



arch. Camilla Cerrina Feroni (Dirigente)

dott.ssa Laura Pescini (Responsabile)

arch. Salvatore Sasso (istruttore direttivo tecnico)

ing. Mariarosaria Mezzacapo (istruttore tecnico)

(prima fase)

SINTESI OSSERVAZIONI – PROPOSTE CONTRODEDUZIONI



in **grassetto**: le modifiche introdotte in fase di adozione della variante
in ~~barrate~~: le parti eliminate in fase di adozione della variante

in **grassetto giallo**: le modifiche introdotte in fase di controdeduzione alle osservazioni
in ~~barrato-giallo~~: le parti eliminate in fase di controdeduzione alle osservazioni

N. 1

n. prot. 24914 del 18/07/2018
Richiedente: **Jevgenijs Osis**
Firmatario: **Jevgenijs Osis**

Sintesi dell'osservazione:

Proprietario di una unità immobiliare in loc. Cotone, l'osservante chiede che alla stessa venga attribuita la categoria di intervento "r2b", in sostituzione della attuale "r3b" assegnata dal RU, al fine di realizzare un ampliamento nella corte interna, non visibile dalla pubblica via.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata, e pertanto deve essere ritenuta non pertinente così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (delibera di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

Libero professionista avanza richiesta di modifica dell'art. 67 della NTA del RU al fine di consentire negli ambiti "D7.1 - attività commerciali e della grande distribuzione" anche la funzione residenziale, a causa *"del momento di crisi economica del mercato immobiliare"*.

Proposta di controdeduzione:

Si tratta di una proposta di modifica ad una norma di carattere generale, già oggetto di modifiche in sede di adozione della Variante di manutenzione, che interessa più immobili aventi la destinazione d'uso D7.1, collocati in contesti territoriali molto diversi tra di loro, prevalentemente a vocazione commerciale per i quali la destinazione residenziale non risulta compatibile.

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

n. prot. 26752 del 01/08/2018

Richiedente: **Fattoria Nuova srl**

Firmatario: **Giancarlo Taddei (Presidente
Consiglio Amm.ne della società)**

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di presidente della società Fattoria Nuova srl, avanza osservazione con riferimento alle previsioni relative alla AT 42 in loc. La Sdriscia, ricadente in sottozona agricola E1, per la quale il vigente RU, approvato con DCC n. 13 del 25.03.2014, prevede la demolizione dell'esistente edificio di tipo artigianale in cattivo stato di conservazione, e la conseguente realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale per complessivi 10 alloggi e SLP massima pari a 750 mq.

Considerata tale previsione "*antieconomica*", l'osservante richiede la modifica della norma al fine di consentire la realizzazione di n. 20 alloggi, in luogo dei 10 previsti, ed un raddoppio della SLP massima (pari cioè a 1500 mq).

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata, e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (delibera di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata..

Sintesi dell'osservazione:

Comproprietario di una unità immobiliare ad uso ufficio, ubicata al piano terra di un fabbricato in via Unità d'Italia ricadente in ambito "D5 – ambiti piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali", nata originariamente con la funzione abitativa, chiede:

- la modifica della norma degli ambiti D5 per ammettere la possibilità di realizzare una unità residenziale per ogni attività artigianale, commerciale e/o industriale insediata; richiede inoltre la *"precisazione di che cosa si intende per comparto per il quale le norme vigenti consentono la realizzazione di una sola unità residenziale"* e la modifica della norma sostituendo il termine "comparto" con lotto o intervento edilizio;

in alternativa propone:

- che sia consentita la funzione residenziale per quegli edifici nati originariamente con tale funzione, indipendentemente dalla limitazione di una sola unità per ogni comparto e dai cambi di destinazione d'uso avvenuti nel tempo.

Proposta di controdeduzione:

Si premette che la norma di RU relativa agli ambiti "D5" (articolo 66 delle NTA del RU), ammette un solo presidio, e quindi un alloggio custode, per ciascun *"ambito produttivo"*, così come definito all'art. 9 delle NTA del RU, senza riferirsi ad *"un comparto"* come invece asserito dall'osservante.

Ciò premesso si propone di non accogliere l'osservazione, confermando la scelta operata dal vigente RU, volta a non incentivare l'insediamento di funzioni residenziali in ambiti a vocazione produttiva e commerciale.

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante avanza richiesta in qualità di proprietaria di un'area ricadente in sottozona agricola E1 in loc. Asca, su cui insistono manufatti, oggi abbandonati, un tempo a servizio di una attività di stoccaggio e vendita di prodotti petroliferi per il riscaldamento. L'area risulta in parte pavimentata ed occupata da un fabbricato di circa 25 mq realizzato negli anni '70 del secolo scorso, e in parte coperta da olivi .

L'osservante richiede per l'area oggetto dell'osservazione l'attribuzione della destinazione produttiva/artigianale, *"non essendo l'area assimilabile alla destinazione agricola"*, con la possibilità di realizzare edifici (uffici servizi, mensa, alloggio custode etc....) per una superficie di 200 mq.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

Libero professionista chiede la modifica dell'art. 18 delle NTA del RU al fine di ammettere, nel caso di cambi d'uso verso la residenza, alloggi di superficie "*massima*" pari a 30 mq in luogo dei 45 mq attualmente ammessi dalla norma di RU.

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene di confermare il taglio minimo degli alloggi pari a 45 mq come stabilito dalle NTA del RU, e non "*massimo*" come erroneamente affermato dall'osservante, intendendo in tal modo orientare il mercato immobiliare verso standard abitativi più adeguati, confermando pertanto le deroghe al taglio minimo unicamente al fine di favorire l'imprenditorialità turistico-ricettiva in ambito urbano.

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione.

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietaria di un immobile ubicato in loc. San Quirico, la cui corte di pertinenza ricade all'interno del perimetro della AT 31 – bene soggetto ad esproprio, evidenzia come l'edificio sia inutilizzabile in quanto *“costretto tra una viabilità carrabile e una viabilità pedonale”*. Ritiene inoltre che l'attribuzione al fabbricato della categoria di intervento “r2b” sia in contrasto con *“la previsione espropriativa”* in quanto *“l'addizione funzionale al fabbricato consentita dalla categoria di intervento non può essere realizzata per mancanza di spazio”*, rientrando la corte di pertinenza all'interno del perimetro della AT.

Chiede pertanto che si stralci dal perimetro della AT 31 la corte di pertinenza del fabbricato di sua proprietà, operazione che non inficerebbe, a suo parere, la realizzazione delle previsioni urbanistiche operate per la AT in questione.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata, e pertanto deve essere ritenuta non pertinente così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di legale rappresentante della società proprietaria dei terreni interessati dalla AT 38 l'osservante ripropone alcuni contenuti delle osservazioni/contributi già presentati a più riprese, e solo parzialmente accolti dall'Amministrazione comunale, al fine di conseguire le *"minime condizioni per la fattibilità tecnico-economica del programma edificatorio"*; l'osservante sostiene infatti che il rapporto tra le previsioni edificatorie residenziali e le opere pubbliche e d'interesse pubblico poste a carico del privato (ancorché parzialmente ridimensionate con la presente Variante) sono ancora del tutto svantaggiose per l'operatore privato; sostiene inoltre che le dotazioni di spazi pedonali e a verde pubblico previsti al margine nord all'AT (se pure ridimensionati con la presente Variante in 2.000 mq.) non consentono fisicamente la realizzazione di 24 alloggi (e tanto meno dei 26 previsti dal vigente RU).

Al fine di rendere concretamente attuabile l'intervento vengono pertanto avanzate le seguenti richieste:

1) la riduzione del dimensionamento delle aree pubbliche e spazi attrezzati a verde pubblico previste al margine nord della AT, da 2000 mq a 1500 mq, al fine di consentire *"fisicamente"* la progettazione dell'insediamento residenziale, che comunque verrebbe contenuto in 24 alloggi con conseguente riduzione del fronte lineare edificato, rispetto ai 26 alloggi attualmente previsti dal RU (sviluppati complessivamente quasi 120 mt. di fronte edificato);

2) eliminazione del prolungamento di via delle Tazze Attiche e relativa area a verde, in quanto *"intervento non motivato sotto il profilo del miglioramento della viabilità urbana della frazione"* caratterizzata da *"ben 5 strade a fondo chiuso che sino ad oggi hanno contribuito a garantire la qualità e tranquillità della vita residenziale della frazione"* e perché *"ingenerante pericolo alla mobilità pedonale specie in relazione all'attraversamento dei bambini in prossimità dell'edificio scolastico"*, evidenziando che:

- la realizzazione del prolungamento della viabilità va ad interessare proprietà terze *"che mai hanno formalizzato al comune intendimenti edificatori"* e che *"non intendono essere interessate dalle previsioni insediative"*; peraltro il coinvolgimento di terze proprietà *"introduce oggettiva difficoltà e costi aggiuntivi nella futura gestione del programma edificatorio da parte della società"*;

- l'area residuale destinata a verde pubblico, conseguente alla realizzazione del prolungamento della viabilità, si colloca per circa 30 mt sopra/in fregio al fosso esistente che *"sembra non possa assolutamente essere né intubato né spostato"*;

3) la riduzione della SLP destinata a centro civico da 200 mq a 150 mq in quanto, sono *"mutate le relazioni e le forme di interazione tra società civile ed istituzioni; la progressiva riduzione della democrazia partecipata che si esprimeva sino a pochi anni or sono nei luoghi assembleari tradizionali"*, fa ritenere oggi sovradimensionata la previsione del centro civico.

Proposta di controdeduzione:

Premesso e considerato che obiettivo dichiarato della presente Variante è quello di determinare, ove possibile, le condizioni di fattibilità e concreta attuazione degli interventi di trasformazione già prefigurati e previsti dal vigente RU, fermo restando il perseguimento dell'interesse generale che risiede nella stessa "messa in opera" degli assetti insediativi/funzionali generali previsti dallo strumento urbanistico e nella realizzazione delle dotazioni urbane a servizio della collettività poste a carico del privato, in equilibrato rapporto alle potenzialità edificatorie previste;

Preso atto della netta e reiterata contrarietà espressa da un numero significativo di abitanti della frazione (si vedano osservazioni n.12 e n. 22) riguardo all'intervento di prolungamento di Via delle Tazze Attiche, posto a carico del privato nell'ambito dell'AT38;

Considerato infine che sulla base di ulteriori e recenti approfondimenti condotti direttamente con gli uffici regionali del Genio Civile, è stata verificata la non fattibilità dell'intervento di tombamento del fosso che costeggia Via delle Tazze Attiche, non emersa in fase di adozione e approvazione del vigente Regolamento Urbanistico, mentre è risultato fattibile l'intervento di rettifica del tracciato dello stesso corso d'acqua a monte dell'area insediativa (previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente);

Tutto ciò premesso e considerato, si propone di accogliere l'osservazione nei termini che seguono, al fine di determinare le concrete condizioni di attuabilità dell'intervento, mantenendo al contempo il sostanziale equilibrio tra la potenzialità edificatoria dell'AT e gli oneri "pubblici/di interesse pubblico" posti a carico del soggetto attuatore:

- riduzione della potenzialità edificatoria residenziale dell'AT di numero due alloggi (portando quindi il dimensionamento massimo a 24 alloggi contro i 26 attualmente previsti, e riducendo conseguentemente la SLP massima residenziale a 1.920 mq.);
- eliminazione della previsione relativa al prolungamento di Via delle Tazze Attiche fino a via del Buccherò, con conseguente ridimensionamento della superficie complessiva dell'AT 38 (per circa mq. 1083) e attribuzione a dette aree della destinazione agricola E2 (aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme) ed F5 (infrastrutture e impianti tecnologici di interesse generale), così come indicato nell'allegato stralcio cartografico;
- previsione, quale condizione alla trasformazione dell'intervento, della rettifica del tracciato del fosso presente lungo via delle Tazze Attiche a monte dell'area insediativa, con oneri a carico del proponente;
- ulteriore riduzione del dimensionamento delle aree pubbliche destinate a spazi pedonali e verde previste in testata nord dell'AT, da 2000 mq. a 1.500 mq.;

Conseguentemente si propone di modificare la scheda normativa AT 38, ed il relativo assetto planivolumetrico, come indicato in allegato al presente documento.

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di proprietaria di una "*corte scoperta*" ubicata in via Cellini, attualmente attrezzata a verde, l'osservante propone un intervento di completamento edilizio (intervento di nuova edificazione - cu) per la realizzazione di un edificio coerente con il tessuto edilizio circostante. L'intervento si attesterebbe in aderenza al fabbricato esistente sul lato ovest e riprenderebbe l'allineamento degli edifici esistenti su via Cellini, lasciando un'area retrostante comune per accedere al garage attraverso l'accesso carrabile esistente.

I fabbricati presenti nella corte verrebbero demoliti e accorpati al fabbricato esistente di proprietà dell'osservante.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata, e pertanto deve essere ritenuta non pertinente così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di proprietaria di una abitazione di "*grandi dimensioni*", collocata al piano primo e nel sottotetto di un fabbricato posto ad angolo tra via Fucini e via Cellini, al quale il RU vigente ha attribuito la categoria di intervento "RpS3r1", chiede di variare la superficie minima degli alloggi oggetto di frazionamento da 45 mq a 38 mq, al fine di intervenire con un frazionamento e dare origine ad un piccolo appartamento di 38 mq da dare in locazione.

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene di confermare il taglio minimo degli alloggi derivanti da frazionamenti pari a 45 mq, come stabilito dall'art. 30 delle NTA del RU, intendendo in tal modo orientare il mercato immobiliare verso standard abitativi più adeguati, confermando pertanto le deroghe al taglio minimo unicamente al fine di favorire l'imprenditorialità turistico-ricettiva in ambito urbano.

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione.

N. 11

n. prot. 27315 del 06/08/2018

Richiedente: **Paola Borrelli**

Firmatario: **Paola Borrelli**

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di proprietaria di una "*corte scoperta*" ubicata in via Cellini, di circa 450 mq attualmente attrezzata a verde, chiede di poter realizzare autorimesse e/o posti auto scoperti privati, considerata la carenza di autorimesse private nella zona prossima al centro urbano.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata, e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di residente nella frazione di Populonia Stazione, l'osservante ripropone i contenuti dell'osservazione relativa alla AT 38 già presentata in fase di pubblicazione del Regolamento Urbanistico, in quanto non recepita dalla Amministrazione, con riferimento soprattutto al previsto prolungamento di via delle Tazze Attiche, rilevando che:

- la previsione edificatoria della *"bretella"* di congiunzione fra via del Buccherio e via delle Tazze Attiche si pone in contrasto con la normativa vigente (art. 2 comma primo lett. e L.n. 319/1976, delibera comitato interministeriale 4 febbraio 1977, D.Lg. n. 219/2010) e pertanto risulta illegittima;

- la previsione della *"bretella di collegamento, ...oltre a peggiorare in maniera esponenziale la viabilità urbana sino ad oggi senza alcuna problematica.... espone a pericoli gli studenti della scuola elementare il cui accesso è situato in via del buccherio"*. A fronte di questo l'osservante evidenzia come la *"situazione di pericolo causata dal transito di ogni sorta di veicolo (camion e autobus compresi), in prossimità dell'impianto di depurazione e dell'impianto di GPL... legittima i proprietari e/o possessori di beni limitrofi ad esperire ogni azione utile ad evitare e/o limitare il pericolo"*;

- la previsione della *"bretella"* di congiunzione interessa proprietà diverse, compreso quella dell'osservante, rispetto alla soc. Poggio Rosso srl, titolare della maggior parte delle aree ricadenti all'interno della AT 38, che tuttavia non hanno mai manifestato, né intendono farlo, l'intenzione di edificare, e che pertanto esprimono la loro contrarietà all'intervento riservandosi ogni azione esperibile nelle opportune sedi al fine di tutelare i loro reali diritti.

Proposta di controdeduzione:

Si rileva preliminarmente che le motivazioni addotte dall'osservante sull'asserita illegittimità della previsione relativa al prolungamento di Via della Tazze Attiche, per contrasto con la normativa citata, non trova fondamento in quanto il depuratore principale a servizio dell'abitato di Populonia Stazione è localizzato in altra area a sud dello stesso. L'impianto tecnologico a cui fa riferimento l'osservante (posto in prossimità della prevista prosecuzione di Via delle Tazze Attiche) è in realtà una stazione di sollevamento rispetto alla quale non operano le fasce di rispetto/inedificabilità indicate nella delibera del Comitato interministeriale 4 febbraio 1977 (che contiene invece disposizioni da osservare per la realizzazione di nuovi impianti di depurazione). Si evidenzia infine che, detta fascia di rispetto, anche qualora si ritenesse applicabile a quest'ultimo impianto, pone limitazioni alla nuova edificazione e non già alla realizzazione/adeguamento della viabilità, o alla sistemazione di aree a verde e spazi pubblici.

Si ritiene inoltre che l'asserita pericolosità per gli abitanti della frazione e per gli alunni della scuola elementare esistente (con ingresso da Via del Buccherio) derivante dal traffico veicolare e "commerciale" che andrebbe a transitare sulla nuova viabilità di collegamento, attualmente a fondo chiuso, sia il frutto di una preoccupazione comprensibile ma non supportata da elementi oggettivi. Si tratta infatti di un nucleo abitato di limitate dimensioni (circa 200 abitanti se pure oggetto di incremento nel periodo estivo), interessato quindi da un flusso veicolare molto contenuto che si intensifica solamente

durante l'estate, peraltro in concomitanza con la chiusura della scuola. In ogni caso, in fase di attuazione dell'intervento, potrebbero essere messi in atto specifici dispositivi al fine di limitare la velocità del traffico veicolare, specie in prossimità dell'ingresso alla scuola.

Ciò premesso, preso atto della netta contrarietà espressa dal quartiere e da un numero significativo di residenti in merito alla previsione in questione (si veda in proposito anche l'osservazione n. 22), considerato inoltre che non si tratta di opera strettamente necessaria neanche in relazione al previsto nuovo insediamento residenziale di cui all'AT 38, si propone di accogliere l'osservazione stralciando la previsione relativa al prolungamento di Via delle Tazze Attiche.

Si rimanda alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 8 (presentata dai soggetti titolari delle aree interessate dall'AT 38) per la modifica della scheda normativa AT 38 e relativo elaborato grafico.

n. prot. 27172 del 03/08/2018

Richiedente: **studio legale associato
Caretta-Tagliaferri**

Firmatario: **Etrusca srl, avv. Pavoletti,
avv. Tagliaferri**

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di amministratore delegato della Etrusca srl, ha stipulato nel corso del 2007 con il comune di Piombino una convenzione, a fronte della realizzazione della lottizzazione denominata "Intervento Unitario 9b", riguardante un nuovo insediamento residenziale.

La citata convenzione prevede la cessione gratuita al Comune, da parte del lottizzante, di aree con destinazione a Parco Urbano oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, in luogo del pagamento degli oneri relativi (parcheggio, prolungamento di una viabilità esistente).

L'osservante sostiene che gli standard a verde pubblico di cui alla convenzione, siano di gran lunga superiori a quelli richiesti dalla normativa vigente (DM n. 1444/68).

L'osservante chiede quindi la modifica della scheda PV 15 (Piano Vigente Intervento Unitario IU 9b) al fine di limitare la consistenza delle aree oggetto di cessione al parcheggio e al prolungamento della strada esistente, peraltro già realizzate dal lottizzante, in quanto di servizio al nuovo comparto residenziale, eliminando l'obbligo della cessione delle aree a Parco Urbano.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la richiesta avanzata dall'osservante riguarda impegni convenzionali conseguenti alla attuazione del Piano di Lottizzazione Intervento Unitario 9b, approvato con DCC n. 58 del 28/06/2006 (convenzione sottoscritta in data 26/02/2007 rep. n. 3560), disciplinato nel vigente RU nella scheda normativa PV (Piani vigenti) 15, su cui verte peraltro ricorso al TAR promosso dal Comune di Piombino per inadempimenti da parte dello stesso osservante/lottizzante.

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di residente, nel comparto residenziale a schiera nato negli anni '70 del secolo scorso in loc. Ghiaccioni, al quale il vigente RU attribuisce la destinazione urbanistica "ReT8r1", l'osservante chiede la modifica della norma relativa al tessuto T8 al fine di introdurre una norma specifica per tale comparto che ammetta la categoria di intervento "r2a" esclusivamente per la realizzazione di locali accessori di servizio all'interno della sagoma del fabbricato, attraverso il riuso di locali "tombati" in cui sono alloggiati gli impianti di servizio. Tali locali "tombati" si sono determinati al momento della realizzazione del comparto residenziale a fronte dello sfruttamento del naturale andamento del terreno.

Proposta di controdeduzione:

Con la richiesta avanzata l'osservante pone un tema di carattere generale che, ancorché condivisibile, è riferibile alla interpretazione delle modalità di calcolo delle superfici/volumi dei locali interrati esistenti, non riconducibili alle prerogative del Regolamento Urbanistico ma piuttosto alla disciplina del Regolamento Edilizio e relative applicazioni operative.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di proprietario di un immobile sito in corso Italia al quale il vigente RU ha attribuito la categoria di intervento "RpS3r1", occupato attualmente da attività commerciali al piano terra e da attività direzionali al piano primo, l'osservante richiede che al fabbricato venga attribuita idonea categoria di intervento che consenta sia il frazionamento sia la destinazione d'uso turistico-ricettiva, di cui ai punti 4.02, 4.03, 4.04 dell'art. 17 del vigente RU.

Proposta di controdeduzione:

Si fa presente che l'attuale disciplina di RU relativa al tessuto "S3" già consente la funzione turistico ricettiva del tipo alberghiero (comprendente anche l'albergo diffuso) nonché la funzione residenziale che a sua volta ammette, in virtù di quanto disciplinato dal testo unico sul turismo LR n. 86/2016, tutte le tipologie ricettive extra-alberghiere.

Si fa presente inoltre che con la categoria di intervento "r1" sono già ammessi interventi di frazionamento, nel rispetto di quanto disciplinato dall'art. 30 delle NTA di RU vigente.

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti proprietari di alcuni terreni posti lungo via della Principessa in loc. Fiorentina, attualmente interessati da un Vivaio e da una attività di Agricampeggio, chiedono che a tali aree, attualmente ricadenti in parte in zona agricola E2 e in parte in zona agricola E9, venga attribuita la destinazione urbanistica atta a consentire l'insediamento di zone sosta camper, tende, roulotte e bungalow compresi i servizi e spazi per attività comuni.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione

N. 17

n. prot. 28115 del 13/08/2018
Richiedente: **Teresa Moretti**
Firmatario: **Teresa Moretti**

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante propone una modifica all'art. 22 delle NTA del RU al fine di consentire sugli immobili con categoria di intervento "c - restauro" la realizzazione di terrazze a tasca.

Proposta di controdeduzione:

Considerato che il RU, a seguito di analisi e rilettura delle regole generative dei tessuti insediativi e dei caratteri dei fronti edificati, ha circoscritto la categoria del restauro e del risanamento conservativo ai soli fabbricati ricadenti nel tessuto S1 di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari; considerato inoltre che la categoria del restauro è finalizzata alla conservazione dei caratteri tipologici e costruttivi dei fabbricati, si ritiene di confermare la limitazione alla realizzazione di terrazze a tasca per tale tipologia di intervento.

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione

N. 18

n. prot. 28116 del 13/08/2018

Richiedente: **Antonella Monica Capo**

Firmatario: **Antonella Monica Capo**

Sintesi dell'osservazione:

Osservazione identica nei contenuti alla osservazione n. 17

Proposta di controdeduzione:

Si rimanda alla controdeduzione formulata alla osservazione n. 17

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, evidenziato che l'immobile oggetto dell'osservazione ricade "*erroneamente*" nel tessuto "S3 – *tessuto storico di matrice ottonecentesca che ha mantenuto i caratteri originari*", chiede in sostituzione della categoria di intervento "r1" attribuita dal RU la categoria di intervento "r2b" al fine di ampliare l'unità immobiliare esistente, attraverso l'utilizzo di parte della terrazza in copertura.

Proposta di controdeduzione:

Preme precisare che il vigente RU colloca l'immobile oggetto dell'osservazione non nel tessuto "S3", come erroneamente affermato dall'osservante, bensì nel tessuto "S2 – tessuto storico di matrice pre-ottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato" e pertanto appropriato all'edificio in questione.

Ciò premesso si evidenzia tuttavia che la presente osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata, e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

N. 20

n. prot. 28129 del 13/08/2018

Richiedente: **arch. Donella Garfagnini**

Firmatario: **arch. Donella Garfagnini**

Sintesi dell'osservazione:

Osservazione identica nei contenuti alla osservazione n. 17

Proposta di controdeduzione:

Si rimanda alla controdeduzione formulata alla osservazione n. 17

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietaria di un fondo attualmente ad uso commerciale, identificato dal vigente RU come "RpS3r1", chiede che venga modificata la disposizione normativa di cui all'art. 59 delle NTA del RU, relativamente al tessuto S3, al fine di consentire la funzione residenziale ai piani terra degli immobili ancorché non nati originariamente con l'uso abitativo al piano terra.

Proposta di controdeduzione:

Il RU ha operato la scelta per il tessuto S3, come per altri tessuti, di non consentire il mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali dei fondi/unità immobiliari collocati al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi al piano terra. Tale scelta è stata operata per arginare un fenomeno molto diffuso che ha indotto a soluzioni abitative e architettoniche inadeguate e del tutto incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici, che sono state "piegate" forzatamente alle dinamiche del mercato immobiliare, per rispondere alla domanda di alloggi a "buon mercato".

Volendo confermare tale scelta, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

n. prot. 28213 del 14/08/2018

Richiedente: **Consiglio quartiere Populonia-
Fiorentina**

Firmatario: **Daniele Quinti – presidente e
altri residenti**

Sintesi dell'osservazione:

Con riferimento alla previsione del prolungamento di via delle Tazze Attiche e conseguente realizzazione della *“bretella”* di congiungimento della stessa via con via del Buccherio, operata dal RU relativamente alla AT 38, gli osservanti esprimono *“la loro assoluta contrarietà”* chiedendone *“lo stralcio dalla previsione urbanistica”*, adducendo le seguenti motivazioni:

- Populonia stazione è una frazione caratterizzata da strade a fondo cieco e l'obiettivo è sempre stato quello di renderla un'area residenziale tranquilla e libera dal traffico cittadino,
- i due interventi (AT 37 e 38) altererebbero il profilo dell'area arrivando *“a comprometterne irreversibilmente l'identità e a trasformarla in una zona ad alta pericolosità”*,
- Via del Buccherio si trasformerebbe in una strada su cui verrebbe dirottato il traffico di una intera area urbana su cui *“transitano i bambini della scuola elementare”* della frazione, la cui vita insieme a quella dei residenti *“verrebbe messa fortemente a repentaglio”*, trattandosi già adesso di una strada molto transitata,
- la presenza del depuratore e del deposito GPL richiede una fascia di rispetto di inedificabilità assoluta (L. n. 319/1976) che rende non realizzabile la *“bretella”* di collegamento delle due vie della frazione,
- l'anello di congiunzione delle due vie *“introdurrebbe all'ingresso del centro urbano un fattore di potenziale congestionamento del traffico veicolare”* auspicando il traffico di accesso alla struttura turistica di Poggio all'Agnello dalla viabilità privata alberata anziché dal centro abitato.

Con riferimento alla AT 37, evidenziata la necessità di realizzare un ambulatorio medico a servizio della frazione, chiedono:

- l'ammissibilità della categoria della ristrutturazione edilizia *“r1”* in luogo della manutenzione straordinaria, in attesa dell'attuazione dell'intervento; ciò in quanto la manutenzione straordinaria ammessa in attesa dell'intervento di restyling del fabbricato, peraltro di difficile realizzazione in quanto coinvolge molte proprietà, non consente di effettuare cambi d'uso delle unità immobiliari esistenti;
- l'eliminazione della prevista pedonalizzazione di viale Etruria in quanto, l'eliminazione conseguente del parcheggio antistante le attività commerciali determinerebbe disagi sia alle attività esistenti che ai residenti;
- di predisporre l'obbligo di migliorare la qualità degli spazi pubblici esistenti favorendo il loro riutilizzo se inutilizzati, a fronte ad esempio dell'esistente campo da bocce ormai in disuso e sottoutilizzato.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto attiene l'AT 38, oggetto della presente Variante, e nello specifico la previsione relativa al prolungamento di Via delle Tazze Attiche, si ribadisce, come già evidenziato in riferimento all'osservazione n. 12 (nella quale si avanza la medesima richiesta con

analoghe motivazioni) che il contrasto con la normativa citata, non trova fondamento in quanto l'impianto tecnologico a cui si fa riferimento (posto in prossimità della prevista prosecuzione di Via delle Tazze Attiche) è in realtà una stazione di sollevamento rispetto alla quale non operano le fasce di rispetto/inedificabilità indicate nella delibera del Comitato interministeriale 4 febbraio 1977 (che contiene invece disposizioni da osservare per la realizzazione di nuovi impianti di depurazione). Si evidenzia inoltre che, detta fascia di rispetto, anche qualora si ritenesse applicabile a quest'ultimo impianto, pone limitazioni alla nuova edificazione e non già alla realizzazione/adeguamento della viabilità, o alla sistemazione di aree a verde e spazi pubblici.

Si ritiene inoltre che l'asserita pericolosità per gli abitanti della frazione e per gli alunni della scuola elementare esistente (con ingresso da Via del Buccherio) derivante dal traffico veicolare e "commerciale" che andrebbe a transitare sulla nuova viabilità di collegamento, attualmente a fondo chiuso, sia il frutto di una preoccupazione comprensibile ma non supportata da elementi oggettivi. Si tratta infatti di un nucleo abitato di limitate dimensioni (circa 200 abitanti se pure oggetto di incremento nel periodo estivo), interessato quindi da un flusso veicolare molto contenuto che si intensifica solamente durante l'estate, peraltro in concomitanza con la chiusura della scuola. In ogni caso, in fase di attuazione dell'intervento, potrebbero essere messi in atto specifici dispositivi al fine di limitare la velocità del traffico veicolare, specie in prossimità dell'ingresso alla scuola.

Ciò premesso, preso atto della netta contrarietà espressa dal quartiere e da un numero significativo di residenti in merito alla previsione in questione, considerato inoltre che non si tratta di opera strettamente necessaria, neanche in relazione al previsto nuovo insediamento residenziale di cui all'AT 38, si propone di accogliere l'osservazione stralciando la previsione relativa al prolungamento di Via delle Tazze Attiche.

Si rimanda alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 8 (presentata dai soggetti titolari delle aree interessate dall'AT 38) per la modifica della scheda normativa AT 38 e relativo elaborato grafico.

Per quanto attiene l'AT 37 si rileva che l'osservazione non è inerente alle previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra, si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietario di un immobile caratterizzato da una terrazza/lastrico solare non visibile dalla pubblica via nonché da uno spazio collocato al piano terra chiuso su tre lati tamponabile per la realizzazione di ripostigli, collocato nel vigente RU nel tessuto "RpS4r1", chiede la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1", al fine di creare spazi di servizio aggiuntivi utili alla sua residenza nonché al B&B presente nel fabbricato.

In alternativa chiede una disposizione progettuale specifica nel tessuto S4 per l'immobile di sua proprietà, al fine di consentire interventi di ampliamento (categoria r2b).

Proposta di controdeduzione:

Trattandosi di richiesta inerente specifico fabbricato non oggetto di modifica in sede di adozione della presente variante di manutenzione/adeguamento al RU, la stessa deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante),

Per quanto sopra si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

n. prot. 28322 del 16/08/2018

Richiedente: **arch. Cerrina Feroni**

Firmatario: **arch. Cerrina Feroni (dirigente
Settore Urbanistica–
osservazione d'ufficio)**

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica del Comune di Piombino, avanza "osservazione d'ufficio" in quanto, a seguito di approfondimenti condotti presso gli uffici regionali competenti in ordine al termine di efficacia quinquennale delle previsioni del vigente RU afferenti alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, che sono state oggetto di modifiche e correttivi puntuali con la presente Variante di Manutenzione (prima fase), è emersa la necessità di procedere ad un aggiornamento delle schede normative relative alle AT (Aree di Trasformazione) ed ai PV (Piani Vigenti) di cui al Dossier F del vigente RU, oggetto di modifica con la presente Variante; ciò al fine di specificare che la relativa validità ed efficacia quinquennale decorrerà nuovamente dalla data di approvazione definitiva della medesima Variante, sulla base di quanto emerge dalla lettura coordinata dell'art. 30 comma 4 della LR n.65/2014 e delle disposizioni di cui al Titolo IX Capo I della medesima legge.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione e di modificare conseguentemente le disposizioni progettuali relative alle schede relative ai PV e alle AT oggetto dell'osservazione così come riportato nelle schede in allegato al presente documento.

n. prot. 28330 del 16/08/2018

Richiedente: **Ciamsi snc, Piombino futura srl,
Diocesi di Massa Marittima,
Semaforo Rosso sas**

Firmatario: **arch. Creali, Ribechini, Fidanzi
(tecnici incaricati)**

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, in qualità di tecnici incaricati dai proprietari delle aree ricomprese all'interno della AT 11 – via Corsica, avanzano proposta di modifica della scheda contenuta nel RU.

Al fine di rendere più fattibile l'intervento, che ingloba aree di proprietà diverse con interessi diversi, propongono di:

- 1) suddividere l'area in tre sub ambiti A – B – C, in relazione allo stato delle proprietà;
- 2) rendere attuabili congiuntamente i sub-ambiti A e B e autonomamente il sub-ambito C;
- 3) rendere flessibile le destinazioni d'uso previste dal RU, per ciascun sub-ambito in base *“alle richieste di mercato che verranno verificate al momento della realizzazione dell'intervento”*,
- 4) prevedere l'obbligo di realizzazione dei parcheggi pubblici, come previsti dalla scheda di RU, solamente qualora si realizzino unitariamente i tre sub-ambiti; qualora i tre sub-ambiti si realizzino distintamente (come richiesto nell'osservazione) gli standard di parcheggio dovranno essere recuperati in quota parte all'interno di ciascun sub-ambito,

Segnalano infine che qualora vengano realizzati i sub-ambiti A - B la committenza intende completare il collegamento con la viabilità pubblica di via Pisacane, rendendola strada pubblica a senso unico.

Proposta di controdeduzione:

La suddetta osservazione non è inerente a previsioni urbanistiche oggetto della Variante di manutenzione/adeguamento al RU adottata e pertanto deve essere ritenuta non pertinente, così come espressamente indicato nella delibera di CC n. 72 del 19/06/2018 (di adozione della Variante).

Per quanto sopra si propone di non accogliere l'osservazione avanzata.

CASTELLO –ASILO PROPATRIA

AT 08

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via del Popolo	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica/privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 7.568
	Superficie Coperta esistente	mq 958
	Volume esistente	mc 5120

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione interessa alcuni fabbricati ed aree facenti parte del complesso storico del castello di Piombino di epoca medievale, (le ex stalle e la polveriera) oltre all'area dell' "Asilo Pro Patria" ed il fabbricato ad uso residenziale collocato all'interno dell'antica cinta muraria.
OBIETTIVI e FINALITA'	- valorizzare per fini turistico-ricettivi immobili di pregio storico, attualmente inutilizzati, in connessione con le funzioni pubbliche già collocate presso il Castello (polo espositivo e museale/convegnistica); - completare il recupero e la riqualificazione del complesso storico del Castello, degli spazi e dei fabbricati contigui.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - recupero degli immobili storici (ex stalle e ex polveriera), mediante interventi di restauro conservativo; - recupero dell'edificio dell'ex asilo Pro Patria, mediante interventi di ristrutturazione edilizia (r1), e degli spazi aperti contigui; al fabbricato esistente potrà essere annessa una nuova struttura in ferro e vetro; - interventi di ristrutturazione edilizia (r1) per il fabbricato residenziale esistente; - demolizione dei manufatti precari e accessori presenti nell'AT; - mantenimento all'uso pubblico e pavimentazione degli spazi pedonali di accesso al Castello e lungo i bastioni della cinta muraria. - 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: - SLP max: 70 mq. in ampliamento alla struttura esistente dell'ex asilo Pro Patria; - posti letto: n. 20 da ricavare negli edifici storici facenti parte del complesso del Castello; n. 10 da ricavare nell'edificio residenziale esistente. Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza max: 1 pft. Per la struttura in ferro e vetro prevista in ampliamento dell'ex asilo Pro Patria Sono ammesse le seguenti destinazioni: ~~Albergo ex L.R. 42/2000 e relativi servizi~~ - turistico ricettivo (strutture alberghiere ed extra alberghiere di cui alla normativa di settore) e relativi servizi - ristorazione
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: - dovranno essere applicati i criteri del restauro filologico per i fabbricati facenti parte del complesso del castello (ex stalle ed ex polveriera);

	- al fine di evitare alterazioni e modifiche sostanziali all'involucro edilizio originario sono ammesse deroghe ai rapporti aeroilluminanti previa acquisizione del parere ASL; - l'intervento sul fabbricato residenziale esistente dovrà garantire la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi originari liberando l'area di pertinenza da eventuali manufatti precari e superfetazioni realizzate in epoca successiva; - le aree aperte a servizio della struttura alberghiera dovranno essere attrezzate con arredi leggeri e di qualità (gazebo, sedute, ecc.); qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - la sistemazione degli spazi pubblici esterni dovrà armonizzarsi con i materiali impiegati nell'intervento di restauro del Castello; - la pavimentazione degli spazi pubblici pedonali dovrà essere in pietra (granito o similare); - si dovrà garantire la conservazione delle alberature e delle essenze vegetazionali di pregio; requisiti funzionali: - l'organizzazione degli spazi aperti dell'ex asilo Pro Patria dovrà comunque garantire la possibilità di svolgimento di iniziative e spettacoli aperti al pubblico, con modalità da disciplinare nella specifica convenzione.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Il soggetto attuatore dovrà realizzare: - la sistemazione degli spazi pedonali di accesso al Castello e del percorso pedonale di raccordo con Via delle Mura; - un nuovo percorso pubblico lungo il perimetro dell'antica cinta muraria all'interno dell'area attualmente asservita all'edificio residenziale esistente. - sistemazione degli spazi aperti dell'ex asilo Pro Patria che dovranno rimanere di uso pubblico ancorché affidati in gestione e manutenzione al soggetto attuatore. - 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 SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; il complesso monumentale del castello è riconosciuto come bene di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Pur trattandosi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio: - realizzazione di un nuovo percorso pubblico lungo il perimetro dell'antica cinta muraria che incrementerà le visuali panoramiche verso la città e l'arcipelago toscano; - eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti precari che hanno alterato nel tempo la percezione delle strutture architettoniche originarie; - conservazione delle essenze vegetazionali di pregio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Modalità di attuazione: L'attuazione è assentibile mediante Piano di Recupero di iniziativa privata previa procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione delle aree e degli immobili di proprietà comunale. In alternativa è ammessa l'approvazione ed attuazione di un progetto di opera pubblica ai sensi della normativa vigente in materia. L'intervento riguardante le aree e l'immobile di proprietà privata potrà essere attuato anche separatamente dall'intervento relativo alle aree e agli immobili di proprietà comunale, mediante specifico Piano di Recupero convenzionato. In tal caso al soggetto attuatore farà carico la realizzazione del percorso pubblico pedonale lungo il perimetro dell'antica cinta muraria. In caso di inerzia del soggetto privato è comunque ammessa, entro il quinquennio di validità del presente RU, l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP/PP) che potrà estendersi, oltreché agli immobili di proprietà comunale, anche alle aree e agli immobili di proprietà privata.

	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.4 (pericolosità molto elevata), in quanto ricadente all'interno di una zona in cui è censito un fenomeno di dissesto attivo, collegato alla falesia marina ed alla sua area di influenza. L'estensione dell'area a pericolosità molto elevata include la porzione inferiore del versante interessata dall'azione meteo-marina, un tratto del Viale del Popolo nonché le opere murarie a valle del Castello: valutazioni di superficie condotte a supporto del presente Regolamento Urbanistico non hanno in realtà evidenziato particolari criticità della zona a monte del Viale del Popolo, come evidenziato anche dallo Studio Canuti 2008, mentre le zone della falesia naturale sottostante, analizzate nell'ambito del suddetto studio, mettono l'accento sui fenomeni che investono la falesia e la sede stradale, con proposta di interventi di consolidamento consistenti in paratie ancorate sul substrato roccioso lungo Viale del Popolo e protezione con scogliera al piede della scarpata a mare. Trattandosi di area 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.2g (fattibilità con normali vincoli) ed alla Classe F.4g (fattibilità limitata): trattandosi di un'area interna all'ambito urbano, in un contesto storico, le trasformazioni in progetto sono limitate ad interventi conservativi o di modesto impatto. Nell'area del Castello, come specificato al precedente capoverso, non sono evidenti indizi riconducibili a movimenti di massa, tuttavia, la messa in sicurezza della zona, ai fini della realizzazione delle nuove volumetrie previste, deve essere perseguita tramite la verifica ed il consolidamento delle opere di contenimento poste tra Viale del Popolo e la zona di intervento, valutando le spinte a tergo dei muri nelle condizioni future di progetto. Le indagini di supporto a tali verifiche dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle 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. Per gli aspetti idraulici la fattibilità è riconducibile alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) 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 per quanto attiene gli immobili e le aree di proprietà comunale; è invece soggetto a decadenza l'intervento previsto sulle aree e sugli immobili di proprietà privata; per questi ultimi, nel caso di assenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica o in caso di mancata sottoscrizione della convenzione del PdR di iniziativa privata entro il termine quinquennale dalla data di approvazione del RU della Variante di manutenzione/adequamento al RU (Prima fase), si applica la seguente disciplina : - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: vedi art. 88 delle norme di R.U. - fabbricati: interventi di restauro "c" per gli edifici facenti parte del complesso storico del castello e ristrutturazione edilizia "r1" per gli altri fabbricati (artt. 22 e 24 delle norme del R.U.).

HOTEL CENTRALE

AT 24

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	P.zza Verdi	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 1.230
	Superficie Coperta esistente	mq 1.190
	Volume esistente	mc 11.770

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Piazza Verdi, e comprende l'edificio che ospita l'Hotel Centrale (risalente ai primi decenni del '900), principale struttura alberghiera della città. Il fabbricato oggetto dell'AT coincide con l'isolato posto tra Piazza Verdi, Via San Francesco, Via del Fosso e Piazza Edison; l'edificio, costituito dal fabbricato principale di origine novecentesca e da un corpo aggiunto di più recente edificazione, è attualmente utilizzato al piano terreno per attività commerciali e per i servizi complementari della struttura alberghiera (ristorante, spazi congressuali, garage, ecc.) ed ai livelli superiori per la ricettività alberghiera.
OBIETTIVI e FINALITA'	- favorire la permanenza della struttura ricettiva alberghiera ~~per~~ riducendone la capacità ricettiva complessiva in relazione al sovradimensionamento della struttura e delle relative dotazioni di servizio; - ottimizzare l'utilizzo dei volumi disponibili, integrando la funzione ricettiva con altre funzioni di tipo commerciale e direzionale peraltro già presenti nell'immobile; - incrementare l'offerta abitativa nella città consolidata
DISPOSIZIONI GENERALI	~~E' consentita la riconversione funzionale del piano terra e del piano primo fabbricato principale prospettante su Piazza Verdi, per funzioni di tipo residenziale, commerciale, direzionale e di servizio. I piani superiori dovranno conservare invece la funzione ricettiva (albergo).~~ E' comunque previsto il mantenimento ed il potenziamento della funzione ricettiva (albergo). ~~Le dotazioni di servizio della struttura ricettiva potranno essere in parte conservate al piano terra o collocate ai livelli superiori.~~ Per il fabbricato in oggetto sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia (r1). La porzione del complesso edilizio prospettante su Via del Fosso potrà essere sopraelevato di due livelli ammettendovi funzioni di tipo residenziale e/o ricettivo di servizio all'attività ricettiva. L'intervento di sopraelevazione potrà essere attuato conservando l'organismo edilizio esistente o in alternativa mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato in sostituzione dell'esistente. L'intervento di sopraelevazione potrà essere realizzato a condizione che si mantenga la funzione ricettiva nell'edificio principale. 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, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - per l'albergo: ~~dovrà mantenere una ricettività minima~~ massima pari a 50 100 posti letto; - SLP max in incremento pari a mq. 700; - n. alloggi max: 8
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) edificio prospettante su Via del Fosso: 13 mt.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: fabbricato principale: - commerciale al dettaglio di vicinato e attività assimilate, anche organizzate nella forma di centro commerciale, (di cui ai punti 3.02.02, 3.03 dell'art. 17 del RU) direzionale e servizi (di cui al punto 6.02 dell'art. 17 del RU), ~~limitatamente al piano terra e al piano primo dell'immobile;~~ - albergo - residenziale intervento di sopraelevazione: - residenziale/direzionale/~~servizi all'attività ricettiva~~ (albergo).
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: - si dovrà-assicurare il mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi del fabbricato storico di origine novecentesca; - per l'intervento di sopraelevazione, si potrà ricorrere a soluzioni di tipo tradizionale, richiamando gli elementi compositivi e decorativi dell'architettura novecentesca del fabbricato prospettante Piazza Verdi; è ammessa, in alternativa, una soluzione architettonica che usi stili e materiali della contemporaneità, per la quale occorre dimostrare che si instaurano nuovi rapporti percettivi con il contesto di dominanza o di distinguibilità, e che essi risultano di valore pari o maggiore rispetto alla soluzione dell'integrazione tramite utilizzo delle componenti architettoniche tradizionali e consolidate. qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: ~~la sistemazione dello spazio pedonale circostante il Rivellino dovrà utilizzare materiali di qualità appropriati al centro storico da concordare con il Comune e la competente Soprintendenza;~~ requisiti funzionali: - nel caso di riconversione funzionale del piano terra dell'immobile per funzioni commerciali i singoli esercizi dovranno attestarsi su una galleria interna con ingresso da Piazza Verdi; - i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 connessi all'intervento di sopraelevazione dovranno essere ricavati al piano terra del complesso edilizio esistente o a livello interrato.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	~~sistemazione dell'area circostante il Rivellino in continuità con la pavimentazione del centro storico~~ - Non si prevedono opere a carico del soggetto attuatore trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata dalla fascia di rispetto a tutela del Rivellino identificato come "bene culturale" ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004, così come rappresentato nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la scala esclusivamente architettonica dell'intervento, 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 dell'intervento è così assentibile: mediante ~~piano urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata.~~ - qualora si intenda dar corso alla complessiva previsione della presente scheda l'intervento è assoggettato a progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR n. 65/2014; - qualora si intenda intervenire esclusivamente sul fabbricato principale, si potrà procedere mediante intervento diretto. Considerata la particolare visibilità e centralità dell'area, per l'intervento di sopraelevazione, dovranno essere sottoposte alla valutazione dei competenti uffici comunali ed alla cittadinanza, mediante attivazione di un percorso partecipato, due soluzioni alternative: - la prima che dia continuità all'edificio primi-novecento dell'Hotel Centrale, riproponendone gli elementi tipologici e architettonici - la seconda che proponga una soluzione architettonica "di rottura", che comunque dialoghi con l'edificio esistente pur facendone leggere la discontinuità in termini di materiali e soluzioni costruttive. Il percorso partecipato, ~~da attivare nell'ambito del processo valutativo di cui all'art. 11, comma 2, della L.R. 1/05 e ai sensi della L.R. 69/2007,~~ sarà svolto a cura e a spese del soggetto proponente in collaborazione con l'amministrazione comunale. Condizioni alla trasformazione: L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione. ~~Il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti 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 attivare relazioni funzionali tra gli spazi interni del complesso edilizio e gli spazi pubblici circostanti.~~
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area 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	In caso di assenza del progetto unitario convenzionato ~~P.A.~~ o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione ~~del Regolamento Urbanistico della Variante di~~ manutenzione/adeguamento al RU (Prima fase) 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.~~ sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti nella presente scheda per il fabbricato principale.
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 seguente disciplina: - tessuto S4 - vedi art. 59 NTA RU.

Via della Principessa sud

AT 36

DATI DI BASE

COMUNE: Piombino
UBICAZIONE: Loc. Fiorentina
UTOE: 4
PROPRIETA': privata
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq 11.170
Superficie Coperta esistente mq 1.650
Volume esistente mc 11.200

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'AT si attesta lungo Via della Principessa, a sud dell'abitato di Fiorentina ed include le aree, riconosciute dal P.S. d'Area come aree critiche da delocalizzare (AC 108), attualmente occupate da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici).
OBIETTIVI e FINALITA'	- promuovere la delocalizzazione dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); - recuperare l'area ed il fabbricato esistente per funzioni plurime compatibili con l'abitato di Fiorentina.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la riconversione funzionale del fabbricato esistente per funzioni commerciali, direzionali e di servizio e la sistemazione delle relative aree di pertinenza; - interventi fino alla sostituzione edilizia per il fabbricato esistente e demolizione dei manufatti precari presenti nell'area; - sistemazione a verde e/o a parcheggio dell'area posta in posizione tergale rispetto al fabbricato esistente. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è indicativo. Sono invece 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:
	- Volume max: volume esistente
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): altezza fabbricato esistente Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (di cui ai punti 3.01/3.02/ 3.03/3.04/3.05 dell'art. 17 delle norme del R.U.) - servizi (di cui al punto 6 dell'art. 17 delle norme del R.U.)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: - in alternativa all'intervento di demolizione e ricostruzione si potrà operare sul fabbricato esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia sottoponendolo ad un complessivo <i>restyling</i> architettonico al fine di "rileggerne l'involucro esterno"; - le aree a parcheggio ed il fronte strada dovranno essere opportunamente schermate con alberature di alto fusto; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: requisiti funzionali:

	- l'accesso all'area retrostante il fabbricato dovrà avvenire dall'accesso principale esistente attestato su Via della Principessa.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Non si prevedono opere a carico del soggetto attuatore trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riutilizzazione di aree scoperte non comportanti nuova edificazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati. L'area è interessata in parte dal corridoio infrastrutturale relativo alla nuova viabilità di collegamento al settore urbano occidentale.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	In considerazione della contiguità dell'area tergaie dell'AT al territorio rurale, dovrà esserne curata particolarmente la sistemazione richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per l'uso di essenze e per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Modalità di attuazione: Titolo abilitativo diretto o Piano Attuativo di iniziativa privata in caso di mancata adesione al progetto di tutte le proprietà ricomprese nel perimetro della AT. Condizioni alla trasformazione: L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5).
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Nell'ambito degli studi idraulici condotti recentemente a supporto della Variante Urbanistica relativa all'ambito produttivo di Colmata-Gagno posto a valle della Strada della Principessa, è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e trentennale (Tr30) che hanno permesso di assegnare parzialmente all'area interessata dall'AT la classe di Pericolosità idraulica I4 (Pericolosità molto elevata). 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.4i (fattibilità limitata), per cui nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione non dovranno essere interessate aree a pericolosità idraulica molto elevata. Gli interventi di dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle 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. Gli interventi previsti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono inoltre soggetti al rispetto delle condizioni contenute nella L.R. n. 21/05/2012 n. 21.
DISCIPLINA IN ASSENZA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale qualora attuato mediante presentazione di titolo edilizio diretto trattandosi di intervento di natura edilizia non soggetto a piano attuativo. Qualora l'intervento venga attuato mediante Piano Attuativo, il termine quinquennale di validità della previsione decorre dalla data di approvazione della Variante di manutenzione/adeguamento al RU (prima fase). In attesa dell'attuazione dell'intervento disciplinato dalla presente scheda agli immobili e alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -manutenzione straordinaria -adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - per i nuovi fabbricati tessuto T9 - vedi art. 60 delle norme di R.U.

VIA DELLE TAZZE ATTICHE

AT 38

DATI DI BASE

COMUNE: Piombino
 UBICAZIONE: Populonia Stazione
 UTOE: 4
 PROPRIETA': privata
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale mq ~~10.940~~ **9.857**
 Superficie Coperta esistente mq _____
 Volume esistente mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso dell'abitato di Populonia lungo Via delle Tazze Attiche; si tratta di un'area pianeggiante, libera da costruzioni e caratterizzata dalla presenza di una pineta di recente impianto che si estende anche nelle aree esterne all'AT;
OBIETTIVI e FINALITA'	- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Populonia attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti e fruitori della frazione; - ridefinire l'immagine del fronte edificato all'ingresso dell'abitato di Populonia.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento residenziale costituito da due blocchi disposti parallelamente a Via delle Tazze Attiche; - un nuovo centro civico da collocare in prossimità integrato da dotazioni commerciali e di servizio all'abitato di Populonia nonché da aree a verde attrezzato. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece 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: - Volume massimo mc ~~8.000~~ 7.520 - N° alloggi max ~~26~~ 24; - SLP max: ~~2.650~~ 2.490 mq, di cui: - SLP max residenziale: ~~2.080~~ 1.920 mq. - SLP min nuova sede circoscrizione/centro civico: 200 mq. - SLP max commercio e servizi: 300 mq.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra; - tipologia edilizia ammessa: - in linea/a schiera/ per gli edifici residenziali; - a corte/piastra per il centro civico/commerciale;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: • residenziale • servizi di interesse comune/centro civico

	commercio di vicinato/direzionale/servizi
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: - il nuovo complesso residenziale dovrà essere caratterizzato da una tessitura compatta che costituisca il nuovo limite tra edificato e paesaggio rurale; - il nuovo centro civico/commerciale e di servizio dovrà essere articolato preferibilmente in un unico organismo edilizio prevalentemente ad un piano f.t.; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - le aree contermini alla sede del nuovo centro civico/commerciale e di servizio dovranno essere pavimentate ed attrezzate, così da configurare uno spazio pedonale di aggregazione; - le restanti aree di uso pubblico dovranno essere sistemate a verde attrezzato, adeguatamente alberate e dotate di percorsi pedonali di connessione con l'abitato; requisiti funzionali: - le autorimesse pertinenziali delle residenze ~~dovranno~~ potranno essere ricavate a livello interrato o in superficie lungo via delle Tazze Attiche, con accessi di uso comune dalla viabilità pubblica; - il centro civico dovrà essere dotato di una sala polivalente per funzioni sportive, ludico-ricreative e sociali;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	prolungamento sistemazione di Via delle Tazze Attiche per l'intero sviluppo lineare dell'AT fino a Via del Bucchero, con mantenimento di parcheggi lungo strada e realizzazione di marciapiede con filare alberato di ampiezza pari a 6 3 mt; - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici lungo Via delle Tazze Attiche per circa ~~1.000~~ 500 mq.; - sistemazione e cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e spazi pedonali per complessivi mq. ~~2.300~~ 2000 circa 1.500, poste in angolo con Viale Etruria; - realizzazione e cessione dei locali destinati alla sede del nuovo centro civico, per una superficie minima di 200 mq.; il valore di tale opera potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria; rettifica del tracciato del fosso lungo via delle tazze Attiche, qualora si renda necessario per lo sviluppo progettuale dell'intervento, nelle aree a monte dell'area insediativa, previa acquisizione delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente - 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 SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, il sub ambito 1 è interessato: - dalla fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 - dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904 così come rappresentate nella tavola 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	La percezione dell'insediamento di nuova previsione dalla viabilità di accesso a Populonia risulta già mitigata dalla presenza della pineta esistente. Si dovranno comunque curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne sul fronte ovest uniformando gli eventuali elementi accessori e di arredo delle singole unità immobiliari al fine di restituire un'immagine omogenea dell'insediamento. Il fronte ovest dell'insediamento residenziale dovrà essere schermato con adeguata piantumazione di alto fusto con essenze locali.

MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Modalità di attuazione: Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. Condizioni alla trasformazione: L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
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 prossima alla pianura, non coperta da studi idraulici, per cui le valutazioni di Pericolosità idraulica sono ricondotte, su criteri morfologici, parzialmente alla Classe I.2 (pericolosità media) e parzialmente 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 parzialmente nella Classe F.2i e parzialmente 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 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~~ della Variante di manutenzione/adeguamento al RU (prima fase) 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.



Intervento Unitario IU23 – Tolla Alta

PV 06

UBICAZIONE: Viale Regina Margherita
 UTOE: 6
 SOGGETTO ATTUATORE: privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 43 del 26.04.2004
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 153 del 24.11.2004
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 24.11.2014
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede a monte di Viale Regina Margherita in loc. Tolla Bassa, un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 44.800 mc. e la sistemazione/cessione di aree a verde in connessione con il contiguo parco urbano della Tolla.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	All'interno dell'intervento unitario sono previste 2 distinte aree insediative: una ubicata lungo viale R. Margherita, caratterizzata da tipologie a villini binati o a schiera disposti ortogonalmente alle curve di livello, per 40.000 mc; l'altra costituisce un completamento dell'abitato della Tolla Bassa, ed è caratterizzata da villini a schiera per complessivi 4.800 mc. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU 23 al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali. Le rettifiche al PRG vigente sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici ai sensi del D.I. 1444/68 sono soddisfatti dai 42.292 mq destinati a verde e parcheggio pubblici.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 44.800 a destinazione residenziale corrispondente a circa 185 alloggi.
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.	Una volta ultimato il piano o scaduto il termine di validità dello stesso i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "a progettazione urbanistica unitaria" T9 (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. Saranno tuttavia ammessi interventi di tamponamento di logge e balconi, da attuarsi secondo una progettazione unitaria per ciascun sub-ambito individuato dal PdL, che contengano un attento esame dei prospetti e delle relazioni con il contesto. Non è comunque ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari. A tal fine si dovranno sottoscrivere specifici atti d'obbligo in occasione della presentazione dei titoli abilitativi edilizi .

Per le parti non realizzate alla scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione avverrà tramite singoli permessi di costruire da riferire alle U.M.I individuate dal PdL, e nel rispetto comunque dei criteri progettuali (assetto planivolumetrico e tipologie edilizie) stabiliti dallo stesso piano.

In alternativa, alla scadenza del Piano, entro 5 anni dalla data di approvazione della Variante di manutenzione/adeguamento al RU (prima fase), potrà essere presentato un nuovo Piano urbanistico attuativo con diverso assetto planivolumetrico e funzionale, nel rispetto dei seguenti parametri:

- dimensionamento intervento residenziale: 12.000 mc (escluse le volumetrie già realizzate);
- n° alloggi max: 50 (aggiuntivi a quelli già realizzati)
- parcheggio interrato e/o in struttura prevalentemente a servizio del traffico passeggeri per il porto max: 250 posti auto
- servizi al traffico, commercio (limitatamente esercizi di vicinato), somministrazione di alimenti e bevande slp max: 250 mq

Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona B

MODALITA' DI ATTUAZIONE:

Permesso a costruire/Denuncia di inizio attività/**Piano attuativo**