COMUNE DI PIOMBINO

VARIANTE GENERALE

AL P.R.G.

IN ADEGUAMENTO AGLI ATTI DI COORDINAMENTO

SETTEMBRE 1994

Ai sensi dell'art. 40 L.R. 5/95

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO REGIONALE
DEL 16. LUG 1997 N. 254

IL SINDACO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Architetti
ROMANO VIVIANI
VALERIO ROSIGNOLI
MASSIMO ZUCCONI

con:
Dr. MARIO FERRARI
Arch. LUCIANO GIANNONI
D.ssa IVANA GUARGUAGLINI
EGIDIO PIZZI
STEFANO PUCCETTI
Arch. PAOLA TREFOLONI

restituzione degli elaborati grafici. Studio Metropolis Architettura
modelli. Arch.i Rosa Di Fazio, Marco Vissani

COMUNE DI PIOMBINO · URBANISTICA ·

METODO E STRUTTURA DELLE N.T.A.

Questo piano rappresenta uno degli ultimi prodotti di un'ottima legge urbanistica regionale, la settantaquattro.

Ricordiamone l'idea. La Regione stabilisce sul territorio un telaio certo di vincoli, prescrizioni e direttive; i Comuni, liberamente associati, predispongono il piano strutturale; i singoli Comuni formano i piani operativi, dotati di autonomia e di ragionevoli margini di discrezionalità.

La settantaquattro (1984), la cinquantanove (1980) e la cinquantadue (1982), nei loro contenuti fondamentali, avevano costituito un quadro legislativo di notevole interesse culturale, politico e amministrativo: chi può ancora sostenere che gli anni ottanta sono stati i più bui per l'urbanistica? Di certo, non in Toscana.

Questo piano è coerente con la settantaquattro, con la cinquantanove e con la quattro:

- è un piano *aperto*, relazionato alle singolarità territoriali, in opposizione al piano *chiuso* delle classificazioni;
- basato su una puntuale e pervasiva conoscenza del territorio (art. 4), (delle sue qualità, del suo processo di formazione, delle sue individualità), è un piano sostanzialmente non assimilabile alla produzione di nuovi luoghi, bensì alla produzione dei luoghi esistenti;
- è un piano "urbanistico - territoriale con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali" (articoli 3, 28,29);
- ha spiccato carattere operativo e gestionale con margini di autonomia e discrezionalità comunali (articoli 2, 5), perchè ha a monte un piano strutturale (art. 1);
- fissa un corpo di disposizioni generali che costituiscono la parte comune alle NTA delle Varianti Generali di tutti i Comuni della Val di Cornia (Titolo 1). Nella seconda parte riconosce e descrive le identità e i valori dei luoghi del territorio, per ciascuno dei quali stabilisce comportamenti e progetti specifici (ancora l'art. 3, i Titoli

II, III e IV; l'art. 5: i sistemi territoriali, gli ambiti, prevalentemente edificati e di completamento, quelli agricolo - ambientali);
- in generale non utilizza limiti di edificabilità, bensì indicazioni progettuali, cioé definizioni di assetti specifici per tessuto urbanistico, per caratteri architettonici, per valori di ambito (art. 5);
- si rivolge alle esigenze e agli interessi dei singoli cittadini, alle volontà e capacità imprenditoriali e professionali, per attuare di concerto con l'Amministrazione comunale i contenuti del piano (art. 2);
- predispone un programma di verifiche e di adeguamenti (art. 2);
- si propone la tutela delle risorse territoriali (articoli 28, 29) e del patrimonio urbanistico e architettonico (articoli 5, 6, 7), la riqualificazione urbana, il recupero, il contenimento nel consumo di beni e risorse;
- tenta di stabilire norme e procedure di facile comprensione e attuabilità;
- sostituisce agli standard progetti di opere e di spazi pubblici, in un proficuo rapporto pubblico/privato (articoli 9 e 10).

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. 9

art. 2, termini di attuazione e programmazione p. 9

art. 3, riferimenti legislativi e normativi di redazione contenuti e attuazione della variante generale p. 10

art. 4, atti che costituiscono la variante generale. p. 11

CAPO II - ELEMENTI E DISPOSIZIONI COMUNI DELLA VARIANTE GENERALE

art. 5, definizioni p. 15

art. 6, destinazioni d'uso p. 20

art. 7, categorie di intervento p. 22

art. 8, modificazioni del suolo p. 29

art. 9, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi p. 30

art. 10, attrezzature di interesse generale p. 32

art. 11, classificazione delle strade e sedi ferroviarie p. 36

art. 12, limiti di edificabilità a protezione delle infrastrutture di comunicazione p. 39

art. 13, pertinenze del patrimonio edilizio p. 39

art. 14, aree e corti private p. 40

art. 15, verde privato di interese ambientale e paesaggistico, tutela del verde p. 41

art. 16, recinzioni e fondi chiusi p. 42

art. 17, aree riparie p. 43

art. 18, autorimesse e parcheggi privati p. 44

art. 19, campi da tennis e piscine p. 44

art. 20, ritrovamenti archeologici p. 45

art. 21, impianti per la distribuzione di carburanti p. 45

art. 22, percorsi pedonali e piste ciclabili p. 46

art. 23, orti urbani p. 47

art. 24, elementi di arredo p. 48

art. 25, tipi edilizi p. 49

art. 26, classificazione degli ambiti residenziali p. 53

art. 27, classificazione degli ambiti produttivi p. 54

art. 28, disposizioni comuni per le aree protette p. 64

art. 29, classificazione degli ambiti agricolo-ambientali p. 67

TITOLO II - I SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I - PERIMETRAZIONI

art. 30, sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino p. 76

art. 31, sistema territoriale dei monti di Populonia e Baratti p. 77

art. 32, sistema territoriale costiero orientale o delle Macchie dei Perelli e della Sterpaia p. 78

art. 33, sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni p. 79

art. 34, sistema territoriale della piana centrale p. 80

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. 81

art. 36, ambito della città ottonovecentesca - gli isolati p. 84

art. 37, la città contemporanea: ambiti di progettazione unitaria con tipologie differenziate di edilizia residenziale pubblica e privata
la città contemporanea: ambiti di lotti di edilizia privata, con diverse tipologie edilizie p. 87

art. 38, interventi unitari p. 89

art. 39, ambiti produttivi p. 115

art. 40, ambiti per infrastrutture portuali p. 120

art. 41, ambito di Fiorentina p. 124

art.42, interventi unitari p. 125

CAPO II SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI.

art. 43, ambito di Baratti p. 127

art. 44, ambito di Populonia p. 127

art. 45, ambito di Populonia Stazione- Poggio all'Agnello p. 127

art. 46, interventi unitari p. 128

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

art. 47, interventi unitari p. 133

CAPO IV - SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIOTORTO E MONTIONI

art. 48, ambito di Riotorto p. 137

art. 49, interventi unitari p. 137

CAPO V - SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

art. 50 ambito dell'insediamento produttivo di Montegemoli p. 140

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

CAPO I SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

art. 51, ambito del parco territoriale del Falcone p. 142

art. 52, ambiti del Fosso del Tombolo e della costa urbana p. 143

CAPO II SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

art. 53, ambito del parco archeologico di Baratti - Populonia p. 144

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 p. 147

art. 55, ambito del parco territoriale degli orti di Bottagone p. 155

CAPO IV SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIOTORTO E MONTIONI

art. 56, ambito della foresta di Riotorto p. 156

art. 57, ambito del parco territoriale del Castello di Riotorto p. 157

CAPO V SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

art. 58, ambito del Cornia p. 158

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI - DEROGHE

art. 59, validità della disciplina urbanistica ed edilizia precedente p. 159

art. 60, deroghe. p. 159

ALLEGATI

1. NORME GEOLOGICO - TECNICHE DI FATTIBILITA' p. 161
2. TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE p. 166
3. PROGETTI

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 Pluriennali d'Attuazione triennali, di cui all'art. 13 della Legge n.10/1977. A termine del primo P.P.A. 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 P.P.A. 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 PPA 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 stiorico-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. scala1: 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

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.

Organismo edilizio

L'organismo edilizio é 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 é 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.

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 P.P.A. **L'attuazione é per intervento diretto o é 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 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 morfolologia 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.

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. Tali modifiche non costituiscono variante.

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 tipo-morfologiche 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 tipo-morfologiche, 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 tipo-morfologica 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 perimetrate, 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 tipologie, 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 tipo-morfologiche *prescrittive* non potranno essere modificate. In particolare, per gli interventi unitari 1, 2, 3, 13, 16, 18, 23, 26, 31, 36 di cui all'allegato 3 non sono ammesse soluzioni progettuali in alternativa, salva la definizione delle particolarità distributive ed estetiche. Alcuni di questi temi progettuali altro non sono che "repliche" di architetture contemporanee piombinesi: argomento suggestivo per i progettisti, in quanto "assumere l'uniformità vuol dire sviluppare una notevole sensibilità .... perchè occorre concentrare tutta l'attenzione sulle cose che si somigliano per poterne cogliere tutte le sottili differenze" (Tessenow, 1876 - 1950).

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO (ZONE OMOGENEE DI. 1444/1968)

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 e B2. Devono essere assicurati comunque i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamente 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.

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° 59/80 Allegato)

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, all'allegato della L.R. 59/1980, e al Regolamento Edilizio.

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; la numerazione che specifica i tipi di intervento fa riferimento all'allegato della L.R. 59/1980. **Le categorie di 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 e ai complessi presenti nell'area stessa.**

Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 27 della L. 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 ai sensi del primo comma dell'art. 27 della L. 457/1978 considera le aree, i complessi e gli immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale A e B, di cui al precedente art. 6, zone di recupero e che gli elaborati stessi utilizzano le scale 1: 5000 e 1: 2000, proprie dello strumento urbanistico generale, è ammessa in ogni tempo ai sensi del primo comma dell'art. 28 e del primo comma dell'art. 30 della predetta legge, e dell'art. 9, secondo comma, lettera b) della L.R. 59/1980, la presentazione di piani di recupero, di iniziativa privata, soggetti alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali piani, nel dettagliare con le scale, la individuazione delle unità minime di intervento e gli approfondimenti storici, fisici, sociali e patrimoniali, specifici di questo tipo di piano particolareggiato di attuazione, 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. Sono comunque esclusi da questa possibilità i singoli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali la Variante Generale prescrive la categoria di intervento **c**.

Parametri tecnologici per gli interventi di conservazione

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici soggetti alle categorie di intervento c, c1 e d1; in quelli di restauro c e in quelli di risanamento conservativo c1 e di ristrutturazione edilizia d1 si devono rispettare di regola le indicazioni relative ai materiali e alle tecniche di cui all'**allegato 2**.

Manutenzione ordinaria (**categoria a**)

Sono ammesse le opere di cui all'allegato della L.R. 59/1980, e al Regolamento Edilizio.

Manutenzione straordinaria (**categoria b**)

Alle opere definite nell'allegato della L.R. 59/1980, e nel Regolamento Edilizio, con le presenti NTA sono stabilite 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 alle categorie di restauro e risanamento conservativo c, c1 e d1 si useranno i metodi e le tecniche del restauro**; in particolare per le opere di cui ai numeri 1, 2, 3 e 5 dell'allegato della L.R. 59/1980 non sono ammessi materiali e colori diversi da quelli originari. Dovrà essere presentato progetto 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 (**categoria c**):

Sono ammesse le opere di cui all'allegato della L.R. 59/1980, e al Regolamento Edilizio. Negli elaborati grafici della Variante Generale sono sottoposte a restauro le aree di verde pubblico di notevole interesse; gli interventi di manutenzione debbono

conservarne le caratteristiche.

Risanamento conservativo (**categoria c1**)

E' soggetta a categoria di risanamento conservativo c1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali é perseguita la conservazione degli elementi formali, nonché di quelli tipologici e strutturali fondamentali.

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, é concesso lo spostamento della loro quota in un intervallo da contenere entro cm 30.

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.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purche' 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. L'unità minima d'intervento é l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Ristrutturazione edilizia e urbanistica (**categorie d e**)

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di completamento, definiti di seguito, vale il criterio dell'adeguamento tipologico. Esso si applica agli edifici e alle aree di pertinenza nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, sostituzione e di nuova costruzione di completamento.

Tali interventi, cioé, 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**)

d1 Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali non strutturali , e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonchè gli elementi costituenti arredo urbano.

d2 Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

d2.1 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; sono comunque esclusi da questa possibilità gli immobili e i complessi per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le categorie di intervento **c c1 d1**.

d2.2 Rialzamento dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml 0.80; 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.

d3 Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Ristrutturazione urbanistica (**categoria e**)

e1 Opere che comportino la completa riorganizzazione distributiva e funzionale, nonchè di quella planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

e2 Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione totale o parziale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

e2.1 Ampliamenti
Interventi di nuova edificazione in ampliamento di edificio esistente. L'intervento costituirà un insieme unitario e morfologicamente coerente ed avrà la consistenza massima di mc 350, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici, per consistenze minori o maggiori.

e2.2 Rialzamenti
Interventi di rialzamento del singolo edificio o di parti di esso, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 9, punto1) e ultimo capoverso del D.I.1444, e agli artt. 5 e 6 della L.R. 59/1980. 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.

e2.3 Completamenti
Interventi di completamento in singoli lotti o aree, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale; comprendono 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.

e2.4 Demolizioni

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.

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 nonchè 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 (ZONE OMOGENEE F, D.I. n. 1444/1968)

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, nonchè 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, é consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco.

Qualora nell'ambito dell'intervento unitario o dell'area di servizio ricadano anche edifici ed aree di proprietà privata, é 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, semprechè 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.

Fa parte di queste zone il parco archeologico industriale, di cui al successivo art. 39.

- **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' eccezionalmente 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. Le coperture avranno caratteri di grande sobrietà e limitato impatto visivo.

- **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'elisuperficie.

- 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.

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 realizzazone 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

Salvo quanto prescritto dall'art. 5 del Regolamento Edilizio, per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni delle aree inedificate di pertinenza degli edifici soggetti alle presenti norme, è richiesto che non meno del 40% della superficie sia riservato ad

opere a verde o con suolo filtrante.

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

Le costruzioni precarie dovranno essere sostituite con manufatti progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale. Ad esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, tutti gli interventi di cui all'art. 7, quando estesi all'intero organismo edilizio, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale.

Ad eccezione delle costruzioni di cui al secondo capoverso del successivo art. 14 e di quelle facenti parte delle aree agricole frazionate E6, di cui all'art. 29, per le quali ultime valgono le prescrizioni dell'articolo stesso, gli annessi agricoli e le costruzioni accessorie esistenti negli ambiti prevalentemente edificati e di completamento residenziali A e B di cui all'art. 26, produttivi D di cui all'art. 27 e agricolo ambientali E, di cui all'art. 29, quando non altrimenti indicato dagli elaborati grafici per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse, possono essere sostituite con costruzioni di pari volume (categoria di intervento e1). In questo caso dovranno essere migliorate le condizioni morfologiche e, negli ambiti prevalentemente edificati, dovranno essere perseguiti i criteri di cui al precedente capoverso del presente articolo, in merito alla compatibilità del manufatto ricostruito e della sua organicità con l'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

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

qualsiasi costruzione anche a carattere precario o provvisorio.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, negli ambiti della città antica, di cui al successivo art. 35, e della città otto-novecentesca, di cui all'art. 36, per gli annessi e per le costruzioni non facenti parte dell'impianto originario, presenti nelle corti interne, quali che siano le categorie di intervento stabilite dalla Variante Generale per gli edifici sul fronte strada, è ammessa solo la manutenzione ordinaria. Saranno predisposti dal Comune piani di recupero estesi almeno ad un intero isolato, aventi per fine la rimozione delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione. Gli spazi recuperati saranno sistemati a verde.

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 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

Ove risulti ammessa, la recinzione dei fondi agricoli, non può estendersi su più del 50% di proprietà, purchè:
- non vengano ostruite strade vicinali;
- la recinzione consenta il passo a terra di fauna di piccole dimensioni (distacco minimo ml. 0,20, qualora non si usino siepi) e sia di altezza non superiore a ml. 1.00;

- siano creati varchi e/o scavalchi ogni ml. 100;
- siano preferibilmente usate siepi di essenze locali o comunque tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili, con divieto dell'uso del filo spinato.

Tali opere di recinzione sono soggette ad autorizzazione.

Possono essere costituiti fondi chiusi con recinzioni aventi le caratteristiche di cui al primo comma nei seguenti casi:
- pertinenza di abitazioni e terreni a coltivazioni particolari;
- allevamenti zootecnici e colture ortoflorovivaistiche.

La costituzione di fondi chiusi è soggetta ad autorizzazione.

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 dal Corpo Forestale dello Stato o dall'Ammistrazione Comunale quando ricadano fuori dal vincolo idrogeologico.

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 **é prescritto che esse valgono anche negli interventi di totale ristrutturazione edilizia d3 e in quelli di sostituzione degli edifici e1, 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 al precedente art. 13, la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di tipo filtrante.

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 nonchè, per le piscine, alla stipulazione di una convenzione che definisca le 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

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 approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 50/1985.

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, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: Rc 15%
- altezza massima della pensilina: ml. 5.00
- altezza massima degli altri manufatti: ml: 3.50

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.

Alcuni percorsi pedonali sono indicati negli elaborati grafici della Variante Generale, assieme alle aree di sosta e alle piazze/piazzole/aree pavimentate. Sono individuate le parti di tracciato destinate esclusivamente ai pedoni, ai pedoni e alle bici, e le parti nelle quali è consentito l'accesso veicolare per i soli

residenti.

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 é 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; é ammesso un capanno per ogni orto, con le dimensioni di seguito precisate. I capanni dovranno uniformarsi a uno o più tipi predisposti dal Comune.

- superficie minima dell'orto: 400 mq
- superficie massima del capanno: 2 mq
- altezza massima del capanno: 2,20 m
- distanza minima dalle strade carrabili principali: 10 m
- distanza minima dai corsi d'acqua: 10 m
- distanza minima dagli edifici: 20 m
- recinzioni con essenze locali solo ai margini esterni della zona e non 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.

In ogni tempo il Comune, su iniziativa dei privati, può prevedere nuove zone di orti urbani, senza che ciò costituisca variante. La nuova previsione deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Sono escluse da questa possibilità le zone E3, E4, E5 di cui al successivo art. 29, e nei parchi territoriali F1, di cui al precedente art. 10.

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 urbanstsico entro il quale é previsto. A tal fine sono individuate alcune classi tipologiche di seguito descritte.

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 sopratetto, terrazze, altane, belvederi, logge.

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 é di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominale e non può essere suddivisa; é sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovrano 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 elabrati 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 piazzuole 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 é 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 atttrezzature.

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 alla destinazione d'uso residenziale, di cui al precedente art. 6.

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.

A1 B1 C1 comprendono gli ambiti a esclusiva destinazione d'uso residenziale civile o agricola, compresi i locali accessori e gli annessi, inclusi quelli agricoli. Fatta esclusione degli edifici ricadenti in ambiti produttivi, di cui al successivo art. 28, e in ambiti agricolo-ambientali di cui all'art. 29, sono ammessi commercio di prima necessità e artigianato di servizio alla residenza. Le attività di artigianato 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 marzo 1991 e della D.G.R. n° 488 del 25.1.1993

A2 B2 C2 comprendono gli ambiti a prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, compresi i locali accessori e gli

annessi, inclusi quelli agricoli; sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, produttive, direzionali e turistico ricettive, purchè non contrastino con la prevalente destinazione d'uso residenziale, rispondano ai limiti e alle prescrizioni stabiliti per ogni ambito al successivo Titolo III, non determinino situazioni di pericolo per le persone, inquinamenti o molestie anche per volume di traffico indotto. 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 marzo 1991 e della D.G.R. n°488 del 25.1.1993.

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 o di completamento e in sottozone di espansione con disponibilità di aree per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli esistenti.

Sono considerate sature o di completamento le sottozone D1 e D2.

In esse sono ammessi interventi diretti tramite concessioni edilizie che, in relazione all'entità delle trasformazioni richieste, possono essere subordinate a stipula di specifiche convenzioni inerenti gli obblighi posti a carico del concessionario.

Sono disponibili per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli esistenti le sottozone D3 e D4.

Nelle sottozzone D3 e D4, in relazione all'entità degli interventi previsti, il Comune potrà richiedere alle aziende interessate la presentazione di programmi di attuazione degli interventi stessi dai quali risultino tra l'altro evidenziati le infrastrutturazioni e le urbanizzazioni delle aree, lo schema di distribuzione e di relazione tra gli impianti, gli aspetti tecnologici e produttivi degli impianti medesimi, la verifica dell'impatto, sul paesaggio e sul territorio edificato circostante, la valutazione degli effetti indotti dagli interventi sull'equilibrio delle risorse ambientali: acqua, aria, suolo.

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

I programmi di attuazione degli interventi industriali potranno altresì essere richiesti dal Comune alle aziende interessate, in concomitanza con la formazione del P.P.A. di cui all'art. 13 della L. 10/1977.

Nelle sottozone D3 e D4, qualora i contenuti progettuali di seguito richiamati non siano già stati oggetto di convenzione nell'ambito del programma degli interventi industriali, e nelle zone D1 e D2, qualora la natura e la consistenza degli interventi siano tali da modificare l'equilibrio delle risorse ambientali e territoriali, il rilascio delle concessioni edilizie per nuovi impianti produttivi e per la sostituzione e l'integrazione di quelli esistenti, è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti progettuali, in quanto ricorrenti:

. la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti.

. gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni

rispondenti alle vigenti disposizioni legislative in materia.

. le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo, degli ambienti fluviali e marini.

. 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.

D1 Comprendono gli ambiti industriali saturi, occupati da impianti da contenere o progressivamente trasferire in ambiti produttivi appositamente predisposti.

In questi ambiti non è ammessa la costruzione di nuovi impianti industriali. Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento tecnologico e quelli necessari 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 sostituzione e di integrazione funzionale del ciclo produttivo degli impianti esistenti, che possono comportare anche nuove costruzioni, contenute comunque entro il rapporto di copertura (R.C.) di O,5 mq/mq con riferimento al perimetro dello stabilimento che ricade all'interno della sottozona D1. Detti motivi saranno valutati dal Comune con i pareri di organismi tecnici e con le modalità che lo stesso riterrà opportuno individuare e interpellare.

Le concessioni edilizie relative ad interventi di integrazione funzionale e di sostituzione degli impianti esistenti saranno rilasciate, ove ricorrano le condizioni, previa stipula di convenzione relativa ai contenuti progettuali descritti nelle premesse del presente articolo.

Nei suddetti interventi dovranno essere previsti gli spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 2.04.1968 n° 1444. Qualora tali spazi

non siano reperibili all'interno dei perimetri industriali, si procederà a reperire analoghe quantità all'esterno dei perimetri stessi, d'intesa con il Comune e anche mediante predisposizione di specifici programmi validi per più interventi.

D2 Comprendono ambiti industriali di completamento.

In questi ambiti sono ammessi la manutenzione, l'adeguamento tecnologico, l'integrazione funzionale e la sostituzione degli impianti industriali e delle costruzioni esistenti, nonchè gli interventi necessari a soddisfare requisiti di sicurezza e di igiene ambientale. E' altresì ammessa la nuova costruzione di impianti ed edifici entro il rapporto di copertura (R.C.) di O,5 mq/mq, con riferimento al perimetro dello stabilimento che ricade all'interno della sottozona D2.

Le concesioni edilizie relative ad interventi di integrazione funzionale, di sostituzione e di nuova costruzione sono rilasciate, ove ricorrono le condizioni, previa stipula di una convenzione relativa ai contenuti progettuali descritti nelle premesse del presente articolo.

Nei suddetti interventi dovranno essere previsti gli spazi pubblici di cui all'Art. 5 del D.M. 2.04.1968 n° 1444. Qualora tali spazi non siano reperibili all'interno dei perimetri industriali, si procederà a reperire analoghe quantità all'esterno dei perimetri stessi, d'intesa con il Comune e anche mediante predisposizione di specifici programmi validi per più interventi.

D3 Comprendono ambiti disponibili per nuovi impianti industriali o per la rilocalizzazione di quelli trasferiti e per la diversificazione produttiva di tipo industriale.

In questi ambiti è ammessa la costruzione di nuovi impianti ed edifici industriali entro il rapporto di copertura (R.C.) di O,5 mq/mq riferito alle aree di pertinenza di ciascun intervento, adeguatamente individuate e perimetrate negli elaborati di progetto, ai fini della loro sistemazione e conservazione nel tempo.

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

Nella localizzazione delle nuove costruzioni si dovranno perseguire gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo e della tutela delle risorse ambientali (agricole, fluviali e marittime) nei territori contermini.

Dovrà altresì essere assicurata la conservazione delle condizioni d'uso, specificamente di quella residenziale, del patrimonio edilizio esistente nell'intorno dei perimetri interessati dall'espansione industriale, evitando la formazione di alterazioni ambientali che possano limitare o danneggiare dette condizioni.

In relazione all'entità degli interventi da realizzare, il Comune potrà subordinare il rilascio delle singole concessioni edilizie alla presentazione del programma di attuazione degli interventi industriali e alla stipula della convenzione richiamati nelle premesse del presente articolo.

Negli interventi da realizzare nelle sottozone D3 dovranno essere previsti gli spazi pubblici di cui all'Art. 5 del D.M. 2.04.1968 n° 1444, reperibili, d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali.

D4 Comprendono ambiti industriali con limitazioni di intervento per fattori ambientali. In queste aree non sono ammessi usi ed impianti che per le loro caratteristiche e dimensioni risultino incompatibili con le zone limitrofe tutelate a fini ambientali, ecologici e paesaggistici.

In essi l'edificazione é consentita con le modalità stabilite per gli ambiti D3.

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.

A ogni impianto potrà essere annessa un'abitazione, per il

titolare o il custode dell'attività produttiva, della superficie complessiva di mq. 150. Sono ammessi gli uffici dell'azienda, la vendita al dettaglio in conformità al Piano del Commercio e il commercio all'ingrosso.

Con le localizzazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo saranno distinte le attività produttive da quelle commerciali, anche al fine di assicurare a quest'ultime il soddisfacimento degli standard di spazi pubblici stabiliti all'art. 5 del DI 1444/1968. 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).

D6 Comprendono ambiti occupati da attività produttive sparse.

Si tratta di insediamenti produttivi per ciascuno dei quali sono stabiliti negli elaborati grafici della Variante Generale gli interventi di adeguamento, connessi con l'esercizio delle attività, consistenti nelle opere ammissibili sugli edifici esistenti e negli incrementi volumetrici.

E' ammesso l'intervento diretto.

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 limitati ampliamenti esclusivamente per adeguamento delle strutture di servizio del complesso.

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. 79/81).

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. 79/81.

E' ammessa la realizzazione di tipologie ricettive di Campeggio e Villaggio Turistico di cui alla L.R. 79/81, 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 pavimentazone 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 la grande distribuzione (Tabella VIII).

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

. rapporto di copertura 0.5 mq/mq.
. altezza massima: mt. 10.00
. parcheggi pubblici nella misura minima di
150 mq. per ogni 100 mq. di superficie di calpestio.

D13 Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per attività direzionali, uffici pubblici e privati, attrezzature militari, per la protezione e l'ordine pubblico.

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.

In rapporto alla funzione prevalente, le infrastrutture marittime 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; alloggiamento e servizi civili, sociali, annonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile e portuale;

D14.2 porti turistici, comprendenti attrezzature ed impianti

destinati in via permanente alla manutenzione, alaggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto, nonchè le infrastrutture necessarie al soddisfacimento delle esigenze degli utenti;

D14.3 approdi turistici, comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui al capoverso precedente;

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.

La costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione dei porti con funzioni di tipo commerciale, industriale, di servizio passeggeri e peschereccia, si attuano sulla base delle previsioni del Piano Regolatore Portuale redatto ed approvato ai sensi dell'art. 5 della Legge 28.1.1994 n° 84.

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

La costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione dei porti e degli approdi turistici è consentita nell'ambito delle zone individuate dalla Variante Generale e ricomprese nel Piano Regionale dei porti e degli approdi turistici redatto ed approvato dalla Regione Toscana ai sensi della L.R.T. 9 agosto 1979 n° 36 e successivi adeguamenti.

La dotazione di aree di servizio a terra e a mare per i porti e gli approdi turistici, i relativi standard nautici ed urbanistici, sono definiti dalle direttive di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 27 maggio 1992 n° 258, fatte salve eventuali variazioni che potrà apportarvi la Regione stessa.

I punti di ormeggio sono consentiti solo nei siti individuati dalla Variante Generale con le caratteristiche, le dotazioni di attrezzature e le modalità autorizzative definite dalle direttive di

cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 27 maggio 1992 n° 258.

ART. 28 DISPOSIZIONI COMUNI PER LE AREE PROTETTE (L.R. 52/1982)

La normativa paesaggistico-ambientale ai sensi della D.C.R. 296/1988, è parte organica delle norme tecniche di attuazione della Variante Generale e riguarda le aree, comprese entro il territorio comunale di Piombino, facenti parte del sistema regionale delle Aree Protette di cui alla L.R. 52/1982, con perimetri variati ai sensi dell'art. 5 della su menzionata L.R. 52/1982.

Le componenti territoriali prese in consideraizone per la verifica della perimetrazione, per le conseguenti variazioni, e per la definizione della disciplina degli assetti edilizi, urbanistici e infrastrutturali, e del'uso delle risorse e della difesa del suolo, sono le seguenti:

- morfologiche
- idrogeologiche
- vegetazionali
- faunistiche
- colturali
- insediative
- fondiarie
- 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 di attuazione sono specificate norme di area.

Per quanto riguarda i sistemi idrogeopedologici si stabiliscono le seguenti norme: conservazione delle difese delle zone di esondazione ed in particolare di quelle storiche; realizzazione delle opere spondali in argini di terra o gabbionata; tutela della permeabilitrà tra acque correnti e falde vietando escavazioni in alveo; mantenimento a cielo aperto dei corsi di acqua e nel corso naturale; regolamentazione dei prelievi; mantenimento e ove necessario, ripristino della vegetazione

spondale; difesa delle capacità di autodepurazione; divieto di impermeabilizzazione dei terreni in ambito di piena; 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 dall'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua; ammissibilità delle immissioni liquide in relazione alla legislazione nazionale e regionale; divieto degli emungimenti dalle falde nelle aree specificamente indicate dagli elaborati grafici della Variante Generale; divieto di formazione di aree, di costruzioni e di strutture precarie per lo stazionamento e il ricovero di roulottes e campers 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 delle 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 "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 di programmi di ripopolamento e di regolamentazione dell'attività venatoria e di pesca.

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); limitazione nelle aree collinari delle colture a vigneto specializzato; previsione di prati-pascoli e foraggere nei crinali e nei poggi non boscati.

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico ed edilizio si stabiliscono le seguenti norme: divieto di costruzione degli annessi agricoli inferiori a mc. 80. Gli annesi agricoli di volume superiore sono ammessi esclusivamente nelle aree specificamente indicate dalla presente normativa.

Divieto di ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi. Divieto inoltre di campi da tennis e piscine; che potranno essere previsti a servizio di centri turistico ricettivi, se non comportano impatto paesaggistico o ambientale, da verificare con elaborati di valutazione ambientale che il Comune si riserva di definire nel Regolamento edilizio. Conservazione di terrazzamenti.

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

Non sono consentiti frazionamenti di terreni al di sotto dei 10.000 mq. nelle zone agricole E2, E3, E4, E5, E6 di cui al successivo art. 29 e nelle aree classificate di interesse generale F1 - Parchi pubblici territoriali - di cui all'art. 10 delle presenti norme. Fanno eccezione:

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 superiore a 10.000 mq;
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;
d) i frazionamenti che si rendono necessari per poter realizzare opere e interventi di interesse pubblico.

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; limitazione del traffico meccanizzato; divieto di costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, mentre sono ammessi limitati interventi di adeguamento che tuttavia non determinino alterazioni morfologiche e le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agroturistiche, di vigilanza e di sicurezza; ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesagistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico; divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie; utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

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

Gli ambiti prevalentemente non edificati agricolo-ambientali, di cui al successivo Titolo IV, comprendono aree dove prevalgono le suscettività produttive primarie, distinte in sottozone di seguito definite per caratteri produttivi, ambientali, paesaggistici, storici, fondiari.

Oltre che dalle disposizioni particolari per ambiti, di cui al successivo Titolo IV, detti ambiti sono normati dalle seguenti disposizioni comuni, che costituiscono anche disciplina paesaggistica e ambientale di cui alla L.R. 52/1982 alla D.C.R. 296/1988 e alla L.R. 4/1990.

In tali aree:

- sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo le categorie previste dal precedente art. 7 indicati sugli elaborati grafici della Variante Generale, compresi gli ampliamenti commisurati alle esigenze aziendali ai sensi della L.R. 10/1979, sempre ammissibili in aggiunta alle categorie di intervento, con esclusione dei complessi e degli immobili per i quali sono disposte le categorie **c c1** e **d1**, che non potranno essere ampliati;
- sono ammesse nuove costruzioni nei limiti e secondo le modalità disciplinati dalla L.R. n. 10/1979; le nuove costruzioni, compresi gli annessi agricoli, dovranno sorgere in prossimità di immobili, complessi e nuclei esistenti; in corrispondenza di aree di crinale e di poggio il limite superiore della copertura non dovrà superare la linea di crinale o la vetta del poggio; sono inoltre vietati nelle sottozone E2, E3, E4, E5, E6 gli annessi agricoli e i manufatti di qualsiasi tipo e natura, anche a carattere precario, sui lotti di terreno inferiori a mq. 10.000 nei quali è anche vietato l'allacciamento alla rete elettrica dei pozzi esistenti e degli annessi agricoli esistenti di volume inferiore a 80 mc; è vietata altresì la realizzazione di pozzi, vasche per irrigazione, strade poderali, recinzioni, piazzali e di qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibili alle ordinarie lavorazioni agricole;
- l'allacciamento alla rete idrica ed energetica degli annessi agricoli, quando ne sia consentita la costruzione, è ammesso solo nel caso che tali allacciamenti siano riconosciuti necessari alla conduzione agricola.

In dette aree è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere monumentale in genere;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;

sono altresì vietate:

- le lavorazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico, individuate negli elaborati grafici di Variante Generale, ma in ogni tempo modificabili o ampliabili su indicazione della Soprintendenza Archeologica, senza che ciò costituisca variante;
- le colture che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- le opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

Per gli emungimenti di acqua dal sottosuolo si dovranno osservare le norme geologico - tecniche di fattibilità prescritte nell'Allegato 1 delle presenti NTA.

Ai fini della disciplina paesaggistica e ambientale si distinguono le seguenti sottozone:

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 disposizioni comuni stabilite nei precedenti capoversi.

Aree agricole di interesse paesaggistico d'insieme (E2)

Comprendono le aree nelle quali la tutela dei valori ambientali o paesaggistici prevale sui fini di utilizzazione agricola. Corrispondono alle aree a) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

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

- è vietata la realizzazione di serre, di cui all'art. 7, lett. b, della L.R. n. 10/1979; tuttavia,eccezionalmente, per superfici fondiarie aziendali non inferiori ad ha 5, ne potrà essere assentita l'esecuzione, in posizione paesaggisticamente non rilevante, per una superficie coperta totale massima di mq 100 ed altezza non superiore, al

colmo, a ml 2.80;

- è ammessa la costruzione degli annessi agricoli, di cui al 1° comma dell'art. 4 della citata legge, e l'ampliamento di quelli esistenti . I nuovi annessi dovranno sorgere in prossimità di immobili, complessi e nuclei esistenti;
- é vietata la costruzione di annessi agricoli come sopra di volume inferiore a mc 80;
- la restante nuova edificazione, di cui al titolo I della già citata L.R. n. 10/1979, é consentita a condizione che l'ubicazione dei nuovi edifici risulti adiacente a immobili, complessi e nuclei esistenti; non richieda la formazione di nuova viabilità; la loro sagoma non determini alterazioni morfologiche, o non si evidenzi al di sopra del profilo dei crinali, dei sistemi arborati di pregio, degli edifici soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia d1; le loro aree di pertinenza siano convenientemente sistemate ed arborate; l'altezza massima non superi i ml 6.50.

STRALCIO

E' comunque vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni lineari arboree o arbustive esistenti;
- eliminare le alberature segnaletiche di confine e di arredo o a carattere monumentale in genere, nonché le piante di cui all'art. 4 della L.R. n. 82/1982;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- alterare lo stato di efficienza della rete scolante superficiale, fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficienza idraulica;
- eliminare terrazzamenti e/o ciglioni;
- impiantare colture o sistemi di lavorazione che aumentino l'instabilità dinamica dei terreni o inneschino processi erosivi;
- eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni e impaludamenti.

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

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. Corrispondono alle aree b) di cui alla L. R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

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

- è ammessa la nuova edificazione di cui al Titolo I, artt. 3 e 4 della L.R. n° 10/1979, esclusivamente in ampliamento o in sostituzione di edifici esistenti. Per gli edifici soggetti alle categorie di intervento c c1 d1 sono vietati l'ampliamento, il rialzamento e la sostituzione; la nuova edilizia ammessa costituirà corpi di fabbrica separati che formeranno con l'esistente un complesso organico;
- sono vietate la realizzazione di serre stabili e la costruzione degli annessi agricoli di volume inferiore a mc. 80;
- le alberature esistenti debbono essere convenientemente mantenute e reintegrate in caso di ammaloramento;
- é vietato eliminare qualsiasi manufatto di valore storico, culturale e/o ambientale;
- la rete scolante superficiale deve essere mantenuta in stato di efficienza idraulica;
- é vietato eliminare terrazzamenti e ciglioni;
- sono vietate le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio.

STRALCIO

Aree boscate (E4)

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. Corrispondono alle aree c) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

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 e 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 tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

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 il diradamento 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 e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

Aree umide e palustri (E5)

Comprendono aree di tutela assoluta. Corrispondono alle aree d) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo quelle strettamente necessarie per il ripristino ambientale o per la fruizione didattico - scientifica.

Aree agricole frazionate (E6)

Comprendono aree agricole molto frazionate con utilizzazione a colture ortive e residenziali temporanee, nelle quali sono presenti precari condonati.

Sono ammessi la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti condonati, senza aumento di volume, e il mutamento dei materiali costruttivi di tali precari, che dovranno essere di carattere tradizionale: murature di laterizio intonacate con colori chiari ovvero legno, coperture a falde inclinate con manto di laterizio.

Sono vietati l'impermeabilizzazione del suolo con pavimentazioni, la formazione di recinzioni stabili e le opere di urbanizzazione primaria.

Sono in ogni caso vietati gli allacciamenti alla rete idrica ed energetica per gli annessi agricoli di volume inferiore a 80 mc.,

realizzati sulla base del regolamento comunale approvato con deliberazione del C.C. n° 115 del 4.2.1980 o condonati. E' altresì vietato l'allacciamento alla rete elettrica dei pozzi esistenti su lotti inferiori a mq. 10.000.

Aree per impianti di acquacoltura (E7)

Oltre che alla disciplina di cui alla L.R. 26.5.93, n° 34 le aree per impianti di acquacoltura sono soggette alle seguenti norme:

- il rapporto tra la superficie complessiva delle vasche (sia coperte che a cielo aperto) e la superficie di pertinenza dell'impianto non deve essere superiore a 0,35 mq/mq;
- il rapporto tra superficie coperta delle vasche (per avanotteria, etc.) e superficie delle vasche all'aperto non deve essere superiore a 0,2 mq/mq;
- il rapporto tra superficie complessiva degli impianti destinati a servizi e quella totale delle vasche (coperte e non) non deve superare gli 0,05 mq/mq e comunque non deve superare i 2000 mq, comprendendo in tale superficie quella relativa ad una unità abitativa per il custode dell'impianto. L'altezza massima è di m. 5 per gli impianti e m. 6 per l'abitazione;
- gli impianti potranno essere dotati di silos per mangimi di altezza non superiore a m. 5;
- gli impianti dovranno essere recintati su tutti i lati con siepi e filari di alberi;

I progetti dovranno altresì essere corredati da una relazione geologica che tenga conto dele specifiche caratteristiche dei suoli con particolare riferimento alla possibilità di infiltrazioni nel terreno e nelle falde sotterranee. Si dovrà altresì garantire:

- che l'eventuale captazione di acque fredde avvenga per prelievo di acque superficiali e non tramite emungimento da pozzi;
- che lo scarico in mare avvenga solo tramite condotte interrate e comunque con reflui già trattati;
- che non avvenga reimmissione dei reflui in falda, o in paduli, direttamente o indirettamente;
- che non avvenga reimmissione dei reflui in corsi d'acqua senza

preventivo trattamento.

Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e per allevamenti intensivi (E8)

Comprendono aree per impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, quali frantoi, caseifici, cantine; comprendono inoltre gli allevamenti intensivi.

Oltre quanto stabilito dall'art. 4 della L.R. 10/1974, sono da osservare le seguenti disposizioni specifiche.

Mentre 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 custode della superficie massima di mq. 110.

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

Sm = mq. 20.000

Uf = 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 mt.	Allevamenti grandi e industr. mt.
Confini di proprietà	35	75
Zone residenziali e centri e nuclei abitati	300	600
Strade	30	50
Case di abitazione	40	80

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 comunque in grado di escludere l'inquinamento del terreno, delle acque sia superficiali che profonde e dell'aria.

Aree per colture ortoflorovivaistiche (E9)

Nelle aree destinate a colture ortoflorovivaistiche è ammesso, oltre a quanto stabilito dalle disposizioni comuni,

- senza limitazioni: la realizzazione di serre di cui all'art. 7, 2° comma, punto a, e b, della L.R. n. 10/1979;
- in misura non superiore al 5% della superficie fondiaria: depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda.

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, il porto a est, e il promontorio del Falcone a ovest; 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 spingno 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 del Falcone, 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-ambientai; 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 trasfomazione 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, Fabbriciane 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 insediameni 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 RIOTORTO 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 vallecola 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 é 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.

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.

Al fine del recupero dell'ospedale si propongono, senza che

abbiano valore prescrittivo, le seguenti destinazioni d'uso:
al piano terra: bar, ristorante, sala conferenze (chiesa); ai piani superiori: destinazioni d'uso ricettive. Gli spazi all'aperto possono avere un uso pubblico e comprendere una piscina e un solarium.

L'ex refettorio è adatto per agenzie turistiche.

L'ex laboratorio d'analisi è compatibile per negozi e botteghe artigiane al piano terreno, per residenze ai piani superiori.

Sono comunque vietate le attività commerciali e direzionali di consistenza tale da contrastare il prevalente carattere residenziale della città antica e determinare carichi di traffico incompatibili con il tessuto urbanistico della città stessa.

Altre previsioni della variante generale, sono strettamente relazionate al recupero della sede ospedaliera. Sono: la trasformazione in esercizi commerciali dei fondi lungo le Vie Cavour e Garibaldi; l'ampliamento dell'edificio, in parte distrutto da eventi bellici, tra le suddette strade; 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 l'archivio storico comunale, il centro di biologia marina convenientemente ampliato, la biblioteca comunale con annesse libreria e caffetteria, 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, e nell'IU 5.

Come previsto nel precedente art. 7, ultimo capoverso, 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 di intervento specifiche per ogni loro parte.

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.

Tutte queste operazioni dovrebbero essere accompagnate dalla riorganizzazione della Piazza dei Grani, un magnifico anfiteatro naturale che ha per sfondo l'Elba (pavimentazione, arredo urbano, etc.) e dal restauro del porto di Marina, dal quale potrebbero partire suggestivi itinerari turistici per le isole.

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, é 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 **c**, risanamento conservativo **c1** e ristrutturazione edilizia **d1**.

Ai fini del ripristino tipologico e morfologico e del miglioramento funzionale dei locali ai piani terreni occupati da esercizi commerciali e da attività produttive, sono ammesse, limitatatamente a questi locali, nelle aree indicate **A2 c.1** dagli

elaborati grafici della Variante Generale, le categorie di intervento **d3** e **d2.1**, quest'ultima esclusivamente per la formazione di servizi.

L'intervento di cui sopra, quando non faccia parte di piani di recupero di cui al precedente art. 14, deve essere esteso a tutti i locali facenti parte dell'edificio interessato dal progetto, compresi quelli consistenti in superfetazione e incrementi edilizi, e deve comportare il recupero e il miglioramento morfologico del fronte dell'edificio, anche mediante la sostituzione delle insegne, il rifacimento dei materiali e della decorazione, la rimozione di tubazioni e di linee elettriche e di quant'altro deturpa il prospetto dell'edificio. Il progetto dovrà inoltre, per quanto possibile, ridurre gli intasamenti degli spazi interni dell'isolato e dovrà comunque 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 d2.2. 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 c1 d1**, per i quali l'eventuale recupero dei sottotetti, ancorchè non utilizzati, deve essere attuato con le opere stabilite per tali categorie di intervento.

2) **Nel graduale allontanamento di quote del terziario, di magazzini e depositi e delle attività produttive** che danno luogo a molestie o inquinamenti. E' vietato modificare l'uso residenziale presente al momento dell'adozione della presente variante in usi commerciali o direzionali. E' sempre ammesa l'utilizzazione per uso residenziale di locali attualmente destinati ad altri usi nei casi e con le condizioni di cui all'art. 6.

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 perimetrate, 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.

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.

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.

Nell'ambito della città ottonovecentesca, 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, Buozzi, Colombo e Marco Polo; tra le vie Pisacane, Landi della Ferriera e Buozzi; 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 - per il quale si rimanda alla descrizione e alle previsioni contenute nell'intervento unitario 36 - occupata da precari utilizzati per garages privati. Si prevede l'intervento di ristrutturazione urbanistica e2, di sostituzione dei precari con 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 preceduta dall'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

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 alla data di adozione della Variante Generale.**

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 **d1**. 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'unitatarietà 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 della destinazione d'uso 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, senza che ciò determini modificazione degli usi.

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. Dove il terreno si eleva, è prevista la edificazione di **case a schiera eguali a quelle antistanti,** per un numero complessivo di 24 alloggi. Le aree esterne a quella riservata all'edificazione sono considerate a verde privato, ai sensi del precedente art. 15, dato il loro interesse ambientale e paesaggistico.

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 tipo-morfologica 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 e2.3 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.

La soluzione tipo-morfologica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parchegi 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 settentrinale 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.

La soluzione tipo-morfologica 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 **c1**. 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. 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 tipo-morfologica 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 5

L'area interessata è ubicata lungo la via di San Quirico, sulla destra della scuola. E' prevista l'edificazione di **tre torri eguali a quelle presenti nell'insediamento dei Diaccioni.**

Per la vicinanza del centro commerciale e per l'opportunità di spostare quote di terziario dalle aree centrali verso la periferia, sono state stabilite destinazioni d'uso residenziali e direzionali. Quest'ultime in misura non maggiore del 30% del volume edificabile. Si sono stimati 36 alloggi.

Dato che l'area in questione si trova ad una quota inferiore a quella della strada, **è prescritta la realizzazione di un'autorimessa sotterranea** della superficie pari all'area a disposizione.

La soluzione tipo-morfologica è indicativa; l'attuazione è subordinata ad approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

L'intervento è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

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; sono da realizzarsi **edifici in linea** analoghi a quelli esistenti in zona, ma **a due piani,** posti sulle curve di livello. Essi comprendono

un totale di sessanta alloggi, corrispondenti a **24.000 mc**. Sugli elaborati grafici della variante generale sono indicate le **aree di verde pubblico, da realizzarsi da parte degli attuatori dell'intervento, assieme al tratto di prolungamento del Viale della Pace**. Il Comune stabilirà le caratteristiche tecniche di tale tratto di strada. Sempre dagli attuatori dell'intervento **deve essere assicurato un percorso pedonale da Via di San Quirico all'area ospedaliera**, seguendo sentieri esistenti. 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.

La soluzione tipo-morfologica è orientativa; l'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento é 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 tipo-morfologica 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.

Si prevede la sua suddivisione in tre parti: quella centrale è riservata alla **edificazione per destinazioni d'uso ricettiva, turistica e commerciale, della cubatura massima di mc. 5.000; il fabbricato non potrà superare i due piani** per evidenti motivi paesaggistici.

La parte antistante, che si affaccia sul porto turistico, ha la superficie di **mq. 1.800 ed è destinata a giardino pubblico**, con caratteristiche di belvedere considerata la posizione molto bella, affacciata sul mare e allietata da vedute verso la costa piombinese e verso l'Elba. La realizzazione del giardino è a carico degli attuatori dell'intervento.

La parte retrostante l'area di edificazione ha la superficie di **mq. 2.000 ed è riservata a parcheggio pubblico**. La realizzazione del parcheggio è a totale carico dei soggetti attuatori dell'intervento.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione.

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. Tali terreni saranno interamente ceduti al Comune. 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.

Su due lati dell'intervento unitario sono previsti nuovi insediamenti, facenti parte dei tessuti tipologici residenziali presenti in zona. Il completamento ai Pozzetti, lungo Viale Michelangelo, è costituito in parte da fabbricati residenziali a due piani, con tipologia a villini binati analoga a quella di recente realizzazione a

monte di Viale della Pace; e in parte da un fabbricato in linea conforme per caratteri urbani all'esistente costruzione in fregio a Viale Michelangelo. Quest'ultima deve essere conservata sia pure con opere di riorganizzazione funzionale interna; **il nuovo fabbricato,** la cui soluzione tipo-morfologica è indicativa, ha la cubatura **di 6.400 mc.**, pari a 16 alloggi; è a due piani, ma alle estremità è a tre piani. Lo spazio compreso tra i due edifici, quello esistente e quello nuovo, deve essere sistemato come una corte interna (aia); chiusa sul fondo da **un villino isolato a due piani. Un altro villino isolato a due piani** è previsto all'inizio della strada di servizio dell'insediamento, in angolo con Viale Michelangelo. Sul retro, dove il terreno inizia a salire verso il Viale della Pace, sono previsti **otto gruppi binati** di villini di due piani, la cui soluzione tipo-morfologica è orientativa, per un totale di trentadue alloggi, **pari a un volume di 12.800 mc**. In totale questo primo insediamento, sul versante affacciato su Viale Michelangelo, contiene 52 alloggi, per una cubatura di 20.800 mc., compresi i volumi dei villini.

Oltre le aree di pertinenza privata, l'insediamento deve comprendere **2.000 mq. di aree per parcheggio e verde pubblico, e un percorso pedonale che da Viale Michelangelo**, a proseguimento di Via Signorini, utilizzando uno stradello poderale, **arriva a Viale della Pace**. La realizzazione di queste opere e il prolungamento di Via De Sanctis, di cui al successivo comma, è a totale carico dei soggetti attuatori dell'intervento. E' da realizzare inoltre il tratto di percorso pedonale con filare di alberi lungo Viale della Pace, interessante l'intervento unitario.

Il secondo insediamento è posto sui terreni circostanti la piscina e il campo di atletica L. Simeone. E' previsto il **prolungamento di Via De Sanctis** fino al tratto di Via Lerario che si diparte da Viale della Pace. Lungo questa nuova strada, sotto il poggio in modo da non ostacolare la veduta verso Est da Viale della Pace, **sono previste tre palazzine**, con soluzione tipo-morfologica indicativa, analoghe a quella esistente all'angolo tra Via De Sanctis e Via B. Croce. Ciascuna palazzina è costituita da un piano terreno per annessi della residenza e da tre piani superiori,

ciascuno di quattro alloggi. Ogni palazzina contiene dodici alloggi e ha la cubatura massima di 5.400 mc. In totale si hanno trentasei alloggi e **mc. 16.200**. L'insediamento comprende inoltre una nuova aggregazione di **tredici villini a schiera,** a due piani, con soluzione tipo-morfologica indicativa, disposti attorno a uno **spazio pubblico sistemato a prato**, con alberi sul perimetro, della dimensione di **mq. 3.870**. La realizzazione di detto spazio è a carico dei soggetti attuatori dell'intervento. Questo nucleo residenziale, che sostituisce un fabbricato produttivo esistente, ha la cubatura **di 10.400 mc**. Nel secondo insediamento è pertanto ammessa una cubatura massima di 26.600 mc. pari a 62 alloggi.

Per ciascuna delle piccole abitazioni a un piano esistenti è ammesso un incremento di 350 mc.; inoltre, il terreno compreso tra queste case e la nuova strada va a costituire aree di pertinenza per le case stesse.

Complessivamente, nell'intervento unitario 9 è ammessa l'edificazione di residenze a completamento dell'abitato esistente per un totale di 47.400 mc. , pari a 114 alloggi.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo, esteso a tutta l'area indicata negli elaborati grafici di Variante Generale. Può essere escluso unicamente l'intervento di sostituzione del fabbricato produttivo, da sottoporsi ad altro strumento urbanistico preventivo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione.

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.**

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 tipo - morfologica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 11

Ai piedi delle pendici occidentali del Monte Pitti, nella vallecola del Fosso Diaccioni , lungo la strada Piombino-San Quirico, è previsto un insediamento lineare di **10 villini isolati a due piani.** Sul lato opposto si stendono aree di verde attrezzato che occupano la vallecola, 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** nella misura che il Comune stabilirà; dovranno inoltre **curare convenientemente il Fosso Diaccioni e le relative aree riparie**.

La soluzione tipo-morfologica 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 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 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.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta.

IU 13

Con questo intervento unitario si dà soluzione a importanti obiettivi pubblici: **l'accesso al complesso delle scuole secondarie superiori; il parcheggio per le scuole stesse**, oggi malamente sistemato su Viale della Pace; **un'area verde per attività ricreative e sportive a servizio delle scuole**.

Sull'angolo sud ovest è prevista una grossa **struttura edilizia che circonda uno spazio interno delle dimensioni di ml. 50 x 100**, pari a 5.000 mq., porticata sul lato orientale. **A questa "piazza lunga" che funziona da parcheggio e da sosta, in parte coperta, per gli studenti, corrisponde un parcheggio sotterraneo delle stesse dimensioni.** La piazza è racchiusa a sud e a est da un edificio a quattro piani comprendente: al piano terreno un portico sul lato orientale, bar e negozio di cartoleria sul lato sud; al piano primo dieci alloggi sull'ala di oriente, locali di uso collettivo relazionati alle scuole - biblioteca, cafeteria, ecc.- sul lato meridionale; al secondo piano residenze sui due corpi di fabbrica per un totale di sedici alloggi. Il terzo piano è limitato al solo lato orientale e contiene 10 alloggi.

La piazza è chiusa a nord da una palestra, nel cui sotterraneo è ricavata una piscina.

Dal porticato si accede al complesso delle scuole mediante un sottopasso a Viale della Pace. L'accesso alla piazza dal summenzionato Viale è costituito da un'amplissima apertura ad arco che simboleggia l'ingresso alla cittadella scolastica.

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.

In totale, l'intervento unitario accoglie 42 alloggi.

La soluzione tipo-morfologica, definita da un progetto facente parte dell'allegato n° 3, è evidentemente prescrittiva;

l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

L'intervento è compreso nel piano di zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 14

Comprende terreni a cavallo di Via del Casone, in adiacenza all'insediamento di edilizia residenziale pubblica di Montemazzano.

Sono previsti **cinque villini isolati a due piani** sul lato orientale di Via del Casone **e due 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. Sono a carico degli attuatori dell'intervento l'allargamento di Via del Casone, nelle misure fissate dal Comune, e la formazione di un parallelo percorso pedonale con filare di alberi.

La cubatura totale è di **mc. 5.600**, pari a 14 alloggi.

La soluzione tipo-morfologica 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 Perticale. Sono previsti **cinque villini isolati a due piani. 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; **dal nuovo incrocio e da una strada di previsione** tra Largo Capraia e via del Casone realizzati dagli attuatori dell'intervento. La via del Casone nei due interventi unitari 14 e 15,

deve essere convenientemente allargata considerato che dovrà reggere il carico della nuova edificazione, a carico dei suddetti attuatori assieme a un percorso pedonale con filare di alberi.

La soluzione tipo-morfologica 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.

La soluzione tipo-morfologica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

UI 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 **quattro villini isolati a due piani**. 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**, 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 tipo-morfologica è orientativa; l'attuazione è

assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

UI 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 è disposto ortogonalmente al Viale Medaglie d'Oro e presenta una parte centrale molto più alta dei corpi di fabbrica laterali. Difatti, su un piano terreno porticato riservato ad annessi delle residenze si eleva un **corpo centrale di cinque piani,** con due alloggi per piano per un totale di dieci alloggi. **Sui lati, il fabbricato è a due piani sul portico e comprende spazi per uffici** della superficie utile di circa 72 mq. ciascuno, per un totale di 288 mq.

La soluzione tipo-morfologica, definita da un progetto facente parte dell'allegato n° 3, è evidentemente prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. 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 tipo-morfologica 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 l'apertura di una nuova strada** lungo la quale vengono disposte un' **area di verde pubblico, una con parcheggi** e un'area edificabile per palazzina a tre piani su piano terreno riservato ad annessi delle residenze. La cubatura totale é di **5.400 mc.**, pari a 12 alloggi.

La soluzione tipo-morfologica 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 a operazioni di recupero, perseguono il superamento delle condizioni di degrado e il miglioramento del settore urbano presente attorno a Via del Chiassatello.

L'intervento unitario 21 interessa un'area molto limitata; comprende **un villino bifamiliare isolato e un parcheggio pubblico di 300 mq.** a carico degli attuatori dell'intervento.

La soluzione tipo-morfologica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, 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 tipo-morfologica 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 la biglietteria 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; sono previste **sei palazzine a quattro piani.** Si

costituisce una struttura edilizia continua che determina il collegamento fisico tra la città e il porto. Comprende 72 alloggi, per il volume complessivo di **32.400 mc**.

La soluzione tipo-morfologica, limitatamente a questo primo insediamento, è definita da un progetto facente parte dell'allegato n° 3.

Il secondo insediamento, più limitato in quanto contiene 12 alloggi in **villini a schiera a due piani,** è di completamento dell'abitato di Tolla Bassa, per **mc. 4.800**.

La soluzione tipo-morfologica è indicativa.

In totale, l'IU 23 prevede 84 alloggi, della cubatura di **mc. 37.200**.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

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'intervento unitario 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 deplorevole 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, mentre il soprastante piazzale può

essere corredato di un punto di ristoro, riutilizzando l'adiacente manufatto abbandonato. Il parco infatti deve essere attrezzato per vari usi ricreativi, di passeggio e di sosta; a questo fine concorrerà una migliore sistemazione del campo di tiro a piattello. Inoltre, il piano particolareggiato definirà gli assetti nel piccolo nucleo residenziale a monte del fabbricato dei macelli in modo da migliorarne la qualità; in attesa sono ammessi gli interventi indicati negli elaborati grafici della Variante Generale. Si ritiene inoltre opportuna una giudiziosa addizione di edilizia residenziale di qualità, consistente in **tre ville a due piani** in prossimità di quelle esistenti a lato 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 sul luogo della cava dismessa sopra descritto. Le collocazioni dell'addizione sono indicate orientativamente negli elaborati grafici della Variante. Complessivamente la nuova edilizia consiste in 13 ville, per una cubatura complessiva di **mc. 10.400**.

L'attuazione del parco e degli interventi edilizi è subordinata alla approvazione di strumento urbanistico preventivo.

IU 25

L'area di Poggio Batteria costituisce, nel piano regolatore vigente, un insediamento produttivo a uso del porto, il cui assetto è attualmente disciplinato all'interno del piano particolareggiato delle aree portuali, comprendente il PIP dell'insediamento produttivo.

Le previsioni della Variante Generale stabiliscono l'estensione del porto verso nord, la ricongiunzione del porto stesso con la città e lo spostamento di quote di funzioni terziarie e residenziali verso il porto. Pertanto, **per l'area di Poggio Batteria è previsto un complesso integrato di destinazioni d'uso** in fabbricati di varia tipologia: produttiva, commerciale, direzionale, residenziale. Le suddette attività potranno essere esercitate esclusivamente in ambiti chiusi e coperti.

L'intervento unitario, per i motivi suddetti e per essere l'area di proprietà comunale, richiederà uno strumento urbanistico

preventivo, completo delle precisazioni tipologiche e morfologiche, delle superfici fondiarie riservate alle varie destinazioni d'uso, degli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, della viabilità di servizio e di una fascia di verde pubblico in fregio alla nuova strada di accesso alle banchine portuali, pari al 20% della intera superficie territoriale.

Agli interventi ammessi dal vigente PIP, il piano attuativo in variante può aggiungere una cubatura massima di 21.600 mc. pari a 48 alloggi, da riservare esclusivamente a edilizia residenziale pubblica.

IU 26

La diffusione in Italia del fenomeno dei single, il notevole incremento di anziani, la presenza di numerose famiglie di una persona, (a Piombino sono più di 3.000, una su cinque famiglie) e quella di particolari utenze, hanno determinato la necessità di soluzioni verso le quali, finora, non è stata posta la necessaria attenzione. Pertanto, la Variante Generale cerca di portare un contributo a questo particolare problema prevedendo **una struttura edilizia che contiene unità ricettive** per siffatto tipo di utenza.

A questo scopo è stata scelta un'area di grande valore ambientale, a monte di Poggio Batteria, tra l'albergo in costruzione e la costa, ove oggi sono presenti alcuni fabbricati per i quali dal vigente PIP è prevista la sostituzione per la volumetria massima di 5.805 mc., a destinazione alberghiera. L'eccezionalità dell'intervento è conseguente ai rilevanti obiettivi sociali. Si prevede una forma a rocca, molto compatta, con gli alloggi disposti attorno a una corte. Un angolo dell'edificio è risolto come un bastione strapiombante verso il mare. La soluzione architettonica in un caso del genere ha un valore risolutivo; pertanto si suggerisce un concorso.

Il complesso potrebbe ospitare quaranta unità ricettive. Tuttavia, se venisse accolta la proposta del concorso, ai concorrenti dovrebbe essere lasciata sufficiente libertà per

individuare la soluzione funzionale e morfologica più idonea pur rispettando l'impostazione stabilita dalla variante generale.

La soluzione tipo-morfologica contenuta nell'allegato n° 3 costituisce guida al concorso, se viene indetto, o al progetto esecutivo. L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta in quanto l'area fa parte di un vigente PIP, le cui previsioni sono comunque fatte salve.

IU 27

L'area interessata dall'intervento unitario occupa il terreno di un piccolo campo sportivo, lungo Via Salgari.

Sono previsti in accordo con il piano della mobilità, un garage sotterraneo di 219 posti auto e un parcheggio di 119 posti. L'intervento comprende inoltre un edificio di tre piani: il piano terreno è riservato agli annessi dei 14 alloggi disposti nei due piani soprastanti. La cubatura complesiva è di **6.300 mc**.

La soluzione tipo-morfologica è indicativa.

L'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 28

Le aree attorno a Via Pisa sono tra le più degradate della parte orientale della città ottonovecentesca, anche per la presenza di un intenso traffico dal porto.

Si prevede la demolizione dei fabbricati in rovina lungo la strada, a confine dell'insediamento industriale e un forte **allargamento della strada** stessa. La Variante Generale prevede che l'area residua venga utilizzata in parte per **fabbricati a destinazione d'uso commerciale**. Nell'intervento rientra anche l'area antistante, oggi degradata e occupata da garages.

I fabbricati commerciali, che potranno occupare le due aree, avranno volume non superiore a **11500 mc**. e saranno al più di due piani. Debbono essere previste **strade di servizio**, in modo che il traffico di accesso agli esercizi commerciali non si

sovrapponga a quello proveniente dal porto, e **parcheggi pubblici** nella misura di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio dei fabbricati previsti dall'intervento.

Lungo Via Pisa, per l'intera lunghezza delle aree, saranno messe a dimora piante ad alto fusto nella misura di un soggetto ogni 10 m.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

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; 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 destianto a uffici.

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 cinque piani e in fregio a Viale Regina Margherita con altezza di tre 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.

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 dai 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 sua 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 FS sono progettati tre 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 a quattro piani e della cubatura di 5.500 mc. è destinato a ospitare la nuova stazione. Al primo piano sono previsti uffici e**

al secondo e terzo, alloggi in numero di otto.

Connessa con questo intervento è la formazione di un **parcheggio sotterraneo di 248 posti auto** tra le Vie Carducci e Roma, e di un altro parcheggio di 308 posti auto in angolo tra le Vie Roma e Buozzi. Ambedue i parcheggi fanno parte del piano della mobilità predisposto dal Comune. Si prevedono inoltre lo spostamento presso la nuova stazione del terminal dei bus urbani e la costituzione di una stazione per taxi.

Il terzo edificio, a tre piani è destinato a residenza; comprende due piani e piano terreno per annessi, con un volume totale di **5.400 mc.**, pari a 12 alloggi. E' previsto sull'area delle FF.SS. in fregio a Via Roma, presso l'angolo di Via del Chiassatello. Avrà le stanze da abitare sul lato prospiciente Via Roma. Anche per questo edificio non è stabilita soluzione tipo-morfologica.

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 tipo-morfologica per il fabbricato della nuova stazione è definita da un progetto, facente parte dell'allegato n° 3. L'attuazione dell'intero 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 tipo-morfologica 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 vallecola del Fosso alle Sughere che termina sul complesso del Casone La Sughera, a monte della Via Giovanni Bachelet, é 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,** 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 questa area, destinandola in parte a **verde pubblico** e in parte a **percorso pedonale dalla piazza al Viale della Resistenza**. Comprende inoltre il completamento dell'isolato mediante **un fabbricato su Via Gobetti, in prosecuzione di quello adiacente**, al quale si appoggerà e del quale riprodurrà altezza, profondità, numero piani e caratteri architettonici essenziali. Il piano terreno sarà destinato al commercio, mentre i due piani soprastanti comprenderanno residenze, per un numero di quattro alloggi.

Questa previsione è un esempio dell'auspicato programma di liberazione degli interni degli isolati da depositi e attività produttive, che il Comune dovrebbe avviare di concerto con i privati, in modo da restituire alla città spazi che concorrono evidentemente alla riqualificazione urbana, alla formazione nella città più compatta di giardini pubblici e privati, all'innalzamento dei valori degli immobili circostanti.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai

fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento é considerato di saturazione.

IU 35

Anche questo intervento unitario, come quello tra Piazza Dante Alighieri, Via Gobetti e Viale della Resistenza, ha lo scopo di liberare gli interni degli isolati. Siamo in presenza di un deposito che a iniziare con alcuni fondi disposti lungo Via Pavolini, si spinge verso l'interno.

L'intervento prevede **la sostituzione di tutti i fabbricati esistenti nell'area con un'edilizia residenziale**, posta in fregio alla strada e costituita da **due villini a schiera** a due piani, del volume complessivo di **mc. 1.600**, simili a quello adiacente, al quale si appoggeranno.

L'attuazione é assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento é considerato di saturazione.

IU 36

La residenza operaia (cfr. Carlo Cresti, Gabriella Orefice: "La residenza popolare e operaia a Piombino nel rapporto con lo sviluppo dell'industria siderurgica, 1888-1930") ha costituito un importante aspetto della storia urbana di Piombino, e si è relazionata con i piani, da quello dell'Ing. Orsini del 1899 al piano Pampana, a quello di Melograni del 1979.

Di fatto, si tratta di una vicenda che attraversa tutto il processo di trasformazione della città, dagli ultimi decenni del secolo scorso a oggi. I fabbricati e gli insediamenti di residenza operaia e popolare costituiscono un patrimonio di notevole valore storico, architettonico e urbanistico, oltre che sociale e culturale, che deve essere convenientemente tutelato.

La normativa di piano prescrive una conservazione generale, ma attenti studi sono necessari per stabilire modalità e tecniche di intervento di restauro.

La variante generale annette particolare importanza al

quartiere Cotone - Poggetto; da un lato se ne profila il ricongiungimento alla città in conseguenza del processo di dismissione delle aree industriali comprese tra Viale Unità d'Italia e la vecchia sede della provinciale della Principessa; dall'altro si progetta un notevole intervento di ristrutturazione urbanistica.

Si capisce che l'intervento, che è esclusivamente di iniziativa pubblica, presuppone il miglioramento ambientale della zona, basato sulla rilocalizzazione delle attività industriali e sull'abbattimento degli inquinamenti: contenuti fondamentali della Variante Generale, che costituiscono parti non secondarie delle vertenze con la proprietà dell' industria.

In prossimità ai residui edifici della borgata operaia del Cotone, sono previsti alcuni edifici che, per disposizione e per caratteri tipologici e architettonicii, completano la borgata. Non si è ritenuto opportuno replicare completamente l'assetto originario dell'insediamento, perchè era necessario reperire spazi pubblici.

Lo schema urbano è tuttavia di massima conservato; le modifiche principali riguardano una **nuova piazza alberata** di aspetto ottocentesco, e lo spostamento dell'**edificio pubblico** - l'allora chiesa asilo, costruita per iniziativa di Padre Giustino Senni - dall'angolo tra la strada provinciale e Via della Capriola, al lato occidentale della nuova piazza; ciò comporta la demolizione del fabbricato attualmente utilizzato per circolo sociale.

I nuovi edifici residenziali e l'edificio pubblico debbono riproporre l'impianto tipologico - architettonico originario; ne avranno pertanto le stesse dimensioni planimetriche e volumetriche.

I **cinque fabbricati residenziali in linea**, ciascuno di tre piani - il piano terreno è rialzato -, con quattro alloggi per piano, contengono in totale sessanta alloggi: gli spazi pubblici progettati all'interno dell'intervento unitario sono: la piazza su menzionata, un giardino, aree e percorsi pedonali.

Completa l'intervento la sostituzione dei manufatti sul lato meridionale dell'isolato adiacente alla ex Provinciale della Principessa. 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 e artigianato di servizio, il primo a residenza, presumibilmente per cinque alloggi. Questa sostituzione può essere di iniziativa privata e pur partecipando al disegno urbano dell'intervento unitario può essere realizzata indipendentemente dalle altre previsioni, salva la demolizione del fabbricato antistante che deve essere comunque attuata come premessa all'intervento.

La soluzione tipo-morfologica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini 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.

Parte delle aree comprese nell'intervento è riservata a orti urbani, realizzabili dal Comune o dai privati con apposita convenzione.

La soluzione tipo-morfologica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi publici, 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 soluzione tipo-morfologica 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. 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, anche se oggi ridimensionato per motivi strutturali, 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, turistico-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, 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, tra Via della Principessa e il porto, comprende impianti industriali da contenere e progressivamente trasferire nel soprastante ambito D3, costituito da aree per nuovi impianti industriali, poste a sud di Via della Base Geodetica ed estese fino all'ambito del Fosso del Tombolo, di cui al successivo art. 52. La zona D1 comprende emergenze storico-documentali, da conservare al fine di costituire il Parco Archeologico Industriale, individuato negli elaborati grafici della Variante Generale con apposita perimetrazione e la sigla F4-3, per il quale valgono le norme di cui all'art. 10, lettera F4.

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 vicinanza della Chiusa, l'ambito D4 é caratterizzato da valori ambientali e paesaggistici da tenere in considerazione nella formazione dello strumento urbanistico attuativo.

All'interno della grande zona industriale la cui articolazione in vari ambiti produttivi è stata sopra descritta, si colloca l'area per l'impianto di smaltimento e di trattamento dei rifiuti civili e industriali prodotti nel bacino XV (F5) in località Ischia di Crociano.

Per l'ambito costituito dall'ex Icrot e dalle aree limitrofe, compreso nel quadrilatero delimitato a ovest da Viale Unità d'Italia, a sud da Viale della Resistenza, a nord dalla strada della Capriola e ad est dall'antico tracciato della "Strada Regia", valgono, oltre quelle generali, le seguenti disposizioni specifiche.

CITTA' FUTURA

Le aree comprese tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, la vecchia sede della S.P. della Principessa e il Viale della Resistenza, interessate dalla dismissione industriale, costituiscono la fondamentale riserva territoriale per i futuri processi di trasformazione della città.

Con l'espandersi verso sud l'industria ha compresso la città, sottraendole i terreni a nord, e ha dato luogo alla soluzione di continuità tra il quartiere Cotone-Poggetto e la città. La congiunzione tra i due settori urbani era di fatto già delineata nel piano Pampana del 1925. L'estendersi dell'industria ha inoltre spinto l'espansione urbana verso la collina occidentale (Salivoli) e ha degradato la zona orientale della città, per di più separando la città stessa dal suo porto.

Questa situazione può essere modificata in un futuro presumibilmente lontano.

Si renderanno disponibili estese aree di notevole importanza per il riequilibrio funzionale della città ottonovecentesca, per il trasferimento di attività commerciali direzionali e produttive in essa presenti, per la sua dotazione di spazi pubblici , oggi largamente carenti. Tali aree costituiranno una zona di espansione la cui attuazione è regolata dalle seguenti disposizioni:

- sulle aree sono ammissibili usi commerciali, direzionali, residenziali e produttivi
- il 60% della superficie totale deve essere destinato a spazi pubblici
- sul restante 40% è ammessa una densità territoriale massima di mc.1/mq. Gli standard di spazi pubblici, relativi alle destinazioni d'uso previste, debbono essere ricavati all'interno di questa superficie.
- Il tessuto urbanistico, la tipologia edilizia e la morfologia del nuovo insediamento dovranno uniformarsi a quelli della adiacente città ottonovecentesca, della quale costitusce prolungamento.
- Il Comune predisporrà il piano attuativo mediante il quale stabilirà dettagliatamente le caratteristiche di assetto e di uso della zona. Il

STRALCIO

STRALCIO

piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbono tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica.

- Ogni opera dovrà comunque essere preceduta da bonifica dell'area
- In attesa della predisposizione del piano attuativo di iniziativa pubblica, le aree possono essere utilizzate anche parzialmente per deposito a cielo aperto.

Il tessuto urbanistico indicato nell'area di Città Futura rappresenta unicamente un suggerimento progettuale.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI GAGNO (D5)

In località Gagno, a Est della S.P. della Principessa e tra questa e il Fosso Montegemoli, in corrispondenza di un'ampia curva della linea ferroviaria, la cui modifica prevista dal vigente PRG viene confermata dalla Variante Generale, è stata ubicata **una zona per piccole imprese industriali, artigianato e commercio.**

Oltre a quanto stabilito per gli ambiti D5 nel precedente art. 27, lo strumento urbanistico attuativo alla cui approvazione é subordinata la edificazione, deve prevedere una congrua area di verde pubblico a separazione dell'insediamento produttivo dal piccolo nucleo residenziale di Gagno, presente all'estremità meridionale della zona.

PARCO URBANO DEL GAGNO (F4.4)

A Nord di Gagno, in prossimità della zona industriale sopra descritta e dell'area di ormeggio delle Terre Rosse, di cui al successivo art. 40, è indicato **un parco urbano, da destinare soprattutto ad attività sportive.** Si propone di costituire un luogo ricreativo e di tempo libero in un contesto caratterizzato da consistenti presenze industriali; per tale motivo é da considerare in relazione all'ambito dell'ormeggio. Ci si propone inoltre di sanare una situazione di forte degrado dei terreni interessati dalla

previsione, tanto più grave in quanto si trovano in corrispondenza dell'accesso alla città di Piombino. Di fatto, tutta la fascia di territorio da Fiorentina a Piombino deve essere oggetto di un programma di interventi di risanamento, di riqualificazione ambientale.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI SAN ROCCO (D5)

Il Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi di San Rocco é 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 ristruturazione edilizia.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE RETRO PORTUALE (D5 D12 D13)

Si é in presenza di una stretta area, della lunghezza di circa 400 metri e larga mediamente 30 metri, compresa tra il Viale Regina Margherita e la ferrovia. E' occupata da vari fabbricati, alcuni dei quali in grave stato di degrado. La Varinte Generale si propone la completa **ristrutturazione urbanistica dell'area, destinandola ad attività produttive, direzionali e commerciali** relazionate al contiguo porto. L'intervento deve interessare l'intera area e deve essere attuato mediante piano di recupero di iniziativa pubblica o privata. Esso può prevedere un incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente. Dovranno tuttavia essere reperiti all'interno della zona gli spazi pubblici stabiliti dal D.I. 1444/1968, nella misura del 50% dello standard, trattandosi di area in zona di saturazione. In attesa dell'approvazione dello strumento attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 40 AMBITI PER INFRASTRUTTURE PORTUALI (D14)

Comprendono il porto commerciale, il porticciolo di Marina, l'ormeggio della Chiusa e delle Terre Rosse, l'approdo turistico di Salivoli. Per il **porto commerciale** (art. 27: D14.1) la Variante Generale propone di sviluppare un sistema di funzioni industriali, commerciali, turistiche, per i passeggeri e per la pesca. Si individua pertanto nel porto l'occasione fondamentale per un'integrazione economica e sociale all'attuale monocoltura industriale. Sono necessari, a questo fine: il collegamento diretto con la direttrice infrastrutturale tirrenica (strada e ferrovia); l'ampliamento delle aree portuali; la formazione di zone industriali sul territorio interno; la sistemazione delle aree urbane contermini ove collocare attività

commerciali, residenziali, turistico-ricettive. Fanno parte di quest'ultimo obiettivo l'intelligente utilizzo dell'area di Poggio Batteria (IU 25) e la formazione del Parco della Tolla (F4 - 2).

Il **porticciolo di Marina** (art. 27: D14.3) é da considerare un ambito di interesse storico, artistico e ambientale da restaurare con accorte opere di conservazione. L'intervento è da valutare alla luce dell'operazione comprendente il riutilizzo della vecchia sede ospedaliera e la sistemazione di Piazza dei Grani, descritti al precedente Art. 35.

E' da ripristinare inoltre la vecchia sede della Lega Navale.

Lungo la Cornia Vecchia si é 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'ormeggio, 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 i 5.000 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.

L'ormeggio 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. Il piano comprenderà la cosiddetta Chiusa: un'area di interesse ambientale, che può concorrere proficuamente alla formazione della zona ricreativa e sportiva prevista, nel rispetto dei suoi valori.

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 400 posti barca, di cui alla D.C.R.T. n° 258 del 27 maggio 1992.

L'area interessata dall'approdo turistico, della superficie

complessiva di mq. 120.000, interessa uno scorcio di spiaggia, di circa ml. 300, delimitata a monte dalla falesia di Salivoli e nei lati Est e Ovest rispettivamente dalla foce del Rio Salivoli e da un faraglione, noto come Strunzo di Orlando.

L'area destinata ad accogliere l'approdo é classificata D14.3 negli elaborati grafici. 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 9.8.79 n° 36.

Il progetto di massima dovrà essere redatto in conformità agli standard urbanistici e nautici di cui ai punti A) e B) della deliberazione del Consiglio Regionale n° 258 del 27.5.1992.

Oltre ai servizi previsti dagli standard 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 di intervento, dovranno avere sviluppo lineare. Per ogni posto barca è altresì ammessa la realizzazione di un ripostiglio per il ricovero delle attrezzature nautiche con superficie utile massima di mq. 7 (sette). Tali ripostigli potranno essere collocati nell'ambito degli edifici per i servizi complementari o all'interno delle opere di protezione foranea o di quelle necessarie per il consolidamento della falesia, in modo tale da non costituire un elemento edilizio a sè stante sulle aree interessate dall'approdo. Il volume complessivo massimo ammesso è di mc. 9.000 e l'altezza massima di m. 7.00 da misurarsi dal piano di banchinamento, che può essere articolato anche su più livelli.

Non rientrano nel computo del volume e dell'altezza massima sopraindicata 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 i ripostigli destinati al ricovero delle attrezzature nautiche ricavati

all'interno delle opere di protezione foranea o di consolidamento della falesia.

Con riferimento ai seguenti temi specifici:

a) Paesaggistico - ambientale
b) idrogeologico
c) viabilità
d) centralina di spinta delle acque nere

è fatto obbligo al concessionario di:

- 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 in laterizio in vista;
- realizzare, ai fini dell'approvvigionamento idrico, due reti distinte di distribuzione per gli usi potabili e non potabili;
- 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 nonchè le eventuali opere di regolamentazione del traffico che si rendessero necessarie a conclusione di una fase sperimentale;
- garantire l'accessibilità all'esistente centralina di spinta delle acque nere e ai relativi impianti ed eseguire le opere necessarie alla deviazione del "troppo pieno" all'esterno dello specchio liquido protetto;
- 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.

Risultano altresì vincolanti e prescrittivi, in sede di

progettazione dell'approdo turistico i seguenti parametri:

- la superficie dell'ambito territoriale classificato D14.3;
- 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;
- il numero complessivo di 400 posti barca, il numero massimo di 400 ripostigli per il ricovero di attrezzature nautiche e la superficie utile degli stessi in ragione di mq. 7.00 ciascuno;
- le prescrizioni in merito all'ubicazione, alle indicazioni tipologiche, al volume e all'altezza massima dei servizi complementari;
- gli standard urbanistici e nautici di cui alla DCR 258 del 27.5.1992.

Il disegno del raccordo della banchina portuale con la viabilità urbana deve considerarsi indicativo; la sua esatta definizione avverrà in concomitanza con il progetto di massima.

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.**

Altro obiettivo, di non minore importanza é lo **spostameto a Montegemoli delle Agenzie**; ciò eliminerà la presenza degli automezzi da carico.

Il grande parcheggio pubblico esistente viene trasformato in parte in **piazza alberata**; per la restante parte accoglierà un **complesso edilizio con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, turistiche e residenziali.**

I terreni in sinistra della attuale sede della S.P. della Principessa, ocupati da funzioni degradanti (Trasporti "Italia" e STAS", piazzale, betonaggio SALES), fanno parte dell'intervento unitario. Dovranno essere liberati dalle attuali funzioni e ceduti al Comune; i proprietari potranno, in cambio, avere in diritto di superficie l'area del parcheggio pubblico e realizzare il complesso edilizio.

Il Comune potrà utilizzare tali terreni per costituire un vasto **parcheggio attrezzato** e custodito, se del caso realizzato e gestito da privati, **a servizio del porto e della costa occidentale**.

Il volume edificabile è di **13.000 mc., di cui 2.000 mc. per residenza**, pari a 6 alloggi.

La soluzione tipo - morfologica è prescrittiva, l'attuazione è assentibile mediante intervento diretto. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 40

Si tratta di una piccolissima saturazione consistente in **due villini isolati** familiari a due piani; saranno accessibili da una stradetta di servizio posta sul retro dei lotti frontistanti la S.P. 23 BIS.

La soluzione tipo-morfologica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento é considerato di saturazione.

IU 41

Un'altra piccola addizione residenziale è prevista a monte delle case esistenti e in costruzione al margine settentrionale dell'abitato di Fiorentina. Si utilizza a tale scopo una strada esistente, che dovrà essere allargata della misura necessaria per servire i nuovi fabbricati. Questi consisteranno in **tre villini binati a un piano**, per un totale di sei alloggi, simili a quelli realizzati di recente lungo la strada sottostante. L'area interessata dall'intervento dovrà comprendere un **piccolo parcheggio**, utile in zona, corredato da **un giardinetto in fregio**, così come indicato negli elaborati grafici della Variante Generale.

La soluzione tipo-morfologica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazone dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

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 perimetrate 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.

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). La Variante Generale recepisce i contenuti del vigente piano di recupero ad albergo e a residenze turistico alberghiere, di cui alla L.R. 78/81, del complesso di Poggio all'Agnello; ma lo correda con aree per campi di gioco, di sosta e per quant'altro possa servire in termini di sistemazioni a terra e di arredo vegetazionale. Vi è compreso un vasto parcheggio per le soste lunghe di camper, per circa 400 posti letto, che debbono essere allontanate dal Golfo di Baratti. E' prevista una nuova strada di disimpegno del parcheggio; il viale esistente di collegamento tra i due abitati avrà funzioni pedonali. Un impianto di distribuzione carburanti può essere ubicato nell'area di parcheggio camper, in posizione riparata presso l'inizio del cavalcaferrovia.

L'intervento unitario è completato da un **fabbricato di due piani** a Populonia Stazione. Il piano terreno è destinato a garages per gli abitanti di Populonia, mentre il primo piano ha destinazione d'uso residenziale per 10 alloggi a corpo di fabbrica doppio, corridoio - stanze. La cubatura totale del fabbricato è di **4.800mc**.

La soluzione tipo - morfologica del fabbricato a Populonia Stazione è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. L'intervento è considerato di saturazione.

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 campegio 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 (D11)

L'arretramento verso l'interno del carico urbanistico di origine turistica che attualmente grava sul Golfo di Baratti con deplorevoli conseguenze ambientali e urbanistiche, comporta la pedonalizzazione di parte dell'abitato di Baratti, la riorganizzazione del traffico, da limitare a quello dei residenti e alle soste brevi, il riordino dei parcheggi, il programma di interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tra quest'ultimi spiccano la trasformazione di un immobile all'ingresso dell'abitato di Baratti, di cui al successivo IU 45, e **l'utilizzazione del complesso del Casone come centro turistico**, di cui al presente IU 44.

L'ambito del Casone fa parte del parco archeologico di Baratti - Populonia, di cui al successivo art. 53; comprende il tratto di golfo tra la chiesina di San Cerbone e la Pineta di Baratti, ed è delimitato a Nord dalla Strada comunale di Baratti Populonia. Al suo interno sorge il complesso agricolo del Podere del Casone, costituito da due fabbricati rurali di valore architettonico e paesaggistico e da vari annessi dislocati nella corte.

Di rilievo storico-documentale è anche la Fontina di Baratti,

posta a ridosso dell'arenile all'estremo Ovest dell'ambito considerato.

Dell'ambito fa altresì parte il parcheggio antistante il Podere il Casone, a monte della strada comunale.

Dal punto di vista ambientale l'ambito evidenzia una forte compromissione della duna e della vegetazione dovuta prevalentemente a fenomeni di erosione marina, ma anche ad attività agricole ed all'accesso di autovetture sino a ridosso dell'arenile.

La contiguità dell'ambito con le aree della necropoli etrusca e la sua collocazione come primo nucleo edificato posto sulla strada di accesso al più vasto ambito d'interesse archeologico che si estende sul promontorio di Populonia, fanno sì che sia prefigurabile il riuso del patrimonio edilizio ivi esistente per funzioni di accoglienza e di servizio per i visitatori del parco.

Premesso che questo, come gli altri interventi interessati dalla direttiva regionale per la fascia costiera di cui alla D.C.R. 47/90, sono stati verificati alla luce della direttiva stessa, ma anche in relazione alla disciplina paesaggistica e ambientale che è parte integrante della Variante Generale, per il complesso del Casone, posto a metà circa del Golfo di Baratti, di notevole valore architettonico e paesaggistico, la variante medesima prevede un recupero, da attivare mediante il restauro **c**, a fini alberghieri e residenziali turistico alberghieri, di cui alla L.R. 78/81, per un totale presunto di 50 posti letto. Il complesso inoltre funzionerà come centro di servizio, di informazione e di orientamento didattico per l'adiacente area archeologica di Populonia.

In particolare, gli interventi da attuarsi nell'ambito sono i seguenti:

- la ricostituzione della duna e della vegetazione autoctona, vietando l'accesso e la sosta dei veicoli e limitando gli usi agricoli dei terreni retrodunali;
- il recupero architettonico ed il riuso del complesso del Podere il Casone, da attuarsi mediante il restauro, sia come centro di accoglienza e di servizio per i visitatori del parco, sia come

attrezzatura turistico ricettiva di cui alla L.R.T. n° 78/81 (alberghi e residenze turistico alberghiere);
- il riordino dei manufatti privi di valore architettonico, tramite demolizione e accorpamento volumetrico, per funzioni di servizio proprie dell'ambito, comprese quelle di supporto alla balneazione;
- il restauro della Fontina di Baratti da attuarsi contestualmente agli interventi di recupero e di riordino del patrimonio edilizio esistente;
- la trasformazione del parcheggio pubblico antistante il Podere il Casone (oggi destinato alle soste prolungate dei camper) in area di sosta riservata ai visitatori del parco, arretrando le soste prolungate dei camper nelle aree appositamente attrezzate previste a Poggio all'Agnello, a Fabbricciane e a S. Albinia.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di piano di recupero.

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, mediante un intervento di restauro **c** dell'edificio in parola, la **demolizione o la totale ristrutturazione** delle altre costruzioni indicate sugli elaborati grafici della Variante Generale e la loro sostituzione con un nuovo edificio; di tipologia, disposizione e caratteristiche architettoniche conformi a quello conservato; **la formazione di aree pedonali e la riduzione dei parcheggi.** E' ammesso un aumento di 800 mc. della volumetria esistente degli edifici demoliti o totalmente ristrutturati. Per questi sono stabilite destinazioni d'uso commerciali e turistiche al piano terreno, e residenziali turistiche al piano superiore; l'intervento su di essi è subordinato ad approvazione di piano di recupero.

Per gli altri edifici presenti nell'ambito unitario valgone le destinazioni d'uso e le categorie di intervento indicate sugli elaborati grafici.

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 territorialie 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 limitato alla **riclassificazione tipologica dell'esistente campeggio L'Orizzonte**, posto lungo Via della Base Geodetica, assicurando comunque una quota di campeggio non inferiore al 50% della capacità ricettiva complessiva che rimane confermata in 1.488 posti letto.

IU 47 (D9 D10 D11)

Nel sistema territoriale costiero orientale esiste il campeggio di Riotorto, in prossimità di un interessante complesso 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. Si tratta pertanto di un consistente

intervento unitario, soggetto a strumento urbanistico attuativo, comprendente: la **riclassificazione tipologica** D9 di cui al precedente art. 27; il recupero a **insediamento alberghiero e residenze turistico-alberghiere** D11 del complesso esistente da assoggettare a categoria di restauro **c** ma con possibilità di incremento volumetrico nella misura massima di 600 mc. in aggiunta all'edificio principale; la formazione di **un'area di sosta camper.** - D 10.

Ai 384 posti letto esistenti si potranno aggiungere pertanto 50 posti letto in albergo o residenze turistico alberghiere (L.R. 78/81), 1.341 posti letto in campeggio e villaggio (L.R. 79/81) e 800 posti letto in area di sosta camper, per un totale di 2.191 posti letto.

L'intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo.

Il Comune potrà ricorrere ad un P.I.P. in caso di inerzia dei privati; inoltre, l'intervento di recupero D11 può essere attuato indipendentemente dagli altri interventi.

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)

Anche questo intervento è compreso nel criterio del soddisfacimento degli obiettivi turistici mediante recupero del patrimonio edilizio esistente; siamo infatti in presenza dell'interessante complesso di Carbonifera, non più utilizzato per le originarie attività agricole, che può essere destinato a **funzioni alberghiere e residenze turistiche alberghiere**, di cui alla L.R. 78/81, per un totale di 107 posti letto. Mentre questo complesso va assoggettato alla categoria di intervento di restauro **c**, é ammesso **l'incremento volumetrico, per un massimo di 3.000 mc.**, da farsi replicando, con caratteri architettonici simili, parte dell'edificio principale sul lato opposto ad esso, in modo da costituire un suo parziale doppio frontistante.

L'addizione deve costitutire con l'esistente un insieme organico, rispettoso degli aspetti architettonici ed ambientali del complesso esistente.

L'intervento unitario è soggetto a piano di recupero.

IU 50 (D11)

Questo intervento unitario persegue l'evidente e importante fine di liberare un tratto di costa di rilevante interesse ambientale e paesaggistico da una consistente e degradante presenza costituita dal villaggio turistico di Torre Mozza. Se ne prevede il **trasferimento su terreni retrostanti a monte del Cervia**, in modo da costituire un insieme ordinato, architettonicamente valido e paesaggisticamente compatibile.

Le aree attualmente occupate dall'esistente insediamento dovranno essere recuperate sotto il profilo paesaggistico e aperte all'uso pubblico. Su dette aree possono essere mantenuti gli esistenti servizi destinati all'uso pubblico, oltre che per le esigenze del nuovo insediamento. La strada sull'argine del Cervia deve avere un uso esclusivamente pedonale. Pertanto, deve essere realizzata una nuova viabilità di accesso, terminante in un'area di

parcheggio pubblico.

Oltre che alle disposizioni generali di cui all'art. 27, l'intervento unitario, previsto per 420 posti letto, è soggetto ai seguenti indici urbanistici:

. indice di fabbricabilità territoriale 0,70 mc./mq.

. altezza massima ml. 6,00.

L'intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo.

IU 51 (D11)

All'estremità orientale della costa si trovano gli insediamenti alberghieri di Baia Etrusca e Baia Toscana. Essi sono evidentemente da consolidare, ma da migliorare nella qualità dei servizi. A questo fine è prevista nella zona retrostante il fosso Cervia la **formazione di servizi, di impianti e attrezzature di uso collettivo del volume di 800 mc. e l'incremento di 20 posti letto, pari a mc. 1.800**. L'intervento comprende la realizzazione della nuova strada parallela alla linea ferroviaria, prevista dalla Variante Generale; l'esistente strada sull'argine del Cervia sarà riservata esclusivamente a uso pedonale.

L'intervento é soggetto ad approvazione di strumento urbanistico attuativo.

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 ricettivo 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.

E' ammesso un modesto incremento volumetrico, di mc. 400, per impianti tecnologici e servizi. E' prevista una consistenza di 280 posti letto.

IU 53

La variante affida a Riotorto funzioni di servizio commerciale e turistico alla costa orientale (parco naturalistico balneare). A questo fine é previsto un **complesso caratterizzato da varie destinazioni d'uso: commerciale, turistico, residenziale**. E' stato ubicato a sud dell'abitato esistente, di fronte alla zona di edilizia economica e popolare lungo la nuova strada da Via De Amicis all'incrocio tra Via Valnera e Via 2 Giugno. Il piano terreno, della superficie lorda di mq. 2.500 é destinato integralmente ad attività commerciali; il primo piano, della superficie lorda di mq. 1.800 è destinato a terziario-turistico, il secondo piano della superficie lorda di mq. 1.200, a residenza. Sono previsti dodici alloggi. **La cubatura totale è di mc. 21.500.**

Ai due lati del complesso sono prescritte **aree di parcheggio**; in parte per le soste lunghe, in parte a servizio dell'abitato; sarà così possibile nei mesi estivi pedonalizzare Via De Amicis. A causa dei rapporti visuali con il soprastante borgo, i parcheggi debbono essere schermati da consistenti cortine di alberi.

La soluzione tipo - morfologica è prescrittiva; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Qualora si intenda variare le superfici indicate per le varie destinazioni d'uso, con conseguenti lievi modifiche tipo-morfologiche, l'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

I terreni retrostanti, fino al Fosso della Valnera presentano un notevole valore paesistico in quanto costituiscono la spalla verde del soprastante abitato; per tale motivo sono tutelati da manomissioni edilizie e colturali mediante il vincolo di verde privato.

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 simili a quelle adiacenti. **Una nuova strada alberata, della larghezza totale di 12 metri, di cui quattro riservati a percorso pedonale, disimpegna alcuni fabbricati, della cubatura totale di 9.600 mc.**, pari a 24 alloggi.

Nel tratto centrale della strada alberata sono previsti **un parcheggio e un piccolo giardino per complessivi 1.200 mq.**

La soluzione tipo - morfologica é indicativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 55

Lungo Via della Fiera, su un terreno in leggero pendio verso sud, a valle dell'esistente edificio scolastico, è previsto un **fabbricato residenziale** di dodici alloggi, per una cubatura di **mc. 5.400,** analogo a quelli posti sul lato opposto della strada.

La soluzione tipo - morfologica è prescrittiva; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

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 tipo-morfologica é orientativa; l'attuazione é assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento é considerato di saturazione.

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. 50 AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI MONTEGEMOLI

Per l'ambito dell'insediamento produttivo di Montegemoli sono confermati il Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) e la relativa disciplina urbanistica.

Tuttavia, l'intero ambito, come risulta perimetrato negli elaborati grafici della Variante Generale, destinato a piccole industrie , artigianato e commercio (Art. 27: D5), comprende anche aree in incremento al sopradetto PIP e aree esterne al PIP già occupate da usi produttivi. Il Comune procederà alla formazione di strumento attuativo di assestamento, esteso a tutto l'ambito, in modo da riprogettare l'insediamento conformemente agli indirizzi ambientali stabiliti dalle presenti NTA, per quanto riguarda gli aspetti connessi alla infrastrutturazione delle aree, allo schema di distribuzione e di relazione tra gli impianti, alla loro caratterizzazione tecnologica e produttiva, alla verifica dell'impatto sul paesaggio e sull'equilibrio delle risorse ambientali: acqua, aria, suolo.

In particolare, saranno verificate le quantità e le modalità di approvvigionamento idrico; lo smaltimento dei rifiuti; l'adeguamento alle normative sugli inquinamenti; il soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/1968.

In attesa dell'approvazione dello strumento attuativo di assestamento, sono ammessi all'interno del PIP gli interventi , le destinazioni d'uso, gli indici e le norme del PIP stesso, salvo che non contrastino con gli indirizzi sopra elencati e che non possano comprometterli. Le aree in incremento non potranno essere utilizzate fino alla approvazione dello strumento attuativo di assestamento di cui

al 2° capoverso del presente articolo.

Per le aree già occupate da usi produttivi, esterne al PIP vigente e alle aree previste in incremento dalla Variante Generale, sono ammessi gli interventi stabiliti per le zone D5.

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'azzonamento risultante dagli elaborati grafici.

ART. 51 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;

ART. 52 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.

La strada esistente lungo la costa dovrà essere trasformata in percorso per pedoni e cicli, in modo da eliminare una presenza incongrua con i valori ambientali dell'ambito e per evitare l'accesso al traffico meccanizzato.

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

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, valgone 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), nonchè 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 nonchè 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 inclusi due piccoli abitati del Casone e di Baratti per i quali valgono le norme specifiche di cui ai precedenti interventi unitari 44 e 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 concessionati.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

Per i soli lavori di cui sopra, nonchè 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 del Corpo Forestale dello Stato.

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 - nonchè 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.

Negli ambiti del Podere il Casone e nel nucleo edificato della Torre di Baratti sono ammesse le opere e le destinazioni d'uso descritte negli interventi unitari n° 44 e 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 Fabbricciane, 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 prevalententemente 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 perimetrale 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.).

Nuove costruzioni sono consentite esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e servizi per la balneazione e per la fruizione controllata del Bosco della Sterpaia.

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 e sul lato Nord del Fosso Cervia, nel tratto compreso tra Ponte Perelli 1 e Ponte Perelli 2, 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 a tale scopo l'argine Ovest del 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 d1;
- 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 d3 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) 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 RIOTORTO 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 concessionati.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

Per i soli lavori di cui sopra, nonchè 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 del Corpo Forestale dello Stato.

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.

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.

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 ndicati 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 ed interventi, in contrasto con le previsioni e con le prescrizioni della Variante Generale, decadono alla data di adozione della Variante Generale salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano portati a termine entro tre (3) anni dalla data di inizio.

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.

ALLEGATI

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, é da attenersi alla "carta della fattibilità" e allo schema allegato, nonchè 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, valide come Norme Generali, mentre per determinati ambiti e per particolari tipi di intervento sono state predisposte norme specifiche.

Per le aree indicate in classe 3 nella carta del rischio idraulico, la fattibilità risulta sempre condizionata alle verifiche di progetto ed è indicata con il simbolo 3i nella cartografia di riferimento, nella quale è riportato il perimetro dell'ambito "B" di cui all'art. 5 della Del. C.R. n° 230/94.

- **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 3i** (condizionata)

Sono necessarie le relazioni geologica e geotecnica preventiva a livello di area complessiva, basata 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** (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

1. Interventi sull'edificato

Vale quanto disposto per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

2. Interventi di nuova realizzazione e ristrutturazione di strade poderali comportanti scavi, rinterri e modeste opere di sostegno:

. se ricadenti su terreni inseriti in classe 1 e 2 di pericolosità la fattibilità è senza particolari limitazioni (classe 1);

. se ricadenti su terreni inseriti in classe 3 di pericolosità la fattibilità è normalmente vincolata a livello di progetto (classe 2);

. se ricadenti in classe 4 di pericolosità la fattibilità è condizionata ad una indagine di dettaglio a livello di area complessiva (classe 3) e il rilascio della concessione è vincolato all'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini.

3. Costruzioni superiori agli 80 mc., scannafossi e muri di sostegno, reti idriche e fognarie, serbatoi di accumulo e sistemi di

derivazione dei corsi d'acqua, infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria in genere:

. se ricadenti su terreni inseriti in classe 1 e 2 di pericolosità la fattibilità è normalmente vincolata a livello di progetto (classe 2);

. se ricadenti su terreni inseriti in classe 3 di pericolosità la fattibilità è condizionata da una indagine di dettaglio a livello di area complessiva (classe 3);

. se ricadenti, anche parzialmente, su terreni inseriti in classe 4 di pericolosità, la fattibilità è limitata (classe 4) e se ne vieta la realizzazione sino a quando non sarà effettuata la bonifica del sito.

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 o riduca la sezione di deflusso delle acque, nelle aree inserite in classe 3 nella carta del Rischio Idraulico, sono vietati i locali interrati o seminterrati e le destinazioni d'uso residenziale al piano terreno.

Per gli insediamenti produttivi e le opere infrastrutturali le soluzioni progettuali, basate sui risultati dell'indagine geologico-tecnica di dettaglio e sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche dell'area, dovranno prevedere il rialzamento dei piani di posa dei manufatti, opere arginali di difesa o altri interventi di difesa dalle acque.

Si rimanda quindi alla fase di intervento diretto o alla formazione dello strumento urbanistico attuativo, l'individuazione e la localizzazione degli interventi di regimazione idraulica di cui all'art. 7.1 della Del. C.R. n° 230/94.

EMUNGIMENTI DAL SOTTOSUOLO

Premesso che su tutto il territorio comunale i pozzi andranno realizzati in modo tale da tutelare le risorse idriche sotterranee (vedi le norme per la costruzione dei pozzi per acqua redatte dall'A.N.I.P.A.), di seguito si descrivono le prescrizioni per le zone omogenee dal punto di vista idrogeologico, individuate in elaborato grafico.

Si precisa che le perimetrazioni delle zone 1 e 2 sono di tipo dinamico, cioé suscettibili di variazioni a seguito sia di eventi naturali sia antropici. Per questo motivo tali perimetrazioni potranno essere

modificate nel tempo sulla base di rilevazioni dei parametri chimico fisici delle acque di falda. Tali rilevazioni saranno effettuate dal G.I.G.R.I. e le relazioni tecniche sui risultati delle indagini saranno sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che con apposito atto potrà deliberare le modifiche necessarie ai perimetri delle zone in oggetto.

Zona 1 - In quest'area caratterizzata da elevati valori del contenuto salino delle acque di falda e da un forte abbattimento della superficie piezometrica, è fatto divieto assoluto di nuova escavazione per pozzi artesiani. Sono invece utilizzabili le risorse della falda freatica superficiale.

Anche il rinnovo delle concessioni di emungimento per i pozzi artesiani é vincolato alla verifica tecnica delle situazioni idrogeologiche locali sulla base dei quantitativi emunti.

Zona 2 - Sono presenti acquiferi limitatamente utilizzabili a causa delle acque tendenzialmente salmastre.

In queste aree si potranno concedere nuovi emungimenti solo a condizione che siano posti in atto tutti i sistemi di risparmio da parte degli utilizzatori. Le portate emungibili dai pozzi artesiani dovranno essere limitate e derivate da opere realizzate secondo metodologie tecniche adeguate.

Sono comunque utilizzabili le acque freatiche superficiali.

ALLEGATO 2

MANUALE DI INDIRIZZO E GUIDA

TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Interventi di *manutenzione ordinaria e straordianria* su edifici soggetti alle categorie c c1 d1, di *restauro* c, di *risanamento conservativo* c1, di *ristrutturazione edilizia* d1.

Nelle architetture contemporanee soggette a conservazione sono da mantenere materiali e tecniche originari. 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 alterazioni degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
- non possono comportare l'uso di materiali, tecniche e configurazioni diversi da quelle originarie 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 igienico e funzionali, devono essere realizzate i lastre di pietra tradizionale con profondità strettamente necessaria, 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.

Sono vietate le insegne a bandiera e esterne alle specchiature costituite dai profili decorativi.

pavimenti:

devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari soprattutto negli spazi distributivi (portici, logge, ingresso, cucina, scale, ecc.);

rivestimenti:

sono ammessi solo nei servizi igienici e nelle cucine con altezza preferibilmente non superiore a 1,60 m. e limitati alle pareti attrezzate;

copertura:

deve essere realizzata in coppi ed embrici di materiale 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.. I vani sottotetto non possono essere controsoffittati;

rifacimento o installazione di impianti:

l'impianto di riscaldamento deve essere limitato ai locali

ad uso abitativo, le eventuali centrali termiche devono essere ricavate all'interno dell'edificio in locali marginali. Gli impianti di sollevamento e gli impianti igienico-sanitari non devono alterare lo schema distributivo dell'edificio;

bagni e cucine:

i nuovi bagni devono essere realizzati in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'edificio. Le vecchie cucine non possono essere suddivise. Nuove cucine possono essere realizzate in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'edificio;

chiusure e aperture interne:

non devono modificare lo schema distributivo originario. In ogni caso la chiusura di porte deve essere sempre 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, c1), di *ristrutturazione edilizia* (d1)

il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti deteriorate e non con la totale sostituzione, anche se nelle forme tradizionali, degli elementi costitutivi. 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 regolare 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 o non stabili;
- non devono essere usati 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;
- le pavimentazioni devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò non determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere in terra battuta, in ghiaietto, in pietra. 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, sia sulle murature che a vista, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti delle strade
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici.
- sono vietate le insegne a bandiera e debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi.

Le prescrizioni sopra stabilite costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata