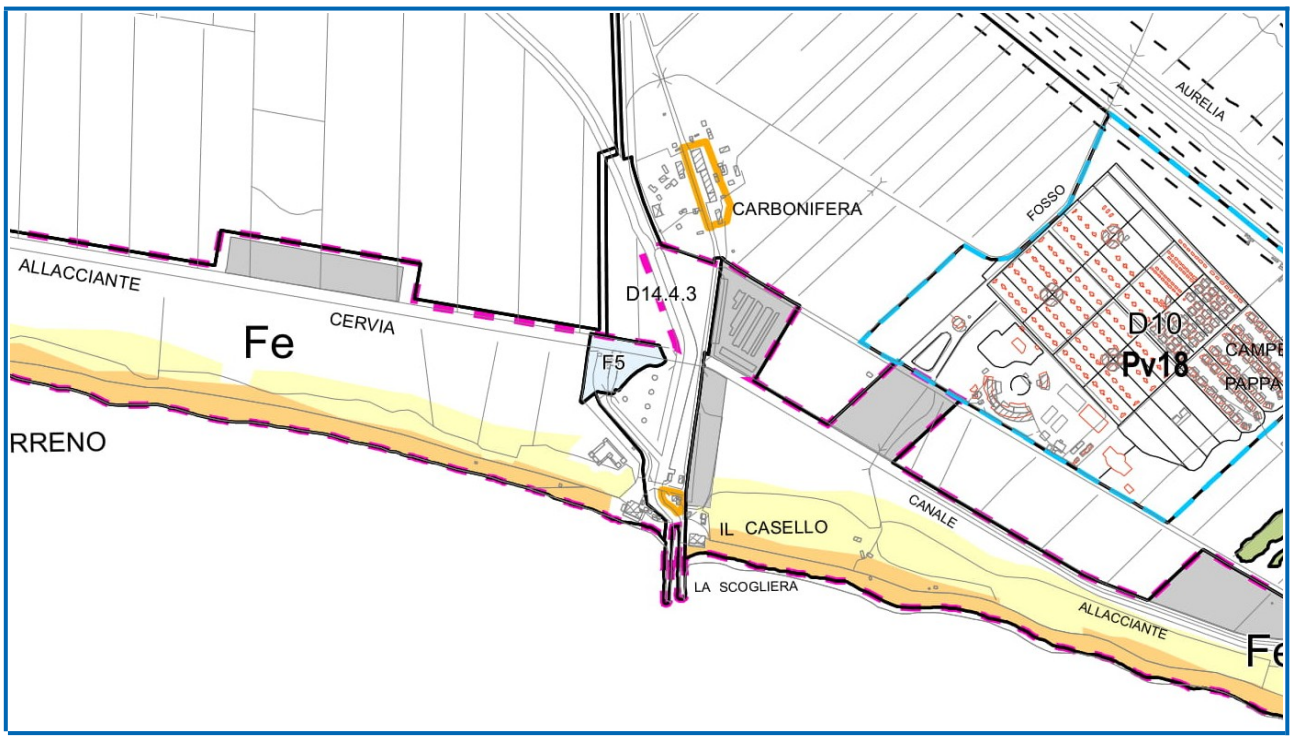
COMUNE DI PIOMBINO
Provincia di Livorno

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE ED ECONOMICA
arch. Camilla Cerrina Feroni (Dirigente)
Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici
dott.ssa Laura Pescini (Responsabile)
arch. Salvatore Sasso (istruttore direttivo tecnico)
ing. Mariarosaria Mezzacapo (istruttore tecnico)

VARIANTE DI MANUTENZIONE/ADEGUAMENTO AL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

(seconda fase)

ALLEGATI CARTOGRAFICI



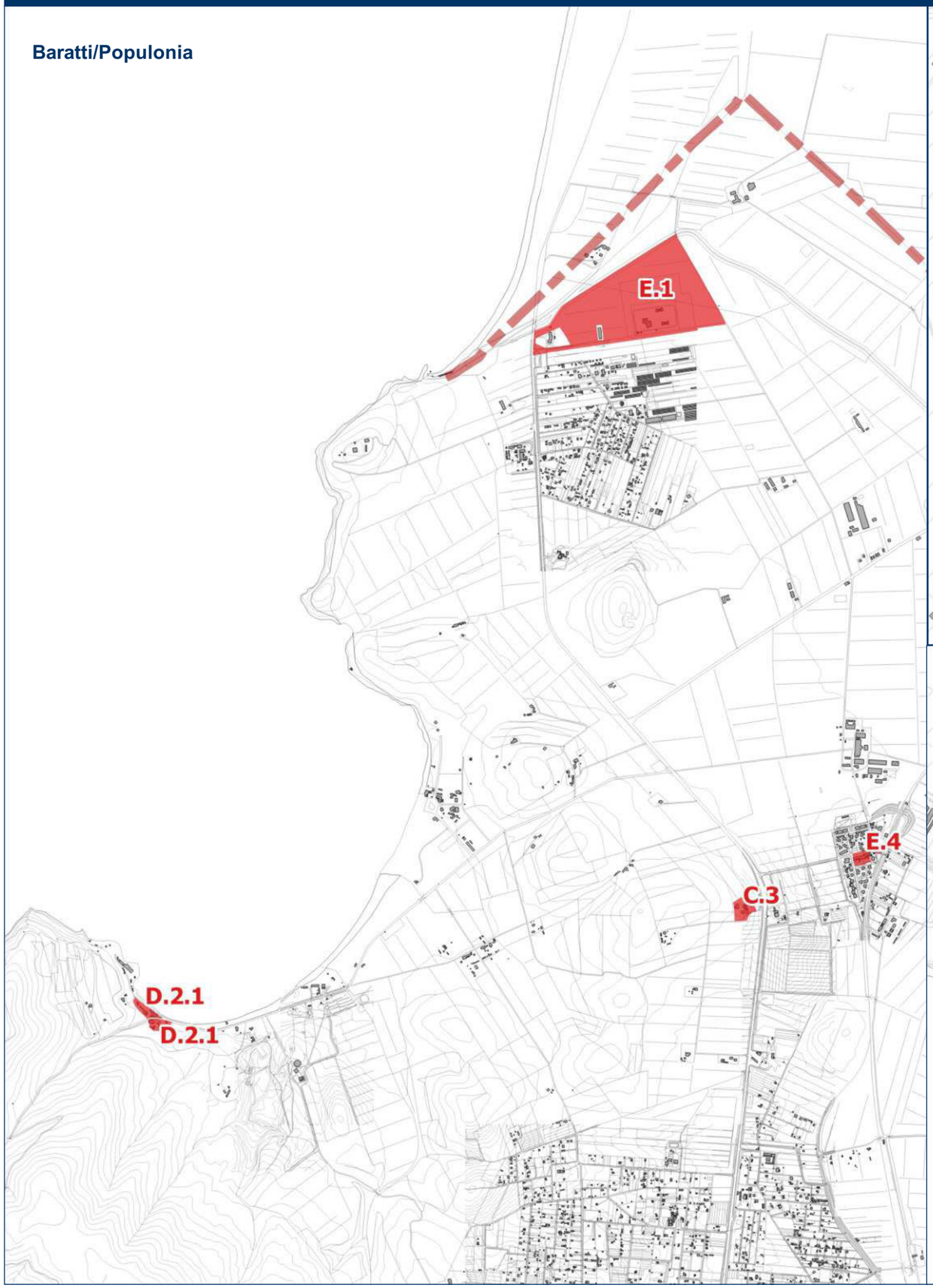
Novembre 2018

LOCALIZZAZIONE AMBITI PUNTUALI OGGETTO DI VARIANTE - CITTÀ



LOCALIZZAZIONE AMBITI PUNTUALI OGGETTO DI VARIANTE - FRAZIONI

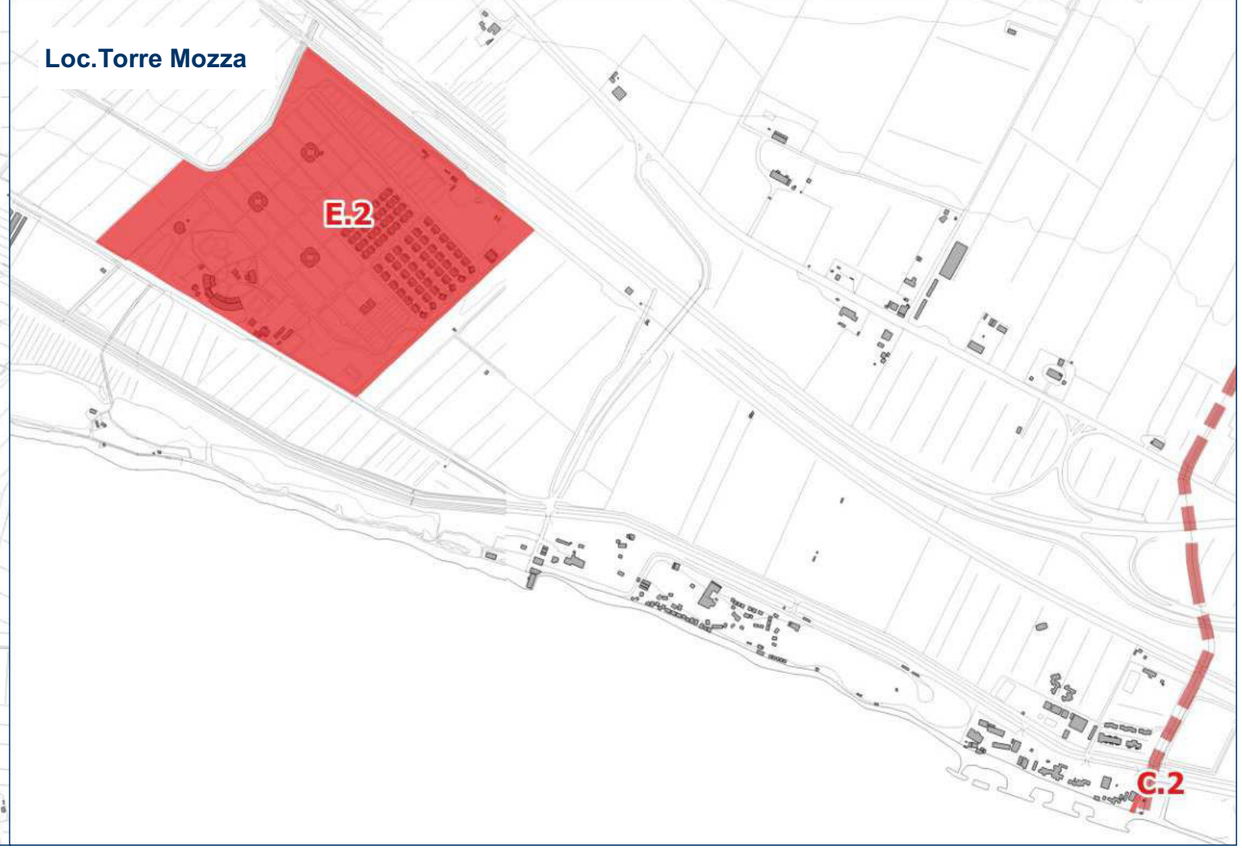
Baratti/Populonia



Riotorto



Loc.Torre Mozza



LOCALIZZAZIONE AMBITI PUNTUALI OGGETTO DI VARIANTE - CITTÀ - Individuazione del Sistema Insediativo



LOCALIZZAZIONE AMBITI PUNTUALI OGGETTO DI VARIANTE - FRAZIONI - Individuazione del Sistema Insediativo

Baratti/Fiorentina

E.1

C.3

E.4

D.2.1

D.2.1

Riotorto

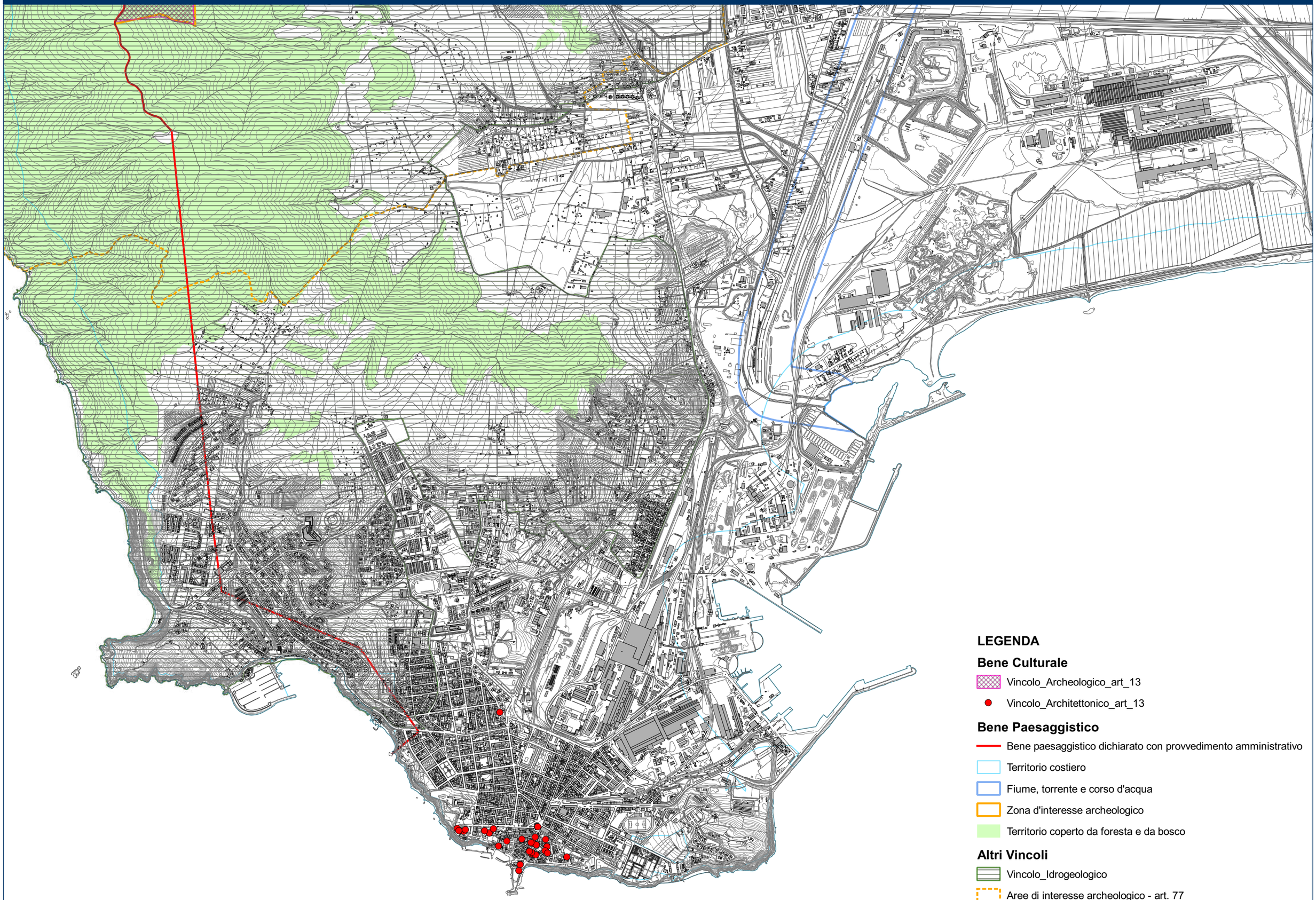
E.5

Loc.Torre Mozza

E.2

C.2

VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - Regolamento Urbanistico



VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - Regolamento Urbanistico

Baratti/Populonia

Riotorto

Loc.Torre Mozza

LEGENDA

Bene Culturale

- Vincolo_Archeologico_art_13
- Vincolo_Architettonico_art_13

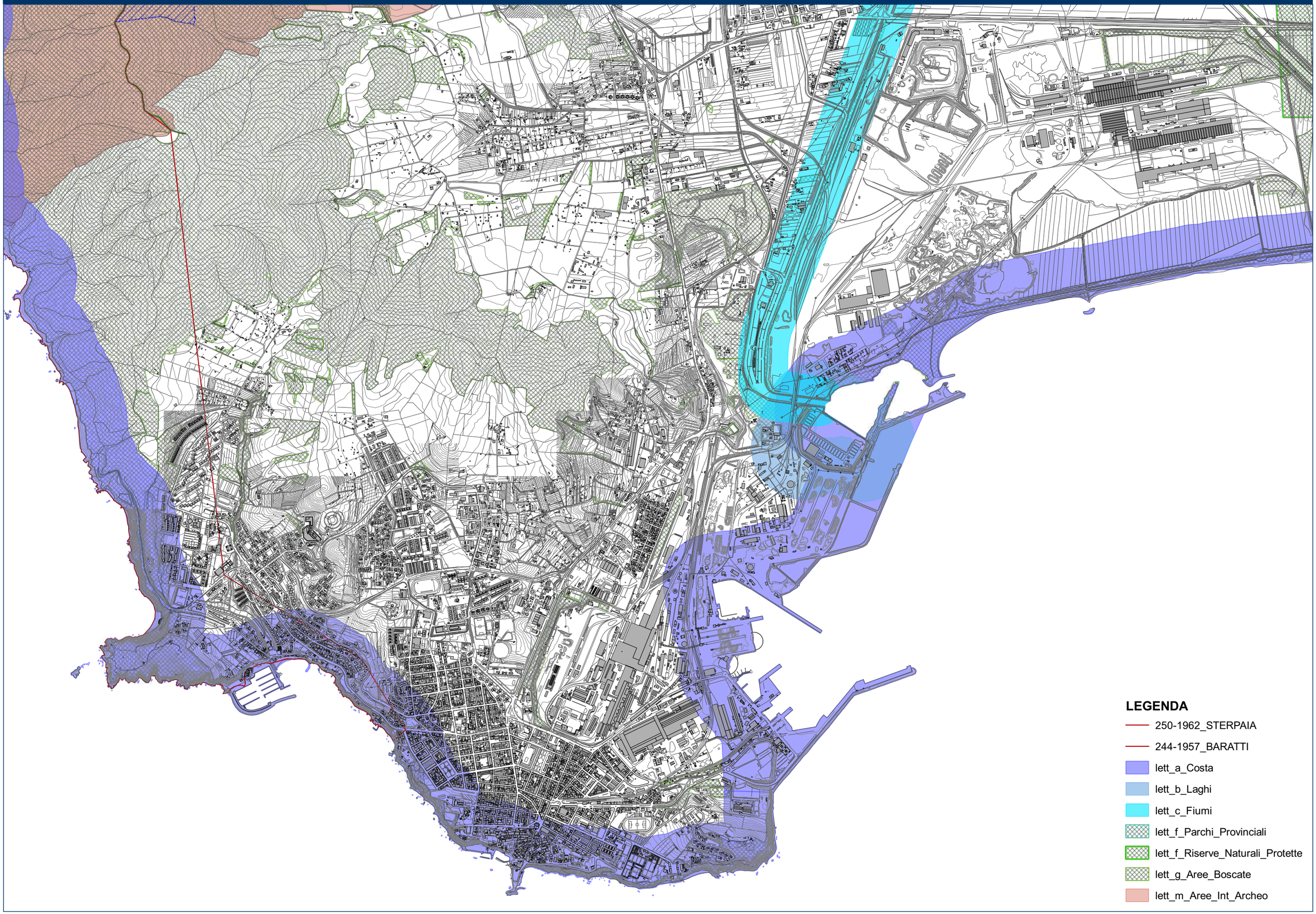
Bene Paesaggistico

- Bene paesaggistico dichiarato con provvedimento amministrativo
- Territorio costiero
- Fiume, torrente e corso d'acqua
- Zona d'interesse archeologico
- Territorio coperto da foresta e da bosco

Altri Vincoli

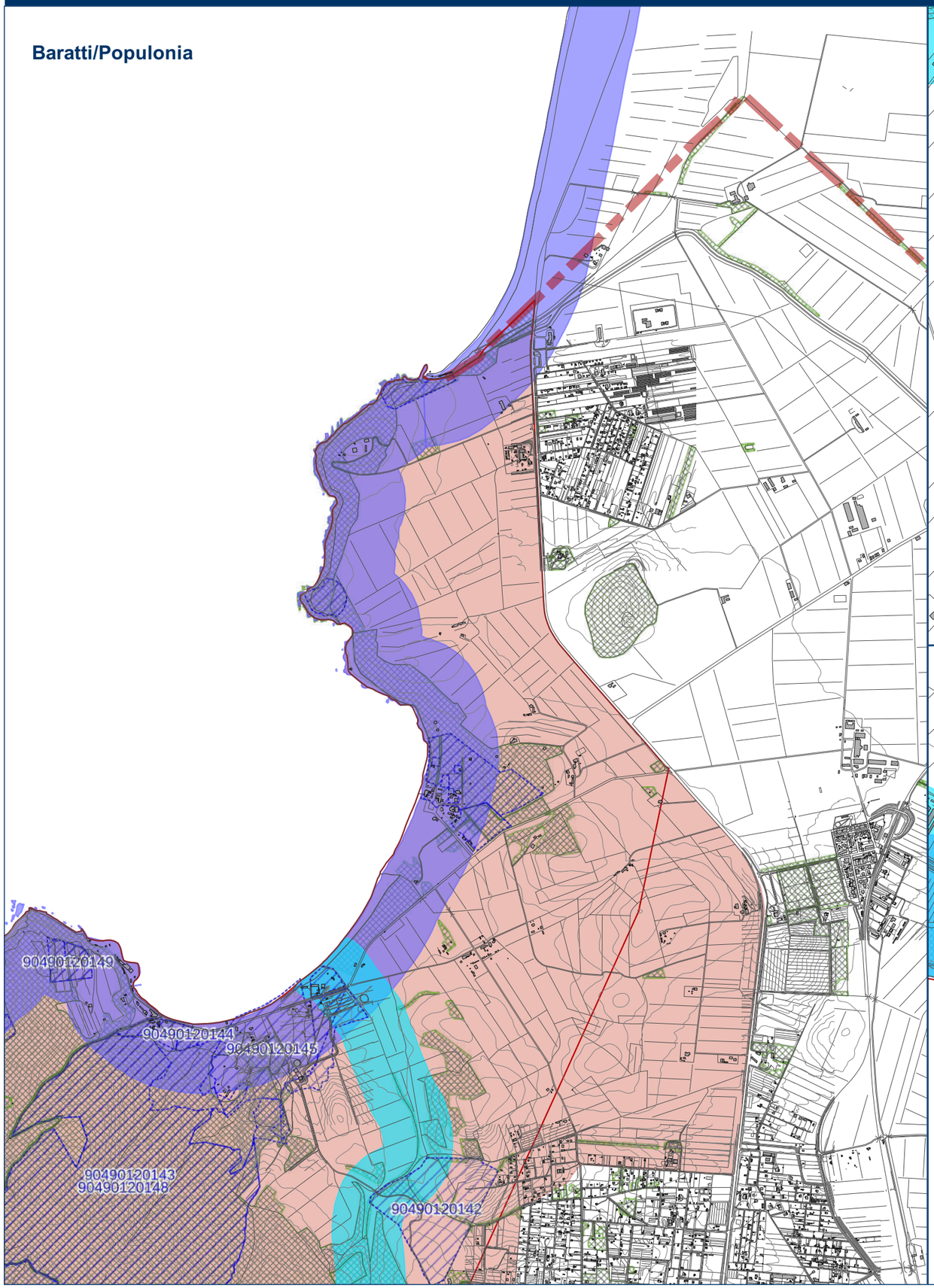
- Vincolo_Idrogeologico
- Aree di interesse archeologico - art. 77

VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - PIT/PPR

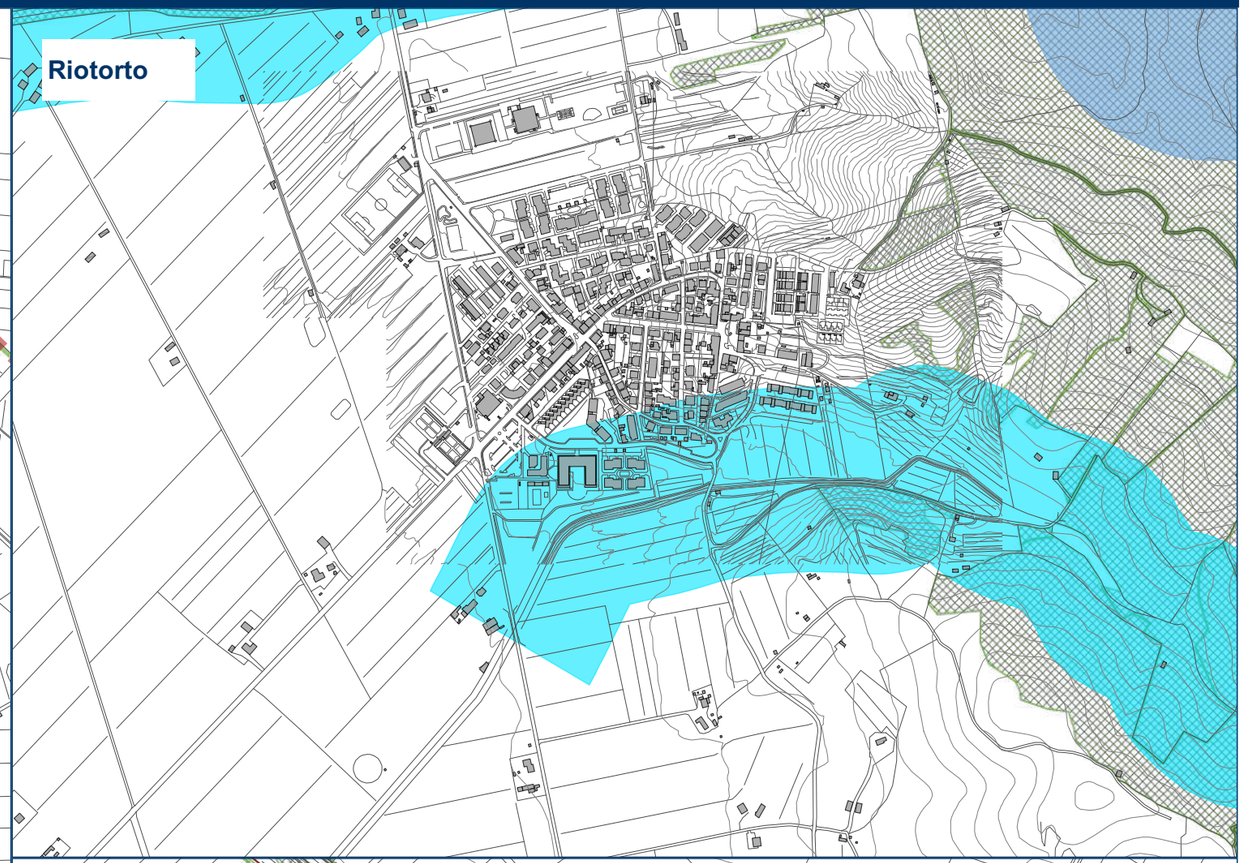


VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - PIT/PPR

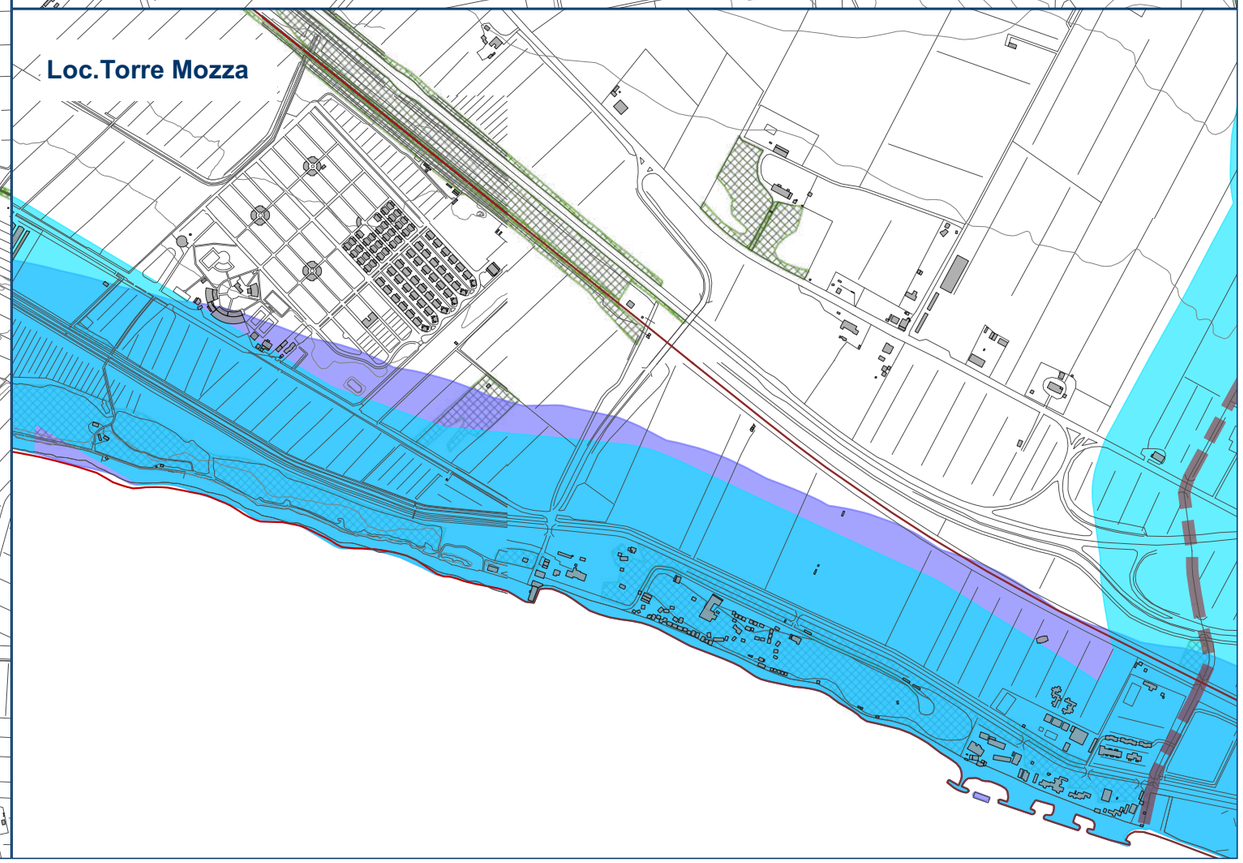
Baratti/Populonia



Riotorto



Loc.Torre Mozza



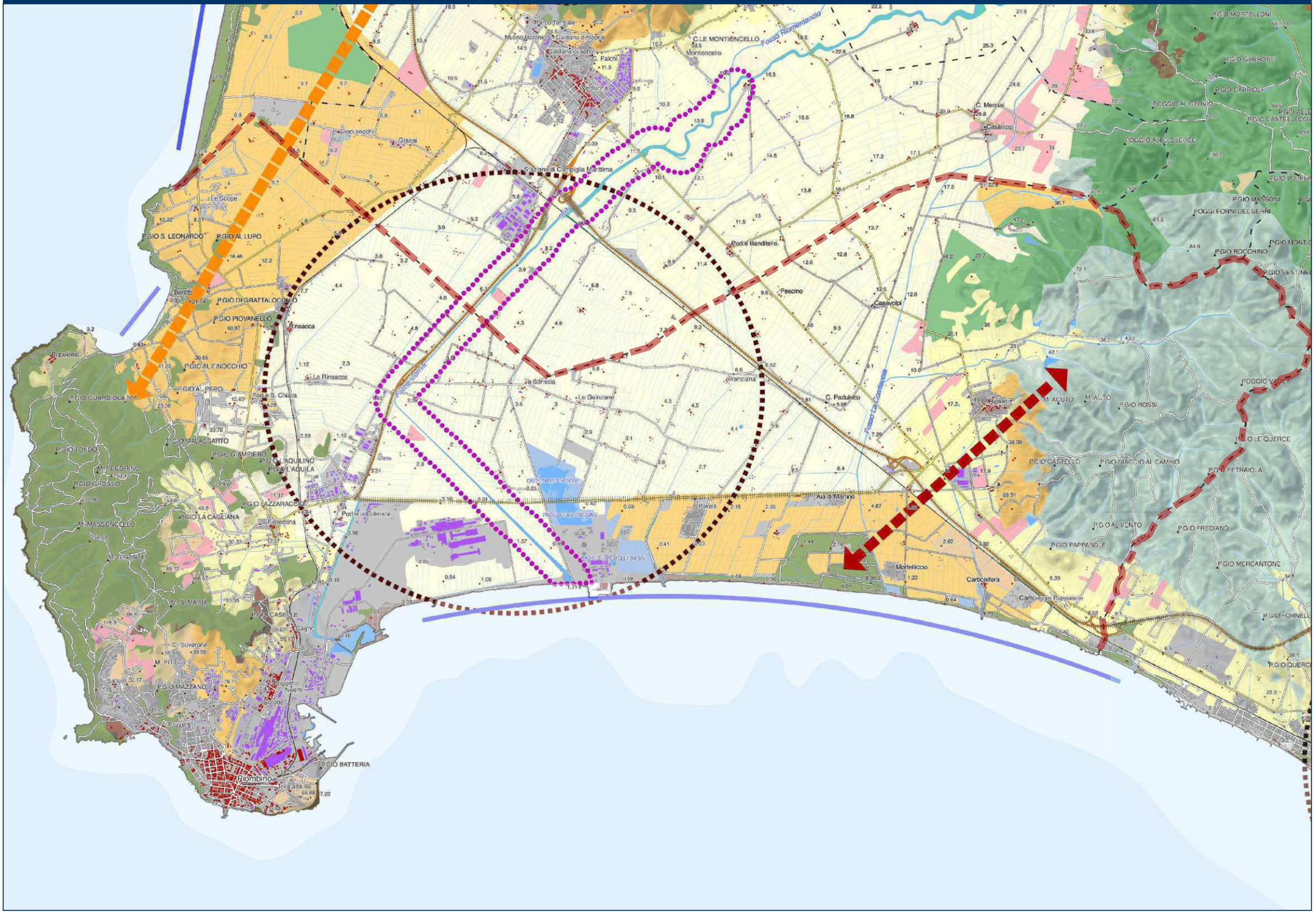
PIT/PPR - Caratteri del Paesaggio



PIT/PPR - Sistemi Morfogenetici



PIT/PPR - Rete Ecologica



PIT/PPR - Territorio Urbanizzato



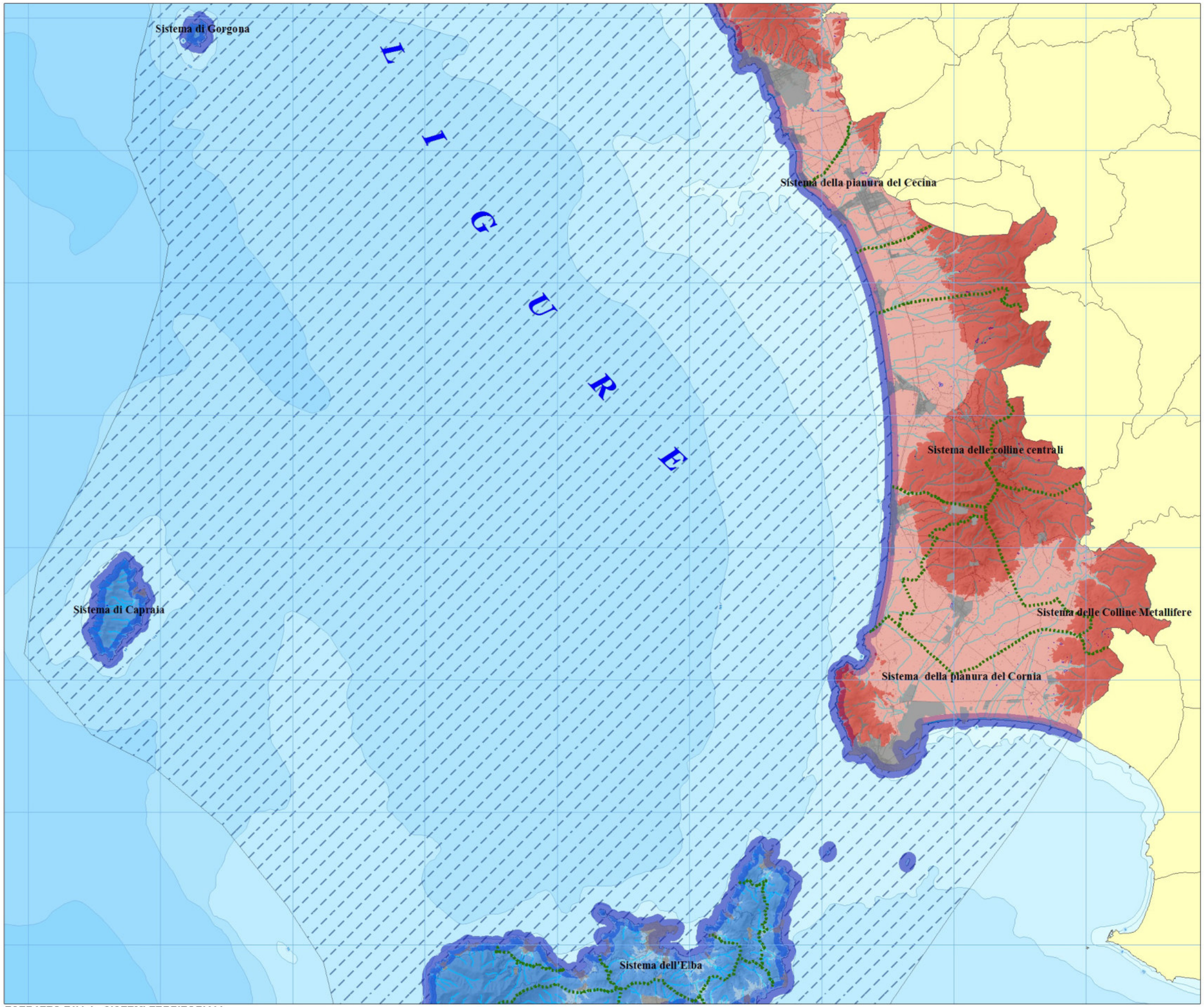
PTC - Sistemi Territoriali

LEGENDA

- Confini comunali
- Sistema delle città e degli insediamenti
- Sistema del mare
- Sistema della linea di costa

Sistema insulare
- Collina
- Pianura

Sistema della collina toscana
- Collina
- Pianura



ESTRATTO TAV. 1 - SISTEMI TERRITORIALI
scala 1:150.000

PTC - Invarianti Aree Protette

TAV. 8	SISTEMA FUNZIONALE PROVINCIALE DELLE AREE PROTETTE INVARIANTI
Scala 1:100.000	



Legenda

- Area Naturale Marina (ANM...)
- Riserva Statale (RS...)
- ANPIL (ANPIL...)
- Parco Provinciale (PP...)
- Parco Nazionale dell' Arcipelago Toscano
- Riserva Provinciale (RP...)
- Area protetta ai sensi della L. R. 56/2000 (IT...)
- Confini comunali

Riserve statali

N.	NOME
RS1	BIBBONA
RS2	CALAFURIA
RS3	ISOLA DI MONTECRISTO
RS4	MARSILIANA
RS5	TOMBOLO DI CECINA

Riserve provinciali

N.	NOME
RP1	OASI DELLA CONTESSA
RP2	PADULE ORTI BOTTAGONE

Parchi provinciali

N.	NOME
PP1	PARCO PROVINCIALE DEI MONTI LIVORNESI
PP2	PARCO PROVINCIALE DI MONTIONI, VERSANTE LIVORNESE

ANPIL

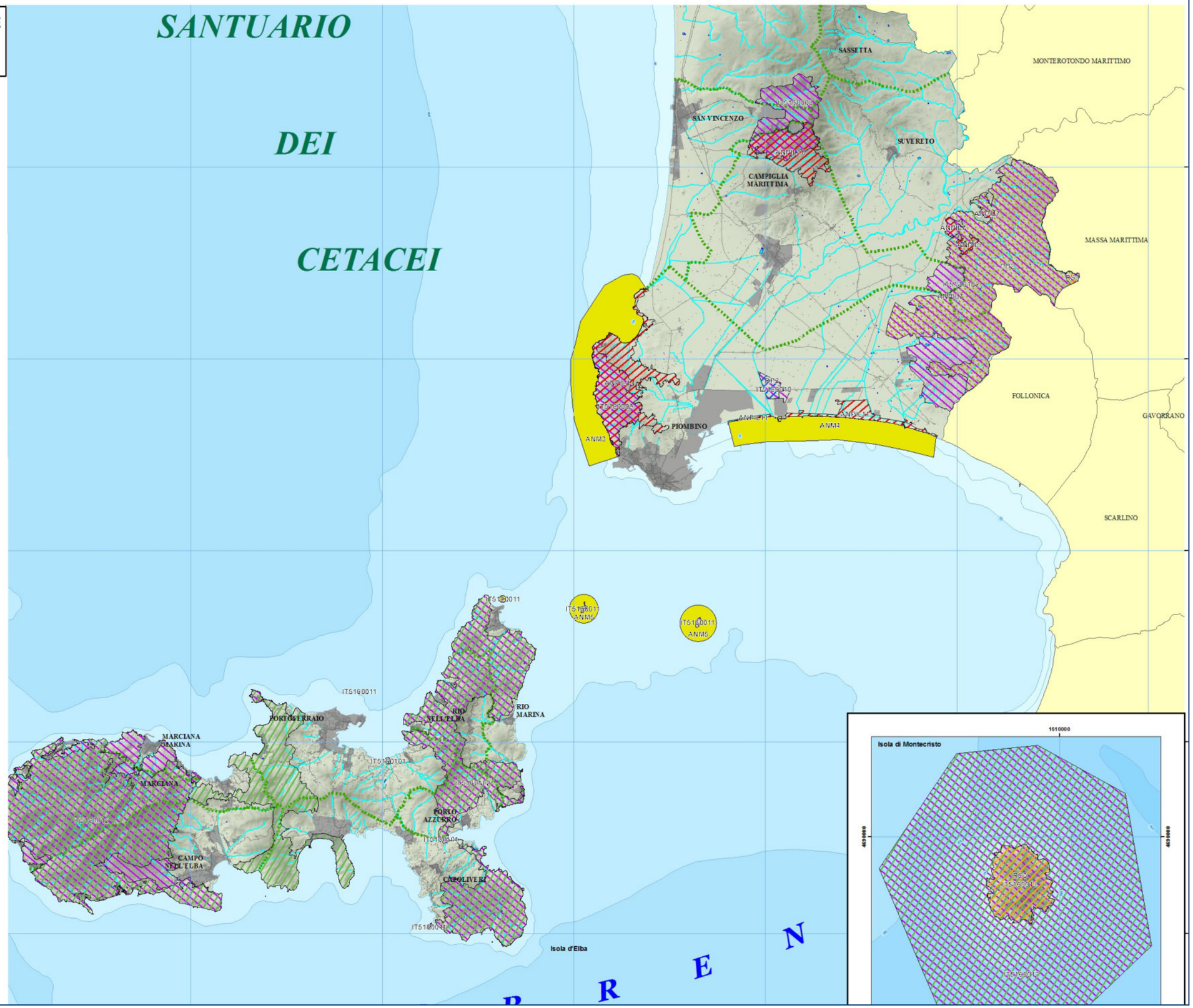
N.	NOME
ANPIL1	BARATTI POPULONIA
ANPIL2	COLOGNOLE
ANPIL3	FIUME CECINA
ANPIL4	FORESTA DI MONTENERO
ANPIL5	FORESTA VALLE BENEDETTA
ANPIL6	MACCHIA DELLA MAGONA
ANPIL7	MONTIONI
ANPIL8	PARCO DEL CHIOMA
ANPIL9	PARRANA SAN MARTINO
ANPIL10	SAN SILVESTRO
ANPIL11	STERPAIA
ANPIL12	TORRENTE CHIOMA

Aree protette ai sensi della L. R. 56/200

Codice NAT2000	NOME	TIPO
IT5160001	PADULE DI SUESE E BISCOTTINO	SIR - SIC - ZPS
IT5160002	ISOLA DI GORGONA	SIR - SIC
IT5160003	TOMBOLO DI CECINA	SIR - ZPS
IT5160004	PADULE DI BOLGHERI	SIR - SIC - ZPS
IT5160005	BOSCHI DI BOLGHERI, BIBBONA E CASTIGLIONCELLO	SIR - SIC
IT5160006	ISOLA DI CAPRAIA	SIR - SIC
IT5160007	ISOLA DI CAPRAIA - AREA TERRESTRE E MARINA	SIR - ZPS
IT5160008	MONTE CALVI DI CAMPIGLIA	SIR - SIC
IT5160009	PROMONTORIO DI PIOMBINO E MONTE MASSONCELLO	SIR - SIC
IT5160010	PADULE ORTI-BOTTAGONE	SIR - SIC - ZPS
IT5160011	ISOLE DI CERBOLI E PALMAIOLA	SIR - SIC - ZPS
IT5160012	MONTE CAPANNE E PROMONTORIO DELL'ENFOLA	SIR - SIC - ZPS
IT5160013	ISOLA DI PIANOSA	SIR - SIC
IT5160014	ISOLA DI MONTECRISTO	SIR - SIC
IT5160015	ISOLA DI GORGONA - AREA TERRESTRE E MARINA	SIR - ZPS
IT5160016	ISOLA DI PIANOSA - AREA TERRESTRE E MARINA	SIR - ZPS
IT5160017	ISOLA DI MONTECRISTO E FORMICA DI MONTECRISTO - AREA TERRESTRE E MARINA	SIR - ZPS
IT5160101	ZONE UMIDE DEL GOLFO DI MOLA E DI SCHIOPPARELLO	SIR
IT5160102	ELBA ORIENTALE	SIR - ZPS
IT5160103	CALAFURIA	SIR
IT5160104	MONTE PELATO	SIR
IT51A0102	BANDITE DI FOLLONICA	SIR

Aree naturali marine proposte

N.	Nome
ANM1	AREA PROSPICIENTE CALAFURIA
ANM2	AREA PROSPICIENTE IL TOMBOLO DI CECINA
ANM3	AREA PROSPICIENTE BARATTI - POPULONIA
ANM4	AREA PROSPICIENTE STERPAIA
ANM5	AREA PROSPICIENTE LE ISOLE DI CERBOLI E PALMAIOLA



Aree Protette e Siti Natura 2000 - CITTÀ



LEGENDA

AREE PROTETTE

Aree naturali protette di interesse locale

- area superiore a 10ha
- area inferiore a 10ha
- anpil

Riserve naturali regionali (ex provinciali)

- area superiore a 10ha
- area inferiore a 10ha
- riserva
- area contigua

Siti di interesse regionale (sir)

- area superiore a 10ha
- area inferiore a 10ha

Siti Natura 2000 (ZPS)

- area superiore a 10ha
- area inferiore a 10ha

Siti Natura 2000 - ZSC e ZPS coincidenti (ZSC-ZPS)

- area superiore a 10ha
- area inferiore a 10ha

Zone umide ramsar

Aree Protette e Siti Natura 2000 - FRAZIONI

Baratti/Populonia

BARATTI POPULONIA

rio di Piombino e Monte Massoncello

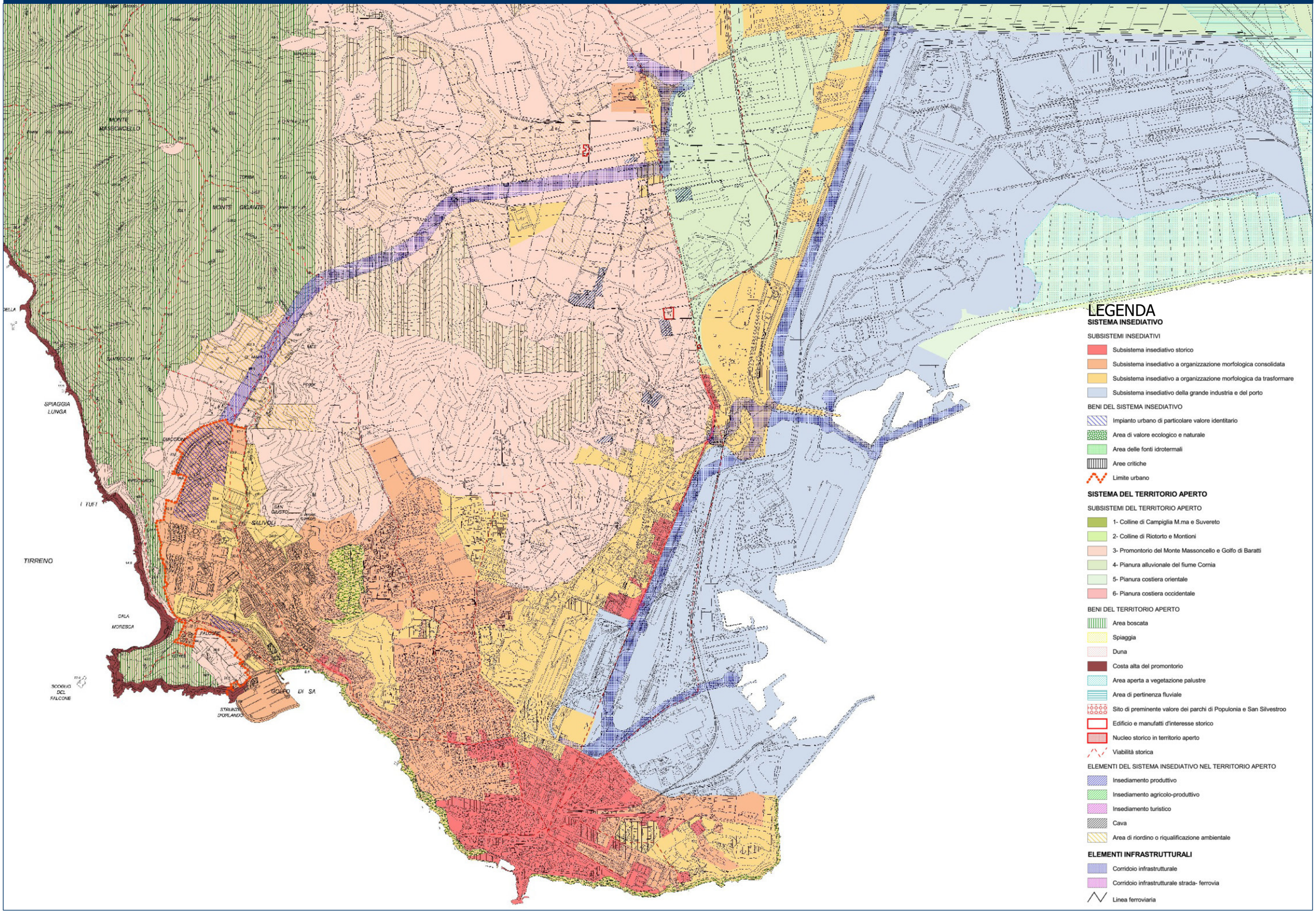
Riotorto

Bandite di Follonica

Loc.Torre Mozza

STERPAIA

Piano Strutturale - Ambiti e Subambiti



Piano Strutturale - Ambiti e Subambiti

Baratti/Populonia

Riotorto

Loc.Torre Mozza

Piano Strutturale - UTOE



LEGENDA

UTOE

- 1-Colline di Suvereto
- 2-Colline di Campiglia M.ma
- 3-Piana di Venturina
- 4-Piana di Fiorentina
- 5-Riotorto e Costa Est
- 6-Città di Piombino
- 7 Aree naturali protette
  - 7.1 Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio
  - 7.2 Ambito di Montioni
  - 7.3 Ambito della Costa Est
  - 7.4 Ambito del promontorio di Piombino
- 8-Riconversione urbana
- 9-Porto e attività produttive

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

VIABILITA' ESISTENTE

- Strada extraurbana principale
- Strada extraurbana secondaria
- Strada extraurbana locale

INTERVENTI SULLA RETE VIARIA

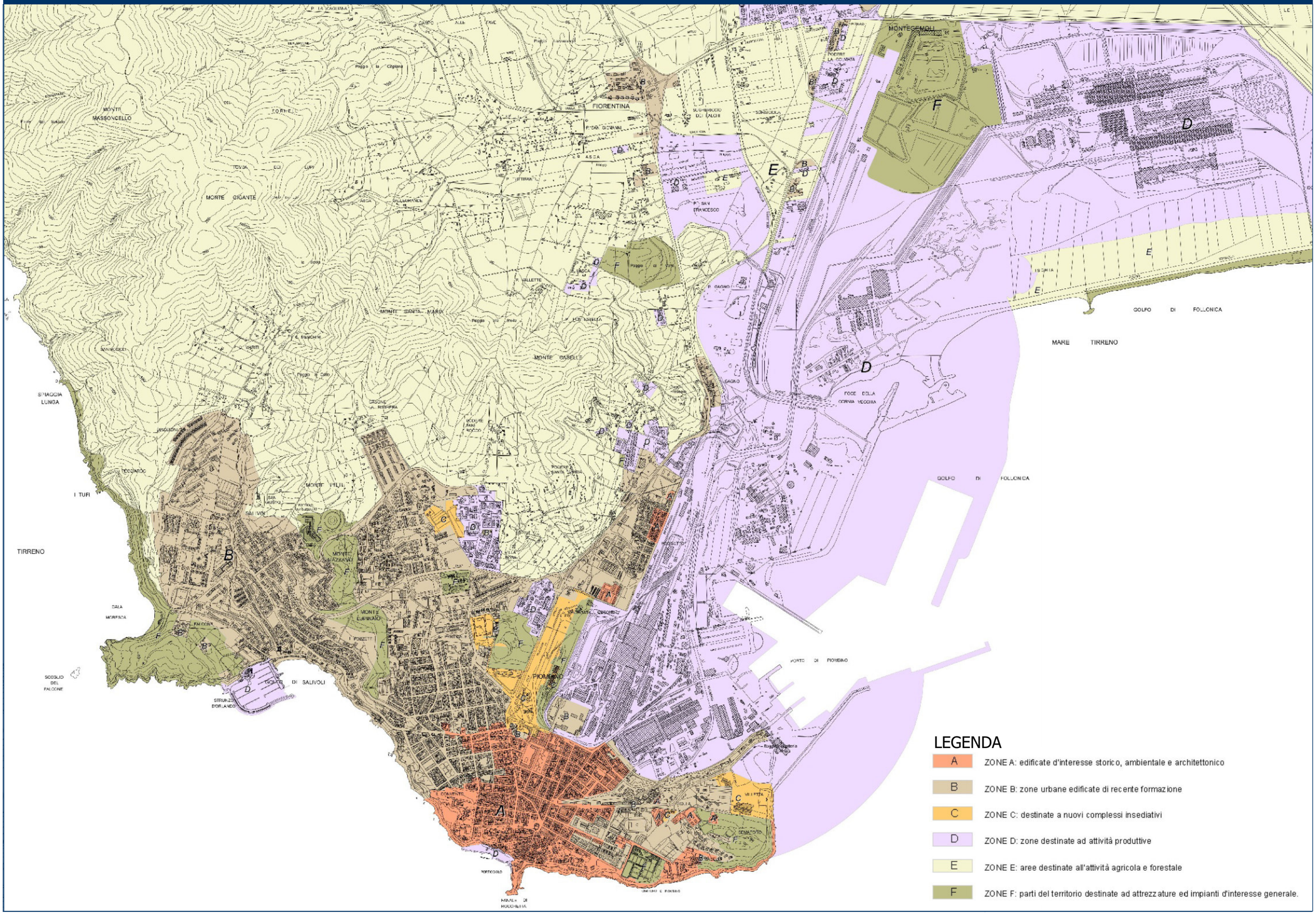
- Strada di progetto
- Corridoio infrastrutturale
- Corridoio infrastrutturale strada - ferrovia
- Strada da ristrutturare
- Strada da riqualificare

FERROVIA

- Linea ferroviaria
- Stazione

- Riserva provinciale Orti Bottagone
- Parco interprovinciale di Montioni
- Confine comunale

Regolamento Urbanistico - Zone Omogenee



Regolamento Urbanistico - Zone Omogenee

Baratti/Populonia

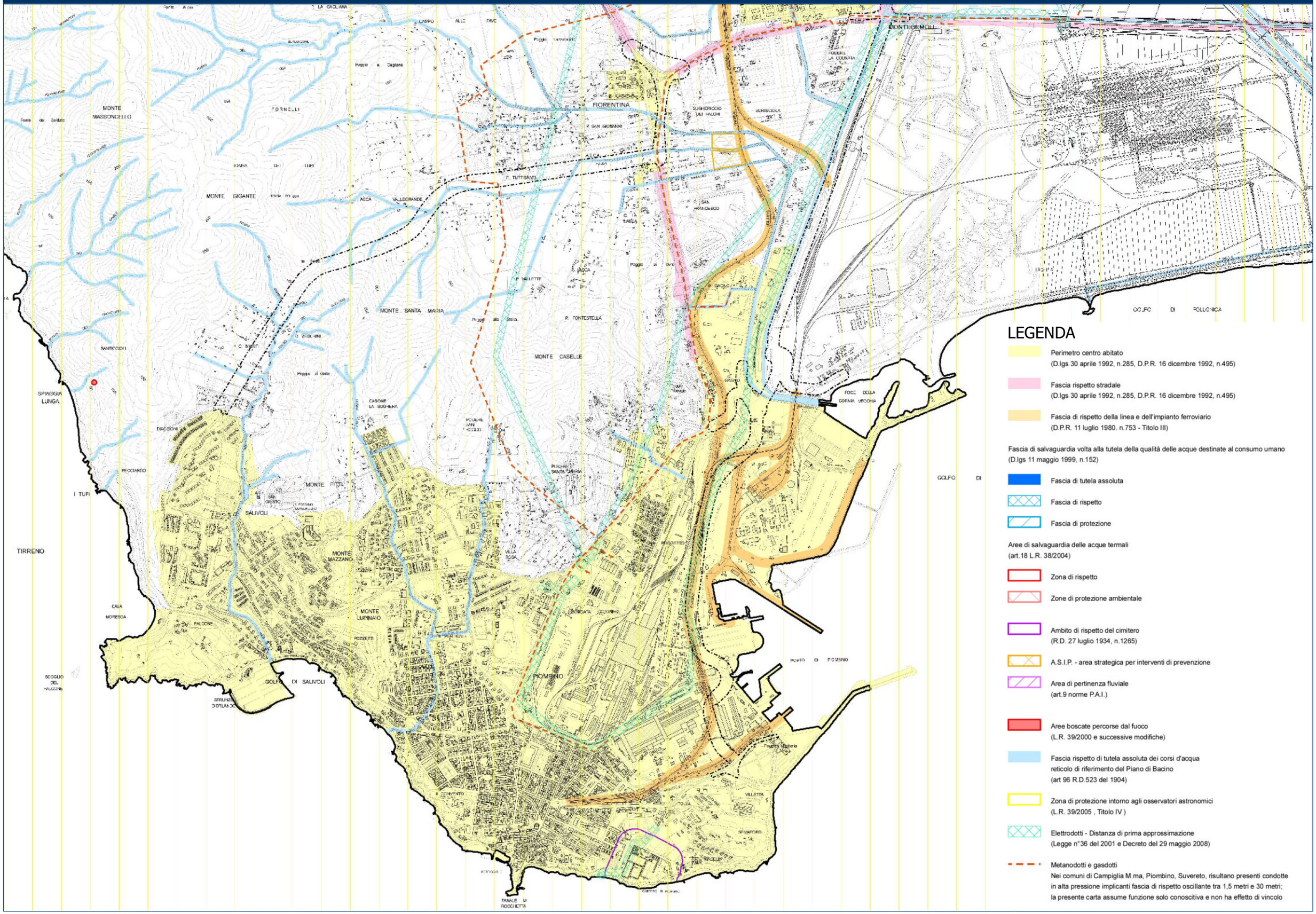
LEGENDA

- A — ZONE A: edificate d'interesse storico, ambientale e architettonico
- B — ZONE B: zone urbane edificate di recente formazione
- C — ZONE C: destinate a nuovi complessi insediativi
- D — ZONE D: zone destinate ad attività produttive
- E — ZONE E: aree destinate all'attività agricola e forestale
- F — ZONE F: parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale.

Riotorto

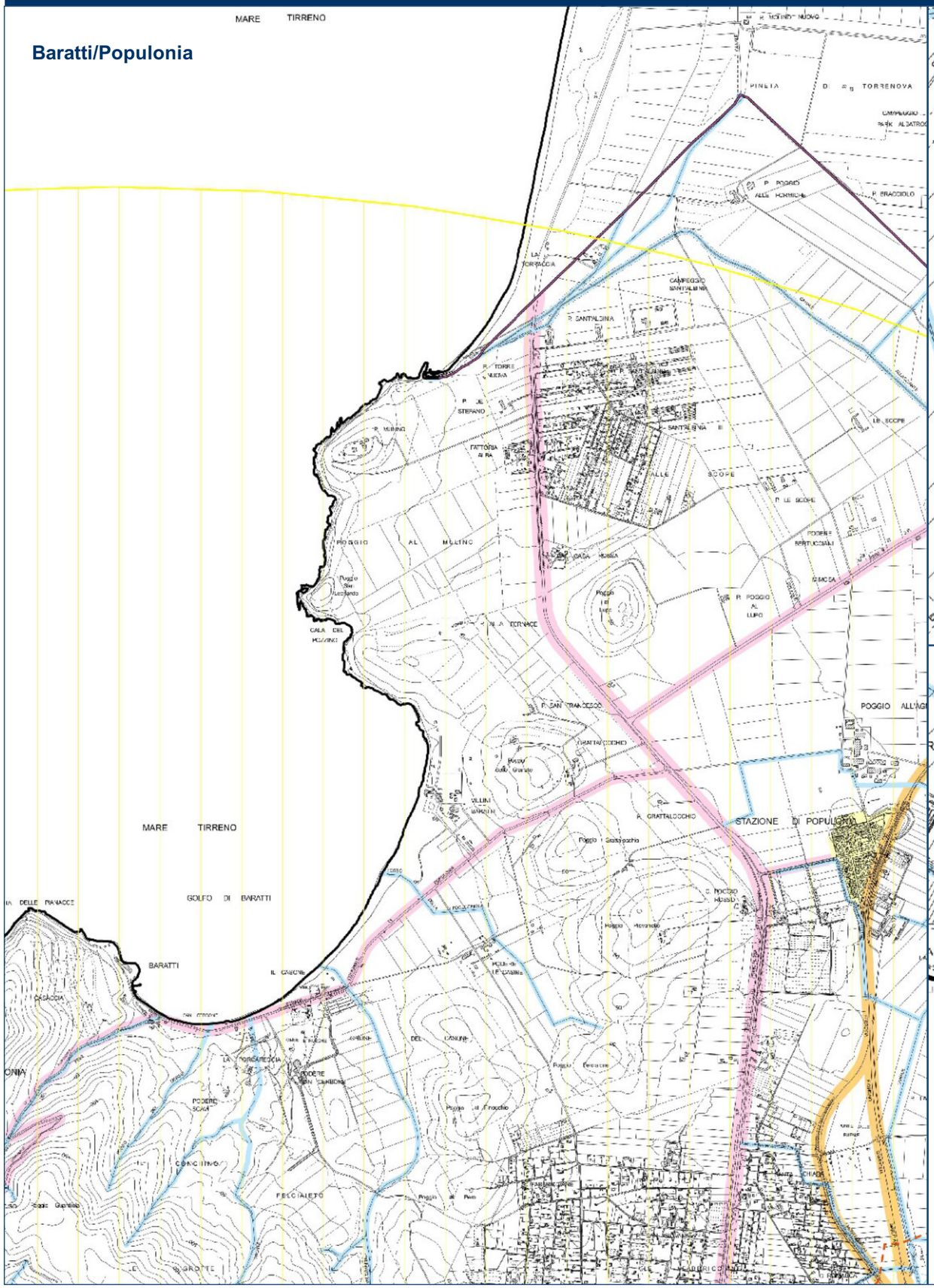
Loc.Torre Mozza

Regolamento Urbanistico - Fasce di Rispetto e Tutela

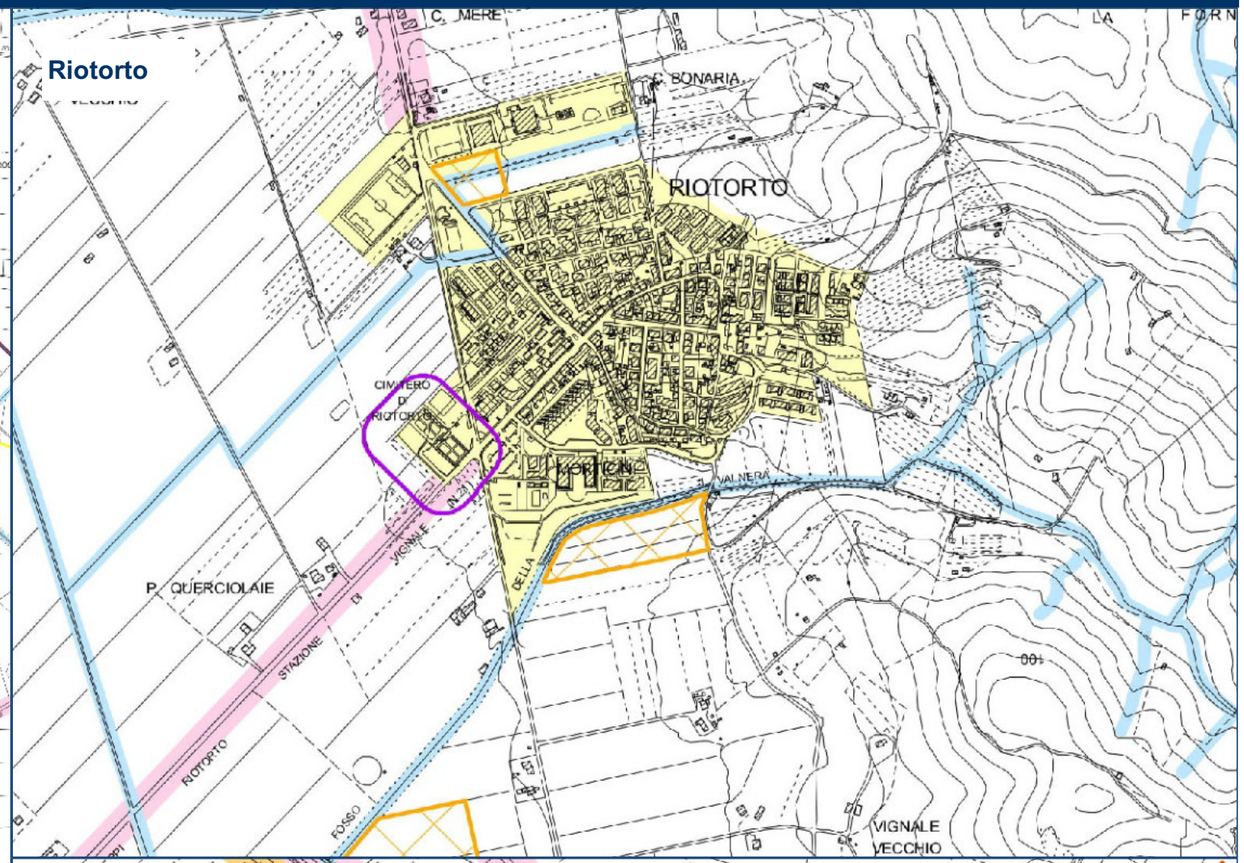


Regolamento Urbanistico - Fasce di Rispetto e Tutela

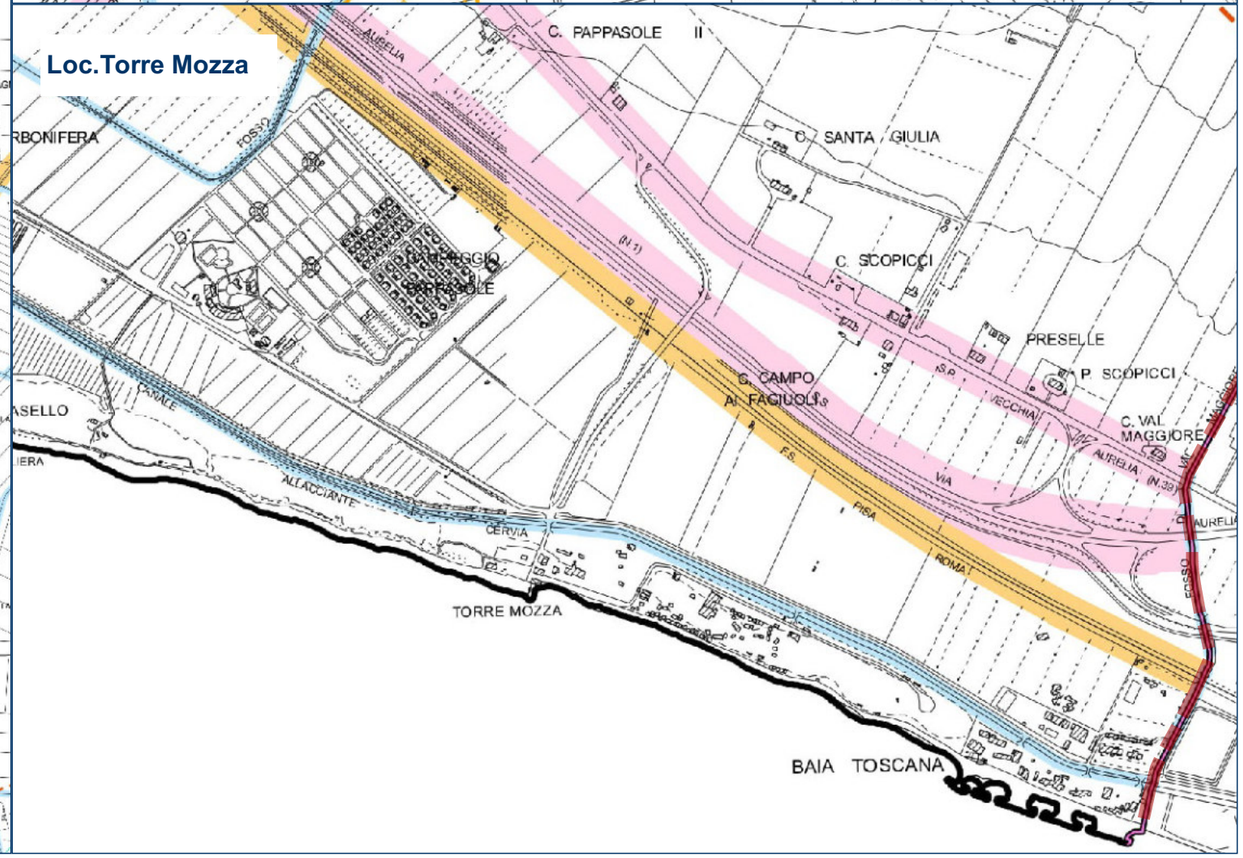
Baratti/Populonia



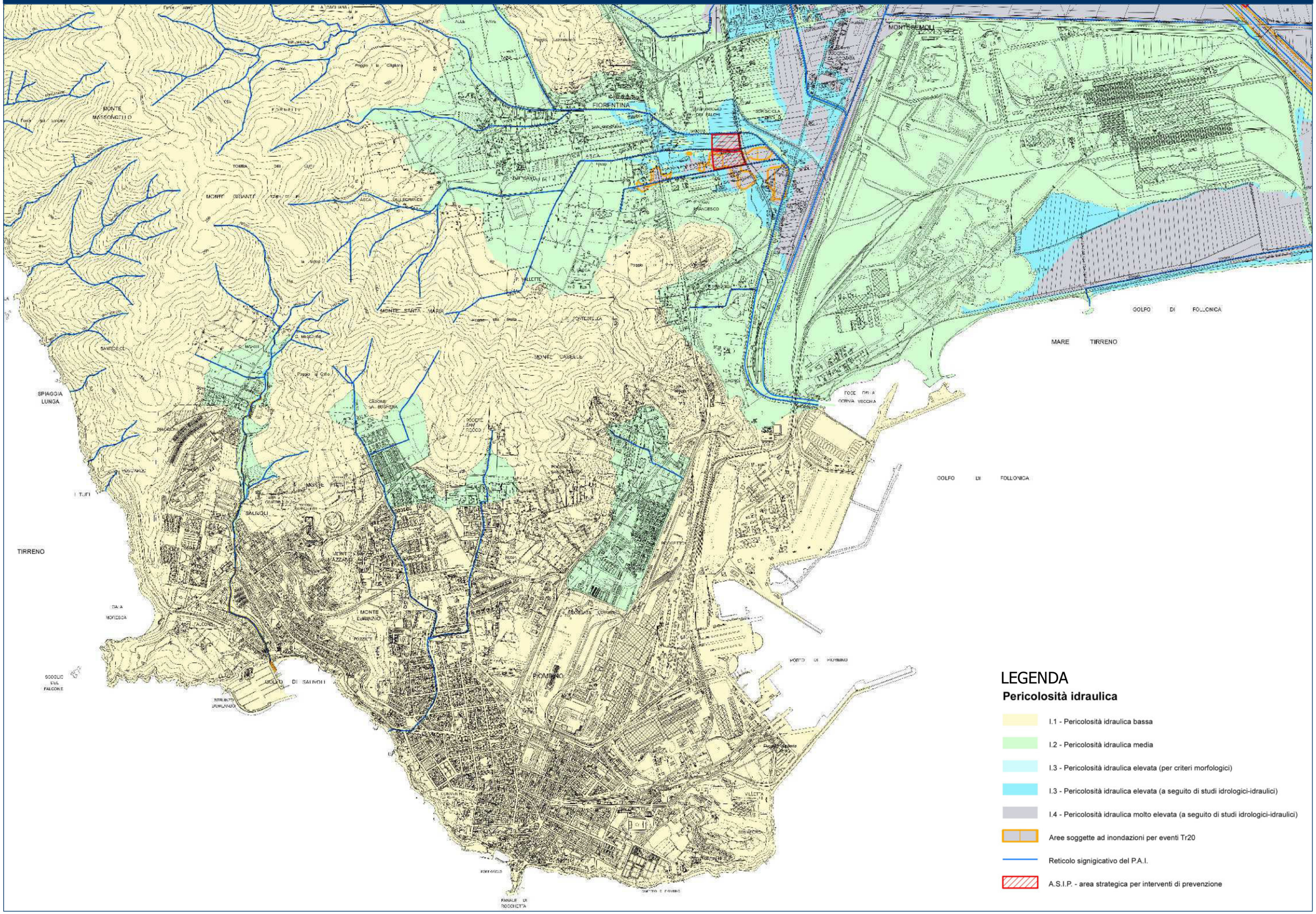
Riotorto



Loc.Torre Mozza



Regolamento Urbanistico - Carta della Pericolosità Idraulica



Regolamento Urbanistico - Carta della Pericolosità Idraulica

Baratti/Populonia

LEGENDA

Pericolosità idraulica

- I.1 - Pericolosità idraulica bassa
- I.2 - Pericolosità idraulica media
- I.3 - Pericolosità idraulica elevata (per criteri morfologici)
- I.3 - Pericolosità idraulica elevata (a seguito di studi idrologici-idraulici)
- I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata (a seguito di studi idrologici-idraulici)
- Aree soggette ad inondazioni per eventi Tr20
- Reticolo signigicativo del P.A.I.
- A.S.I.P. - area strategica per interventi di prevenzione

MARE TIRRENO

GOLFO DI BARATTI

BARATTI

STAZIONE DI POPULONIA

Riotorto

RIOTORTO

P. QUERCIOLAIE

VIGNALE VECCHIO

Loc.Torre Mozza

C. PAPPASOLE II

C. SANTA GIULIA

C. SCOPICCI

PRESELLE

P. SCOPICCI

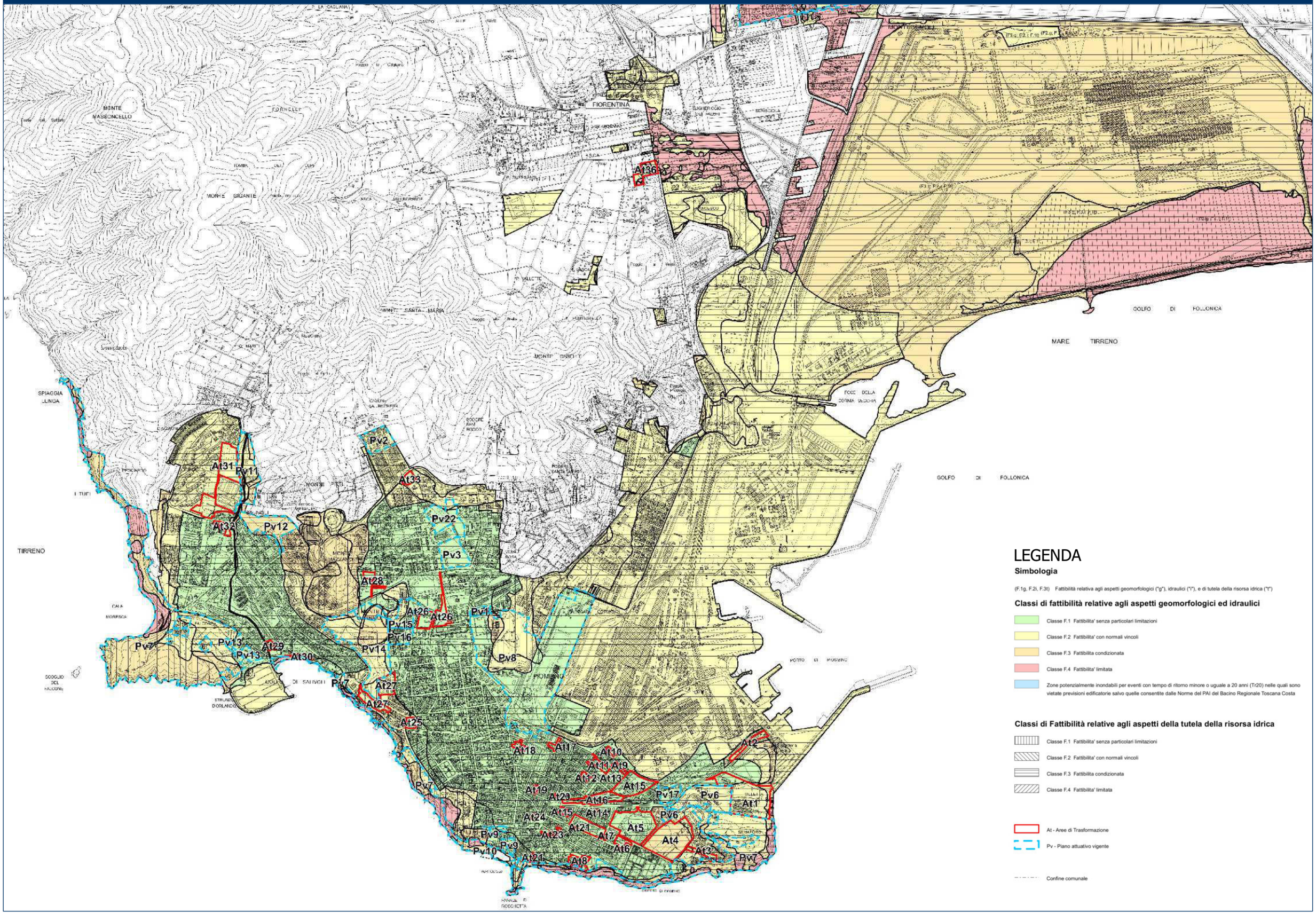
C. CAMPO AI FAGIUOLI

C. VAL MAGGIORE

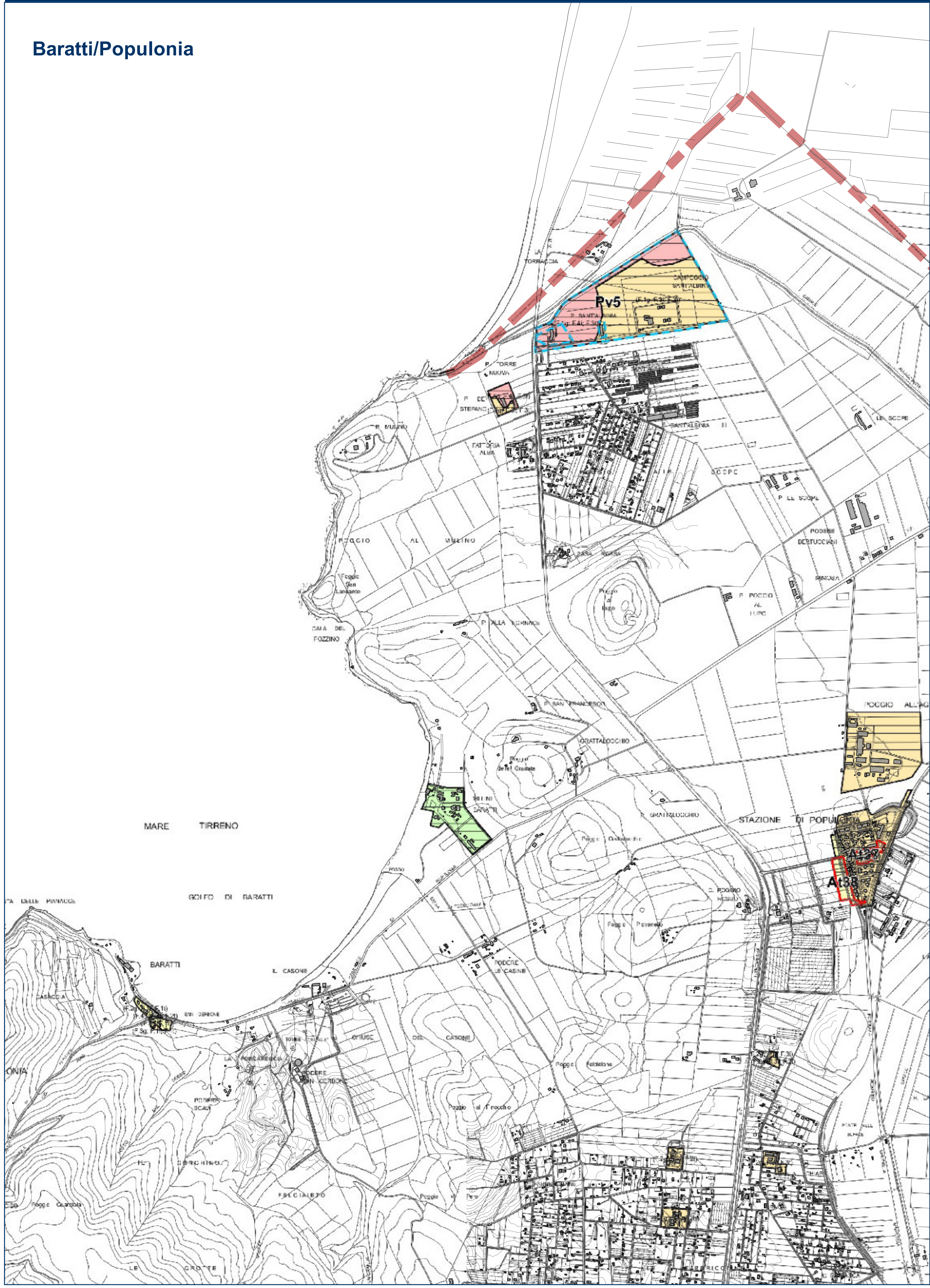
TORRE MOZZA

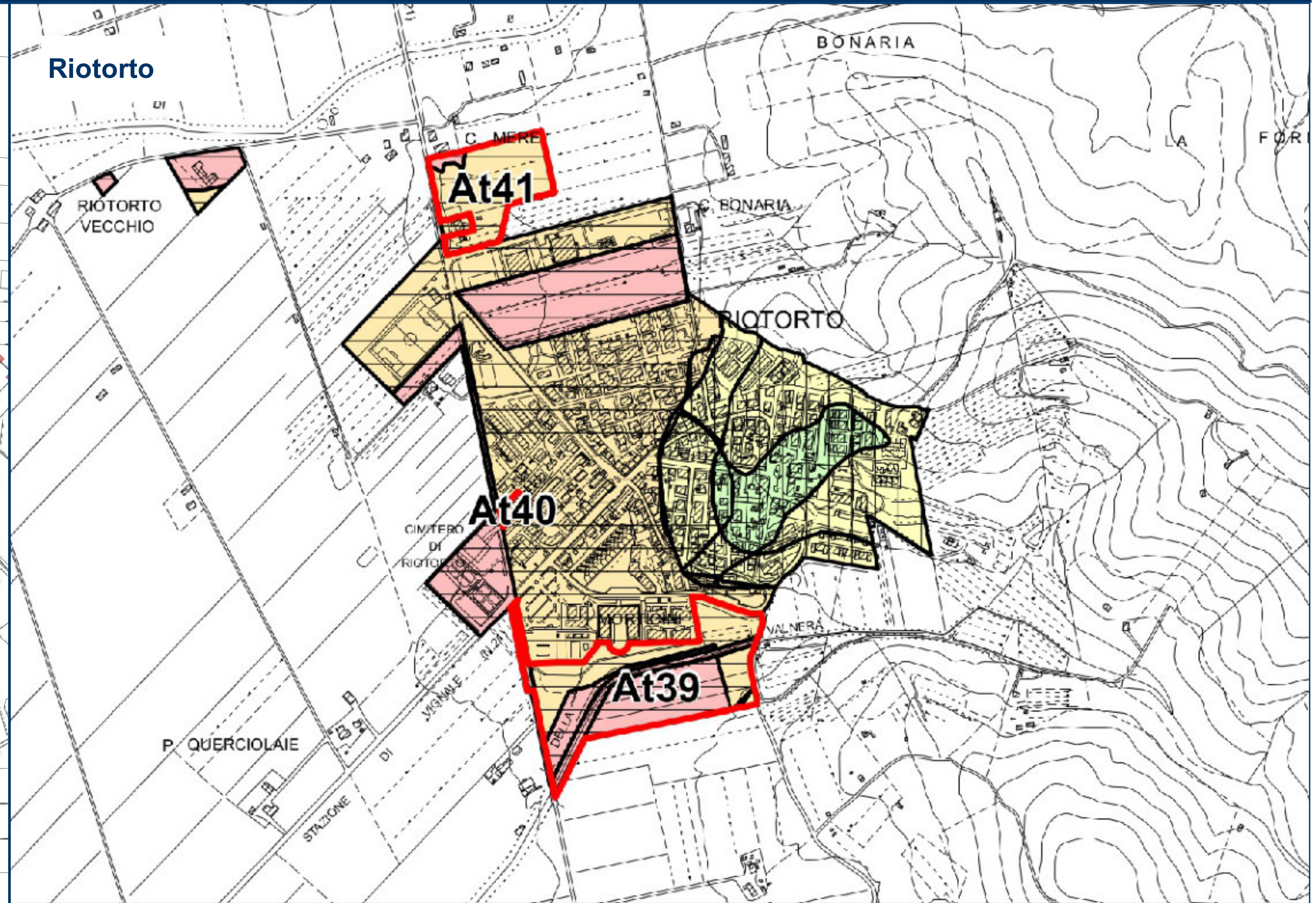
BAIA TOSCANA

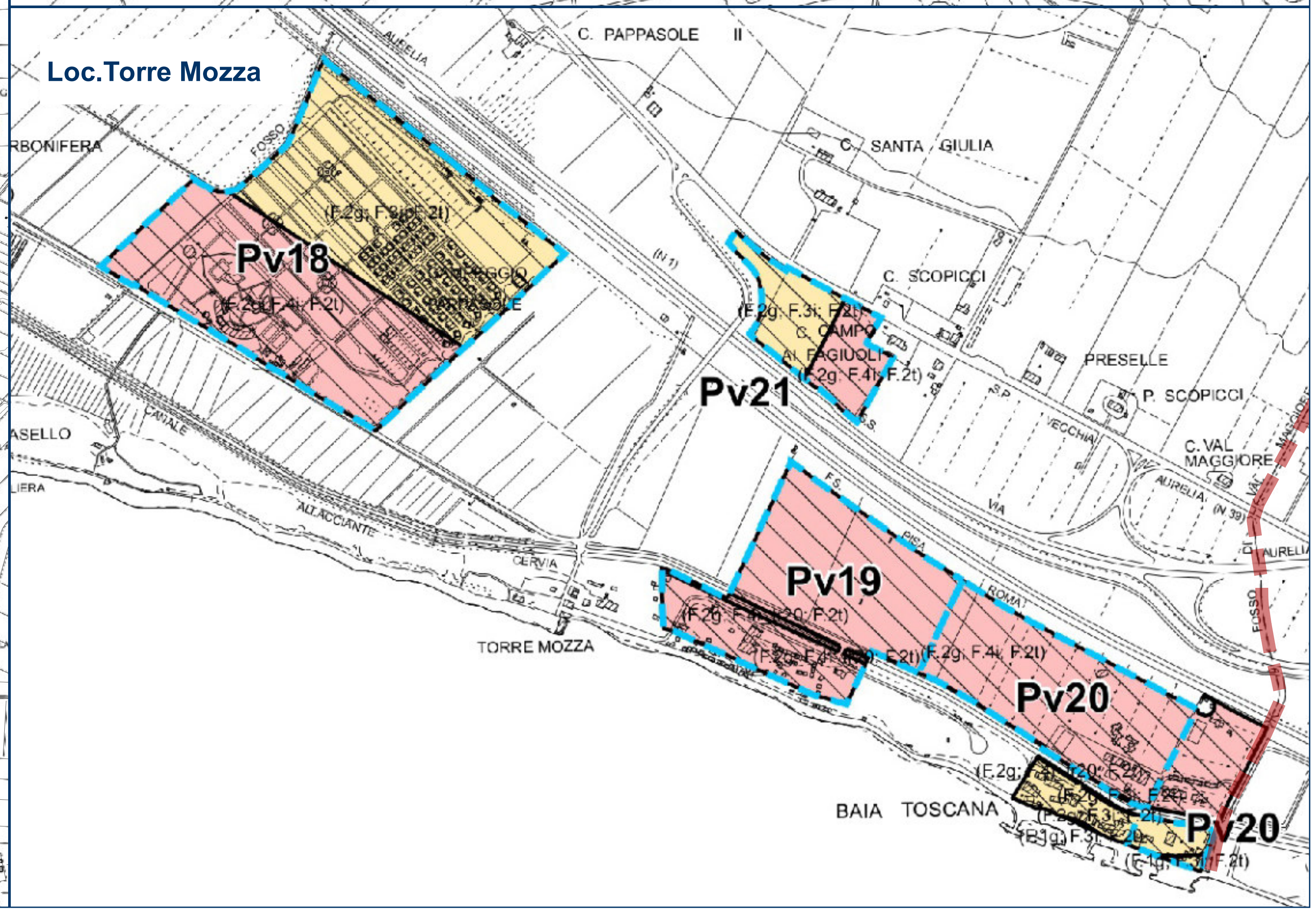
Regolamento Urbanistico - Carta della Fattibilità



Regolamento Urbanistico - Carta della Fattibilità







Piano Comunale di Classificazione Acustica

LEGENDA

		Leq (A) diurno db	Leq (A) notturno db
Classe I^	- Aree particolarmente protette	50	40
Classe II^	- Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale	55	45
Classe II^	- Aree destinate a spettacolo	55	45
Classe III^	- Aree di tipo misto	60	50
Classe III^	- Aree destinate a spettacolo	60	50
Classe IV^	- Aree di intensa attività umana	65	55
Classe IV^	- Aree destinate a spettacolo	65	55
Classe V^	- Aree prevalentemente industriali	70	60
Classe V^	- Aree destinate a spettacolo	70	60
Classe VI^	- Aree esclusivamente industriali	70	70
S	Scuole		
H	Ospedale		

Piano Comunale di Classificazione Acustica

Baratti/Populonia

Riotorto

Loc.Torre Mozza

Comune di Piombino

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:
Coordinatore :
Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni
Geom. Antonino Micalizzi
Arch. Paolo Danti
Arch. Laura Pescini
Arch. Massimiliano Franci
Arch. Annalisa Giorgetti
Arch. Cristina Guerrieri
Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:
Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche e calcoli idraulici:
Geol. Alberto Frullini
Geol. Roberto Sinatti
Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:
Ambiente Italia s.r.l.
Ldp GIS s.r.l.
Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:
Prof. Massimo Morisi

febbraio 2014

Comune di Piombino

Schede normative e di orientamento progettuale

PARTE I - Aree di trasformazione - capoluogo

MODIFICATE A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

Dossier F

Volume 1

SCHEDA
NORMATIVA

AMBITO RETROPORTUALE — AT 02

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Viale Regina Margherita	
UTOE:	9	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 6.820
	Superficie Coperta esistente	mq. 1.865
	Volume esistente	mc. 7.740

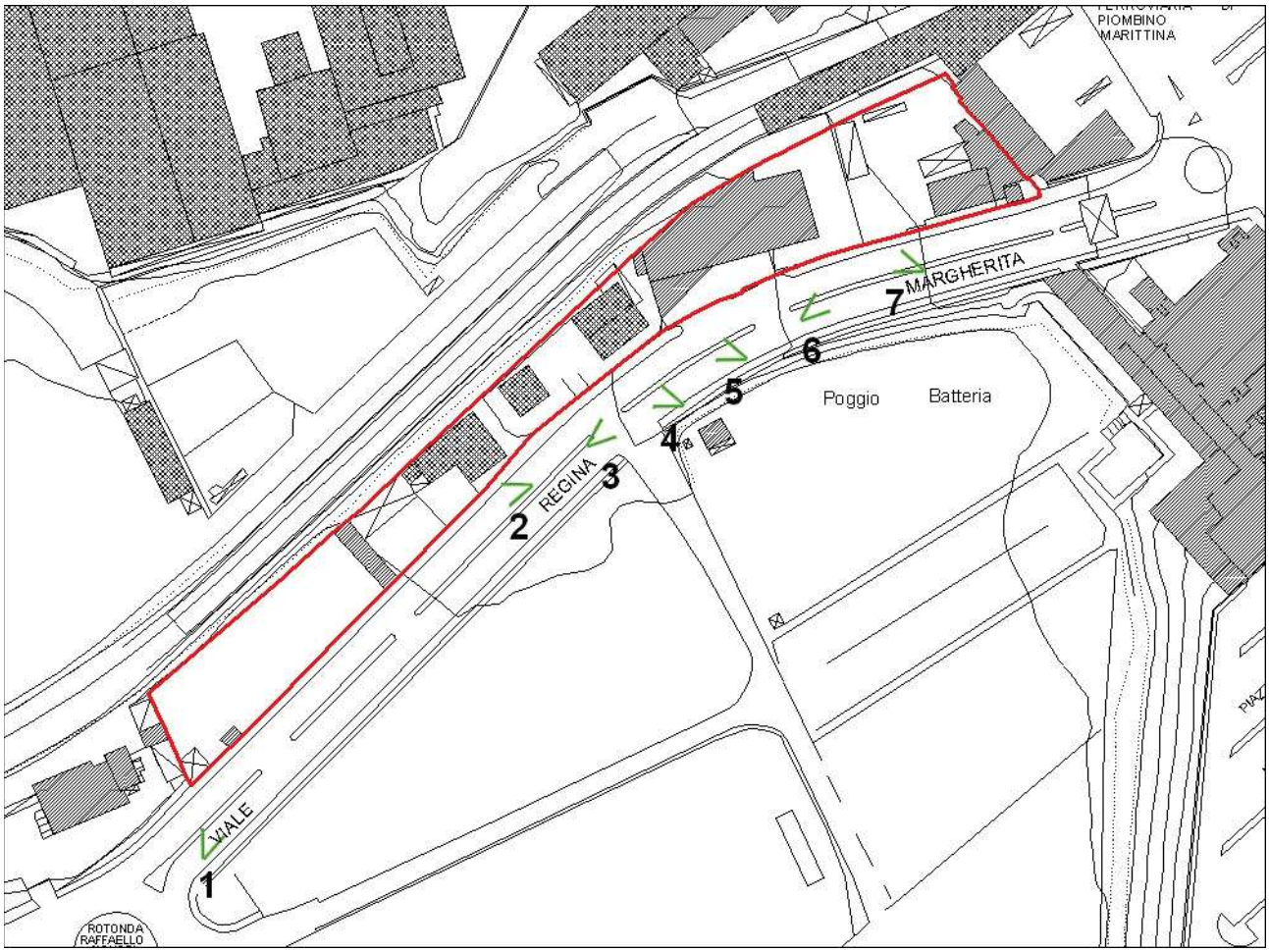
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area comprende il fronte edificato che si sviluppa tra la ferrovia e Viale Regina Margherita e si attesta alla stazione ferroviaria presso lo scalo portuale. Si tratta di un'area a sviluppo lineare, larga mediamente trenta metri, occupata da vari fabbricati ad uso produttivo/servizi alcuni dei quali in grave stato di degrado.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ridefinizione dell'immagine delle aree retro portuali sotto il profilo architettonico e formale, superando le attuali condizioni di degrado e di frammentarietà; - creazione di una schermatura rispetto al contesto industriale che si sviluppa a nord dell'AT; - potenziamento dei servizi e delle attività marittime connesse al porto commerciale-passeggeri.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede il riordino complessivo del fronte edificato, mediante interventi di sostituzione, sopraelevazione e ampliamento, al fine di costituire una cortina edilizia caratterizzata da edifici pluripiano attestata lungo Viale Regina Margherita. Ad esclusione degli edifici contraddistinti con le lettere F e G, oggetto di recente ristrutturazione, per gli altri fabbricati esistenti ogni intervento è subordinato alla preventiva demolizione. Le corti di pertinenza dovranno essere riqualificate e pertanto liberate da qualsiasi manufatto precario esistente. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è prescrittivo, così come tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: fabbricato A: SLP max 170 mq. fabbricato B: SLP max 1.050 mq. fabbricato C: SLP max 600 mq. fabbricato D: SLP max 750 mq. fabbricato E: SLP max 960 mq. fabbricato F: SLP max 315 mq. fabbricato G: SLP max 600 mq. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.

	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): tre livelli fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale di cui al punto 3.02.04 (art. 17 NTA RU) - servizi di cui al punto 6.02 (art. 17 NTA RU) - servizi di parcheggi ed autorimesse
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - gli interventi edilizi, ancorchè attuabili separatamente, dovranno essere caratterizzati da unitarietà di linguaggio architettonico, finiture e materiali, privilegiando l'utilizzo di laterizio faccia vista, ispirandosi agli interventi di recente realizzazione presenti nell'ambito; - la recinzione sul fronte strada dovrà uniformarsi alla tipologia già presente nella corte di pertinenza dell'edificio contraddistinto con la lettera F (muretto intonacato con cimasa in cotto e ringhiera metallica); - le coperture dei fabbricati dovranno essere piane; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **_____** **requisiti funzionali:** **_____**
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standards pubblici, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte dei soggetti attuatori in sede di rilascio del permesso di costruire.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge); - dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria ex DPR n. 753 dell'11.07.1980; - dal corridoio infrastrutturale di cui all'art. 89 delle NTA del presente RU. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante intervento diretto. E' consentita l'attuazione separata degli interventi sui singoli fabbricati, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda. In ogni caso ciascun intervento dovrà essere contestualizzato rispetto all'intero fronte edificato ricompreso nell'AT. E' comunque sempre ammessa la facoltà di presentare istanza di permesso di costruire estesa a più fabbricati o all'intera AT. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità

	sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave

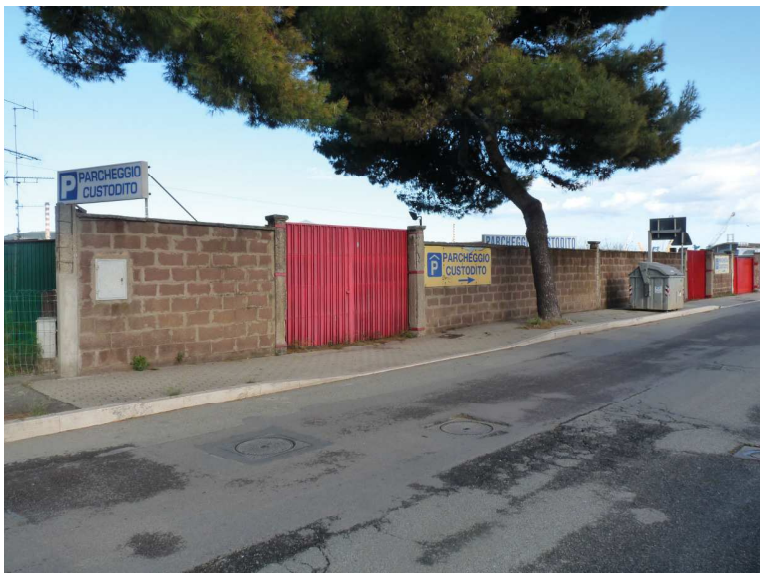


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



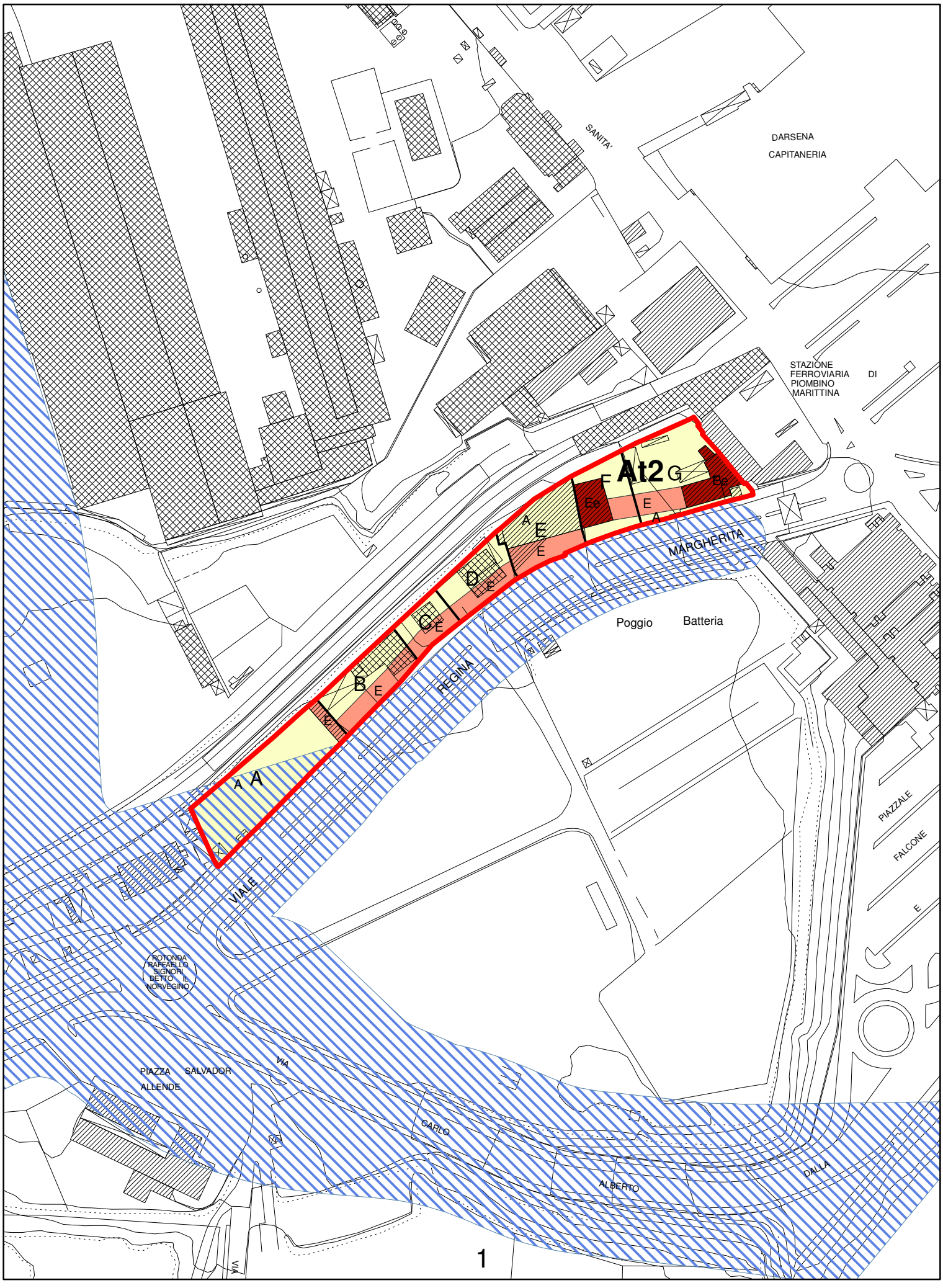
Foto 5



Foto 6



Foto 7



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

SCHEDA
NORMATIVA

VIALE ETRURIA — AT 37

DATI DI BASE

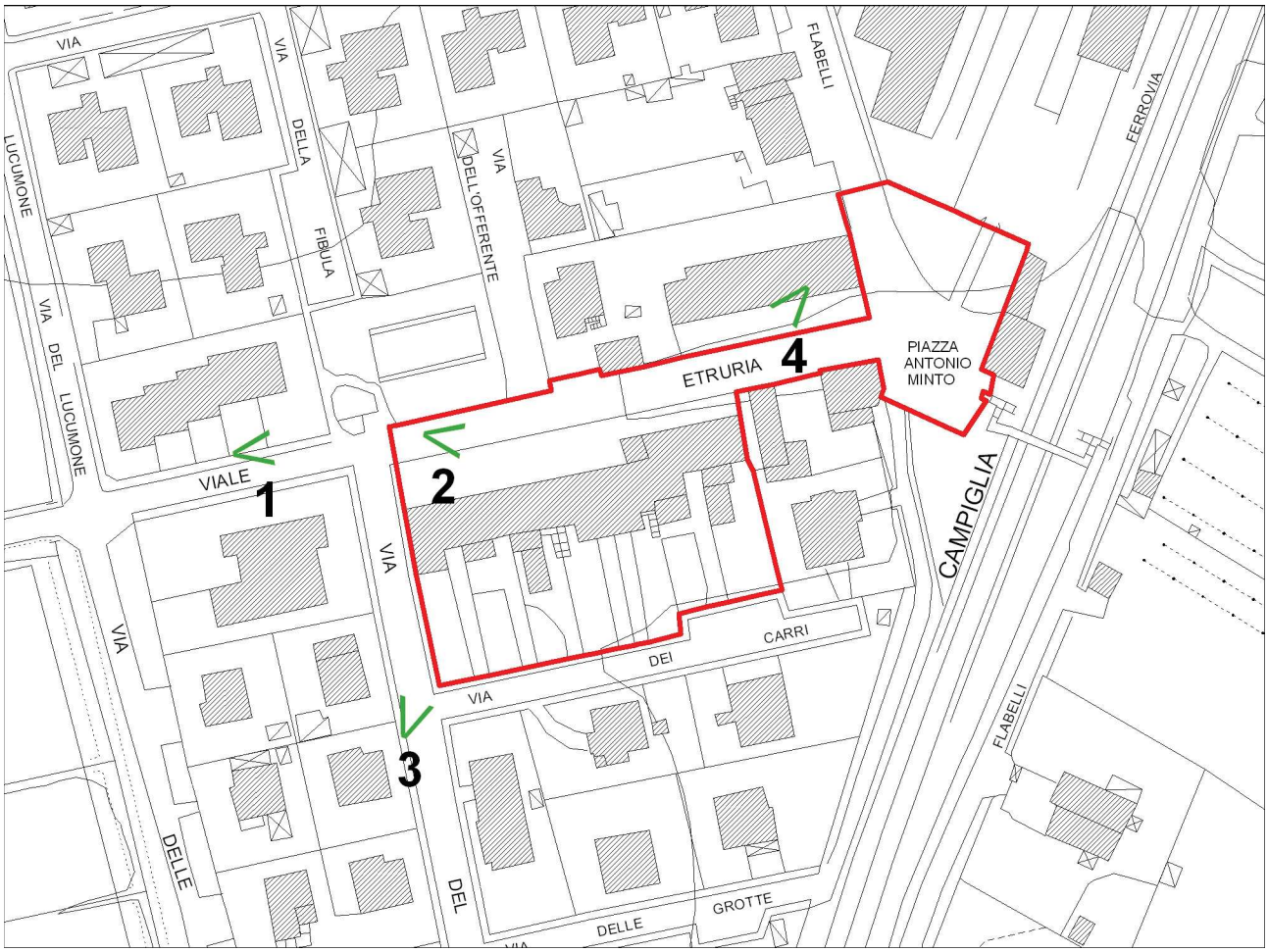
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Populonia Stazione	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	pubblica-privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 5.200
	Superficie Coperta esistente	mq 975
	Volume esistente	mc 5.680

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso di Populonia lungo Viale Etruria, asse principale dell'abitato. L'AT include: - il complesso edilizio porticato, a destinazione residenziale e commerciale, che si attesta lungo la viabilità principale; - il tratto di Viale Etruria antistante lo stesso complesso. L'edificio, espressione di un'edilizia di scarsa qualità risalente agli anni 60/70, caratterizza negativamente l'ingresso a Populonia pur assolvendo alle principali funzioni di servizio per la frazione.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ridefinire e riqualificare l'immagine del fronte edificato lungo Viale Etruria; - favorire l'adeguamento funzionale degli spazi commerciali e di servizio esistenti al piano terra del fabbricato; - favorire la creazione di un luogo di aggregazione in connessione con le funzioni di servizio e commerciali presenti al piano terra del fabbricato; - potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti e fruitori della frazione; - migliorare la qualità degli spazi pubblici promuovendo la pedonalizzazione di Viale Etruria conseguentemente alla previsione della nuova viabilità di servizio a margine nord-ovest dell'abitato.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevedono i seguenti interventi: - complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente al fine di riprogettarne in particolare il fronte che si affaccia su Viale Etruria mediante interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione ed ampliamenti volumetrici; - pedonalizzazione di Viale Etruria nel tratto antistante il fabbricato, con conseguente eliminazione del parcheggio esistente lungo strada, che potrà ospitare strutture leggere (gazebo e similari) complementari alle funzioni di somministrazione presenti al piano terra del fabbricato. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO,	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - SLP max in incremento: 380 mq, di cui:

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	- mq 140 residenziale (primo piano) - mq. 240 commerciale e servizi (piano terra) Non è ammesso incremento del numero degli alloggi esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: altezza massima (Hmax): altezza del fabbricato esistente, fatta salva la possibilità di modifiche alla copertura e l'introduzione di elementi architettonici in facciata di altezza maggiore da valutare in sede di progettazione dell'intervento.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - direzionale (punto 5 art. 17 del presente RU) - servizi alla residenza (così come disciplinati al punto 6 dell'art. 17 del presente RU)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente che conferisca un' immagine del tutto nuova principalmente al fronte su Viale Etruria, mediante: - avanzamento del fabbricato fino al filo del corpo di fabbrica aggettante posto al margine est dell'AT, ricavando nuovi locali al piano terra e/o terrazze al piano primo; dovrà comunque essere ricavato un nuovo porticato della profondità di circa mt. 3.50; - sostituzione dell'involucro esterno anche attraverso l'impiego di materiali diversi dagli attuali; - sostituzione integrale o parziale della copertura; - introduzione di elementi architettonici (quali corpi sporgenti, elementi verticali, frangisole a schermatura delle terrazze, ecc.) con cui ridefinire la partitura dei prospetti. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - pavimentazione e sistemazione con arredi urbani di qualità e corpi illuminanti del tratto di Viale Etruria al fine di caratterizzare lo spazio pedonale come luogo di aggregazione della frazione; - definizione della tipologia da adottare per gli eventuali chioschi ed arredi a servizio dei pubblici esercizi, da collocare nel nuovo spazio pedonale di Viale Etruria e coordinare con l'arredo urbano di progetto; **requisiti funzionali:** - si dovrà garantire la permeabilità tra il nuovo spazio pedonale da ricavare su Viale Etruria e l'area di proprietà pubblica ricompresa nell'AT 38 nella quale si prevede la realizzazione del nuovo centro civico della frazione.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- pedonalizzazione e sistemazione con adeguata pavimentazione di Viale Etruria e Piazza A Minto.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è interessata parzialmente dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria (D.P.R. n. 753/1980), così come indicato nella tavola 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRSFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso di costruire convenzionato **Condizioni alla trasformazione:**

	L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - realizzazione della viabilità di connessione tra Via delle Grotte e Piazza A. Minto al fine ricreare un nuovo anello viabilistico conseguente alla pedonalizzazione di Viale Etruria.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area di pianura, non coperta da studi idraulici, per cui le valutazioni di Pericolosità idraulica sono ricondotte, su criteri morfologici, alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per la quale dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno. **Gli studi idraulici necessari dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle: le eventuali opere per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.**
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale. In caso di assenza del titolo abilitativo edilizio relativo all'intera AT si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso di costruire, agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: tessuto T5 , vdi art. 60 NTA del presente RU, con categoria d'intervento "r1".



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



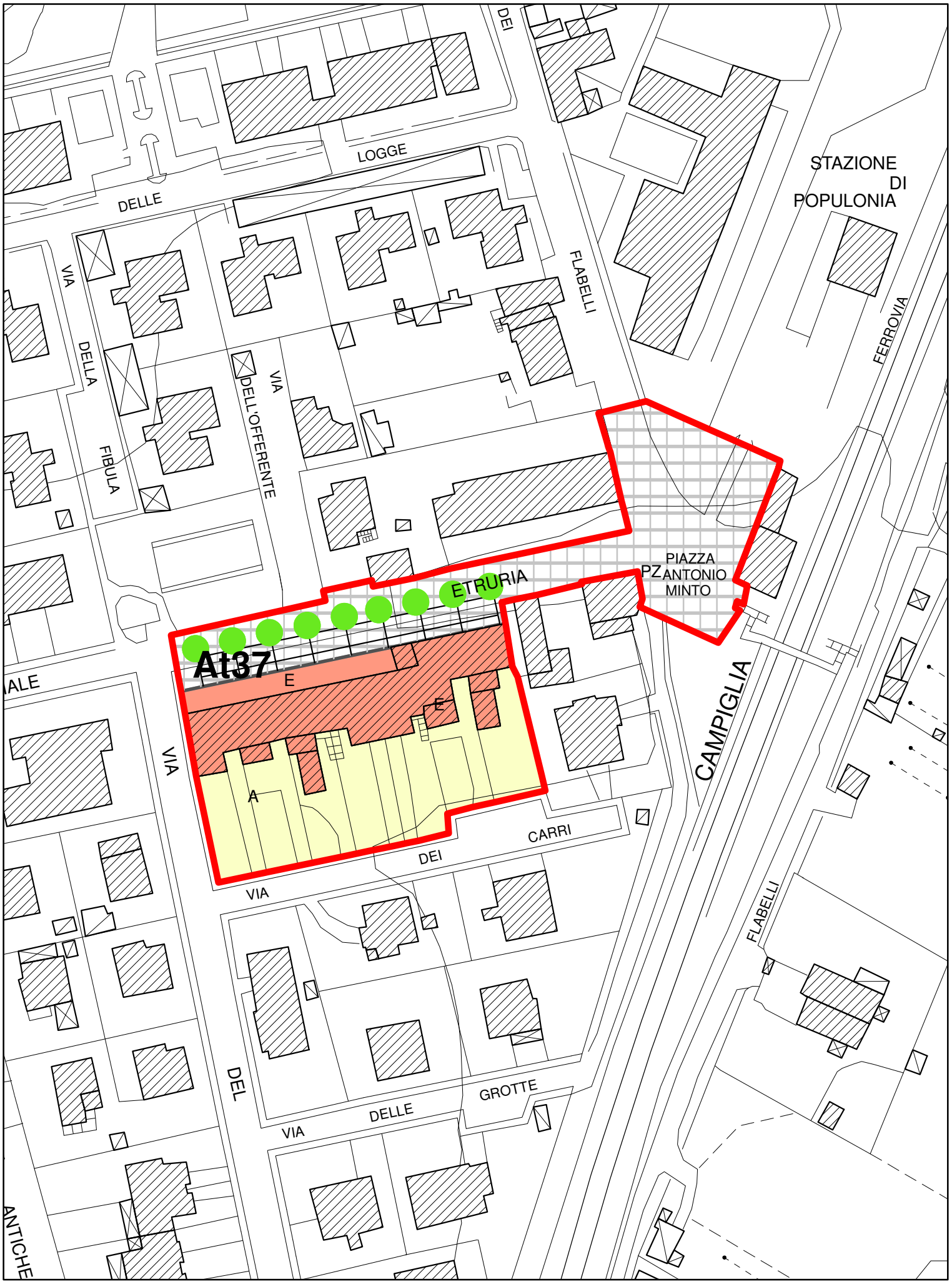
Foto 2



Foto 3



Foto 4



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:1.000

SCHEDA
NORMATIVA

BORGO DEGLI OLIVI — AT 39

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Riotorto	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 49.500
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

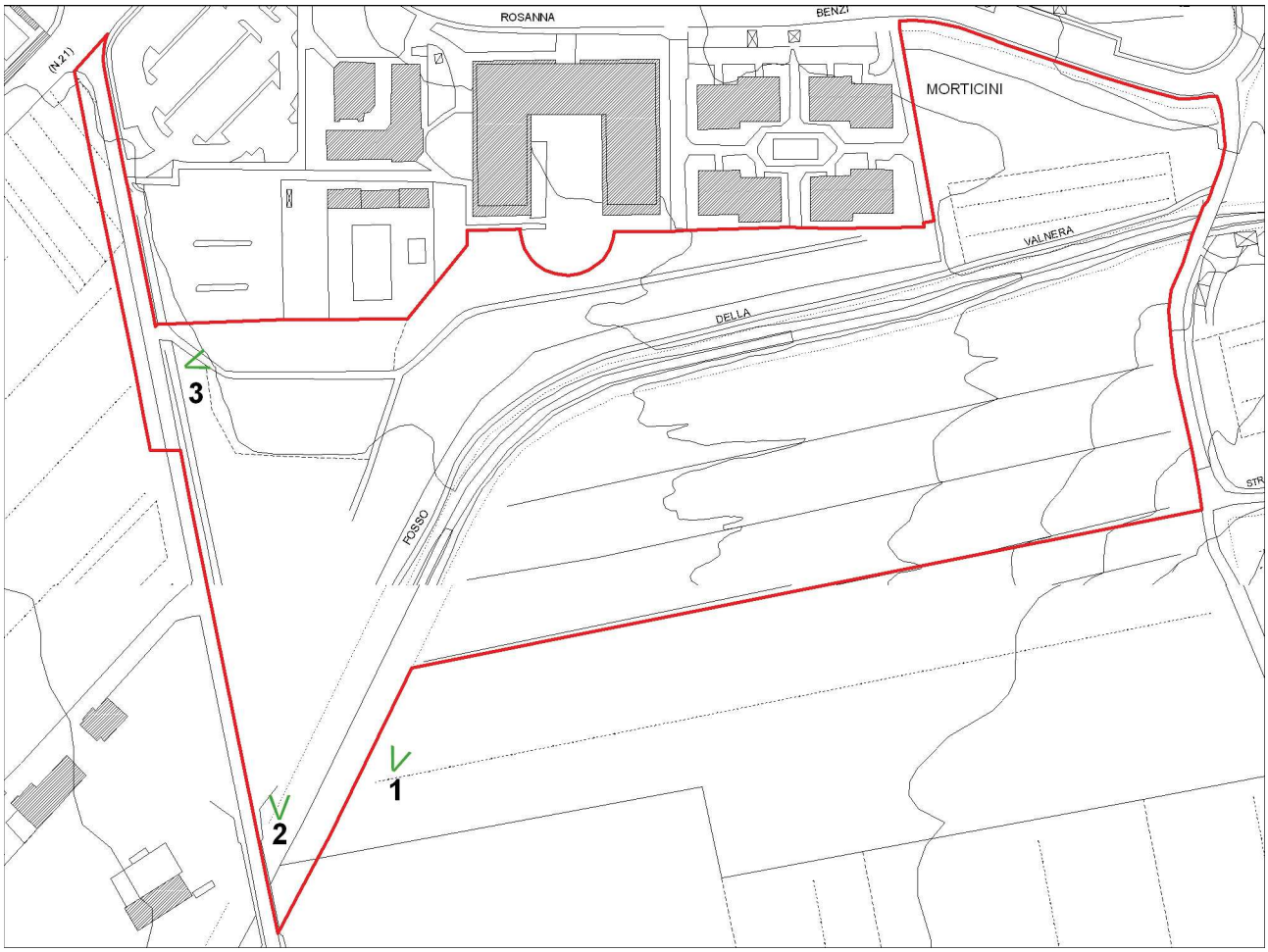
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso della frazione di Riotorto in aderenza alla struttura turistico ricettiva esistente denominata Borgo degli Olivi e comprende le aree a verde lungo il fosso Valnera, in parte di proprietà comunale. Il complesso esistente contiguo all'AT, di recente edificazione, caratterizza per l'unitarietà del linguaggio e per la cura degli spazi aperti l'ingresso alla frazione di Riotorto.
OBIETTIVI e FINALITA'	- rafforzare la capacità ricettiva della frazione di Riotorto, a servizio della costa orientale, potenziando la struttura alberghiera esistente; - promuovere la diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica verso il segmento del turismo congressuale; - limitare il consumo di suolo agricolo esterno al sistema insediativo mediante un intervento di completamento che ottimizzi l'utilizzo degli spazi e dei servizi della struttura ricettiva esistente; - accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente lungo Via Bensi.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la realizzazione di un albergo, comprensivo di un centro congressuale, ad integrazione della struttura ricettiva esistente, nelle aree comprese tra quest'ultima ed il fosso Valnera di proprietà pubblica cedute al Comune a seguito della realizzazione del complesso denominato Borgo degli Olivi (ex IU 53 del previgente PRG); -la traslazione ed il potenziamento delle aree a verde nella aree a sud del fosso Valnera con funzione di filtro tra il paesaggio agricolo ed il nucleo edificato e di connessione ecologica lungo il corso d'acqua esistente; -la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico per i fruitori del nuovo complesso alberghiero/congressuale e del parco urbano; - la realizzazione di un intervento residenziale a completamento del nucleo abitativo esistente lungo Via Bensi, all'estremità orientale dell'AT. L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato **non** è prescrittivo. ~~limitatamente al~~ **Il nucleo residenziale dovrà comunque essere collocato al margine est dell'area insediativa entro il limite individuato dal percorso pedonale alberato di nuova previsione.** Sono ~~altresì~~ **comunque** prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la

	tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - N° alloggi max : 26 - SLP max residenziale: 2.100 mq - N° posti letto max: ~~100~~ **200** - SLP max albergo/servizi congressuali: ~~3500~~ **7000** mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: -edifici residenziali: 3 piani fuori terra -edifici a destinazione ricettiva/ servizi congressuali: 7mt. - tipologia edilizia ammessa per gli edifici residenziali: palazzine
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - albergo e relativi servizi (comprensivi dei servizi congressuali)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso turistico ricettivo e residenziale dovrà uniformarsi ai caratteri architettonici e compositivi del complesso esistente; - i nuovi edifici residenziali dovranno riproporre la tipologia dei fabbricati esistenti di recente realizzazione (Borgo degli Olivi); **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - le aree a verde pubblico di nuova previsione dovranno essere connotate come parco agricolo, trasferendovi le piante di olivo presenti nell'area insediativa ed arricchendole di nuove alberature, nonché attrezzate con percorsi pedonali ed aree di sosta; **requisiti funzionali:** - il complesso alberghiero e congressuale di nuova previsione potrà condividere i servizi e gli spazi di uso comune con la struttura ricettiva esistente; - il nuovo parco dovrà essere accessibile, oltreché da Via della Bonifica, da Via Bensi e dal complesso ricettivo/residenziale esistente tramite collegamenti pedonali; si dovranno ricavare nel parco percorsi *fitness* e aree di sosta attrezzata; - i parcheggi pertinenziali dell'intero complesso dovranno trovare ubicazione, preferibilmente a livello interrato.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione e sistemazione del nuovo parco urbano per complessivi mq. 23.500 e cessione delle relative aree di proprietà privata; - realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 2.900 mq. di cui 800 mq. da ricavare a servizio del nucleo residenziale previsto lungo Via Bensi e/o nelle aree contigue; - realizzazione di percorsi di collegamento ciclo-pedonale tra il parco di nuova previsione, Via Bensi ed il complesso turistico e residenziale esistente; - adeguamento di Via della Bonifica fino all'ingresso delle nuove aree a parcheggio pubblico, mediante l'allargamento della sezione stradale fino a mt. 10 e la messa a dimora di alberature lungo strada; - n. 3 alloggi da **cedere/** riservare all'affitto a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dai seguenti vincoli:

SOVRAORDINATI	- vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lettera c) comma 1, del D. Lgs. 42/2004 - fascia di rispetto corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/1933 (fosso Valnera). Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione delle disposizioni generali e normative è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico rurale, prevedendo il parco agricolo quale elemento di filtro tra l'edificato ed il territorio aperto. A tal fine il progetto dovrà curare particolarmente la sistemazione dell'area a parco richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato previa alienazione al soggetto attuatore, o altra modalità di assegnazione, delle aree di proprietà comunale comprese nell'AT. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione all'entità ed alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e nella Classe G.2a (pericolosità media). Nell'ambito degli studi idraulici condotti a supporto del presente Regolamento Urbanistico è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20), trentennale (Tr30) e duecentennale (Tr200) che hanno permesso di assegnare la classe di Pericolosità idraulica I.4 (pericolosità molto elevata) e I.3 (pericolosità elevata), oltre ad aree adiacenti inserite nella Classe I.3m (pericolosità elevata) secondo criteri morfologici. Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli); sotto l'aspetto della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata). Relativamente agli aspetti idraulici gli interventi sono ricondotti alla Classe F.3i (fattibilità condizionata) ed alla Classe F.4i (fattibilità limitata), per cui gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema idraulico locale definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: tali dati dovranno essere implementati con nuovi dati idraulici di dettaglio che portino alla progettazione (ed alla successiva realizzazione) di un bacino di laminazione delle piene da realizzarsi nell'area a verde inserita nella porzione meridionale della stessa AT (sinistra idrografica) oltre alla definizione delle nuove quote arginali in grado di garantire la sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti e in progetto, definiti per tempi di ritorno due centennali. ~~Tali~~ **Gli** interventi **per la messa in sicurezza idraulica** dovranno **essere basati su studi ideologico-idraulici eseguiti a livello di bacino e** rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sui quali il comitato tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI. Nelle aree destinate alle nuove edificazioni, quando raggiunta la

	sicurezza idraulica definita dalla normativa vigente, potranno essere realizzati anche volumi interrati, definendo un residuo franco di sicurezza (con soglie di accesso ed aperture rialzate dal piano campagna) non minore di 30 cm.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



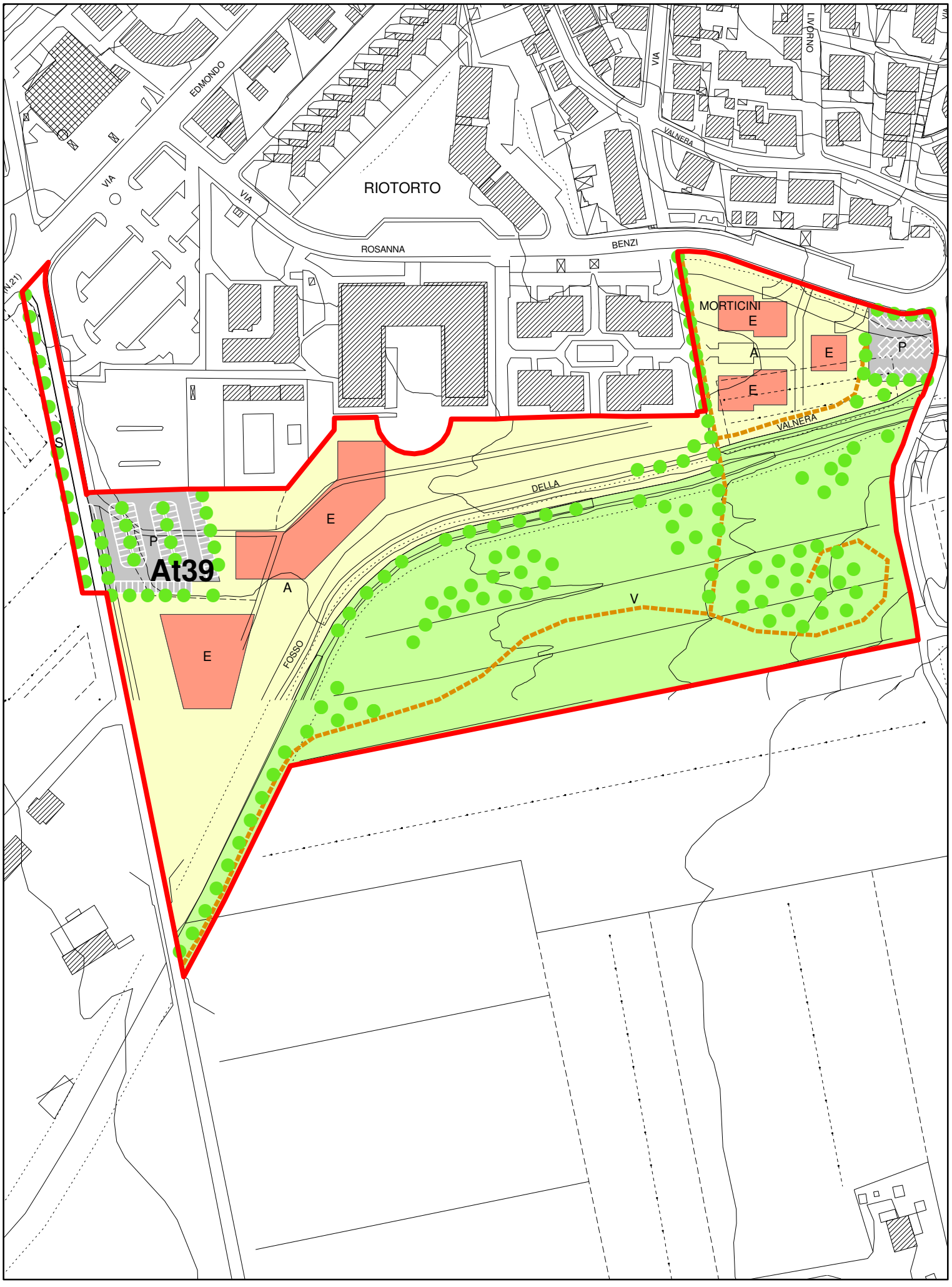
Foto 1



Foto 2



Foto 3



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE

P.I.P. - IU43 – Sant'Albinia

PV 05

UBICAZIONE: Loc. Sant'Albinia
UTOE: 4
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per gli insediamenti produttivi

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione C.C. n. 80 del 11/07/2001 Variante Deliberazione CC. n. 151 del 24.11.2004
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 59 del 12/06/2002 Variante Deliberazione C.C. n. 36 del 22.03.2005
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 12/06/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n.254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede ai margini del confine con il Comune di San Vincenzo, l'intervento unitario denominato "IU 43". Tale intervento consiste nell'ampliamento dell'esistente campeggio Sant'Albinia pari a 400 posti letto, in modo da costituire un organico insediamento a campeggio e villaggio attestato sulla S.P. della Principessa. Per la realizzazione di tali previsioni è stato approvato un Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) che tuttavia non ha avuto attuazione.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP - legge n. 865/1971)
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il piano prevede l'ampliamento e la riqualificazione di una nuova struttura turistico-ricettiva in ampliamento del campeggio esistente, per complessivi 1.744 posti letto. Contestualmente introduce alcune varianti al PRG,ovvero: – stralcio di due edifici esistenti dal perimetro dell'intervento, – adeguamento della carreggiata d'accesso alla struttura ricettiva; La superficie territoriale dell'IU 43 prevista nel PRG '94, pari a 200.610 mq, passa, con l'approvazione del PIP, a 257.240 mq, di cui 141.950 mq di proprietà pubblica e 115.290 mq di proprietà privata (comprensive le aree da destinarsi ad opere di messa in sicurezza idraulica sono pari a 68.500 mq). La variante approvata nel 2005 introduce alcuni elementi di flessibilità sulle perimetrazioni e le destinazioni funzionali, ferme restando le quantità stabilite dal piano che possono essere così riassunte: - 436 piazzole di cui 216 per il villaggio e 220 per il campeggio - Vol. complessivo dei servizi non superiore a 10.464 mc - N° complessivo posti auto non inferiore a 508 con superficie non inferiore a 12.580 mq - Sup. complessiva delle aree libere ad uso comune non inferiore a 76.565 mq. Il piano prevede inoltre il raddoppio della strada di accesso, la realizzazione dell'innesto con la SP della Principessa e il sottopassaggio, rimandando ad analisi di dettaglio sugli aspetti viabilistici, da esperire nella fase della progettazione esecutiva, la soluzione progettuale di tali opere.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.

DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima : 33.264 mc. Posti letto: 1.744 (di cui almeno il 50% a campeggio)
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	In conseguenza della mancata attuazione delle previsioni del vigente PIP, si prevede la redazione di un **nuovo** piano attuativo finalizzato all'adeguamento funzionale e al potenziamento della capacità ricettiva del campeggio esistente. **Ad integrazione o in alternativa alla tipologia ricettiva del campeggio è inoltre ammissibile la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di tipo alberghiero (albergo); è pertanto demandata alla fase di attuazione dell'intervento la scelta del modello ricettivo da adottare.** Il nuovo PA dovrà interessare esclusivamente le aree di proprietà pubblica, fatta eccezione per le aree eventualmente necessarie alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica. ~~Il campeggio~~ **La struttura ricettiva, nel suo complesso,** avrà un dimensionamento massimo di ~~500~~ **1.000** posti letto (compresi i 400 pl esistenti), operando pertanto una ~~drastica~~ **significativa** riduzione sia in termini di potenzialità ricettiva che di estensione territoriale rispetto al **pre**vigente PIP. **La ripartizione dei posti letto tra la struttura ricettiva del campeggio e quella alberghiera, qualora siano presenti entrambe le tipologie ricettive, è demandata alla pianificazione attuativa.** In relazione al particolare pregio ambientale e paesaggistico ed alla collocazione dell'area nel contesto rurale, **nonché ai carichi insediativi previsti,** il PA dovrà osservare i seguenti criteri progettuali: - contenere l'altezza dei nuovi fabbricati entro un livello fuori terra, **fatte salve altezze maggiori per le strutture di servizio e gli apparati impiantistici/tecnologici;** - **adottare un modello insediativo e gestionale orientato alla sostenibilità ambientale** ~~privilegiare~~ **privilegiando** l'utilizzo di materiali e forme "leggere" per una migliore integrazione con il paesaggio **ed adottando misure volte a contenere i consumi idrici/energetici e la produzione di rifiuti**; - la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo insediamento richiamando le componenti del paesaggio rurale, sia per le essenze impiegate che per la valorizzazione delle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area; a tal fine potrà essere sperimentato l'utilizzo di coperture piane inerbite (cd "tetti verdi"); - il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista; - la struttura potrà comprendere servizi di tipo ludico-ricreativo, e **commerciale, congressuale,** di ristorazione, **per la pratica sportiva ed il *wellness,* da dimensionare in rapporto al numero dei posti letto previsti con riferimento alla normativa vigente di settore***;* - ~~è ammesso l'adeguamento delle dotazioni dei servizi entro il 25% delle volumetrie esistenti.~~ I soggetti attuatori dovranno farsi carico della realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico e delle ulteriori opere che potranno eventualmente essere individuate in sede di redazione del nuovo PA, quali: - realizzazione di un sottopassaggio pedonale, di uso pubblico, in corrispondenza della S.P. della Principessa di collegamento al mare; - sistemazione della strada di accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale; - realizzazione della rete di adduzione idrica e fognaria. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D per parte interessata dalla struttura ricettiva, zona E per le restanti aree. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

	Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata da assoggettare a Valutazione Integrata (art. 11 LR 1/2005), al fine di comparare soluzioni progettuali alternative per addivenire alla soluzione più idonea al contesto paesaggistico esistente, **nonché per valutare gli impatti dei nuovi carichi insediativi previsti adottando le conseguenti misure compensative.** Trattandosi di aree di proprietà comunale l'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore **e gestore, da fondare sulla comparazione del modello turistico/gestionale proposto, sui criteri di sostenibilità ambientale adottati, oltrechè sull'offerta economica.** **Qualora a seguito dell'entrata in esercizio della struttura, emerga la necessità di incrementare e qualificare ulteriormente le dotazioni di servizio, si potrà procedere, con specifica variante al Piano attuativo, alla localizzazione di ulteriori servizi nelle aree contermini a quelle di proprietà pubblica, e comunque all'interno della perimetrazione "D10" individuata dal presente RU.** **Le suddette strutture di servizio dovranno comunque essere collocate ad una distanza non inferiore a 300 mt dalla via della Principessa.**

Intervento Unitario IU48 – Campeggio Pappasole

PV 18

UBICAZIONE: Loc. Torre Mozza
UTOE: 5
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 88 del 31/07/2002 Variante: Deliberazione CC. n. 85 del 05/09/2003
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 141 del 29/11/2002 Variante: Deliberazione CC. n. 137 del 22/12/2003
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 29/11/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16.07.1997 e successivi atti, prevede l'ampliamento dell'esistente campeggio "Pappasole", denominato IU48; l'intervento comprende l'ampliamento degli ambiti destinati a campeggio-villaggio turistico fino a 2368 posti letto oltre a 200 posti letto per l'area adibita a sosta camper. Il piano interessa, complessivamente una superficie di 180.920 mq.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata.
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il piano vigente prevede i seguenti interventi: - **VILLAGGIO-TURISTICO**: 140 piazzole con bungalows, per un totale di **544 posti letto**. - **CAMPEGGIO**: 456 piazzole per complessivi **1824 posti letto** - **SOSTA CAMPER**: 50 piazzole per **200 posti letto** - 13284 mc per servizi (2368 posti letto x 6 mc/posto letto= 14208 mc totali ammessi dal PRG) . E' prevista la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un parcheggio pubblico a servizio del parco della Sterpaia, ubicato tra la strada di Carbonifera e il fosso Cervia in loc. Torre Mozza.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Ricettività massima : **2568 posti letto** a destinazione turistico-ricettiva
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Alla scadenza del piano, **è ammessa la realizzazione degli interventi residui eventualmente non attuati, con intervento diretto.** Per le strutture esistenti ~~(servizi e unità ricettive)~~ si applica la disciplina relativa agli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto di cui all'art. 83 del RU. La nuova edificazione dovrà osservare un' altezza massima di 2 p.f.t. Non è in ogni caso ammesso incremento della dotazione ricettiva esistente. In occasione di eventuali interventi di adeguamento funzionale della struttura (incremento dotazioni di servizio rispetto al PdL), al soggetto attuatore competerà la realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico quali collegamenti pedonali/ciclabili di accesso al mare e aree di sosta a servizio della costa orientale, da disciplinare nella specifica

	convenzione che regolerà l'intervento. **E' sempre ammissibile, mediante presentazione di piano attuativo, la riconversione dell'area sosta camper, dimensionata in 50 piazzole per 200 posti letto complessivi, in campeggio/villaggio turistico, replicando le tipologie architettoniche esistenti e garantendo comunque la quota di campeggio non inferiore al 50% della capacità ricettiva complessiva prevista dal PdL.** **Dovranno comunque essere osservate le disposizioni generali di cui alla vigente normativa di settore (LR 42/2005 e ss.mm.ii.).** **ZONA OMOGENEA DI CUI AL DM 1444/68 AD INTERVENTO ULTIMATO:** zona D **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi sono attuabili mediante singoli titoli abilitativi edilizi, previa **eventuale** sottoscrizione di specifica convenzione, **fatto salvo il ricorso a piano attuativo in caso di riconversione a campeggio e villaggio dell'area sosta camper.**

Intervento Unitario IU51/a – Villaggio Baia Etrusca

PV 20

UBICAZIONE: Loc. Torre Mozza
UTOE: 5
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 47 del 23/05/2003
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 99 del 08/10/2003
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 08/10/2013
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, individua e perimetra all'estremità orientale della costa, ai confini con il Comune di Follonica, il Residence "Baia Etrusca", denominato Intervento Unitario 51/a. La Variante Generale persegue l'obiettivo della riqualificazione e dell'ampliamento della struttura ricettiva esistente (albergo/residenza turistico alberghiera) mediante l'integrazione dei servizi esistenti e l'incremento della ricettività. L'ampliamento della struttura, per un numero complessivo di 350 posti letto, è previsto dal PRG vigente nelle aree poste a monte del fosso Cervia.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'attuazione dell'intervento è soggetta ai seguenti indici: - Indice fabbricabilità territoriale: 0.70 mc/mq, computando i volumi esistenti al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale - Altezza massima delle costruzioni: ml. 6.00. Trattandosi di un intervento ricadente in area a rischio idraulico, con classe 4 di pericolosità, l'attuazione resta subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi finalizzati alla messa in sicurezza dell'area previsti dal PdL (realizzazione di argini perimetrali e di vasca di laminazione in area esterna alla struttura ricettiva). La **superficie** complessiva dell'area d'intervento è di circa **35.300 mq**. Il Piano di Lottizzazione prevede l'ampliamento del villaggio turistico mediante la realizzazione di 19 nuovi corpi di fabbrica per complessivi **350 posti letto**, comprensivi dei 66 posti letto esistenti. Il **nucleo dei servizi**, costituito dal ristorante, bar, market, piccoli negozi, alloggi per il personale etc, viene realizzato in prossimità della strada di uso pedonale lungo il fosso Cervia. La **volumetria** complessiva realizzabile ammonta a **24.700 mc** (St x I.f.t. = mq 35.283 x 0.7 mc/mq = 24.700 mc). Il Piano di Lottizzazione prevede inoltre la demolizione del volume esistente ubicato in area destinata a Parco Territoriale della Costa Orientale e della Sterpaia, posta a valle del fosso Cervia esterna al perimetro dell'IU, e la realizzazione di n. 2 chioschi di servizio alla balneazione, in conformità al previgente P.P. della costa orientale e della Sterpaia (approvato con DCC n. 138 del 8.11.1999); l'area retrodunale destinata a parco, in cui sono previsti i due chioschi, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, come previsto dal suddetto Piano Particolareggiato; l'area dovrà essere aperta all'uso pubblico, ancorchè in regime di proprietà privata, in analogia con quanto stabilito per l'intervento di cui alla scheda PV ~~16~~ **19**. Per il recupero di tali aree i lottizzanti si sono impegnati a presentare apposito progetto, entro e non oltre anni 3 dalla data di sottoscrizione

	della convenzione allegata al Piano di Lottizzazione, per il recupero delle aree nonché per la definizione delle modalità di gestione delle stesse. Non ravvisando l'utilità di individuare aree pubbliche all'interno della struttura ricettiva, gli standard saranno garantiti mediante la realizzazione della nuova strada carrabile, di accesso ai tre insediamenti turistico-ricettivi presenti in loc. Torre Mozza - Residence Baia Etrusca, Residence Baia Toscana e Villaggio Torre Mozza - che sarà realizzata nei modi e nelle proporzioni stabilite dalla Convenzione quadro firmata tra i tre soggetti ed il Comune, in data 8.04.2003. Concorrono inoltre al soddisfacimento degli standard pubblici le aree retrodunali destinate a parco.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Ricettività massima : **350 posti letto** a destinazione turistico-ricettiva (RTA)
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Alla scadenza del vigente PdL, è ammessa la realizzazione degli interventi residui eventualmente non attuati, previa approvazione di un nuovo piano attuativo, fermi restando il dimensionamento dello stesso PdL. Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica. Nelle aree poste a monte del fosso allacciante Cervia ad ovest della struttura ricettiva, non disciplinate dal vigente PdL, è ammessa esclusivamente le realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio della struttura ricettiva stessa, compatibilmente con la funzione di messa in sicurezza idraulica. L'incremento delle dotazioni di servizio è consentito fino ad un massimo del 25% delle volumetrie previste dal vigente PdL. La realizzazione delle nuove dotazioni di servizio è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree poste a valle del fosso Cervia, destinate a Parco Pubblico Territoriale della Sterpaia "Fe". Qualora il soggetto attuatore non proceda alla realizzazione dei suddetti servizi, il Comune potrà comunque acquisire dette aree mediante procedura espropriativa. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Per gli interventi non attuati alla scadenza del vigente PdL: piano attuativo di iniziativa privata. Restano comunque a carico dei soggetti attuatori tutti gli obblighi convenzionali del vigente PdL.