  
PRODUTTIVA**

TABELLA 1: COEFFICIENTI PER EDIFICAZIONI AD USO ABITATIVO E PER ANNESSI AGRICOLI

	U.P.R. AGRICOLA – PRODUTTIVE NUOVE EDIFICAZIONI USO ABITATIVO		U.P.R. AGRICOLA – PRODUTTIVE EDIFICAZIONI DI ANNESSI AGRICOLI	
	SAU MINIMA Ettari	SAU DI SOGLIA Ettari	SAU MINIMA ettari	SAU DI SOGLIA Ettari
<b>Ordinamento produttivo prevalente L.R. 64/95</b>				
<b>ORTICOLTURA *</b>	1	0,4	0,6	0,2
<b>FLOROVIVAISMO *</b>	0,8	0,4	0,5	0,2
<b>ORTO FLOROVIVAISMO CON SERRE FISSE ALMENO 0,3 Ha *</b>	0,6	0,3	0,4	0,3
<b>FRUTTETO (pianura)</b>	3	0,5	1,5	0,5
<b>FRUTTETO (collina)</b>	3	0,5	1,5	0,5
<b>VIGNETO (pianura)</b>	3	0,8	1,5	0,8
<b>VIGNETO (collina)</b>	3	0,8	1,5	0,8
<b>OLIVETO (pianura)</b>	4	0,8	2	0,8
<b>OLIVETO (collina)</b>	4	0,8	2	0,8
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	4	0,3	2	0,3
<b>SEM. SEMPLICE (pianura)</b>	8		5	
<b>SEM. SEMPLICE (collina)</b>	8			
<b>SEMINATIVO ABBANDONATO</b>	N.I		N.I	
<b>PIOPPETO</b>	15		10	
<b>BOSCO ALTO FUSTO</b>	30		15	
<b>BOSCO CEDUO</b>	50		25	
<b>CASTAGNETO FRUTTO</b>	30		25	
<b>PASCOLO E P. PASCOLO</b>	50		25	
<b>RIMBOSCHIMENTO di seminativi semplici</b>		0,5		0,5

\* Al di fuori delle zone E9 di PRG si applicano i coefficienti del seminativo irriguo

N.I.= nessun indice

Per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si applica, inoltre, la condizione del raggiungimento, per ciascuna unità lavorativa, di almeno il 60% del reddito minimo di riferimento, così come definito all'articolo 31 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento.

**UNITA' DI PAESAGGIO RURALE CON FUNZIONE PREVALENTE AGRICOLO-  
PAESAGGISTICA**

TABELLA 2: COEFFICIENTI PER EDIFICAZIONI AD USO ABITATIVO E PER ANNESSI AGRICOLI

Ordinamento produttivo prevalente L.R. 64/95	U.P.R. AGRICOLO – PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI NUOVE EDIFICAZIONI USO ABITATIVO		U.P.R. AGRICOLO – PAESAGGISTICHE-AMBIENTALI EDIFICAZIONI DI ANNESSI AGRICOLI	
	SAU MINIMA Ettari	SAU DI SOGLIA ettari	SAU MINIMA ettari	SAU DI SOGLIA ettari
<b>ORTICOLTURA</b>	***		***	
<b>FLOROVIVAISMO</b>	***		***	
<b>ORTO FLOROVIVAISMO CON SERRE FISSE ALMENO 0,3 Ha</b>	***		***	
<b>FRUTTETO (pianura)</b>	3	0,5	2	0,5
<b>FRUTTETO (collina)</b>	3	0,5	2	0,5
<b>VIGNETO (pianura)</b>	3	0,8	2	0,8
<b>VIGNETO (collina)</b>	3	0,8	2	0,8
<b>OLIVETO (pianura)</b>	4	0,8	3	0,8
<b>OLIVETO (collina)</b>	4	0,8	3	0,8
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	4	0,3	3	0,3
<b>SEM. SEMPLICE (pianura)</b>	12		9	
<b>SEM. SEMPLICE (collina)</b>	12		9	
<b>SEMINATIVO ABBANDONATO</b>	N.I.		N.I.	
<b>PIOPPETO</b>	15		10	0,5
<b>BOSCO ALTO FUSTO</b>	30		20	
<b>BOSCO CEDUO</b>	50		35	
<b>CASTAGNETO FRUTTO</b>	50		35	
<b>PASCOLO E P. PASCOLO</b>	50		35	
<b>RIMBOSCHIMENTO di seminativi semplici</b>		0,5		0,5

\*\*\* queste tipologie sono da considerare come seminativi irrigui

N.I.= nessun indice

Per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si applica, inoltre, la condizione del raggiungimento per ciascuna unità lavorativa di almeno il 40% del reddito minimo di riferimento, così come definito all'articolo 31 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento.

**UNITA' DI PAESAGGIO RURALE CON FUNZIONE PREVALENTE AGRICOLO-RESIDUALE**

TABELLA 3: COEFFICIENTI PER EDIFICAZIONI AD USO ABITATIVO E PER ANNESSI AGRICOLI

	U.P.R. AGRICOLO –RESIDUALI NUOVE EDIFICAZIONI USO ABITATIVO		U.P.R. AGRICOLO -RESIDUALI EDIFICAZIONI DI ANNESSI AGRICOLI	
	SAU MINIMA ettari	SAU DI SOGLIA Ettari	SAU MINIMA ettari	SAU DI SOGLIA ettari
<b>Ordinamento produttivo prevalente L.R. 64/95</b>				
<b>ORTICOLTURA *</b>	1	0,4	0,6	0,2
<b>FLOROVIVAISMO *</b>	0,8	0,4	0,5	0,2
<b>ORTO FLOROVIVAISMO CON SERRE FISSE ALMENO 0,3 Ha *</b>	0,6	0,3	0,4	0,3
<b>FRUTTETO (pianura)</b>	3	0,5	1,5	0,5
<b>FRUTTETO (collina)</b>	3	0,5	1,5	0,5
<b>VIGNETO (pianura)</b>	3	0,8	1,5	0,8
<b>VIGNETO (collina)</b>	3	0,8	1,5	0,8
<b>OLIVETO (pianura)</b>	4	0,8	2	0,8
<b>OLIVETO (collina)</b>	4	0,8	2	0,8
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	4	0,3	2	0,3
<b>SEM. SEMPLICE (pianura)</b>	10		5	
<b>SEM. SEMPLICE (collina)</b>	10		5	
<b>SEMINATIVO ABBANDONATO</b>	N.I		N.I	
<b>PIOPPETO</b>	15		10	
<b>BOSCO ALTO FUSTO</b>	30		15	
<b>BOSCO CEDUO</b>	50		25	
<b>CASTAGNETO FRUTTO</b>	30		25	
<b>PASCOLO E P. PASCOLO</b>	50		25	
<b>RIMBOSCHIMENTO di seminativi semplici</b>		0,5		0,5

\* Al di fuori delle zone E9 si applicano i coefficienti del seminativo irriguo

Per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si applica, inoltre, la condizione del raggiungimento, per ciascuna unità lavorativa, di almeno il 60% del reddito minimo di riferimento, così come definito all'articolo 31 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento.

**UNITA' DI PAESAGGIO RURALE CON RILEVANTE FUNZIONE DI  
PROTEZIONE AMBIENTALE**

TABELLA 4: COEFFICIENTI PER EDIFICAZIONI AD USO ABITATIVO E PER ANNESSI AGRICOLI

	U.P.R. AGRICOLO – PROTEZIONE TERRITORIALE NUOVE EDIFICAZIONI USO ABITATIVO		U.P.R. AGRICOLO – PROTEZIONE TERRITORIALE EDIFICAZIONI DI ANNESSI AGRICOLI	
	SAU MINIMA Ettari	SAU DI SOGLIA ettari	SAU MINIMA ettari	SAU DI SOGLIA ettari
<b>Ordinamento produttivo prevalente L.R. 64/95</b>				
<b>ORTICOLTURA</b>	***		***	
<b>FLOROVIVAISMO</b>	***		***	
<b>ORTO FLOROVIVAISMO CON SERRE FISSE ALMENO 0,3 Ha</b>	***		***	
<b>FRUTTETO (pianura)</b>	3	0,5	2	0,5
<b>FRUTTETO (collina)</b>	3	0,5	2	0,5
<b>VIGNETO (pianura)</b>	3	0,8	2	0,8
<b>VIGNETO (collina)</b>	3	0,8	2	0,8
<b>OLIVETO (pianura)</b>	4	0,8	3	0,8
<b>OLIVETO (collina)</b>	4	0,8	3	0,8
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	4	0,3	3	0,3
<b>SEM. SEMPLICE (pianura)</b>	12		9	
<b>SEM. SEMPLICE (collina)</b>	12		9	
<b>SEMINATIVO ABBANDONATO</b>	N.I.		N.I.	
<b>PIOPPETO</b>	15		10	0,5
<b>BOSCO ALTO FUSTO</b>	30		20	
<b>BOSCO CEDUO</b>	50		35	
<b>CASTAGNETO FRUTTO</b>	50		35	
<b>PASCOLO E P. PASCOLO</b>	50		35	
<b>RIMBOSCHIMENTO di seminativi semplici</b>		0,5		0,5

\*\*\* queste tipologie sono da considerare come seminativi irrigui

N.I.= nessun indice

Per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si applica, inoltre, la condizione del raggiungimento per ciascuna unità lavorativa di almeno il 40% del reddito minimo di riferimento, così come definito all'articolo 31 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento.

**UNITA' DI PAESAGGIO URBANO CON AREE A  
PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA**

TABELLA 5: COEFFICIENTI PER EDIFICAZIONI AD USO ABITATIVO E PER ANNESSI AGRICOLI

	U.P.U. – AREE CON FUNZIONI AGRICOLE NUOVE EDIFICAZIONI USO ABITATIVO		U.P.U. – AREE CON FUNZIONI AGRICOLE EDIFICAZIONI DI ANNESSI AGRICOLI	
	SAU MINIMA Ettari	SAU DI SOGLIA Ettari	SAU MINIMA ettari	SAU DI SOGLIA ettari
<b>Ordinamento produttivo prevalente L.R. 64/95</b>				
<b>ORTICOLTURA *</b>	1	0,4	0,6	0,2
<b>FLOROVIVAISMO *</b>	0,8	0,4	0,5	0,2
<b>ORTO FLOROVIVAISMO CON SERRE FISSE ALMENO 0,3 Ha *</b>	0,6	0,3	0,4	0,3
<b>FRUTTETO (pianura)</b>	3	0,5	1,5	0,5
<b>FRUTTETO (collina)</b>	3	0,5	1,5	0,5
<b>VIGNETO (pianura)</b>	3	0,8	1,5	0,8
<b>VIGNETO (collina)</b>	3	0,8	1,5	0,8
<b>OLIVETO (pianura)</b>	4	0,8	2	0,8
<b>OLIVETO (collina)</b>	4	0,8	2	0,8
<b>SEMINATIVO IRRIGUO</b>	4	0,3	2	0,3
<b>SEM. SEMPLICE (pianura)</b>	10		5	
<b>SEM. SEMPLICE (collina)</b>	10		5	
<b>SEMINATIVO ABBANDONATO</b>	N.I		N.I	
<b>PIOPPETO</b>	15		10	
<b>BOSCO ALTO FUSTO</b>	30		15	
<b>BOSCO CEDUO</b>	50		25	
<b>CASTAGNETO FRUTTO</b>	30		25	
<b>PASCOLO E P. PASCOLO</b>	50		25	
<b>RIMBOSCHIMENTO di seminativi semplici</b>		0,5		0,5

\* Al di fuori delle zone E9 si applicano i coefficienti del seminativo irriguo

Per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo si applica, inoltre, la condizione del raggiungimento, per ciascuna unità lavorativa, di almeno il 60% del reddito minimo di riferimento, così come definito all'articolo 31 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento.

## TITOLO II I SISTEMI TERRITORIALI

### CAPO I PERIMETRAZIONI

#### ART. 30 SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

Il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino comprende la quasi totalità degli ambiti prevalentemente edificati, in quanto entro il suo perimetro si trovano la città di Piombino e il porto a est; i vasti terreni parzialmente occupati da impianti industriali, a iniziare dalla parte centrale della città fino alle aree una volta occupate dallo Stagno di Piombino, la frazione di Fiorentina.

Il sistema può considerarsi unitario dal punto di vista ambientale, ma anche da quello funzionale. Attraversato al centro, da nord a sud, dall'asse costituito dalla SP della Principessa, dal Viale dell'Unità d'Italia e dalla parallela linea ferroviaria, da Fiorentina al centro antico, si stende a destra fino alla foce del Cornia e a sinistra, fino a Monte Pitti e ai Diaccioni, risalendo la collina di Salivoli.

In questo sistema sono concentrati i più rilevanti aspetti urbanistici fatti oggetto della Variante Generale: lo sviluppo del sistema portuale; il riassetto della grande viabilità comprendente il prolungamento della statale 398 da Montegemoli al porto; la riqualificazione e il recupero della parte orientale della città e l'istituzione del collegamento funzionale e formale tra città e porto; la tutela ambientale e paesaggistica degli ambiti non edificati che dal territorio retrostante si spingono profondamente entro l'abitato; il riassetto delle aree industriali e lo stabilirsi di un nuovo rapporto funzionale e morfologico tra città e industria, con un parziale arretramento di quest'ultima; il riordino di Fiorentina considerata punto di snodo tra accesso alla città di Piombino e accesso al sistema territoriale di Populonia e Baratti.

Le relazioni della città con il porto, con le aree di tutela ambientale e paesaggistica di Monte Pitti; di Montemazzano; della Tolla, delle Terre Rosse e della fascia costiera tra le due foci del Cornia; della città con le zone industriali; del territorio edificato con le zone agricolo-ambientali; tra parti vecchie e nuove della città; tra funzioni e attività diverse; fanno di questo territorio un vero e proprio sistema, le cui singole parti debbono essere considerate e organizzate in rapporto alle altre.

Sono parti del sistema territoriale la costa urbana, dalla Tolla a Salivoli, di pregio paesaggistico-ambientale e funzionale, e la fascia costiera di grande importanza ambientale e paesaggistica, che si stende tra la foce del Cornia e La Chiusa, comprendente la laguna della Chiusa, un palude a tamericeto e una suggestiva costa bassa.

## ART. 31 SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

Il sistema territoriale dei Monti di Populonia e di Baratti comprende le parti del territorio comunale di maggior valore culturale, ambientale e paesaggistico. Il patrimonio archeologico, il Golfo di Baratti, Populonia, il vasto bosco mediterraneo, la costa alta; sono altrettante risorse, da conservare e mantenere con cura, non solo per se stesse, bensì anche ai fini della politica turistica che la Val di Cornia intende sviluppare. E' tuttavia vero che a determinati comportamenti di eccessivo sfruttamento, di dispersione e di immediato profitto, deve essere sostituito un programma di assetto e di uso alternativo: un modo diverso di fare turismo, che la Variante Generale ipotizza. E' in un'ottica del genere che proprio in questa zona si realizza una stretta connessione tra pianificazione e normativa urbanistica e normativa ambientale-paesaggistica. Concorrono all'obiettivo i parchi territoriali, i centri turistico-ricettivi di Poggio all'Agnello e di S. Albinia, la trasformazione della SP della Principessa in strada parco, i punti di servizio, l'arretramento del carico turistico, la disciplina degli accessi del traffico meccanizzato.

Il sistema territoriale in parola è delimitato a sud dal sistema territoriale dei Monti di Piombino, a ovest dalla costa fino al confine comunale, a est dalla linea ferroviaria Campiglia-Piombino e dal Fosso Allacciante. Comprende gli abitati di Populonia Stazione, di Baratti e di Populonia. E' caratterizzato da vari rilievi tra i 200 e i 300 metri: i monti S. Maria, Gigante, Massoncello, Pecorino; i poggi Grosso e Guardiola, delle Granate.

Entro il sistema sono presenti consistenti aree di abusivismo, che degradano un territorio bellissimo: Asca-La Cagliana, Fabbriane per oltre cento ettari e Torrenuova.

## ART. 32 SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

Il sistema delle Macchie dei Perelli e della Sterpaia si estende lungo l'arcata del golfo di Follonica, dalla foce del Cornia a Torre Mozza, per la lunghezza di circa otto chilometri e una profondità media di un chilometro e mezzo.

Compreso tra linea di costa e la strada della Base Geodetica, il sistema in parola comprende molti insediamenti turistico-ricettivi: campeggi, villaggi turistici, ormeggi. Vi confluisce un forte turismo balneare, favorito dai detti insediamenti e dal fatto che siamo in presenza di una spiaggia libera. L'uso, molto intenso e privo di una buona organizzazione complessiva, richiede un sistema di punti di servizio e la disciplina degli accessi da parte del traffico meccanizzato.

La fascia costiera rappresenta la risorsa fondamentale dell'uso turistico; pertanto deve essere ben tutelata; contemporaneamente deve essere mantenuto il retroterra agricolo. Pertanto la Variante Generale prevede giudiziosi incrementi degli insediamenti turistico-ricettivi esistenti e il loro miglioramento nella qualità funzionale e morfologica. Anche in questo sistema territoriale, così importante per lo

sviluppo della politica turistica, si tratta di passare dagli usi immediati e a volte di inconsulto sfruttamento a un uso delimitato e organizzato. Anche qui si vuol favorire l'arretramento del carico turistico, mediante previsione di attrezzature turistiche, ricettive e commerciali verso l'interno (Vignale, Riotorto).

Il parco territoriale, che occupa buona parte del sistema, comprende i 135 ettari del bosco della Sterpaia, "unico lembo residuo della foresta umida maremmana, dove si trovano esemplari arborei ultracentenari di importanza monumentale" (cfr. Indagine sulla lottizzazione abusiva, Bandecchi e Vivaldi, Pontedera 1990).

## ART. 33 SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTO E MONTIONI

Il sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni occupa il settore orientale del territorio comunale ed è interessato quasi integralmente dal bosco mediterraneo.

Oltre il Monte Acuto, si individuano vari poggi: al Vento, Val Marvuca, Diaccio al Cambio, Rossi, del Sugherone, Romano, e la vallecchia del Fosso di Riotorto.

Siamo pertanto di fronte a una vasta risorsa da salvaguardare. All'interno di essa è individuato il parco territoriale archeologico del Castello di Riotorto.

Il perimetro del sistema coincide a sud con la vecchia Aurelia, risale verso nord lungo la SP Casalpiano e poi punta in direzione del confine comunale utilizzando una strada esistente, in prossimità dei poderi Paladini e Capannone.

Sul margine occidentale del sistema territoriale in parola sono ubicati il complesso di Vignale, che la Variante Generale propone di destinare a usi turistico ricettivi a supporto della costa orientale, e l'abitato di Riotorto, dove sono previste funzioni commerciali e turistico-ricettive, oltre quelle residenziali: un borgo da mantenere entro dimensioni limitate per non comprometterne la qualità e la vivibilità.

## ART. 34 SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

Il sistema territoriale della piana centrale, tra il confine comunale a nord, la strada della Base Geodetica a sud, la linea ferroviaria Campiglia - Piombino a ovest e le colline di Riotorto a est, comprende terreni di alta produttività agricola. E' attraversato sul lato sinistro dal corso del Cornia.

Numerosi nuclei, complessi e case coloniche punteggiano il territorio. Molti sono da conservare per il loro valore storico artistico; assieme al Cornia, agli argini, ai filari di alberi danno luogo a un paesaggio di notevole interesse, che si spinge lontano, fino alle colline di Campiglia.

La tutela di questo territorio non solo è essenziale per assicurare il mantenimento di una risorsa di grande importanza produttiva, ma anche per i suoi valori ambientali e paesaggistici (sarebbe sbagliato riconoscere interesse paesaggistico solo alle aree protette dalla legislazione regionale).

In prossimità dell'angolo sud occidentale del sistema si trova la zona industriale di Montegemoli: un insediamento in verità un po' occasionale: la Variante Generale punta soprattutto sullo sviluppo e sulla riorganizzazione dell'enorme quantità di zone industriali presenti entro il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino.

## TITOLO III

### AMBITI PREVALENTEMENTE EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO

#### CAPO I

#### SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

Il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino, comprende la città di Piombino, suddivisa negli ambiti: della città antica; della città ottonovecentesca; della città contemporanea, articolata in ambiti della progettazione unitaria con tipologie differenziate di edilizia residenziale pubblica e privata e ambiti di lotti con tessuti tipologici residenziali differenziati; degli insediamenti produttivi; delle infrastrutture portuali di Piombino, Salivoli, Marina, Chiusa e Terre Rosse; dell'abitato di Fiorentina.

#### ART. 35 AMBITO DELLA CITTA' ANTICA

E' costituito dalla parte della città, preesistente agli ampliamenti ottocenteschi (piano Orsini; 1899), corrispondente alla zona di centro storico del PRG vigente.

La disciplina delle categorie d'intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili è indicata puntualmente per edifici o insieme di edifici negli elaborati grafici della Variante Generale. Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale.

L'insediamento di funzioni commerciali, dove previsto e consentito per i singoli immobili, è comunque limitato ai soli esercizi di vicinato (così come definiti dal D. Lgs. 114/98 e dalla normativa regionale d'attuazione) ed alle merceologie stabilite dai regolamenti comunali vigenti.

Un intervento di grandissima importanza per la qualificazione sociale e culturale del centro antico, per l'avvio di una organica politica di recupero e per lo sviluppo del turismo, è costituito dal riuso della sede ospedaliera.

L'intervento fa parte in modo esemplare del criterio del riuso di risorse, che è alla base della variante generale.

Per il complesso edilizio dell'ex Ospedale operano le disposizioni normative e progettuali definite dalla variante parziale, approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 87 del 26.04.1996, i cui contenuti, integrano pertanto le previsioni della Variante Generale limitatamente all'ambito spaziale in argomento.

Altre previsioni della variante generale, sono strettamente relazionate al recupero della sede ospedaliera. Sono: la trasformazione in esercizi commerciali lungo le Vie Cavour e Garibaldi; l'ampliamento dell'edificio, in parte distrutto da eventi bellici, tra le suddette strade; il recupero degli edifici già sede dei licei in Via Cavour, per funzioni residenziali, commerciali e turistico-ricettive, e del complesso storico di Piazza Manzoni già sede dell'IPSIA per la creazione di un polo culturale che potrebbe ospitare anche la biblioteca e l'archivio storico comunale; il piccolo ampliamento dell'edificio posto all'angolo tra Via del Fossato e Piazza dei Grani; il

recupero accurato della Cittadella, complesso di notevole valore storico e artistico; il riuso del fabbricato della scuola C. Battisti.

In questo fabbricato, di interesse storico artistico e testimoniale, in posizione rilevante all'inizio di Piazza Bovio, potrebbero trovare posto il centro di biologia marina convenientemente ampliato, una sala conferenze. Solo una limitata parte dell'edificio può essere riservata a uffici comunali, comunque legati al prevalente uso culturale di esso. Altri settori di uffici comunali, particolarmente quelli di maggior richiamo di pubblico, dovrebbero essere allontanati dal centro antico. Possono essere trasferiti negli edifici a monte di Viale della Resistenza, in corrispondenza all'ingresso agli impianti siderurgici.

Come previsto nel precedente art. 7, le destinazioni d'uso della vecchia sede ospedaliera e della scuola Battisti saranno comunque precisate nei piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, che dettaglieranno anche le categorie d'intervento specifiche per ogni loro parte. Si prevede la redazione di specifici piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, anche per i complessi scolastici dismessi di Via Cavour e di Piazza Manzoni, al fine di definire puntualmente le modalità d'intervento sugli stessi e sugli spazi pubblici ad essi relazionati, nonché le specifiche destinazioni d'uso e l'organizzazione funzionale degli stessi.

In particolare per il complesso di Piazza Manzoni (ex IPSIA) con il piano di recupero si dovranno individuare gli edifici di valore storico monumentale da sottoporre a restauro, le addizioni e gli interventi realizzati in tempi recenti da rimuovere e sostituire con nuovi organismi edilizi in relazione alle nuove funzioni da insediare.

Per gli ex licei di Via Cavour, si potrà valutare, in sede di definizione del piano di recupero, l'opportunità di procedere alla parziale od integrale sostituzione dei fabbricati esistenti, anche al fine di conseguire una progettazione integrata con lo spazio urbano di Piazza dei Grani e ridefinire con interventi di maggiore qualità architettonica la cortina edilizia di Via Cavour che si apre sulla piazza ed è visibile dal fronte mare.

Sia per il complesso monumentale di Piazza Manzoni, sia per gli edifici degli ex licei di Via Cavour, in relazione alla loro riconversione funzionale, saranno ammissibili incrementi volumetrici da valutare in sede di definizione del piano di recupero.

Tutte queste operazioni dovrebbero essere accompagnate dalla riorganizzazione e riqualificazione della Piazza dei Grani, un magnifico anfiteatro naturale che ha per sfondo l'Elba nell'ambito della quale potrebbero essere ricavati anche locali di servizio (quali un piccolo punto di ristoro, un auditorium, esercizi commerciali, etc.) mantenendo comunque la naturale morfologia dello spazio urbano, e dal restauro del porto di Marina, dal quale potrebbero partire suggestivi itinerari turistici per le isole. Al di sotto della piazza potranno essere ricavati parcheggi interrati in relazione alle nuove funzioni da insediare nell'area.

La progettazione della piazza dovrà comunque essere definita puntualmente nell'ambito di un piano di recupero, di iniziativa pubblica o privata che potrà essere

elaborato contestualmente a quello relativo al complesso scolastico dei licei di Via Cavour.

Il comune prenderà in considerazione al momento della formazione degli interventi fin qui descritti, la opportunità di ricostruire almeno parzialmente il tessuto urbano di Borgo la Noce.

Le limitate addizioni, di cui si parla nel precedente comma, potrebbero ricostituire, sia pure in parte, il tessuto urbano squarciato dagli eventi bellici e aggiungere nel centro storico una quota piccola ma significativa di residenze pubbliche.

A opere concluse, se si sarà potuto contare su congrui impegni pubblici e privati e su una progettazione di qualità, risulterà una zona urbana di notevole fascino ambientale e paesaggistico, di interesse storico, di indubbio valore sociale ed economico.

Un altro luogo di rilevante interesse per la riqualificazione del centro antico e per lo sviluppo del settore turistico, è il Castello. Negli anni scorsi non sono mancate prestigiose iniziative comunali, come il concorso per progetti di recupero del complesso e per l'avvio di un museo del ferro; alle quali si sono aggiunti di recente usi sociali e ricreativi che hanno fatto conoscere questo eccezionale monumento. La Variante Generale conferma l'intervento di restauro e gli usi culturali e museali, considerandoli in relazione con le adiacenti previsioni (riprogettazione del cimitero, costituzione del parco della Tolla, formazione della piazza del mercato, sistemazione della costa urbana) per realizzare il progetto generale CITTA' - PORTO, basato sulla riqualificazione della parte orientale della città, che rappresenta certamente l'obiettivo essenziale della Variante Generale per Piombino.

#### ART. 36 AMBITO DELLA CITTA' OTTO-NOVECENTESCA - GLI ISOLATI

- Ambito esterno alla città antica e disposto attorno a questa, comprendente l'insediamento di Cotone-Poggetto (Piano Pampana 1925), caratterizzato da tessuto urbano di impianto otto-novecentesco, a maglia regolare, isolati quadrati o rettangolari, rete stradale uniforme a volte costituente assi commerciali, suddivisibile nelle seguenti principali classi tipologiche:

- a) isolati a corte con edilizia continua di perimetro, su filo strada;
- b) isolati suddivisi in lotti, a palazzine ed edifici in linea multipiani, con distacchi tra gli edifici, su filo strada o arretrati;
- c) isolati a villini, arretrati dal filo strada e circondati da giardino.

In gran parte a prevalente uso residenziale, nei settori più vicini al centro antico è caratterizzato da numerosi e diffusi usi commerciali produttivi e direzionali,

che occupano quasi integralmente i piani terreni.

Gli obiettivi della variante generale per quanto riguarda l'intero ambito consistono essenzialmente:

1) nella conservazione del tessuto urbano e delle caratteristiche architettoniche del patrimonio edilizio. Pertanto, gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola sono di norma, salvo diversa indicazione sugli elaborati grafici di variante, tesi alla conservazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, con i materiali, le tecniche e i colori conformi a quelli esistenti come stabilito dal precedente art. 7, alla voce "manutenzione straordinaria"; restauro e risanamento conservativo c e ristrutturazione edilizia d.

Ai fini del ripristino tipologico e morfologico e del miglioramento funzionale dei locali ai piani terreni occupati da esercizi commerciali, da attività produttive e di servizio, è ammessa, limitatamente a questi locali, nelle aree indicate A2c e A2c degli elaborati grafici della Variante Generale, la categoria d'intervento am3.

In questi interventi la categoria d'intervento am1. è ammessa esclusivamente per la formazione di locali destinati a servizi igienici e tecnici.

Negli interventi di cui sopra si dovrà contestualmente perseguire, ove possibile, l'obiettivo del recupero e del miglioramento morfologico del fronte degli edifici mediante la sostituzione delle insegne, il ripristino di materiali originari e delle decorazioni, la rimozione di tubazioni e di linee elettriche e di quant'altro deturpa il prospetto dell'edificio. Si dovranno, per quanto possibile, ridurre gli intasamenti degli spazi interni dell'isolato ed eliminare le superfetazioni degradanti.

Al fine di favorire la utilizzazione residenziale di locali sottotetto attualmente di altro uso, per tali locali ancorché non abitati, nei soli edifici e complessi indicati con le destinazioni d'uso B1 e B2 dagli elaborati grafici della Variante Generale, è ammessa la categoria d'intervento am2 Sono comunque esclusi da questa possibilità gli edifici e i complessi per i quali gli elaborati grafici della Variante Generale stabiliscono le categorie di intervento c, d, per i quali l'eventuale recupero dei sottotetti, ancorché non utilizzati, deve essere attuato con le opere stabilite per tali categorie di intervento.

2) Nel graduale allontanamento di quote di terziario, di magazzini e depositi e di attività produttive che danno luogo a molestie e inquinamenti.

Per tale obiettivo è vietato il mutamento della destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari ai piani superiori al terreno, con la sola eccezione delle ditte esercenti attività professionali, a condizione che nei singoli immobili si mantenga comunque la prevalente destinazione residenziale.

Ai piani terreno degli edifici esistenti classificati A1 e B1, sono ammessi mutamenti d'uso solo per commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla residenza.

Ai piani terreno degli edifici esistenti classificati A2 e B2, sono ammessi mutamenti d'uso per attività commerciali al dettaglio e artigianali che non diano luogo a molestie e inquinamento, direzionali, pubbliche o d'interesse pubblico.

E' sempre ammessa l'utilizzazione residenziale di edifici destinati o classificati dalla Variante Generale ad altri usi.

E' inoltre ammessa l'utilizzazione per attività ricettive di cui alla L.R.T. 78/81, purchè estesa all'intero organismo edilizio, nelle aree, complessi od immobili classificati A2, B2, e D.

Le autorimesse e i parcheggi privati costituenti pertinenze delle abitazioni, sono considerati usi residenziali.

Per questo ambito, negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati per isolato e, ove necessario, per edificio, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili. Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale. Sono inoltre perimetrare, e individuate mediante numerazione progressiva, le aree interessate dagli interventi unitari.

Il piano parziale o totale in rialzamento dell'albergo Centrale in Piazza Verdi deve essere simile, per caratteri architettonici, decorazioni e colori, alle preesistenze.

Nella ristrutturazione dell'ex cinema Semaforo Rosso dovrà essere garantita la conservazione della facciata su Piazza Verdi, che mantiene ancora i caratteri architettonici e decorativi originari, e la sua riqualificazione anche mediante l'eliminazione e la sostituzione delle insegne pubblicitarie esistenti che costituiscono elemento di disturbo visivo ed estetico.

Ad integrazioni delle funzioni commerciali già presenti nell'edificio sono ammessi usi direzionali e residenziali.

L'ampliamento dell'albergo Moderno in Corso Italia consiste nella demolizione del piccolo corpo di fabbrica a un piano su piazza Gramsci e nella sua sostituzione con due campate del tutto simili a quelle del retrostante fabbricato a tre piani. Il fronte originario deve essere fedelmente ricostruito.

In attesa dell'intervento di sostituzione di cui sopra, è ammessa l'installazione di infissi sulla terrazza coperta esistente su Piazza Gramsci al fine di consentirne l'utilizzo esclusivamente per integrare i servizi dell'albergo.

All'ampliamento si accompagnerà la sistemazione a cura del Comune e/o dei privati, di Piazza Gramsci, consistente nella formazione di uno spazio pedonale e di una cortina di alberi sul lato meridionale della piazza. Altri interventi circostanti sono: il recupero morfologico e funzionale degli edifici lungo Viale Carducci e il restyling dell'edificio in angolo tra Via Lombroso e Corso Italia. Tuttavia la trasformazione più importante nella zona considerata è costituita dall'intervento unitario 31 su aree delle Ferrovie dello Stato.

Nella ristrutturazione dell'ex Cinema Sempione dovrà essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici della facciata su Corso Italia che costituisce una significativa memoria della città.

Nell'ambito della città ottonevicesca, precisamente nel suo settore orientale in cui si collocano alcune delle più significative previsioni della Variante Generale, in corrispondenza degli isolati compresi: tra le vie Pisacane, Buoizzi, Colombo e Marco Polo; tra le vie Pisacane, Landi della Ferriera e Buoizzi; tra le vie Pavolini, Ferrer, Pietri e Giordano Bruno; è esemplificato l'assetto della rete stradale urbana, definito

nel precedente art. 11. Tali esempi non costituiscono previsioni vincolanti, bensì suggerimenti tesi a dimostrare le possibilità di riqualificazione urbana e di recupero di spazi pubblici insite in un piano di assetto funzionale e morfologico delle strade, particolarmente nelle parti più dense della città.

Sempre nella città ottonovecentesca, in corrispondenza del quartiere Cotone - Poggetto, si trova un'area abbastanza estesa, posta lungo Via della Capriola, a monte dell'insediamento operaio. Si prevede l'intervento di sostituzione dei manufatti precari esistenti e la possibilità di realizzazione di nuovi garages pertinenziali a servizio delle abitazioni che ne sono sprovviste mediante la realizzazione di una nuova struttura edilizia a un piano, ma anche in sotterraneo se necessario, da destinare integralmente a garages.

Per garantire la qualità del nuovo complesso e per definire le quantità volumetriche e di superficie edificabile, la sua realizzazione sarà subordinata alla redazione di un progetto edilizio unitario.

#### ART. 37 LA CITTA' CONTEMPORANEA: AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA CON TIPOLOGIE DIFFERENZIATE DI EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA.

Ambiti generalmente delimitati da strade di attraversamento urbano, risultanti da progettazione unitaria di edilizia residenziale pubblica o privata, caratterizzati da diverse tipologie edilizie disposte a nuclei, comprendenti organiche aree di pertinenza private e comuni, da viabilità interna di servizio, da dotazione di spazi pubblici e di attrezzature.

Gli ambiti sono delimitati con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici della Variante Generale; sono indicati per immobile, complesso o area le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.

Sono comunque fatti salvi gli usi in atto, gli indici edilizi ed urbanistici, le previsioni insediative e le prescrizioni risultanti dai piani urbanistici attuativi approvati per gli ambiti di progettazione unitaria prima dell'adozione della Variante Generale. All'eventuale edilizia di completamento si applicano, una volta realizzata, le disposizioni stabilite per l'intero ambito di appartenenza.

Gli obiettivi della Variante Generale per quanto riguarda gli ambiti in parola, consistono:

- a) nella conferma della destinazione d'uso residenziale
- b) nella conservazione dell'intero insediamento, considerato nella sua unitarietà di tessuto urbano e di architetture, la cui tutela rappresenta una finalità specifica della Variante Generale. Pertanto, gli interventi ammissibili sono finalizzati alla conservazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, con mantenimento e ove necessario con ripristino dei materiali e dei colori originari come stabilito dal

precedente art. 7, alla voce "manutenzione straordinaria"; ristrutturazione edilizia di  
Gli interventi di conservazione non riguardano solo gli edifici, bensì anche i loro  
spazi di pertinenza e quelli comuni, la viabilità di servizio, le attrezzature, in quanto  
parti inscindibili dell'insediamento. Sono vietati interventi singoli, anche di  
manutenzione ordinaria, che comportino alterazione dell'unitarietà architettonica dei  
nuclei.

Negli elaborati grafici della variante generale sono individuate mediante  
apposita perimetrazione e numerazione progressiva le aree interessate dagli interventi  
unitari di completamento, che debbono conformarsi alle caratteristiche tipologiche  
esistenti, come precisato nella descrizione degli interventi.

## LA CITTA' CONTEMPORANEA: AMBITI DI LOTTI DI EDILIZIA PRIVATA, CON DIVERSE TIPOLOGIE EDILIZIE.

Ambiti generalmente delimitati da strade di attraversamento urbane, risultanti  
dall'aggregazione di interventi edilizi residenziali singoli nei quali prevale il rapporto  
con il lotto di pertinenza.

Gli obiettivi della Variante Generale per quanto riguarda gli ambiti in parola,  
consistono:

- 1) nella conferma del carattere prevalentemente residenziale;
- 2) nel consolidamento urbanistico degli ambiti; è ammessa la trasformazione degli  
edifici mediante singoli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di pari  
volume, indicati puntualmente per edificio e per insiemi di edifici negli elaborati  
grafici della Variante Generale, con possibilità di variazione degli usi nei limiti  
definiti dall'art.26.

Sono inoltre perimetrate e individuate mediante numerazione progressiva le  
aree interessate dagli interventi unitari.

### ART. 38 INTERVENTI UNITARI

#### IU 1

Le aree interessate sono ubicate a monte di una strada in località Diaccioni.

E' prevista l'edificazione di case a schiera eguali a quelle antistanti, per un  
numero complessivo di 24 alloggi ed una volumetria massima di 13.000 mc.

In questo, come in altri interventi, è prescritta la ripetizione delle architetture  
esistenti. I completamenti pertanto, hanno l'aspetto di vere e proprie duplicazioni di  
organismi esistenti, dei quali mantengono i parametri urbanistici. La soluzione  
planovolumetrica è prescrittiva e l'attuazione conforme è assentibile mediante  
concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, di cui all'art.  
9, lettera G.4, l'intervento, ai sensi dell'art. 7, lettera cm della presente normativa, è  
considerato di espansione.

#### IU 2

L'area interessata è ubicata a nord-ovest del nucleo residenziale compreso tra le Vie Grandi, De Nicola e La Malfa, su una leggera depressione di un terreno che si innalza verso ovest.

E' prevista la edificazione di case a schiera simili a quelle presenti nel nucleo, per un numero di 14 alloggi ed una volumetria massima di mc. 5.600.

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

L'intervento è compreso nel piano di zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

### IU 3

L'area interessata costituisce il lato settentrionale del nucleo residenziale compreso tra le Vie Di Vittorio, Togliatti e De Nicola, con edifici disposti attorno a un vasto spazio verde. Nell'area, sull'estremità nord occidentale è prevista l'edificazione di un edificio a torre simile agli altri presenti nel nucleo, per 32 alloggi. Il lato è chiuso da un fabbricato lungo 60 metri, della profondità di sette metri; a due piani, di cui: il terreno costituito da garages e il primo piano da alloggi, in numero di sei.

L'intervento unitario prevede complessivamente 38 alloggi ed una volumetria massima di mc. 10.000.

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

L'intervento è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

### IU 4

Nei terreni compresi tra Via Di Vittorio, Via S. Quirico e la scuola sono presenti tre edifici di un certo valore tipologico e ambientale anche per la loro disposizione che determina uno spazio interessante. Gli edifici non fanno parte dell'intervento unitario: sono da recuperare, con interventi di restauro e risanamento conservativo e in prossimità di essi, a chiudere lo spazio suddetto in direzione di Via Di Vittorio, l'intervento unitario prevede un edificio di due piani, comprendente sei alloggi pari a mc. 2.400. La nuova edificazione è compresa nel Piano di zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62); prevede la demolizione di un manufatto degradante. Separatamente dall'intervento unitario sono previsti vari interventi finalizzati alla rimozione del degrado della zona, dal recupero dei tre edifici su menzionati alla sistemazione delle aree libere, con formazione di parcheggi, soprattutto a servizio della discoteca presente nell'area. Per quest'ultima, oltre l'intervento di sostituzione è ammesso un incremento volumetrico di 700mc.

La soluzione plano-volumetrica dell'intervento unitario è indicativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta; soluzioni diverse possono

essere proposte mediante piano attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 4 BIS

L'area interessata, ubicata lungo la Via di San Quirico e delimitata a monte dagli impianti sportivi e dalla nuova viabilità prevista a prolungamento di Via delle Pace, è caratterizzata dalla presenza di alcuni manufatti di origine produttiva-artigianale in forte stato di degrado.

Al fine di promuovere la riqualificazione ed il riordino complessivo dell'area si prevede la completa demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con tipologie edilizie a villino, isolato o binato, per una volumetria complessiva di 1.385 mc, comprensiva di quella esistente. Essendo l'area in questione più elevata rispetto alla Via di San Quirico si prescrive che i nuovi fabbricati non superino l'altezza di un piano fuori terra, eventualmente rialzato, e che nella nuova edificazione sia osservata la distanza minima di 5mt. dalla Via di San Quirico e di 10 mt. dalla nuova viabilità di previsione. A carico dei soggetti attuatori è previsto il consolidamento e la riqualificazione formale del muro di contenimento lungo la Via di San Quirico.

La soluzione planovolumetrica è orientativa.

L'intervento è assentibile con concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 5

L'area interessata è ubicata lungo la via di San Quirico, sulla destra della scuola.

E' prevista l'edificazione di un edificio di due piani fuori terra per una volumetria massima di 7.000 mc. ed un'autorimessa sotterranea. Ad integrazione della destinazione d'uso residenziale sono ammesse attività commerciali (esercizi di vicinato) ed uffici nel limite massimo del 30% del volume consentito.

Fanno parte dell'intervento unitario le aree di proprietà comunale poste ai margini nord e sud dell'intervento stesso di cui è prevista la sistemazione a parcheggio e a verde pubblico con interventi a carico dei soggetti attuatori. Dette aree potranno essere parzialmente interessate dalla realizzazione dell'autorimessa sotterranea ad uso privato.

La soluzione plano-volumetrica dell'intervento unitario è indicativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta convenzionata; in sede di attuazione dell'intervento si dovrà disciplinare, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 la concessione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale destinate alla realizzazione dell'autorimessa interrata.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 6

I terreni interessati dall'intervento unitario iniziano sotto l'area ospedaliera di Villa Marina, proseguono a monte degli edifici esistenti in cima a Via Fermi e arrivano al fosso Diaccioni. Risultano pertanto attraversati dal proseguimento di Via della Pace, da Via Forlanini fino alla zona sportiva comprendente il pattinodromo e il campo di rugby. I terreni scendono dall'area ospedaliera verso il fosso.

L'edificazione è ammessa con edifici in linea analoghi a quelli esistenti in zona, ma a due piani, posti sulle curve di livello, per un massimo di 72 alloggi, corrispondenti a 28.800 mc.

In alternativa, parzialmente o totalmente, sono altresì ammesse soluzioni tipomorfologiche e planovolumetriche per la realizzazione di villini isolati, binati o a schiera.

Sugli elaborati grafici della variante generale sono indicate le aree di verde pubblico, in corrispondenza della linea elettrica che attraversa l'insediamento, da realizzarsi da parte degli attuatori dell'intervento.

Nell'ambito dell'intervento unitario è altresì previsto il prolungamento del Viale della Pace che, in questo tratto, svolge funzione di alimentazione primaria del nuovo insediamento. Dovrà pertanto essere realizzato dagli attuatori dell'intervento sulla base di un progetto stralcio del più lungo tracciato viario che prosegue fino alla via di S. Quirico, da concordarsi con il Comune.

Trattandosi di una viabilità destinata ad assicurare il collegamento collinare tra la città ed il quartiere di Salivoli, dovranno essere assicurati distacchi tra la strada e gli edifici antistanti nella misura minima prevista dal D.M. n.1444/68. Lungo la nuova viabilità sono previste fasce alberate di uso pubblico, da attrezzare con percorsi pedonali ed elementi di arredo urbano, che saranno sistemate dagli attuatori dell'intervento contestualmente alla nuova strada.

Dovranno essere altresì essere ridotte al minimo le immissioni di strade secondarie.

Nell'area IU 6 possono essere collocate stazioni di distribuzione carburanti, che dovranno tuttavia essere organicamente inserite nelle costruzioni previste, utilizzando parte della volumetria ammessa. Una quota non superiore al 30% della volumetria può essere destinata ad albergo.

Nella progettazione esecutiva degli interventi edificatori e infrastrutturali si dovranno ricercare soluzioni progettuali tali da limitare al massimo gli sbancamenti.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

## IU 7

L'area interessata costituisce un lotto di completamento compreso tra le Vie Boccioni, Rosai e Marconi. Nell'area è ammessa l'edificazione di una palazzina residenziale di 2 piani, della cubatura totale di 1.600 mc., corrispondente a quattro alloggi, due per piano. L'intervento prescrive la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico lungo Via Bocconi, della superficie di mq. 180.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 8

La realizzazione del porto turistico di Salivoli, descritto e regolamentato nel seguente art. 40, richiede la formazione di una sia pur limitata area retro portuale, dato che esso si colloca in un contesto esclusivamente residenziale.

Tale area è stata individuata a monte del porto turistico, a lato di via Salivoli.

E' prevista l'edificazione di una struttura con destinazione d'uso turistico ricettiva (albergo o residenza turistico alberghiera di cui alla vigente normativa regionale di settore), della cubatura massima di mc. 8.000; il complesso edilizio non potrà superare i due piani per evidenti motivi paesaggistici, dovrà essere preferibilmente orientato ortogonalmente alla viabilità di accesso e dovrà essere realizzato con soluzione tipo-morfologica coerente con l'edilizia abitativa del tessuto urbanistico circostante.

I servizi della struttura ricettiva (quali piscina coperta, palestra, centro benessere, piccoli servizi commerciali, ecc.....) ed i relativi parcheggi potranno essere ricavati nel sottosuolo senza tuttavia alterare la naturale morfologia della falesia sottostante. In tal caso non verranno computati nella volumetria massima consentita.

La parte dell'intervento unitario che si affaccia sul porto turistico, sarà preferibilmente sistemata a giardino a servizio della struttura ricettiva, con caratteristiche di belvedere considerata la posizione molto bella, affacciata sul mare e allietata da vedute verso la costa piombinese e verso l'Elba.

In considerazione dell'ampia dotazione di parcheggi pubblici ubicati lungo la vicina via di Salivoli, in luogo della realizzazione diretta delle aree destinate a parcheggio pubblico di cui al D.M. 1444/68, è ammessa la monetizzazione delle stesse per una superficie pari a mq. 1.500.

All'esterno dell'intervento unitario, sul lato ovest, è previsto un percorso pedonale che collega la struttura ricettiva ed i parcheggi previsti lungo la Via di Salivoli con il sottostante approdo turistico.

Al fine di diversificare le modalità di accesso alla struttura ricettiva e limitare il flusso di traffico sulla viabilità esistente a monte dell'Intervento Unitario, è ammessa inoltre la realizzazione di ascensore esterno per un collegamento diretto con il sottostante approdo e la realizzazione di un eventuale accesso carrabile alla base della falesia. Resta inteso che tale possibilità è subordinata, oltre alle necessarie verifiche di fattibilità, alla definizione di opportune intese con i soggetti gestori dell'approdo stesso e con il Comune per quanto attiene gli aspetti demaniali marittimi.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. In considerazione dei particolari valori paesaggistici ed ambientali dell'ambito costiero in cui si colloca l'intervento edificatorio, in sede di pianificazione attuativa dovranno essere elaborate le valutazioni degli effetti

ambientali di cui all'art. 32 della L.R. 5/95. Nell'ambito di tali verifiche si dovrà tra l'altro valutare l'inserimento del nuovo intervento edificatorio sotto il profilo paesaggistico, anche mediante tecniche di rappresentazione virtuale. L'esito di tali valutazioni, a cui resta subordinata l'attuazione dell'intervento, potrà determinare il contenimento delle volumetrie massime consentite.

## IU 9

E' un intervento di notevoli dimensioni; è inoltre di forte valore urbano in quanto comprende una grande estensione di terreni che costituiranno il parco urbano di Poggio Mazzano, di seguito normato.

Questa zona fa parte di quel "varco verde" da Monte Pitti, a Poggio Mazzano, fino ai Pozzetti che penetra nella città costituendo una separazione urbanistico-paesaggistica e ambientale tra parti consistenti della città medesima.

Le aree del parco di Poggio Mazzano ricadenti all'interno dell'intervento unitario, in quanto necessarie alla realizzazione di una attrezzatura urbana d'interesse generale, saranno cedute gratuitamente all'amministrazione comunale ai sensi e per le finalità dell'art. 28 della legge urbanistica n.1150/1942 e computate come standard per l'urbanizzazione secondaria. In subordine alla cessione gratuita, il Comune potrà stabilire, secondo quanto di seguito normato, che tali aree siano parzialmente mantenute in proprietà privata con vincolo permanente di uso pubblico e di inedificabilità assoluta, da trasciversi a cura dei privati, alla conservatoria dei RR.II..

Le opere per la sistemazione delle aree del parco urbano saranno a carico dell'Amministrazione Comunale, fatta salva la facoltà di definire intese con gli attuatori dell'intervento unitario per la loro realizzazione a scomputo dei contributi di concessione. Potranno altresì essere definite intese con gli attuatori dell'intervento unitario per il mantenimento delle aree del parco.

Sui lati ad est e ad ovest dell'intervento unitario sono previsti nuovi insediamenti per i quali si persegue l'obiettivo della contestualizzazione con i tessuti tipologici residenziali presenti in zona.

In loc. Buca del Bisaccino, lungo la Via Lerario, esiste un insediamento a carattere produttivo che risulta incoerente con il circostante tessuto urbano, caratterizzato da funzioni residenziali, sportive e di servizio.

Il piano si propone pertanto di favorire la delocalizzazione degli impianti produttivi prevedendo riusi delle relative aree per fini residenziali, sportivi e di servizio urbano.

L'insieme di questi obiettivi si persegue mediante 4 sub-interventi: il 9/a, il 9/b, il 9/c, 9/d, progettabili e attuabili separatamente.

Nel sub-intervento 9/a è individuata un'area d'insediamento in località Pozzetti, a monte di Viale Michelangelo, nella quale sono ammessi fabbricati residenziali con tipologie a villini (isolati, binati o a schiera) con un massimo di due piani fuori terra rispetto alla quota naturale dei terreni.

Per quest'area d'insediamento la Variante non indica soluzioni planovolumetriche. Le costruzioni ammesse dovranno perseguire l'obiettivo della

contestualizzazione con le soluzioni tipo-morfologiche dei tessuti edilizi degli insediamenti limitrofi.

In totale, nelle aree d'insediamento del sub-intervento 9/a, è ammessa una cubatura massima di 26.000 mc., corrispondenti a 65 alloggi. E' facoltà degli attuatori demolire o recuperare la costruzione, in gravi condizioni di degrado, a ridosso del fabbricato residenziale esistente lungo Viale Michelangelo. In caso di demolizione la relativa volumetria potrà essere ridistribuita nell'ambito dell'intervento unitario in aggiunta a quella massima prevista per il sub-intervento.

L'intervento deve altresì comprendere la realizzazione di un percorso pedonale che da Viale Michelangelo, a proseguimento di Via Signorini, si congiunge con Via della Pace.

I terreni del sub-intervento 9/a facenti parte del parco urbano di Poggio Mazzano saranno in parte ceduti gratuitamente al comune (area F4.1/1) ed in parte mantenuti in proprietà privata (area F4.1/2) con vincolo permanente di uso pubblico e di inedificabilità assoluta da trasciversi a cura dei privati alla Conservatoria dei RR.II..

L'attuazione del sub-intervento 9/a è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione. Detti parcheggi, da ricavarsi all'interno dell'area d'insediamento, dovranno essere previsti prevalentemente in aree accessibili direttamente da Viale Michelangelo.

Nei sub-interventi 9/b e 9/c è individuata un'area d'insediamento in località Poggio Lupinaio, a monte del previsto prolungamento di Via De Sanctis fino all'innesto con Via Lerario.

Nella suddetta area, lungo la nuova strada, sotto la linea di crinale di Poggio Lupinaio, è prevista la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 26.900 mc. da ripartirsi nel modo seguente: 7.100 mc. nel sub-intervento 9/c e 19.800 mc. nel sub-intervento 9/b. Sono ammesse tipologie edilizie in linea e villini isolati, binati o a schiera. In corrispondenza della "sella" di Montelupinaio i nuovi edifici di previsione non dovranno comunque superare due piani fuori terra al fine di contenerne l'impatto visivo.

Per quest' area d'insediamento la Variante non indica soluzioni planovolumetriche.

Sono a carico degli attuatori dei sub-interventi 9/b e 9/c la realizzazione del prolungamento di Via De Sanctis (che costituisce di fatto la strada di alimentazione del nuovo insediamento) e, limitatamente al sub-intervento 9/b, la cessione gratuita al Comune dei terreni facenti parte del Parco urbano di Poggio Mazzano. Gli attuatori del sub-intervento 9/b dovranno inoltre realizzare il parcheggio pubblico previsto in prossimità dell'incrocio tra il prolungamento di Via De Sanctis e Via Lerario su aree di proprietà comunale.

Gli attuatori del sub-intervento 9/c dovranno invece provvedere alla realizzazione e sistemazione del parcheggio e dell'area a verde pubblico previsti lungo il prolungamento di Via De Sanctis.

L'attuazione dei sub-interventi 9/b e 9/c è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici gli interventi sono considerati di espansione.

Nel sub-intervento 9/d, in località Buca di Bisaccino, è prevista la sostituzione dell'esistente fabbricato produttivo con un nuovo insediamento di tipo residenziale nell'ambito del quale dovrà essere previsto uno spazio pubblico di 3.500 mq, tale da costituire una piazza aperta su Via Lerario, la cui realizzazione è a carico dei soggetti attuatori dell'intervento. Gli stessi dovranno inoltre provvedere all'allargamento ed alla sistemazione della sede stradale in corrispondenza della curva esistente.

La cubatura massima ammissibile nel sub-intervento 9/d è di mc. 10.400.

La suddetta volumetria, fino ad un massimo del 50%, può essere utilizzata per la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero, ad integrazione di quelle esistenti nelle aree contermini all'intervento unitario.

Per quest'area d'insediamento il piano non indica soluzioni tipomorfologiche e planovolumetriche.

L'attuazione del sub-intervento è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione.

In attesa di attuare le previsioni del piano, sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e quelli necessari ad assicurare il mantenimento delle attività produttive, semprechè non determinino aumento della volumetria e delle superfici utili.

Complessivamente, nell'intervento unitario 9, articolato nei quattro sub-interventi sopra descritti, è ammessa l'edificazione di residenze a completamento degli abitati esistenti per un totale di 63.300 mc.

## PARCO URBANO DI POGGIO MAZZANO (F4 - 1)

Il parco urbano di Poggio Mazzano è di grande importanza per l'assetto della città di Piombino. Si stende da Poggio Mazzano, in prossimità del comprensorio di Monte Pitti, fino ai Pozzetti; costituisce pertanto una notevole articolazione dell'abitato e un esteso servizio della parte occidentale della città.

Parte del parco è compresa nell'intervento unitario 9; precisamente per il tratto tra viale della Pace e i Pozzetti. L'intervento unitario prescrive la cessione gratuita al Comune dei terreni costituenti detta parte di parco. L'intero parco, posto a monte e a valle di viale della Pace, sarà oggetto di una progettazione pubblica che ne definirà l'assetto e l'uso.

Il parco avrà carattere prevalentemente ambientale-paesaggistico, con mantenimento del carattere naturale; sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza salvo piccoli chioschi di servizi. Il piano attuativo prevederà percorsi

pedonali e piazzole di sosta, alberature sparse e a gruppi, aree cespugliate.

Le recinzioni dei lotti destinati all'edificazione dall'intervento unitario, sui loro lati prospicienti il parco, saranno realizzate con siepi di essenze locali.

#### IU 10

All'estremità meridionale della zona residenziale compresa tra Viale Michelangelo e Viale Marconi si trova un terreno in declivio dal soprastante Viale Michelangelo e accessibile da Via Nomellini.

Proseguendo la tipologia edilizia circostante sono previsti tre villini isolati bifamiliari pari a 2.400 mc..

Nell'area interessata dall'intervento deve essere realizzato dagli attuatori dell'intervento un parcheggio pubblico, convenientemente alberato, della superficie non minore di 800 mq. La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 10 bis

Nell'area dell'intervento unitario è prevista la realizzazione di un villino bifamiliare della cubatura totale di mc. 800.

L'intervento prescrive la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico di mq. 300 in fregio alla via di accesso all'area.

L'intervento è considerato di saturazione ed è assentibile con concessione diretta.

#### IU 11

Ai piedi delle pendici occidentali del Monte Pitti, nella vallecchia del Fosso Diaccioni, lungo la strada Piombino-San Quirico, è previsto un insediamento lineare di 15 villini isolati a due piani, corrispondenti ad una volumetria massima ammissibile di mc. 12.000. Sul lato opposto si stendono aree di verde attrezzato che occupano la vallecchia, dal pattinodromo fino all'estremità settentrionale del bell'insediamento residenziale di Diaccioni. Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono indicate le aree di verde pubblico e di parcheggi pubblici, da realizzarsi da parte degli attuatori dell'intervento. Questi stessi soggetti dovranno ampliare la strada Piombino-San Quirico nel tratto ricadente nel perimetro dell'IU e adeguata nel tratto residuo fino alla strada comunale; dovranno inoltre curare il Fosso Ghiaccioni con interventi tesi a migliorare la regimazione delle acque e la costante manutenzione, nel tratto ricadente all'interno del perimetro dell'intervento unitario evitando qualsiasi intervento di intombamento del fosso stesso.

Trattandosi di intervento ricadente in area a rischio idraulico ( classe 4 di pericolosità idraulica ex D.C.R.T. 230/94 ), l'attuazione dello stesso resta subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di cui all'allegato 1 ( Norme geologico-tecniche di fattibilità - Progettazione di massima degli interventi per la messa in sicurezza idraulica ) delle presenti N.T.A., finalizzati alla riduzione del rischio

idraulico, o di interventi alternativi, da individuare in fase di pianificazione attuativa, capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

Le opere e i manufatti necessari per la realizzazione delle zone di parcheggio e di verde pubblico attrezzato dovranno comunque mantenersi ad una distanza di 10 mt. dall'argine del fosso. Le aree di sosta e parcheggio dovranno inoltre essere realizzate con materiale semipermeabile posato su letto di sabbia, limitando le impermeabilizzazioni agli accessi e alle opere stradali.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa. L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 11 bis

Nella valle compresa tra il villaggio residenziale dei Ghiaccioni a ovest e la strada vicinale di S. Quirico a est, è previsto un intervento unitario le cui finalità sono costituite: dall'offerta di nuova edilizia residenziale di qualità, dal completamento della sottostante zona per il gioco e lo sport, dalla realizzazione di una idonea viabilità di servizio mediante adeguamento dell'esistente strada vicinale di S. Quirico.

Questi interventi, unitamente a quanto previsto nell' IU 11, concorrono a definire compiutamente l'assetto urbano della valle dei Ghiaccioni.

Per i suddetti fini, all'interno dell'intervento unitario sono individuate: le aree per l'insediamento della nuova edificazione residenziale, le aree per il gioco e lo sport (G3), la viabilità urbana.

Nelle aree riservate alla nuova edificazione residenziale sono ammesse tipologie edilizie in linea e a schiera di altezza non superiore ai tre piani fuori terra. L'assetto urbanistico complessivo dovrà riferirsi all'esistente insediamento residenziale dei Ghiaccioni del quale dovrà riproporre i caratteri insediativi e architettonici.

Complessivamente vi è ammessa la realizzazione di 12.800 mc., pari a 32 alloggi.

Gli attuatori dell'intervento dovranno cedere al Comune le aree per il gioco e lo sport e realizzare la viabilità di servizio prevista sul lato est dell'insediamento, per il tratto ricompreso nel perimetro dell'intervento stesso.

L'intervento unitario, considerato di espansione, è subordinato a piano urbanistico attuativo.

#### IU 12

In una zona urbana densamente edificata, ove si rileva carenza di parcheggi e garages, si trova, in angolo tra viale Marconi, via De Sanctis e viale Michelangelo un terreno che da viale Michelangelo scende bruscamente a basso, dove si è formato spontaneamente un piccolo campo di gioco. Dalla parte alta dell'area si ha una bellissima veduta dell'isola d'Elba.

Si prevede la formazione di una piazza, grande quanto il terreno a disposizione, a quota del viale Michelangelo. Il Comune indicherà al privato che attuerà

l'intervento come sistemare e come arredare la piazza perchè costituisca un belvedere sul mare.

Il volume che si viene a costituire tra la piazza e il sottostante piano di campagna sarà destinato ad autorimessa, che potrà spingersi anche in sotterraneo. Mediante la convenzione regolante l'intervento, il Comune stabilirà le superfici da destinare a uso pubblico e i prezzi di vendita e affitto dei garages.

Il volume antistante il Viale Marconi, dell'altezza dal viale alla soprastante piazza e per una profondità non maggiore di ml. 8.00, può essere destinato a commercio (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita così come definite dal D. Lgs. 114/98 e dalla normativa regionale d'attuazione) e ad artigianato di servizio alla residenza. Per queste destinazioni d'uso deve essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici nella misura di mq. 40 per ogni mq. 100 di superficie di calpestio del volume riservato a dette destinazioni, oltre ai parcheggi per la sosta di relazione nelle quantità previste dall' art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99. La volumetria massima per la realizzazione degli interventi previsti è di mc. 1.600.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta.

### IU 13

Con questo intervento unitario si dà soluzione a importanti obiettivi pubblici: la realizzazione di un insediamento di edilizia residenziale pubblica, a conclusione del quartiere di Montemazzano, e la formazione del parcheggio per il polo delle scuole secondarie.

L'ambito è suddiviso in un comparto di edilizia residenziale pubblica, della superficie di mq. 16.956 e in una zona di parcheggio pubblico G4, lungo il viale della Pace, della superficie di mq. 8.500.

La zona di edilizia residenziale pubblica è accessibile da via Ischia, confina a nord con l'area riservata alle R.S.A.; vi sono previste residenze per il volume totale di mc. 30.000, suddiviso in tre lotti, con tipologie edilizie a schiera e in linea.

Gli spazi pubblici stabiliti dal presente piano per questo comparto residenziale, ammontano a mq. 6.391.; sommati ai mq. 8.500 del parcheggio pubblico lungo il viale della Pace, nell'IU13 risultano prescritti mq. 14.819 di spazi pubblici.

All'angolo tra viale della Pace e via Ischia deve essere realizzata una piazza pubblica pedonale, in corrispondenza della quale è previsto un edificio in linea di sei piani, di cui il piano terreno riservato a commercio e servizi e ad alloggi per disabili, i quattro piani soprastanti destinati a residenze e il sesto piano utilizzabile per servizi degli alloggi. E' ammesso un piano interrato, destinato a garage e cantine; il piano può estendersi su parte o su tutta la superficie della piazza.

Negli altri due lotti sono previsti edifici residenziali a schiera o in linea, di tre piani su piano seminterrato o interrato.

L'intervento unitario comprende inoltre un'area pubblica acquisita nell'ambito del PEEP di Montemazzano, dove sono previste sei case a schiera. Questo piccolo insediamento può essere realizzato indipendentemente dalla restante previsione.

#### IU 14

Comprende terreni a cavallo di Via del Casone, in adiacenza all'insediamento di edilizia residenziale pubblica di Montemazzano.

Sono previsti otto villini isolati a due piani sul lato orientale di Via del Casone e tre villini isolati in sostituzione di due vecchi edifici privi di valore esistenti sul lato occidentale.

La parte pubblica dell'intervento è costituita da un'area di verde pubblico, da cedere al Comune, che si ricongiunge alle aree di verde pubblico previste negli interventi unitari 13 e 15. All'interno delle suddette aree è possibile altresì localizzare i parcheggi pubblici dell'insediamento. Sono a carico degli attuatori dell'intervento l'allargamento di Via del Casone, nelle misure fissate dal Comune.

La cubatura totale è di mc. 8.800, pari a 22 alloggi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 15

L'area interessata dall'intervento si estende lungo Via del Casone fino a Via Bachelet, a occidente della zona artigianale di San Rocco.

La previsione può essere attuata con due distinti sub-interventi.

Il sub-intervento 15/a comprende la strada del Casone ed i contigui terreni che, ad est, risalgono fino a via Bachelet. A completamento del nucleo di edifici sparsi esistenti è prevista la realizzazione di sei villini isolati su due piani per una volumetria massima ammissibile di 4.800 mc..

Le componenti pubbliche dell'intervento sono costituite da aree di verde pubblico comprese tra la suddetta Via del Casone e Via Bachelet da cedere al Comune che provvederà alla loro sistemazione, dall'adeguamento di via del Casone nel tratto ricompreso nell'intervento unitario e dalla realizzazione dei parcheggi pubblici individuati negli elaborati grafici di piano.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

Il sub-intervento 15/b comprende le aree ad ovest della strada del Casone fino a via Gorgona. E' caratterizzato dalla presenza di una villa con una vasta area di pertinenza nell'ambito della quale, a nord, è stata prevista un'area di nuovo insediamento dove è possibile realizzare due villini isolati per un volume massimo di 1.600 mc. e l'ampliamento di 300 mc. di un piccolo edificio residenziale preesistente. Completa l'intervento la cessione delle aree a sud della villa esistente necessarie per la sistemazione del raccordo viario tra via del Casone e via Gorgona e ad est della stessa, lungo via del Casone, necessarie per l'adeguamento funzionale della strada. E' inoltre prevista, a carico dei soggetti attuatori dell'intervento la realizzazione dei

parcheggi pubblici indicati negli elaborati grafici di piano.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 16

In questo piccolo insediamento residenziale pubblico lungo via della Capriola sono previsti dieci alloggi della tipologia simile a quella presente sul terreno soprastante, costituita da gruppi binati di due alloggi, ciascuno su due piani per una volumetria massima di mc. 5.500. La soluzione plano-volumetrica è indicativa. L'attuazione dell'intervento è subordinata a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 17

L'area interessata dall'intervento costituisce un importante collegamento tra le attrezzature scolastiche esistenti lungo Viale della Pace, e quelle tra Via Lerario e Via Medaglie d'Oro.

Una nuova zona scolastica è prevista sul lato sinistro dell'area. L'edificazione deve risultare conforme alla tipologia circostante: comprende otto villini isolati a due piani per una volumetria massima ammissibile di 6.400 mc.

Gli spazi pubblici, la cui realizzazione è a carico degli attuatori dell'intervento, consistono in una strada residenziale, fiancheggiata da fascia di verde alberata con pista ciclabile e percorso pedonale anche per la parte ricadente all'esterno del perimetro dell'IU, e pongono in relazione le varie aree scolastiche, costituendo inoltre un ingresso da sud al grosso complesso di scuole secondarie di Viale della Pace. Per l'accesso da nord a questo complesso si veda l'intervento unitario n° 13. Completa gli spazi pubblici un parcheggio ubicato all'inizio della nuova strada di servizio.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 18

Questo intervento riveste una grossa importanza per l'immagine urbana di Piombino.

Il fabbricato previsto si colloca in cima a Via Medaglie d'Oro della Resistenza, ben in vista per chi provenga dalla "porta di Piombino", come è stato definito dai redattori del piano urbano della mobilità l'incrocio tra la detta Via delle Medaglie d'Oro e i Viali Unità d'Italia e della Resistenza.

Per tale motivo il fabbricato dovrà essere disposto ortogonalmente al Viale Medaglie d'Oro della Resistenza, con una parte centrale molto più alta dei corpi di fabbrica laterali (edificio a torre).

Il piano terreno del fabbricato, di volume non superiore a mc. 1500, sarà riservato ad annessi delle residenze, commercio di prima necessità e artigianato di servizio. Sul fronte strada dovrà essere realizzato un porticato.

Sul piano terreno dovrà elevarsi un corpo centrale di cinque piani, con due alloggi per piano, di volume non superiore a 4.000 mc.. Sui lati, il fabbricato sarà costituito da due corpi di fabbrica di due piani in elevazione sul piano terreno, destinati esclusivamente ad usi direzionali, di volume non superiore a 1.500 mc. complessivi.

La soluzione planovolumetrica descritta è vincolante. L'allegato n.3 contiene un progetto relativo all'IU 18 da ritenersi orientativo per la progettazione architettonica.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta.

Tramite piano attuativo potranno essere proposte variazioni tra le quantità previste per le diverse destinazioni d'uso, contenute in ogni caso entro il 20% della quota volumetrica massima ammessa dall'intervento unitario, pari a mc. 7.000.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 19

L'area dell'intervento unitario si trova lungo Via Torino vicino all'angolo con Via Piave. La tipologia edilizia prescritta consiste in cinque villini a schiera, a filo strada, di due piani, con eventuale rialzamento del piano terreno per formazione di seminterrato. I villini saranno a tre assi: finestra, ingresso con soprastante terrazzino, finestra; la linea di gronda sarà continua. Sono ammessi per ogni villino decorazioni e colori diversi, ferme restando la posizione e le dimensioni delle aperture (finestre e porte d'ingresso).

Risultano pertanto 10 alloggi, per la cubatura massima di 4.000 mc.

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 20

Il terreno interessato dall'intervento unitario si trova tra le vie Don Minzoni e 1° Maggio. Si prevede a carico degli attuatori la realizzazione di un area a verde pubblico e del collegamento pedonale tra le suddette vie, così come indicato negli elaborati cartografici del piano. Nella residua area insediativa è prevista l'edificazione di una palazzina per un massimo di 4.800 mc., pari a 12 alloggi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 21

Gli interventi unitari 21 e 22, assieme ad operazioni di recupero, perseguono il superamento delle condizioni di degrado ed il miglioramento del settore urbano attorno a Via del Chiassatello.

L'intervento unitario 21 comprende aree libere e una costruzione in stato di degrado. Dette aree consentono di realizzare una congiunzione pedonale tra Via del Chiassatello e la strada privata interna all'isolato.

In esse è prevista la realizzazione di un nuovo villino bifamiliare isolato, pari a 800 mc..

E' prevista inoltre la demolizione del fabbricato e degli accessori esistenti ed il loro recupero volumetrico per autorimesse private, da realizzarsi in un edificio di un piano fuori terra, con copertura a terrazza da destinarsi a percorso pedonale e giardino pensile, aperta al pubblico. Le autorimesse dovranno avere accesso da Via del Chiassatello, sul lato sud dell'intervento unitario.

Può essere realizzato un volume interrato non superiore a quello previsto per le autorimesse fuori terra, da destinare anch'esso ad autorimesse.

Nell'ambito dell'intervento unitario dovrà inoltre essere previsto un parcheggio pubblico pari a 300 mq..

La soluzione plano-volumetrica indicata negli elaborati grafici ha carattere orientativo.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata a piano attuativo.

L'intervento è considerato di saturazione.

## IU 22

L'area interessata dall'intervento è posta all'angolo tra via Flemalle e Viale Regina Margherita, attualmente occupata da un deposito di rottami e da una attività di riparazione barche.

Per superare l'evidente degrado l'intervento unitario prevede l'allontanamento del deposito e dell'attività predetta, da sostituire con un piccolo insediamento residenziale, di dieci alloggi in cinque villini a schiera, per un totale di 4.000 mc. e da spazi pubblici nella misura e nelle forme indicate dagli elaborati grafici, a carico dei soggetti attuatori.

La soluzione plano-volumetrica è indicativa; l'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

## IU 23

Le aree interessate dall'intervento hanno inizio da Viale Regina Margherita, in prossimità delle costruzioni che ospitano le biglietterie e l'albergo, risalgono fino alla Tolla Alta, per ridiscendere sul versante meridionale, fino al cimitero.

L'intervento unitario comprende due zone pubbliche di notevole valore per l'assetto dei terreni compresi tra il porto e la città, e precisamente: una zona di verde pubblico a monte di Viale Regina Margherita, sotto la Tolla Alta, di evidenti aspetti ambientali e paesaggistici; una zona di verde pubblico con attrezzature sportive, a

valle della Tolla Alta, fino al grande parcheggio previsto dalla Variante Generale lungo Via Gori, di fronte al cimitero.

Questa zona di verde pubblico attrezzato integra quella sportiva della Magona, tra Viale Regina Margherita e Via Giordano Bruno.

Le due zone verdi previste nell'intervento unitario sono inoltre da considerare in relazione al parco urbano della Tolla, di seguito normato, che costituisce un contenuto fondamentale della Variante Generale ai fini del collegamento fra porto e città.

All'interno dell'intervento unitario sono inoltre previsti due insediamenti residenziali.

Il primo è ubicato lungo Viale Regina Margherita, nell'area di insediamento perimetrata nell'intervento unitario. Vi sono ammessi fabbricati residenziali con tipologie a villini (binati o a schiera), con un massimo di due piani fuori terra rispetto alla quota naturale dei terreni.

Per quest'area d'insediamento la Variante non indica soluzioni planovolumetriche; le schiere dovranno in ogni caso essere disposte ortogonalmente alle curve di livello.

Il volume complessivo ammesso in quest'area d'insediamento è di mc. 40.000.

Il secondo insediamento costituisce un completamento dell'abitato di Tolla Bassa. In esso sono previsti villini a schiera a due piani per un totale di mc. 4.800.

La soluzione plano-volumetrica è indicativa.

In totale l'IU 23 prevede 44.800 mc., corrispondenti a 112 alloggi.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

E' ammessa la presentazione congiunta dei piani attuativi relativi agli interventi unitari 23 e 24 con possibilità di variazione dei relativi perimetri, fermi restando l'estensione complessiva delle aree costituenti i due interventi unitari, le prescrizioni normative, le tipologie, le destinazioni d'uso, le quantità prescritte di volume edificabile e di spazi pubblici.

## IU 24

### PARCO URBANO DELLA TOLLA (F4 - 2)

Il progetto Città-Porto - di cui sono contenuti essenziali la realizzazione dell'albergo e delle residenze sociali (IU 26), la riprogettazione del cimitero e delle aree circostanti, il recupero del fabbricato dei macelli, la formazione del grande parcheggio frontistante il cimitero, l'IU 23, con le relative aree di verde, la riprogettazione di Poggio Batteria - prevede la trasformazione del rilievo della Tolla in un parco urbano a servizio della parte orientale della città.

Le gravi condizioni di degrado di questo ambiente e il suo deplorabile abbandono, la presenza di vari precari, la inadeguata viabilità esistente, gli impianti ivi collocati, contrastano con l'opportunità di recuperare alla città un contesto di notevole valore, ma al tempo stesso indicano che la prima operazione da condurre

consiste nel risanamento generale e nella sistemazione dei percorsi -meccanizzati e pedonali - oltre che nel recupero della cava abbandonata. Quest'ultima può svolgere efficacemente funzioni di area di parcheggio.

Sul versante opposto del Poggio Semaforo, riutilizzando le aree ed i manufatti abbandonati del vecchio "tiro al piattello", classificati G2, potrà essere realizzato un punto di ristoro o altro servizio tra quelli previsti dall'art. 9 (zone G2), quali attrezzature di supporto per il parco urbano.

I soggetti attuatori dell'IU dovranno altresì provvedere all'adeguamento della viabilità carrabile esistente, alla realizzazione di quella aggiuntiva, delle aree di sosta, e dei percorsi pedonali interni al parco urbano.

Nell'intervento unitario sono previsti nuovi insediamenti residenziali consistenti in tre ville a due piani in prossimità di quelle esistenti ad est del nucleo di Tolla Alta e in dieci ville a due piani poste ai lati della strada, da adeguare, che va da detto nucleo al parcheggio previsto nella cava dismessa.

La soluzione plano-volumetrica indicata negli elaborati grafici della Variante è orientativa.

Complessivamente i nuovi insediamenti residenziali consistono in 13 ville, per una cubatura complessiva di mc 10.400.

L'attuazione del parco e degli interventi edilizi è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

E' ammessa la presentazione congiunta dei piani attuativi relativi agli interventi unitari 23 e 24 con possibilità di variazione dei relativi perimetri, fermi restando l'estensione complessiva delle aree costituenti i due interventi unitari, le prescrizioni normative, le tipologie, le destinazioni d'uso, le quantità prescritte di volume edificabile e di spazi pubblici.

#### IU 24 bis

Le aree e gli immobili degli ex Macelli, interessate dall'Intervento Unitario dovranno essere liberate dalle attuali funzioni improprie (il canile dovrà trovare localizzazione preferibilmente all'esterno della città) e recuperate per la realizzazione di un complesso integrato di servizi di tipo ricettivo-balneare-benessere, al fine di consentire la complessiva riqualificazione dell'ambito, in connessione con gli altri interventi previsti dalla Variante Generale per il riordino e la valorizzazione di questo settore urbano.

L'edificio principale, che si affaccia sulla piazza, dovrà essere preferibilmente conservato. Al fine di conseguire la migliore organizzazione funzionale e gestionale del nuovo complesso ricettivo-balneare-benessere, si potrà procedere comunque con interventi di demolizione degli edifici esistenti e ricostruzione anche con diverso assetto planivolumetrico. Ad integrazione della volumetria esistente, è ammesso un limitato incremento pari a 550 mc.

I nuovi fabbricati non potranno avere altezza superiore a due piani fuori terra (7 mt.).

Il nuovo complesso dovrà ospitare una struttura turistico ricettiva (albergo e/o residenza turistico-alberghiera ex L. 42/00), nonché ristorante, bar, centro benessere, magazzini, piscine, parcheggi e comunque servizi complementari alla attività principale.

Il nuovo complesso di servizi non dovrà essere di esclusivo utilizzo della struttura ricettiva ma, al contrario, dovrà essere aperto e fruibile anche dagli utenti esterni per tutto l'anno.

All'interno del perimetro dell'Intervento Unitario potrà trovare inoltre ubicazione uno stabilimento balneare, dotato di spogliatoi, bar e servizi utili al suo funzionamento.

Il soggetto attuatore dell'intervento dovrà provvedere inoltre alla realizzazione alle seguenti opere di interesse pubblico:

- realizzazione di un percorso pedonale di accesso al Parco Urbano della Tolla che si estende a monte dell'Intervento Unitario;
- mantenimento e ripristino della scalinata di accesso pubblico alla spiaggia sottostante il complesso degli ex Macelli;
- sistemazione della piazza degli ex Macelli, al fine di mitigare la presenza del Cimitero, attraverso interventi di arredo urbano.

Trattandosi di aree, in prevalenza, di proprietà comunale l'attuazione dell'Intervento Unitario è soggetta a Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica con il quale si dovranno disciplinare con maggior dettaglio le funzioni e gli interventi ammissibili e potranno essere individuati ulteriori opere di interesse pubblico da porre a carico del soggetto attuatore.

## IU25

(stralciato in seguito alla approvazione definitiva della Variante al PRG per la portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse)

## IU 26

L'area interessata dal presente Intervento Unitario, ubicata a monte di Poggio Batteria, tra l'esistente albergo Falesia e la costa, è ubicata in una posizione di grande valore ambientale. Essa è stata acquisita dal Comune di Piombino ai sensi del previgente Piano per Insediamenti Produttivi, ormai decaduto. Sulla stessa sono presenti un edificio rurale di origine ottocentesca e le rovine di due recenti capannoni. Mentre per questi ultimi si prevede la demolizione e la rimozione l'edificio rurale dovrà essere mantenuto conservandone i caratteri tipo-morfologici. Su tale edificio, da recuperare all'uso residenziale, si potrà pertanto intervenire mantenendo inalterato l'involucro murario esterno e sostituendo le parti di epoca recente. Intorno alla struttura edilizia preesistente, ma non in adiacenza ad essa, si prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale che potrà essere articolato in più corpi di fabbrica, preferibilmente ad un solo piano. La volumetria massima dell'insediamento, comprensiva di quella esistente, è di mc. 5.805. La soluzione

architettonica, in un caso del genere, ha valore risolutivo, pertanto l'attuazione è subordinata all'espletamento di un concorso di progettazione riservato a cooperative edilizie e imprese di costruzione.

L'Intervento è compreso nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 27 (STRALCIATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 154 DEL 24.11.2004)

IU 28

L' intervento unitario si propone la riqualificazione urbanistica dell' area tramite due sub-interventi: il 28/a ed il 28/b.

Nell'intervento si prevede la demolizione delle costruzioni precarie ivi esistenti e la realizzazione di attrezzature commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita così come definite dal D.Lgs. 144/98 e dalla normativa regionale di attuazione), stazione di servizio per il traffico automobilistico, autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa la realizzazione di una o più funzioni tra quelle sopra descritte. In ogni caso le costruzioni realizzabili sull'area non potranno superare il volume di 2.000 mc. così ripartiti: 1200 mc. nell' I.U. 28/a e 800 mc. nell' I.U. 28/b.

Per le attrezzature commerciali dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella misura di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio ed i parcheggi per la sosta di relazione nelle quantità previste dall' art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

Dovranno essere previste strade interne di servizio alle aree d'intervento in modo tale da consentire l'accesso alle diverse funzioni senza interferire con il traffico di transito su Via Pisa.

E' ammissibile l' attuazione indipendente dei due sub-interventi mediante concessione diretta con eventuale convenzione che disciplini la sistemazione degli spazi pubblici.

IU 28 bis

L'Intervento unitario prevede la ristrutturazione urbanistica e la riconversione funzionale del complesso edilizio che prospetta su Via Corsica, comprendente tre distinti edifici contigui, in parte dismessi ed in parte utilizzati per attività di servizio ed artigianali, che risultano incongrui, per tipologia, funzioni e stato di degrado, rispetto al contesto urbano circostante.

L'obiettivo che si persegue è la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato mediante la sostituzione degli edifici esistenti con un nuovo organismo edilizio che potrà ospitare funzioni residenziali, direzionali e commerciali, la creazione di percorsi pedonali che si riconnettano alla viabilità di quartiere esistente, l'incremento delle dotazioni di spazi di uso pubblico per parcheggi e verde attrezzato. Più precisamente l'Intervento Unitario prevede la demolizione degli edifici preesistenti e la sostituzione degli stessi con un nuovo organismo edilizio che dovrà riferirsi, per allineamento sul fronte strada, per altezza massima (in gronda) e per

articolazione dei volumi, ai blocchi residenziali esistenti posti all'estremità orientale di Via Corsica, evitando pertanto soluzioni progettuali che comportino un unico fronte edificato senza soluzioni

di continuità. Nella progettazione dell'intervento si dovranno ricercare soluzioni tali da consentire la permeabilità pedonale tra Via Corsica, Via Pisacane e Via Landi, attraverso passaggi o percorsi da ricavare nell'ambito del nuovo complesso edilizio. Quest'ultimo accoglierà funzioni commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato, con esclusione di medie e grandi strutture di vendita) e di servizio nella misura massima del 20% della volumetria totale ammessa e funzioni direzionali e residenziali per la restante volumetria. Per l'intero complesso è ammesso un volume massimo f.t. di 20.000 mc., ed un numero massimo di 90 alloggi, di cui almeno 8 da destinare all'affitto a canone controllato per un periodo congruo da disciplinare nell'apposita convenzione attuativa dell'intervento, in conformità alla normativa di settore.

Al livello interrato, che potrà estendersi ad un'area più ampia rispetto al sedime del fabbricato, dovrà essere ricavata un'autorimessa anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio di cui alla L. 122/89 e alla D.C.R.T. n. 233/99 per le attività commerciali. I posti auto ricavati nell'autorimessa interrata, qualora eccedenti rispetto ai fabbisogni del nuovo complesso edilizio, potranno essere destinati anche a servizio delle

abitazioni e delle attività esistenti nell'ambito urbano interessato. In ogni caso il volume dell'autorimessa interrata non sarà computato nella volumetria massima ammissibile.

Al soggetto attuatore faranno carico la sistemazione e la cessione al Comune dell'area compresa tra Via Pisa e Via Flemalle da destinare a verde attrezzato e a parcheggio pubblico, da computare ai fini del soddisfacimento delle dotazioni di standard di cui al D.M. 1444/68. Faranno carico inoltre ai soggetti attuatori la sistemazione di Via Corsica, con adeguata piantumazione ed elementi di arredo urbano, che assumerà la funzione di percorso pedonale attrezzato di uso pubblico e carrabile ad uso dei residenti. Detta sistemazione dovrà interessare il tratto della strada ricadente all'interno dell'intervento unitario e, qualora si trovino le necessarie intese con i condomini dei blocchi edilizi esistenti lungo Via Corsica, potrà estendersi fino a Via della Ferriera.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di piano urbanistico attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento unitario è considerato di saturazione.

Nella elaborazione del piano attuativo dovranno essere applicati i principi di sostenibilità ambientale e durabilità conformemente alle norme e agli indirizzi comunitari, statali, regionali e comunali. A tale fine sarà applicato un approccio multidisciplinare che tenga conto di tutti gli attori coinvolti, con particolare attenzione ai cittadini, e che consenta l'applicazione di tecnologie, tecniche e soluzioni costruttive che puntino a: risparmio energetico, abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, ottimizzazione

delle risorse idriche ed energetiche (per il riscaldamento e il raffrescamento), corretta gestione del ciclo dei rifiuti.

#### IU 29

L'isolato tra le Vie Ferrer, Salgari e Gori è in parte occupato da edifici residenziali a tre piani, collocati sul perimetro e da due casette minime. Altre residenze si trovano all'interno del cortile.

L'intervento è costituito dalla parziale ristrutturazione urbanistica del lato dell'isolato affacciato su Via Ferrer, con sostituzione di due casette minime e di quello affacciato su Via Salgari, con sostituzione del piccolo edificio residenziale a un piano. Al posto di queste costruzioni è previsto un fabbricato a destinazione d'uso mista: commerciale, direzionale e residenziale. Il corpo di fabbrica su Via Ferrer avrà un piano terreno di uso commerciale, con portici lungo la strada in cui potranno insediarsi esercizi di vicinato o medie strutture di vendita di cui al D. Lgs. 114/98; tre piani superiori e un piano attico formato da alloggi con giardini pensili. Il corpo di fabbrica su Via Salgari è invece solo a due piani: il piano terreno, con portici è riservato a esercizi commerciali, il piano superiore è destinato a uffici.

Al livello interrato del fabbricato dovranno essere ricavati parcheggi privati e di uso pubblico nelle quantità prescritte dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99, necessari per l'insediamento delle attività commerciali. In alternativa tali dotazioni di parcheggio potranno essere ricavati al livello interrato della Piazza del Mercato, previa definizione di apposita convenzione con l'A.C. che ne disciplinerà le modalità di realizzazione e di gestione.

Per l'intero complesso è ammesso un volume massimo di 11.000 mc. Si suppone che nel complesso troveranno posto 18 alloggi. Questo intervento è molto importante per la riqualificazione di un'area degradata e per costituire una spalla, formale e funzionale, all'antistante Piazza del Mercato. La piazza dovrà essere ben pavimentata e arredata; sotto ad essa saranno ricavati uno o due piani con garages, depositi, servizi al mercato. Sul lato meridionale la piazza sarà chiusa dagli alberi previsti per trasformare Via Ferrer in un viale. Il viale termina in un'area di verde pubblico, dove sono presenti alcune attività motivate dal vicino cimitero, che potranno essere col tempo trasferite nell'edificio dei macelli pubblici, in concomitanza con la riprogettazione del cimitero.

#### IU 30

L'intervento unitario propone il completamento dell'isolato sull'angolo tra Via Salgari e Viale Regina Margherita: Vengono proseguiti gli edifici in fregio a Via Salgari con altezza di sei piani e in fregio a Viale Regina Margherita con altezza di quattro piani. Gli edifici debbono conformarsi alle caratteristiche tipologiche e architettoniche di quelli esistenti, in modo che risulti un'operazione di semplice completamento.

Sono stimati 12 alloggi. La volumetria massima realizzabile è pari a mc. 5.000.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 31

La sistemazione delle aree attualmente occupate da binari ferroviari, dalla stazione fino a Piazza Gramsci; della Piazza stessa, che costituisce un nodo urbano, funzionale e formale, di grande importanza e dei lati del parco ferroviario fronteggianti Viale Regina Margherita e Via Roma; sono gli aspetti della riqualificazione della città in questa parte.

Mentre per Piazza Gramsci sono previsti la formazione di uno spazio pedonale, un arredo verde di buon disegno e l'ampliamento dell'Albergo Moderno, sulle aree delle F.S. sono progettati due edifici. Uno in fregio a Viale Regina Margherita sull'attuale area di carico, a destra della stazione, a tre piani, della cubatura di 4.800 mc., destinato ad usi commerciali e direzionali per il quale non sono stabilite soluzioni tipo-morfologiche. Un secondo tra le Vie Carducci e Roma, conseguente all'arretramento dei binari e frontistante Piazza Gramsci. Questo edificio, della cubatura di 5.500 mc., è destinato a ospitare la nuova stazione al piano terreno, uffici e abitazioni ai piani superiori.

Connessa a questo intervento è la formazione di un parcheggio sotterraneo di 248 posti auto fra le Vie Carducci e Roma. Il parcheggio fa parte del piano della mobilità predisposto dal Comune. L'insieme di questi interventi, mentre tende a migliorare una parte urbana attualmente in condizioni degradate, dà luogo a un'area di terziario e di servizi, importante per la funzionalità della città.

La soluzione plano-volumetrica per il fabbricato della nuova stazione è indicata da un progetto, facente parte dell'allegato n. 3, da ritenersi di carattere orientativo.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento unitario è considerato di saturazione.

#### IU 32

Questo intervento unitario consiste nella sostituzione di un fabbricato ad uso produttivo con un edificio a due piani. Il piano terreno è destinato ad artigianato di servizio, che tuttavia non rechi disturbi o inquinamenti; il primo piano è a destinazione residenziale e contiene quattro alloggi. La cubatura totale è di mc. 3.800.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 33

A oriente di Monte Pitti, nella vallecchia del Fosso alle Sughere che termina sul complesso del Casone La Sughera, a monte della Via Giovanni Bachelet, è previsto dal piano vigente un insediamento di edilizia residenziale pubblica, di prossima realizzazione.

Con il presente intervento unitario si progetta il prolungamento dell'insediamento, per ulteriori 50 alloggi e per una volumetria massima ammissibile di mc. 20.000, in direzione del Casone La Sughera, senza peraltro impegnare le pendici collinari adiacenti, che sono di particolare interesse paesaggistico.

L'intervento è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

#### IU 34

L'area è attualmente occupata da un deposito di materiali edili, retrostante gli immobili che prospettano su Piazza Dante Alighieri.

L'intervento ha lo scopo di recuperare quest'area tramite demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, creazione di spazi liberi nella corte dei nuovi edifici, realizzazione di un percorso pedonale dalla piazza al viale della Resistenza e di parcheggi pubblici.

La nuova edificazione, in sostituzione delle esistenti costruzioni, dovrà configurarsi come completamento del fabbricato in angolo tra Via Torino e Via Gobetti, del quale riprodurrà altezza, profondità e caratteri architettonici essenziali.

E' altresì ammessa l'edificazione di un ulteriore edificio in linea, sul confine nord del lotto.

La configurazione planimetrica risultante dagli edifici esistenti e da quelli previsti dall'intervento unitario, configurerà pertanto una corte interna aperta sul lato est, sul quale dovranno attestarsi il percorso pedonale, gli accessi carrabili e le aree di parcheggio pubblico.

Il piano terreno degli edifici di nuova costruzione potrà essere destinato ad usi commerciali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita così come definite dal D.Lgs. 114/98 e dalla normativa regionale di attuazione), mentre i piani superiori saranno destinati esclusivamente ad usi residenziali. Al livello interrato di tali fabbricati dovranno essere ricavati oltre ai parcheggi privati di cui alla L. 122/89, anche le soste di relazione nelle quantità previste dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99 necessari per l'insediamento delle funzioni commerciali.

Il volume complessivo delle nuove costruzioni non potrà superare i 6.000 mc.

Lungo il percorso pedonale tra la Piazza e viale della Resistenza, da questo separati, dovranno essere realizzati l'accesso carrabile alle nuove costruzioni e spazi pubblici di parcheggio non inferiori a mq. 600.

La soluzione plano-volumetrica degli edifici è prescrittiva.

L'intervento è assentibile tramite concessione diretta, subordinata a stipula di convenzione con il Comune per la realizzazione degli spazi pubblici.

L'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 35

L'intervento si propone di liberare l'isolato da depositi e attività commerciali all'ingrosso, presenti attualmente nell'edificio che forma l'oggetto dell'IU 35.

Per tale fine l'intervento unitario prevede il mutamento della destinazione d'uso dei

locali al piano terreno in usi residenziali, commerciali o direzionali e la contestuale sopraelevazione di un piano dell'edificio sul fronte strada, in allineamento con i fabbricati attigui, ai quali dovrà riferirsi per i caratteri tipo-morfologici e planovolumetrici. La volumetria massima realizzabile con tale intervento è di mc. 600.

Il piano primo dell'immobile sarà destinato esclusivamente ad usi residenziali e potrà essere realizzato solo in contemporaneità con il mutamento d'uso dei locali al piano terreno.

#### IU 36

L'intervento prevede la sostituzione dei manufatti posti sul lato meridionale dell'isolato adiacente alla ex provinciale della Principessa ed attualmente utilizzati per circolo sociale. E' previsto un fabbricato a “ u “ in fregio alle strade, della cubatura di 5.500 mc., a due piani, di cui il terreno destinato a commercio, artigianato di servizio, attività ricreative, culturali e di interesse comune, il primo a residenza, presumibilmente per cinque alloggi. La soluzione planovolumetrica è prescrittiva. Gli interventi previsti sono assentibili con concessione diretta.

In attesa dell'intervento di sostituzione, sull'edificio per il quale è prevista la demolizione, è ammessa la ristrutturazione edilizia del tipo am3.

Al fine della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 37

Le aree interessate dall'intervento unitario sono ubicate a monte del quartiere del Poggetto. Sono previsti quattro villini isolati bifamiliari. L'intervento pertanto, è costituito da otto alloggi per una volumetria massima ammissibile di 3.200 mc.

Parte delle aree comprese nell'intervento è riservata a orti urbani, realizzabili dal Comune o dai privati con apposita convenzione.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione, ed è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

#### IU 38

Quest'altro piccolo intervento unitario di completamento del quartiere del Poggetto comprende 4 villini isolati, posti lungo una nuova strada di servizio da realizzare a confine con l'esistente zona di verde pubblico. La volumetria massima realizzabile è di 3.200 mc.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

A termine della strada è prevista un'area di parcheggio alberata. L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

## ART. 38 BIS. INTERVENTO UNITARIO CITTA' FUTURA

Il comparto denominato "Città Futura" comprende l'ambito urbano delimitato tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, lo stabilimento industriale e il viale della Resistenza estendendosi alle aree del centro Pegaso e a quelle lungo Viale Medaglie d'oro della Resistenza e via Alessandro Pertini fino alla zona denominata la Capriola.

Si tratta di un ambito urbano comprendente aree occupate da infrastrutture ed impianti industriali connessi allo stabilimento siderurgico, (ad est di Viale Unità d'Italia), in parte dimessi ed in parte in fase di delocalizzazione (impianto Siderco); comprende inoltre i tessuti e le aree urbane contigue che, nell'insieme, costituiscono una importante riserva di territorio per i futuri processi di trasformazione e riqualificazione della città.

Per tale comparto, in prevalenza di proprietà comunale, si perseguono i seguenti obiettivi fondamentali:

- il risanamento ambientale e la riconversione funzionale delle aree tuttora occupate dagli impianti e dalle infrastrutture industriali, attraverso la delocalizzazione degli stessi in aree più lontane dalla città esistente e la bonifica ambientale delle aree liberate dagli usi industriali;
- la riconnessione urbanistica tra tale ambito e le aree ed i tessuti urbani contigui (quartiere Cotone-Poggetto, città otto-novecentesca, ecc.) attraverso l'insediamento di nuove funzioni di tipo urbano e la ridefinizione del nodo di ingresso alla città;
- l'incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi di interesse comune e la creazione di un filtro verde tra le aree dello stabilimento industriale ed i nuovi insediamenti urbani da collocare nell'area di Città Futura;
- il soddisfacimento in questo ambito urbano di una quota significativa dei fabbisogni futuri della città di tipo residenziale (nelle aree più lontane dagli impianti industriali), di tipo ludico-ricreativo nonché per la produzione di beni e servizi a basso impatto ambientale, limitando in tal modo gli ulteriori impegni di suolo all'esterno della città esistente.

Al fine di verificare la sostenibilità di tali obiettivi strategici, tale comparto è stato oggetto di uno studio di fattibilità a carattere interdisciplinare che è parte integrante del quadro conoscitivo delle presenti norme e ne costituisce riferimento essenziale.

L'attuazione del suddetto comparto sarà oggetto di progettazione unitaria attraverso un Piano complesso d'Intervento, ai sensi dell'art 56 L.R. 1/2005, e/o di un Piano attuativo di iniziativa pubblica, di cui agli artt. 65 e successivi della L.R. 1/2005. Detti piani potranno comunque prevedere tempi e modalità di attuazione completamente autonomi in riferimento ai subcomparti individuati all'interno di Città Futura come di seguito descritti.

Nella elaborazione del Piano complesso d'intervento o del Piano attuativo dovranno essere applicati i principi di sostenibilità ambientale e durabilità conformemente alle norme e agli indirizzi comunitari, statali e regionali. A tale fine sarà applicato un approccio multidisciplinare che tenga conto di tutti gli attori

coinvolti, con particolare attenzione ai cittadini, e che consenta l'applicazione di tecnologie, tecniche e soluzioni costruttive che puntino a: risparmio energetico, abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, utilizzo di materiali edili ecosostenibili, ottimizzazione delle risorse idriche ed energetiche (per il riscaldamento e il raffrescamento), corretta gestione del ciclo dei rifiuti. Il Piano complesso d'intervento o il Piano attuativo saranno redatti tenendo in debito conto le problematiche di tipo acustico.

Ciascuno dei Subcomparti sarà oggetto di specifiche definizioni planivolumetriche con disposizioni progettuali contenenti linee guida con norme grafiche e descrittive che consentiranno il controllo delle quantità e della qualità insediativa, definendo i vincoli funzionali, tipologici e geometrici dei lotti edificabili, degli isolati urbani, degli edifici, delle aree verdi, delle strade e degli spazi pubblici. Tali linee guida saranno sviluppate sulla base del Masterplan elaborato nello studio di fattibilità.

L'assetto delle reti infrastrutturali e viabilistiche del Piano attuativo o del Piano complesso d'intervento dovrà essere sviluppato in base alle necessità che potranno manifestarsi con riferimento all'assetto generale del suddetto Masterplan.

Nelle elaborazioni progettuali urbanistiche le grandezze urbanistiche ed edilizie saranno calcolate in base alla Superficie lorda di pavimento (Slp). Nelle norme tecniche del Piano attuativo o nel Regolamento edilizio saranno definite le modalità di calcolo della Slp.

#### SUBCOMPARTO A - L'ABITARE SOSTENIBILE

L'area tra Viale Unità d'Italia, Viale Medaglie d'oro della Resistenza, via Alessandro Pertini fino alla zona denominata la Capriola, è oggetto di un subcomparto che per le sue caratteristiche orografiche, ambientali e di margine con aree residenziali, sarà oggetto di un intervento comprendente la riorganizzazione e riqualificazione di aree e servizi pubblici nonché di un intervento di completamento residenziale a forte valenza ambientale.

Tale subcomparto comprende:

1. le aree e servizi pubblici anche al fine del calcolo delle aree a standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e in particolare:

1.1. le aree per attrezzature scolastiche, sportive e d'interesse comune, ubicate tra Viale Medaglie d'oro della Resistenza, via Alessandro Pertini, e il Parco 8 Marzo;

1.2. le aree del Parco 8 Marzo ubicato tra la zona denominata La Capriola, Viale Medaglie d'oro della Resistenza, Viale Unità d'Italia.

Per le aree di cui al precedente punto 1.1 si applicano le norme di cui all'art. 9 "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" delle N.T.A.. L'area attualmente occupata dal campo di calcio potrà essere oggetto di trasformazione e di riconversione funzionale nell'ambito dell'assetto definito nel Piano attuativo, con riferimento alle ipotesi localizzative contenute nel Masterplan.

Le aree di cui al precedente punto 1.2 saranno ricomprese nel Parco del Ferro e

dell'Acciaio il cui assetto sarà definito dal Piano attuativo, ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. F1 "Parchi pubblici territoriali", sulla base dei risultati del Masterplan. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo in tali aree sarà possibile effettuare attività ludiche, sportive, ricreative e spettacoli, connesse a manifestazioni ed eventi temporanei anche attraverso l'installazione di strutture precarie.

2. L'area adiacente al tessuto urbano residenziale sarà oggetto della realizzazione di un complesso abitativo sulla base delle ipotesi localizzative individuate nel Masterplan che potrà interessare l'area attualmente occupata dalle attrezzature sportive. Tale scelta sarà effettuata in fase di elaborazione del Piano attuativo che sarà elaborato applicando criteri progettuali innovativi ispirati ai principi di sostenibilità ambientale attraverso la predisposizione di specifico planivolumetrico con utilizzo prevalente di tipologie insediative "case basse ad alta densità", con una Slp complessiva massima pari a mq 23.000 corrispondente ad un massimo di 280 Alloggi. Nel Piano attuativo saranno definite le eventuali funzioni accessorie e di vicinato compatibili con quelle residenziali, definendone altresì le quantità.

#### SUBCOMPARTO B - LA PORTA URBANA

L'area corrispondente al nodo urbano e viabilistico collocato all'intersezione tra Viale Unità d'Italia e Viale della Resistenza, ed esteso al centro Pegaso e alle altre aree ubicate lungo Viale della Resistenza è oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica. Nella definizione dell'assetto planivolumetrico dovrà essere affrontata la riorganizzazione del nodo viabilistico di ingresso alla città con riferimento alle soluzioni alternative elaborate nel Masterplan. Nell'area sarà realizzato un nuovo centro civico con la collocazione di funzioni urbane pregiate quali uffici pubblici e privati, attività commerciali ricettive (limitatamente alla tipologia albergo) e servizi pubblici la cui presenza possa rafforzare l'effetto città in una zona di margine urbano. Il nuovo complesso si configurerà contemporaneamente come porta della città e porta di accesso al complesso sistema del Parco del Ferro e dell'Acciaio ubicato nell'adiacente area siderurgica dismessa.

A questo fine nel piano urbanistico attuativo, che per quanto possibile dovrà prevedere parcheggi interrati, dovrà essere prevista la realizzazione di un sistema di collegamento con le strutture del nuovo parco e con il sistema dei parcheggi pubblici in esso previsto.

Nella elaborazione del Piano attuativo sarà comunque salvaguardato l'edificio esistente destinato a centro sociale giovanile. Sarà inoltre valutata la possibilità di recupero degli altri edifici pubblici esistenti nell'area (palazzetto dello sport e locali annessi) purché integrati in un complessivo intervento di riqualificazione urbana.

L'indice di fabbricazione massimo applicabile è di 0,45 mq/mq pari a mq 19.500 di Slp.

Per ragioni di incompatibilità con il sistema viabilistico e di accessibilità dell'area non saranno comunque insediabili grandi strutture di vendita, così come

definite dalla normativa vigente in materia.

Nel subcomparto si dovrà privilegiare invece la rilocalizzazione di medie strutture di vendita esistenti, così come definite dalla normativa vigente in materia, collocate in ambiti urbani per i quali la strumentazione urbanistica non contempli il consolidamento delle funzioni commerciali.

#### SUBCOMPARTO C - PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO “PRODURRE E INNOVARE”

Parte dell'area siderurgica prospiciente a Viale Unità d'Italia e parte dell'area ENEL adiacente a via della Capriola, è oggetto della realizzazione di un parco scientifico e tecnologico.

Nell'area potranno essere insediate attività per la formazione e la ricerca, produttive, terziarie, artigianale e commerciali a basso impatto ambientale e ad alto contenuto tecnologico che saranno meglio specificate nel Piano attuativo e nel relativo planivolumetrico che oltre al dimensionamento dei lotti dovrà prevedere specifiche linee guida a garanzia della qualità insediativa e architettonica del complesso. A questo fine dovranno essere studiati allineamenti e fili fissi degli edifici a garanzia dell'effetto città attraverso la continuità del fronte edificato lungo la viabilità di servizio.

L'indice di fabbricazione massimo applicabile è di 0,46 mq/mq pari a mq 16.500 di SIp.

A garanzia della qualità insediativa e al fine della minimizzazione dell'impatto ambientale, nel parco tecnologico sarà privilegiato l'insediamento di aziende con certificazione ambientale (EMAS/ISO 14001 per le attività o Ecolabel per i beni prodotti).

Parte dei servizi comuni del parco scientifico tecnologico potranno essere localizzati nel subcomparto D.

#### SUBCOMPARTO D - PARCO DEL FERRO E DELL'ACCIAIO E ALTRI SERVIZI PUBBLICI

L'area industriale siderurgica a valle di Viale Unità d'Italia e attualmente in proprietà al Comune di Piombino è oggetto di un intervento di rigenerazione e riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione del Parco del Ferro e dell'Acciaio nel quale si prevedono aree verdi con funzione di filtro rispetto alla nuova viabilità di accesso ai sub-comparti e alle aree in cui sono ancora attivi gli impianti produttivi siderurgici.

Il subcomparto D comprende aree e servizi pubblici anche al fine del calcolo delle aree a standard di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e in particolare:

1. le aree per parcheggi pubblici, servizi pubblici e attrezzature a servizio dei subcomparti B e C; le aree a parcheggio, opportunamente dimensionate, potranno assolvere anche alla funzione di area di sosta e di terminal bus a servizio del centro urbano;
2. le aree del Parco del Ferro e dell'Acciaio.

Per le aree di cui al precedente punto 1 si applicano le norme di cui all'art. 9 "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" delle N.T.A. E' comunque previsto il mantenimento degli edifici e delle attrezzature sportive esistenti ubicati ai margini dell'area industriale dismessa.

Le aree di cui al precedente punto 2 saranno oggetto del Parco del Ferro e dell'Acciaio i cui contenuti saranno sviluppati nel Piano attuativo, con riferimento all'art. 10 delle N.T.A. F1 "Parchi pubblici territoriali", sulla base dei risultati del Masterplan e delle indicazioni contenute nelle presenti norme. In sede di elaborazione del Piano attuativo sarà valutata la possibilità di recupero e riconversione funzionale del fabbricato industriale dismesso esistente nell'area per attività di servizio, direzionali e d'interesse pubblico oltre che per la realizzazione del centro di documentazione del Parco del Ferro e dell'Acciaio.

Il Parco del Ferro e dell'Acciaio, si verrà a configurare come l'elemento di riconnessione e ricucitura di due parti di territorio storicamente separate, la città e la fabbrica, che trovano nella realizzazione di un grande parco naturalistico "tematico" improntato alla cultura del ferro e dell'acciaio una occasione per ricucire una frattura ormai storica secondo la seguente articolazione.

#### *IL BOSCO IN CITTÀ*

L'esigenza di creare una fascia di rispetto e una zona filtro nei confronti degli impianti siderurgici ancora attivi offre l'opportunità di rinaturalizzare parte delle aree dismesse creando un bosco urbano con piante ad alto fusto che producano benefici sull'intero ecosistema.

#### *L'ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE*

All'interno delle aree ambientali del parco sarà realizzato un percorso attrezzato, con relativo centro visite e museo della produzione del ferro e dell'acciaio, che potrà essere localizzato all'interno del fabbricato industriale dismesso, in cui saranno collocati reperti di archeologia industriale siderurgica piombinese.

### ART. 39 AMBITI PRODUTTIVI

I terreni che si stendono dal Viale dell'Unità d'Italia a ovest, e dal Viale Regina Margherita, a sud, fino alla strada della Base Geodetica a nord, e al Fiume Cornia, a est, costituiscono gran parte del sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino. Destinati dal P.R.G. vigente a usi produttivi e in particolare all'industria siderurgica, formano un enorme ambito, in realtà molto differenziato per tipo e dimensioni di occupazione, per caratteristiche ambientali, per relazioni con l'abitato che ne occupa i perimetri e con il porto.

Luogo di un forte ruolo di Piombino nella realtà nazionale, e di una spiccata identità sociale e politica, è certamente ancora il riferimento territoriale per lo sviluppo produttivo di Piombino. Questo obiettivo dovrà tuttavia soddisfare alcune condizioni che la presente Variante Generale dispone:

- 1) il parallelo sviluppo di un valido sistema portuale integrato-commerciale, industriale, per passeggeri, per la pesca, per il turismo ed il diportismo nautico che nei terreni in parola deve trovare congrue aree di servizio e un soddisfacente sistema di trasporti e comunicazione;
- 2) lo stabilirsi di un armonico rapporto con la città e con il territorio circostante, basato per un verso su un generale miglioramento delle condizioni ambientali, e per altro verso sulla messa a disposizione di aree di delocalizzazione industriale, che possono assicurare il necessario respiro a un ambito urbano compresso tra la costa, il sistema collinare e, appunto, la zona industriale;
- 3) il formarsi di un moderno insediamento industriale, a cui non dovrebbero mancare anche livelli significativi di qualità morfologica, da programmare mediante organici piani di insediamento valutati assieme alla città.

Con la Variante Generale la grande zona industriale prevista dal P.R.G. vigente è stata articolata in vari ambiti, di diverse caratteristiche, insediative e funzionali, perimetrati negli elaborati grafici per i quali valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 27.

L'ambito D1, che si estende tra il comparto di Città Futura di cui al precedente art. 38 bis e il porto, comprende impianti industriali da contenere e progressivamente trasferire, compatibilmente con la logistica dello stabilimento, nel soprastante ambito D2, costituito da aree per nuovi impianti industriali, poste a sud di Via della Base Geodetica ed estese fino all'ambito del Fosso del Tombolo.

Tuttavia fino a che non si determineranno le condizioni per la delocalizzazione del sistema impiantistico “acciaieria-treno rotaie”, attualmente collocato nell’ambito D1 in aderenza alla città consolidata, sono comunque ammissibili, nel rispetto dei criteri e delle condizioni stabilite al precedente art. 27, implementazioni impiantistiche anche finalizzate all’estensione del mix produttivo, qualora funzionalmente connesse all’impianto acciaieria e pertanto non altrimenti localizzabili.

In particolare per l’impianto di produzione laminati piani (denominato “minimill”) e per la conseguente rilocalizzazione del “parco rottame” previsti dall’azienda nel programma di consolidamento e riassetto industriale che è parte integrante del quadro conoscitivo della presente variante, il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi è subordinato all’assunzione da parte dell’azienda stessa di precisi impegni, da disciplinare puntualmente nell’ambito della convenzione di cui al precedente art. 27 che stabilirà in merito tempistiche e garanzie economiche, in ordine ai seguenti aspetti:

- cessione e liberazione delle aree del demanio marittimo presso il porto commerciale (D14.1) interessate dalla presenza dei carbonili e da altri apparati produttivi e rilocalizzazione degli stessi nelle zone D2;
- rilocalizzazione in zona D2 degli impianti di produzione del coke attualmente collocati in prossimità della città consolidata (zona D1);

- cessione gratuita delle aree di proprietà dell'azienda funzionali alla realizzazione del prolungamento della SS398 fino al porto e allo sviluppo del porto commerciale passeggeri (D14.1);
- retrocessione delle concessioni demaniali intestate all'azienda relative ad aree del demanio marittimo o del demanio bonifica non più destinate dalla Variante Generale agli usi industriali e precisamente: ambito della Chiusa di Pontedoro interessato dalle previsioni del complesso integrato della nautica (D14.2.b) e dalla rilocalizzazione dell'impianto di acquacoltura (E7), aree umide costiere (E5), aree in loc. Ischia di Crociano interessate dal potenziamento degli impianti di trattamento rifiuti (F5), aree interessate dalla nuova viabilità della SS 398;
- realizzazione e cessione di una fascia a verde con funzione di filtro rispetto all'abitato del Cotone-Poggetto, così come indicato negli elaborati della Variante Generale;
- realizzazione di ampie fasce di filtro tra lo stabilimento industriale e gli insediamenti esistenti ai margini industriali nonché rispetto alle aree costiere e fluviali contermini, così come indicato negli elaborati cartografici della Variante Generale; tali fasce di filtro dovranno essere adeguatamente piantumate e dotate, qualora necessario, di barriere fonoassorbenti; a tal fine dovranno essere prodotti dall'azienda specifici elaborati progettuali nei quali siano puntualmente indicate le essenze vegetazionali da impiegare, da selezionare in funzione del contesto urbano o territoriale interessato, le eventuali modellazioni del terreno ed i sistemi di irrigazione adottati;
- sistemazione, con adeguati elementi di arredo e piantumazioni, delle aree a parcheggio di uso pubblico poste all'interno dell'ambito D13 ed accessibili da Viale della Resistenza;
- rifacimento dell'esistente attraversamento in corrispondenza del fosso Terre Rosse, al fine di consentire l'agevole passaggio delle imbarcazioni ospitate nel soprastante punto d'ormeggio (D14.4), da coordinare con la progettazione e realizzazione della SS 398 e delle opere connesse;
- attuazione complessiva del piano di risanamento acustico predisposto dall'azienda in attuazione del vigente piano comunale di classificazione acustica comunale;
- contestuale realizzazione della "piattaforma ecologica di stoccaggio residui di lavorazione e rifiuti" in loc. Colmata e degli interventi di adeguamento e/o rilocalizzazione dell' "impianto calce" previsti nel "programma di consolidamento e riassetto industriale" presentato dall'azienda.

La zona D1 comprende altresì impianti industriali dismessi di interesse storicodocumentale che, compatibilmente con le condizioni di sicurezza ed igienicoambientali da assicurare nell'ambito industriale, potranno essere conservati in sito od eventualmente rilocalizzati, anche per singole componenti impiantistiche, nelle aree di Città Futura al fine di creare percorsi tematici di archeologia industriale. A tal fine dovranno essere sottoscritte apposite intese o atti convenzionali

tra Comune e azienda al fine di definire le modalità di indagine e d'intervento su tali preesistenze.

Gli ambiti industriali D2 sono caratterizzati da impianti industriali esistenti che si ritengono compatibili con l'assetto urbano; in essi si ammettono sostituzioni e nuove costruzioni. Tali ambiti sono quelli dell'Altoforno n° 4 e degli stabilimenti esistenti a sud della Base Geodetica. In tali ambiti si prevede inoltre la progressiva rilocalizzazione degli impianti industriali collocati negli ambiti industriali saturi (D1) o in altre aree per le quali la Variante Generale prevede l'insediamento di altre attività.

In loc. Ischia di Crociano, in corrispondenza delle portinerie di ingresso agli stabilimenti siderurgici, si prevede un centro servizi per gli automezzi che movimentano i prodotti industriali (ambito D4). Tale previsione, dovrebbe indurre, in prospettiva, il graduale miglioramento delle condizioni dell'abitato di Fiorentina attualmente interessato dalla sosta dei mezzi pesanti e da un'elevata concentrazione di attività connesse all'autotrasporto.

All'interno della grande zona industriale la cui articolazione in vari ambiti produttivi è stata sopra descritta, si colloca un ampio ambito (F5) comprendente l'impianto di smaltimento e di trattamento dei rifiuti civili e industriali di Ischia di Crociano e destinato a soddisfarne le future necessità di potenziamento. Compatibilmente con la programmazione e la pianificazione dei futuri impianti di trattamento in tale ambito sono altresì ammessi impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili.

## AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL GAGNO (D5)

In località Gagno, nelle aree comprese tra l'ampia curva formata dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma-Piombino ed il fosso Cagliana, la Variante Generale prevede un comparto destinato alle piccole imprese industriali, artigianali e commerciali la cui accessibilità sarà garantita dall'esistente strada delle Terre Rosse e dalla prevista connessione con la SS 398 in corrispondenza del Capezzuolo.

L'attuazione del comparto è soggetta a strumento urbanistico attuativo fatta eccezione per il lotto intercluso posto a nord dell'ambito che risulta già accessibile dalla viabilità esistente e la cui attuazione è pertanto ammissibile con intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei criteri urbanistici stabiliti per l'intero comparto. Per tale lotto, in sede di attuazione dell'intervento, dovranno comunque essere definiti i criteri di fattibilità geologica e idraulica riferendosi alle classi di pericolosità e al quadro conoscitivo del Piano Strutturale apportando, se necessario, gli opportuni approfondimenti.

All'interno dell'ambito è presente un'attività industriale esistente (Minerali Industriali), per la quale, in relazione alla natura dei processi produttivi e agli impatti prodotti, si prevede la delocalizzazione negli ambiti industriali D2, e prioritariamente nelle aree comprese tra la strada della Base Geodetica e lo stabilimento Dalmine.

Pertanto fino a che non si determineranno le condizioni per la delocalizzazione degli impianti esistenti, e indipendentemente dall'approvazione del piano urbanistico attuativo, saranno ammessi esclusivamente interventi a carattere manutentivo, finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali del ciclo produttivo e all'innalzamento dei livelli di sicurezza sui luoghi di lavoro. Sono quindi esclusi interventi finalizzati al potenziamento o alla diversificazione del ciclo produttivo. Sono invece ammessi in ogni tempo interventi di demolizione degli impianti esistenti e di ripristino ambientale.

Per il nuovo ambito produttivo, in relazione alle possibili connessioni funzionali con il contiguo punto d'ormeggio delle Terre Rosse, con il polo nautico della Chiusa ed il porto commerciale, la Variante Generale prefigura l'insediamento di attività artigianali e commerciali preferibilmente connesse alla filiera produttiva nautica-cantieristica ed alla logistica. In relazione a tale obiettivo si potranno realizzare anche darsene interne collegate al fosso Cagliana, funzionali alle esigenze delle attività da insediare.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà comunque distinguere le aree destinate alle attività commerciali, da quelle artigianali-industriali anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di spazi e parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99. Le attività artigianali a maggior impatto ambientale (in termini di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc.) dovranno essere insediate nelle aree più distanti dai nuclei residenziali esistenti.

Lo strumento urbanistico attuativo, oltre a quanto sopra detto, dovrà osservare i seguenti indici e criteri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. (riferito ai singoli lotti);
- altezza massima: 10 ml. (senza limiti per impianti e volumi tecnici);
- la viabilità di servizio al comparto, che si diparte dalla SS 398, dovrà assolvere anche alla funzione di collegamento con il soprastante ambito produttivo-artigianale di Colmata e pertanto dovrà essere progettato e realizzato conseguentemente;
- previsione di fasce verdi alberate ai margini del comparto (con utilizzo prevalente di essenze sempreverdi), lungo gli assi principali della viabilità interna e nelle aree a parcheggio; lungo il confine ovest del comparto tale fascia alberata dovrà avere una ampiezza pari a 30 mt. con funzione di filtro rispetto ai nuclei abitativi esistenti;
- previsione di tipologie edilizie omogenee per le diverse funzioni da insediare (artigianali, commerciali) con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
- individuazione di elementi di arredo e di finitura omogenei (recinzioni, arredo vegetazionale, insegne ecc.);
- la disciplina del piano attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni che prevedano:
  - a. l'adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera

b. l'adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili)

c. soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...);

d. un'analisi di fattibilità tecnica ed economica sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

e. previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.

Parte integrante del piano attuativo di iniziativa privata sarà una convenzione con la quale si dovranno disciplinare:

- tempi e fasi di realizzazione del comparto produttivo;
- modalità e fasi di realizzazione e di gestione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico nonché delle altre opere di urbanizzazione;
- eventuali criteri di individuazione delle imprese da insediare.

In caso di inerzia dei soggetti privati l'attuazione dell'ambito potrà avvenire a cura del Comune mediante il ricorso ad un PIP di iniziativa pubblica.

## AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA (D5)

Comprende le aree che si estendono a nord del comparto produttivo del Gagno, tra la Strada provinciale della Principessa e la linea ferroviaria, che costituiscono, unitamente al sottostante ambito del Gagno, una significativa dotazione di spazi per l'insediamento della piccola e media impresa artigianale, commerciale e di servizio.

L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, con il quale si dovranno distinguere le aree destinate alle attività commerciali, da quelle artigianali e di servizio anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99. E' comunque escluso l'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare.

Il comparto, in relazione alla presenza di aree soggette a rischio idraulico ed al fine di mantenere corridoi verdi con funzione di connessione ecologica e di discontinuità insediativa, include, in corrispondenza dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo e delle aree interessate dalle opere di messa in sicurezza idraulica, aree da mantenere allo stato naturale ed attrezzare per la pubblica fruizione come parco agricolo naturale. Compete al soggetto attuatore la cessione gratuita di tali aree e la installazione di semplici attrezzature per la loro fruizione (quali percorsi pedonali e ciclabili, percorsi fitness, ecc.). L'area a parco agricolo-naturale concorre al soddisfacimento degli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68, limitatamente alla quota del verde.

Il piano attuativo, oltre a quanto sopra detto, dovrà osservare i seguenti indici e criteri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. (riferito ai singoli lotti);
- altezza massima: 10 ml. (senza limiti per impianti e volumi tecnici);
- previsione di fasce verdi alberate ai margini del comparto, di ampiezza pari a 10 mt, lungo gli assi principali della viabilità interna e nelle aree a parcheggio;
- le fasce di rispetto per gli elettrodotti con particolare riferimento alla “distanza di prima approssimazione” ai sensi del Decreto 29.05.2008;
- sistemazione ambientale della fascia pedecollinare posta al margine sud dell’ambito;
- previsione di tipologie edilizie omogenee per le diverse funzioni da insediare (artigianali, commerciali, di servizio), con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
- individuazione di elementi di arredo e di finitura omogenei (recinzioni, arredo vegetazionale, insegne ecc.);
- la disciplina del piano attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni che prevedano:
  - a. l’adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera,
  - b. l’adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili),
  - c. soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...),
  - d. un’analisi di fattibilità tecnica ed economica sull’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
  - e. previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l’accesso al comparto avverrà mediante la Strada delle Terre Rosse, da adeguare opportunamente a cura dei soggetti attuatori, da cui si potrà dipartire una nuova viabilità di servizio parallela alla ferrovia; dovranno inoltre essere razionalizzati gli accessi esistenti sulla strada della Principessa con la creazione di un controviale parallelo alla strada Provinciale e con eventuale realizzazione di una rotatoria da raccordare con le future soluzioni per il riordino viabilistico del nodo di Fiorentina.

Tali interventi saranno a carico dei soggetti attuatori.

Trattandosi di un ambito soggetto a rischio idraulico la realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è comunque subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dallo specifico studio idrologico-idraulico (Ing. Pagliara, 2008).

L’intervento è altresì soggetto al rispetto delle prescrizioni di fattibilità geomorfologica e idrogeologica indicate nella specifica relazione parte integrante del Piano (Dott. Geol. Ferrari, 2008).

Inoltre per la realizzazione delle casse di espansione dovranno essere applicate le Norme del PAI per le aree ASIP di cui all’art. 10 e dovranno essere recepite le

direttive contenute all'art. 19 delle Norme del PAI in particolare per le reti fognarie e il recapito finale delle nuove urbanizzazioni.

L'attuazione del comparto è subordinata al potenziamento del depuratore di Montegemoli ed alla realizzazione del serbatoio idrico di Montepitti. In alternativa si potrà prevedere la realizzazione di un nuovo depuratore a servizio del comparto da realizzare a cura dei soggetti attuatori.

Parte integrante del piano attuativo di iniziativa privata sarà una convenzione con la quale si dovranno disciplinare:

- tempi e fasi di realizzazione del comparto produttivo;
- modalità e fasi di realizzazione e di gestione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico (compreso l'adeguamento della Strada delle Terre Rosse), nonché delle altre opere di urbanizzazione;
- modalità di manutenzione ed esercizio delle opere di messa in sicurezza idraulica;
- eventuali criteri di individuazione delle imprese da insediare.

In caso di inerzia dei soggetti privati l'attuazione dell'ambito potrà avvenire a cura del Comune mediante il ricorso ad un PIP di iniziativa pubblica.

## AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI SAN ROCCO (D5)

Il Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi di San Rocco è stato approvato dalla Giunta Regionale Toscana con atto n° 2646 del 28.3.1979 e disciplina l'edificazione nei 5 comparti previsti dal PRG in vigore prima della Variante Generale approvata nel 1981 (Delibera della G.R.T. n° 9603 del 27.8.81).

Il P.R.G., così come risulta dopo l'approvazione della Variante Generale sopra richiamata, include le aree del P.P. in oggetto nell'ambito delle sottozone D13 regolate dall'Art. 28 delle NN.TT.A.

Oggi risulta necessario riprogettare l'intero insediamento produttivo, ai fini di adeguare le attività in esso presenti alle nuove esigenze, di migliorare la quantità e la qualità dello standard di spazi pubblici, di stabilire gli usi della zona, di normare le presenze residenziali.

A tali fini la zona, perimetrata negli elaborati grafici della Variante Generale, è assoggettata a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica mediante il quale si stabiliranno le seguenti discipline:

- prescrizione per ogni attività esistente delle destinazioni d'uso e degli incrementi edilizi ammissibili, anche in difformità degli indici di zona, per motivate esigenze produttive, di sicurezza e di qualità dei servizi;
- reperimento all'interno della zona degli spazi pubblici in adeguamento agli standard stabiliti dal D.I. 1444/1968, al cui calcolo concorre la soprastante zona G2;
- miglioramento delle urbanizzazioni primarie;
- rimozione delle situazioni di degrado;
- definizioni di aree di completamento

In attesa dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, per gli edifici

esistenti entro la zona sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

## AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE RETRO PORTUALE (D5 D12 D13 D11)

L'ambito è caratterizzato da una stretta fascia, della lunghezza di circa 400 metri e larghezza media di 30 metri, compresa tra la ferrovia e V.le Regina Margherita occupata da vari fabbricati, alcuni dei quali in grave stato di degrado.

La Variante Generale si propone la completa ristrutturazione urbanistica dell'area, destinandola ad attività produttive, direzionali e commerciali relazionate al contiguo porto.

L'obiettivo si persegue attraverso interventi diretti.

I progetti di riqualificazione delle costruzioni esistenti, e delle relative aree di pertinenza, dovranno prevedere la riorganizzazione funzionale ed architettonica degli edifici attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, ampliamenti e sopraelevazioni.

Gli ampliamenti volumetrici sono ammessi a condizione che non sia superato il rapporto di copertura del 50% della superficie del lotto di pertinenza.

Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le ricostruzioni è stabilita l'altezza massima di ml. 7.

Per gli ampliamenti e le ricostruzioni è inoltre stabilito un distacco minimo dal filo stradale di ml. 5.

Al fine di perseguire l'obiettivo di omogeneizzare gli edifici tra di loro e con l'antistante stazione marittima, dovranno essere elaborate soluzioni progettuali che impieghino prevalentemente laterizi faccia vista.

Nei singoli interventi dovranno inoltre essere reperiti gli spazi pubblici stabiliti dal D.I. 1444/1968, nella misura del 50% dello standard, trattandosi di area in zona di saturazione. In alternativa, in sede di attuazione degli interventi edificatori, il Comune potrà valutare la possibilità di monetizzazione degli standards di cui al D.I. 1444/68, qualora non ravvisi l'utilità pubblica nell'acquisizione delle aree in relazione alla loro ubicazione.

L'insediamento di attività commerciali è inoltre subordinato al reperimento dei parcheggi per le soste di relazione nelle quantità previste dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

In relazione all'intensificazione dei traffici marittimi da e per l'Isola d'Elba, la Sardegna e la Corsica, e al potenziamento della rete infrastrutturale stradale, che hanno prodotto una riduzione dello stazionamento turistico presso il porto di Piombino, le esistenti strutture ricettive retroportuali risultano attualmente sovradimensionate.

Pertanto, per garantire il mantenimento della struttura alberghiera esistente presso il porto, e offrire, a un tempo, un servizio di tipo socio-assistenziale di cui la

città è ancora carente, è ammessa la parziale utilizzazione dell'Hotel Phalesia, per la realizzazione di una residenza sociale assistita.

La porzione dell'immobile, da destinare a residenza sociale assistita non potrà superare il 25 % delle volumetrie consentite.

#### ART. 40 AMBITI PER INFRASTRUTTURE PORTUALI (D14)

Gli ambiti sono:

- D14.1 - il porto commerciale,
- D14.2 - il complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b),
- D14.3 - l'approdo turistico di Salivoli,
- D14.4 - l'ormeggio di Terre Rosse,
- AT - il porticciolo di Marina.

L'insieme degli ambiti sopraelencati definisce il sistema complessivo per la portualità e la nautica, nel quale assumono rilevanza specifica la realizzazione del complesso integrato diportismo-cantieristica-attività ittiche e l'ampliamento del porto commerciale, quali occasione per sviluppare una filiera produttiva e ridefinire il fronte urbano costiero.

Sono necessari, a tali fini: il collegamento diretto con la direttrice infrastrutturale tirrenica (strada e ferrovia) considerato condizione imprescindibile per la funzionalità del sistema della nautica e della portualità; l'ampliamento delle aree portuali; la formazione di zone industriali sul territorio interno con integrazione nell'area portuale dell'insediamento produttivo-direzionale-commerciale retro portuale; la ricollocazione delle attività ittiche e della flotta pescherecci come stabilito dal Piano strutturale vigente; il collegamento con l'ormeggio di Terre Rosse; la sinergia con le attività produttive da insediare nell'ambito di Colmata Gagno; la sistemazione delle aree urbane contermini ove collocare attività plurime (commerciali, residenziali, turistico-ricettive, culturali, per lo svago, etc).

Fanno parte di quest'ultimo obiettivo l'intelligente utilizzo dell'area di Poggio Batteria (D14.2.a) e la formazione del Parco della Tolla (F4 - 2).

Tutti gli spazi, le attrezzature e gli impianti sia a terra che a mare devono rispettare le direttive di cui all'Allegato II del Master plan "La rete dei porti toscani" relative a qualità progettuale, standard a terra e dei servizi, standard nautici e standard ambientali.

Nelle zone D14.1 -porto commerciale e D14.2 - complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b), tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità contenute nell'Allegato I delle presenti norme.

La tavola denominata “*masterplan*” mostra l’inserimento planimetrico delle nuove funzioni sul territorio al fine di descrivere la nuova configurazione complessiva, senza assumere tuttavia valore prescrittivo.

#### D14.1 Il porto commerciale

Il porto commerciale è soggetto a interventi di riassetto e ampliamento funzionale e morfologico in attuazione delle strategie del Piano strutturale, che vi ammette lo sviluppo e il potenziamento dei traffici marittimi e delle attività logistiche.

Il nuovo assetto del porto commerciale è disciplinato dal Piano regolatore portuale, d’ora in poi PRP, formato e approvato ai sensi della normativa vigente in materia.

Nel rispetto delle condizioni statuite del Piano strutturale, l’assetto infrastrutturale viario e ferroviario è condizione per la funzionalità degli interventi di riassetto e ampliamento del porto, che devono al contempo soddisfare i seguenti obiettivi:

- di riqualificazione e ridefinizione dei margini delle aree portuali a diretto contatto con la città, attribuendo a questi ultimi un connotato urbano e una qualità architettonica tale da marcare il profilo urbano costiero quale nuovo waterfront;
- di incremento delle dotazioni di parcheggio e della loro funzionalità, in ordine alle categorie di utenti e allo svolgimento delle diverse attività;
- di contenimento degli effetti ambientali negativi delle attività industriali tramite la preferenza di strutture coperte quali silos e capannoni per lo stoccaggio della merce rinfusa, evitando depositi a cielo aperto.

Gli interventi e i requisiti funzionali, morfologici e tipologici sopra richiamati devono essere normati dal PRP già ricordato, che dovrà dettagliare l’articolazione funzionale, le localizzazioni, i requisiti prestazionali, sia ambientali che architettonici, delle opere a terra e delle opere a mare, in conformità a quanto di seguito dettato.

Le funzioni ammesse sono:

- funzione commerciale relativa allo svolgimento delle operazioni portuali di movimentazione e stoccaggio merci, prodotti e rinfuse;
- funzione industriale, ivi comprese le attività di riparazione, manutenzione, trasformazione, costruzione e allestimento navale, stoccaggio e lavorazione merci e servizi;
- funzione passeggeri, relativa all’esercizio dei servizi di assistenza ai traghetti;
- funzione passeggeri, relativa all’esercizio dei servizi di assistenza alle crociere;
- servizi portuali, comprensivi di servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all’attività portuale (Autorità Portuale, imprese portuali, agenti marittimi, armatori, spedizionieri, servizi telematici,...), servizi di sicurezza e controllo, servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, sommozzatori, trasporto del personale a bordo, forniture di bordo);
- diporto;

- pesca, che pur facendo parte delle funzioni del porto commerciale, è localizzata nel polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche, individuato come zona D14.2.b, di seguito normato. Il “piano guida”, applicato alla zona D14.2 e definito nel prosieguo delle presenti norme, dovrà rispettare le relazioni fra competenze, che si instaurano fra il porto commerciale (D14.1) e il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).

Sono componenti delle funzioni sopra elencate le seguenti attività:

- direzionali, amministrative e di controllo, di manutenzione, riparazione e ricovero dei mezzi operativi necessari al loro svolgimento; di stoccaggio, manipolazione e lavorazione delle merci, commerciali (piccole e medie strutture di vendita), e servizi in genere (agenzie di servizio alle persone, sportelli bancari etc.); le attività residenziali connesse alle diverse tipologie funzionali (dalla guardiania alle caserme, etc.); di servizio complementare all'accoglienza delle navi traghetto, navi crociera e delle imbarcazioni da diporto; connesse alla produzione dei componenti, dei servizi e di assistenza.

Il nuovo assetto portuale contenuto nel PRP deve prevedere le opere marittime di protezione, le connessioni funzionali con il sistema infrastrutturale stradale e ferroviario principale e il disegno della distribuzione interna viaria e ferroviaria e per la sosta.

Sono individuati i seguenti ambiti, che il PRP localizzerà tenendo conto dei rapporti visivi, della funzionalità, della sicurezza e dei rapporti con la città e con il complesso integrato della nautica (D14.2.a e D14.2.b), seguendo le indicazioni di seguito elencate ma potendosene discostare per la miglior funzionalità, la qualità ambientale e architettonica, la sicurezza del nuovo assetto:

- Area Terminal Passeggeri, indicativamente situata nella porzione meridionale del porto, accessibile direttamente dalla SS 398 e dalla viabilità portuale principale; nella quale sono garantite almeno le seguenti attività: attracco, attesa e servizio ai traghetti ed alle navi ro-pax in generale; attracco, attesa e servizio alle navi da crociera; servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale; servizi di sicurezza e controllo; servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, etc.); operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio merci convenzionali;

- Area Terminal Autostrade del mare, indicativamente situato nella porzione centrale del porto, accessibile direttamente dalla SS 398 e dalla viabilità portuale principale; ove sono garantite almeno le seguenti attività: operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio merci convenzionali, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio rinfuse solide e liquide, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio prodotti siderurgici, servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale; servizi di sicurezza e controllo; servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, etc.); attracco, attesa e servizio ai traghetti ed alle navi ro-pax in generale;

- Area Terminal Commerciale/Industriale, indicativamente situata nella porzione settentrionale del porto, accessibile direttamente dalla SS 398 e dalla viabilità portuale principale; nella quale sono garantite almeno le seguenti attività: operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio merci convenzionali, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio rinfuse solide e liquide, operazioni portuali relative a movimentazione e stoccaggio di prodotti siderurgici, riparazione, manutenzione, trasformazione e allestimento navale, stoccaggio e lavorazione merci e servizi, servizi amministrativi, commerciali, di controllo, direzionali e tecnici connessi all'attività portuale; servizi di sicurezza e controllo; servizi alla nave (bunkeraggio, rimorchio, pilotaggio, ormeggio, etc.);
- Area Darsena Mezzi di Servizio, destinata ad ospitare le autorità di pubblica sicurezza (VVF; Guardia di Finanza; Carabinieri; Guardia Costiera, ...), ed i servizi portuali (ormeggiatori; rimorchiatori, piloti) e quindi da localizzare in posizione prossima all'imboccatura del porto per il corretto svolgimento delle attività istituzionali di controllo. Se ne indica la localizzazione all'interno delle aree, a terra ed a mare, poste a sud del porto commerciale, a tergo del molo Batteria, destinate al Polo del diportismo. (D14.2.a). L'accesso a terra è garantito dalla viabilità portuale principale. L'accesso via mare alla darsena, è protetto dalla diga foranea del porto turistico.
- Area Polo centro direzionale del porto, comprendente tutte le funzioni direzionali e di servizio, pubbliche e private, necessarie per una gestione avanzata delle attività portuali, indicativamente situata allo svincolo di ingresso principale nell'ambito portuale in zona Poggio Batteria, nella parte meridionale dell'area portuale, con accessibilità da terra direttamente dalla viabilità portuale principale;
- Area Darsena Pescherecci, situata all'interno delle aree, a terra ed a mare, poste a nord del porto commerciale destinate al Polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b), accessibile dalla viabilità comunale e dall'asse di penetrazione che si innesta nella S.S. 398 in corrispondenza dello svincolo Terre Rosse, destinata alla rilocalizzazione delle imbarcazioni da pesca che attualmente utilizzano la Darsena Magona.

Il PRP applicato alla zona D14.1 e "il piano guida" applicato alla zona D14.2 possono specificare, e modificare non in via sostanziale, i perimetri degli ambiti indicati nelle tavole della presente variante, con particolare attenzione alle parti di contatto fra le zone, al fine di migliorare i reciproci rapporti funzionali e morfologici, le prestazioni qualitative funzionali e morfologiche interne alle singole zone e sottozone, le prestazioni ambientali e in particolare gli effetti di miglioramento dell'equilibrio costiero come indicato nell'allegato 1 alle presenti norme per gli aspetti geologico tecnici e idraulici.

Il procedimento di formazione e approvazione del PRP contiene il processo della valutazione integrata secondo quanto definito dalla legge regionale 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, comprensiva di valutazione ambientale strategica, dato che il progetto delle opere portuali è soggetto a valutazione di impatto

ambientale, ai sensi delle leggi e regolamentazioni nazionali e regionali vigenti in materia.

D14.2 Il complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).

Il complesso integrato della nautica non può essere reso funzionante se non sono contestualmente garantite le nuove opere per l'accessibilità (nuova SS 398 e relativi raccordi). In relazione all'entità delle opere da realizzare anche la cantierizzazione delle stesse dovrà essere coordinata con la contestuale realizzazione delle previste connessioni viabilistiche. In sede di attuazione del complesso integrato della nautica il Comune potrà valutare l'opportunità di porre a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle connessioni alla viabilità principale (nuova SS 398).

Progettazione e realizzazione degli interventi dovranno adottare soluzioni tecniche e tecnologiche in grado di dotare il complesso della nautica dei migliori requisiti ecologici e di fruibilità.

La sostenibilità ambientale degli interventi sarà garantita da:

- l'adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera;
- l'adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici, quali la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili (innaffiamento, lavaggio);
- soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica quali orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, installazioni di impianti fotovoltaici, anche integrati, su tetti piani, terrazze e coperture di edifici e fabbricati, pensiline di ombreggiamento; installazioni di sistemi solari termici per la generazione di acqua calda sanitaria nei servizi igienici pubblici; installazioni di sistemi di illuminazione a basso consumo;
- la previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti, l'utilizzo di metodi quali la dotazione di sistemi mobili (bettoline, automezzi) o fissi per la raccolta e il pompaggio delle acque nere provenienti dalle casse di raccolta ("holding tanks") installate a bordo delle unità da diporto, la dotazione di "isole ecologiche" per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi prodotti a bordo delle imbarcazioni da diporto e per il recupero delle batterie esauste; la dotazione di serbatoio per la raccolta delle acque provenienti dai lavori di rimessaggio; la dotazione di serbatoi per l'accumulo e il recupero degli oli esausti;
- l'utilizzo di materiali sea-friendly, sia per la percezione visiva che per favorire il massimo attecchimento possibile degli organismi marini;
- soluzioni di minimo impatto e ingombro per la gestione dei posti barca, con effetto di trasparenza rispetto alle correnti e al trasporto solido, al fine di non comportare modifiche negative nel ciclo sedimentario e nella morfologia costiera (quali pontili galleggianti).

Per il complesso integrato della nautica è richiesta una progettazione unitaria, non di dettaglio, che costituisca una proposta complessiva, qui denominata “*piano guida unitario*”, di iniziativa pubblica o privata, e in questo secondo caso comunque soggetta a valutazione ed approvazione dell’Amministrazione comunale, che dovrà contenere:

- configurazione e dimensionamento dell’assetto funzionale;  
indicazione della tipologia e del dimensionamento della flotta tipo;
- indicazione dell’assetto planivolumetrico;
- indicazioni della qualità architettonica degli interventi;
- indicazione delle misure e delle soluzioni tecnologiche da adottare per il contenimento dei consumi idrici, energetici, delle emissioni in atmosfera e per la gestione del ciclo dei rifiuti;
- implementazione della valutazione integrata con eventuale comparazione delle alternative proposte;
- fattibilità economico-finanziaria della proposta;
- fattibilità tecnico-giuridico-amministrativa della proposta;
- fattibilità idrogeologica e idraulica della proposta;
- indicazione delle quote da riservare al charter nautico e alla nautica sociale.

Per la formazione del piano guida unitario, l’Amministrazione comunale potrà procedere tramite forme di “avviso pubblico” tramite procedure di trasparenza, come indicato dalle recenti disposizioni regionali (Piano di Indirizzo Territoriale, Regolamento regionale n. 3R/2007 art. 13), fermo restando il necessario raccordo con l’Autorità Portuale per le specifiche competenze.

I due poli che costituiscono il complesso integrato potranno essere realizzati anche separatamente, secondo le disposizioni fissate dal piano guida unitario, fermo restando quanto segue:

- il polo del diportismo si configura quale porto turistico ai sensi del master plan “La rete dei porti toscani”, e la realizzazione delle opere è soggetta a preventiva approvazione del piano regolatore portuale;
- il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche è una componente dell’intero complesso denominato D14.2, ma è collegato anche al porto commerciale (D14.1), sia per configurazione fisica (continuità e condivisione di alcune strutture), che per funzionalità (integrazione di attività), che per interazione di competenze;
- nel complesso integrato della nautica D14.2 si collocano attività di competenza di diversi soggetti; ciò richiederà, in fase di redazione del “piano guida”, una specifica sezione dedicata alla definizione delle modalità attuative e gestionali e del riparto delle une e delle altre in capo ai diversi soggetti competenti, anche tramite eventuale schema di disciplinare, da rendere operativo nelle fasi progettuali;
- in sede di definizione del “piano guida” le attività connesse alla filiera ittica (mercato ittico, flotta pescherecci, e relativi servizi) potranno essere localizzati nell’ambito D14.2.a anziché nell’ambito D14.2.b senza che ciò costituisca variante, purché ciò sia supportato da una specifica valutazione degli effetti dalla quale emerga il miglioramento funzionale e morfologico del complesso integrato della nautica.

Il polo del diportismo (D14.2.a)

Già definito al precedente art 27 delle presenti norme, il polo del diportismo comprende il nuovo porto turistico, localizzato a Molo Batteria, in grado di accogliere indicativamente una flotta tipo compresa tra i 450 e i 700 posti barca. Tale numero resta comunque indicativo fermo restando il rispetto del dimensionamento assegnato dal P.S. d'Area e la configurazione delle opere a mare indicate negli elaborati della presente variante.

Vi sono ammesse tutte le attività di accoglienza, alaggio, rimessaggio, manutenzione delle imbarcazioni; i servizi al diportista; i servizi alla persona; le attività commerciali, culturali, direzionali, le attività collettive e di interesse pubblico.

Una quota della ricettività nautica, da definire nel "piano guida" già richiamato, dovrà essere riservata per il charter nautico.

E' prevista la realizzazione di una darsena per mezzi di servizio, destinata a ospitare autorità di pubblica sicurezza, servizi portuali, etc (ormeggiatori, rimorchiatori, piloti).

Devono essere garantiti spazi di sosta e relazione fra le persone, le "passeggiate" e i percorsi ciclabili; arredi e componenti vegetazionali sia ornamentali che funzionali all'assorbimento degli inquinamenti.

Progetti e realizzazione di edifici e di spazi devono essere tali da indurre percezioni positive, di benessere e gradevolezza, evitando luoghi marginali e non definiti, e curando la scelta dei materiali in funzione della loro manutenibilità e durevolezza, nonché della loro consonanza all'ambiente urbano costiero e marino e industriale.

L'attuazione degli interventi è comunque soggetta al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate nell'Allegato I delle presenti norme.

E' compreso nel polo del diportismo l'ambito di Poggio Batteria, area cerniera fra terra e mare, alla quale è assegnato un ruolo specifico per la riconfigurazione del fronte costiero, la funzionalità e l'attrattività del polo.

Essa è intesa come una "porta a mare", che dovrà qualificarsi per la qualità insediativa e il linguaggio architettonico, preferibilmente contemporaneo, capace di coniugare sapientemente forma e funzione, innovazione tecnologica e prestazione ecoefficiente.

Fino alla realizzazione del nuovo porto turistico vi sono ammesse destinazioni di stoccaggio temporaneo, parcheggi a servizio del porto commerciale-passeggeri, senza costruzioni a carattere permanente.

Dopo la realizzazione del nuovo porto turistico di Molo Batteria, l'area sarà utilizzata per le dotazioni di parcheggio a servizio del porto turistico e del porto commerciale, le attività direzionali, culturali, di servizio alla persona, commerciali etc, che saranno individuate nel piano regolatore portuale, a servizio della portualità e della nautica.

Per i parcheggi saranno da trovare soluzioni differenziate in relazione ai tempi e alle modalità d'uso e di sosta, e si preferiranno silos architettonicamente ben

definiti, in specie per le quantità da riservare alla sosta prolungata, sia per limitare il consumo di suolo sia per creare immagini percettivamente significanti.

La configurazione finale, funzionale al porto turistico, sarà definita dal piano regolatore portuale. Fino ad allora, in base alle presenti norme, per la realizzazione di quanto temporaneamente ammesso, sono richiesti singoli titoli abilitativi edilizi.

Il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).

Già definito al precedente art. 27 delle presenti norme, il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche, localizzato alla Chiusa, è destinato a ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni, all'accoglienza di piccole e medie imbarcazioni anche come ricollocazione di natanti diffusi nel territorio comunale in ambiti non idonei, a servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica, alle attività agroittiche, alla flotta pescherecci e al mercato ittico. Una quota della ricettività nautica, da definire nel "piano guida" sopra richiamato, dovrà essere riservata alla nautica sociale.

L'area a terra da destinare alle attività cantieristiche può occupare fino a 10 ha di suolo. Le aree da destinare al rimessaggio ed alla manutenzione delle imbarcazioni non concorrono a tale dimensionamento.

Lo specchio acqueo potrà accogliere indicativamente fino a 700 posti barca.

Tale numero resta comunque indicativo fermo restando il rispetto del dimensionamento assegnato dal P.S. d'Area e la configurazione delle opere a mare indicate negli elaborati della presente variante.

La nuova edificazione dovrà avere caratteristiche di ecoefficienza.

Nel suo insieme, l'intervento ha funzioni anche di ripristino ambientale. Esso infatti risana l'area della Chiusa, oggi impaludata, e migliora le condizioni di ripascimento della costa orientale.

L'attuazione degli interventi è comunque soggetta al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate nell'Allegato I delle presenti norme.

In relazione alla compresenza di funzioni diverse e della interazione di competenze già rilevate nel presente articolo, l'attuazione del polo della cantieristica è subordinato alla redazione di specifico atto di governo ai sensi della LR 1/2005 e delle legislazioni specifiche vigenti in materia, secondo quanto indicato dal "piano guida" di tutto il complesso integrato della nautica.

### D14.3 L'approdo di Salivoli

Caduta l'ipotesi di ampliamento del porticciolo di Marina, ubicato entro il centro storico di Piombino, è stato localizzato nel Golfo di Salivoli un approdo turistico di cui alla D.C.R.T. n° 258 del 27 maggio 1992.

Per la realizzazione e gestione dell'approdo turistico di SALIVOLI e delle attrezzature e servizi in esso previsti, i soggetti interessati, siano essi pubblici o privati, dovranno richiedere la concessione dei beni demaniali dello STATO – Ramo Marina Mercantile su cui ricade la presente infrastruttura.

Tale richiesta sarà accompagnata dal Progetto Esecutivo dell'Approdo Turistico e delle relative attrezzature e servizi redatto in conformità al prescritto progetto di massima ai sensi della L.R. n. 36/1979.

La suddetta concessione demaniale costituisce il titolo necessario per la richiesta all'Amministrazione Comunale della concessione edilizia per la costruzione di cui trattasi.

La concessione edilizia comunale sarà rilasciata previa stipula di una convenzione concernente la realizzazione e la gestione dell'approdo e, in particolare, quanto segue:

- durata della concessione e termini di un suo eventuale rinnovo;
- le finalità sociali da rispettare in ordine alla libertà di accesso all'area interessata dall'approdo, ai prezzi, al numero dei posti barca convenzionati e/o riservati a particolari categorie di imbarcazioni e/o diportisti, orari pubblici esercizi;
- le caratteristiche tecniche delle opere da realizzare;
- le modalità e i tempi di attuazione;
- le modalità di gestione tecnica di servizi, attrezzature e impianti;
- gli obblighi in ordine alla manutenzione, sorveglianza del l'area interessata dall'approdo e regolamentazione degli scarichi delle acque nere;
- gli obblighi in ordine ad eventuali interventi da realizzare all'esterno dell'area destinata all'approdo turistico con particolare riferimento alla adiacente spiaggia, ai fini di un adeguato uso sociale e collettivo della stessa;
- congrue garanzie finanziarie.

L'area interessata dall'APPRODO TURISTICO DI SALIVOLI, della capacità ricettiva indicativa di 400 posti barca, contemplato dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 258 del 27.5.1992 con cui è stato approvato il rinnovo, con aggiornamenti e modifiche, del Piano Regionale di Coordinamento dei Porti e degli Approdi Turistici della Toscana, è quella individuata nel prospetto di fattibilità di cui alla Relazione Programmatica approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.6422 del 27.6.1994 ed investe uno scorcio di spiaggia di circa 300 ml. delimitata a monte dalla falesia di Salivoli e nei lati Est ed Ovest rispettivamente dalla foce del Rio Salivoli e da un faraglione noto come "Strunzo d'Orlando".

L'area destinata ad accogliere l'approdo è classificata D14.3 negli elaborati grafici della Variante Generale La realizzazione dell'approdo turistico è subordinata alla preventiva approvazione del progetto di massima da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 9.8.1979 n.36.

Il progetto di massima dovrà essere redatto in conformità agli standards urbanistici e nautici di cui ai punti A) e B) della deliberazione del Consiglio Regionale n° 258 del 27.5.1992.

Eventuali modifiche interne all'approdo che non incidano sulla configurazione complessiva dello stesso saranno assentibili con intervento diretto, nel rispetto delle presenti norme, senza necessità di variante al progetto di massima.

Oltre ai servizi previsti dagli standards suddetti e fatte salve le eventuali prescrizioni dettate dall'autorità marittima è ammessa la realizzazione di edifici per servizi complementari comprendenti funzioni amministrative, direzionali, ristoro e svago, attività commerciali e assistenza tecnica.

I suddetti edifici, da ubicarsi nell'area banchinata in prossimità della falesia compresa all'interno dell'area d'intervento, dovranno avere sviluppo lineare ed, in prevalenza, altezza massima di un piano sulla quota del banchinamento. Il volume complessivo massimo ammesso è di mc. 5.500.

Non rientrano nel computo del volume e dell'altezza massima sopraindicati i locali tecnici in genere, e gli impianti asserviti alla struttura portuale (torre di controllo e radioassistenza, cabina elettrica di trasformazione, camini di aereazione), e le volumetrie dei fabbricati esistenti dismessi, già utilizzati per impianti tecnologici. Detti fabbricati potranno essere recuperati ed utilizzati per le attività di servizio all'approdo, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

E' inoltre ammessa la realizzazione di tettoie per il ricovero delle imbarcazioni e per le attività di rimessaggio di altezza massima pari a 6 mt. e superficie coperta 600 mq. Tali strutture dovranno comunque uniformarsi e richiamare i caratteri architettonici e formali dei fabbricati destinati ai servizi dell'approdo.

Con riferimento ai seguenti temi specifici:

- a) PAESAGGISTICO-AMBIENTALE;
- b) IDROGEOLOGICO;
- c) VIABILITA';
- d) CENTRALINA DI SPINTA DELLE ACQUE NERE;

è fatto obbligo al concessionario:

- impiegare nella realizzazione dei moli mantellata di massi naturali;
- impiegare nella realizzazione di opere di consolidamento in elevazione o di edifici paramenti in pietra naturale o laterizio in vista;
- realizzare, ai fini dell'approvvigionamento idrico, due reti distinte di distribuzione per gli usi potabili e non potabili; per gli usi non potabili l'approvvigionamento non dovrà gravare sulla rete dell'acquedotto comunale;
- eseguire le opere di bonifica, consolidamento e stabilizzazione della falesia in conformità al relativo progetto;
- impiantare sulla falesia bonificata e consolidata idonee essenze mediterranee arbustive;
- risagomare la foce del Rio Salivoli;
- realizzare il raccordo stradale di collegamento tra la banchina portuale e la viabilità urbana nonché le eventuali opere di regolamentazione del traffico che si rendessero necessarie a conclusione di una fase sperimentale;
- garantire l'accessibilità alla nuova centralina di spinta delle acque nere e ai relativi impianti;

- garantire l'uso sociale e collettivo della spiaggia esterna alla struttura portuale, perimetrata negli elaborati grafici, mediante interventi intesi a migliorare la qualità della balneazione che saranno disciplinati da apposita convenzione;
- prevedere un collegamento funzionale tra la spiaggia esterna e l'approdo mediante la realizzazione di un attraversamento pedonale sul Rio Salivoli, la cui progettazione dovrà essere improntata alla minimizzazione dell'impatto visivo e paesaggistico e non interferire con la sicurezza e la funzionalità idraulica del fosso;
- adottare idonee soluzioni tecniche tese ad impedire che sostanze inquinanti liquide e solide presenti all'interno dello specchio liquido protetto fuoriescano dall'imboccatura dell'Approdo Turistico.

Risultano altresì vincolanti e prescrittivi, in sede di progettazione e gestione dell'approdo turistico i seguenti parametri:

- la superficie dell'ambito territoriale classificato D14.3 (Approdo Turistico);
- la superficie dello specchio liquido protetto in ragione di mq. 40.000 al netto dell'ingombro totale delle opere di protezione comprendente anche la sezione immersa delle stesse;
- le prescrizioni in merito all'ubicazione, alle indicazioni tipo logiche, al volume e all'altezza massima dei servizi complementari;
- gli standards urbanistici e nautici di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 258 del 27.5.1992.

Devono considerarsi indicativi il numero complessivo dei posti barca, subordinatamente al rispetto di quanto sopra stabilito e dei requisiti di sicurezza e funzionalità dell'approdo, e la rappresentazione grafica del raccordo di collegamento tra la banchina portuale e la viabilità urbana la cui esatta definizione è rimandata alla redazione del progetto di massima.

#### D14.4 Ormeggio di Terre Rosse

Lungo la Cornia Vecchia si è installato un ormeggio, detto delle Terre Rosse, di considerevoli dimensioni, che la Variante Generale conferma. E' necessario tuttavia sistemare convenientemente la zona, costituendo aree di verde pubblico lungo l'ormeaggio, percorsi pedonali e ciclabili e centri di servizi: ristorante, bar, pronto soccorso, servizi igienici, cantiere per le manutenzioni e le piccole riparazioni.

Il volume di tali manufatti, non più alti di un piano, non dovrà eccedere gli 8.000 mc.; si preferiranno strutture in legno, con pannelli di tamponamento a colori vivaci, in modo da dar luogo a un' edilizia leggera, di poco impatto e facilmente trasformabile o eliminabile. I nuovi fabbricati dovranno comunque essere localizzati in modo tale da non interferire con il previsto prolungamento della S.S. 398.

L'ormeaggio delle Terre Rosse è stato perimetrato negli elaborati grafici della Variante Generale (art. 27: D14.4); esso sarà oggetto di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

Nei fossi che ricadono nell'ambito dell'ormeaggio (Cagliana e Cornia Vecchia) sono ammessi interventi di risagomatura, è inoltre ammessa l'installazione di pontili

galleggianti, nei limiti e con le soluzioni tecniche compatibili con la sicurezza idraulica.

In ordine all'integrazione degli ambiti di Gagno, a destinazione produttiva (zona D5 - art. 39 delle presenti norme), e di Terre Rosse, a ormeggio (D14.4), con il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b), è ammessa la realizzazione di darsene interne lungo l'asta del fosso.

#### AT Il porticciolo di Marina

L'area che accoglie il PORTICCIOLO DI MARINA, ubicato in fregio al centro storico della città, è costituita dall'esistente specchio liquido protetto di interesse storico, artistico e ambientale (ad est) con annesso piazzale di alaggio di recente realizzazione (ad ovest).

Tale ambito, classificato AT negli elaborati grafici di cui all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, presenta caratteristiche di rilevante interesse paesaggistico da valorizzare mediante accorte opere di ristrutturazione edilizia "D1" di cui all'allegato alla L.R. 59/1980 con conservazione delle caratteristiche esterne degli edifici, salvo idonea normativa ai sensi degli artt. 5/7 L.R. 59/1980. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale delle attrezzature e degli immobili esistenti e al loro riutilizzo per attività di servizio connesse alla nautica e/o ad essa complementari.

E' ammessa in ogni tempo la realizzazione di opere a mare di protezione dell'imboccatura del porto e degli scivoli di alaggio esistenti. I progetti relativi, fatte salve le prescrizioni dell'autorità marittima, dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione geologica dell'area interessata e da uno studio delle correnti marine interessanti il paraggio.

(**N.B.:** disposizioni normative risultanti dalla Variante per l'approdo Turistico di Salivoli, adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 166 del 17.07.1994 e approvata in via definitiva dalla Regione Toscana con atto della Giunta n. 4.551 del 18.12.1995)

#### ART. 41 AMBITO DI FIORENTINA

L'abitato di Fiorentina, oggi degradato da un intenso traffico di transito, anche di mezzi pesanti, può avere varie interessanti funzioni, sia in rapporto al sistema territoriale costiero occidentale, trovandosi all'inizio della strada parco della Principessa, sia in rapporto alla città di Piombino di cui costituisce un punto di accesso.

Se per un verso, è da allontanare il traffico di transito, pur tenendolo adiacente all'abitato in modo da poterlo servire, dall'altro va costituito un centro di servizi, ricettivo e commerciale, accompagnato da un leggero incremento residenziale.

Il complesso di servizi è illustrato nel successivo art. 42, con la sigla IU 39; sul restante abitato, corrispondente alle zone B del vigente PRG, le discipline delle categorie d'intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili sono indicate

puntualmente sugli elaborati grafici della Variante Generale, per edifici o insieme di edifici. Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale.

## ART. 42 INTERVENTI UNITARI

### IU 39

L'obiettivo principale per la riqualificazione dell'abitato di Fiorentina consiste nell'allontanamento del traffico di transito proveniente dalla S.P. della Principessa e dalla S.P. 23 bis. Il transito avverrà all'esterno, sul lato orientale di Fiorentina. La soluzione dell'incrocio che compare sugli elaborati grafici è del tutto indicativa. La strada ora attraversante l'abitato viene trasformata in viale urbano, con alberatura laterale, percorsi pedonali e ciclabili.

Gli spazi del grande parcheggio pubblico esistente all'interno dello svincolo stradale e quelli ad ovest della S.P. della Principessa, oggi caratterizzati da attività degradanti (piazzali delle agenzie di trasporto), saranno riqualificati con arredi e spazi di tipo urbano, con la previsione di un complesso edilizio con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive e residenziali; con la formazione di un parcheggio attrezzato e custodito a servizio del porto e della costa occidentale.

Per il perseguimento di questi obiettivi, l'IU 39 è articolato nei sub-interventi 39/a e 39/b, di seguito descritti e normati.

Il sub-intervento 39/a comprende le aree pubbliche ad est della S.P. della Principessa.

Tali aree dovranno essere trasformate in parte in piazza alberata; la restante parte accoglierà un complesso edilizio con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive e residenziali.

Il volume edificabile per il suddetto complesso è di mc. 8.500, di cui 2.000 mc. per residenza, pari a 6 alloggi.

La soluzione planovolumetrica è indicativa.

L'intervento è subordinato a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione. Nel caso d'insediamento di funzioni commerciali, oltre alle dotazioni di parcheggio pubblico, dovranno essere assicurati i parcheggi per le soste di relazione nelle quantità e secondo le modalità realizzative stabilite dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

Il sub-intervento 39/b comprende le aree private ad ovest della S.P. della Principessa.

Tali aree dovranno essere liberate dalle attuali funzioni e riutilizzate per la creazione di un parcheggio pubblico (attrezzato e custodito a servizio del porto e della costa occidentale) e per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso turistico-ricettiva e commerciale (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/98), di due piani fuori terra, della cubatura massima di mc. 4.500.

Gli spazi non impegnati dalla costruzione, in misura comunque non inferiore a

mq. 5.500, saranno ceduti gratuitamente al Comune da parte degli attuatori del sub/intervento unitario 39/b.

Il Comune potrà utilizzare tali terreni per la realizzazione del parcheggio attrezzato a servizio del porto e della costa, se del caso realizzato e gestito da privati.

La soluzione plano-volumetrica riportata negli elaborati grafici della Variante Generale ha carattere indicativo.

L'intervento, se conforme alla soluzione indicativa, è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata.

Ferme restando le quantità edificabili e di spazi pubblici, mediante piano attuativo è possibile proporre diverse soluzioni per la localizzazione dell'edificio e del parcheggio.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione. Nel caso d'insediamento di funzioni commerciali, oltre alle dotazioni di parcheggio pubblico, dovranno essere assicurati i parcheggi per le soste di relazione nelle quantità e secondo le modalità realizzative stabilite dall'art. 10 della D.C.R.T. n. 233/99.

#### IU 40

Si tratta di un intervento di espansione consistente in sei villini isolati a due piani, per una cubatura complessiva pari a 4.800 mc., disposti sul terreno in modo tale da consentire la formazione di un vasto spazio pubblico e di una nuova strada di accesso al settore occidentale dell'abitato di Fiorentina.

Gli spazi pubblici previsti nell'intervento unitario saranno ceduti gratuitamente al Comune. La strada e i parcheggi saranno realizzati dagli attuatori dell'intervento.

la soluzione planovolumetrica riportata negli elaborati grafici ha carattere indicativo.

L'intervento, se conforme alla soluzione indicativa, è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata.

Ferme restando le quantità edificabili e di spazi pubblici, mediante piano attuativo potrà essere proposta una diversa distribuzione degli edifici nelle aree d'insediamento.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 41

Per il risanamento ed il riordino urbanistico dei terreni a monte delle case esistenti al margine settentrionale dell'abitato di Fiorentina (oggi caratterizzati dalla presenza di manufatti precari e da funzioni degradanti), è prevista un'addizione residenziale sulle aree stesse.

L'edificazione nelle aree suddette rende necessario l'adeguamento delle strade interne esistenti ed il loro raccordo con la viabilità prevista all'interno dell'IU 40 al fine di evitare che il nuovo carico insediativo della zona utilizzi esclusivamente la strada esistente (di sezione inadeguata) che si immette sulla S.P. della Principessa in

posizione critica per l'esistenza di uno svincolo e di una curva che limita la visibilità.

L'addizione residenziale prevista consiste in cinque villini binati ad un piano per un totale di 10 alloggi e una cubatura massima di 4.000 mc. L'intervento comprende aree a parcheggio e spazi a verde, così come indicato negli elaborati grafici della Variante Generale.

La soluzione plano-volumetrica ha carattere indicativo.

L'intervento, se conforme alla soluzione indicativa, è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata.

Mediante piano attuativo potrà essere proposta una diversa dislocazione delle aree d'insediamento e degli spazi pubblici, fermo restando la viabilità prevista dalla Variante Generale.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

## CAPO II

### SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

#### ART. 43 AMBITO DI BARATTI

L'ambito di Baratti è considerato di altissimo valore ambientale e paesaggistico, da recuperare prima di tutto liberandolo dal grave carico urbanistico e dall'uso degradante. A tali fini la Variante Generale fa previsioni turistico ricettive verso l'interno - Poggio all'Agnello, S. Albinia - e propone un riordino complessivo riguardante il traffico, i parcheggi, l'uso del patrimonio edilizio esistente. Per quest'ultimo aspetto negli elaborati grafici sono indicati per edificio le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili. Sono inoltre perimetrata e individuate mediante numerazione progressiva le aree interessate dagli interventi unitari.

#### ART. 44 AMBITO DI POPULONIA

Per l'ambito di Populonia sono confermati il piano particolareggiato di esecuzione vigente e la relativa disciplina urbanistica.

Per la zona cimiteriale F6 sottoposta a conservazione (categoria d'intervento C) per il suo valore architettonico e storico documentale, è ammesso l'ampliamento fino al raddoppio della superficie attualmente utilizzata, avendo cura di eseguire gli interventi in modo tale da contestualizzarli con l'esistente per tipologie, materiali, finiture e arredi vegetazionali nelle aree appositamente individuate nella tav. 2.1 .

#### ART. 45 AMBITO DI POPULONIA STAZIONE - POGGIO ALL'AGNELLO

Nel quadro dell'assetto del sistema territoriale che comprende il promontorio e il Golfo di Baratti particolare importanza assume l'ambito costituito dall'abitato di Populonia Stazione e dal complesso di Poggio all'Agnello, in quanto formano,

assieme al campeggio di S. Albinia, la struttura turistica della costa occidentale.

Mentre per Poggio all'Agnello è previsto un recupero basato sulla conservazione per destinazione d'uso alberghiera, descritto al successivo art. 46 (IU 42), per l'abitato di Populonia Stazione sono stabiliti in generale, salvo diversa indicazione negli elaborati grafici, la conferma delle destinazioni d'uso in atto e la ristrutturazione edilizia leggera con mantenimento del tessuto urbanistico esistente, in quanto lo si ritiene di buona qualità complessiva. Nuove aree di verde pubblico sono indicate tra l'abitato e il complesso di Poggio all'Agnello; ciò permette di ubicare la chiesa all'interno dell'abitato, al posto di un piccolo giardino esistente.

## ART. 46 INTERVENTI UNITARI

### IU 42 (D11)

Poggio all'Agnello, e l'adiacente abitato di Populonia Stazione, formano il centro di servizio turistico-ricettivo relativo alla costa ovest (Golfo di Baratti).

Questa caratterizzazione funzionale si persegue con due sub-interventi unitari: il 42/a e il 42/b.

Nel sub-intervento 42/a è previsto il recupero funzionale del complesso del Podere Poggio all'Agnello e la creazione di aree per la sosta dei veicoli che debbono essere allontanati dal Golfo di Baratti.

La Variante Generale recepisce e fa integralmente salvi i contenuti del vigente Piano di Recupero ad albergo e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R. 78/81 (riconducibili alla destinazione D11 della Variante stessa) approvato dalla G.R.T. con atto n. 11206 del 21.11.1994, corredandolo nel contempo con aree per campi di gioco, di sosta e per quant'altro possa servire in termini di sistemazioni a terra e di arredo vegetazionale.

Oltre al recupero del complesso del Podere Poggio all'Agnello, è prevista un'area attrezzata (D10) per le soste lunghe dei campers (per circa 200 posti letto) e un'area a parcheggio (G4) per i veicoli che debbono essere allontanati dal Golfo di Baratti.

Entrambe le aree dovranno essere separate dal complesso turistico del Podere di Poggio all'Agnello e dall'abitato di Populonia Stazione da consistenti schermature arboree e da spazi di verde.

I parcheggi dovranno inoltre essere disimpegnati da una nuova strada sul lato ovest, mentre il viale esistente di collegamento tra i due abitati avrà funzioni pedonali. I terreni destinati a verde pubblico (G3) dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune.

Ferma restando l'efficacia del Piano di Recupero già approvato, gli interventi aggiuntivi previsti nel sub-intervento 42/a sono attuabili mediante piano attuativo.

Nel sub-intervento 42/b è prevista la realizzazione di due fabbricati costituiti ciascuno da sei villini a schiera, di due piani, per complessivi 4.800 mc., con interposto percorso pedonale per consentire l'accesso alle aree pubbliche previste sul retro degli stessi. La soluzione planovolumetrica ha carattere orientativo.

Le aree pubbliche sono costituite da uno spazio a verde attrezzato e da un'area per la realizzazione di un edificio di culto.

L'area a verde dovrà essere sistemata dai soggetti attuatori del sub-intervento, mentre quella riservata all'edificio per il culto dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

L'attuazione del sub-intervento 42/b è assentibile mediante concessione diretta.

#### IU 43 (D9)

Si prevede di ampliare l'attuale campeggio nella misura indicata dagli elaborati grafici della Variante Generale, in modo da costituire un organico insediamento campeggio e villaggio, di cui alla L.R. 79/81, attestato sulla strada provinciale della Principessa che, col completamento della Nuova Aurelia e della 398 fino a Montegemoli, verrà trasformata in strada-parco. Le aree in ampliamento saranno utilizzate prevalentemente per servizi, attrezzature collettive e arredi vegetazionali. Considerato il parametro di 120 mq. per persona ospitata, l'insediamento potrà passare da 400 a 1.745 posti letto. La previsione è relazionata al riordino della costa occidentale (Baratti); difatti, il campeggio di S. Albinia e il complesso alberghiero di Poggio all'Agnello sono le strutture turistico ricettive sulle quali spostare gli attuali carichi gravanti sulla costa.

L'attuazione della previsione richiede piano attuativo di iniziativa pubblica; naturalmente è fatta salva la facoltà di attuare le previsioni del PIP sulle aree acquisite dal Comune.

#### IU 44

(stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 343)

#### IU 45

All'ingresso del nucleo di Baratti, sulla sinistra, si vede un bell'edificio, opportunamente schedato col numero 42 nell'indagine sul patrimonio edilizio. Sfortunatamente, prima dell'edificio, tra questo e l'incrocio stradale esiste una situazione di degrado, caratterizzata anche da un'edilizia di infima qualità.

L'intervento unitario che fa parte del parco archeologico di Baratti - Populonia, di cui al successivo art. 53, prevede una decisa riorganizzazione del sito ed è attuabile mediante Piano di Recupero da redigersi in conformità alle presenti norme.

E' previsto il recupero dell'edificio schedato con interventi di restauro "c", la ristrutturazione edilizia dei due edifici indicati negli elaborati grafici della Variante Generale rispettivamente con la categoria d'intervento "d" e "am3", la demolizione totale dei restanti manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo organismo edilizio. Quest'ultimo, da localizzare in prossimità dell'edificio schedato, nell'area pianeggiante attualmente adibita a parcheggio pubblico, dovrà riferirsi, per tipologia, disposizione e caratteristiche architettoniche a quello conservato, configurandosi come una sorta di completamento del nucleo edificato esistente. La volumetria massima ammissibile per la realizzazione del nuovo fabbricato, comprensiva delle

volumetrie esistenti da recuperare, è pari a 1200 mc.. Per gli edifici esistenti e per quello di nuova realizzazione sono ammesse destinazioni residenziali, turistico-ricettive e di servizio al turismo (ristorazione, esercizi commerciali, ecc.). La funzione residenziale, in riferimento all'intero complesso edilizio, non dovrà comunque risultare prevalente.

L'area di proprietà comunale, attualmente adibita a parcheggio, sulla quale è prevista la nuova edificazione di completamento, verrà ceduta dal Comune al soggetto attuatore; in corrispettivo della stessa, fatti salvi eventuali conguagli da definire in sede di attuazione dell'intervento, quest'ultimo dovrà cedere gratuitamente al Comune e sistemare a parcheggio l'area posta sul lato sinistro della strada per Populonia in aderenza al parcheggio esistente; dovrà altresì realizzare, all'interno dello stesso parcheggio, un blocco di servizi igienici di uso pubblico.

Il soggetto attuatore dovrà inoltre assicurare il mantenimento di un collegamento carrabile tra la strada per Populonia e la strada litoranea dei Cavalleggeri al fine di non gravare quest'ultima di tutto il traffico connesso all'utilizzo dell'approdo turistico esistente.

### CAPO III

## SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

### ART. 47 INTERVENTI UNITARI

Sono di seguito descritti e disciplinati gli interventi di riordino e di incremento delle strutture ricettivo-turistiche esistenti nel sistema territoriale costiero orientale. Ciascuno di essi è individuato con le lettere IU e numerazione progressiva.

La Variante Generale, per quanto riguarda il settore turistico, si basa in grande misura sul miglioramento qualitativo e sul potenziamento del sistema ricettivo esistente, integrato con le operazioni di organizzazione degli accessi, dell'uso della spiaggia, della sosta degli automezzi, di tutela e promozione delle zone agricole, di difesa degli aspetti ambientali e paesaggistici. Di fatto, il sistema territoriale costiero orientale, tolte ovviamente le aree industriali, può considerarsi un parco naturalistico balneare da assoggettare a un assetto unitario e ad una gestione integrata, con lo spirito e con le finalità illustrati nell'art. 5: sistemi territoriali.

#### IU 46 (D9)

L'intervento è preordinato all'ampliamento, alla riclassificazione tipologica e all'innalzamento degli standards qualitativi dell'esistente campeggio "Orizzonte".

Ad esso si applicano le disposizioni normative delle sottozone D9 (art. 27 delle n.t.a.), integrate dalle seguenti disposizioni.

La capacità ricettiva complessiva dell'insediamento è fissata in 1.688 posti letto, di cui 1.488 già esistenti.

I 200 posti letto di nuova previsione potranno essere realizzati solo in

ampliamento dell'insediamento turistico esistente con il quale dovranno costituire un complesso a gestione unitaria.

Le previsioni dell'IU 46 sono attuabili previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. E' ammessa la presentazione di un piano attuativo limitato ai soli interventi di riqualificazione del campeggio esistente.

#### IU 46 bis

Nelle aree comprese tra l'impianto di distribuzione carburanti ed il campeggio "Orizzonte", è ammesso l'ampliamento dei locali esistenti ad uso bar/ristoro per un volume massimo di mc.600.

E' altresì ammessa la realizzazione di locali da destinare ad attrezzature turistico ricettive di tipo alberghiero, così come definite dalla L.R. n.78/81, per un volume massimo di mc.600, pari a 20 posti letto .

Le costruzioni, di un piano fuori terra, dovranno configurare un complesso morfologicamente unitario.

I locali destinati ai servizi ed alla ricettività alberghiera dovranno essere separati dalle aree dell'impianto di distribuzione carburanti da consistenti arredi vegetazionali e, se necessario, da barriere di protezione antirumore.

#### IU 47 (D9 D10 D11)

Nel sistema territoriale costiero orientale esiste il campeggio "Riotorto", in prossimità di un interessante complesso edilizio già in parte utilizzato a scopi turistici; le due preesistenze costituiscono la base per una previsione di largo obiettivo turistico-ricettivo a supporto della costa orientale.

L'intervento unitario comprende: la riclassificazione tipologica D9 dell'esistente campeggio; aree D9 per l'ampliamento o per il nuovo insediamento di attrezzature a campeggio o villaggio; il recupero ed il riuso per attrezzature alberghiere e residenze turistico-alberghiere D11 del complesso edilizio esistente con possibilità di limitati incrementi volumetrici; un nuovo insediamento per attrezzature alberghiere D11.

Le previsioni dell'IU 47 sono attuabili tramite i sub-interventi 47/a, 47/b, 47/c, di seguito descritti e normati.

Nel sub-intervento 47/a, ai 384 posti letto esistenti nel campeggio "Riotorto", si potranno aggiungere 1765 posti letto in campeggio e villaggio (D9), per un totale di 2149 posti letto, di cui 140 destinati all' ampliamento del campeggio esistente ed i restanti alla realizzazione di un nuovo insediamento.

L'insieme delle previsioni del sub-intervento 47/a sono attuabili previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel quale siano definite e disciplinate le relazioni funzionali tra i vari insediamenti e le diverse tipologie ricettive.

Nel sub-intervento 47/b è ricompresa la sottozona D11 caratterizzata dal complesso edilizio esistente. Sono ammessi interventi di restauro conservativo "c" di

cui al precedente art. 7 e destinazioni d'uso ad albergo e residenze turistico-alberghiere. Nell'ambito del riuso funzionale del complesso esistente, al solo fine di incrementarne le dotazioni ricettive e di servizio, è ammesso un aumento volumetrico nella misura di 600 mc. in aggiunta all'edificio principale. Nell'ambito del suddetto sub-intervento sono ammessi 50 posti letto. L'intervento è assentibile tramite piano di recupero.

Nel sub-intervento 47/c è ricompresa la sottozona D11 destinata alla realizzazione di un nuovo insediamento alberghiero, di cui alla L.R.T. n. 42/2000. Nel suddetto insediamento sono ammessi 50 posti letto ed una cubatura massima di mc. 4.000, comprensiva dei volumi esistenti, in fabbricati con non più di due piani fuori terra. L'intervento è assentibile tramite piano urbanistico attuativo.

Complessivamente nell'IU 47 sono previsti 2249 posti letto.

#### IU 48 (D9 D10)

Ripetiamo che le previsioni di sviluppo del settore turistico sono basate fondamentalmente sul potenziamento e sulla riqualificazione delle strutture esistenti e sul recupero di immobili e di complessi che possono assumere appropriate funzioni turistiche, naturalmente nel pieno rispetto delle loro caratteristiche storiche, artistiche e ambientali.

Inoltre, richiamiamo ancora una volta l'attenzione sul fatto che tutti gli interventi turistico - ricettivi rispondono alle verifiche di cui alla direttiva regionale 47/90 e che sono conformi alla disciplina paesaggistico- ambientale che fa parte organica della Variante Generale.

In tale ottica si prevedono l'incremento del campeggio Pappasole da 2.000 a 2.370 posti letto, la sua riclassificazione tipologica di cui alle aree D9 normate al precedente art. 27 e la formazione di un'area di sosta camper, della superficie di mq. 5.000, per 200 posti letto.

L'intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo.

#### IU 49 (D11) (STRALCIATA CON DELIBERA C.C. 154 DEL 24.11.2004)

#### IU 50 (D11)

Questo intervento persegue l'evidente e importante fine di liberare un tratto di costa, di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, dagli insediamenti dell'esistente villaggio turistico "Torre Mozza" che insistono sulla spiaggia e sulla duna.

Se ne prevede il trasferimento sui terreni retrostanti a monte del fosso Cervia, esterni al sistema dunale litoraneo. Su tali aree, unitamente a quelle dell'esistente villaggio ricomprese nell'intervento unitario, è ammessa la rilocalizzazione delle attrezzature ricettive e la loro riclassificazione tipologica ad albergo e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R.T. n. 78/81, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla presente norma.

Le aree dell'esistente villaggio non ricomprese nell'intervento unitario

dovranno essere recuperate sotto il profilo paesaggistico tramite interventi volti alla ricostituzione della duna e della vegetazione pioniera; una volta ricostituito l'ambiente dunale, dette aree saranno aperte all'uso pubblico.

Nelle aree dell'esistente villaggio ricomprese nel perimetro dell'intervento unitario, possono essere mantenuti gli esistenti servizi; nelle aree retrodunali possono altresì essere localizzate anche parte delle attrezzature ricettive del nuovo insediamento alberghiero, compatibilmente con la conservazione del patrimonio arboreo e nel rispetto delle esigenze connesse alla funzionalità idraulica ed alla manutenzione del fosso Cervia. Le nuove attrezzature non dovranno, in ogni caso, interessare le aree caratterizzate da duna consolidata.

Le aree caratterizzate da duna consolidata, da sedimenti di duna e le aree retrodunali, sono individuate negli elaborati grafici della Variante Generale.

La strada sull'argine del fosso Cervia deve avere un uso esclusivamente pedonale; pertanto deve essere realizzata la nuova viabilità di accesso individuata negli elaborati cartografici della Variante Generale, a monte delle aree dell'intervento unitario, terminante in un parcheggio pubblico.

Oltre alle disposizioni generali di cui all'art. 27, l'intervento unitario è soggetto ai seguenti indici e parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc./mq.
- altezza massima delle costruzioni: ml. 6 per quelle localizzate a nord del fosso Cervia, ml. 4 per quelle localizzate a sud.

I volumi dei servizi dell'esistente villaggio, per i quali è consentito il mantenimento nel quadro della riorganizzazione tipologica e funzionale dell'insediamento, sono computati ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale dell'intervento unitario.

Fanno parte dell'intervento unitario le aree poste tra la ferrovia ed il parcheggio pubblico a monte del fosso Cervia nelle quali è ammessa la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio dell'insediamento ricettivo. Tali attrezzature potranno tuttavia essere aperte anche all'uso pubblico previa definizione, mediante atto convenzionale, delle modalità di gestione ed utilizzo. Tali aree non concorrono alla determinazione dell'indice di fabbricabilità territoriale previsto.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione tipologica ed ambientale descritti nelle presenti norme, sono ammessi 600 posti letto complessivi in albergo e residenze turistico alberghiere.

Trattandosi di intervento ricadente in area a rischio idraulico ( classe 4 di pericolosità idraulica ), l'attuazione dello stesso resta subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di cui all'allegato 1 ( Norme geologico tecniche di fattibilità - Progettazione di massima degli interventi per la messa in sicurezza idraulica) delle presenti N.T.A., finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, o di interventi alternativi, da individuare in fase di pianificazione attuativa, capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

Le previsioni del presente intervento unitario sono attuabili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

In mancanza di detto strumento, ed in assenza degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico di cui all'allegato 1, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni dell'esistente villaggio ricomprese nel perimetro dell'intervento unitario, con divieto di incremento della capacità ricettiva e di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. La permanenza delle suddette costruzioni è inoltre subordinata alla stipula della convenzione con il Comune prevista dall'art. 10, comma 10<sup>^</sup>, della D.C.R.T. n. 47/90, così come modificata dalla D.C.R.T. n. 35/94.

Per l'attuazione del riordino urbanistico che presuppone la liberazione di parte del sistema dunale ed il trasferimento delle attrezzature turistiche in terreni a monte del fosso Cervia, è facoltà del Comune di ricorrere al piano degli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971.

#### IU 51 (D11)

All'estremità orientale della costa si trovano i residences "Baia Etrusca" e "Baia Toscana". La Variante persegue l'obiettivo della loro riqualificazione ad albergo e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R.T. 78/81, mediante l'integrazione dei servizi e l'incremento della ricettività.

Per questo fine sono previste aree a monte del fosso Cervia su cui realizzare servizi, impianti ed attrezzature ad uso collettivo e attrezzature ricettive per ampliare la dotazione di posti letto.

L'intervento comprende la realizzazione della nuova strada parallela alla linea ferroviaria, prevista dalla Variante Generale; l'esistente strada sull'argine del fosso Cervia sarà riservata esclusivamente all'uso pedonale.

In ragione dell'esistenza di due autonomi e distinti complessi turistici, l'IU 51 è articolato in due sub-interventi:

- il 51/a, comprendente il complesso Baia Etrusca e le aree a monte del fosso Cervia su cui realizzare i nuovi interventi di adeguamento;
- il 51/b, comprendente il complesso Baia Toscana e le aree a monte del fosso Cervia su cui realizzare i nuovi interventi di adeguamento.

Trattandosi di interventi ricadenti in area a rischio idraulico ( Classe 4 di pericolosità idraulica), l'attuazione degli stessi resta subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di cui all'allegato 1 (Norme geologico tecniche di fattibilità - Progettazione di massima degli interventi per la messa in sicurezza idraulica) delle presenti N.T.A., finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, o di interventi alternativi, da individuare in fase di pianificazione attuativa o di intervento diretto, capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

In assenza degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico di cui all'allegato 1, saranno ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione dei manufatti esistenti.

Nel sub-intervento 51/a è ammessa la realizzazione di servizi, impianti ed attrezzature ad uso collettivo, attrezzature ricettive di tipo alberghiero in ampliamento dell'esistente residence.

Per l'attuazione dei suddetti interventi si dovranno osservare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc./mq.
- altezza massima delle costruzioni: ml. 6.

I volumi dell'insediamento esistente sono computati ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente nelle aree insediative del sub/intervento poste a monte del fosso Cervia individuate negli elaborati grafici della V.G.

Nelle aree del sub/intervento poste ad ovest dell'area insediativa è ammessa la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio dell'insediamento ricettivo, compatibilmente con la funzione che potranno svolgere ai fini della messa in sicurezza idraulica. Tali attrezzature potranno essere aperte anche all'uso pubblico previa definizione, mediante atto convenzionale, delle modalità di gestione ed utilizzo. Tali aree non concorrono alla determinazione dell'indice di fabbricabilità territoriale.

Nell'ambito degli interventi di adeguamento sopra descritti sono ammessi 350 posti letto, comprensivi di quelli esistenti.

L'attuazione del sub/intervento è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo, nell'ambito del quale dovranno essere previsti tempi e modalità di esecuzione della nuova viabilità di accesso all'insediamento.

In mancanza di detto strumento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione "d" dell'esistente residence.

Nel sub-intervento 51/b è ammessa la realizzazione di servizi, di impianti ed attrezzature ad uso collettivo per un volume pari a 800 mc. e l'incremento di 20 posti letto, pari a 1.400 mc., in ampliamento dell'esistente insediamento turistico.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente nelle aree del sub-intervento poste a monte del fosso Cervia.

Gli interventi previsti nel sub-intervento sono assentibili mediante concessione diretta, previa stipula di convenzione con il Comune con la quale siano disciplinati tempi e modi per l'esecuzione della nuova viabilità di accesso all'insediamento. E' comunque fatta salva la possibilità di realizzare, indipendentemente dalla stipula della suddetta convenzione, piscine ed altre sistemazioni esterne che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie (ad esclusione dei volumi tecnici).

Nelle costruzioni dell'esistente residence sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia "d".

#### ART. 47 bis AMBITI DEI PUNTI DI ORMEGGIO D14.4 SULLA COSTA ORIENTALE

Alla foce del fosso Cosimo è ammessa la realizzazione di un punto d'ormeggio con le caratteristiche stabilite dalla D.C.R.T. n.258 del 27.5.92.

Nelle aree ad est del fosso Cosimo, perimetrare negli elaborati grafici della

Variante Generale e classificate come sottozona D14.4, sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, percorsi carrabili e pedonali, rimessaggi all'aperto di imbarcazioni, parcheggi e locali di servizio per la gestione dell'ormeggio entro il limite massimo di mc.300.

Sono altresì ammesse costruzioni per la manutenzione e il rimessaggio di imbarcazioni, entro il limite volumetrico massimo di mc. 5.000, comprensivo di eventuali edifici esistenti recuperati per tali fini.

Per le funzioni di servizio connesse alla gestione del punto di ormeggio, è inoltre ammesso il restauro ed il riuso del casello di guardiania di "Torre del Sale", in conformità con le previsioni del Parco Territoriale della Costa orientale e della Sterpaia (zona F1.3) in cui è ricompreso.

La realizzazione del punto d'ormeggio sul fosso Cosimo e delle attrezzature ad esso complementari è subordinato all'approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

NB: le previsioni urbanistiche relative alla realizzazione del punto d'ormeggio sul Fosso Cosimo, evidenziate in carattere corsivo, non sono operanti a seguito della formulazione di prescrizioni dell'ufficio del Genio Civile di Livorno formulate con nota n° 7919 del 19 . 10 . 99.

#### CAPO IV

#### SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIOTORTO E MONTIONI

#### ART. 48 AMBITO DI RIOTORTO

E' costituito dall'abitato esistente, corrispondente alle zone B dell'esistente PRG e agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica attuati o in corso di attuazione.

Le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili sono indicate puntualmente per edifici o insiemi di edifici, negli elaborati grafici della Variante Generale.

Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale.

#### ART. 49 INTERVENTI UNITARI

Sono di seguito descritti e disciplinati, in base alle disposizioni generali di cui al Capo II del Titolo I e alle disposizioni specifiche di area, gli interventi di completamento dell'abitato di Riotorto e quelli di formazione della struttura ricettiva turistica nel complesso di Vignale.

#### IU 52 (D11)

Come per Poggio all'Agnello, siamo anche a Vignale in presenza del recupero di un consistente e bellissimo complesso, da trasformare in albergo e residenze

alberghiere con interventi di conservazione (restauro c) le cui caratteristiche saranno precisate dal piano di recupero.

#### IU 53

La Variante affida a Riotorto funzioni di servizio commerciale e turistico alla costa orientale.

Per questo fine è previsto un complesso caratterizzato da varie destinazioni d'uso (commerciali, direzionali, turistico-ricettive e residenziali) a sud dell'abitato esistente, di fronte alla nuova zona di edilizia economica e popolare. Il complesso sarà articolato in cinque edifici, dislocati lungo la strada esistente.

Al centro del complesso sono previsti due edifici in linea, disposti simmetricamente in modo tale da formare una piazza interna, con tre piani fuori terra, per un totale di 14.000 mc.. Detti edifici sono destinati alle attività turistico-ricettive di cui alla L.R. 78/81 e ad attività direzionali e di servizio.

Sul lato ovest, in prossimità dei parcheggi pubblici, è previsto un edificio a piastra, con un piano fuori terra e volume massimo di 1.000 mc., destinato alle attività commerciali.

In alternativa, la suddetta volumetria ad uso commerciale potrà essere aggiunta ed integrata negli edifici in linea posti al centro del complesso.

Sul lato opposto, ad est, sono previsti due edifici residenziali a schiera, con due piani fuori terra, per un volume complessivo di mc. 7.200, pari a 18 alloggi.

Sul lato ovest dell'intervento unitario, nelle aree lungo Via De Amicis prospicienti il cimitero, sono previsti i parcheggi pubblici e quelli di pertinenza del nuovo complesso. A causa dei rapporti visuali con il soprastante borgo, i parcheggi saranno schermati da consistenti cortine arboree. La realizzazione di tutti gli interventi edilizi dovrà garantire, provenendo dalla SS Aurelia, la visuale sul borgo di Riotorto.

Completa l'intervento unitario la sistemazione a parco urbano delle aree comprese tra il complesso polifunzionale ed il fosso Valnera. La soluzione planovolumetrica del complesso e le quantità volumetriche relative alle diverse destinazioni d'uso sono prescrittive.

L'attuazione dell'intervento unitario è assentibile mediante piano attuativo. Con detto piano sarà possibile proporre variazioni delle quantità volumetriche indicate per le diverse destinazioni d'uso, con conseguenti lievi variazioni tipomorfologiche, contenute in ogni caso entro il limite del 30% per ciascuna delle destinazioni previste e fermo restando il rispetto della volumetria complessiva ammessa dall'IU 53, pari a mc. 22.200.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 54

L'intervento unitario è ubicato sul retro degli edifici residenziali che

fronteggiano Via Martiri della Libertà.

Si tratta di un completamento residenziale, con tipologie edilizie a due piani fuori terra. Sul lato nord dell'intervento unitario dovrà essere realizzata una nuova strada alberata, della larghezza totale di ml. 12, di cui quattro riservati a percorso pedonale, con il fine di delimitare la zona edificata da quella agricola e di determinare la congiunzione tra Via della Bottaccina e Via della Bonaria.

Nelle aree dell'intervento unitario che attestano su Via della Bottaccina e in quelle poste al centro dell'intervento stesso, con il fronte sulla nuova strada, sono previsti spazi pubblici a verde e a parcheggio, per una superficie complessiva di mq. 6.000.

Nelle aree riservate agli insediamenti edilizi, sono previsti 10 villini binati, ciascuno di 1.600 mc., e un villino isolato di 800 mc. per complessivi 16.800 mc., pari a 42 alloggi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante piano attuativo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

#### IU 55

Lungo Via della Fiera, su un terreno in leggero pendio verso sud, a valle dell'esistente edificio scolastico, è prevista la realizzazione di 9 villini a schiera per una cubatura massima di mc. 7.200.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

Fa parte dell' intervento unitario il parcheggio pubblico posto sotto via delle Scuole, la cui realizzazione e cessione è prevista a carico dei soggetti attuatori dell' intervento che dovranno inoltre cedere al Comune le aree interne all' I.U. necessarie all' allargamento di via della Fiera.

L'attuazione è assentibile tramite concessione diretta.

#### IU 56

In prossimità dell'incrocio tra Via Valnera e Via della Fiera è previsto un edificio residenziale, simile a quelli adiacenti, del volume di mc. 1.200, costituito da due alloggi binati su due piani.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

#### IU 56 bis

L'intervento unitario è collocato a monte di Via delle Scuole.

Si tratta di un intervento di completamento residenziale nel quale è ammessa la realizzazione di due villini, isolati o a schiera, previa demolizione dei manufatti precari e accessori presenti sulle aree d'intervento, per un totale di 1.600 mc..

E' ammessa altresì la sopraelevazione dell'esistente fabbricato residenziale, di

un piano fuori terra, con le modalità e le limitazioni descritte per la categoria d'intervento am5 (rialzamenti).

Complessivamente gli interventi descritti ammettono la realizzazione di 5 nuovi alloggi.

Dell'intervento unitario fanno parte le aree pubbliche retrostanti l'esistente edificio scolastico in via delle Scuole.

Nelle aree in questione, indipendentemente dall'attuazione dell'Intervento Unitario è in ogni tempo ammissibile la realizzazione di autorimesse interrato a servizio dell'Associazione di Pubblica Assistenza che ha sede nell'edificio che si affaccia su Via delle Scuole. L'intervento di realizzazione delle autorimesse dovrà comunque essere attuato in modo tale da non compromettere la fruizione e la riqualificazione delle aree pubbliche soprastanti.

Contestualmente all'edificazione sulle aree dell'intervento unitario, gli attuatori dovranno provvedere, a loro cura e spese, alla sistemazione e all'arredo degli spazi connessi all'edificio scolastico e delle aree che fronteggiano il parcheggio terminale di Via della Tabella.

L'intervento, ritenuto di saturazione, è assentibile mediante concessione diretta convenzionata.

#### IU 57 (D5)

L'intervento unitario è ubicato a monte dell'area sportiva e scolastica lungo Via della Bonifica.

Si tratta di un intervento a destinazione artigianale e commerciale dove potranno insediarsi attività di servizio per l'abitato di Riotorto e più in generale per il settore orientale del Comune.

Per la contiguità con il centro abitato e le aree di servizio scolastiche e sportive, l'attuazione dell'intervento unitario è vincolato al rispetto delle n.t.a. per gli ambiti D5 di cui al precedente art.27, con le seguenti limitazioni e prescrizioni speciali.

Sono ammesse solo destinazioni d'uso artigianali e commerciali con relativi servizi.

Le tipologie edilizie, anche per gli edifici a carattere produttivo, dovranno osservare criteri di qualità architettonica e prevedere l'impiego di materiali da costruzione di tipo tradizionale in laterizio o muratura ordinaria,

Al fine di contenere l'impatto visivo rispetto alle colline saranno ammessi edifici con un massimo di due piani fuori terra ed altezza massima di 7 mt., fatte salve motivate esigenze impiantistiche. L'area dovrà essere inoltre delimitata da una congrua schermatura arborea a separazione dagli insediamenti residenziali e scolastici esistenti con una adeguata dotazione di parcheggi pubblici in conformità a quanto stabilito dal D.M. 1444/68 e, per le attività commerciali, dalla D.C.R.T. n. 233/99.

L'intervento unitario è attuabile mediante piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata. E' quindi ammessa la facoltà del Comune di ricorrere al Piano degli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge n.865/1971.

IU 58 (D11)

*(Disposizione normativa per la quale la Variante Organica, adottata con deliberazione C.C. n. 133 del 07.11.2001 ed in corso di approvazione, introduce modifiche riportate nell'allegato A)*

P.E.E.P.

La Variante Generale conferma l'insediamento P.E.E.P., comprensorio 6.a di Riotorto, in parte già realizzato. Nella parte residua sono previsti 20 alloggi.

CAPO V

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

Il sistema territoriale della piana centrale comprende l'area industriale di Montegemoli.

ART. 49 BIS        AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI  
VIGNALE (D5)

In località Vignale, lungo la vecchia S.S. Aurelia, è ubicato un insediamento produttivo artigianale-commerciale (D5), realizzato sulla base del Piano Particolareggiato approvato con atto della G.R.T. n. 4399 del 19.4.82, che risulta ormai scaduto.

L'insediamento è occupato in prevalenza dalla sede amministrativa e dai magazzini della Coop. Toscana Lazio e da alcune piccole attività artigianali-commerciali. All'interno dell'ambito permangono ancora alcune aree inedificate che potranno essere utilizzate per l'ampliamento delle attività esistenti o per l'insediamento di nuove attività, in conformità alle disposizioni comuni per gli ambiti D5 di cui al precedente art. 27 ed alle presenti norme, e subordinatamente alla risoluzione delle problematiche inerenti il rischio idraulico a cui sono soggette le aree poste in prossimità del fosso Valnera.

Per tale ragione all'interno dell'ambito produttivo sono individuati negli elaborati grafici della Variante Generale due distinti comparti (D5/1 e D5/2):

- il primo (D5/1) comprendente le aree soggette a rischio di esondazione del fosso Valnera, così come risultano dallo studio idrologico-idraulico redatto a corredo del PRG, ubicate tra la sede Coop. e la vecchia Aurelia. In tale comparto ogni intervento di nuova edificazione o di ampliamento volumetrico resta quindi subordinato alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica individuati nell'Allegato 1 delle presenti n.t.a. (Norme geologico tecniche di fattibilità/prescrizioni speciali per le previsioni insediative ricadenti in classe 4 di pericolosità idraulica); in assenza di detti interventi, per i fabbricati esistenti, saranno consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incremento del carico urbanistico nonché interventi motivati da necessità di adeguamento igienico-sanitario e di superamento delle barriere architettoniche;

- il secondo (D5/2) comprendente le aree non soggette a rischio di esondazione del fosso Valnera nel quale pertanto sono ammissibili anche interventi di nuova edificazione attuabili con concessione diretta. Per il complesso edilizio della Coop. Toscana Lazio, a suo tempo realizzato secondo un progetto unitario, gli eventuali interventi di ampliamento o di nuova edificazione dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici e morfologici del complesso esistente.

In sede di attuazione degli interventi dovrà essere valutata la necessità di adeguamento della rete viabilistica e delle urbanizzazioni esistenti, assicurando il reperimento degli standards urbanistici di cui al DM 1444/68, o in alternativa la monetizzazione degli stessi, qualora ritenuto ammissibile dal Comune. Le concessioni edilizie dovranno pertanto essere subordinate alla sottoscrizione di specifica convenzione nel quale si dovranno regolare gli oneri a carico dei soggetti attuatori.

## ART. 50 AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI MONTEGEMOLI

L'ambito di Montegemoli comprende:

- aree con destinazione produttiva D5 assoggettate a piano degli insediamenti produttivi (PIP);
- aree con destinazione produttiva D5 esterne al PIP la cui utilizzazione è ammessa con interventi diretti;
- aree con destinazione produttiva D5 esterne al PIP, ma con limitazioni d'uso per fattori ambientali e funzionali, la cui utilizzazione è ammessa con interventi diretti.

Per le aree assoggettate a PIP, ferma restando la validità delle previsioni del vigente PIP fino alla sua scadenza, si dovrà procedere alla rielaborazione di un nuovo PIP per consentire un ordinato completamento dell'insediamento, perseguendo prioritariamente l'obiettivo della riduzione dei rischi di esondazione e ristagno anche per gli insediamenti realizzati in attuazione dei precedenti piani per gli insediamenti produttivi.

A tal fine, con il PIP dovranno essere stabilite le limitazioni all'utilizzazione edificatoria delle aree che risulteranno necessarie per ottenere soddisfacenti requisiti di sicurezza per l'intera zona.

Per le aree dell'ambito di Montegemoli, già occupate interamente o parzialmente da impianti produttivi, per le quali non è previsto il ricorso al PIP, con intervento diretto sono ammessi gli interventi stabiliti per le zone D5, con l'eccezione di quelle comprese tra la S.P. 23 bis ed il confine sud del PIP (identificate cartograficamente con la sigla "D5 -vdp art. 50") - per le quali è ammessa la sola utilizzazione per attività di servizio al traffico ed esposizioni di prodotti commerciali.

In dette aree, al fine di mantenere un elevato grado di permeabilità dei suoli ed evitare costruzioni in prossimità della strada, è ammessa la copertura con strutture permanenti, o comunque l'impermeabilizzazione del suolo, entro il limite del 25% dell'intera superficie dei lotti. Fermi restando i limiti per l'impermeabilizzazione del

suolo, potranno essere autorizzate coperture temporanee per esposizioni di prodotti commerciali, entro il limite del 50% dell'intera superficie dei lotti.

Per tutti gli interventi edilizi da realizzarsi nell'ambito produttivo di Montegemoli (interni o esterni al PIP) l'agibilità delle nuove strutture resta comunque subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica che verranno previsti dallo studio idrologico-idraulico elaborato a corredo del PIP.

## ART. 50 bis INTERVENTI UNITARI

### IU 59

Nelle aree in Loc. Campo ai Fagioli, comprese tra la vecchia e la nuova S.S. Aurelia, è ammessa la realizzazione di una nuova attrezzatura alberghiera di cui alla L.R.T. n. 42/2000 nel rispetto delle disposizioni comuni di cui all'art. 27 delle N.T.A. per le sottozone D11 e di quelle specifiche del presente intervento unitario.

Per la sua particolare collocazione, interna la corridoio "plurimodale tirrenico", il nuovo insediamento è prevalentemente finalizzato ad offrire servizi ricettivi al traffico di transito.

Vi è ammessa la realizzazione di 160 posti letto in attrezzature alberghiere, così come definite dalla L.R.T. n. 42/2000, e attrezzature per lo sport e lo svago complementari alla funzione ricettiva.

L'insieme delle costruzioni del complesso non può superare il volume massimo ammissibile di mc. 11.000.

L'altezza massima delle suddette costruzioni non può superare mt. 7,00.

L'insediamento dovrà essere adeguatamente schermato con essenze arboree di alto fusto sui lati contigui alle infrastrutture viarie. Si dovrà inoltre valutare nell'ambito di uno specifico studio sull'impatto acustico, da redigersi ai sensi della D.C.R.T. n. 788/99, la necessità di adottare idonee soluzioni tecnologiche e la realizzazione di barriere per l'abbattimento delle emissioni sonore.

L'intervento, considerato di espansione, è soggetto a strumento urbanistico attuativo.

Trattandosi di area a rischio idraulico, l'area su cui si svilupperanno le strutture andrà sopraelevata, di circa 50 cm, rispetto alla attuale quota del piano di campagna, creando al contempo delle depressioni di pari volume nei terreni circostanti. In particolare si dovrà realizzare, a monte dei tombini di attraversamento della "Variante Aurelia", un'area depressa in grado di invasare i picchi di piena, per un volume totale dell'ordine di 1400 mc.

L'abitabilità/agibilità resta subordinata all'avvenuta realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Sono comunque ammessi interventi alternativi da individuare in sede di progettazione esecutiva capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

## TITOLO IV

### AMBITI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI AGRICOLO - AMBIENTALI, F PARCO

#### CAPO I

#### SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

Il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino comprende ambiti agricoli, paesaggistici e ambientali di rimarchevole pregio.

Essi costituiscono una risorsa essenziale, anche in relazione a programmi di sviluppo turistico. Deve essere perseguita pertanto, una rigorosa politica di tutela, che assicuri la permanenza dei valori ambientali e culturali.

Gli assetti urbanistici degli ambiti prevalentemente edificati in essi presenti, descritti al precedente Capo I del Titolo III, concorrono a questa politica che è al tempo stesso di conservazione delle risorse e di loro uso ai fini di uno sviluppo economico, sociale e culturale, non distruttivo e non omologante.

Negli articoli seguenti sono richiamate, per ogni ambito, le disposizioni comuni, di cui al Capo II del Titolo I, e sono stabilite quelle specifiche di ambito. Per gli ambiti non evidenziati di seguito valgono le disposizioni e prescrizioni di cui alle presenti NTA relative all'azonamento risultante dagli elaborati grafici.

#### ART. 51 AMBITI DEL FOSSO DEL TOMBOLO E DELLA COSTA URBANA

E' costituito dalla fascia costiera che si estende dalla Chiusa alla foce del Cornia, comprendente l'area di detta foce, la costa bassa, il palude di Tamericeto, descritti rispettivamente nelle schede degli elaborati di conoscenza. Si collega organicamente al parco territoriale della costa orientale e della Sterpaia, di cui al successivo art. 54.

##### Costa urbana

La costa, dalla Tolla a Salivoli, pur facente parte degli ambiti territoriali della città antica, otto-novecentesca e contemporanea, di cui ai precedenti artt. 35, 36 e 37, è da considerarsi una notevole risorsa per il turismo e il tempo libero. Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono individuati piccoli punti di servizio per la balneazione e il ristoro, contenenti spogliatoi, servizi igienici e locale di ristoro.

#### CAPO II

#### SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

#### ART. 52 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DEL FALCONE (F1.2)

Comprende aree, descritte nelle schede degli elaborati di conoscenza, di altissimo pregio ambientale e paesaggistico, caratterizzate da macchia bassa

mediterranea, che dal Golfo di Salivoli si spingono fino a Cala Moresca e Spiaggialunga;

L'ambito costituirà parco territoriale; è soggetto alle relative disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, a quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e a quelle stabilite per le aree boscate E4, di cui all'art. 29.

In particolare, sono vietate l'introduzione di forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea e la circolazione di mezzi meccanici, salvo che per quelli di soccorso e di servizio.

Per le costruzioni presenti nell'ambito sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; per la realizzazione di eventuali strutture necessarie per i servizi di supporto per le funzioni proprie del parco è ammessa una volumetria massima di 300 mc.

E' ammessa altresì la realizzazione di un parcheggio a servizio delle spiagge del parco, nelle aree appositamente individuate negli elaborati cartografici della Variante, avendo cura di conservare le principali essenze arboree e arbustive presenti al loro interno e la schermatura arborea tra le aree del parcheggio e la sottostante Via di Salivoli.

Nell'ambito del parco è presente la sede dell'osservatorio astronomico di Punta Falcone che svolge la sua attività in un manufatto di origine bellica, per il quale si prevede il mantenimento e l'adeguamento attraverso interventi di ristrutturazione edilizia. Per lo sviluppo e l'adeguato svolgimento delle attività dell'associazione è altresì consentita la realizzazione di nuove strutture edilizie, in adiacenza o in ampliamento del manufatto preesistente. Il progetto complessivo, attuabile attraverso intervento diretto, dovrà curare con particolare attenzione il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi fabbricati, escludendo in ogni caso interventi che contrastino con il profilo naturale del promontorio.

Il sistema territoriale dei Monti di Populonia e Baratti comprende le zone di maggior pregio culturale, ambientale e paesaggistico: risorse essenziali per lo sviluppo turistico, delle quali è indispensabile garantire la conservazione e l'uso non distruttivo.

Il sistema è occupato in larga misura da ambiti nei quali è presente il bosco mediterraneo, ricadenti nella disciplina di cui alle aree E4, del precedente art. 29. Gli altri ambiti sono costituiti prevalentemente da aree di tipo E2 e E3. Per detti ambiti e per gli altri presenti nel sistema territoriale, risultanti dagli elaborati grafici, ma non richiamati negli articoli seguenti, valgono le disposizioni e prescrizioni generali e comuni di cui al Capo II del Titolo I, particolarmente gli articoli 28 e 29.

Nel sistema sono inoltre presenti ambiti prevalentemente edificati, descritti e normati nel precedente Capo II del Titolo III.

**ART. 53 AMBITO DEL PARCO ARCHEOLOGICO DI BARATTI - POPULONIA (F1.1)**

I valori presenti entro questo ambito, universalmente noti, sono descritti nelle schede degli elaborati di conoscenza, dove sono evidenziate anche le situazioni di degrado ed evidenziati nella cartografia delle conoscenze.

Di fatto, il parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (Acropoli, Necropoli, Porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (Ville Marittime di Poggio al Mulino e Poggio S. Leonardo) e medioevale (Monastero di San Quirico).

L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato peraltro in un contesto ambientale (il golfo di Baratti ed il promontorio di Populonia) meritevole della massima tutela ai fini paesaggistici.

Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché gli ambiti del Podere Casone ed il Nucleo Edificato della Torre di Baratti in quanto preesistenze edilizie suscettibili di usi utili per i servizi e le attrezzature del Parco.

Le aree comprese entro il perimetro del parco, con esclusione del centro antico regolato da apposito piano particolareggiato di cui al precedente art. 44, ma incluso il piccolo abitato di Baratti per il quale valgono le norme specifiche di cui al precedente intervento unitario 45, sono soggette alle disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, a quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e a quelle stabilite per le aree boscate E4, di cui all'art. 29.

Per questo parco territoriale valgono inoltre le seguenti norme: nella zona sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

E' inoltre ammessa la realizzazione di eventuali attrezzature e servizi per le funzioni proprie del parco, integrative di quelle previste per il nucleo edificato di Baratti di cui all'IU 45, per una volumetria massima di 2.000 mc.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'Amministrazione Provinciale.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità finalizzata al Parco Archeologico. Tale parco, oggetto di apposito strumento urbanistico attuativo, dovrà comprendere tutte le aree di interesse archeologico; il tessuto connettivo di tali aree sarà costituito dai percorsi esistenti nell'area o da quelli di previsione - sia pedonali che carrabili - nonché da aree boscate

o costiere di elevato interesse naturalistico che costituiscono un insieme omogeneo da Poggio al Mulino fino a Buca delle Fate.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà altresì prevedere i tempi e le fasi di attuazione.

La circolazione motorizzata è vietata, salvo che per i mezzi di servizio e di soccorso.

Fa parte del parco territoriale in parola, sia pure separata dalle restanti, la piccola area entro la quale si trovano i resti dell'antico Monastero di San Quirico, descritti nell'allegata scheda.

Nell'ambito del nucleo edificato della Torre di Baratti sono ammesse le opere e le destinazioni d'uso descritte nell'intervento unitario 45. E' facoltà del Comune consentire la realizzazione degli interventi previsti nei suddetti ambiti anche indipendentemente dall'esistenza del piano attuativo esteso alle intere aree del parco.

Il piano attuativo, sulla base degli indirizzi del piano urbano della mobilità e della Variante Generale che prevede consistenti aree attrezzate per la sosta in prossimità di Populonia Stazione, Poggio all'Agnello, S. Albinia e Fabbriciane, dovrà definire gli interventi per la regolamentazione del traffico automobilistico e delle soste nelle aree del parco, e per l'eliminazione degli attuali fenomeni di congestione, non compatibili con la tutela dei valori ambientali e storico - archeologici di questo territorio. Dovranno altresì essere previsti percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, per l'accesso al mare ed alle zone archeologiche.

### CAPO III

#### SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

Il sistema territoriale costiero orientale presenta valori ambientali e paesaggistici, il cui aspetto fondamentale è la lunga fascia costiera. La tutela di questa come delle risorse naturali presenti in zona e la salvaguardia ambientale e paesaggistica rappresentano la condizione fondamentale per l'uso turistico balneare della costa. Alle discipline urbanistiche e paesaggistico ambientali degli ambiti prevalentemente non edificati è connessa la rete delle strutture ricettivo-turistiche esistenti la cui disciplina è descritta nel precedente Capo III del Titolo III.

Il sistema è occupato quasi totalmente da aree di interesse paesaggistico d'insieme, ricadenti nella disciplina di cui alle aree E2 del precedente art. 29. Per detto ambito e per gli altri presenti nel sistema territoriale, risultanti dagli elaborati grafici, ma non richiamati specificamente negli articoli seguenti, valgono le disposizioni e prescrizioni generali e comuni di cui al Capo II del Titolo I, particolarmente gli articoli 28 e 29.

Nel sistema sono inoltre presenti ambiti prevalentemente edificati, descritti e normati nel precedente Capo III del Titolo III.

## ART. 54 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DELLA COSTA ORIENTALE E DELLA STERPAIA (F1.3)

Il Parco si compone di due aree ben distinte e caratterizzate:

- il Bosco della Sterpaia, esempio di foresta umida planiziale, relitto dell'antico paesaggio dell'alta maremma e luogo di rilevante interesse scientifico per lo studio e la documentazione della flora e della fauna in esso associate;
- la costa orientale compresa tra il Fosso Acquaviva e Torre Mozza, caratterizzata da un esteso arenile alle cui spalle si collocano un'antica fascia dunale discretamente arborata con tamerici, pino marittimo e/o domestico e una fascia di area umida retrodunale con la tipica vegetazione palustre:

La fascia costiera è delimitata a monte dal fosso Cervia ed è attraversata, oltrechè dal fiume Cornia, da vari fossi di bonifica: Su di essa insistono emergenze architettoniche di particolare interesse quali Torre del Sale, Torre Mozza, e la Casa di Guardiania di Carbonifera:

Le risorse ambientali e naturalistiche del parco sono perimetrate nella cartografia relativa alle conoscenze e descritte analiticamente nelle relative schede.

Valgono per questo parco le disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e quelle stabilite per le aree E4, di cui all'art. 29. Nello specifico, per le aree del parco sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla conservazione delle risorse ambientali (costa, dune, zone umide, bosco) ed al ripristino dei luoghi compromessi da usi antropici impropri (lottizzazione abusiva della Sterpaia, sosta incontrollata in aree non destinate a parcheggio, ecc.).

Le nuove costruzioni sono consentite esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e servizi per la balneazione e per la fruizione controllata del Bosco della Sterpaia. Per dette attrezzature potrà essere realizzata complessivamente una volumetria massima di 22.000 mc. adeguatamente distribuita nell'ambito del parco in relazione alle esigenze dei visitatori e dei bagnanti.

I servizi e le attrezzature per la balneazione saranno realizzati sulla base dei criteri per la disciplina delle aree balneari specificati nell'allegato "E" alla delibera del Consiglio Regionale n° 47 del 30.1.1990 (Direttive per la fascia costiera).

I servizi funzionali o complementari alla balneazione potranno essere localizzati nelle apposite aree evidenziate negli elaborati grafici della Variante Generale mediante apposita perimetrazione, le lettere AS e numerazione progressiva o nei siti che saranno espressamente indicati nel piano attuativo.

Sono vietati emungimenti di acqua dal sottosuolo nelle aree del Parco: Le acque reflue di scarico saranno allontanate dal litorale con sistemi dinamici e convogliate verso gli impianti di trattamento esterni alle aree del parco.

Nella fascia costiera compresa tra l'arenile ed il fosso Cervia sono vietati il transito e la sosta degli automezzi, con la sola eccezione per i mezzi di servizio e di soccorso e per l'accesso all'arenile di persone con difficoltà motorie.

Il riuso degli edifici esistenti potrà essere consentito sia per ospitare

attrezzature e servizi propri del parco, sia per funzioni residenziali e turistico-ricettive.

Per gli edifici rurali il riuso è ammesso solo previa deruralizzazione con le modalità di cui alla L.R. n° 10/1979 e successive modificazioni.

Fanno parte del Parco le sottoelencate aree destinate prevalentemente alle funzioni di servizio per la balneazione, di seguito disciplinate per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le opere ammesse:

AS1 Perelli - Fosso Acquaviva, servizi per la balneazione e punto di ormeggio protetto;

AS2 Ponte di San Martino, servizi per la balneazione;

AS3 Mortelliccio, servizi per la balneazione;

AS4 Carbonifera, servizi per la balneazione e punto di ormeggio;

AS5 Torre Mozza, servizi per la balneazione.

E' facoltà del Comune consentire la realizzazione degli interventi previsti nelle suddette aree anche indipendentemente dall'esistenza del piano attuativo esteso all'intero parco.

Le attrezzature ed i servizi per organizzare l'accesso controllato alla Sterpaia troveranno collocazione nelle aree a parco ad Est del Bosco, in Località Carlappiano, e saranno definiti nella loro caratterizzazione tipologica e dimensionale nell'ambito del piano attuativo dell'intero parco.

#### AS1

Si tratta di un contesto caratterizzato da una forte gravitazione balneare e dalla presenza di forme spontanee di ormeggio lungo il fosso Acquaviva. E' servito a Est dalla strada pubblica di Perelli e ad Ovest dalla strada pubblica che collega al mare il campeggio L'Orizzonte.

Non esistono significativi servizi per la balneazione con la sola eccezione di un manufatto in legno per uso bar/ristoro sull'arenile all'estremo Est dell'ambito considerato.

Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo della riqualificazione ambientale e della creazione di idonei servizi e attrezzature per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'area.

Lungo l'alveo del Fosso Acquaviva, è consentita la realizzazione di punti d'ormeggio con semplice risagomatura e sistemazione degli argini, senza recare pregiudizio all'ambiente ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.

Per le esigenze connesse alla gestione del punto di ormeggio sono ammessi piccoli locali per la sede dell'associazione nautica e per i servizi.

In ragione dell'estensione dell'ambito, è consentita la realizzazione di due locali per uso bar/ristorazione nelle aree retrodunali, uno dei quali arretrando e ricostruendo quello esistente sull'arenile. Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i locali non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

Nell'esecuzione dell'intervento dovranno essere particolarmente curati il

ripristino e la tutela della duna e la piantumazione del sito con essenze arboree autoctone.

Utilizzando i siti espressamente indicati nella Variante Generale, si dovrà procedere alla riorganizzazione dei parcheggi ed al risanamento dei terreni compromessi dalla circolazione e dalle soste spontanee.

Nell'area dovranno altresì essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.

## AS2

Si tratta di un'area sulla quale insiste un locale bar/ristoro collocato sull'arenile, servito dalla strada pubblica di Carlappiano.

In armonia con i criteri di riqualificazione ambientale e funzionale del litorale, in questo ambito si dovrà procedere all'arretramento ed alla ricostruzione in posizione retrodunale, del locale ad uso bar/ristoro ed alla realizzazione dei servizi per la balneazione.

Servizi e attrezzature saranno commisurati ai posti mare che gravitano nell'ambito descritto.

Nell'esecuzione dell'intervento dovranno essere particolarmente curati il ripristino e la tutela della duna e la piantumazione del sito con essenze arboree autoctone.

Utilizzando i siti espressamente indicati dalla Variante Generale si dovrà procedere alla riorganizzazione dei parcheggi ed alla riqualificazione ambientale dei terreni compromessi dalla circolazione e dalle soste spontanee.

Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i manufatti non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

## AS3

Si tratta di un vasto contesto comprendente aree dunali e retrodunali a Sud del Fosso Cervia e terreni a Nord interposti tra il Fosso Cervia e l'esistente insediamento turistico.

L'area è alimentata dalla strada pubblica di Mortelliccio.

Obiettivi dell'intervento sono:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali e retrodunali a Sud del Cervia mediante eliminazione dei parcheggi (da arretrare nelle aree espressamente indicate nella Variante Generale) e conseguenti ripristini vegetazionali con essenze autoctone delle aree degradate;
- la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'ambito;
- l'arretramento e la ricostruzione in posizione retrodunale del locale ad uso bar/ristoro esistente sull'arenile;
- la realizzazione di attrezzature complementari alla balneazione, tra quelle indicate

nell'allegato "E" alla delibera del Consiglio Regionale n° 47 del 30.01.1990, nelle aree comprese tra il Fosso Cervia e l'esistente insediamento turistico, assicurando la piantumazione di almeno il 50% della loro superficie;

- l'integrazione dei servizi dell'esistente insediamento turistico di Mortelliccio con le attrezzature ed i servizi dell'intero ambito;

- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità di movimento dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.

Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i manufatti non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

#### AS4

Si tratta di un contesto che si attesta lungo l'esistente strada pubblica di Carbonifera, nel tratto compreso tra il Podere Carbonifera ed il mare.

All'interno dell'area esistono già oggi significative attrezzature per la nautica e per la balneazione.

Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo del riordino delle varie funzioni e la loro qualificazione tipologica e dimensionale, assicurando il ripristino delle aree dunali e retrodunali degradate dagli usi impropri.

In particolare si dovranno perseguire:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali e retrodunali con l'arretramento dei parcheggi nelle aree espressamente indicate dalla Variante Generale e conseguenti ripristini vegetazionali con essenze arboree autoctone delle aree degradate (anche se esterne all'ambito perimetrato);

- la ricostruzione, in posizione arretrata rispetto alle attuali ubicazioni che compromettono l'uso degli arenili, dei locali bar/ristoro esistenti con dimensioni e tipologie adeguate alle funzioni, all'utenza da servire ed ai valori paesaggistici del sito.

Per tale fine dovranno prioritariamente essere utilizzati, tramite demolizioni e accorpamenti volumetrici, i manufatti disorganicamente distribuiti nell'ambito considerato;

- la realizzazione di servizi per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'ambito;

- il potenziamento dell'esistente punto di ormeggio utilizzando il fosso Valnera e le aree adiacenti, comprese tra il Valnera ed il Fosso Scolmatore, per le operazioni di alaggio delle imbarcazioni.

Per l'accesso all'argine Ovest del Fosso Valnera si dovranno utilizzare ponti e viabilità esistenti. Strade e piazzali di servizio per il punto di ormeggio saranno trattati con materiali filtranti, escludendo l'impiego di asfalto;

- il riuso, con destinazioni inerenti le funzioni proprie dell'ambito, dell'esistente Casa di Guardiania sul Fosso Valnera, assicurando la conservazione dei caratteri tipologici architettonici dell'edificio, per il quale è ammessa la categoria d'intervento d;

- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.

Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i manufatti non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

## AS5

Si tratta di un contesto caratterizzato dalla presenza di una antica Torre di avvistamento di epoca medievale, soggetta a vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/1939.

Nei dintorni della Torre sorgono un edificio residenziale e un edificio rurale con abitazione e annessi, taluni dei quali dislocati disorganicamente nella corte prospiciente il mare.

Lungo l'arenile ad ovest della Torre sorgono un annesso agricolo e vari manufatti adibiti ad usi balneari per i quali è già prevista la demolizione.

In aderenza alla Torre esiste un vecchio edificio utilizzato al piano terreno per bar/ristoro ed ai piani superiori per residenza. Gli usi recenti hanno dato luogo a lievi superfetazioni al piano terreno del suddetto edificio.

Gli interventi dovranno perseguire prioritariamente l'obiettivo del riordino edilizio e ambientale, avendo cura di valorizzare gli aspetti storico-monumentali della Torre medievale.

In particolare si dovranno perseguire:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali ad Ovest della Torre mediante la demolizione dei manufatti sulla spiaggia adibiti ad usi balneari;
- l'arretramento dei parcheggi dalla duna e dalle aree retrodunali ai siti espressamente indicati dalla Variante Generale, con conseguenti ripristini vegetazionali delle zone degradate;
- il riordino tramite interventi di ristrutturazione urbanistica (e1) degli annessi agricoli dislocati disorganicamente nella corte del fabbricato rurale ed il loro riuso per funzioni inerenti i servizi alla balneazione, previa deruralizzazione ai sensi della L.R. n° 10/1979;
- il restauro (c) della torre medievale e dell'edificio adiacente, eliminando le superfetazioni di epoca recente. Eventuali modesti adeguamenti di spazi coperti e di volumi al piano terreno dell'edificio per le esigenze funzionali del bar/ristoro, potranno essere consentiti, nell'ambito di un progetto complessivo di restauro, con materiali e tipologie attentamente studiati in rapporto ai valori storici del complesso architettonico;
- il recupero mediante ristrutturazione edilizia am3 degli edifici per usi abitativi, turistico-ricettivi e di servizio per le funzioni balneari dell'ambito;
- la limitata realizzazione di nuovi servizi per la balneazione sul litorale ad ovest della Torre, previa ricostituzione della duna oggi notevolmente degradata;
- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili

distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi.

## ART. 55 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DEGLI ORTI DI BOTTAGONE (F1.4)

L'ambito, costituente parco territoriale, comprende una palude salmastra a "Salicornieto" e una di acqua dolce a "Fragmiteto", di eccezionale valore ambientale, descritta nella scheda degli elaborati di conoscenza. E' noto che l'ambito è sito di sosta e svernamento lungo la direttrice tirrenica per numerose specie di uccelli. Fa parte dell'elenco dei biotopi del C.N.R. e del sistema delle oasi del W.W.F. Italia.

Oltre le disposizioni generali per le aree protette, di cui all'art. 28 e quelle stabilite per le aree E5, di cui all'art. 29, valgono per questo ambito le seguenti norme:

sono ammessi interventi atti a riqualificare aree marginali inserite nella "Zona umida" con conseguente reinsediamento della vegetazione tipica a "salicornieto"; ad incrementare le presenze faunistiche all'interno dell'area in termini qualitativi, la sosta e la riproduzione di uccelli acquatici.

Sono consentiti interventi finalizzati alle funzioni didattico-educative e di ricerca proprie dell'area con la realizzazione di manufatti in legno (osservatori per la fauna, camminamenti, torrette di osservazione) oltrechè quanto indispensabile per un'area oggetto di funzione pubblica (parcheggio, biglietteria, pannelli illustrativi e divulgativi, cancelli e recinzioni), per una volumetria massima ammissibile di 300 mc., secondo i modelli di gestione applicati dal W.W.F. nelle proprie oasi.

Non sono consentiti modificazioni ai flussi idrici dei corsi d'acqua che rientrano nel ciclo idraulico dell'area e garantiscono apporto idrico essenziale per il mantenimento delle peculiari caratteristiche ambientali; interventi di bonifica idraulica, tali da alterare o modificare le caratteristiche dell'area, anche lungo i corsi d'acqua non inclusi nella "zona umida" ma, comunque, collegati ad essa; sversamenti di acque reflue di allevamenti animali di qualsiasi natura nei corsi gravanti sull'area se non preventivamente sottoposte a accurato trattamento di depurazione; essenze vegetali alloctone.

## CAPO IV

### SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTORTO E MONTIONI

Il sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni è caratterizzato da una prevalente presenza di aree boscate, descritte nell'allegata scheda , che si spingono nei territori dei comuni confinanti con quello di Piombino, a formare una grande risorsa naturale, di evidente importanza paesaggistica e ambientale.

Per gli ambiti presenti nel sistema territoriale, risultanti dagli elaborati grafici, ma non richiamati specificamente negli articoli seguenti, valgono le disposizioni e prescrizioni generali e comuni di cui al Capo II del Titolo I, particolarmente gli artt. 28 e 29.

Nel sistema sono presenti ambiti prevalentemente edificati descritti e normati nel precedente Capo IV del Titolo III.

#### ART. 56 AMBITO DELLA FORESTA DI RIOTORTO

L'ambito è costituito prevalentemente da macchia-foresta a leccio e cerrete, di notevole interesse floristico e vegetazionale.

Ricade nella disciplina di cui alle aree E4 del precedente art. 29; valgono inoltre le seguenti norme specifiche:

nelle zone caratterizzate dai vari stadi della macchia mediterranea è vietata l'introduzione di forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea.

Qualora tali introduzioni fossero avvenute, occorre ripristinare la situazione precedente.

Le aree di radura dovranno essere mantenute.

La realizzazione di recinti, fossati, barriere e stradelli di ogni genere sarà ammessa solo per motivate ragioni legate alla salvaguardia, alla tutela ed alla fruizione delle aree interessate ed è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione di quelli esistenti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

E' vietata la circolazione motorizzata, salvo che per i mezzi di soccorso e di servizio.

Per le aree franose vale la normativa della carta della fattibilità alla voce "fattibilità limitate".

#### ART. 57 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DEL CASTELLO DI RIOTORTO (F1. 5)

Comprende i resti dell'antico borgo fortificato di Vignale, descritto nella scheda degli elaborati di conoscenza.

Valgono per questo parco le disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e quelle stabilite per le aree E4, di cui all'art. 29.

Nella zona sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'Autorità Forestale competente.

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare

tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità finalizzata al Parco Archeologico.

E' altresì ammessa la realizzazione di modeste attrezzature e servizi a supporto delle funzioni proprie del parco, per una volumetria massima ammissibile di 300 mc.

Il parco archeologico dovrà essere oggetto di specifico strumento attuativo da redigere una volta che siano stati effettuati gli interventi di studio e scavo e che sia stata evidenziata la struttura del borgo.

E' vietata la circolazione motorizzata, salvo che per i mezzi di soccorso e di servizio.

#### ART. 57bis AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DI RIORTO E MONTIONI (F1. 6)

L'ambito comprende l'area del demanio Regionale ed è costituito, come quello contiguo della foresta di Riotorto, da varie associazioni vegetali che vanno dalla macchia bassa "a cisti" alla Lecceta ed alla Cerreta, con le relative associazioni faunistiche.

Valgono per questo Parco le disposizioni generali di cui all'art.10, lettera F1, quelle comuni per le aree protette di cui all'art. 28, quelle specifiche per le aree boscate E4 di cui all'art. 29 nonché le disposizioni di cui al precedente art. 56.

E' ammessa la realizzazione di strutture e attrezzature a supporto delle funzioni proprie del parco, per una volumetria massima ammissibile di 1.000 mc.

#### CAPO V

#### SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

La grande piana al centro del territorio della Val di Cornia, compresa tra i monti di Piombino e Populonia, lo Stagno di Piombino, le colline di Riotorto e di Montioni, le colline di Campiglia, attraversata da vie di comunicazione ferroviaria e stradale di importanza nazionale, è naturalmente riservata all'agricoltura intensiva.

L'inquinamento salino rappresenta tuttavia una grave limitazione, la cui rimozione, assieme al risanamento idrologico della vallata, rimane obiettivo essenziale.

Non sono da sottovalutare i valori anche paesaggistici di questo sistema territoriale, da considerarsi pertanto in stretta connessione con i precedenti sistemi territoriali.

Il sistema è occupato integralmente da aree nelle quali la suscettività produttiva agricola prevale sugli altri aspetti; esse sono sottoposte pertanto alla disciplina di cui alle aree E1 dell'art. 29.

Nel sistema sono inoltre presenti ambiti prevalentemente edificati, descritti e normati nel precedente Capo V del Titolo III.

## ART. 58 AMBITO DEL CORNIA

Comprende l'alveo e gli argini del fiume Cornia; oltre le disposizioni comuni di cui all'art.17, valgono le seguenti norme specifiche:

è vietata qualunque forma di escavazione nell'alveo del fiume che non sia motivata da necessità per pubblico interesse o per la protezione civile (opere di regimazione idraulica).

Il materiale solido dovrà essere restituito a valle o utilizzato per interventi di ripascimento del litorale sabbioso.

Le aree laterali, per una profondità di 150 metri, sono classificate E2, di cui all'art. 29 e sottoposte alle relative norme.

TITOLO V  
NORME TRANSITORIE E FINALI, DEROGHE

ART. 59 VALIDITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA  
PRECEDENTE

Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme, o non indicati negli elaborati grafici della Variante Generale, devono intendersi riferiti alla data di adozione della Variante stessa.

Resta valida la disciplina urbanistica prescritta da strumenti attuativi d'iniziativa pubblica o privata, ove non modificata espressamente dalla Variante Generale. Si applicano i relativi criteri di misurazione delle grandezze, dei parametri urbanistici e delle categorie di intervento. Pertanto gli interventi avvengono in conformità a detta disciplina ed alle relative convenzioni.

Le concessioni e le autorizzazioni per opere edilizie e interventi in contrasto con le previsioni e con le prescrizioni della Variante Generale decadono salvo che i relativi lavori siano portati a termine entro i termini di validità delle concessioni e delle autorizzazioni stesse.

ART. 60 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni della presente Variante soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 quater della Legge n° 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

## ALLEGATO 1

### NORME GEOLOGICO-TECNICHE DI FATTIBILITA'

Il raffronto tra la "pericolosità" dell'area e la "destinazione d'uso", permette di determinare la "classe di fattibilità" e di conseguenza il "piano di indagine" sui terreni e i "vincoli imposti" dai risultati di tali indagini.

Per gli interventi di previsione di Variante Generale, compresi quelli di sistemazione dei suoli, è da attenersi alla "carta della fattibilità" e allo schema allegato, nonché al rispetto delle Norme Tecniche del D.M. 11.03.1988 e successive Circolari applicative dei LL.PP.

Sono state individuate quattro Classi di Fattibilità, descritte di seguito e valide come Norme Generali, mentre per determinati ambiti e per particolari tipi di intervento sono state predisposte norme specifiche.

Per le aree in classe 3 e 4 nella carta del rischio idraulico, la fattibilità è indicata con i simboli 3i e 4i nella cartografia di riferimento, Il perimetro dell'ambito "B" di cui all'art.5 della Del. C.R.T. n° 230/1994 dovrà essere verificato in fase di studio idraulico ai fini della determinazione dei tempi di ritorno delle piene, come meglio specificato nelle norme sulle Aree Alluvionabili.

- Aree con Fattibilità di Classe 1 (senza particolari limitazioni):

La caratterizzazione geotecnica del terreno può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; comunque la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione;

-Aree con Fattibilità di Classe 2 (normalmente vincolata a livello di progetto):

E' richiesta la relazione geologica e quella geotecnica ottenuta per mezzo di indagini specifiche.

-Aree con Fattibilità di classe 3 e 3i (condizionata):

Sono necessarie le relazioni geologica e geotecnica, preventive a livello di area complessiva, basate su indagini specifiche, sia per lo strumento urbanistico attuativo, sia per l' intervento diretto.

Il rilascio della concessione edilizia è vincolato all'esecuzione di quanto previsto dalle precedenti relazioni in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche fondazionali, interventi di regimazione idraulica.

-Aree con Fattibilità di Classe 4 e 4i (limitata)

Vale quanto prescritto per la classe 3 di fattibilità; inoltre le indagini dovranno essere finalizzate alla soluzione dei problemi evidenziati dagli studi di Variante Generale.

In base ai risultati conseguiti dovrà essere approntato un programma di interventi sul terreno e di controlli necessari per valutare l'esito degli stessi.

## INTERVENTI SULLE AREE AGRICOLE

### Titolo I – fattibilità geologica ed idraulica

#### 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

La Normativa di fattibilità rappresenta la sintesi finale di quanto individuato dalle carte tematiche relative alla pericolosità del territorio e dalla destinazione urbanistica prevista per le aree oggetto di variante.

A tale scopo occorre sottolineare che le zone E ed F1 presentano modesti carichi urbanistici e pertanto assumono generalmente la classe di fattibilità geologica 1: tale classe varia quando l'intervento proposto rientra nella casistica riportata in tabella. Per tali tipi di intervento viene individuata una diversa classe di fattibilità a seconda della classe di pericolosità di appartenenza.

Tipo di Opera	Classe di Pericolosità	Classe di Fattibilità
<b>Viabilità</b>	1	2
	2	2
	3	3
	4	4
<b>Fognature</b>	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
<b>Acquedotti</b>	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
<b>Ampliamenti o nuove edificazioni di fabbricati privati (H&lt;3.50 m)</b>	1	1
	2	2
	3	3
	4	4
<b>Ampliamenti o nuove edificazioni di fabbricati privati (H&gt;3.50 m)</b>	1	2
	2	2
	3	3
	4	4
<b>Ampliamenti o nuove edificazioni di fabbricati ad uso pubblico</b>	1	2
	2	3
	3	3
	4	4
<b>Trasformazioni morfologiche, sbancamenti e scassi agricoli</b>	1	2
	2	3
	3	3
	4	4
<b>Strutture mobili senza opere di fondazione</b>	1	1
	2	1
	3	2
	4	4
<b>Strutture mobili con opere di fondazione</b>	1	2
	2	2
	3	3
	4	4

Tabella indicante le fattibilità degli interventi in base alle classi di pericolosità

La normativa tiene in considerazione la L.R. 5/86, il D.C.R.T. 94/85, il D.M. 11/03/88, la D.C.R.T. 230/94, il D.L. 180/98, il D.L. 152/99, la D.G.R.T. 1212/99, il D.L. 258/00, la D.C.R.T. 12/00. e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno con particolare riferimento alla tutela idrogeologica dei corpi acquiferi.

Nella valutazione della classe di fattibilità idraulica tali considerazioni non sono state applicate, ritenendo che questa debba essere in ogni modo basata su criteri estremamente prudenziali, vista l'alta vulnerabilità dimostrata anche di recente dal territorio.

Gli interventi urbanistici che cadono a cavallo di classi a diverso grado di fattibilità sono da ascrivere alla classe di fattibilità più elevata.

Per gli interventi condizionati dalla pericolosità idraulica e conseguente fattibilità, ricadenti in zone ai limiti delle zonizzazioni dettate dal D.C.R.T. 12/2000, è data facoltà agli aventi diritto di produrre una documentazione tecnica atta a dimostrare l'esatta collocazione del lotto in tale contesto. Detta documentazione dovrà recare almeno tre sezioni topografiche rilevate direttamente sul terreno e rappresentate in scala adeguata (1:1.000 o superiore); ortogonali al corso d'acqua di competenza ed ubicate una centralmente al lotto e le altre due almeno 100 metri a monte ed a valle dello stesso.

Relativamente alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale vale quanto segue:

- a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% dell'area di pertinenza del nuovo edificio. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

Nell'ambito del territorio comunale è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di qualsiasi genere a condizione che il progettista dimostri che l'area non è soggetta a inondazione e a fenomeni di ristagno.

Per gli emungimenti di acque sotterranee o di abbattimento anche temporaneo della falda, il progetto dovrà inoltre contenere le verifiche in modo da stabilire se tali interventi siano compatibili con le caratteristiche dell'acquifero e che eventuali cedimenti indotti dal pompaggio siano compatibili con la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nell'area interessata dall'emungimento; la stabilità e la funzionalità dei manufatti presenti nell'area di incidenza del manufatto andranno comunque garantiti anche in assenza di pompaggi di acqua.

I progetti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere elementi utili ad individuare le problematiche connesse alla esecuzione di

scavi in sotterraneo, alla stabilità delle strutture circostanti ed alla loro interferenza con la superficie di falda e con il reticolo idrografico superficiale.

La modificazione delle rete di drenaggio esistente è ammessa ma deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico-idraulico con portata calcolata sulla base di un tempo di ritorno trentennale.

Sono vietati la copertura ed il tombamento di corsi d'acqua pubblici, nelle aree con funzione di protezione ambientale anche per corsi d'acqua privati art 28 N.T.A., se non per esclusiva funzione idraulica o di attraversamento, e comunque non potrà essere ridotta la sezione idraulica di sicurezza con tempo di ritorno duecentennale.

Per i corsi d'acqua privati valgono le seguenti norme:

1. gli attraversamenti non dovranno ridurre la sezione idraulica di sicurezza con tempo di ritorno trentennale
2. i tratti tombati non potranno mai superare la lunghezza di 50 ml, dovranno essere dotati di un pozzetto per la dispersione di energia della dimensioni minima di 2 mc posto all'estremità inferiore della condotta, inoltre dovranno essere ispezionabili, a fini manutentivi, almeno ogni 10 ml.
3. in caso di tombamento e attraversamento il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione idrologica-idraulica calcolata sulla base di un tempo di ritorno trentennale e da una relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M. 11\03\1988 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono vietate le recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, ad eccezione dei lotti a corredo dei fabbricati.

I nuovi tracciati stradali ad uso privato dovranno essere dotati, qualora si innestino con la viabilità pubblica sul suo lato a monte, di griglie per intercettare le acque raccolte, realizzate perpendicolarmente all'asse stradale, per evitare che queste invadano la sede stradale stessa.

Nella realizzazione di piste forestali permanenti, di nuova viabilità in sterro o adeguamento di quella esistente, il piano stradale dovrà essere modellato, qualora non sia possibile dotare la pista di cunetta lato monte per la raccolta delle acque, con leggera controtendenza verso valle, in modo da assicurare lo scorrimento laminare delle acque superficiali ed evitare erosioni intensive. Dovranno inoltre essere realizzate frequenti canalette trasversali al piano viabile, in numero correlato alla pendenza della pista e alla consistenza del fondo. E' comunque vietata la realizzazione di piste di esbosco su versanti aventi pendenze superiori al 50%.

Nelle sistemazioni morfologiche è vietato eliminare i terrazzamenti e/o ciglionamenti nei versanti con pendenza media superiore al 25% ed alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica.

Per quanto riguarda la tipologia degli interventi relativi ad opere di versante e di regimazione idraulica questi dovranno eseguirsi con interventi di Ingegneria Naturalistica, come previsto dalla D.C.R.T. 155/97; interventi diversi potranno essere eseguiti dietro presentazione di apposita relazione tecnica atta ad indicare i motivi tecnici di tali scelte.

## 2 - PRESCRIZIONI E VINCOLI PER CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

### 2.a - Classe 1 di fattibilità geologica - fattibilità senza particolari limitazioni

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di (vedi Tabella Punto 1):

- interventi edilizi e tecnologici, di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera-terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità);
- interventi a carattere conservativo o di ripristino in aree a bassa pericolosità (classe 2);
- destinazione ad uso agricolo-forestale e a verde pubblico non attrezzato.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di strumento urbanistico attuativo e/o di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie documentate; i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione dei cedimenti possono essere omessi, ma la validità delle soluzioni progettuali deve essere motivata con apposita relazione da parte di un tecnico abilitato (D.M. 11/3/1988), che, essendo parte integrante degli atti progettuali, sarà annessa alla pratica di richiesta della Concessione Edilizia.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Competenti.

### 2.b - Classe 2 di fattibilità geologica - 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". Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi non sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" ma sarà comunque da predisporre per ciascun strumento una relazione che confermi la fattibilità degli interventi proposti ed entri nel merito delle soluzioni progettuali esecutive da adottare per raggiungere accettabili livelli di sicurezza.
- Nel caso di interventi, edilizi, infrastrutturali, tecnologici e trasformazione morfologica, il progetto deve basarsi su un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:

a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;

- b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
- c) descrizione della campagna geognostica;
- d) descrizione dei dati geotecnici;
- e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
- f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
- g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;
- h) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Competenti.

### 2.c - Classe 3 di fattibilità geologica - fattibilità condizionata

Equivale ad un livello di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe 3 di pericolosità) o in base alla previsione di interventi edilizi e urbanistici di elevato impatto anche in aree di pericolosità bassa o irrilevante. Per gli interventi che ricadono in questa classe si deve prevedere:

- Nel caso di strumenti urbanistici attuativi, sono necessarie indagini di dettaglio a livello di "area complessiva" e devono essere compiutamente definiti gli interventi di miglioramento dei terreni, regimazione delle acque superficiali e le altre soluzioni tecniche mirate a raggiungere accettabili livelli di sicurezza. Le indagini di dettaglio devono comprendere la campagna geognostica, la verifica dei carichi limite e dei cedimenti, la verifica di stabilità del pendio con e senza opera di progetto, le indicazioni della tipologia ed il dimensionamento delle fondazioni.
- A livello di interventi, edilizi, infrastrutturali, tecnologici e trasformazione morfologica, il progetto deve basarsi su una specifica indagine geognostica e geotecnica a norma del D.M. 11/3/1988, mirata alla soluzione dei problemi evidenziati nella Carta della Pericolosità che comprenda:
  - a) descrizione dell'intervento e delle modalità di utilizzazione dell'area;
  - b) descrizione dei dati geologici (stratigrafici e strutturali), idrologici e idrogeologici dell'area di influenza dell'intervento;
  - c) descrizione della campagna geognostica;
  - d) descrizione dei dati geotecnici;
  - e) calcolo del carico limite e verifiche dei cedimenti;
  - f) indicazioni delle pressioni ammissibili e delle dimensioni delle opere di fondazione;
  - g) per gli interventi su pendio, verifica di stabilità del versante che tenga conto sia delle condizioni oggettive del versante stesso, sia delle condizioni d'equilibrio del versante dopo l'intervento di progetto;

- h) analisi e dimensionamento degli eventuali interventi di consolidamento dei terreni o di bonifica del versante, con descrizione di dettaglio dei procedimenti costruttivi, anche in riferimento ai fabbricati vicini preesistenti ed una valutazione di confronto costi-benefici tra le possibili soluzioni individuate;
- i) elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Competenti.

#### 2.d - Classe 4 di fattibilità geologica - fattibilità limitata

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzo che non sia puramente conservativo o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4). Queste aree non dovrebbero essere destinate, di norma, ad utilizzo edilizio o infrastrutturale, ma dovrebbero essere interessate da interventi di bonifica, opere di presidio, drenaggio profondo e superficiale, al fine di contenere i fenomeni di dissesto e non permetterne l'ampliamento, con destinazione finale agricola o forestale. Nei casi in cui su queste aree ricadano indifferibili interventi edilizi, infrastrutturali, tecnologici e trasformazione morfologica, valgono le stesse prescrizioni dettate per la classe 3 di fattibilità, sia a livello di strumenti urbanistici attuativi, sia a livello di progetti esecutivi degli interventi, con particolare riguardo per:

- le verifiche di stabilità dei terreni e dell'insieme opere-terreni;
- il progetto di massima degli interventi di consolidamento e bonifica;
- i costi ritenuti necessari;
- il confronto costi-benefici;
- il programma di controlli necessari a valutare l'esito degli interventi eseguiti, comprensivo di specifiche tecniche e tempi operativi.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Competenti.

### 3 - PRESCRIZIONI E VINCOLI PER CLASSI DI FATTIBILITÀ IDRAULICA

#### 3a - Generalità

Di seguito si riportano le norme di salvaguardia di cui agli articoli 75 e 76 del P.I.T..  
Ambito A1

1. Le Salvaguardie si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b del comma 2 dell'art. 65 D.C.R.T. 12/00, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441/87 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.

3. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

#### Ambito A2

1. Le Salvaguardie si applicano agli interventi nell'ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d'acqua (all'allegato n. 4 e n. 5 della D.C.R.T. 12/00) che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.

2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.

3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4.

4. In base punto c comma 4 art 76 della D.C.R.T. 12/00, le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche,, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441/87 possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:

- a) gli interventi per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;
- b) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
- c) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;

5. Sono soggetti a verifiche e condizionamenti gli interventi di cui al comma 6.

6. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441/87 possono prevedere nell'ambito A2 interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:

- a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;
- b) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

### 3b - Classe I di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio irrilevante rinvenibili nelle aree collinari o montane con quote altimetriche tali da escludere fenomeni di inondazione (Classe I di pericolosità).

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi, infrastrutturali, tecnologici e di trasformazione morfologica, il progetto deve comprendere, oltre a quanto prescritto al punto 1:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;
- elaborati grafici e cartografici descrittivi delle varie parti della relazione.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Comunali, e dove necessario del Consorzio di Bonifica.

### 3c - Classe II di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio "basso" raggiungibili in aree di fondovalle a bassa pericolosità (Classe II).

Anche in questo caso come per la classe I, non sono da prevedersi indagini idrologico-idrauliche a livello di "area complessiva".

Per gli interventi che ricadono in questa classe sia che si tratti di strumenti urbanistici attuativi che di interventi edilizi, infrastrutturali, tecnologici e di trasformazione morfologica, il progetto deve comprendere:

- verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore;

Nelle aree di confine tra la classe I e II di fattibilità e le classi III e IV anch'esse di fattibilità, sono vietate modifiche morfologiche che riducano la quota altimetrica del terreno entro i 2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza. Sono altresì vietate aperture nei nuovi fabbricati a quote altimetriche inferiori a quelle in precedenza indicate (2 metri sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza sopra il ciglio di sponda del corso d'acqua di competenza).

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Comunali, e dove necessario del Consorzio di Bonifica.

### 3d - Classe III di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio medio-alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (classe III di pericolosità).

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi, senza verifica idraulica, interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizioni con ricostruzione (senza cambi di uso che comportino aumenti del carico urbanistico) che non modificano o ampliano della sagoma a terra dell'edificio fatti salvi gli ampliamenti per esigenze di tipo igienico-sanitario.

Per gli interventi edilizi, infrastrutturali, tecnologici e di trasformazione morfologica, il progetto deve essere accompagnato da uno studio ideologico-idraulico, su un tratto di corso d'acqua significativo, e dal quale risulti che l'area non è soggetta a fenomeni di ristagno e ad inondazioni per piene con tempo di ritorno duecentennale.

In caso contrario dovrà essere garantita la preventiva o contestuale realizzazione degli interventi necessari alla riduzione del rischio.

Lo studio dovrà contenere:

- Analisi di serie storiche ventennali
- Giustificazione del valore del coefficiente di deflusso utilizzato nel calcolo
- Valutazione dell'incremento d'acqua valutata sulla superficie impermeabilizzata dall'intervento
- Stima del tempo di corrivazione corrispondente alla media di almeno tre dei possibili modi per il calcolo di tale parametro
- Sezioni topografiche di dettaglio in scala 1:100 o 1:200 riferite ai corsi d'acqua presi in considerazione

- Ricostruzione delle pendenze su profilo topografico di dettaglio rilevato misurato su un tratto di almeno 200 m rispetto alla sezione considerata
- Calcolo delle portate di progetto con tempi di ritorno 20, 100, 200 anni
- Analisi delle condizioni drenanti dell'area
- Verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore

Per gli interventi edilizi che non comportino incrementi di volume e solo per destinazioni d'uso diverse da residenziali e produttive, il progetto potrà essere corredato da una relazione tecnica semplificata nella quale si prenda coscienza del livello di rischio dell'area e siano esaminate le alternative possibili (sopraelevazioni, localizzazione stessa dell'intervento rispetto alla possibile direzione di flusso ipotizzabile per il fenomeno esondativo, ecc.) ed indicati gli eventuali accorgimenti atti a ridurre il rischio.

Tutti gli interventi sopracitati dovranno in ogni caso acquisire il parere degli Uffici Comunali, e dove necessario del Consorzio di Bonifica.

Il progetto dovrà inoltre essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento.

### 3e - Classe IV di fattibilità idraulica

Equivale a livelli di rischio elevato (classe IV di pericolosità).

Per le aree inserite in questa classe di fattibilità sono ammessi, senza verifica idraulica, interventi di *demolizione senza ricostruzione e di* ristrutturazione edilizia (senza cambi di uso che comportino aumenti del carico urbanistico) che non modifichino o ampliino la sagoma a terra dell'edificio, fatti salvi gli ampliamenti per esigenze di tipo igienico-sanitario.

Per gli interventi edilizi, infrastrutturali, tecnologici e di trasformazione morfologica, il progetto deve essere accompagnato da uno studio ideologico-idraulico, su un tratto di corso d'acqua significativo, e dal quale risulti che l'area non è soggetta a fenomeni di ristagno e ad inondazioni per piene con tempo di ritorno duecentennale.

In caso contrario dovrà essere garantita la preventiva o contestuale realizzazione degli interventi necessari alla riduzione del rischio.

Lo studio dovrà contenere:

- Analisi di serie storiche ventennali
- Giustificazione del valore del coefficiente di deflusso utilizzato nel calcolo
- Valutazione dell'incremento d'acqua valutata sulla superficie impermeabilizzata dall'intervento
- Stima del tempo di corrivazione corrispondente alla media di almeno tre dei possibili modi per il calcolo di tale parametro

- Sezioni topografiche di dettaglio in scala 1:100 o 1:200 riferite ai corsi d'acqua presi in considerazione
- Ricostruzione delle pendenze su profilo topografico di dettaglio rilevato misurato su un tratto di almeno 200 m rispetto alla sezione considerata
- Calcolo delle portate di progetto con tempi di ritorno 20, 100, 200 anni
- Analisi delle condizioni drenanti dell'area
- Verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione delle acque in rapporto alla superficie di raccolta delle acque (tetti, piazzali e quant'altro impermeabilizzato), alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore.

Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata dall'intervento è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni non sono consentiti nuovi interventi salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili e a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni per la riduzione del rischio idraulico per tempi compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.

Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata dall'intervento è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiore a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello di rischio delle aree adiacenti, finalizzati al raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per tempi di ritorno superiori a 200 anni.

Nella fascia di 150 ml, misurata dal piede dell'argine esterno o dai cigli di sponda, sia in destra che in sinistra del Fiume Cornia, sono comunque vietati tutti gli interventi che comportino una modifica dello stato dei luoghi fatti salvi interventi di messa in sicurezza.

## Titolo II

### TUTELA DELLA RISORSA IDRICA

#### 4 – GENERALITÀ

In accordo alla normativa vigente, a quanto inserito nel Piano Provinciale Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC) ed in riferimento alla cartografia allegata al sopra menzionato piano e da quanto previsto dall'Azienda Gestione Risorse Idriche (CIGRI) si dettano le norme di Tutela del Corpo Acquifero.

Per la tutela delle acque su tutto il territorio comprensoriale, al di là delle zone vincolate di seguito descritte, è comunque necessario che ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, sia previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con esclusione delle acque meteoriche.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o Società gestrice del servizio.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa nazionale e regionale vigente (D.L 152/99, D.L. 258/2000, L.R 5/86 e successive modifiche), oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Tutto quanto sopra esposto dovrà essere documentato in una relazione tecnica corredata da elaborati grafici esplicativi della problematica analizzata; alla presentazione di tali elaborati è subordinato l'esame della pratica da parte dei competenti uffici.

In relazione sempre alla salvaguardia della risorsa idrica, tutti i nuovi pozzi per emungimento di acqua dovranno essere autorizzati come previsto dal T.U. 11-12-1933 n° 1775, ed avere l'autorizzazione edilizia comunale. A tale proposito l'avente diritto dovrà inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale esplicita documentazione tecnica sulla base delle indicazioni dettate dal C.I.G.R.I.

Al fine di una corretta salvaguardia della risorsa idrica si identificano le seguenti aree da sottoporre a particolare tutela:

- a. Zone di tutela assoluta attorno ai pozzi ad uso idropotabile ed alle sorgenti
- b. Zone di rispetto attorno ai pozzi ad uso idropotabile ed alle sorgenti
- c. Zone di protezione dei pozzi ad uso idropotabile ed alle sorgenti
- d. Zona di intrusione del cuneo salino
- e. Zona per la protezione delle risorse termali

f. Zona a Vulnerabilità da Alta-Elevata a Estremamente-Elevata

5 - ZONE DI TUTELA ASSOLUTA ATTORNO AI POZZI AD USO IDROPOTABILE ED ALLE SORGENTI

In queste aree, estese per un raggio di 10 metri attorno alle captazioni o derivazioni di acque sotterranee, vi è una tutela assoluta ed il divieto di ogni edificazione fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

6 - ZONA DI RISPETTO ATTORNO AI POZZI AD USO IDROPOTABILE ED ALLE SORGENTI

In queste aree, estese per un raggio di 200 metri attorno alle captazioni o derivazioni, come stabilito dall'art. 21 del D.L. n.152/1999, modificato dall'art.5 D.L. 258/2000, sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi, a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti, ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di Azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

7 - ZONE DI PROTEZIONE DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE ED DELLE SORGENTI

Abbraccia il bacino idrogeologico delle sorgenti e dei pozzi, limitatamente all'area compresa in un raggio di 500 ml dalla captazione o dalla derivazione.

In detta zona è fatto divieto di immissione diretta nel sottosuolo di reflui inquinanti e la formazione di discariche, anche temporanee, con eccezione di discariche di inerti.

8 – ZONE DI INTRUSIONE DEL CUNEO SALINO

In queste aree, indicate nella carta, è fatto divieto di:

- aprire nuovi pozzi artesiani o comunque a profondità superiori a ml 10 dal p.c.;
- ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
- aumentare la portata emunta dai pozzi;
- realizzare discariche anche temporanee con esclusione di quelle di materiali inerti.
- Il rinnovo delle concessioni di emungimento è vincolato ad una verifica delle situazioni idrogeologiche locali sulla base dei quantitativi emunti.

Si prescrive inoltre che:

- nei casi di depressione della falda acquifera mediante pompaggio per l'esecuzione di scavi o di interventi edificatori nel sottosuolo le acque emunte devono essere restituite all'acquifero mediante rimmissione nel terreno nei pressi dell'area interessata dall'intervento;
- le acque piovane dei pluviali dei tetti devono essere scaricate direttamente nel terreno;
- le aree pavimentate esterne agli edifici, devono consentire la penetrazione delle acque piovane nel terreno mediante materiali e tecniche idonei.

#### 9 - AREE PER LA PROTEZIONE DELLE RISORSE TERMALI

Aree con acquiferi d'interesse termale con temperature comprese tra i 20 °C ed i 50 °C.

In queste aree si dovranno garantire prioritariamente gli usi turistico-termali, con uso per scopi agricoli o industriali come seconda derivazione. Sono proibite le perforazioni per usi agricolo, industriale e domestico. Perforazioni per uso termale sono ammesse solo a seguito di verifiche idrogeologiche esaurienti.

#### 10 – ZONA A VULNERABILITÀ DA ELEVATA-ALTA (EA) AD ESTREMAMENTE-ELEVATA (EE)

Ricadono in questa zona le aree a Vulnerabilità in Classi 1,2,3 della Carta della Vulnerabilità Intrinseca della Provincia di Livorno.

In tale zona i seguenti interventi sono ammessi solo a seguito di specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche estese ad un significativo intorno dell'area interessata, effettuate secondo la procedura metodologica riportata al successivo punto 10.1:

- dispersione, ovvero immissione in fossi, di reflui, fanghi e liquami;
- accumulo di concimi organici e stoccaggio di sostanze inquinanti;
- dispersione nel suolo di sostanza organica, concimi, fertilizzanti e quant'altre sostanze inquinanti, non preventivamente trattate, provenienti da impianti di depurazione;
- subirrigazione o pozzi a perdere per lo smaltimento dei liquami civili;
- spandimento di fanghi ad uso agricolo.

10.1 – procedura metodologica per gli approfondimenti idrogeologici di dettaglio di cui al punto 10.

- Identificazione idrogeologica e configurazione fisico-geometrica dell'acquifero (morfologia e interconnessione dei vuoti, complesso unico o multifalda) con definizione del tipo idrodinamico (freatico, artesiano, semi-artesiano) e della natura del substrato. Censimento dei pozzi in un'area significativa con calcolo dei parametri idrogeologici dell'acquifero (livello piezometrico, coefficiente di permeabilità, trasmissività) attraverso l'esecuzione di prove a portata costante o sulla base di fonti bibliografiche per aree limitrofe;
- Comportamento idrochimico e idrobiologico dell'acquifero (autodepurazione naturale dei terreni) attraverso la caratterizzazione della copertura satura e insatura (litologia, granulometria, porosità, conducibilità idraulica), effettuabile attraverso l'esecuzione di prospezioni geomeccaniche e geofisiche, nonché di prove di permeabilità in sito, o sulla base di fonti bibliografiche per aree limitrofe;
- Valutazione della possibile influenza dell'intervento sulle caratteristiche fisico-chimiche e idrobiologiche delle acque di falda in aree di ricarica dell'acquifero.”

## **INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

a) Manutenzione Ordinaria.

Non è richiesta alcuna indagine geologica e geotecnica.

b) - c) Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.

E' necessaria la relazione geotecnica per gli interventi di consolidamento delle fondazioni e per tutti gli interventi che comportino modifiche di elementi strutturali ed opere di consolidamento con alterazione significativa dell'entità e della distribuzione dei carichi di fondazione.

d) - e) Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica

Oltre a quanto previsto al punto precedente, per gli ampliamenti e rialzamenti con aumenti significativi dei carichi di fondazione, demolizioni e ricostruzioni è sempre necessaria la relazione geotecnica. Se gli interventi ricadono in aree a classe 3 di pericolosità è necessaria anche una relazione geologica a livello di area complessiva.

Gli interventi in classe 4 di pericolosità devono prevedere opere preliminari di bonifica dei terreni.

Gli interventi che non determinano alterazioni significative sull'entità e sulla distribuzione dei carichi di fondazione, devono risultare da specifica attestazione dei tecnici abilitati nell'ambito della presentazione dei relativi progetti edilizi.

## **AREE ALLUVIONABILI**

Premesso che in tutto il territorio comunale dovrà essere mantenuta efficiente la rete di drenaggio superficiale e non dovrà essere realizzato alcun manufatto che ostacoli le acque o ne riduca la sezione di deflusso , nelle aree inserite in classe 3 e 4 nella carta del Rischio Idraulico, . lo studio idraulico dovrà valutare, in termini di sicurezza, la fattibilità dei locali interrati o seminterrati e delle destinazioni residenziali al piano terreno.

Per gli insediamenti produttivi, residenziali, per le attrezzature generali e per le opere infrastrutturali, ricadenti in classe 3 di pericolosità idraulica, eventuali interventi dovranno essere preceduti da studi necessari per la definizione del rischio e dovranno verificare, con tempo di ritorno centennale o duecentennale (in caso di ambito "B"), la necessità di prevedere e preventivamente realizzare le opere per la messa in sicurezza , atte alla riduzione del rischio e all'eliminazione dei fenomeni di ristagno, ma non alteranti in livello del rischio nelle aree adiacenti.

Nelle aree in classe 4 di pericolosità idraulica non potranno essere realizzati nuovi interventi se non nei modi e nelle forme indicate al punto 6.4 della D.C.R.T n. 230/94 (in caso di ambito "B" andrà considerato un tempo massimo di ritorno di 200 anni).

## **PRESCRIZIONI SPECIALI PER LE PREVISIONI INSEDIATIVE RICADENTI IN CLASSE 4 DI PERICOLOSITA' IDRAULICA**

Sulla base dello studio idraulico redatto dallo Studio Associato Archin gegno, per la verifica della fattibilità di alcune previsioni urbanistiche della presente V.G., sono stati redatti, ai sensi della D.C.R.T. 230/94, progetti di massima per la messa in sicurezza idraulica delle stesse, che costituiscono parte integrante del presente allegato ( Allegato 1 - Progettazione di massima degli interventi per la messa in sicurezza idraulica).

Le aree interessate sono pertanto soggette alle seguenti prescrizioni.

### **AMBITO DEL FIUME CORNIA**

Nella fascia di 150 mt. di territorio , misurata dal piede dell'argine , sia in destra che in sinistra del Fiume Cornia , sono comunque vietate le nuove edificazioni e le trasformazioni morfologiche che possono creare ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione.

### **LOCALITA' VIGNALE: SOTTOZONA D5**

Le trasformazioni urbanistiche e le previsioni di ampliamento dell'insediamento produttivo in Loc. Vignale ( sottozona D5, disciplinata dall'art. 27 delle presenti N.T.A. ), sono subordinate al rifacimento del ponte della SS1 Vecchia Aurelia sopra il Fosso Valnera. Dovranno comunque essere verificate le sezioni di valle una volta adeguate le strutture di attraversamento .

In alternativa potrà essere esaminata la fattibilità di una eventuale cassa di espansione a monte della zona industriale.

### **LOCALITA' PERELLI: SOTTOZONA D3**

La realizzazione degli interventi e delle trasformazioni ammessi nella sottozona D3 destinata all'ampliamento dell'insediamento della centrale termoelettrica( disciplinate dall'art. 27 delle presenti N.T.A.), è subordinata alla preventiva attuazione degli interventi di cui all'elaborato integrativo delle presenti N.T.A. dal titolo “ Progettazione di massima degli interventi per la messa in sicurezza idraulica- Allacciante Cervia in sinistra”, o di interventi alternativi, da individuare in fase di pianificazione attuativa, capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

Per quanto riguarda gli IU 11, IU 50, IU 51 vedasi quanto previsto dagli art. 38 e 47 delle presenti N.T.A. e dagli elaborati integrativi del presente allegato dal titolo “ Progettazione di massima degli interventi per la messa in sicurezza idraulica” relativi l al Rio Salivoli e al Fosso Valmaggione.

Per le zone D3 e per le aree interessate dagli interventi unitari n° 50 e 51, ove vengono previsti interventi di messa in sicurezza tramite argini perimetrali a carattere

privato e pompe per il sollevamento delle acque piovane, dovranno essere necessariamente individuate aree, eventualmente anche all'esterno delle arginature, opportunamente dimensionate, per l'accumulo delle acque che originariamente potevano allagare le zone interessate dagli interventi.

Gli argini perimetrali a carattere privato come ogni altro intervento previsto, dovranno comunque rispettare le distanze dai corsi d'acqua pubblici previsti dalla normativa vigente.

#### LOCALITA' PONTEDORO

*(Disposizione normativa per la quale la Variante Organica, adottata con deliberazione del C.C. n. 133 del 07.11.2001, introduce modifiche riportate nell'allegato A)*

#### AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA GAGNO (D5)

*(Disposizione normativa per la quale la Variante Organica, adottata con deliberazione del C.C. n. 133 del 07.11.2001, introduce modifiche riportate nell'allegato A)*

#### LOCALITA' COLMATA FOSSO MONTEGEMOLI: SOTTOZONA D5

La realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse nelle aree a destinazione produttiva ubicate in destra e in sinistra del fosso Montegemoli, in località Colmata, è subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dallo studio idrologico-idraulico redatto dall'Ing. Croce (2003), o di interventi alternativi da individuare in sede di progettazione esecutiva capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

In particolare sono previste due possibili soluzioni alternative:

la prima ricavare nell'area d'intervento volumi di scavo pari ai volumi sottratti dalle costruzioni ai volumi esondati; le costruzioni dovranno comunque essere rialzate delle quote indicate dallo studio con adeguato franco di sicurezza;

la seconda rialzare di circa 80 cm. le sommità arginali del fosso Montegemoli nel tratto a Valle della strada della Base Geodetica sia in destra che in sinistra per un tratto da individuare in sede di progettazione esecutiva.

#### PRESCRIZIONI SPECIALI PER LE PREVISIONI INSEDIATIVE RELATIVE ALL'AMBITO DELLA GRANDE INDUSTRIA (D1, D2, D3, D4), E DEL COMPLESSO INTEGRATO DELLA NAUTICA (D14.2)

Le presenti norme integrano e dettagliano quanto già vigente, in particolare le N.T.A. del Piano Strutturale d'Area al Titolo 1, Capo I-III, e le Norme del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa, cui si rimanda sia per gli interventi in aree a Pericolosità elevata e molto elevata sia per l'applicazione delle direttive generali (Artt. 18, 19, 20 e 21)

### Ambito della grande industria

Le trasformazioni delle aree destinate alla grande industria dovranno essere supportate da appropriati studi che incrementino il quadro conoscitivo in relazione alle criticità evidenziate. Qui di seguito sono esplicitati alcuni elementi di maggiore rilevanza relativamente agli impatti sul territorio, le cui verifiche concorrono alla fattibilità degli interventi.

### Tutela dei suoli e delle acque dall'inquinamento superficiale

Le aree di pertinenza delle aree industriali, i piazzali di manovra, le aree di stoccaggio e tutte le zone potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30) e tempo di scroscio pari a 30 minuti.

### Aree di ingressione del nucleo salino

Nelle aree di ingressione del nucleo salino, individuate e perimetrare come tali negli elaborati grafici di supporto al presente atto di pianificazione, è obiettivo del presente piano ridurre l'area interessata dal fenomeno di salinizzazione della falda sotterranea evitando di :

- aprire nuovi pozzi a una profondità maggiore di 10 metri dal piano di campagna;
- ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
- aumentare la portata emunta dai pozzi;
- realizzare discariche anche temporanee, a eccezione di quelle di materiali inerti.

Eventuali nuovi pozzi a servizio delle attività produttive potranno essere ammessi solo in sostituzione di altri punti di emungimento esistenti, non incidendo negativamente sul bilancio idrogeologico degli acquiferi della pianura del Fiume Cornia.

### Emungimenti dal sottosuolo

L'eventualità di nuovi emungimenti di acqua dal sottosuolo, anche a fini di bonifica, dovrà essere confrontata con il delicato sistema della pianura del Fiume Cornia, in cui già oggi sono presenti fenomeni di subsidenza collegati al massiccio sfruttamento degli acquiferi.

Nuovi pozzi potranno essere attivati a condizione di mantenere inalterati i volumi totali emunti, non peggiorando il bilancio idrogeologico della zona estendendo le valutazioni anche ai campi pozzi che attualmente servono le attività industriali insediate.

Saranno da preferirsi comunque soluzioni che riutilizzino le acque reflue depurate, le acque di bonifica e quelle eventualmente derivanti da impianti dissalatori dell'acqua marina.

## Criteri prestazionali per la Messa In Sicurezza Ambientale dell'area inserita nel Sito di Interesse Nazionale di Piombino

La realizzazione di opere superficiali o sotterranee mirate al contenimento, isolamento, bonifica e/o convogliamento di acque superficiali e sotterranee deve essere supportata da studi specifici che verifichino nel dettaglio gli impatti su:

- il sistema idraulico ed idrogeologico superficiale, in particolar modo rispetto alle zone umide presenti, analizzando gli scenari possibili e le relative conseguenze sul sistema dunale e retrodunale, nonché sull'Oasi naturalistica di Orti-Bottagone;
- il rischio idraulico locale, qualora le opere previste alterino la distribuzione di eventuali acque esondate, sulla base del quadro conoscitivo a disposizione opportunamente integrato ed ampliato con nuovi dati idrologici, morfologici e topografici;
- il regime idrogeologico sotterraneo, relativo al sistema degli acquiferi superficiali e profondi interessati, valutando le alterazioni al sistema di deflusso e ricarica nonché all'intrusione marina (cuneo salino), formulando soluzioni sulla base di scenari derivati da modellazioni specifiche;
- il sistema costiero, verificando le interazioni del moto ondoso e di tutti gli agenti marini qualora le opere fossero collocate nella fascia prossima alla linea di costa. Le valutazioni dovranno considerare eventuali amplificazioni dei massimi fenomeni attesi e la sicurezza (rispetto ad essi) degli interventi in progetto.

## Ambiti destinati al complesso integrato della nautica

### Interventi in ambito costiero

Nelle aree appartenenti all'ambito costiero, fatte salve le normative sovraordinate vigenti in materia, per l'effettuazione di qualunque intervento di modifica del territorio (interventi edilizi stabili o temporanei, modifiche morfologiche, interventi sulle foci dei corsi d'acqua) devono essere prescritti studi di dettaglio che ne verifichino la compatibilità con l'ambiente naturale in relazione ai processi di dinamica costiera in atto; in particolare deve essere valutato l'impatto delle trasformazioni sull'evoluzione della linea di costa e delle zone dunali nell'area di interesse e quelle adiacenti, favorendo le soluzioni che, oltre a non determinare ulteriore erosione costiera, possano contribuire a ristabilire nuove condizioni di equilibrio.

In particolare gli studi di supporto agli interventi a mare localizzati nella zona del Bacino della Chiusa dovranno analizzare le interferenze con il sistema delle correnti locali ed il relativo trasporto solido, individuando soluzioni che riducano l'insabbiamento del nuovo bacino nautico in progetto a favore di una migliore distribuzione dei sedimenti lungo la costa bassa adiacente.

Nella fascia di spiaggia attiva, cioè interessata dal moto ondoso, devono evitarsi interventi di tipo rigido che, oltre a determinare una locale sottrazione della risorsa naturale costituita dalla spiaggia, possono generare fenomeni erosivi della linea di riva per mancata dissipazione dell'energia e conseguente innesco di fenomeni di riflessione.

Nelle foci dei corsi d'acqua e nel litorale marittimo prospiciente, ogni intervento in grado di influire sul regime dei corsi d'acqua deve essere definito sulla base di idonei studi idrologico-idraulici per tempo di ritorno di 200 anni opportunamente correlati con studi meteomarinari.

## CLASSI DI FATTIBILITA'

### Fattibilità per aspetti geomorfologici

#### Classe di Fattibilità F.2.g (Fattibilità con normali vincoli)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

In particolare, nelle aree ricadenti nella Classe F.2.g – Fattibilità con normali vincoli, individuate e perimetrare come tali negli elaborati grafici a corredo del presente studio, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica è subordinata all'effettuazione e alle risultanze di un'apposita indagine geognostica e geotecnica a norma delle vigenti norme, statali e regionali, valutando comunque l'opportunità di interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno.

Le indagini geognostiche devono costituire integrazione al quadro conoscitivo del presente piano e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, oppure a condizione che siano relativi all'ambito specifico dell'intervento.

I progetti di ogni intervento dovranno essere supportati da studi di dettaglio afferenti a un intorno significativo del sito dell'intervento, non inferiore a:

- a) un'area di raggio pari a 200 metri ove si tratti di un intervento puntuale, quale la realizzazione di un singolo edificio;
- b) una fascia laterale, ovvero perimetrale, non inferiore a 200 metri ove si tratti di interventi lineari, quali elementi di viabilità o impianti a rete, ovvero di interventi riguardanti ambiti areali, quali lottizzazioni edificatorie o modifiche morfologiche dei terreni.

#### Classe di Fattibilità F.3.g (Fattibilità condizionata)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le

situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

In particolare, nelle aree ricadenti nella Classe F.3.g - Fattibilità condizionata, indicate negli elaborati grafici di corredo del presente studio, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica deve essere subordinata all'effettuazione e alle risultanze di indagini di approfondimento, le quali devono essere condotte con riferimento all'interesse dell'area interessata dall'intervento fornendo un esaustivo quadro idrogeologico e litotecnico-stratigrafico.

In particolare, a livello di Piano Attuativo, dovranno essere individuate le problematiche connesse alle trasformazioni urbanistiche, in relazione alle modifiche morfologiche eventualmente previste ed alle caratteristiche litotecniche e giaciture del substrato interessato dai sovraccarichi indotti dai nuovi interventi. Tali sintesi dovranno essere dedotte dai dati acquisiti mediante indagini geognostiche appositamente effettuate, spazialmente distribuite nell'area in modo da definire gli assetti geometrici fondamentali del sottosuolo. Tali condizioni dovranno essere applicate anche ai progetti edilizi del Comparto della Grande Industria non soggetti a Piano Attuativo.

Nel caso i singoli interventi discendano da Piani Attuativi redatti secondo le precedenti indicazioni, le indagini geologico-tecniche di supporto dovranno approfondire le problematiche emerse, aumentando il dettaglio delle informazioni di sottosuolo in relazione alla tipologia di intervento edilizio in progetto.

Per gli altri interventi diretti le indagini geologico-tecniche dovranno comunque basarsi su dati di sottosuolo, localizzati nell'area di intervento, che permettano la definizione di un modello geologico e geotecnico locale.

Qualora l'intervento si inserisca nella pianura del Fiume Cornia devono in ogni caso essere prescritti:

- a) interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche di fondazione di un certo impegno;
- b) scelte del tipo di fondazione in grado da garantire una uniforme distribuzione dei carichi e assicurare una rigidità complessiva della struttura capace di assorbire gli eventuali cedimenti differenziali.
- c) indagini geognostiche specifiche, che devono costituire integrazione al quadro conoscitivo disponibile e pertanto i dati bibliografici di qualunque provenienza sono ammissibili soltanto a integrazione della campagna geognostica effettuata, oppure a condizione che siano relativi all'ambito specifico dell'intervento. I regolamenti edilizi comunali e/o i regolamenti urbanistici devono disciplinare puntualmente i contenuti degli elaborati delle indagini di cui al precedente e al presente comma, fermo restando che le indagini penetrometriche dinamiche possono essere ammesse soltanto a integrazione di altre indagini puntuali.

Per le aree ricadenti nella Classe P.F.E. individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico - Bacino Toscana Costa devono essere attuate le indicazioni e le limitazioni contenute nelle Norme del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa.

#### Classe di Fattibilità F.4.g (Fattibilità limitata)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

In particolare, nelle aree ricadenti nella Classe F.4.g - Fattibilità limitata, indicate negli elaborati grafici di corredo del presente studio, l'ammissibilità di qualsiasi intervento edilizio, infrastrutturale, tecnologico e di trasformazione morfologica deve essere subordinata alla preventiva messa in sicurezza delle zone interessate.

Le fasi progettuali successive dovranno approfondire nel dettaglio i fenomeni geomorfologici in atto e dettagliare le soluzioni per il ripristino della sicurezza dei luoghi che saranno vincolanti per la fattibilità delle trasformazioni.

In generale:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purchè siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui

sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per le aree ricadenti nella Classe P.F.M.E. individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico - Bacino Toscana Costa devono essere attuate le indicazioni e le limitazioni contenute nelle Norme del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa.

### Fattibilità per aspetti idraulici

#### Classe di Fattibilità F.1.i (Fattibilità senza particolari limitazioni)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Tuttavia, anche in queste aree, è necessario condurre specifiche analisi sulla funzionalità del sistema di scolo delle acque meteoriche, verificandone l'efficienza sia nello stato attuale che in quello di progetto, estendendo l'indagine all'area scolante attraverso un rilievo di dettaglio della rete drenante, in modo da definire i rapporti gerarchici tra le varie linee di drenaggio delle acque superficiali. L'attenzione dovrà essere posta particolarmente ai tratti tombati ed agli attraversamenti viari ed infrastrutturali che, in caso di insufficienza (riferita ad eventi con tempo di ritorno trentennale, Tr30, per le fognature bianche e duecentennale, Tr200, per i corsi d'acqua), dovranno essere opportunamente adeguati.

#### Classe di Fattibilità F.2.i (Fattibilità senza particolari limitazioni)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Nelle aree contrassegnate dalla Classe F.2.i deve essere vietata la realizzazione di recinzioni che comportino la costruzione di cordoli sopraelevati rispetto al piano di campagna e comunque che possono creare ostacolo al libero deflusso delle acque, a eccezione delle recinzioni perimetrali ai lotti di pertinenza degli edifici.

I nuovi interventi dovranno essere corredati da verifiche sul dimensionamento delle opere di drenaggio e di canalizzazione in rapporto alla superficie di raccolta delle acque, quali tetti, piazzali e altri spazi scoperti impermeabilizzati, alla pioggia critica oraria, rilevata dai pluviometri di competenza dell'area, con tempo di ritorno trentennale, e agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione da eseguire dall'area di intervento fino al corpo idrico recettore. Nei casi di interventi insediativi disciplinati da piani attuativi, e comunque di rilevanti dimensioni, deve essere fatto obbligo al progetto delle opere di urbanizzazione di comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali in un congruo intorno, nonché di garantire che

non sia in alcun modo compromessa la funzionalità idraulica della rete drenante, né a monte né a valle dell'intervento insediativo. In ogni caso ai progetti delle opere di urbanizzazione deve essere fatto obbligo di prevedere le opere di mitigazione degli effetti, quali attenuatori della velocità, aree di accumulo, aree per la dispersione dell'energia, e simili.

#### Classe di Fattibilità F.3.i (Fattibilità condizionata)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Nel dettaglio, la fattibilità dei progetti di realizzazione di infrastrutture, edificazioni, trasformazioni morfologiche, deve essere subordinata alla preventiva o contestuale dimostrazione dell'assenza di rischio calcolata su un tempo di ritorno di 200 anni, valutata sulla base dei dati contenuti negli studi idrologico-idraulici di supporto alla pianificazione territoriale e della morfologia di dettaglio delle aree di intervento, possibilmente ricavata da rilievi plano-altimetrici riferiti alla C.T.R. disponibile.

Laddove non siano disponibili studi idraulici di dettaglio condotti a livello di pianificazione urbanistica, dovranno essere prodotti nuovi studi che ne integrino i contenuti e che dettagliino le condizioni di rischio idraulico locale, integrando il quadro conoscitivo generale: a tale scopo le nuove indagini dovranno essere il più possibile coerenti nelle metodologie di calcolo e nei modelli idraulici con quanto già disponibile nelle aree adiacenti.

La messa in sicurezza rispetto a eventi di inondazione con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, alle seguenti condizioni:

- a) dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione del pericolo per persone e beni;
- b) gli interventi di messa in sicurezza non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- c) estensione dell'intervento limitata all'area sottostante agli edifici oggetto di trasformazione

Possono comunque essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse, deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della

necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia; fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

Per le aree ricadenti nella Classe P.I.E. o P.I.M.E. individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico - Bacino Toscana Costa devono essere attuate le indicazioni e le limitazioni contenute nelle le Norme del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa.

#### Classe di Fattibilità F.4.i (Fattibilità limitata)

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di pianificazione urbanistica, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili.

Nel dettaglio, la fattibilità dei progetti di realizzazione di infrastrutture, edificazioni, trasformazioni morfologiche, deve essere subordinata alla preventiva o contestuale dimostrazione dell'assenza di rischio calcolata su un tempo di ritorno di 200 anni, valutata sulla base dei dati contenuti negli studi idrologico-idraulici di supporto alla pianificazione territoriale e della morfologia di dettaglio delle aree di intervento, possibilmente ricavata da rilievi plano-altimetrici riferiti alla C.T.R. disponibile.

La messa in sicurezza rispetto a eventi di inondazione con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, alle seguenti condizioni:

- a) dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione del pericolo per persone e beni;
- b) gli interventi di messa in sicurezza non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- c) estensione dell'intervento limitata all'area sottostante agli edifici oggetto di trasformazione

Possono comunque essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse, deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della

necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia; fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

Per le aree ricadenti nella Classe P.I.M.E. individuate nel Piano per l'Assetto Idrogeologico - Bacino Toscana Costa devono essere attuate le indicazioni e le limitazioni contenute nelle le Norme del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa.

### Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica

#### Classe di Fattibilità F.1.t (Fattibilità senza particolari limitazioni)

In queste aree non sono stabilite particolari disposizioni relativamente allo smaltimento dei liquami e/o all'emungimento di acqua dal sottosuolo.

#### Classe di Fattibilità F.2.t (Fattibilità con normali vincoli)

Per queste aree valgono le seguenti disposizioni:

- a) devono essere vietate la realizzazione e la ristrutturazione di pozzi neri a dispersione;
- b) devono essere vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;
- c) l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti deve essere regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- d) il pascolamento intensivo e l'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- e) deve essere prescritto che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, siano dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- f) deve essere previsto che gli scarichi civili in aree non servite dalla fognatura pubblica debbano prevedere una vasca settica di tipo Imhoff, preceduta da pozzetto degrassatore e seguita da un impianto di fitodepurazione o di depurazione chimica;
- g) non possono essere ammesse altre tipologie di smaltimento se non ancora più cautelative;

- h) deve essere richiesto che i certificati di avvenuto smaltimento dello svuotamento periodico dei fanghi della vasca settica siano consegnati in copia all'amministrazione comunale;
- i) è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo.

#### Classe di Fattibilità F.3.t (Fattibilità condizionata)

In queste zone sono da attuarsi le seguenti disposizioni:

- a) l'apertura di nuovi pozzi è soggetta a una verifica idrogeologica dell'influenza degli emungimenti previsti sulla stabilità delle strutture esistenti in superficie
- b) devono essere vietate la realizzazione e la ristrutturazione di pozzi neri a dispersione;
- c) devono essere vietati gli spandimenti di liquami e fanghi, compresi quelli a usi agricoli;
- d) l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti deve essere regolamentato e controllato affinché i quantitativi utilizzati siano quelli strettamente necessari;
- e) il pascolamento intensivo e l'allevamento debbono essere regolamentati e controllati avendo cura che la pratica e la permanenza non siano eccessivi;
- f) deve essere prescritto che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle attività industriali, delle autofficine o autocarrozzerie, siano dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti;
- g) deve essere previsto che gli scarichi civili in aree non servite dalla fognatura pubblica debbano prevedere una vasca settica di tipo Imhoff, preceduta da pozzetto degrassatore e seguita da un impianto di fitodepurazione o di depurazione chimica a valle, con riciclo delle acque;
- h) non possono essere ammesse altre tipologie di smaltimento se non ancora più cautelative;
- i) deve essere richiesto che i certificati di avvenuto smaltimento dello svuotamento periodico dei fanghi della vasca settica siano consegnati in copia all'amministrazione comunale;
- j) è opportuno che siano progressivamente adeguate e, possibilmente, trasferite, le attività in essere inquadrabili come centri di pericolo.

#### DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MESSA IN SICUREZZA PER LE ZONE A FATTIBILITA' LIMITATA

All'interno delle aree di variante sono presenti zone interessate da elevata criticità che hanno comportato l'attribuzione della Classe F.4 – Fattibilità limitata.

Tali aree sono localizzate in corrispondenza della falesia di Poggio Batteria ed a margine del Fiume Cornia.

La scarpata di Poggio Batteria è interessata da fenomeni di instabilità che interessano corpi rocciosi e detriti di versante soggetti all'azione degli agenti marini, con formazione di corpi di frana per crollo e/o scivolamento.

Sebbene le zone interessate dai fenomeni attivi siano esterne all'area di variante, la mobilitazione gravitativa dei materiali di versante può interessare la zona oggi corrispondente alla linea di costa, in futuro destinata ad ospitare parte del nuovo porto turistico.

Appare evidente che la realizzazione delle opere di difesa della struttura portuale contribuiranno a ridurre l'energia dell'azione marina al piede della falesia per cui le opere di messa in sicurezza potranno concentrarsi sul disaggancio di porzioni rocciose instabili, sul locale modellamento delle coltri detritiche, sulla messa in opera di reti di contenimento e di barriere paramassi, garantendo l'incolumità di beni e persone poste più a valle.

Nell'ambito delle fasi progettuali successive sarà necessario verificare nel dettaglio le ipotesi qui formulate, attraverso rilevamenti geologici, geomorfologici e topografici che supportino con ulteriori dati il dimensionamento delle opere di difesa.

Porzioni di territorio ricadenti nelle zone D2, D4 ed F5, inserite nella parte settentrionale dell'area industriale, risultano idraulicamente vulnerabili per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30). In tali zone i nuovi interventi di edificazione o nuove infrastrutture dovranno essere realizzati nel rispetto delle condizioni di sicurezza per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr200).

Trattandosi di aree marginali a quelle industriali già edificate, comprese tra gli stabilimenti esistenti e la viabilità pubblica, gli interventi di messa in sicurezza potranno essere attuati attraverso il rialzamento del piano campagna, fino al superamento del battente idraulico indicato per la piena duecentennale.

Lo studio di dettaglio dell'intervento dovrà basarsi su una verifica puntuale della morfologia dei luoghi, ottenibile attraverso rilievi planoaltimetrici riferiti alla cartografia utilizzata per gli studi idraulici estesi all'ambito territoriale.

Considerati i battenti verificati dallo studio idrologico-idraulico del Prof. Pagliara effettuato a supporto di questa Variante, i volumi di acqua spostati dagli interventi di messa in sicurezza appaiono esigui e le azioni di mitigazione (compensazione dei volumi delle acque spostate) potranno, in assenza di aree disponibili, essere trascurati.

Possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

## **ALLEGATO 2**

### **MANUALE DI INDIRIZZO E GUIDA**

#### **TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE**

Negli edifici in genere, in qualsiasi zona siano situati, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e qualsiasi altro intervento edilizio riguardante le facciate esterne, dovranno essere realizzate con materiali e colori che siano in armonia con l'ordine architettonico ed estetico dell'intero fabbricato e non della singola proprietà.

#### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICI SOGGETTI ALLE CATEGORIE c, d.**

Nelle architetture contemporanee soggette a conservazione sono da mantenere materiali e tecniche originali. Quelli di seguito indicati saranno di regola osservati nelle architetture di epoche precedenti. In ogni caso saranno sempre rispettati i materiali originari presenti nell'edificio soggetto all'intervento o ripristinati a seguito di adeguata documentazione.

#### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (a)**

- non possono comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
- non possono comportare l'uso di materiali, tecniche e configurazioni diversi da quelli originari nel caso di rinnovamento o sostituzione di finiture.

#### **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (b)**

##### **INTONACI**

Devono essere realizzati del tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce. E' fatto obbligo di intonacatura negli edifici originariamente intonacati, con coloriture tradizionali della zona;

##### **INFISSI ESTERNI**

Ammessi nelle forme tradizionali di legno verniciato. Le porte devono essere impostate sul filo interno.

##### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Gli elementi di arredo, anche vegetazionali, devono essere conservati e ripristinati nelle forme originarie o tradizionali. Le pavimentazioni, dove si rendono necessarie per motivi igienici e funzionali, devono essere realizzate in lastre di pietra tradizionali o in laterizio, in forme unitarie e regolari. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti. Le essenze arboree e arbustive

ammesse sono quelle autoctone, da localizzare in rapporto all'edificio nelle disposizioni originarie o tradizionali. Le recinzioni originarie devono essere conservate e ripristinate in caso di manomissione.

Per le insegne si applicano le specifiche disposizioni previste nel paragrafo successivo relativo agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

#### PAVIMENTI INTERNI

Quando di valore, anche testimoniale, devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari soprattutto negli spazi distributivi (portici, logge, ingresso, scale, ecc.).

#### RIVESTIMENTI INTERNI

Nei servizi igienici e nelle cucine devono essere preferibilmente limitati alle pareti attrezzate.

#### COPERTURA

Deve essere realizzata in coppi e/o embrici di materiale originario, o comunque del tipo di quello originario. Le gronde devono essere nelle forme e materiali tradizionali o in forme semplici con correnti non sagomati. Il cordolo di c.a. deve essere realizzato nello spessore del muro e comunque con una modificazione dell'altezza di non oltre 10 cm. Preferibilmente i vani sottotetto non devono essere controsoffittati.

#### RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

Le centrali termiche devono essere ricavate all'interno dell'edificio in locali marginali. Gli impianti di sollevamento non devono alterare lo schema distributivo dell'edificio.

#### BAGNI E CUCINE

Nuovi bagni e cucine devono essere realizzati in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'abitazione o unità immobiliare. Le vecchie cucine preferibilmente non debbono essere suddivise.

#### CHIUSURE E APERTURE INTERNE

Non devono modificare lo schema distributivo fondamentale originario; la chiusura di porte dotate di cornici deve essere riconoscibile attraverso il mantenimento delle mostre.

#### OPERE DI CONSOLIDAMENTO

Le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonchè la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante.

## INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (c), DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (d)

Il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti deteriorate e, ove indispensabile, con la totale sostituzione nel rispetto degli elementi costitutivi originari, strutturali e di copertura. E' ammessa la posa di materiale coibente e di rete elettrosaldata.

Tutti gli interventi ammessi devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;

- sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipici del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;

- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute e non stabili;

- non devono essere usati di norma materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;

- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;

- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili, ad eccezione dei fabbricati nei quali sono installati sin dall'origine;

- le pavimentazioni esterne devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere preferibilmente in terra battuta, in ghiaietto, in pietra e in laterizio. E' in ogni caso vietato l'asfalto;

- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;

- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, esterni all'edificio quando non sia assolutamente possibile incassarli nella muratura, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti aerei delle strade;

- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;

- sono vietate le insegne a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi; preferibilmente dovranno essere installate all'interno della sagoma delle vetrine o degli ingressi delle attività;

- la sostituzione o il rinnovo delle insegne esistenti a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti, o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi è ammessa solo se si provvede ad adeguarle alle prescrizioni di cui sopra.

Le indicazioni sopra stabilite costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio

architettonico e urbanistico di immediata applicabilità assieme alle disposizioni di cui all'art. 24 delle N.T.A..I manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica che il Comune predisporrà ai sensi dell'articolo medesimo, integreranno queste prime norme cautelative.

## ALLEGATO 4

### DISPOSIZIONI PROGETTUALI INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (VDP)

Per gli interventi edilizi contrassegnati negli elaborati grafici della Variante Generale dalla sigla VDP e dal numero progressivo di riferimento, si applicano le disposizioni progettuali specifiche di seguito riportate.

#### **Disposizione progettuale n.1.**

Interventi ammissibili: dm (demolizioni) per le costruzioni dell'impianto di betonaggio in stato di abbandono;

cm (completamenti): per il lotto delimitato dalla Variante Generale con possibilità di edificazione di un fabbricato per attività industriali, artigianali, e commerciali (limitatamente al commercio all'ingrosso) con il limite massimo di mq. 2000 di superficie coperta e 10 ml di altezza.

La realizzazione di questo fabbricato è subordinata alla eliminazione degli impianti e delle costruzioni per le quali è prescritta la demolizione e alla creazione di uno spazio verde arborato sul fronte strada lungo il fosso nuovo della Cagliana. Eventuali stoccaggi e depositi all'aperto dovranno essere adeguatamente schermati e localizzati preferibilmente nella parte più interna del lotto.

Trattandosi di area ricadente in classe 4 di pericolosità idraulica la realizzazione degli interventi di nuova edificazione resta subordinata alla preventiva o contestuale attuazione degli interventi di messa in sicurezza consistenti nell'allargamento dell'attraversamento del Fosso Nuovo in corrispondenza della S.P. 23 o in soluzioni alternative in grado di garantire lo stesso grado di sicurezza.

#### **Disposizione progettuale n. 2.**

Interventi ammissibili: cm (completamenti). E' consentito, oltre alla sostituzione delle costruzioni esistenti il loro adeguamento, in termini di superficie coperta, fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 1000; le nuove costruzioni, analogamente a quanto disposto per il lotto contiguo a nord, non dovranno superare ml. 7 di altezza;

gli interventi di nuova edificazione ammessi sul lotto sono subordinati alla creazione di uno spazio verde erborato sul fronte strada, così come previsto per il lotto nord.

#### **Disposizione progettuale n. 3.**

Interventi ammissibili: am2 (rialzamento) con prescrizione che l'intervento sia effettuato in conformità alla soluzione prospettata nell'osservazione che costituisce, ad ogni effetto, disposizione progettuale.

#### **Disposizione progettuale n. 4.**

Interventi ammissibili: cm (completamenti). E' consentito, oltre alla sostituzione

delle costruzioni esistenti, il loro adeguamento fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 1.000; le nuove costruzioni non dovranno superare ml. 7 di altezza.

Trattandosi di area a rischio idraulico la realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dallo studio idrologico-idraulico redatto dall'Ing. Croce (2003). In particolare si prevede di ricavare nell'area d'intervento volumi di scavo pari ai volumi sottratti dalle costruzioni ai volumi esondati; le costruzioni dovranno comunque essere rialzate delle quote indicate dallo studio con adeguato franco di sicurezza.

L'abitabilità/agibilità resta subordinata all'avvenuta realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

Sono comunque ammessi interventi alternativi da individuare in sede di progettazione esecutiva capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

#### **Disposizione progettuale n. 5.**

Interventi ammissibili: cm (completamenti): E' consentito, oltre alla sostituzione delle costruzioni esistenti, il loro adeguamento fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 1.000; le nuove costruzioni non dovranno superare ml. 7 di altezza.

#### **Disposizione progettuale n. 6.**

Interventi ammissibili: am4 (ampliamenti).E' consentito l'ampliamento volumetrico di 350 mc. esclusivamente per il tamponamento della veranda esistente, mentre per il nucleo principale dell'edificio è consentita la ristrutturazione edilizia, compresa eventuale demolizione con fedele ricostruzione.

#### **Disposizione progettuale n. 7.**

Interventi ammissibili: am4 (ampliamenti).E' consentito l'ampliamento volumetrico di 300 mc. esclusivamente per l'adeguamento dell'attività artigianale esistente al piano terra del fabbricato. A quest'ultimo è attribuita la destinazione d'uso B2 per consentire il mantenimento dell'attività in questione e la categoria d'intervento d (ristrutturazione edilizia).

#### **Disposizione progettuale n. 8.**

Interventi ammissibili: am5 (sopraelevazioni). E' consentita la ricostruzione, se necessario previa demolizione, e la sopraelevazione dell'edificio esistente fino al raggiungimento delle altezze degli edifici contigui dei quali si dovranno riprodurre i caratteri architettonici e tipologici.

#### **Disposizione progettuale n. 9.**

Interventi ammissibili: am4 (ampliamenti). E' consentito l'ampliamento di 450 mc. esclusivamente per l'adeguamento dell'attività artigianale esistente posta al piano

terra dell'edificio.

**Disposizione progettuale n. 10.**

Interventi ammissibili: cm (completamenti). E' consentito, oltre alla sostituzione delle costruzioni esistenti, il loro adeguamento fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 300; le nuove costruzioni non dovranno superare ml. 7 di altezza.

**Disposizione progettuale n. 11.**

Interventi ammissibili: am4 (ampliamenti). E' consentito l'ampliamento di 300 mc. esclusivamente finalizzato al tamponamento dello spazio porticato posto al terzo piano dell'edificio esistente denominato Nastro Azzurro. Tale volume potrà essere utilizzato per incrementare la capacità ricettiva del complesso residenziale esistente o per la realizzazione di servizi alla balneazione e di ristorazione da progettare in connessione con la struttura balneare prevista nello spazio contiguo. Per le parti restanti dell'edificio sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "d".

**Disposizione progettuale n. 12.**

Interventi ammissibili: am4 (ampliamenti). E' consentito l'ampliamento volumetrico di 210 mc. esclusivamente finalizzato per la realizzazione nella corte interna del fabbricato di una struttura di servizio al pubblico esercizio esistente posto al piano terreno dello stesso. Per un migliore inserimento della nuova struttura nel contesto edificato esistente, la stessa dovrà essere arretrata di almeno 1.5 mt. dal filo strada, dovrà essere realizzata con copertura piana e con materiali ed elementi di finitura analoghi a quelli degli edifici contigui.

**Disposizione progettuale n. 13.**

Interventi ammissibili: cm (completamenti). E' consentito, oltre alla sostituzione delle costruzioni esistenti, il loro adeguamento fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 1.000; le nuove costruzioni non dovranno superare ml. 7 di altezza.

Trattandosi di area a rischio idraulico la realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dallo studio idrologico-idraulico redatto dall'Ing. Croce (2003). In particolare si prevede di ricavare nell'area d'intervento volumi di scavo pari ai volumi sottratti dalle costruzioni ai volumi esondati; le costruzioni dovranno comunque essere rialzate delle quote indicate dallo studio con adeguato franco di sicurezza.

Sono comunque ammessi interventi alternativi da individuare in sede di progettazione esecutiva capaci di soddisfare gli stessi requisiti di sicurezza.

**Disposizione progettuale n. 14.**

Interventi ammissibili: am1 (ristrutturazione edilizia con ampliamento di 75 mc.). E'

consentito l'ampliamento volumetrico di 75 mc. per la realizzazione di un vano abitabile in ampliamento dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano del fabbricato. L'ampliamento dovrà essere localizzato nella parte della terrazza più arretrata dal fronte strada al fine di un migliore inserimento nel contesto edificato esistente e dovrà uniformarsi ai caratteri architettonici e formali del fabbricato.

Sulla parte restante del fabbricato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia d.

#### **Disposizione progettuale n. 15.**

Interventi ammissibili: am1 (ristrutturazione edilizia con ampliamento di 75 mc.). E' consentito l'ampliamento volumetrico di 75 mc. per la realizzazione di un vano abitabile in ampliamento dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano del fabbricato. L'ampliamento dovrà tuttavia interessare esclusivamente il lato tergale del fabbricato ed uniformarsi ai caratteri architettonici e formali dello stesso.

Sul resto del fabbricato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia d.

#### **Disposizione progettuale n. 16.**

Interventi ammissibili: am1 (ristrutturazione edilizia). E' consentito l'ampliamento volumetrico di 75 mc. per la realizzazione di un vano abitabile in ampliamento dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano del fabbricato. L'ampliamento dovrà tuttavia interessare esclusivamente il lato tergale dello stesso che si affaccia sulla corte interna ed uniformarsi ai caratteri architettonici e formali dell'edificio.

Sulla parte restante del fabbricato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia d.

#### **Disposizione progettuale n. 17.**

Interventi ammissibili: am1 (ristrutturazione edilizia con ampliamento di 75 mc.). E' consentito l'ampliamento volumetrico di 75 mc. per la realizzazione di un vano abitabile in ampliamento dell'unità immobiliare posta all'ultimo piano del fabbricato. L'ampliamento dovrà essere realizzato in modo tale da mantenere una fascia libera di almeno 1 mt. dal filo esterno del fabbricato che prospetta su Via DeSanctis, uniformarsi ai caratteri architettonici e formali dell'edificio esistente ed osservare criteri compostivi di simmetria.

Sulla parte restante del fabbricato sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia d.

#### **Disposizione progettuale n. 18.**

Interventi ammissibili: dm (demolizione) per il fabbricato accessorio esistente nell'area a destinazione verde privato (V.P.); am4 (ampliamenti) per il fabbricato accessorio ubicato nell'area a destinazione residenziale (B1).

E' consentito l'ampliamento volumetrico di 300 mc. del fabbricato accessorio posto nella corte del fabbricato principale, se necessario previa demolizione e ricostruzione dello stesso anche in posizione diversa da quella attuale. L'ampliamento potrà essere

realizzato anche in aderenza al fabbricato principale. In ogni caso il nuovo organismo edilizio dovrà richiamare i caratteri tipologici e formali del fabbricato principale di origine rurale. La realizzazione dell'ampliamento è comunque subordinata al riordino complessivo della corte pertinenziale ed alla completa demolizione degli altri manufatti accessori indicati negli elaborati grafici della V.G. posti nell'area destinata a verde privato che dovrà essere mantenuta a giardino.

#### **Disposizione progettuale n. 19.**

Interventi ammessi: e (ristrutturazione urbanistica).

Si prevede la fedele ricostruzione del complesso edilizio preesistente di origine pre-bellica (villa padronale e relative pertinenze), di cui permangono ancora alcuni ruderi, andato distrutto nel corso del secondo conflitto bellico. L'intervento dovrà riprodurre l'originario assetto planovolumetrico del complesso, per una volumetria massima di 2.000 mc., ammettendo comunque modifiche interne rispetto alla distribuzione originaria dei locali ed una diversa collocazione dei manufatti accessori; si dovranno inoltre riprodurre, per quanto possibile e documentabili, gli originari caratteri architettonici ed estetici del complesso edilizio comprese le relative sistemazioni esterne (scalinata, pergolati, fontane, ecc.). L'attuazione dell'intervento resta comunque subordinata a Piano di Recupero che dovrà essere corredato della documentazione storica necessaria a rappresentare l'assetto originario dei luoghi e dei fabbricati.

#### **Disposizione progettuale n. 20.**

Interventi ammessi: am4 (ampliamenti).

E' consentito l'ampliamento volumetrico, esclusivamente per il tamponamento della tettoia esistente, mentre per l'edificio principale sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia. L'intervento è assentibile con concessione diretta.

#### **Disposizione progettuale n. 21.**

Interventi ammessi: am1 (ristrutturazione edilizia).

Sono ammesse attività artigianali e/o commerciali (medie strutture di vendita) con esclusione del settore alimentare. Non è ammessa nuova edificazione ma esclusivamente il riuso del fabbricato esistente sul quale si potrà operare attraverso interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie utile esistente.

Nel caso di insediamento di attività commerciali si dovranno garantire le dotazioni di parcheggio di cui al DM 1444/68 e alla DCRT 233/99. Si dovranno inoltre individuare, con interventi a carico del soggetto attuatore, soluzioni viabilistiche alternative per l'accesso al lotto, anche se incidenti su aree esterne allo stesso, o in alternativa soluzioni viabilistiche per la messa in sicurezza dell'innesto sulla Strada della Base Geodetica.