

Il RUC quale coordinamento dei piani comunali di settore

Per aiutare la gestione operativa, il RUC si fa carico di contenere regole di uso e relativi interventi che assolvano anche agli obblighi in materia di disciplina delle funzioni, di urbanistica commerciale e di abbattimento delle barriere architettoniche.

La **Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**, di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati. Al raccordo con detta disciplina è dedicato l'art. 12 delle Norme tecniche di attuazione

In ordine alla **Disciplina urbanistico-commerciale**, e in riferimento al regolamento attuativo della LR 28/2005 emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il RUC contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali

Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche è un contenuto obbligatorio del RUC

E' stato censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, dei quali sono date le indicazioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche circa l'adeguamento già realizzato, la possibilità e le caratteristiche dell'adequabilità, le condizioni che comportano la non adeguabilità.

L'inserimento del **programma per il superamento delle barriere architettoniche** nel RUC segnala un approccio complessivo al tema, inteso quale riorganizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, e delle loro connessioni, al fine di rendere generalmente più accessibile alla città

Per eliminare il problema dell'inaccessibilità, la **“città pubblica”** è pensata nella sua interezza, attraverso l'individuazione di una trama fatta di edifici pubblici e di uso pubblico, di giardini, piazze, **spazi aperti, percorsi commerciali e panoramici** che chiunque, affetto da problematiche motorie e sensoriali, temporanee o croniche, può fruire e godere, ma, più in generale renda più gradevole e meno faticoso per tutti l'uso della città

LE REGOLE

per

LA CITTÀ ESISTENTE

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ambiti residenziali suddivisi per “tessuti” in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente ed articolati in:

- Tessuto insediativo storico a matrice pre-ottocentesca e otto-novecentesca
- Tessuto insediativo ad assetto recente

Ambiti a specializzazione funzionale articolati in:

- Produttivo artigianale, direzionale e commerciale
- Produttivo per la ricettività
- Dotazioni urbane
- Attrezzature di interesse generale e collettivo
- Parchi pubblici territoriali

Aree in corso di trasformazione (PRG vigente):

- Piani Vigenti

Aree di trasformazione

Ambiti del territorio aperto

Beni del sistema insediativo e beni del territorio aperto, come individuati dal vigente Piano strutturale quali invarianti strutturali

ALCUNE REGOLE DI GESTIONE

SISTEMA INSEDIATIVO:

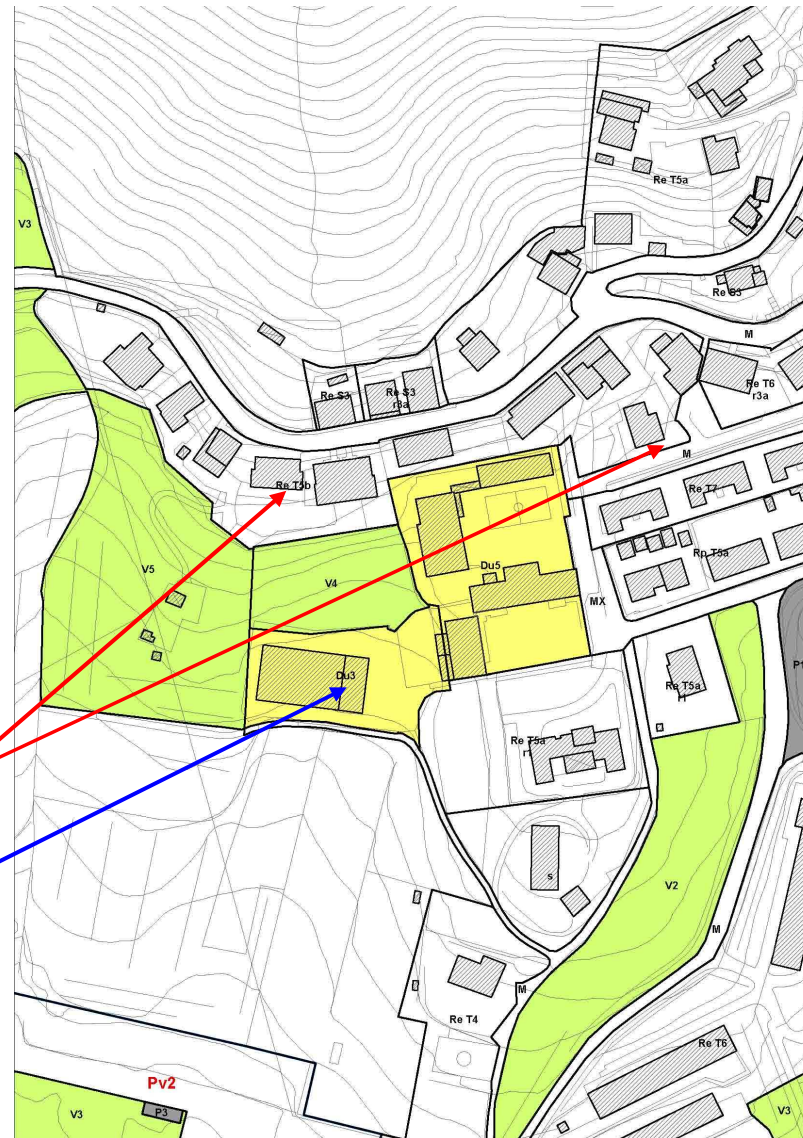
AMBITI e TESSUTI

Il R.U. suddivide il sistema insediativo in:

- **ambiti residenziali** (a prevalente o a esclusiva funzione residenziale) articolati a loro volta in tessuti, a seconda della loro conformazione morfo-tipologica.
- **ambiti a specializzazione funzionale** articolati in varie sottoclassi in relazione alla specifica destinazione (es. produttivo artigianale e commerciale, turistico-ricettivo, attrezzature di interesse generale etc...)

Esempio:
ambiti residenziali

ambiti a specializzazione funzionale



ALCUNE REGOLE DI GESTIONE

Ai sensi dell'art. 55, comma 1, lettera a) della L.R. 1/05, il Regolamento urbanistico detta:

- a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici,
- b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

Le regole di uso e di intervento sono sintetizzate con apposite sigle alfanumeriche riportate sulle tavole di progetto di R.U. su tutti gli ambiti residenziali e a specializzazione funzionale.

REGOLE
D'USO

SIGLA
Destinazione
funzionale

SIGLA
Tipologia
tessuto

REGOLE
DI
INTERVEN
TO

SIGLA
Categoria
intervento

SIGLA
Indicativo
n. Alloggi
max



ALCUNE REGOLE DI GESTIONE

CATEGORIE DI INTERVENTO sul patrimonio edilizio esistente

- Art. 20 - Manutenzione ordinaria
- Art. 21 - Manutenzione straordinaria
- Art. 22 - Restauro
- Art. 23 - Risanamento conservativo
- Art. 24 - Ristrutturazione edilizia
 - r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture
 - r2.a Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario
 - r2.b Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili
 - r3.a Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio
 - r3.b Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale
- Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

Tecniche perequative

Il RUC utilizza il metodo della perequazione e della compensazione (art. 16 Regolamento 3R/2007), individuando comparti edificatori per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, la cui realizzazione è soggetta a preventiva approvazione di Piano urbanistico attuativo e relativa convenzione. L'utilizzo del comparto permette di porre a carico degli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione la cessione e/o la realizzazione di dotazioni territoriali quali l'edilizia residenziale sociale, le attrezzature collettive o scolastiche, la viabilità.

In misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti in ogni comparto le superficie utili lorde di ogni funzione, le opere di urbanizzazione e gli interventi pubblici o di interesse pubblico prescritti; la cessione gratuita di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, gli obblighi relativi all' edilizia residenziale con finalità sociali, gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico prescriva come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi

IL DISEGNO E I PROGETTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA QUALITA' URBANA

Norme art. 94

Gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

PIOMBINO - CENTRO



PIOMBINO – SETTORE OVEST



PIOMBINO – CITTA' FUTURA/POGGETTO



RIOTORTO

GLI OBIETTIVI:

1. Incremento delle dotazioni di servizi pubblici
2. Potenziamento dell'offerta ricettiva e abitativa
3. Superamento del modello Insediativo di crescita per lottizzazioni lineari
4. Individuazione di via della Bonifica come limite urbano
5. Riqualificazione/pedonalizzazione dell'asse Via de Amicis



FIorentina

GLI OBIETTIVI:

1. Rinvio delle azioni di trasformazione più rilevanti ai successivi RU a seguito riordino urbanistico
2. Stralcio IU39/a e mantenimento area a parcheggio
3. Interventi di riqualificazione/ riconversione funzionale di edifici esistenti



POPULONIA ST.ne

GLI OBIETTIVI:

1. Incremento dotazioni di servizio per il nucleo abitato
2. Riqualificazione /pedonalizzazione dell'asse di Viale Etruria
3. Limitato incremento dell'offerta abitativa



LE SCHEDE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

SCHEDA
NORMATIVA

AREE DI TRASFORMAZIONE At

Il R.U. individua sulla cartografia e con apposita schedatura le Aree di trasformazione At finalizzate alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente.

Le trasformazioni urbane previste nei comparti sono definite in apposite schede (DOSSIER F), nelle quali sono **prescrittivi** i diritti edificatori, le destinazioni, le tipologie edilizie, le quantità e le qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, poste a carico del soggetto attuatore.

Risulta invece **indicativo** l'assetto planivolumetrico schematizzato.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è soggetta di norma a **piano attuativo**.

Nome area

At n°

DATI DI BASE

COMUNE:
UBICAZIONE:
UTOE:
PROPRIETA':
DATI DIMENSIONALI:

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	
OBIETTIVI e FINALITA'	
DISPOSIZIONI GENERALI	
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Parametri urbanistici ed edilizi: Sono ammesse le seguenti destinazioni:
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: criteri e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: requisiti funzionali:
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	modalità di attuazione: condizioni alla trasformazione:
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

SCHEDA
NORMATIVA

AREE DI TRASFORMAZIONE At

Nome area

At n°

La scheda riporta altresì:

- le invarianti strutturali e i vincoli sovraordinati presenti sull'area di intervento
- la fattibilità geologico-idraulica
- le opere di tutela e valorizzazione del paesaggio
- la disciplina in assenza di piano attuativo o in caso di scadenza del quinquennio
- la disciplina successiva alla realizzazione del piano attuativo

Contenuti innovativi:

- per alcune At si ammettono opzioni alternative
- Orientamento verso architettura contemporanea
- Destinazione del 10% degli alloggi per housing sociale per interventi superiori a 15 alloggi
- Per alcune At percorso partecipativo in fase di attuazione dell'intervento

DATI DI BASE

COMUNE:
UBICAZIONE:
UTOE:
PROPRIETÀ:
DATI DIMENSIONALI:

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	
OBIETTIVI e FINALITÀ	
DISPOSIZIONI GENERALI	
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Parametri urbanistici ed edilizi: Sono ammesse le seguenti destinazioni:
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: criteri e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: requisiti funzionali:
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	
MODALITÀ D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	modalità di attuazione: condizioni alla trasformazione:
FATTIBILITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA	
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	

PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Gli ambiti realizzati o in corso di realizzazione tramite strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati sono equiparati a tessuti urbani consolidati, come "tessuti a progettazione urbanistica unitaria". Ad essi si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo. Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, vale la disciplina di Regolamento urbanistico relativa ai tessuti, alle dotazioni territoriali e a quant'altro specificato nella scheda relativa.

Ove il Regolamento urbanistico introduca modifiche ai contenuti di detti piani, la loro attuazione è ammessa solo per le parti non modificate; mentre per queste ultime si dovrà procedere tramite variante al piano attuativo, in conformità con il Regolamento Urbanistico.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

PIANI ATTUATIVI VIGENTI

SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE

Nome Piano Vigente

PV n°

La scheda riporta :

- Estremi adozione e approvazione
- Validità del piano
- Finalità
- Modalità di attuazione
- Descrizione del piano
- Norme Tecniche di Attuazione
- Dimensionamento
- Stato di attuazione
- Disciplina del RU alla scadenza del Piano e modalità di attuazione

UBICAZIONE:
UTOE:
SOGGETTO ATTUATORE:
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO:

ITER

Estremi Adozione C.C.	
Estremi Approvazione C.C.	
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	
FINALITA'	
MODALITA' DI ATTUAZIONE	
DESCRIZIONE DEL PIANO	
NTA	
DIMENSIONAMENTO	
STATO DI ATTUAZIONE	
DISCIPLINA DI R.U.	MODALITA' DI ATTUAZIONE: Denuncia di inizio attività

IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA

DIMENSIONAMENTO - RESIDENZIALE

dimensionamento alloggi

	dati PS		dati PRG	dati RU								art. 82 comma 11 - norme P.S.	
	Capacità insediativa residua P.S.	Nuove addizioni urbane P.S.	attuazione PRG vigente dal 1 aprile 2005 ad oggi	alloggi 1° RU - che incidono sul dimensionamento PS	che incidono sulla Capacità insediativa residua P.S.	che incidono sulle Nuove addizioni urbane P.S.	alloggi 1° RU - che non incidono sul dimensionamento PS *	TOTALE ALLOGGI (residuo PRG e 1° RU)	Housing Sociale	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU (se negativo si sottrae alle nuove addizioni)	Nuove addizioni urbane PS disponibili per 2° e 3° RU	1/3 dim. P.S. nuove addizioni urbane	alloggi del 1° RU che incidono sul dimensionamento delle nuove addizioni urbane
	A	B	C	D=(E+F)	E	F	G	C+D+G		A-(C+E)	B-F		
Piombino	850	880	622	210	140	70	330	1162	57	88	802	293	78
di cui nelle Utoe												0	0
4. Piana di Fiorentina	0	60	0	28	4	24	13	41	0	-4	32	20	28
5. Riotorto e costa Est	15	135	12	53	7	46	10	75	5	-4	85	45	50
6. Città di Piombino	555	645	330	129	129	0	307	766	24	96	645	215	0
7. Aree naturali protette	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
8. Riconversione urbana	280	40	280	0	0	0	0	280	28	0	40	13	0
9. Porto e attività produttive	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-

*330 di cui :

- 139 da A.C. da delocalizzare < 173 (2/3 di 260 indicati relazione P.S.)
- 162 da interventi di sostituzione edilizia
- 89 da interventi di ristrutturazione edilizia

555-(330+129)

interventi edilizi di ampliamento e completamento			
			incidono sul dimensionamento P.S. (assieme alle AT nella colonna E)
	am1	am2 >= 55 mq	CU
	ampliamento	rafforzamento	completamenti
4. Piana di Fiorentina	1	4	3
5. Riotorto e costa Est	1	18	0
6. Città di Piombino	15	37	9
7. Aree naturali protette	0	0	0
8. Riconversione urbana	0	24	0
9. Porto e attività produttive	0	0	0
	17	83	12

REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA

DIMENSIONAMENTO – TURISTICO RICETTIVO

dimensionamento PS		previsioni posti letto PRG vigente		previsioni posti letto RU		totale posti letto 1° RU	totale posti letto 1° RU che incidono sul dimensionamento PS (nuove strutture e ampliamenti)	totale posti letto che incidono sul dimensionamento PS (PRG + RU)	posti letto disponibili 2° e 3° RU	
Capacità insediativa residua da PS	Nuove strutture ricettive da PS	attuazione PRG vigente dal 1 aprile 2005	previsioni PRG vigente confermate nel 1° R.U.	ampliamenti strutture esistenti	nuove strutture albergo				Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU	Nuove strutture ricettive PS disponibili per 2° e 3° RU
a	b	c	d	e	f	g=(d+e+f)	h=(e+f)	i=(c+h)	a-(c+d)	b-h
		Pv13-Salivoli	106					106		
		Pv22-Campo ai Fagioli	160					160		
		Pv8-Città Futura	160					160		
		Pv7-Costa Urbana-Loc. Macelli	84					84		
		Pv5-Santa Albina*	100					100		
		D9.1.4 Vignale		200		200	0	0		
		Croce Rossa		100		100	0	0		
		Casone		50		50	0	0		
		Poggio Avvoltoio**		160		160	0	0		
		D9.2.3-CAV i Girasoli			16	16	16	16		
		D9.1.2-Zia Seconda			24	24	24	24		
		D9.1.3 - il Cavaliere			24	24	24	24		
		At20 Hotel Moderno			6	6	6	6		
		At39 Borgo Ulivi			100	100	100	100		
		At 29 Vallone			38	38	0	0		
		At 30 WaterFront Salivoli			18	18	0	0		
		At08 Castello			30	30	0	0		
2219	490		610	510	70	766	188	798	1099	302
		At27 ITC Einaudi 140 pl			326	906				

non incidono in quanto riuso di patrimonio edilizio esistente

*posti letto confermati dal R.U. rispetto al totale, pari a 1744 posti letto, previsto dal P.R.G. e dal vigente P.I.P...

**intervento disciplinato dal Piano del Parco Interprovinciale di Montioni

REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA

DIMENSIONAMENTO - PRODUTTIVO

UTOE	capacità insediativa residua PS (Sup. Ter. ha)	previsione PRG vigente confermate dal 1°RU che incidono nella capacità insediativa residua	previsioni primo RU che incidono sulla capacità insediativa residua	ha	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU	nuove addizioni urbane PS (ha)	Nuove addizioni urbane previsioni 1° RU	(ha)	Nuove addizioni urbane PS disponibili per 2° e 3° RU
4. Piana di Fiorentina	0					0			
5. Ritorito e costa Est	1,7			0	1,7				
6. Città di Piombino	0		Ambito Montecaselli D5.6	0,65		0	Ambto Montecaselli D5.6	0,70	
7. Aree naturali protette	0					0			
8. Riconversione urbana	43,2	Pv04 - PIP montegemoli (24,71 ha)	D5.11 loc. Gagno (15,3 ha) D5.7 loc. terre rosse (3,3 ha)	43,31	0	45	Colmata D5.12 (27,7 ha) ampliamento ambito D5.7 (3,7 ha) ambito Terre Rosse ampliamento ambito D5.11 (1,06 ha) ambito Gagno	32,46	11,08
9. Porto e attività produttive	0					0			
	44,9			43,96	1,7	45		33,16	11,08