Comune di Piombino

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:
Coordinatore :
Arch. Alessandro Grassi

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

Consulente scientifico:
Arch. Silvia Viviani

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

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

Garante della comunicazione:
Prof. Massimo Morisi

febbraio 2012

Comune di Piombino

Schede normative e di orientamento progettuale

PARTE I - Aree di trasformazione - capoluogo

Dossier F

Volume 1

PARTE I – volume 2

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Piombino capoluogo

AT 1	Porta a Mare	Loc. La Tolla-Piombino
AT 2	Ambito retroportuale	Viale R.na Margherita-Piombino
AT 3	Porta del Parco della Tolla	Loc. Macelli-Piombino
AT 4	Area sportiva Loc. Tolla	Via Gori/Via S. Mina-Piombino
AT 5	Stadio Magona	Viale R.na Margherita/Via Salgari-Piombino
AT 6	Via Gori	Piombino
AT 7	Casona Maresma	Via Salgari-Piombino
AT 8	Castello-Asilo Propatria	Via del Popolo-Piombino
AT 9	Via Landi	Piombino
AT 10	Via Pisa	Piombino
AT 11	Via Corsica	Piombino
AT 12	Via B.Buozzi	Piombino
AT 13	Via della Ferriera	Piombino
AT 14	Via Collodi	Piombino
AT 15	Via Flemalle-Via Gori	Piombino
AT 16	Nodo ferroviario	P.za Gramsci/Viale Carducci-Piombino
AT 17	Ex magazzini Comer	Via Torino
AT 18	Via Gorizia	Piombino
AT 19	Cinema Odeon	Via Lombroso-Piombino
AT 20	Hotel Moderno	P.za Gramsci-Piombino
AT 21	I.T.I.Pacinotti-Municipio	Via Pacinotti-Via Ferruccio-Piombino
AT 22	Via Pavolini	Piombino
AT 23	Mercato coperto	Via dell'Arsenale-Via G. Bruno-Piombino
AT 24	Hotel Centrale	P.za Verdi-Piombino
AT 25	L.mare Marconi	Piombino
AT 26	Ex magazzini Aurelia	Loc. Buca del Bisaccino-Piombino
AT 27	I.T.C.Einaudi	Viale Michelangelo-Piombino
AT 28	Loc. Montemazzano	Piombino
AT 29	Vallone Salivoli	Via Salivoli-Piombino
AT 30	Waterfront Salivoli	Via Salivoli-Piombino

AT 31	Area sportiva Loc. Ghiaccioni	Loc. Ghiaccioni-Piombino
AT 32	Loc. San Quirico	Piombino
AT 33	Via Gorgona	Piombino
AT 34	Nuovo polo Scolastico	Loc. San Rocco-Piombino

PARTE I – volume 2

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Piombino frazioni

AT 35	Via della Principessa Nord	Loc. Fiorentina
AT 36	Via della Principessa Sud	Loc. Fiorentina
AT 37	Viale Etruria	Populonia Stazione
AT 38	Via delle Tazze Attiche	Populonia Stazione
AT 39	Borgo degli Olivi	Riotorto
AT 40	Via G. Fattori	Riotorto
AT 41	Via della Bonifica	Riotorto
AT 42	Loc. La Sdriscia	

Schede grafiche delle Aree di Trasformazione

LEGENDA



A - Area insediabile



Ee - Edificio esistente



E - Edificio di progetto



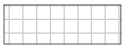
P - Parcheggio pubblico



V - Verde pubblico



S - Viabilità pubblica



Pz - Piazza e percorso pedonale

Percorso ciclo-pedonale di previsione

Graficismo

SCHEDA
NORMATIVA

PORTA A MARE — AT01

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	loc. La Tolla	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 56.600 (*)
	Superficie Coperta esistente	mq 7.250
	Volume esistente	mc 25.129 Hotel Falesia
		mc 4.640 edificio biglietteria

(*) dato riferito alla cartografia catastale

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area, ubicata all'estremità orientale della città, interessa il versante nord di Poggio Semaforo; l'area è delimita ad est dalla falesia rocciosa e dal mare, a nord dalla viabilità di accesso al porto e da Poggio Batteria, ad ovest da un insediamento residenziale di recente realizzazione e a sud da Poggio Semaforo e dalle aree naturali della Tolla. La posizione dominante rispetto al porto passeggeri consente una vasta visuale verso il mare ed il paesaggio industriale che si estende ad est. L'area è caratterizzata da terreni incolti, a contenuta acclività, degradanti verso Poggio Batteria e comprende : - le rovine di un edificio rurale posto in prossimità della falesia; - l'immobile dell'Hotel Phalesia e le relative aree di pertinenza (viabilità di accesso e parcheggi) che ospita funzioni ricettive (albergo) ed una RSA (residenza sanitaria assistita); - l'immobile che ospita servizi e biglietterie posto in prossimità della viabilità di accesso al porto. L'AT si estende complessivamente per 56.600 mq circa ed è articolata nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito 1, pari a circa 41.000 mq., corrispondente alle aree che si estendono al margine nord-est dell'Hotel Phalesia, di proprietà mista pubblica/privata e precisamente: mq. 16.450 mq. circa di proprietà comunale; mq. 4.900 mq. circa di proprietà comunale assegnate in diritto di superficie/proprietà da riacquisire in forza atti convenzionali sottoscritti (convenzione rep. 14363 del 10.7.89 modificata con convenzione rep. 24095 del 27.7.93); mq. 19.750 circa di proprietà privata di cui mq.3.800 circa assegnate in diritto di superficie in forza delle previgenti convenzioni. Sub-ambito 2, pari a 15.600 mq. circa, corrispondente alle aree dell'Hotel Phalesia ed alle relative pertinenze interamente di proprietà privata.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione e valorizzazione del settore urbano orientale, in connessione con gli altri interventi di rigenerazione urbana previsti nelle AT 4, 5, 21, e con il complesso integrato della nautica di nuova previsione (di cui all'art. 96 del presente RU); - creazione di una nuova polarità urbana, da connotare come "*porta a mare*" che, unitamente al vasto intervento di riconversione urbanistica denominato *Città Futura* (di cui alla

	scheda PV 8 del presente RU), concorre a ridefinire l'immagine ed accrescere il ruolo della città di Piombino; - favorire l'integrazione città-porto, sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo dell'assetto urbanistico mediante la creazione di un nuovo tessuto urbano lungo l'asse di collegamento al porto e nelle aree retrostanti; - valorizzare e incentivare la fruizione delle aree naturali, di pregio ambientale e paesaggistico, del promontorio di Poggio Semaforo anche attraverso il riconoscimento delle testimonianze storiche del secondo conflitto mondiale; - favorire la diversificazione dell'offerta abitativa attraverso un mix di tipologie variabili per taglio di alloggi e valore economico.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la complessiva rilettura dell'ambito urbano interessato mediante la sostituzione e/o il *restyling* degli immobili esistenti, e la realizzazione di un nuovo tessuto urbano, con funzioni plurime, in connessione con il porto ed il complesso integrato della nautica e con gli insediamenti residenziali esistenti. A tal fine sono previsti i seguenti interventi. Sub-ambito 1: - demolizione dell'immobile esistente, attualmente destinato a servizi e biglietteria, posto in prossimità della rotatoria e dei ruderi presenti nell'area in prossimità della falesia; - realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione mista lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Regina Margherita); - adeguamento della viabilità pubblica esistente; - realizzazione di un nuovo asse ciclo/pedonale da riconnettere alla viabilità di uso pubblico realizzata nel contiguo comparto residenziale (IU 23 del previgente PRG) e con il polo del diportismo, previsto nelle aree sottostanti l'AT, mediante sistemi di risalita meccanizzati; - sistemazione delle aree a verde e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con l'adiacente Parco Urbano della Tolla, disciplinato nell'ambito della scheda PV n. 7 (PP della Costa Urbana); - in alternativa alla demolizione, qualora possibile sotto il profilo tecnico costruttivo, i ruderi del fabbricato esistente potranno essere recuperati. Sub-ambito 2: - demolizione del fabbricato esistente (hotel Phalesia) e ricostruzione di un nuovo insediamento residenziale (opzione 1); in alternativa è ammesso il complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente al fine di riprogettarne "l'involucro esterno" mediante interventi di ristrutturazione edilizia con limitati incrementi volumetrici (opzione2). 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: Sub-ambito 1 - n° alloggi 90 -SLP residenziale 7.000 mq. -SLP max commerciale/servizi 1.100 mq. L'eventuale recupero/ricostruzione del fabbricato rurale esistente non è computabile nella SLP max, così come le superfici da destinare a parcheggio ancorchè eccedenti le dotazioni minime previste dalla normativa vigente (L.122/89 e normativa in materia di commercio).

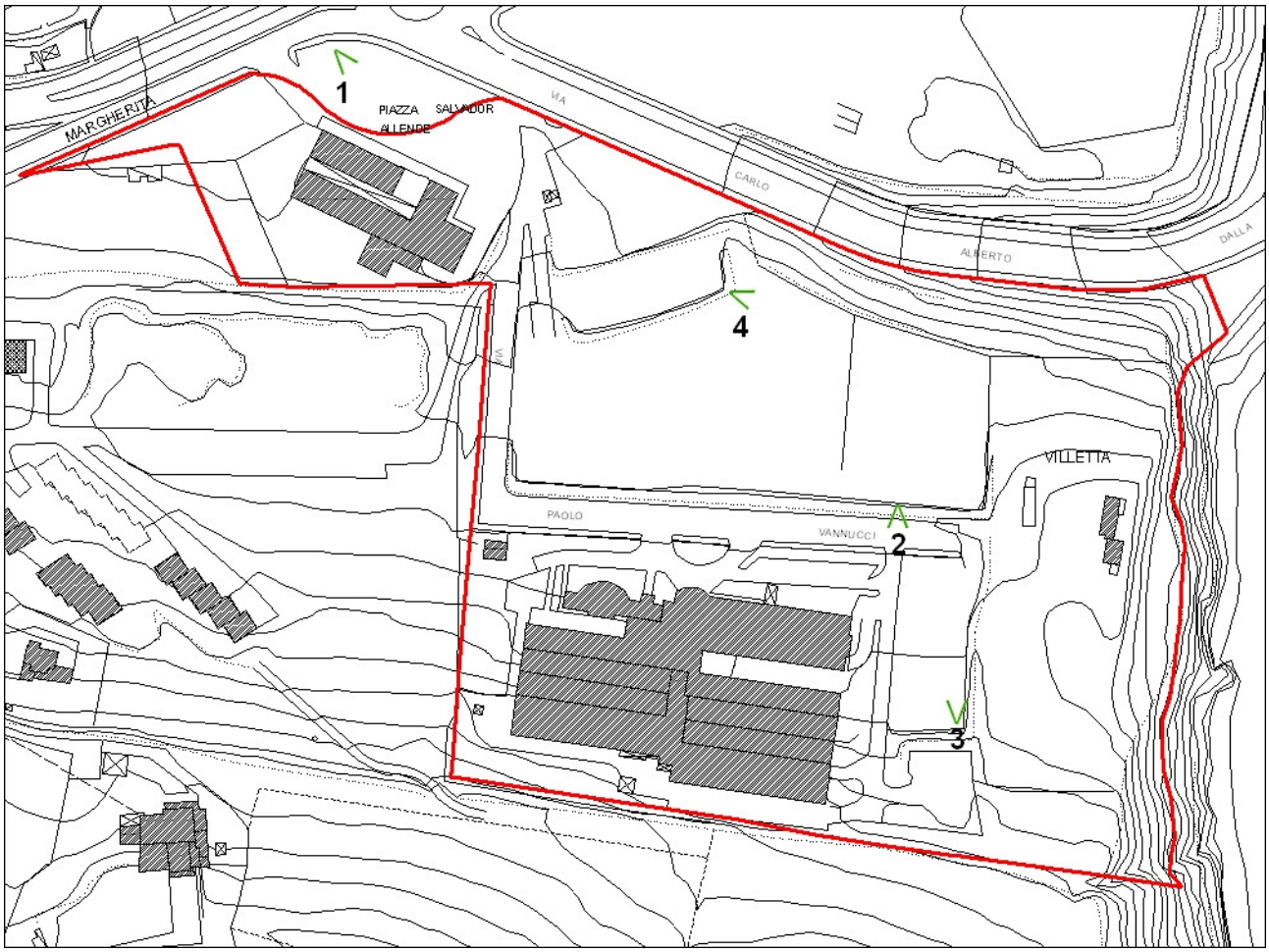
	Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: - n° alloggi 50 -SLP residenziale: 4.000 mq. Opzione 2 restyling dell'edificio esistente: - 1000 mq. SLP in incremento per servizi sanitari e funzioni connesse.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Sub-ambito 1 tipologie edilizie ammesse: in linea altezza massima (Hmax): 5 piani fuori terra Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: tipologie edilizie ammesse: in linea altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra Opzione 2 *restyling* dell'edificio esistente: altezza massima (Hmax): altezza max fabbricato esistente
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1 - residenziale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - servizi Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edifico esistente: - residenza Opzione 2 *restyling* dell'edificio esistente: - servizi sanitari e per la cura della persona - residenza sociale assistita - alloggi complementari alla struttura sanitaria
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** Sub-ambito 1 - realizzazione di un fronte edificato compatto lungo la viabilità di accesso al porto che dovrà determinare la formazione di un tessuto urbano di tipo lineare; - la nuova edificazione non dovrà comunque interessare le aree retrostanti la falesia e comunque le aree classificate a pericolosità geomorfologica molto elevata; - il nuovo tessuto dovrà essere caratterizzato dall'aggregazione di più corpi di fabbrica, anche di altezza diversa, al fine di determinare discontinuità e permeabilità visiva e funzionale; - l'intervento, nel suo complesso, dovrà essere caratterizzato da architetture e soluzioni costruttive di tipo innovativo e contemporaneo con variazioni di colore, disegno e materiali di rivestimento (quali legno, pannellature metalliche ecc.), tenendo conto del paesaggio portuale ed industriale in cui si colloca l'intervento; - si dovranno privilegiare: finestre a tutta altezza, balconi vetrati, elementi frangisole a schermatura di logge e terrazze; tetti verdi e coperture piane su cui ricavare ampie terrazze; - si dovranno limitare le aree a parcheggio scoperte; pertanto i parcheggi pertinenziali e a servizio dei nuovi edifici dovranno essere ricavati prevalentemente a livello interrato/ seminterrato o in struttura sfruttando il dislivello esistente del terreno; Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: - il nuovo edificio a destinazione residenziale dovrà integrarsi e raccordarsi con la morfologia esistente; - il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da architetture e soluzioni costruttive di tipo innovativo e contemporaneo con

	variazioni di colore, disegno e materiali di rivestimento (quali legno, pannellature metalliche ecc.)in analogia con quanto previsto per il sottostante sub-ambito 1; - si dovranno limitare le aree a parcheggio scoperte; pertanto i parcheggi pertinenziali e a servizio dei nuovi edifici dovranno essere ricavati prevalentemente a livello interrato/ seminterrato o in struttura sfruttando il dislivello esistente del terreno; Opzione 2 *restyling* dell'edificio esistente: - complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente (hotel Phalesia) che, pur conservando l'articolazione "a gradoni" ben integrata con la naturale morfologia del terreno, gli conferisca un' immagine del tutto nuova attraverso: - riqualificazione dell'involucro esterno con nuovi materiali di rivestimento (compresa la copertura del fabbricato); - ridefinizione delle partiture dei prospetti; - trasformazione della copertura piana in copertura praticabile da attrezzare a terrazza con strutture ombreggianti; - introduzione di elementi architettonici, quali pensiline, corpi sporgenti ed elementi verticali, che interrompano la marcata linearità del fabbricato; - l'intervento dovrà comunque uniformarsi, per linguaggio architettonico, materiali e finiture, ai criteri progettuali stabiliti per il sub-ambito 1. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** Sub-ambito 1 - gli spazi esterni del nuovo complesso dovranno essere caratterizzati da unitarietà ed arredi di *design* contemporaneo; - le aree libere da costruzioni dovranno essere opportunamente sistemate con essenze autoctone e piantumate con alberature di alto fusto; queste ultime dovranno essere messe a dimora anche lungo il percorso pedonale di nuova previsione nonché lungo la viabilità carrabile esistente; - nell'area a verde pubblico prevista in prossimità della rotatoria dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto, al fine di determinare una consistente massa arborea; - l'area belvedere posta sulla falesia dovrà essere sistemata con idonee soluzioni di arredo di qualità; Sub-ambito 2 Opzione 1/Opzione 2: - gli spazi esterni del nuovo complesso dovranno essere caratterizzati da unitarietà ed arredi di *design* contemporaneo; - le aree di pertinenza poste a monte del fabbricato dovranno essere opportunamente inerbite con essenze autoctone e piantumate con alberature di alto fusto; - l'area a parcheggio posta al margine est del sub-ambito dovrà essere pavimentata con materiale filtrante ed opportunamente alberata. **requisiti funzionali:** Sub-ambito 1 - realizzazione di nuovo raccordo viario che dalla rotatoria dovrà innestarsi sulla viabilità pubblica esistente di accesso all'Hotel Phalesia collocato nel sub-ambito 2; - si dovranno ricercare connessioni pedonali con l'ambito di Poggio Batteria ricompreso nel complesso integrato della nautica/polo del diportismo (di cui all'art. 96 del presente RU), mediante soluzioni a ponte sulla viabilità di accesso al porto; - si dovranno assicurare collegamenti verticali, mediante sistemi meccanizzati ed automatizzati di risalita, con il sottostante polo del diportismo; gli spazi circostanti agli elementi di risalita dovranno essere attrezzati come punto panoramico di belvedere sul porto e l'arcipelago; - l'elemento di collegamento verticale con la sottostante area portuale, potrà ospitare uno spazio di ristorazione e una

	terrazza belvedere sulla copertura; - si dovrà realizzare un asse pedonale di collegamento tra l'area di belvedere e la viabilità esistente di uso pubblico interna all'insediamento residenziale contiguo all'AT al fine di favorire le connessioni funzionali con la città esistente, nonché percorsi pedonali di collegamento con il contiguo parco urbano della Tolla; Sub-ambito 2: Opzione1/Opzione 2 - si dovrà realizzare un accesso pedonale di collegamento tra l'area di parcheggio e il contiguo parco urbano della Tolla;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Sub-ambito 1 - realizzazione del nuovo accesso veicolare al comparto che si diparte dalla rotatoria esistente e sistemazione della viabilità pubblica interna al sub-ambito con marciapiedi ed alberature lungo strada; - realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico per complessivi 1700 mq da ricavare nell'area collocata in prossimità della rotatoria; - realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico da piantumare con alberature di alto fusto, per complessivi mq. 3.800 mq. da ricavare nell'area collocata in prossimità della rotatoria; - realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra l'area di belvedere e la viabilità esistente interna al comparto residenziale e sistemazione a verde, con sedute ed elementi di arredo urbano, delle aree circostanti e dell'area prospiciente la falesia per complessivi mq. 12.300 ; - realizzazione del sistema meccanizzato/automatizzato di risalita di collegamento con il sottostante polo del diportismo, e di una struttura di servizio che dovrà ospitare un punto ristoro pari a 150 mq di SLP; - sistemazione delle aree contigue al punto di risalita, pari a mq. 700, come punto panoramico di belvedere; - destinazione di 10 alloggi all'affitto a canone concordato; - 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. Sub-ambito 2: Opzione 1: - sistemazione e cessione del parcheggio esistente posto ad est dell'edificio dell'Hotel Phalesia, per complessivi mq. 1.600; - sistemazione e cessione di un'area a verde pari a 2.000 mq. da localizzare in fregio alla viabilità esistente; - 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. Opzione 2: - non sono dovuti oneri aggiuntivi trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia con eventuale limitato ampliamento
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT è interessata: - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge); - dalla fascia di rispetto relativa all'impianto di depurazione reflui della Ferriera; - dal corridoio infrastrutturale di cui all'art. 89 delle NTA del presente RU. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	- si dovrà garantire la continuità fisica e percettiva delle componenti naturalistiche e morfologiche che caratterizzano la costa alta rocciosa del promontorio di Punta Semaforo;

	- "il costruito" di nuova previsione percepibile dal mare dovrà essere progettato con riferimento allo *skyline* complessivo che dal promontorio di punta Semaforo si snoda fino al porto e alle aree industriali, richiamandone ed interpretandone i segni identitari
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRSFORMAZIONE	**Modalità di attuazione** Sub-ambito 1: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato, previa procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale ricomprese nell'AT. Il piano attuativo potrà estendersi anche al sub-ambito 2. In sede di sottoscrizione della convenzione si dovranno definire tempi e modalità di attuazione del sistema meccanizzato di risalita, in modo coordinato con l'attuazione dell'intervento relativo al polo del diportismo. Sub-ambito 2: Opzione 1: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. Opzione 2: Titolo abilitativo edilizio diretto esteso all'intero organismo edilizio; è comunque fatta salva la possibilità di attuazione congiunta con il sub-ambito 1 mediante piano attuativo. **Condizioni alla trasformazione** Sub-ambito 1: in relazione all'entità e complessità dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con la città ed il porto - clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa), G.2a (pericolosità media), G.2b (pericolosità media) e G.4 (pericolosità molto elevata), trattandosi di un ridotto altopiano a ridosso di una falesia marina attiva. Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, principalmente alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) oltre alla Classe F.3g (fattibilità condizionata) per la parte della falesia. Gli interventi nella zona della falesia sono condizionati all'esecuzione di specifiche indagini di dettaglio accompagnate da dati geognostici mirati a verificare la stabilità dell'area ed alla definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. 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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	Sub-ambito 1: In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione relativa al

	P.A., agli immobili e alle aree comprese nel sub-ambito 1 si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti. Sub-ambito 2: Opzione 1 e Opzione 2: In caso di assenza del P.A. o del titolo abilitativo edilizio esteso all'intero sub-ambito o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione del P.A. o che non sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, agli immobili e alle aree comprese nel sub-ambito 2 si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria del fabbricato esistente senza mutamenti di destinazione d'uso; - adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A. o dal titolo abilitativo edilizio, 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, e per le attrezzature sportive e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati ed il fabbricato esistente: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



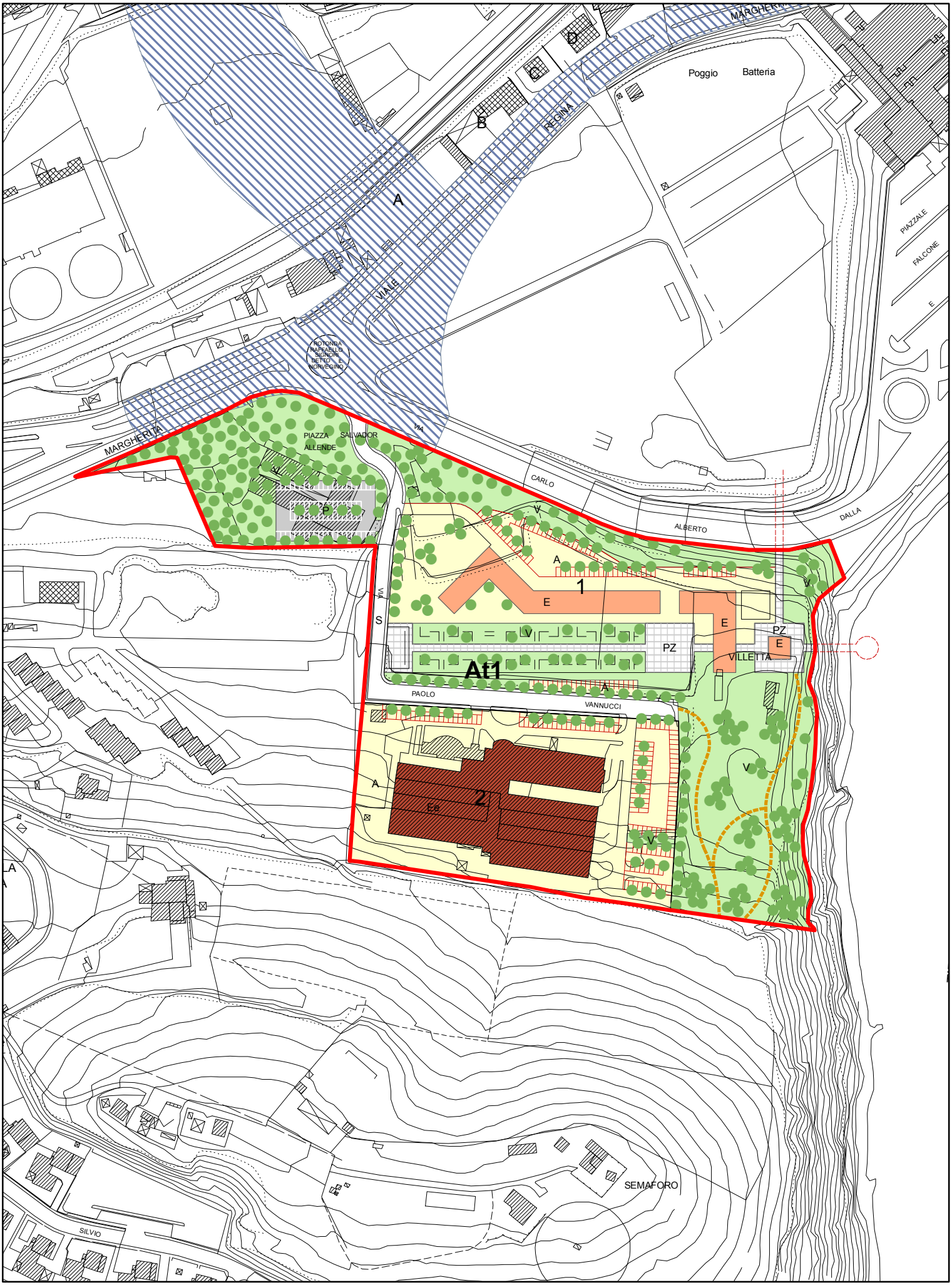
Foto 2



Foto 3



Foto 4



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.500

SCHEDA
NORMATIVA

AMBITO RETROPORTUALE — AT 02

DATI DI BASE

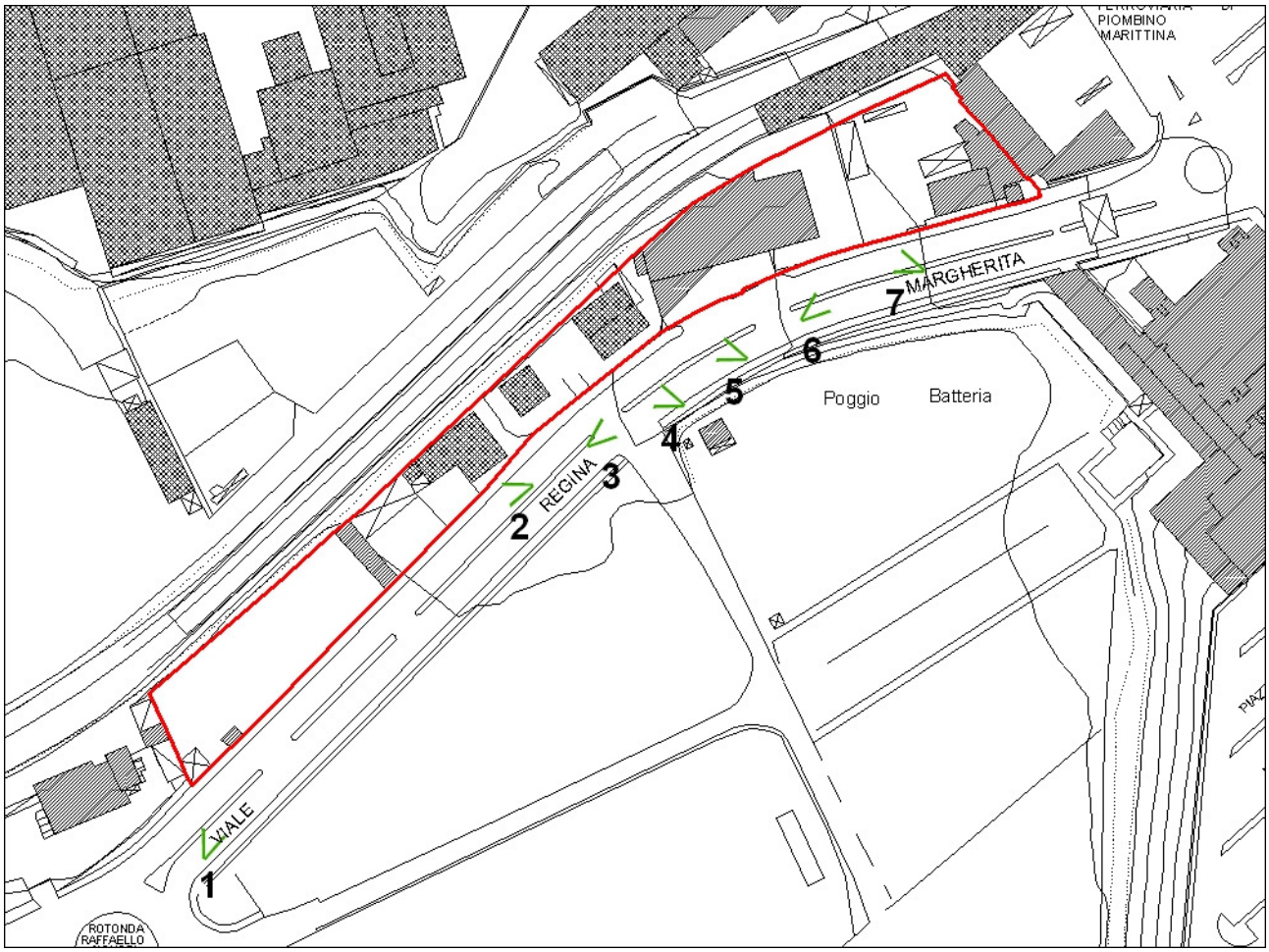
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Viale Regina Margherita	
UTOE:	9	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 6.820
	Superficie Coperta esistente	mq. 1.865
	Volume esistente	mc. 7.740

DATI PROGETTUALI

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

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

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



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



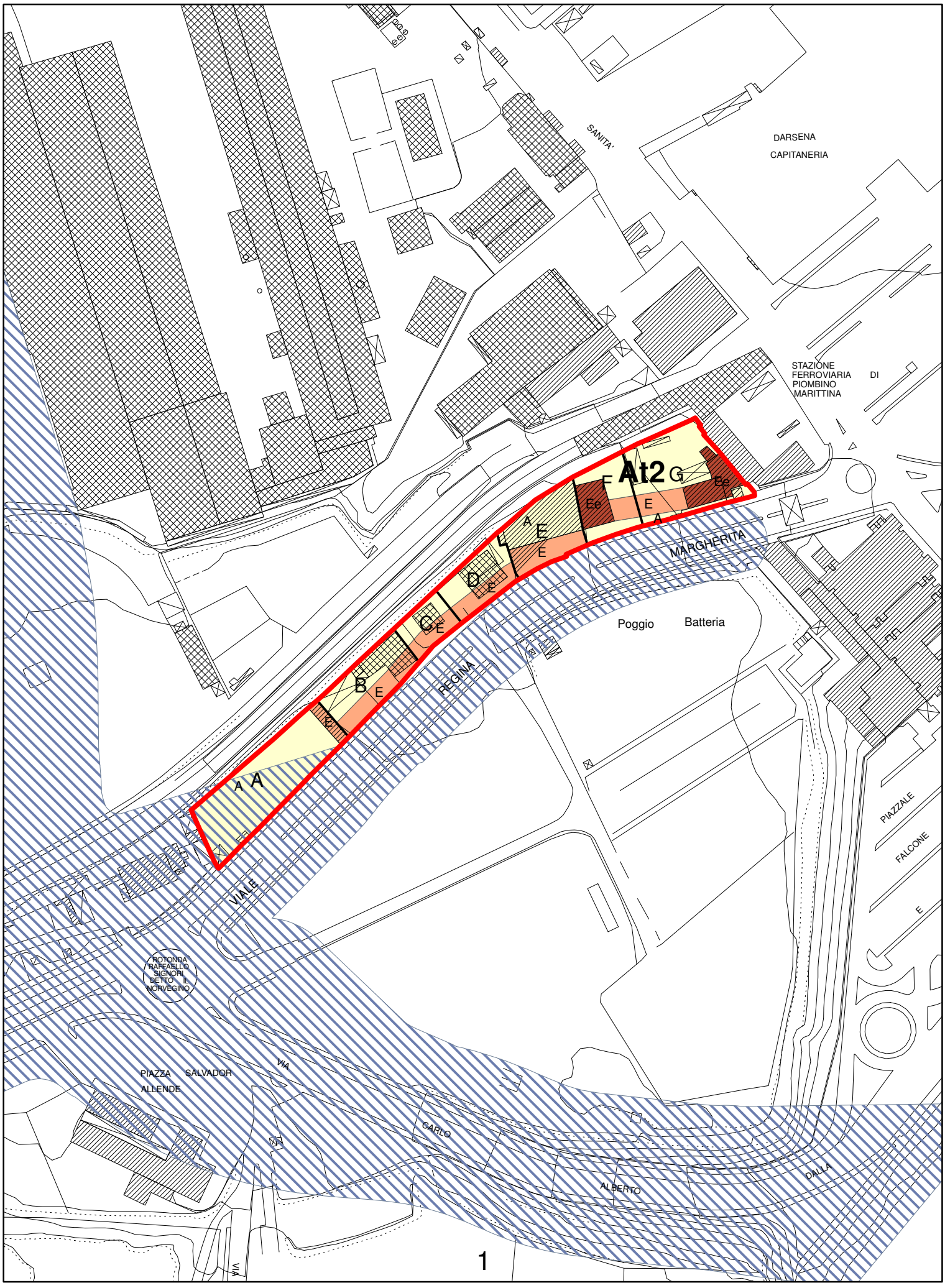
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

PORTA DEL PARCO DELLA TOLLA — AT 03

DATI DI BASE

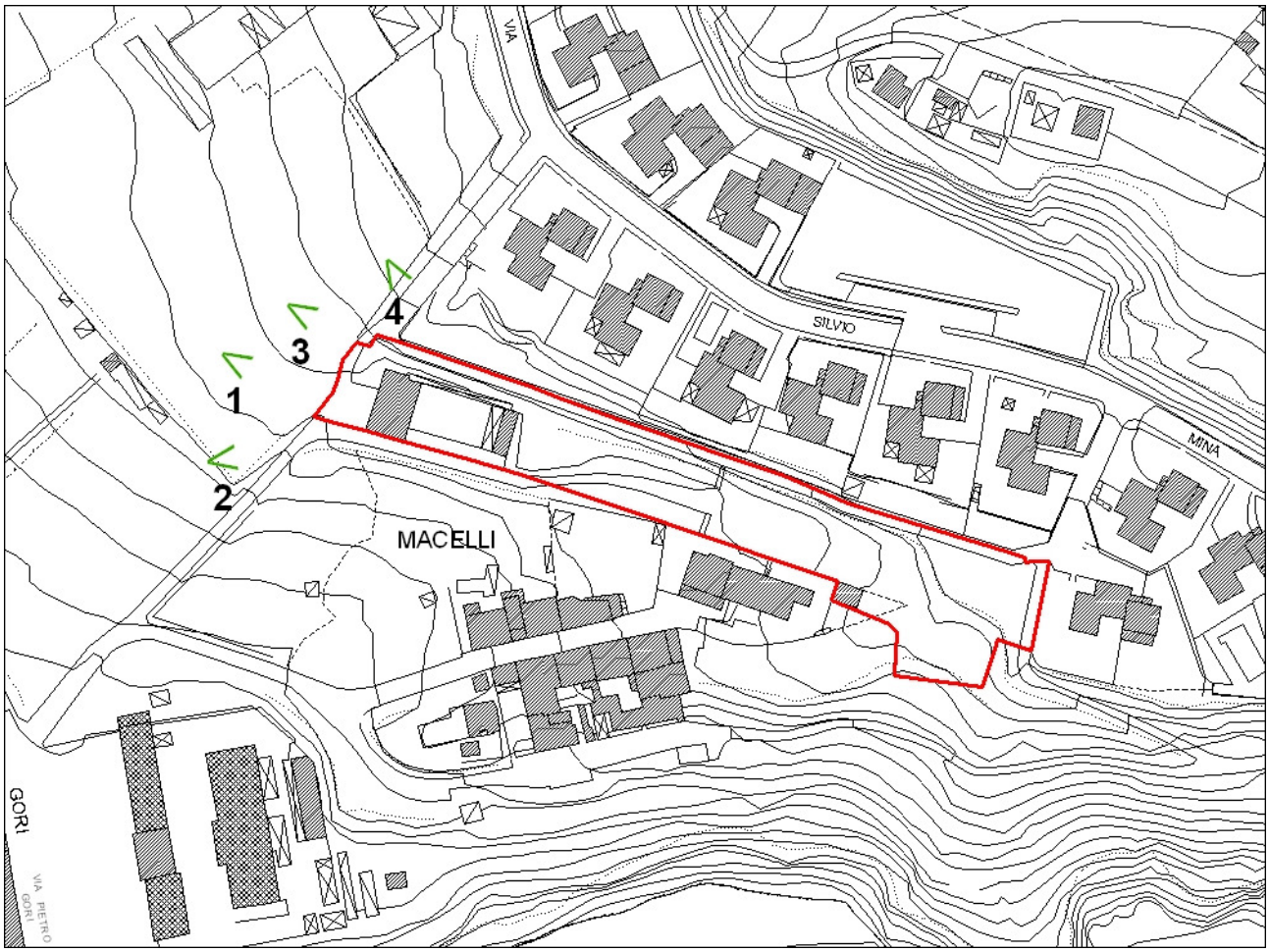
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Macelli	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica (demanio pubblico dello Stato- ramo difesa esercito)	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 5070
	Superficie Coperta esistente	mq 320
	Volume esistente	mc 1050

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in loc. Macelli. Si tratta in prevalenza di aree di proprietà pubblica (demanio statale) che accolgono il complesso del poligono di tiro costituito da un manufatto in muratura, in buono stato di conservazione, ed alcune tettoie in lamiera. L'area versa in notevole stato di degrado ed è identificata dal PS d'Area come Area Critica da delocalizzare (AC014).
OBIETTIVI e FINALITA'	- delocalizzazione del poligono di tiro in altra area più compatibile con le funzioni già insediate, coerentemente con quanto previsto dal PS d'Area al fine di migliorare la qualità abitativa degli insediamenti esistenti e promuovere una complessiva riqualificazione dell'area; - in relazione alla collocazione dell'area, ubicata in prossimità del promontorio della Tolla, per il quale si conferma la destinazione a parco urbano, l'AT dovrà assolvere alla funzione di " porta di accesso" al parco favorendo le connessioni tra il vicino polo sportivo (AT 04) ed il promontorio.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di una fascia a verde lineare nella quale dovranno essere allestiti percorsi pedonali e ciclabili ed alcuni servizi di accoglienza che potranno essere ricavati nel fabbricato esistente, da riqualificare opportunamente, o in strutture di nuova realizzazione. L'intervento dovrà raccordarsi con il più complessivo progetto di sistemazione del parco urbano della Tolla disciplinato dal vigente PP della Costa urbana (si veda PV 7). 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: - SLP max per servizi : 350 mq La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 1 piano fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Servizi al parco (punto ristoro, punto informazioni turistiche, servizi igienici, piccoli servizi commerciali connessi alla fruizione del parco)

DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - sull'edificio esistente posto in prossimità della testata ovest dell'AT si potrà operare con interventi di ristrutturazione e restyling complessivo; in alternativa l'edificio potrà essere demolito e conseguentemente si potranno realizzare nuove strutture di servizio anche articolate in corpi separati. **criteri e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il percorso pubblico e l'area a verde dovranno essere sistemati con soluzioni ed elementi di arredo che si armonizzino con quanto previsto per il parco urbano della Tolla (si veda disciplina del PP della Costa urbana di cui alla scheda PV 7); si dovrà inoltre prevedere un'adeguata illuminazione notturna; **requisiti funzionali:** - il nucleo dei servizi al parco dovrà prevedere adeguati spazi di relazione ombreggiati e attrezzati.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	L'AT riveste nel suo complesso interesse pubblico.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT non è interessata da invarianti strutturali; l'AT è interessata: - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge), limitatamente all'edificio del poligono di tiro. Dette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	- si dovrà favorire la percezione della visuale verso il promontorio ricomponendone gli elementi di naturalità attraverso la liberazione delle aree dall'esistente poligono di tiro e dalle strutture precarie esistenti; - realizzazione di una consistente schermatura vegetazionale al fine di mitigare la presenza del muro a retta esistente posto a confine con il soprastante insediamento residenziale;
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**modalità di attuazione:** procedimento di attuazione di opera pubblica ai sensi della vigente normativa. **condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - definizione di specifica intesa con la competente Agenzia del demanio ai fini della rilocalizzazione del poligono di tiro in altra area e della cessione dell'area dell'AT al Comune; - realizzazione del nuovo poligono di tiro in altra area.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e, per porzioni ridotte, G.2b (pericolosità media).Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per l'area insediativa ed alla Classe F.3g (fattibilità condizionata) per le aree più acclivi: le trasformazioni in queste aree sono condizionate all'esecuzione di specifiche indagini di dettaglio accompagnate da dati geognostici mirati a verificare la stabilità dell'area ed alla definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. 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 ClasseF.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela dellarisorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di

SCADENZA DEL QUINQUENNIO	approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del progetto esecutivo, alle aree e agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti per la presente AT, 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.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

AREA SPORTIVA LOC. TOLLA — AT 04

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Gori/Via S. Mina	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 48.500
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

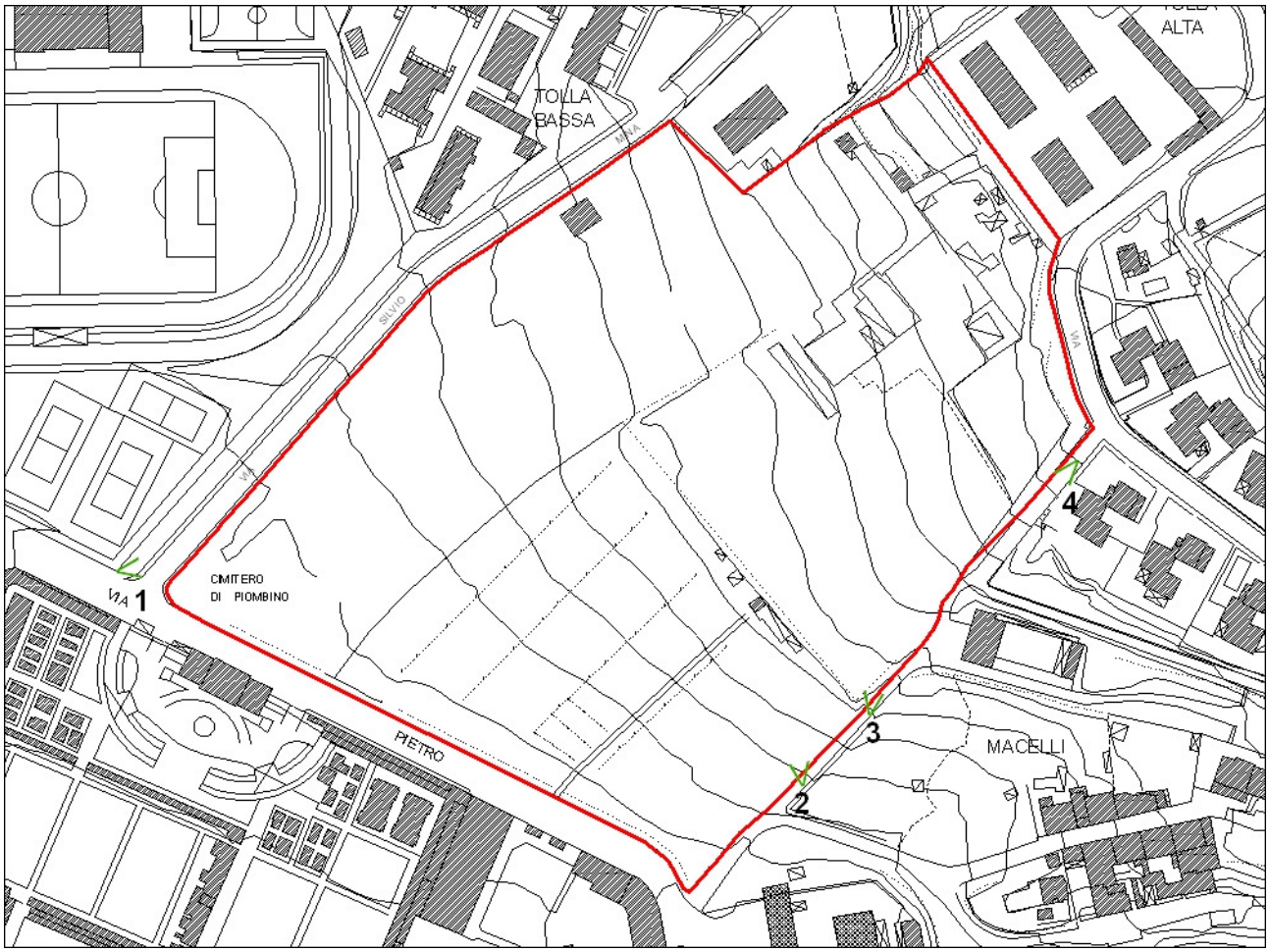
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area è collocata in loc. Tolla Alta in prossimità del cimitero e dello stadio Magona (AT 05), ad ovest del promontorio di Punta Semaforo. Si estende per circa 48.500 mq, interessando aree in prevalenza di proprietà pubblica (da trasferire al Comune in attuazione di obblighi convenzionali connessi a precedenti interventi urbanistici). L'area è accessibile, oltreché da Via Gori, da Via Silvio Mina che la collega alla viabilità di accesso al porto recentemente adeguata.
OBIETTIVI e FINALITA'	- creazione di un polo sportivo integrato al fine di rilocalizzarvi alcune attrezzature ed impianti sportivi pubblici attualmente distribuiti all'interno della città esistente in aree ed immobili inadeguati e scarsamente accessibili e/o interessate da programmi di sviluppo e riconversione funzionale (PV 8 Città Futura, AT 21); - accrescimento della capacità di sosta a servizio del centro urbano e delle nuove funzioni da insediare nell'area e nella contigua AT 5 (Stadio Magona) con un parcheggio di grandi dimensioni; - favorire la "ricucitura" tra l'area portuale, il Parco della Tolla e la città consolidata in connessione e sinergia con gli altri interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica previsti per il settore urbano orientale (AT 01, AT 05, AT 06, AT 21).
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche così articolato: - parcheggio pubblico da localizzare lungo Via Gori nell'area antistante il cimitero, implementabile nel tempo con un parcheggio in struttura; il parcheggio assolverà la funzione di area di sosta/scambio a servizio della città e di servizio agli utenti del nuovo polo sportivo e del contiguo Stadio Magona (AT05); - un polo sportivo integrato nel quale potranno trovare collocazione un campo di calcio regolamentare con relativo campo ausiliario, un palazzetto per il basket e la pallavolo, campi da tennis ed eventuali ulteriori attrezzature sportive con i relativi servizi. 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: Attrezzature sportive e di interesse pubblico: non è stabilita slp max parcheggio pubblico: minimo 400 posti auto.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): 6 mt per il parcheggio in struttura
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - attrezzature sportive e servizi connessi (spogliatoi, bar-ristoro, piccoli servizi commerciali, ecc.) - parcheggio pubblico e servizi connessi (servizi igienici, biglietterie, punto accoglienza/informazioni, ecc.)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** L'area oggetto dell'intervento è sensibilmente acclive, soprattutto nel quadrante sommitale. Pertanto sono prescritte: - la massima integrazione nella morfologia naturale del terreno, - la limitazione delle altezze dei muri a retta, - il ricorso a soluzioni su piani sfalsati; - la mitigazione dell'impatto visivo delle opere di contenimento, per le quali si deve tendere a soluzioni costruttive adeguatamente utili alla funzione e alla percezione, piuttosto che ricorrere alla mitigazione ex post; - la cura dell'equipaggiamento vegetazionale da non intendersi quale dotazione ornamentale ma come risorsa complessivamente utile al benessere percettivo e fisico, alle mitigazioni climatiche, all'assorbimento degli inquinamenti e all'incremento di valore paesaggistico, anche in ordine alla visualità (come vedo/come sono visto) - la realizzazione di idonea schermatura protettiva, in funzione della compatibilità tra attività, rispetto all'area residenziale della Tolla e lungo Via S. Mina. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il parcheggio pubblico dovrà essere progettato assumendo come obiettivo il suo potenziamento nel tempo, attuabile mediante la realizzazione di uno o più livelli di autorimesse in struttura; tali strutture in elevazione dovranno raccordarsi con le attrezzature del polo sportivo soprastante potendo accoglierne parte delle funzioni; - l'area del parcheggio, in relazione alla rilevante estensione, dovrà essere progettata introducendo elementi di discontinuità, alla quota stradale, mediante schermature vegetazionali, elementi di arredo urbano (quali pensiline ombreggianti e simili) nonché mediante le stesse strutture in elevazione del parcheggio; **requisiti funzionali:** Il nuovo polo sportivo dovrà essere ben collegato con il Parco urbano della Tolla da un lato (At 03), e con lo Stadio Magona dall'altro (At 05). A tal fine dovranno essere considerate componenti alle quali collegarsi: - per il Parco urbano della Tolla i servizi e i percorsi ivi previsti (At03); - per lo Stadio della Magona, il sistema degli accessi ivi configurato (At05). Dovrà essere ricercata la percorribilità pedonale in direzione nord-sud dell'AT al fine di collegare gli insediamenti residenziali soprastanti con le nuove attrezzature previste e favorire le connessioni con il centro urbano;

OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	L'AT riveste nel suo complesso interesse pubblico.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge) - dalla fascia di rispetto cimiteriale di cui al R.D. n. 1265 del 27.07.1934. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Le indicazioni normative contenute nella presente scheda sono volte a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato. In considerazione della complessità dell'intervento e della morfologia delle aree interessate, la progettazione dovrà essere corredata da specifiche analisi di tipo paesaggistico al fine di perseguire il migliore inserimento delle strutture di nuova realizzazione.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Progetto di opera pubblica. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi sulla base di una progettazione complessiva dell'intera AT. In particolare il parcheggio pubblico potrà essere realizzato in distinte fasi attuative tali da assicurare comunque una prima sistemazione dell'area per circa il 50% della potenzialità del parcheggio. **Condizioni alla trasformazione:** Ai fini della localizzazione degli interventi all'interno dell'area dovrà essere verificata la presenza di campi elettromagnetici, in linea con i limiti di legge, attraverso adeguate misure.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.2b (pericolosità media) e, per porzioni ridotte, G.1 (pericolosità bassa). Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.3g (fattibilità condizionata) e, per aree ridotte, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli): le trasformazioni in queste aree sono condizionate all'esecuzione di specifiche indagini di dettaglio accompagnate da dati geognostici mirati a verificare la stabilità dell'area ed alla definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. 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	Per quanto attiene agli interventi previsti sulle aree già di proprietà pubblica l'intervento non è assoggettato a decadenza quinquennale; per le aree di proprietà privata, in caso di mancata approvazione del progetto esecutivo di opera pubblica entro il quinquennio dall'approvazione del presente RU, è prevista la totale inedificabilità.
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. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e infrastrutture per attività sportive di interesse urbano e di quartiere (V2) e art. 86 per i parcheggi.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



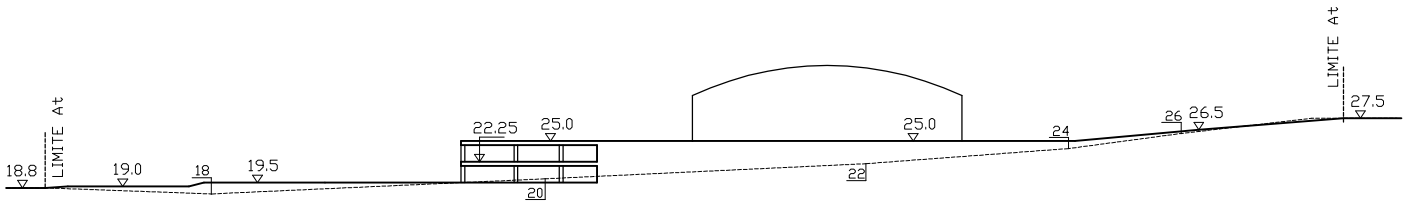
Foto 3



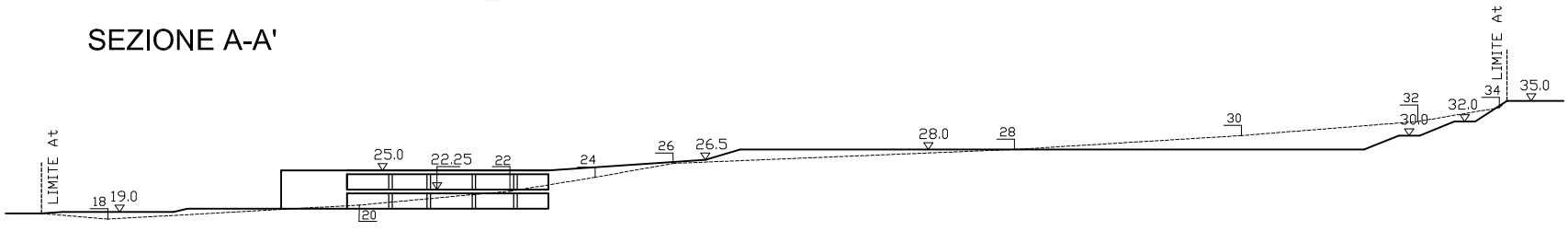
Foto 4



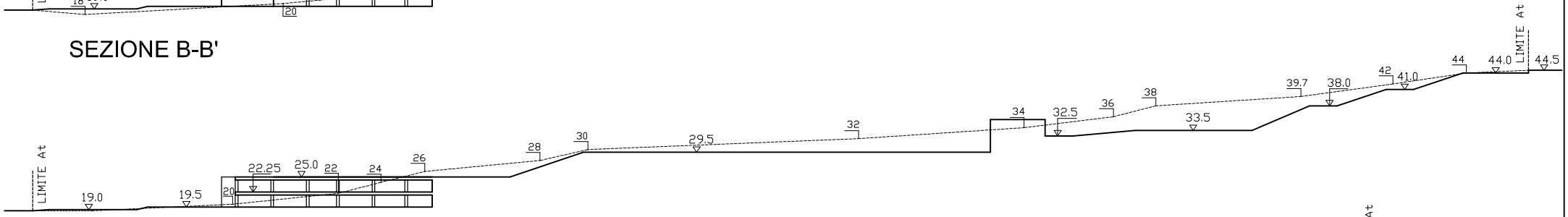
ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000



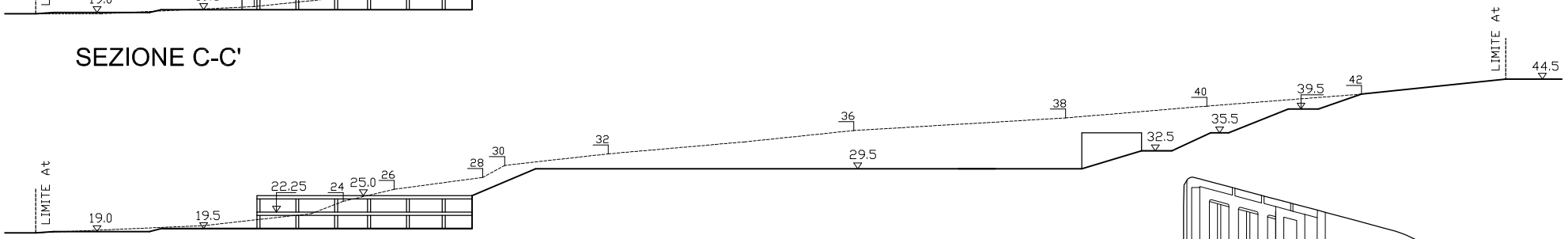
SEZIONE A-A'



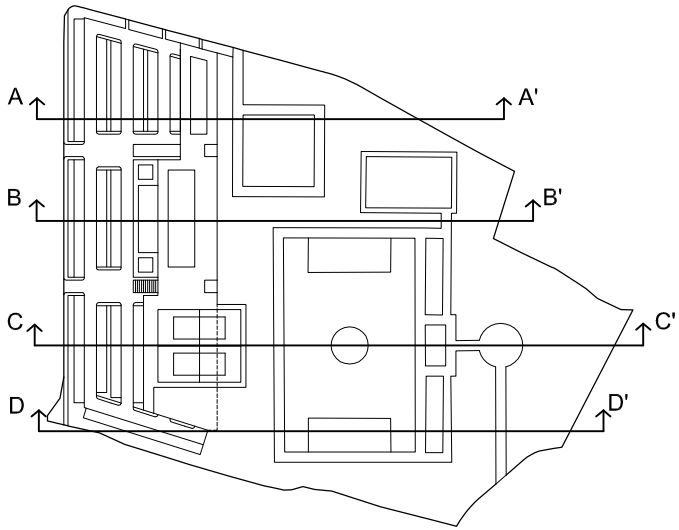
SEZIONE B-B'



SEZIONE C-C'



SEZIONE D-D'



SCHEDA
NORMATIVA

STADIO MAGONA — AT 05

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Viale Regina Margherita-Via Salgari	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 39.250
	Superficie Coperta esistente	mq. 2.380
	Volume esistente	mc. 8.880

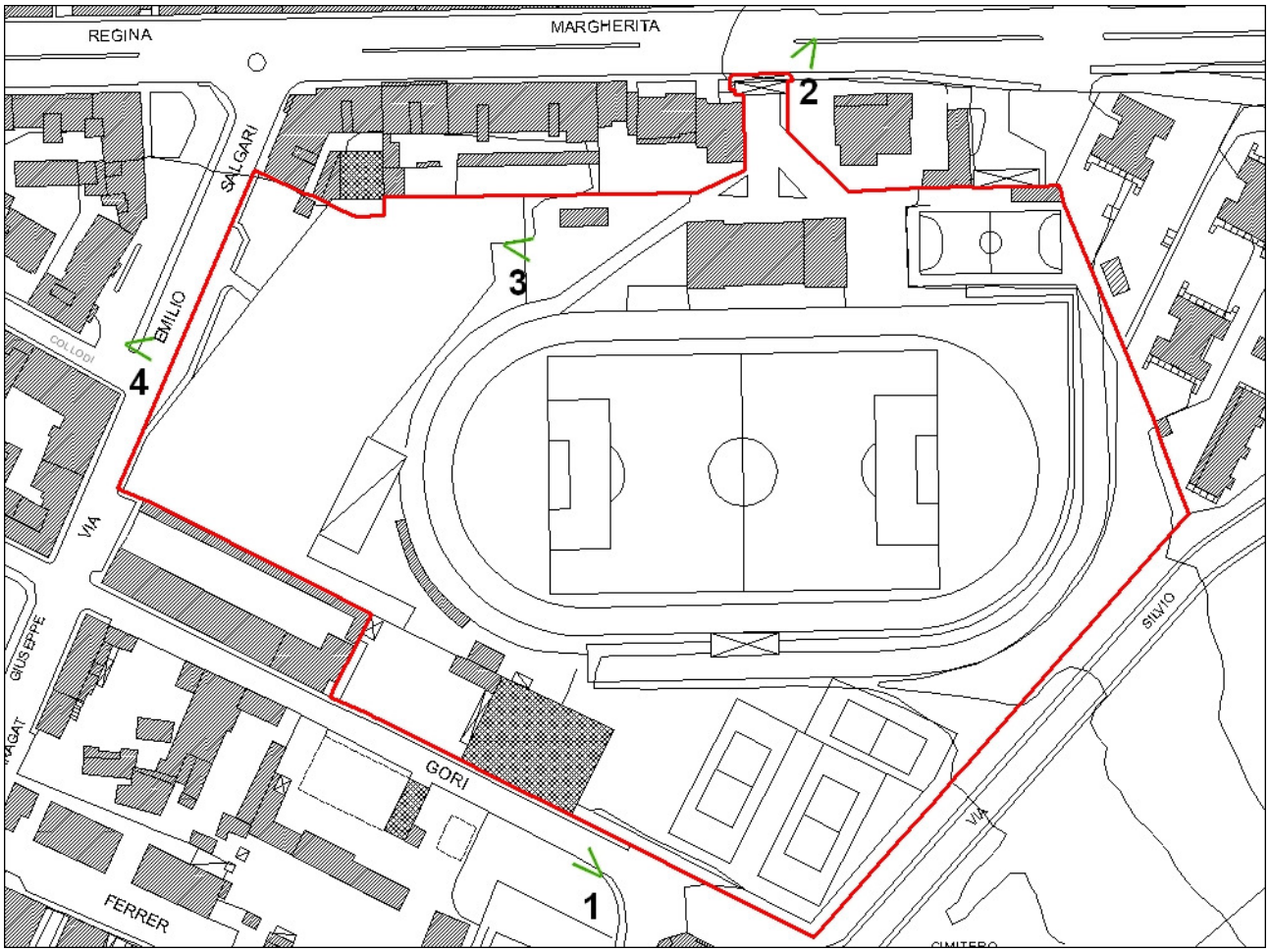
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area, di proprietà mista pubblico-privata, comprende il complesso sportivo dello storico stadio Magona che si estende tra Viale Regina Margherita e Via Gori, individuato nel PS come Area critica da delocalizzare (AC n. 64) e le aree contigue. In particolare l'AT è articolata in due distinti sub-ambiti comprendenti: Sub-ambito 1: - l'edificio storico attestato su Viale Regina Margherita che attualmente ospita la palestra della scherma, spogliatoi ed uffici - lo stadio comunale ed i relativi servizi - un campo da gioco - i campi da tennis e la sede del circolo ricreativo Magona - un fabbricato ad uso artigianale attestato su Via Gori Sub-ambito 2: -l'area posta sul lato ovest dello stadio comunale in fregio a Via Salgari ed attualmente occupata dal campo di calcio ausiliario in terra battuta, cosiddetto "campino marrone", utilizzato saltuariamente a parcheggio.
OBIETTIVI e FINALITA'	- promuovere la complessiva rigenerazione urbana e la parziale riconversione funzionale di un'area collocata in posizione strategica, a saldatura tra il porto e la città consolidata; - favorire una maggiore integrazione con il tessuto e le funzioni urbane presenti accrescendo la qualità e la disponibilità di spazi pubblici e di relazione; - mantenere lo stadio comunale nell'attuale localizzazione, adeguandolo in termini funzionali e di servizi ed integrandolo con ulteriori impianti sportivi, in connessione con il nuovo polo delle attrezzature sportive previste nella contigua AT 4; - conservare gli edifici storici dello stadio Magona quali elementi identitari della città; - potenziare la disponibilità di alloggi nel centro urbano al fine di rispondere ad una domanda abitativa differenziata per esigenze e disponibilità; - creare le condizioni per la delocalizzazione delle attività artigianali esistenti.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevedono i seguenti interventi: Sub-Ambito 1 - adeguamento funzionale e ristrutturazione dello stadio comunale, da integrare con ulteriori impianti sportivi, attualmente collocati in altri immobili nel centro urbano (quali palestre per pugilistica ed arti marziali); - adeguamento funzionale e riqualificazione dell'area del circolo

	tennistico Magona; - sostituzione dell'edificio artigianale esistente o in alternativa riconversione dello stesso per funzioni sportive e/o ludico ricreative mediante interventi di ristrutturazione edilizia; Sub-ambito 2 - riconfigurazione dell'area occupata dal campo da gioco ausiliario di Via Salgari, mediante la creazione di nuovi spazi pubblici di relazione e la realizzazione di un intervento di completamento a destinazione prevalentemente residenziale; l'area nel suo complesso dovrà configurarsi come "porta di accesso" dalla città al complesso sportivo. 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: Sub-ambito 1 attrezzature sportive e relativi servizi: non è stabilita SLP max Sub-ambito 2: - n° alloggi: 40 -SLP Max : 3.700 mq. di cui: -SLP max residenziale 3.300 mq. -SLP max commerciale 400 mq. Nella SLP max non è computata la superficie da ricavare a livello interrato.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Sub-ambito 1: altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4 mt. per l'intervento di sostituzione dell'edificio artigianale esistente Sub-ambito 2: altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 6 piani fuori terra tipologie edilizie ammesse:in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1: - attrezzature sportive (stadio comunale, palestre, ecc) e relativi servizi - attività ludico/ricreative e per la cura della persona (quali palestre, centri benessere, ecc.) Sub-ambito 2: - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato da collocare al p.t. del nuovo fabbricato) - residenziale - direzionale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**Sub-Ambito 1** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** - i fabbricati storici dello stadio Magona dovranno essere integralmente conservati nei fronti; - i nuovi edifici che ospiteranno le funzioni sportive ed i relativi servizi dovranno essere caratterizzati da un'architettura di tipo contemporaneo; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - le sistemazioni esterne del complesso sportivo dovranno essere trattate in modo tale da favorire, compatibilmente con le norme di sicurezza vigenti, la permeabilità visiva e funzionale dell'area rispetto al contiguo tessuto urbano;

	requisiti funzionali: - lo stadio e le nuove attrezzature sportive previste dovranno connettersi, mediante appositi collegamenti, con gli impianti sportivi ed il parcheggio pubblico previsti nell'adiacente AT 4 (Polo sportivo della Tolla); tali collegamenti dovranno più in generale garantire la permeabilità pedonale in direzione est-ovest al fine di collegare le nuove funzioni previste nel settore est della città con il centro urbano; **Sub-Ambito 2** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo fabbricato prospettante su Via Salgari dovrà essere progettato con soluzioni che garantiscano la permeabilità pedonale e una adeguata percezione dello spazio pubblico retrostante; - il nuovo fabbricato dovrà attestarsi al fronte cieco del fabbricato esistente posto in angolo tra Via Salgari e Via Regina Margherita allineandosi all'altezza in gronda di quest'ultimo; - al piano terra del fabbricato dovrà essere ricavato un passaggio per l'accesso veicolare al retrostante spazio condominale destinato a verde e parcheggio; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - la sistemazione della piazza pedonale da ricavare sul fronte di Via Salgari dovrà essere caratterizzata da elementi di arredo e materiali di qualità, prevedendone anche la sistemazione a verde alberato; **requisiti funzionali:** - dovranno essere previste idonee soluzioni per la separazione dei flussi veicolari da quelli pedonali; - i parcheggi pertinenziali e per le soste di relazione, previsti dalla vigente normativa in materia di commercio, dovranno essere ricavati a livello interrato e nelle aree retrostanti il nuovo fabbricato;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Sub-Ambito 1: l'ambito riveste nel suo complesso interesse pubblico. Sub-Ambito 2: - sistemazione e cessione gratuita della piazza attestata su Via Salgari e delle contigue aree a verde pubblico, per complessivi mq. 4.000; - sistemazione di Via Salgari con la realizzazione di marciapiede, messa a dimora di alberature e individuazione di posti auto lungo strada; - realizzazione di n. 4 alloggi da destinare all'affitto a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo. Ai fini della determinazione degli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 l'AT è considerata area di saturazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - in parte dal vincolo di rispetto cimiteriale di cui al R.D. 1265/1934; - marginalmente dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge). Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione** Sub-Ambito 1: Progetto di opera pubblica per le aree e gli immobili di proprietà comunale. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi sulla base di una progettazione complessiva dell'intero complesso sportivo.

	Per gli immobili e le aree del Circolo Magona e per l'esistente edificio a destinazione artigianale è ammesso intervento diretto. Sub-Ambito 2: Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione** **Sub-Ambito 1:** Nessuna condizione alla trasformazione. **Sub-Ambito 2:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - preventiva realizzazione di nuovi spazi a parcheggio per circa 200 posti auto, in sostituzione del parcheggio presso il "campino marrone", da ricavare nel settore urbano centrale secondo le previsioni del presente RU; - preventiva verifica del clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Trattandosi di area 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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	Sub-Ambito 1 Per quanto attiene agli interventi previsti sulle aree già di proprietà pubblica l'intervento non è assoggettato a decadenza quinquennale. Per gli immobili ricadenti in aree di proprietà privata si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; -manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso; Sub-Ambito 2 In assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione delle relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nel sub-ambito 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, e per le attrezzature sportive e art. 86 per i parcheggi; -per i nuovi fabbricati del sub-ambito 2: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave area Stadio Magona



Foto 1



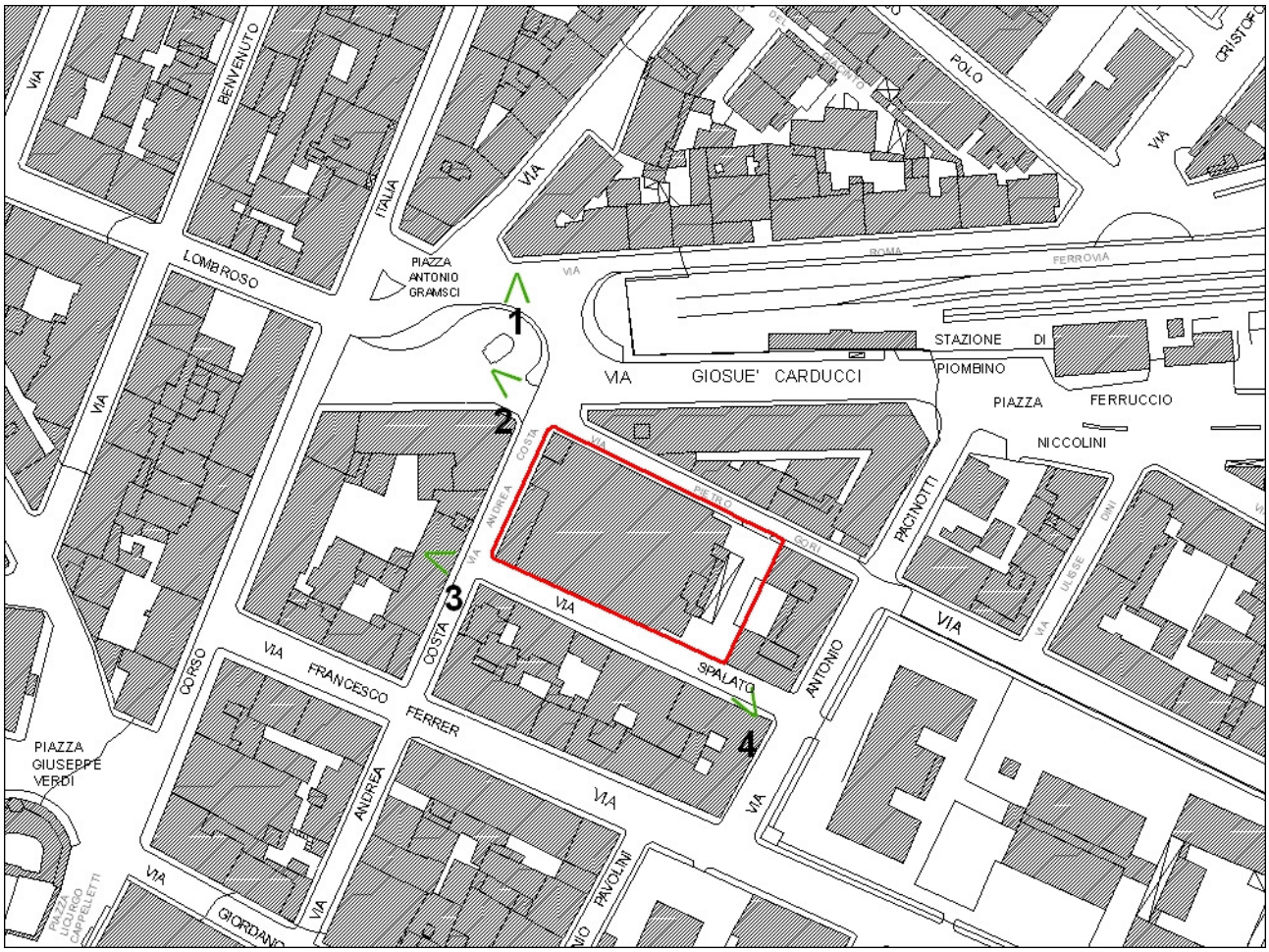
Foto 2



Foto 3



Foto 4



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave Coop di Via Gori



Foto 1



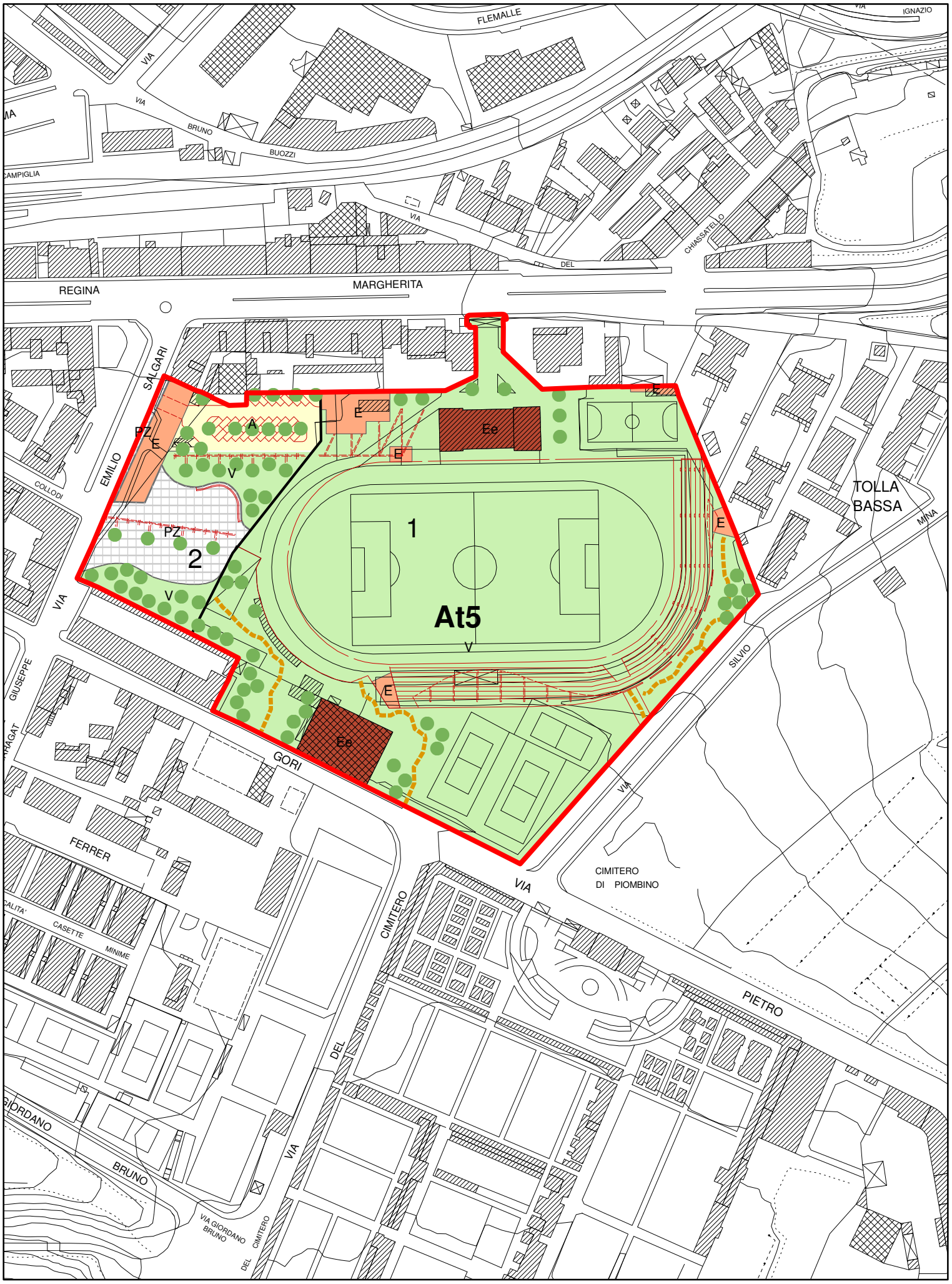
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA GORI — AT 06

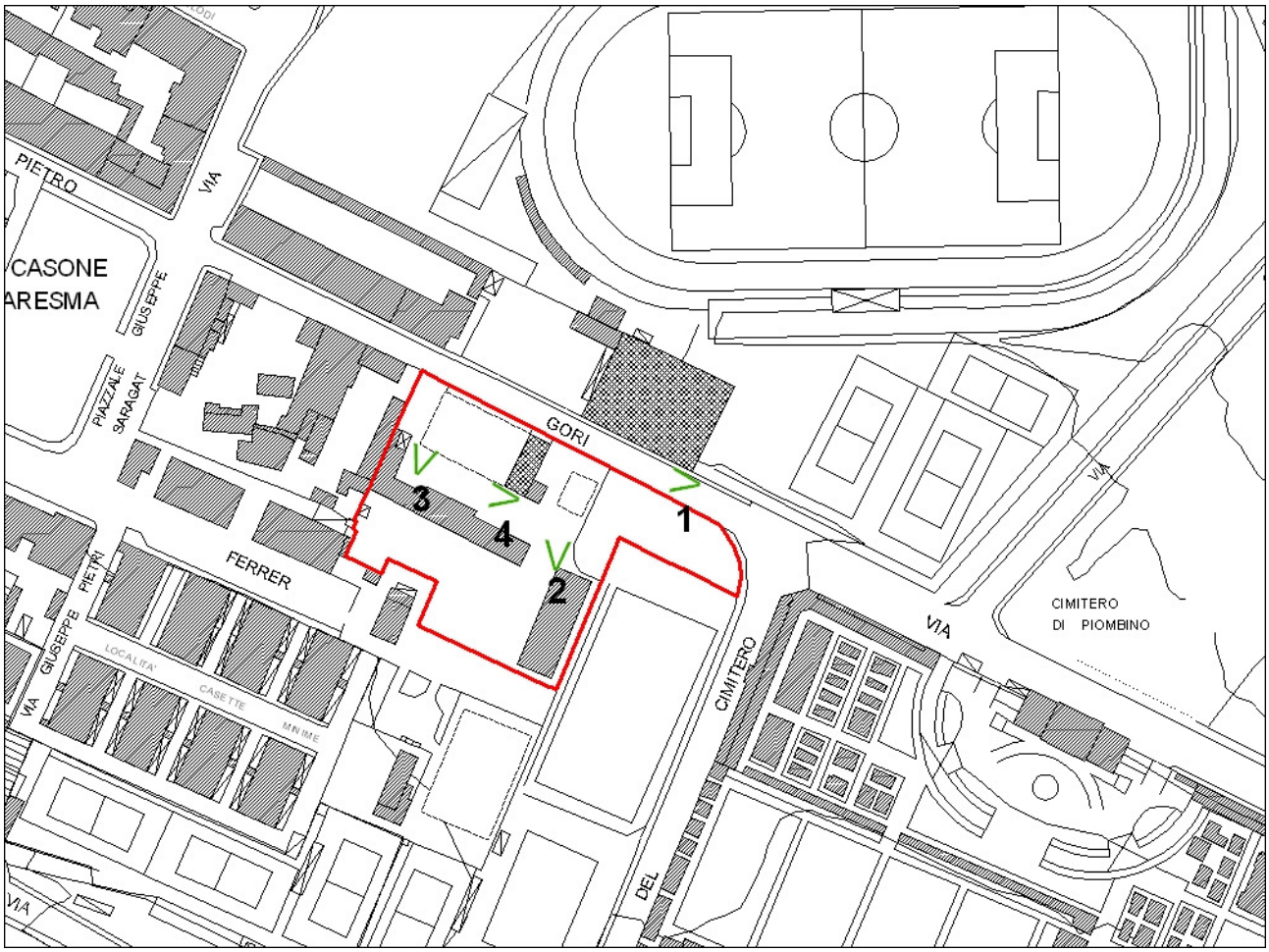
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Gori	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 4300
	Superficie Coperta esistente	mq 1230
	Volume esistente	mc 2950

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Si tratta di un'area di proprietà comunale di circa 4300 mq, posta in adiacenza al complesso sportivo dell'ATP, frontistante lo Stadio Magona. Attualmente insistono sull'area serre e manufatti adibiti alla coltivazione ed alla commercializzazione di piante, oltre a locali utilizzati per fini sociali. L'area è identificata nel P.S. d'Area come Area Critica da delocalizzare (AC58).
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione complessiva dell'area da valorizzare in funzione dei contigui impianti sportivi dell'ATP e dell'AT05 Magona; - mantenimento delle funzioni a carattere sociale; in alternativa, a fronte della collocazione in altro ambito urbano delle funzioni a carattere sociale, potenziamento degli impianti sportivi e dei relativi servizi; - potenziamento dell'offerta di parcheggi pubblici in funzione del vicino centro storico e degli impianti sportivi esistenti;
DISPOSIZIONI GENERALI	L'intervento consiste nella demolizione delle volumetrie preesistenti, fatta salva la possibilità di recupero del fabbricato attualmente utilizzato per finalità sociali, e nella realizzazione di nuovi fabbricati attestati su Via Gori che ospiteranno le nuove funzioni consentite. Nelle aree liberate dalle strutture esistenti si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico dal quale si potrà accedere, tramite un percorso pedonale, all'area sportiva dell'ATP. In alternativa alle funzioni suddette (sociali o sportive/ricreative) il parcheggio potrà interessare l'intera AT potendo estendersi anche alle aree contigue all'AT, lungo Via del Cimitero. 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 3.600 mc - SLP max pari a 1200 mq La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (max 350 mq)

	- servizi sociali - attività ludico-ricreative-sportive e relative servizi - parcheggio pubblico
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**Criteri tipo-morfologici e progettuali:** - i fabbricati attestati su Via Gori dovranno determinare una nuova quinta urbana; **Qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il parcheggio dovrà inserirsi nel contesto con alberature lungo il filo strada; - l'area a parcheggio dovrà essere adeguatamente piantumata e sistemata con elementi di arredo urbano; **Requisiti funzionali:** - dovrà essere garantito un nuovo percorso pedonale, pavimentato e alberato, di collegamento al centro sportivo ATP.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione del nuovo parcheggio - realizzazione di un percorso pedonale di raccordo con l'area sportiva dell'ATP;
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - in parte dal vincolo di rispetto cimiteriale di cui al R.D. 1265/1934. Dette aree sono rappresentate nella tavola 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Realizzazione alberatura nell'area da destinare a parcheggio e lungo strada.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Trattandosi di aree di proprietà comunale, il Comune potrà in ogni tempo intervenire per la realizzazione del parcheggio e del percorso pedonale mediante progetto di opera pubblica. In alternativa l'intervento è attuabile da parte di soggetti privati, mediante tiolo abilitativo edilizio convenzionato, previa procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione delle aree di proprietà comunale. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione, ma si dovrà verificare la localizzazione dei servizi sociali in relazione alla vicinanza dell'elettrodotto e i possibili impatti da esso da generati.
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	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di area di proprietà comunale non soggetta a piano attuativo. Fino all'approvazione del progetto di opera pubblica o al rilascio dei titoli abilitativi edilizi agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti nella presente scheda, agli immobili ed alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 86 NTA RU, per i parcheggi pubblici; art. 90 NTA RU per verde attrezzato e infrastrutture sportive; -per i nuovi fabbricati: tessuto T9 vedi art. 60 NTA RU.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



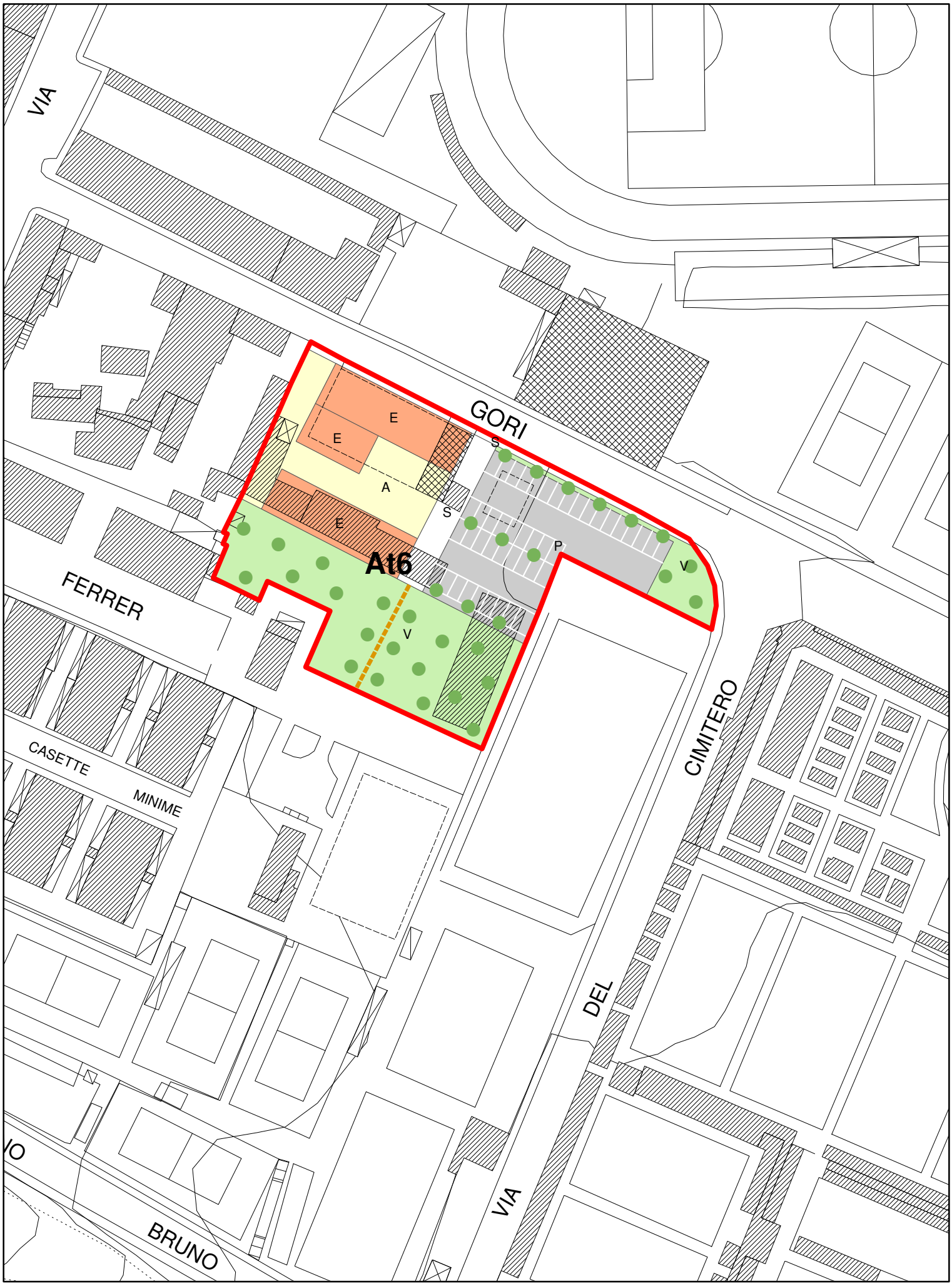
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

CASONE MARESMA — AT 07

DATI DI BASE

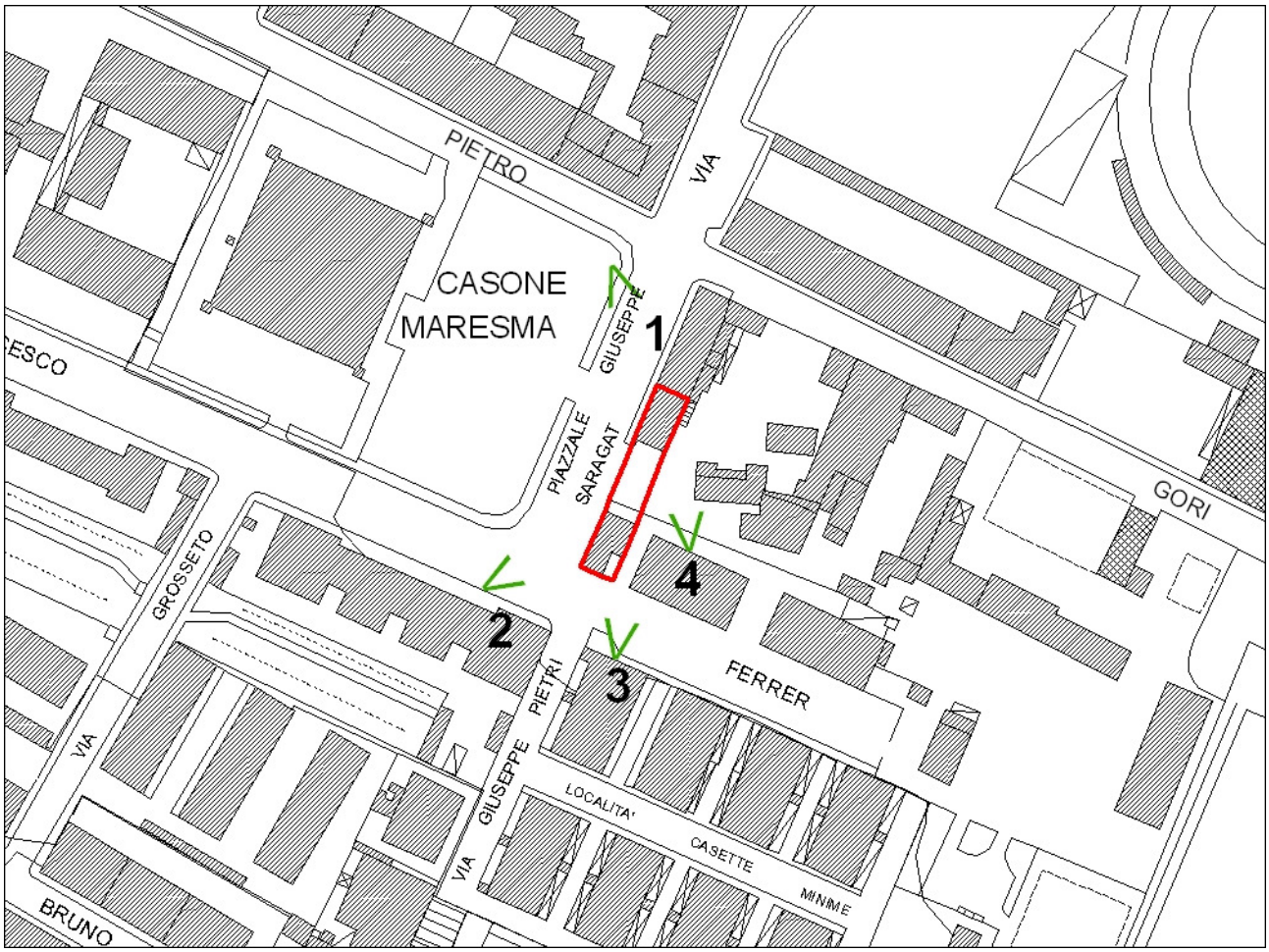
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Salgari	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 280
	Superficie Coperta esistente	mq 155
	Volume esistente	mc 590

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area è ubicata in angolo tra Via Salgari e Via Ferrer. E' caratterizzata dalla presenza di 2 fabbricati ad un piano e di uno spazio vuoto interposto che costituisce l'accesso privato al complesso edilizio denominato Casone Maresma. Sotto il profilo architettonico i manufatti non presentano caratteristiche tipo-morfologiche di alcun pregio contribuendo a dare all'ambito un' immagine di degrado e di "luogo non finito". L'area è in gran parte individuata dal PS d'Area come Area Critica da riqualificare (AC 57).
OBIETTIVI e FINALITA'	- ridefinizione del fronte dell'isolato prospettante su Via Salgari anche in relazione alla più complessiva riqualificazione della piazza con funzioni più tipicamente urbane, così come previsto nell'AT 21; - conservazione dell'accesso carrabile al nucleo edilizio di Casone Maresma posto all''interno dell'isolato nella parte retrostante l'AT.'
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: -la demolizione del fabbricato posto in angolo tra Via Salgari e Via Ferrer; - la ricostruzione di un nuovo fabbricato a due piani, che potrà inglobare il fabbricato esistente già utilizzato per fini residenziali, prevedendo un varco di accesso al complesso residenziale di Casone Maresma. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è prescrittivo così come tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 1700 mc - N° alloggi max: 4 - SLP residenziale: 280 mq - SLP per funzioni commerciali/servizi : 240 mq. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni:

	- commerciale e servizi al piano terra del fabbricato (limitatamente agli esercizi di vicinato) - residenziale - direzionale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il progetto dovrà presentare una soluzione che si armonizzi con il contesto architettonico circostante, con particolare riferimento al fabbricato d'angolo con via Gori, ricreando il fronte strada sulla piazza; - per la progettazione del nuovo fabbricato, si potrà ricorrere a soluzioni di tipo tradizionale, richiamando gli elementi compositivi e decorativi dell'architettura otto-novecentesca della piazza, o, in alternativa, proporre soluzioni di tipo contemporaneo; - il varco di accesso al complesso edilizio esistente dovrà avere larghezza pari a 6 ml. e altezza libera netta di almeno mt. 3,50; dovranno inoltre essere distinti i flussi pedonali da quelli veicolari; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, potranno essere reperite al piano terra del fabbricato o in alternativa all'interno della corte retrostante, esterna al perimetro dell'AT, previa intesa con i proprietari delle aree;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standard pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la ridotta dimensione e 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 è assentibile mediante intervento diretto. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di intervento di natura edilizia non soggetto a piano attuativo. 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.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire all'immobile compreso nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



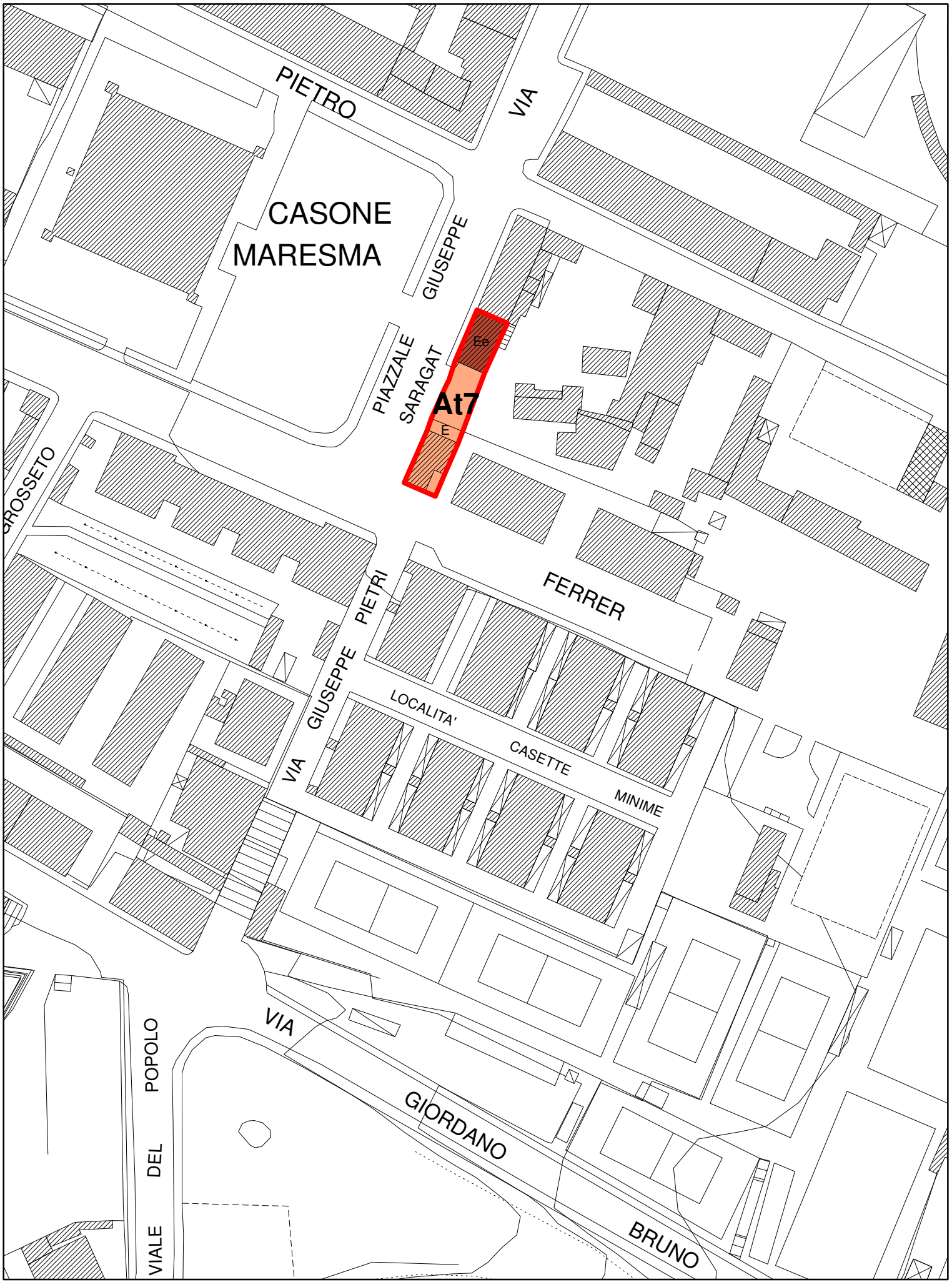
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

CASTELLO –ASILO PROPATRIA

AT 08

DATI DI BASE

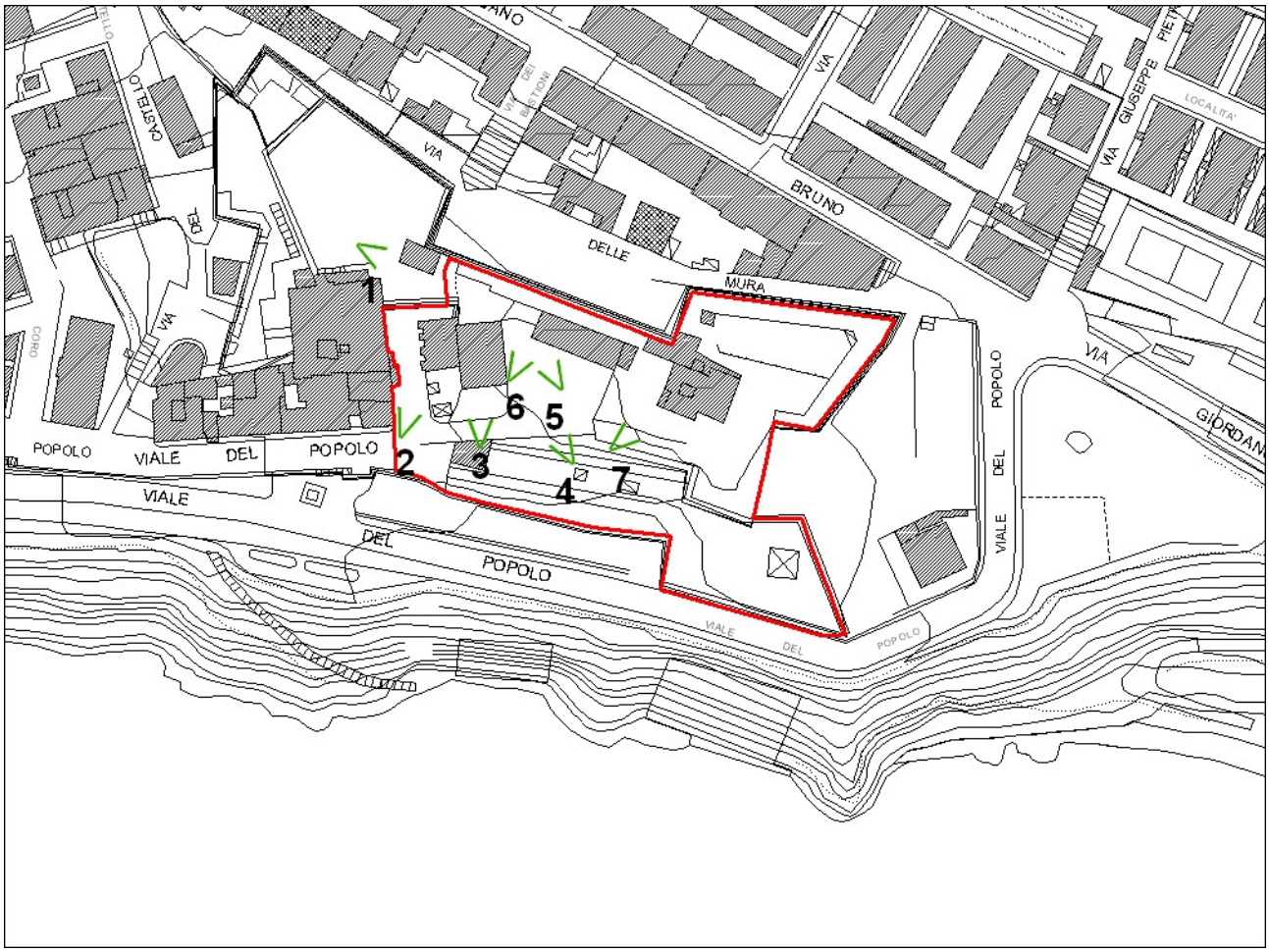
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via del Popolo	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica/privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 7.568
	Superficie Coperta esistente	mq 958
	Volume esistente	mc 5120

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 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, 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.).



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



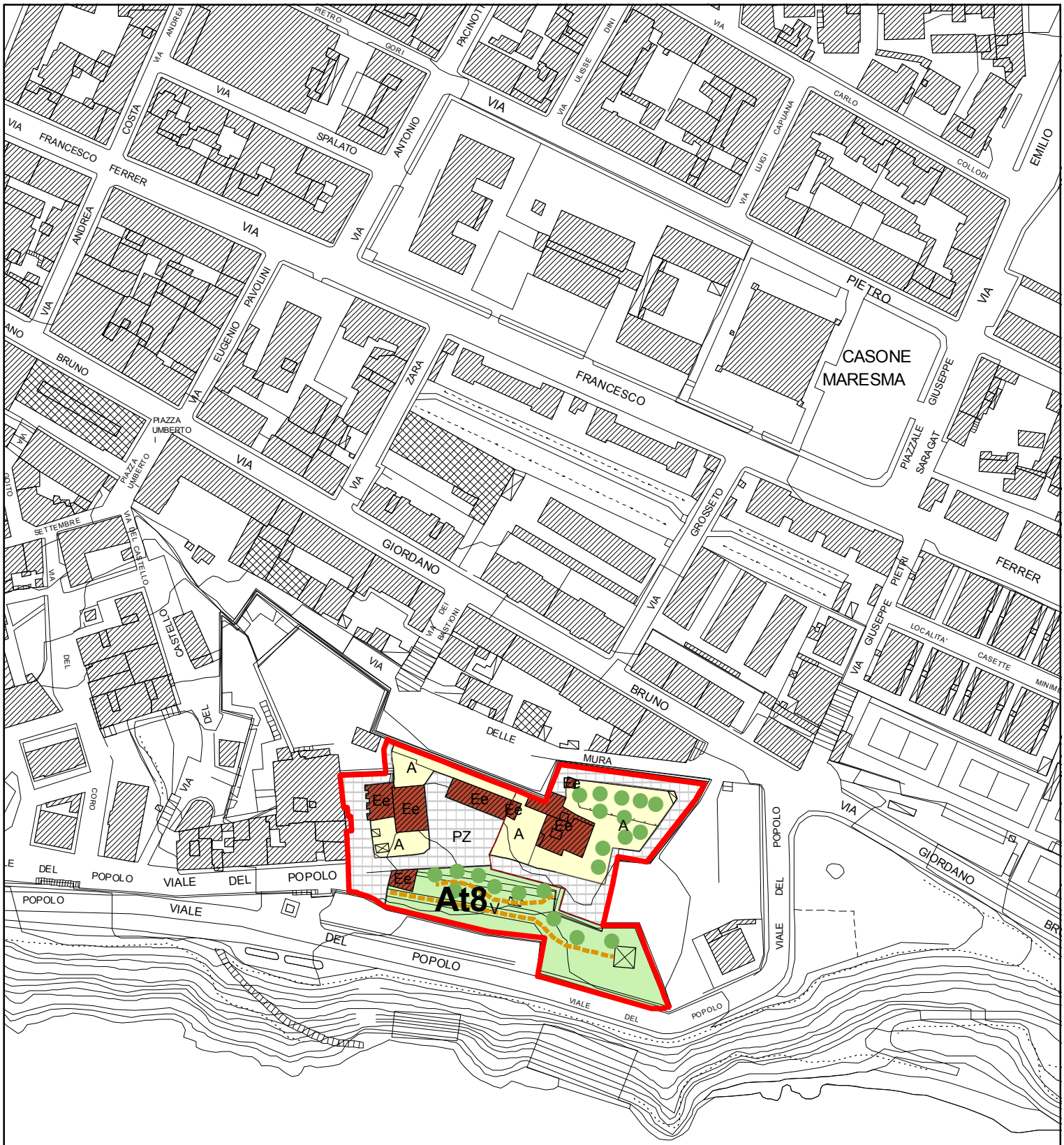
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA L. LANDI	AT 09

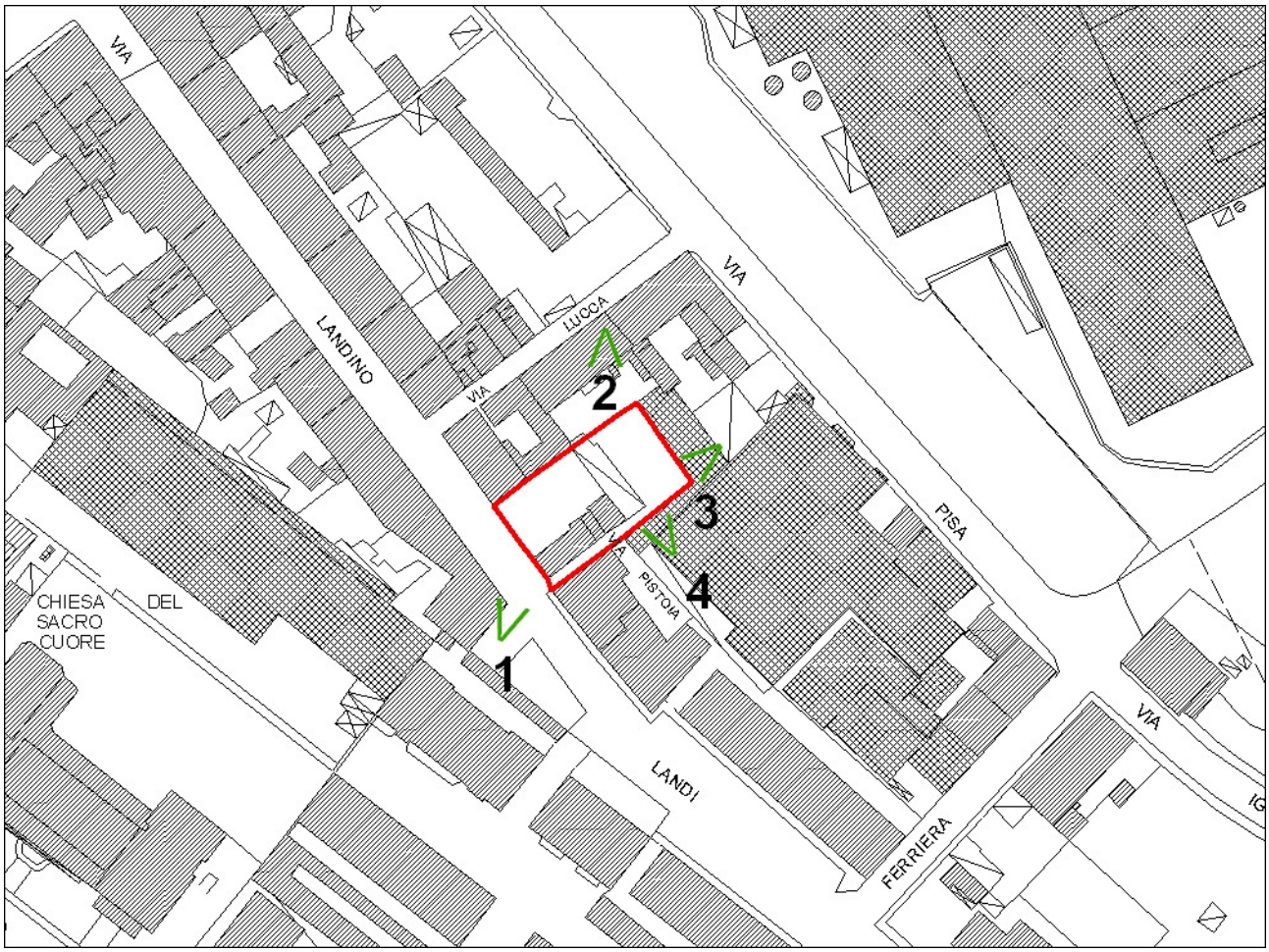
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Landi	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 720
	Superficie Coperta esistente	mq 200
	Volume esistente	mc 770

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Trattasi di un'area di forma rettangolare ubicata in Via L. Landi, in un ambito cittadino particolarmente degradato per il quale l'Amministrazione sta mettendo in atto progressivi interventi di risanamento e riqualificazione. La superficie territoriale, pari a circa 700 mq, è occupata da alcuni manufatti, per lo più precari, utilizzati come depositi e autorimesse, e da una struttura in muratura, di piccola entità utilizzata come ufficio, attestata su Via Landi.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione del fronte edificato prospettante su Via Landi - recupero di un'area sottoutilizzata e degradata
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede un intervento di completamento residenziale da attuarsi mediante la demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti, di nessun valore formale e la ricostruzione del fronte edificato su Via Landi. L'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo fatta eccezione per quanto concerne la soluzione dei garage pertinenziali. Sono inoltre 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: - SLP max 150 mq. - N° alloggi max 2 La SLP max non comprende i parcheggi pertinenziali, ancorchè eccedenti alla quota della L. 122/89.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 1 piano fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - direzionale/servizi - commercio
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo fabbricato dovrà allinearsi alla linea di gronda ed al colmo del fabbricato esistente su Via Landi al quale dovrà attestarsi; - l'accesso carrabile da via Landi alla corte retrostante dovrà avere

	larghezza minima 5 mt. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** - Le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione nella corte interna.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire. **Condizione alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione, ma si dovrà preventivamente svolgere una verifica del clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione
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	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di intervento di natura edilizia non soggetto a piano attuativo. 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.
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.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



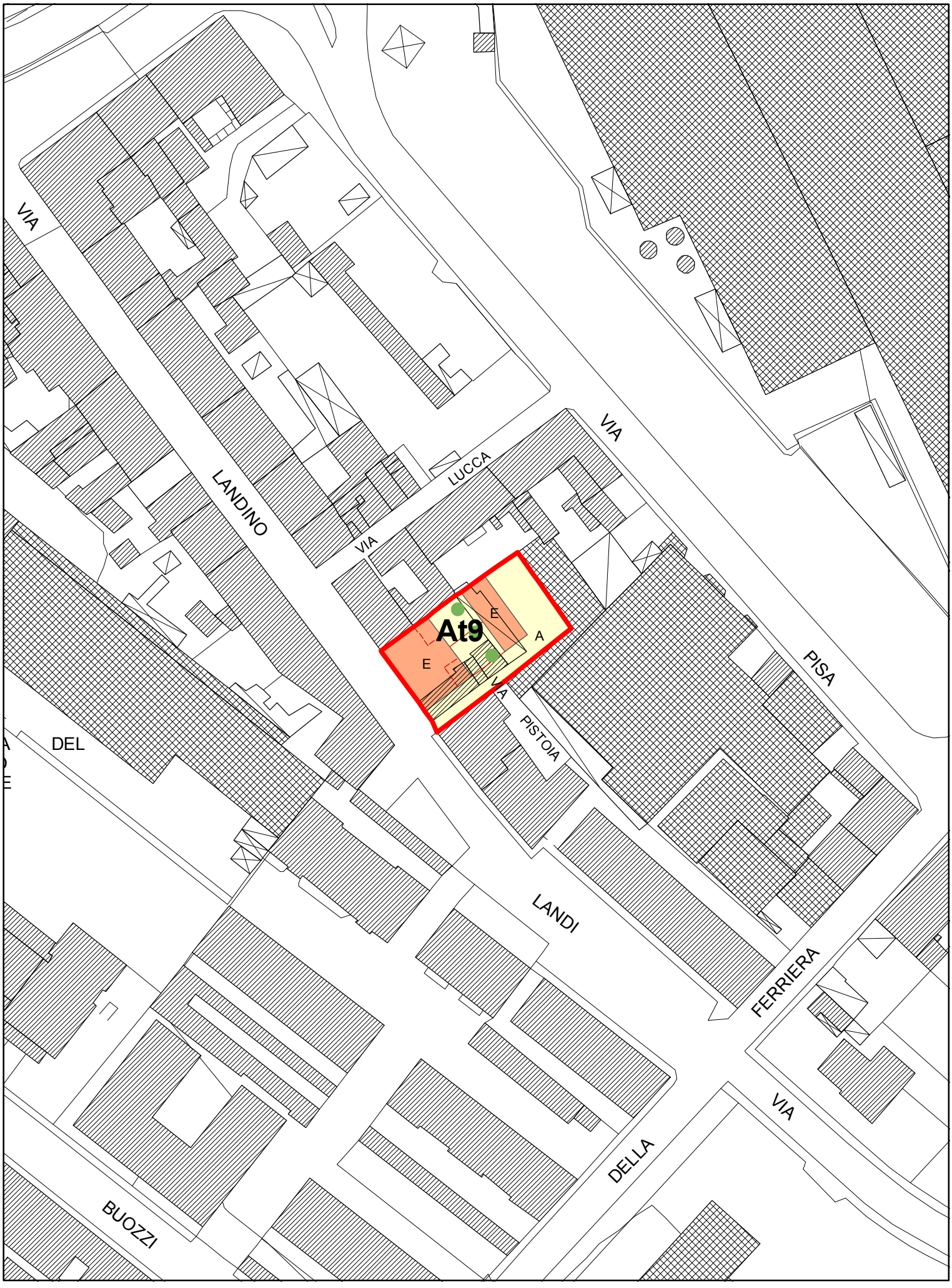
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA NORMATIVA

VIA PISA	AT 10

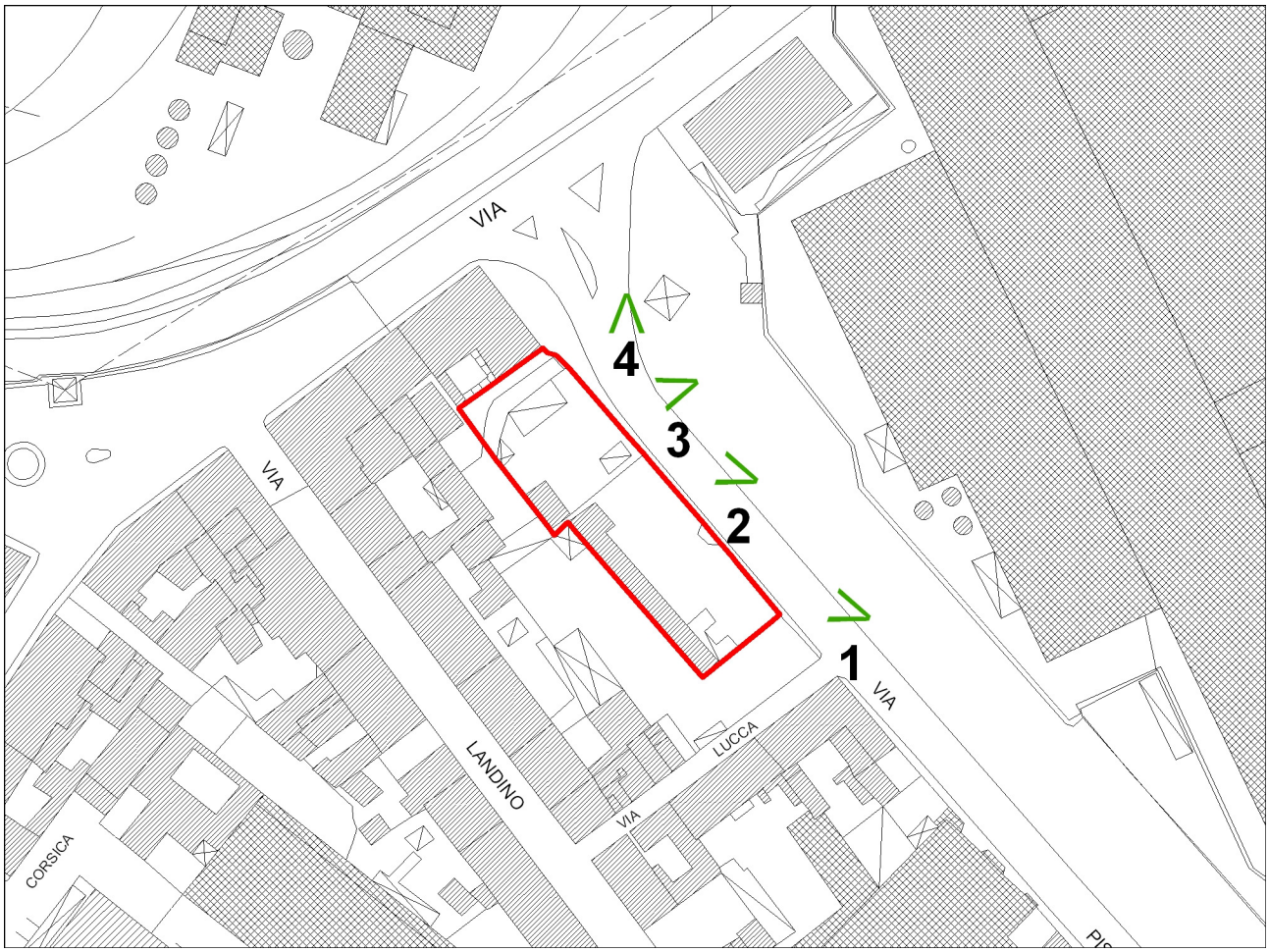
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Pisa	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 1570
	Superficie Coperta esistente	mq 380
	Volume esistente	mc 960

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Si tratta di un'area privata di circa 1600 mq, posta in fregio alla viabilità di accesso al porto occupata da alcuni manufatti, in parte realizzati in materiale precario, per una volumetria di circa 960 mc.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riordino e riqualificazione urbanistica di un'area particolarmente degradata e sottoutilizzata; - incremento delle aree di sosta e dei servizi al traffico automobilistico.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso che potrà ospitare funzioni di servizio al traffico. Gli spazi liberi restanti, potranno essere sistemati a parcheggio privato. Non è prescrittivo l'assetto planovolumetrico presente nello schema 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 1.200 mc - SLP pari a 400 mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) per il nuovo edificio: 2 piani fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - servizi al traffico automobilistico (con esclusione stazione rifornimento carburanti) - autorimesse private
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il parcheggio dovrà inserirsi nel contesto con alberature e recinzione lungo strada; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** - Il progetto dovrà prevedere un unico accesso all'area in modo tale da non interferire con il traffico di transito su Via Pisa; - per le attrezzature commerciali dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggio di cui al DM 1444/68, i parcheggi

	pertinenziali di cui alla L. 122/89 e quelli di relazione di cui al regolamento 15R/2009, così come previsto all'art. 87 delle NTA del RU.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standard pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire 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); 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 titolo abilitativo edilizio relativo all'intera AT o di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; -manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



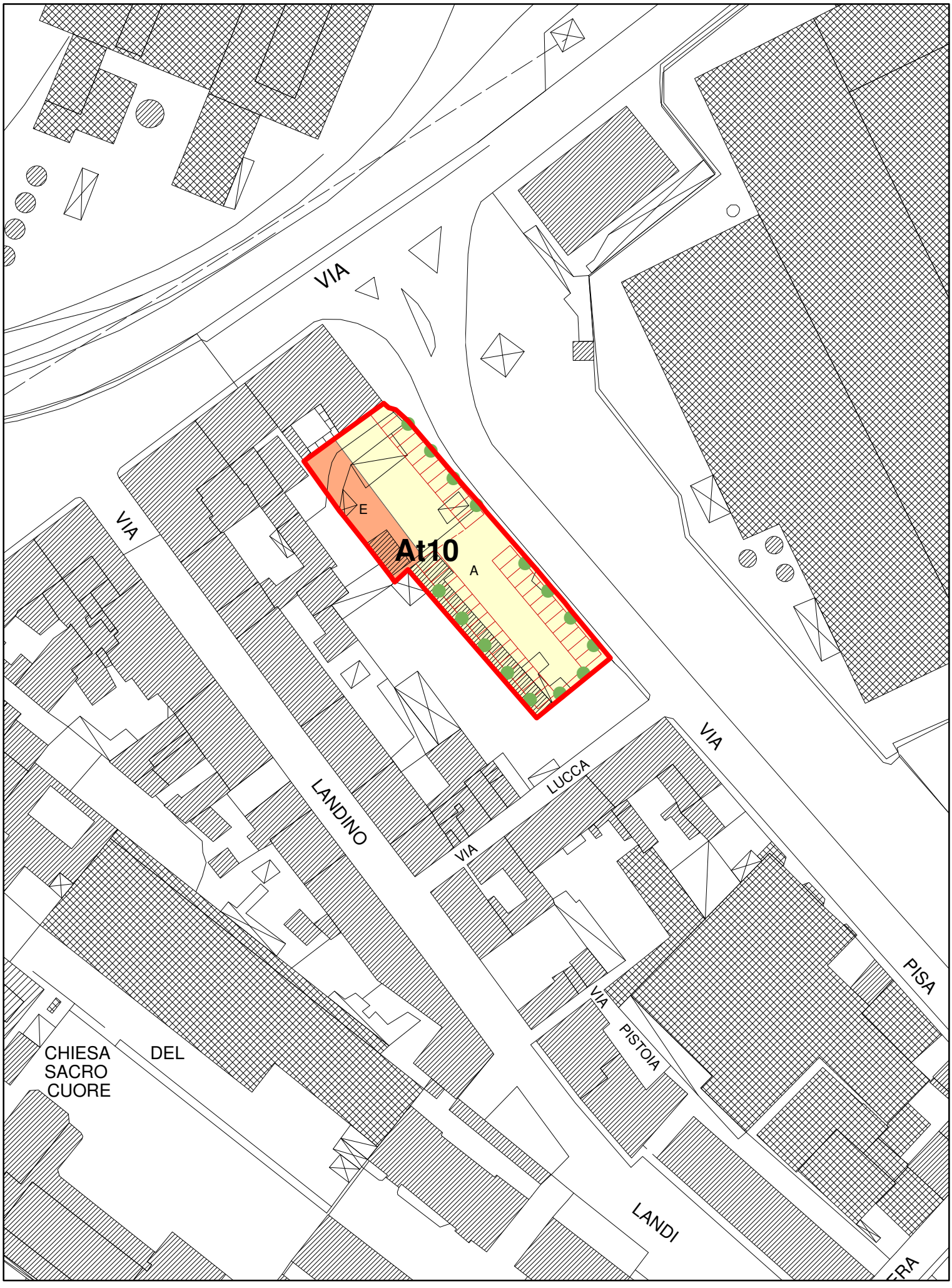
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA CORSICA — AT 11

DATI DI BASE

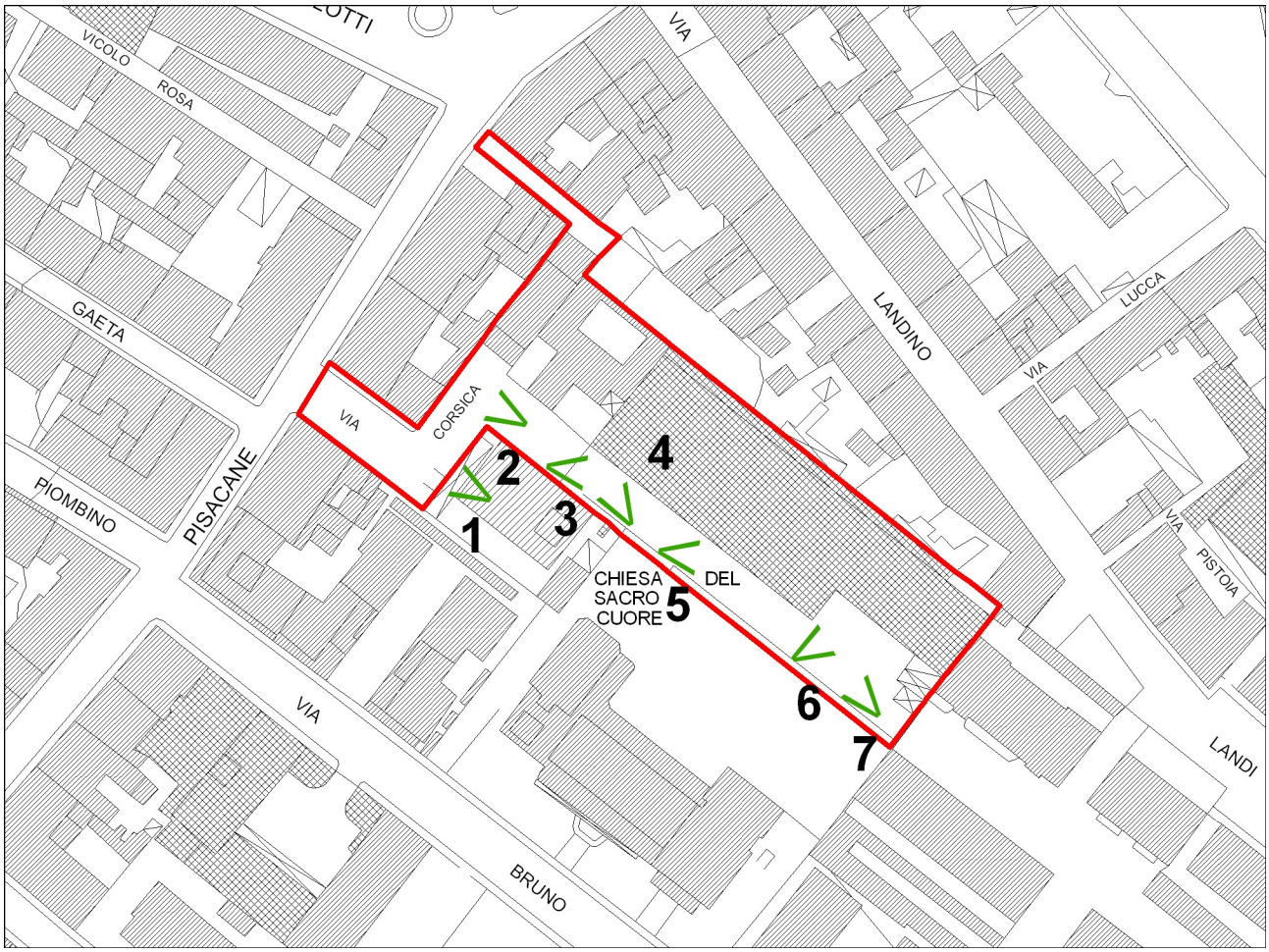
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Corsica	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 8560
	Superficie Coperta esistente	mq 2400
	Volume esistente	mc 12000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Il presente intervento interessa un'area occupata da tre edifici contigui che prospettano su Via Corsica per una volumetria totale pari a circa 12.000 mc e superficie coperta pari a circa 2400 mq. Il complesso edilizio è in parte dismesso ed in parte utilizzato per attività di servizio ed artigianali e versa in condizioni di degrado. L'area è infatti individuata dal P.S. d'Area come area critica dismessa (AC 07 e 08).
OBIETTIVI e FINALITA'	- complessiva riqualificazione dell'ambito urbano e del complesso edilizio interessato che risulta incongruo per tipologia, funzione e stato di degrado rispetto al contesto circostante; - creazione di percorsi pedonali che si riconnettano alla viabilità di quartiere esistente; - incremento di spazi pubblici di relazione e delle dotazioni di parcheggio pubblico; - incremento delle dotazioni di parcheggio privato a servizio del nuovo complesso e del tessuto urbano esistente.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevedono i seguenti interventi: - demolizione degli edifici esistenti e realizzazione di un nuovo organismo edilizio, a destinazione mista, in coerenza con il tessuto urbano circostante; -realizzazione di un'autorimessa interrata a servizio del nuovo complesso; - creazione di uno spazio pedonale di uso pubblico da collocare in testa al fabbricato di nuova previsione, in prossimità dell'edificio di culto esistente. I posti auto ricavati nell'autorimessa interrata, qualora eccedenti rispetto ai fabbisogni del nuovo complesso edilizio, potranno essere destinati anche a servizio delle abitazioni e delle attività esistenti nell'ambito urbano interessato. Le dotazioni di parcheggio per le attività commerciali (soste di relazione di uso pubblico) potranno essere ricavate, in alternativa, nelle aree a parcheggio previste lungo Via Corsica. 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: - N° alloggi max 38 - SLP max : 4.000 mq di cui 1000 per funzioni commerciali, direzionali e di servizio; - la SLP relativa alle autorimesse interrate, ancorchè eccedente la quota minima di cui alla L.122/89, non è computata nella SLP max. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): pari all'altezza dei blocchi residenziali esistenti posti all' estremità orientale di Via Corsica tipologia edilizia ammessa: in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale al p.t. del fabbricato (limitatamente agli esercizi di vicinato) - direzionale - servizi - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo fabbricato dovrà riferirsi, per allineamento sul fronte strada e per altezza massima, ai blocchi residenziali esistenti posti all'estremità orientale di Via Corsica, evitando soluzioni progettuali che comportino un unico fronte senza soluzioni di continuità; - a livello interrato, su un'area che potrà eccedere il sedime del fabbricato, dovrà essere ricavata un'autorimessa anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio di cui alla L. 122/89 e per le attività commerciali; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - l'area lungo Via Corsica, a confine con l'asilo Spranger, dovrà essere opportunamente alberata, pavimentata e sistemata a parcheggio. **requisiti funzionali:** - deve essere garantita la permeabilità pedonale tra Via Corsica, Via Pisacane e Via Landi, attraverso passaggi coperti o percorsi da ricavare nell'ambito del nuovo complesso edilizio.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione e cessione dello spazio pubblico di nuova previsione e del percorso pedonale di connessione tra Via Corsica e Via Carlo Pisacane per una superficie complessiva pari a 800 mq. circa; - sistemazione di Via Corsica, con adeguata piantumazione ed elementi di arredo urbano ed allestimento di spazi di sosta di uso pubblico lungo strada, per un superficie complessiva pari a circa 2.000 mq.; la sistemazione dovrà interessare il tratto della strada ricadente all'interno dell'area di trasformazione e, qualora si trovino le necessarie intese con i condomini dei blocchi edilizi esistenti lungo Via Corsica, potrà estendersi fino a Via della Ferriera; - realizzazione di n. 4 alloggi da destinare all'affitto a canone concordato; - 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 nè da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua

VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - trasferimento delle attività artigianali esistenti in aree deputate all'insediamento di tali attività (ambiti D5); - preventiva verifica del clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione.
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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. od in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: Vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi - per i nuovi fabbricati: tessuto T9 vedi art. 60 NTA RU.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



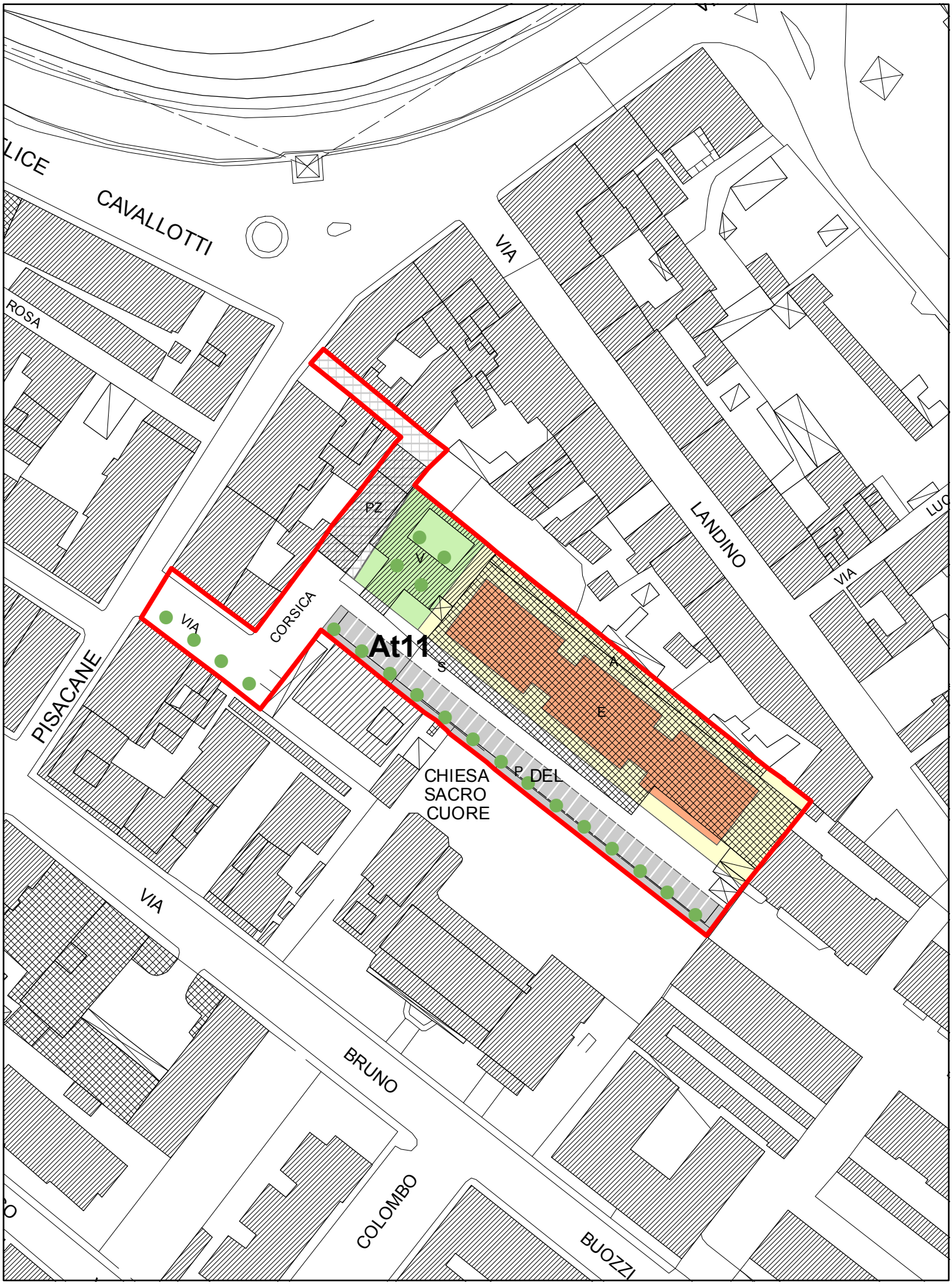
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA B. BUOZZI — AT 12

DATI DI BASE

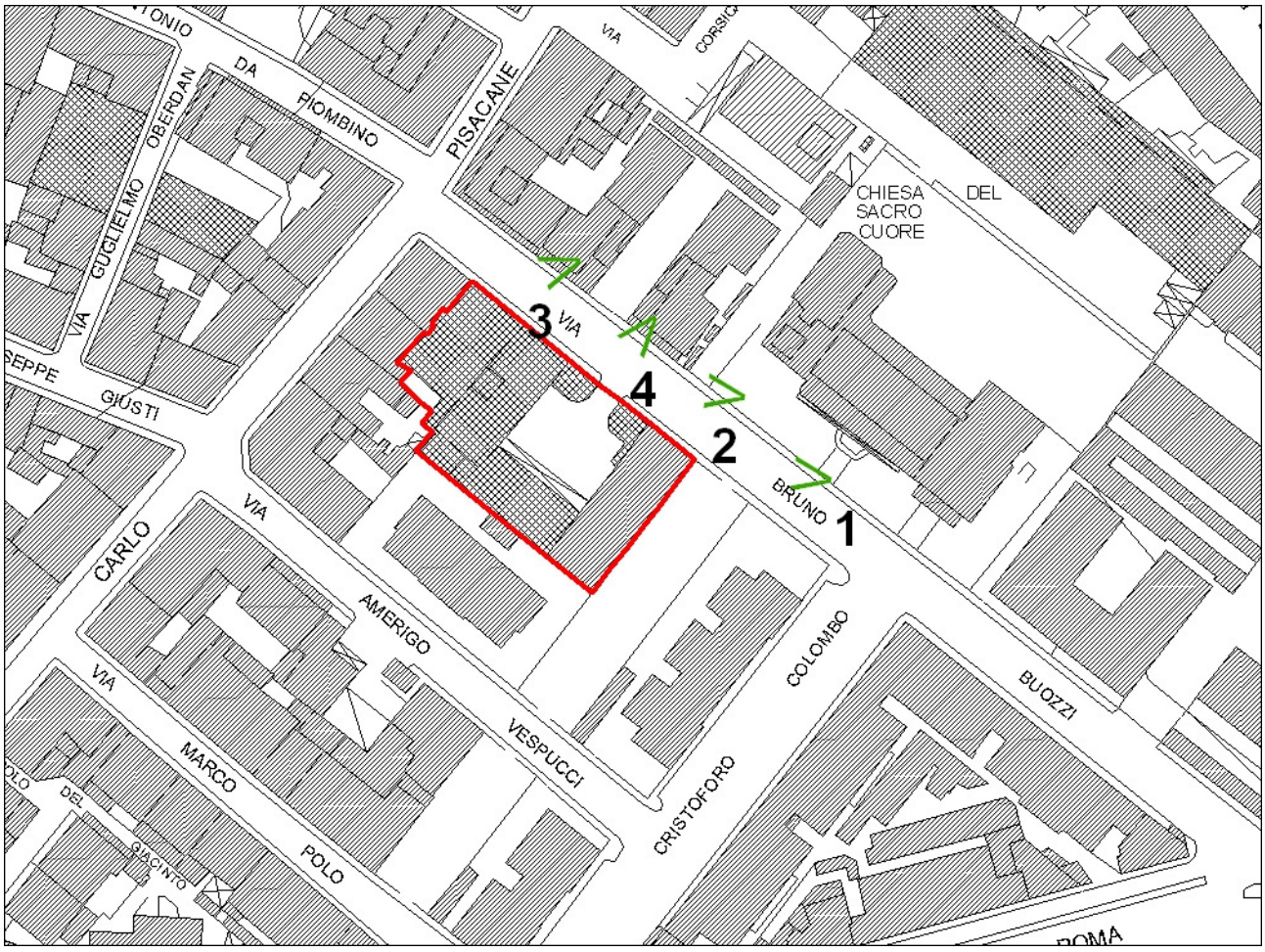
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Bruno Buozzi	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 1880
	Superficie Coperta esistente	mq 1470
	Volume esistente	mc 9250

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Bruno Buozzi, nel tessuto urbano di impianto otto-novecentesco; interamente di proprietà privata, con superficie territoriale pari a 1880 mq, l'area è attualmente occupata da una concessionaria auto, con officine di riparazione annesse e uffici, il tutto per una superficie coperta pari a 1470 mq e volume pari a 9250 mc. Per caratteristiche architettoniche e per le funzioni presenti l'immobile risulta incongruo rispetto al tessuto esistente a prevalente destinazione residenziale/commerciale.
OBIETTIVI e FINALITA'	- delocalizzazione delle funzioni esistenti (officina, centro revisione, concessionaria auto) che dovranno trovare collocazione in ambiti a destinazione produttiva-commerciale; - riconversione del complesso esistente per funzioni residenziali, commerciali e di servizio più appropriate al contesto urbano; - riordino e miglioramento della qualità architettonica del fronte edificato su Via Buozzi; - reperimento di spazi da riservare a parcheggio pubblico in un ambito cittadino particolarmente congestionato dal traffico veicolare.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la demolizione dei fabbricati minori, attualmente sede delle officine, pari a circa 4000 mc, per liberare uno spazio da destinarsi a parcheggio pubblico in adiacenza al verde pubblico esistente. Al livello interrato, potrà essere ricavata una autorimessa, ad uso privato, che potrà integrare le dotazioni di parcheggio privato (pertinenziale e non) da ricavarsi in sostituzione delle officine esistenti nella parte più interna del lotto. L'autorimessa interrata potrà interessare l'intera superficie dell'AT. E' prevista inoltre la demolizione di tutti i fabbricati esistenti in fregio a via B.Buozzi, e la ricostituzione del fronte edificato ad est dell'area a parcheggio pubblico, mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione mista. L'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo. Sono inoltre 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	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - N° alloggi max 10 - SLP pari a 1080 mq

D'USO AMMESSE	- le autorimesse non sono computate nella SLP massima ammissibile ancorchè eccedenti la quota di parcheggi pertinenziali. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) per il nuovo edificio su Via Buozzi: 3 piani fuori terra; Altezza massima (Hmax) per il fabbricato ad uso autorimessa: 3 mt.
	- tipologia edilizia ammessa: in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale/esercizi di vicinato (limitatamente al piano terra del fabbricato principale) - direzionale/servizi - residenziale - autorimesse
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - per la progettazione del nuovo fabbricato si potrà ricorrere a soluzioni di tipo tradizionale, richiamando gli elementi compositivi e decorativi dell'architettura otto-novecentesca presente nel contesto urbano, o in alternativa, proporre soluzioni di tipo contemporaneo; - le aperture del nuovo fabbricato previsto su Via Buozzi dovranno allinearsi a quelle del fabbricato posto in angolo con Via Pisacane. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il parcheggio pubblico, dovrà essere dotato di alberature ombreggianti e dovrà curare particolarmente l'arredo urbano sul fronte strada; **requisiti funzionali:** - dovrà essere assicurato un collegamento tra il parcheggio pubblico e il verde pubblico adiacente.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione e cessione del parcheggio pubblico pari a circa 700 mq. - 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; - qualora venga realizzata l'autorimessa interrata, l'area del parcheggio pubblico dovrà rimanere di proprietà privata gravata da vincolo di uso pubblico con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - trasferimento dell'autofficina esistente in altro ambito urbano.
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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. od in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti 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. 86 delle norme di R.U. per i parcheggi - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



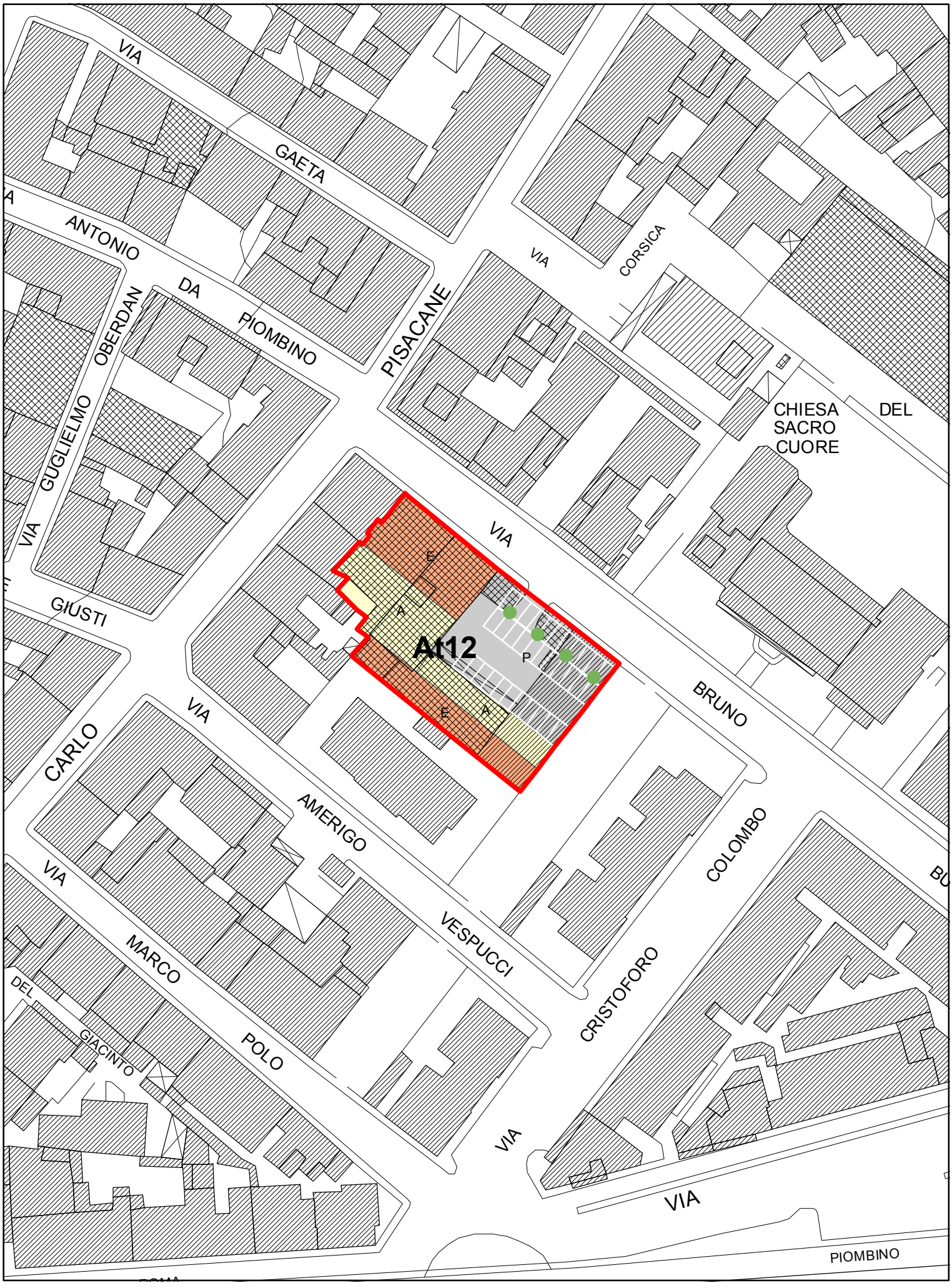
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA della FERRIERA — AT 13

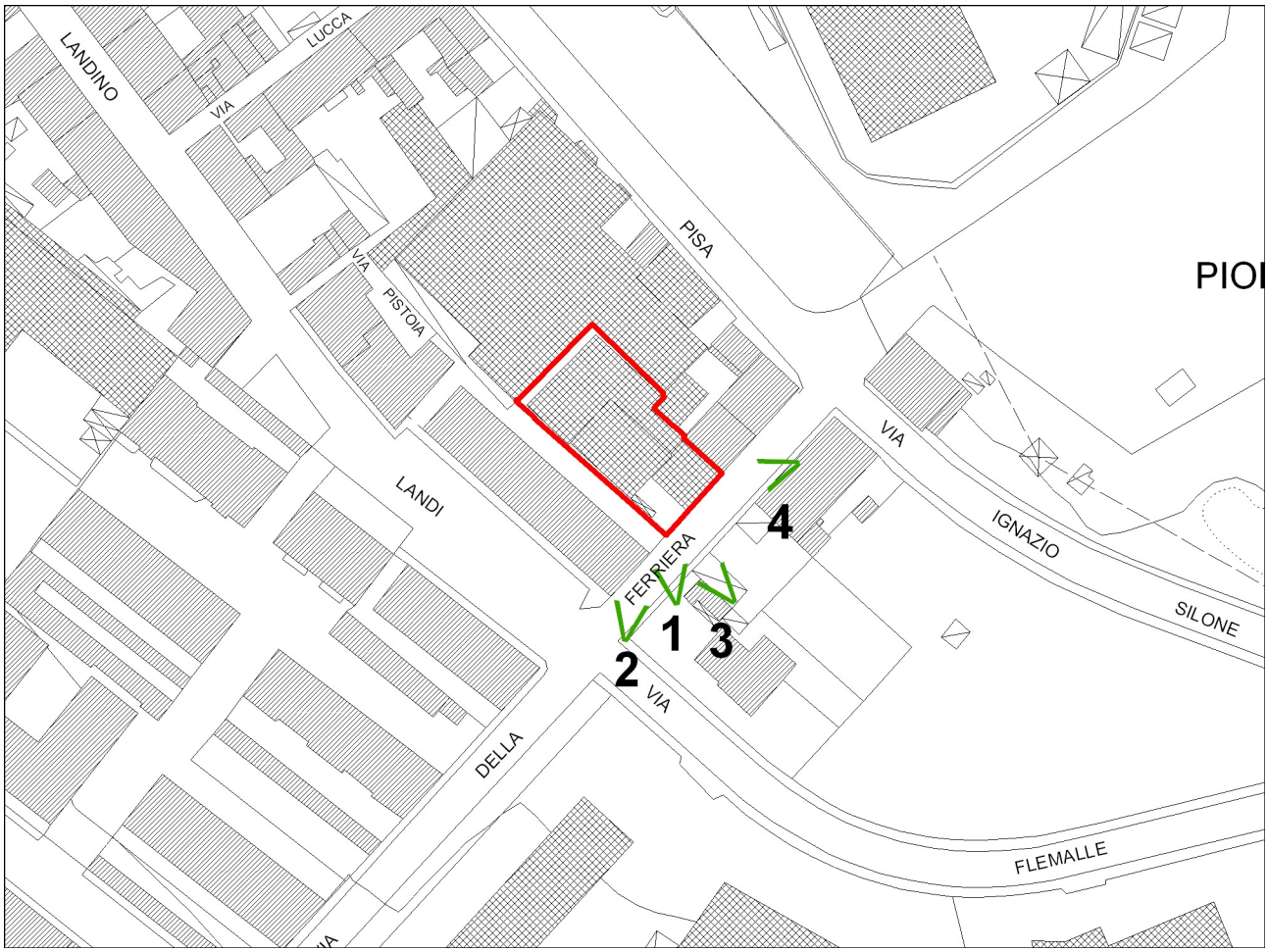
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via della Ferriera	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 780
	Superficie Coperta esistente	mq 630
	Volume esistente	mc 4330

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Trattasi di un'area ubicata in Via della Ferriera, in un ambito cittadino periferico e prossimo all'area industriale per il quale l'Amministrazione sta mettendo in atto progressivi interventi di risanamento e riqualificazione. L'area, di superficie pari a circa 780 mq, è occupata da alcuni manufatti artigianali non più utilizzati a fini produttivi.
OBIETTIVI e FINALITA'	-riqualificazione dell'area mediante eliminazione degli edifici a carattere produttivo che risultano incongrui rispetto ai contigui fabbricati residenziali; -miglioramento delle condizioni igienico sanitarie dell'isolato.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la demolizione dei capannoni esistenti, di nessun valore formale, e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale prospettante su Via della Ferriera. Nella corte liberata potranno essere ricavate le autorimesse pertinenziali e di servizio al commercio nonchè ulteriori autorimesse a servizio del tessuto urbano esistente. L'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato non è prescrittivo per quanto concerne la soluzione dei garage pertinenziali. 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: - SLP max 435 mq. - N° alloggi max 6 - la SLP relativa alle autorimesse, ancorchè eccedente la quota minima di cui alla L.122/89, non è computata nella SLP max. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 3 piani fuori terra - Tipologie edilizie ammesse: palazzina
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - direzionale/servizi - commerciale (limitatamente al piano terra del fabbricato)
DISPOSIZIONI	**criteri tipo-morfologici e progettuali:**

NORMATIVE	- le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione nella corte interna; - la corte interna dovrà essere pavimentata con materiale filtrante e sistemata con la messa a dimora di essenze vegetazionali; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **requisiti funzionali:** - l'accesso carrabile da via della Ferriera alla corte retrostante dovrà avere larghezza minima 5 mt.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALL TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione, ma si dovrà preventivamente svolgere una verifica del clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione.
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 titolo abilitativo edilizio relativo all'intera AT o di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria per i manufatti ed i fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, all' immobile si applica la categoria d'intervento "r1"-ristrutturazione edilizia.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



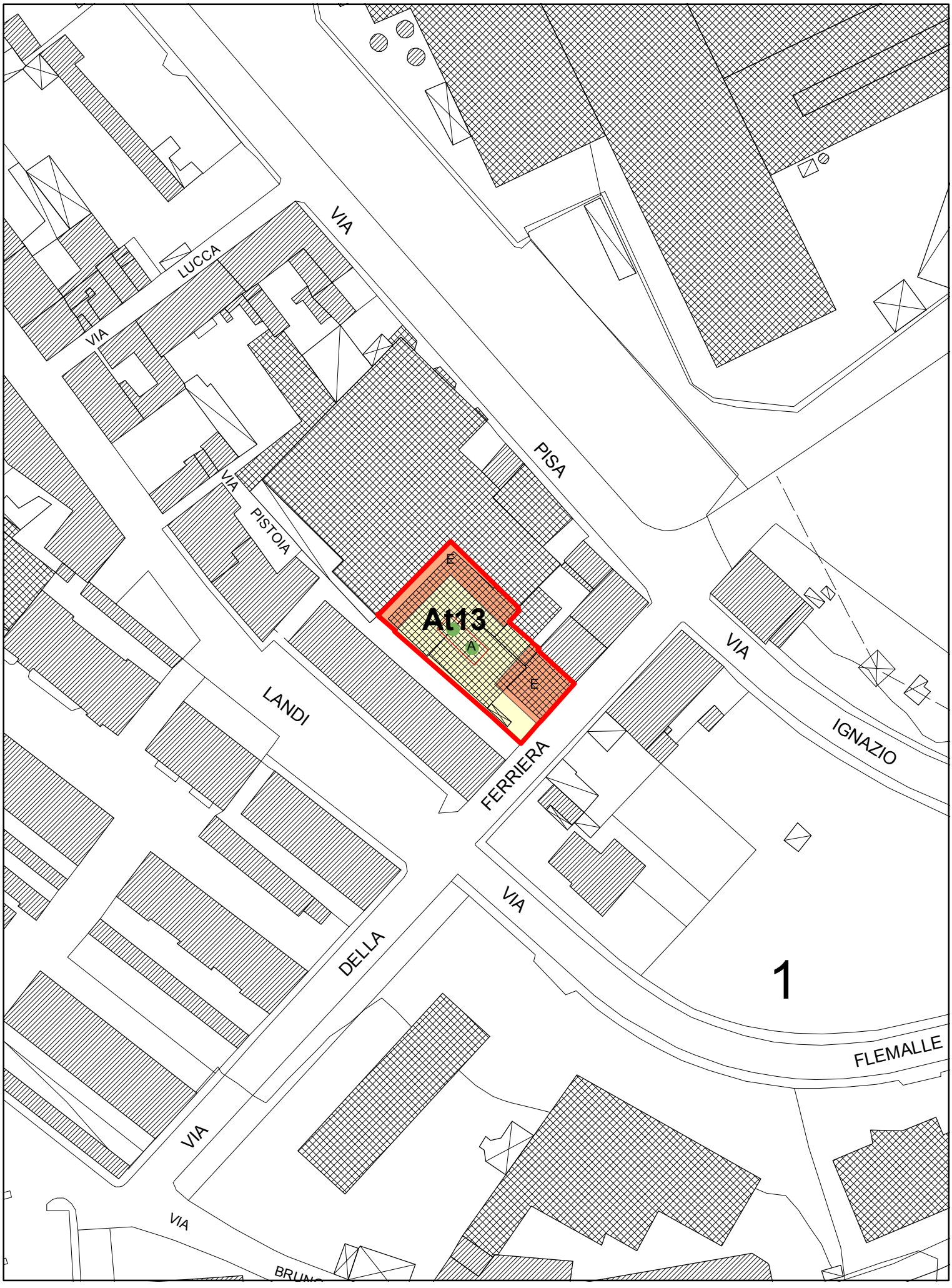
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA COLLODI — AT 14

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Collodi	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 182
	Superficie Coperta esistente	mq 130
	Volume esistente	mc 1950

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Collodi. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una tipologia edilizia moderna, in cemento armato faccia vista, attualmente destinato ad albergo, in contrasto con il contesto urbano in cui si colloca di matrice otto-novecentesca.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ridefinire sotto il profilo architettonico e formale il fabbricato oggetto dell'AT, contenendone contestualmente l'altezza; - riconversione del fabbricato a fini prevalentemente residenziali in considerazione della difficoltà di adeguamento della struttura ricettiva a più elevati standards qualitativi ed in ragione della collocazione dello stesso in ambito urbano non particolarmente attrattivo.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un fabbricato in sostituzione dell'edificio esistente allineandone il fronte all'edificio contiguo. In alternativa alla integrale demolizione e ricostruzione è comunque ammissibile procedere al complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente al fine di riprogettarne il fronte prospettante su Via Collodi, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione dei volumi posti oltre il quarto livello (corpo ascensore e piano attico). Dovranno 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 420 mq. - N° alloggi max 4 La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 4 piani fuori terra - Tipologie edilizie ammesse: palazzina
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Residenziale - direzionale/servizi - commerciale (limitatamente al piano terra del fabbricato)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - in caso di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà

	allinearsi con il fronte della palazzina posta in angolo tra via Collodi e viale Regina Margherita, eliminando l'aggetto esistente su Via Collodi; - l'intervento dovrà proporre una soluzione con copertura piana; - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione nella corte interna o a livello interrato. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** _____
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire (in caso di demolizione e ricostruzione), SCIA in caso di intervento di *restyling.* **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); 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 scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo edilizio, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria per i manufatti ed i fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, all' immobile si applica la categoria d'intervento "r1"-ristrutturazione edilizia.

Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave

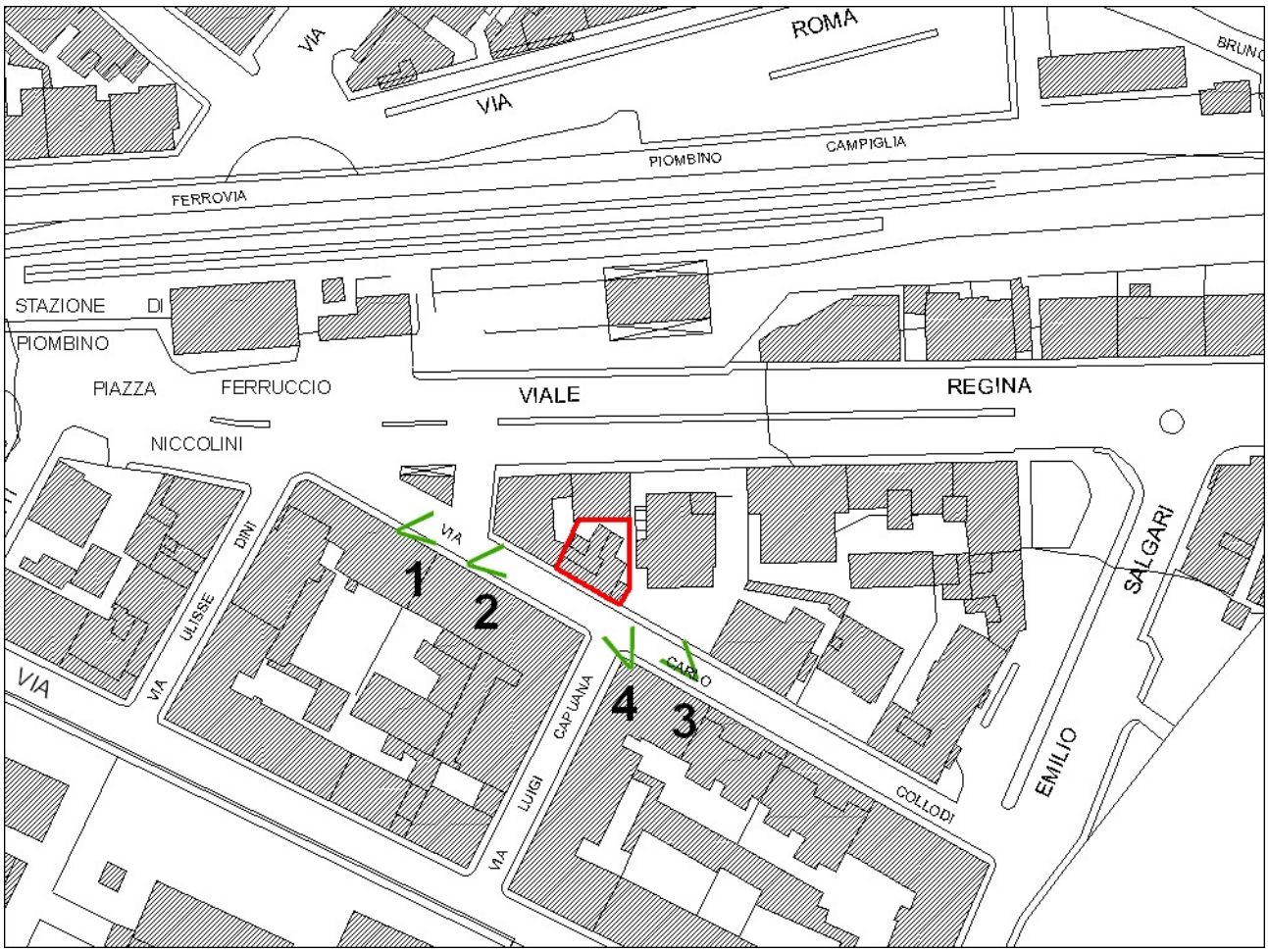




Foto 1



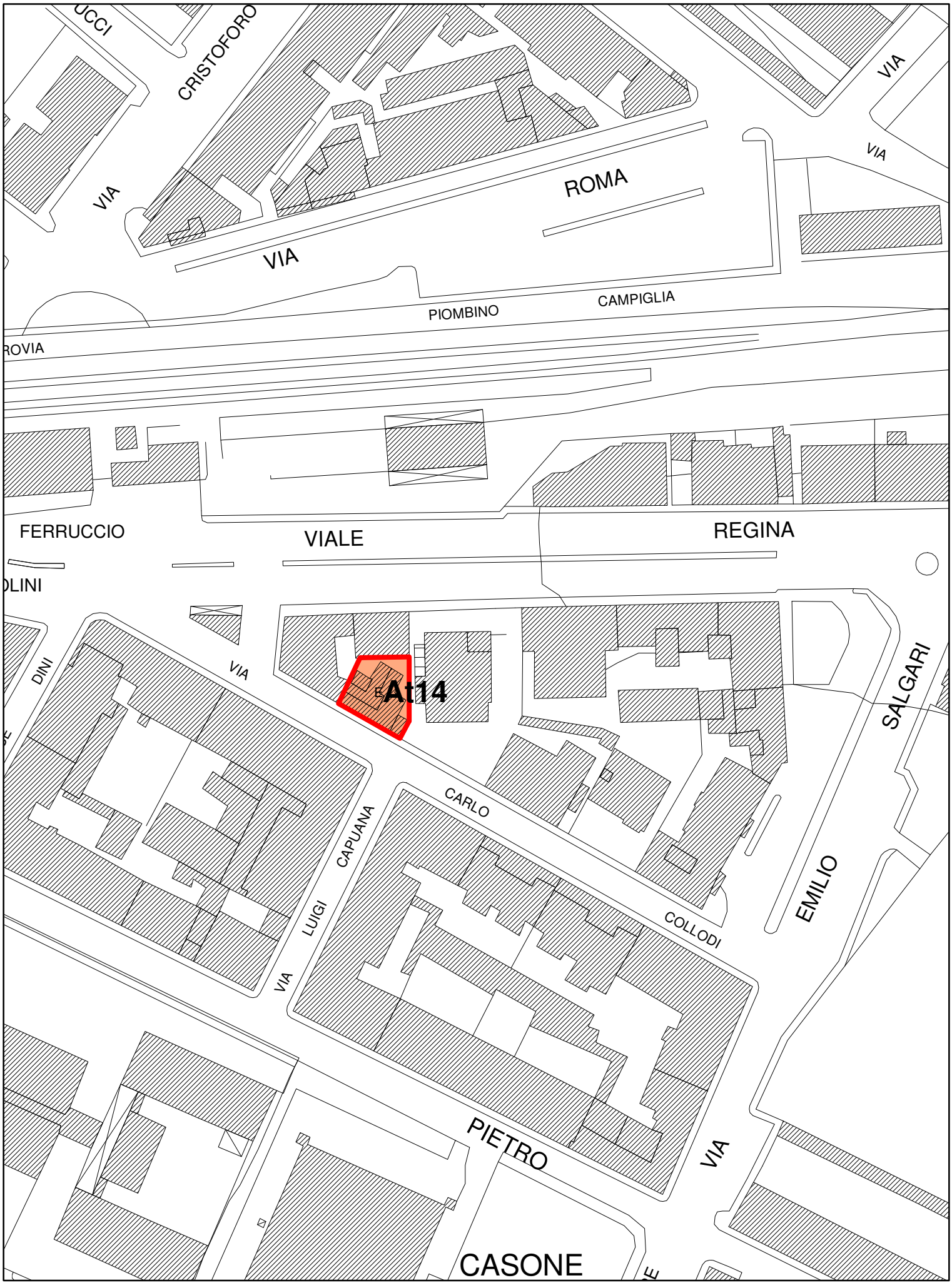
Foto 2



Foto 3



Foto



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA FLEMALLE-VIA GORI — AT 15

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Flemalle-Via Gori	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblico-privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 25.750
	Superficie Coperta esistente	mq 6.014
	Volume esistente	mc 46.826

DATI PROGETTUALI

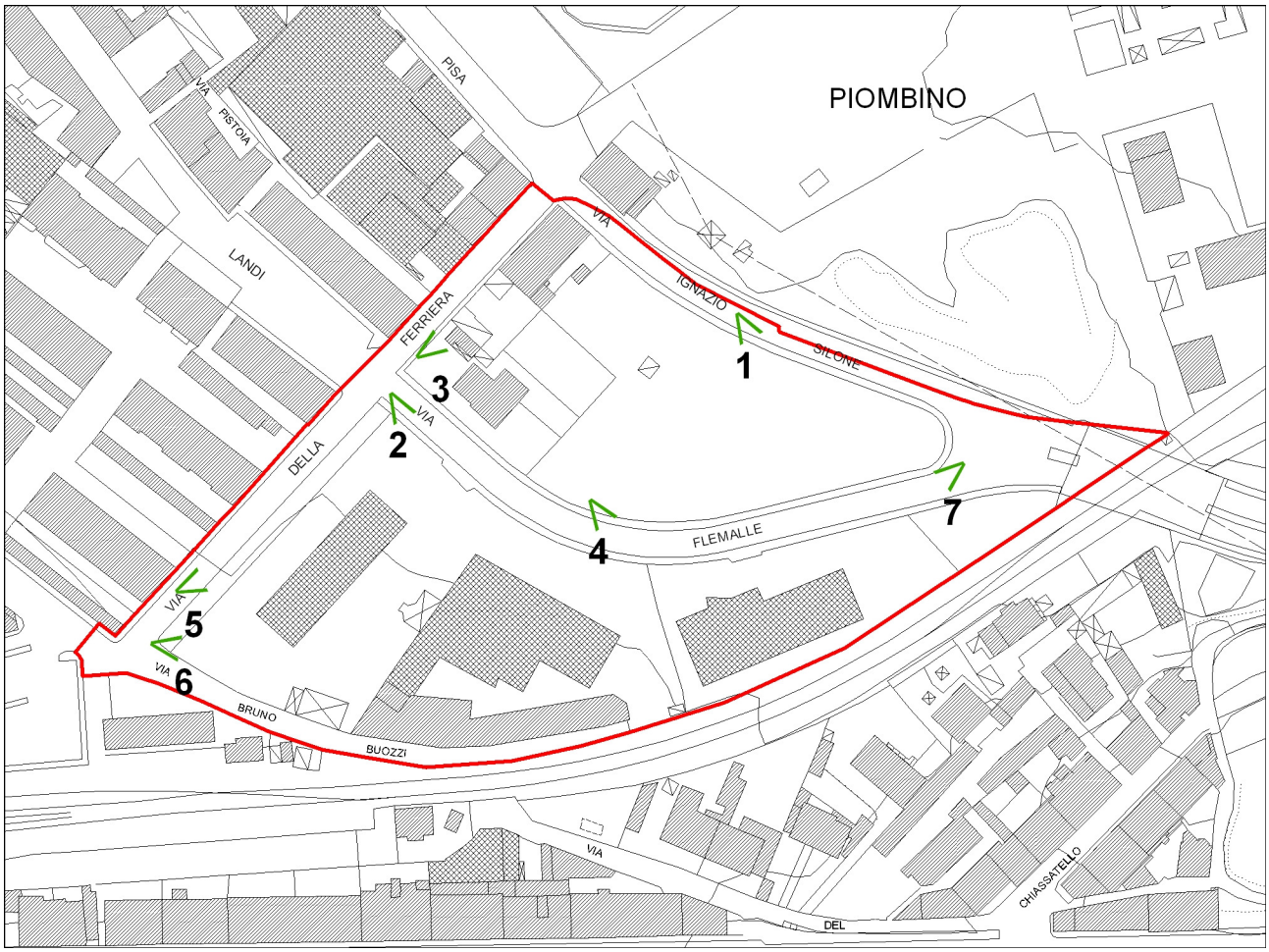
DESCRIZIONE	L'area di trasformazione, di proprietà privata, fatta eccezione per le porzioni di viabilità pubblica interessate dall'AT, comprende: - l'isolato urbano delimitato da Via della Ferriera, Via Pisa e Via Buozzi, tagliato longitudinalmente da Via Flemalle, di estensione pari a circa 23.000 mq. identificato nella scheda allegata come sub-ambito 1; - l'immobile sede del supermercato coop di Via Gori, individuato nel PS come Area critica da delocalizzare (AC n. 54), identificato nella scheda allegata come sub-ambito 2. Il sub-ambito 1, collocato in area di frangia tra la linea ferroviaria Campiglia M.ma- Piombino e lo stabilimento industriale Magona ed interessato attualmente dalla viabilità di collegamento al porto commerciale (Via Pisa), risulta in prevalenza occupato da attività artigianali e commerciali. Sono presenti inoltre alcuni edifici a destinazione residenziale che non presentano particolari valori storico-architettonici. Complessivamente le volumetrie esistenti ammontano circa 29.800 mc. Il sub-ambito 2 corrisponde all'immobile che attualmente ospita il supermercato coop, di volumetria pari a circa 17.000 mc (grande struttura commerciale con sup. vendita pari a mq.3.655), di recente edificazione, collocato in area urbana centrale.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ricollocare il supermercato coop esistente (grande struttura di vendita) a servizio del centro urbano, per consentirne l'adeguamento funzionale, oltreché per migliorarne l' accessibilità veicolare e la dotazione degli spazi per la sosta e lo scarico delle merci; - promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana di un ampio ambito urbano posto a contatto tra lo stabilimento industriale ed il centro cittadino, in connessione con l'arretramento della stazione ferroviaria e la creazione di nuovi spazi pubblici di relazione (si veda AT 16 nodo ferroviario) - creazione di un nuovo polo commerciale integrato con il tessuto urbano; - accrescimento della capacità di sosta nel centro urbano
DISPOSIZIONI GENERALI	Per il sub-ambito 1 si prevede: - integrale riorganizzazione urbanistica e funzionale delle aree, al fine di realizzare un nuovo complesso commerciale/servizi che ospiterà il nuovo supermercato coop, da integrare con ulteriori spazi commerciali; -conseguente demolizione dei fabbricati e dei volumi esistenti, fatta

	eccezione per l'edificio residenziale posto lungo Via Buozzi e la linea ferroviaria oggetto di dismissione (si veda scheda AT 16 nodo ferroviario); -adeguamento della viabilità urbana esistente mediante realizzazione di rotatorie in corrispondenza delle principali intersezioni. Per il sub-ambito 2 si prevede: - la demolizione del fabbricato esistente e la riorganizzazione dell'isolato al fine di realizzare una nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori da attrezzare con adeguati spazi a parcheggio lungo strada; - realizzazione di un nuovo fabbricato pluripiano in angolo tra Via Costa e Via Gori con funzioni di auto/silos, integrato da servizi commerciali di vicinato. L'assetto plani volumetrico presente nello scheda 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: Sub-ambito 1: - SLP max commerciale/servizi 9.380 mq. , di cui: - 4.680 mq per grande struttura di vendita settore alimentare (3.600 mq+ 30%), - 1.700 mq. per medie strutture di vendita settore non alimentare - 3.000 mq. per magazzini e servizi; Sub-ambito 2: - SLP max 5.000 mq. Per entrambi i sub-ambiti non sono computati nella SLP max le superfici da ricavare a livello interrato. Sono invece comprese nella SLP max le superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi Sub-ambito 1: -Altezza massima (Hmax): 12 ml Sub-ambito 2: -Altezza massima (Hmax): 10 ml
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1: - commerciale: grande struttura di vendita di tipo alimentare, medie strutture di vendita settore non alimentare, esercizi di vicinato - direzionale - servizi Sub-ambito 2: - parcheggi privati di uso pubblico ed autorimesse private; queste ultime sono ammesse entro il limite del 25% dei posti auto complessivi; - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato da collocare al p.t. del fabbricato)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**Sub-ambito 1** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso edilizio dovrà essere connotato da un'architettura di tipo contemporaneo ed innovativo, privilegiando l'impiego di forme e materiali che richiamino il

	contiguo paesaggio industriale; - il nuovo complesso commerciale dovrà attestarsi su Via della Ferriera determinando una nuova quinta urbana; - le aree a parcheggio scoperte dovranno essere concentrate prevalentemente sul fronte di Via Pisa e sul fronte tergale di Via Buozzi; - l'edificio residenziale esistente lungo Via Buozzi dovrà essere opportunamente schermato con alberature e masse vegetazionali dalle aree a parcheggio del nuovo complesso commerciale; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - l'asse di Via della Ferriera, lungo il quale potranno essere ricavati parcheggi pubblici, dovrà essere adeguatamente piantumato con alberature di alto fusto, e dotato di un ampio marciapiede, in continuità con le sistemazioni viabilistiche e pedonali dell'area del nodo ferroviario; - per la sistemazione degli spazi pubblici pedonali dovranno essere impiegati materiali e arredi di qualità con soluzioni coordinate con quanto previsto nell'area del nodo ferroviario; - le aree a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberature di alto fusto/siepi di essenze mediterranee; potranno essere inoltre dotate di pensiline ombreggianti eventualmente integrate con impianti fotovoltaici e/o minieolico; **requisiti funzionali:** - l'accesso veicolare al nuovo complesso commerciale dovrà avvenire esclusivamente da Via Pisa e da Via Buozzi; il traffico rifornimento merci in ingresso al centro commerciale dovrà essere convogliato da Via Pisa verso Via Buozzi; - le dotazioni dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 e le soste di relazione di cui al D.P.G,R. 15/R dovranno essere ricavate prevalentemente a livello interrato o in struttura; - la rotatoria prevista all'intersezione tra Via della Ferriera e Via Buozzi dovrà essere dimensionata per consentire agevolmente il transito dei mezzi di rifornimento merci; **Sub-ambito 2** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo edificio previsto in angolo tra Via Costa e Via Gori, destinato ad auto/silos, dovrà essere caratterizzato da un'architettura contemporanea appropriata alla funzione ospitata; - l'involucro esterno del nuovo fabbricato dovrà essere preferibilmente schermato con soluzioni quali grigliati, frangisole ecc., in modo da favorire la circolazione di aria e luce naturale inducendo percezioni di gradevolezza da parte dei fruitori dell'auto/silos; - in alternativa alla totale demolizione del fabbricato esistente potranno essere proposte soluzioni di ristrutturazione edilizia e *restyling*, purchè compatibili con le nuove funzioni previste; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori, di sezione pari a 12 mt., dovrà essere attrezzata con adeguati spazi a parcheggio pubblico e alberature lungo strada;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	**Sub-ambito 1** - adeguamento viabilistico Via della Ferriera/Via Buozzi (adeguamento sezione stradale, percorsi pedonali e alberature) - realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra via della Ferriera/Via Buozzi; - realizzazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 per

	una superficie pari a 2.500 mq., comprensiva delle sistemazioni a verde; detti parcheggi potranno rimanere di proprietà privata definendo in sede di convenzione le modalità di gestione degli stessi al fine di garantirne l'uso pubblico; - 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; - in sede di attuazione dell'intervento potranno essere individuate ulteriori opere di interesse pubblico da porre a carico del soggetto attuatore a scomputo degli oneri concessori. **Sub-ambito 2** - realizzazione e cessione gratuita della nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori da attrezzare con adeguati spazi a parcheggio pubblico e alberature lungo strada. Ai fini della determinazione degli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 l'AT è considerata area di saturazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato o di iniziativa pubblica (PIP o PP). E' ammessa l'attuazione indipendente dei due sub-ambiti individuati. In tal caso verranno elaborati ed approvati due distinti piani attuativi relativi a ciascun sub-ambito. Per il Sub-ambito 1 dovranno essere monetizzate le aree di proprietà pubblica comprese nell'AT qualora non interessate da opere ed interventi pubblici. Dovranno altresì essere monetizzati gli standards pubblici qualora non interamente soddisfatti all'interno dell'AT. Per il Sub-ambito 2 dovranno essere definite le modalità di gestione del parcheggio. **Condizioni alla trasformazione:** Sub-Ambito 1: L'intervento è assoggettato a Valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2, della L.R. 1/2005 ed è attuabile alle seguenti condizioni: - nel caso di potenziamento della superficie di vendita della grande struttura del settore alimentare esistente, attivazione della procedura autorizzativa prevista dal vigente Codice del Commercio e del regolamento 15R/2009, previa verifica della disponibilità della SVAG; - contestuale o preliminare realizzazione dell'intervento di riassetto viabilistico connesso all'arretramento della stazione ferroviaria ed alla riconfigurazione delle relative aree (AT 16 nodo ferroviario); - redazione di uno studio specifico del sistema della mobilità con il quale si dovrà stimare il traffico veicolare indotto dalla nuova previsione in sovrapposizione all'attuale carico, al fine di individuare le soluzioni più idonee per l'accesso all'area e dimensionare conseguentemente svincoli, rotatorie ecc.; - l'apertura del nuovo complesso commerciale è subordinato alla dismissione del supermercato coop. di Via Gori; Sub-Ambito 2: 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); 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) 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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nell'AT si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso; - adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo dei fabbricati produttivi/commerciali esistenti nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	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. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



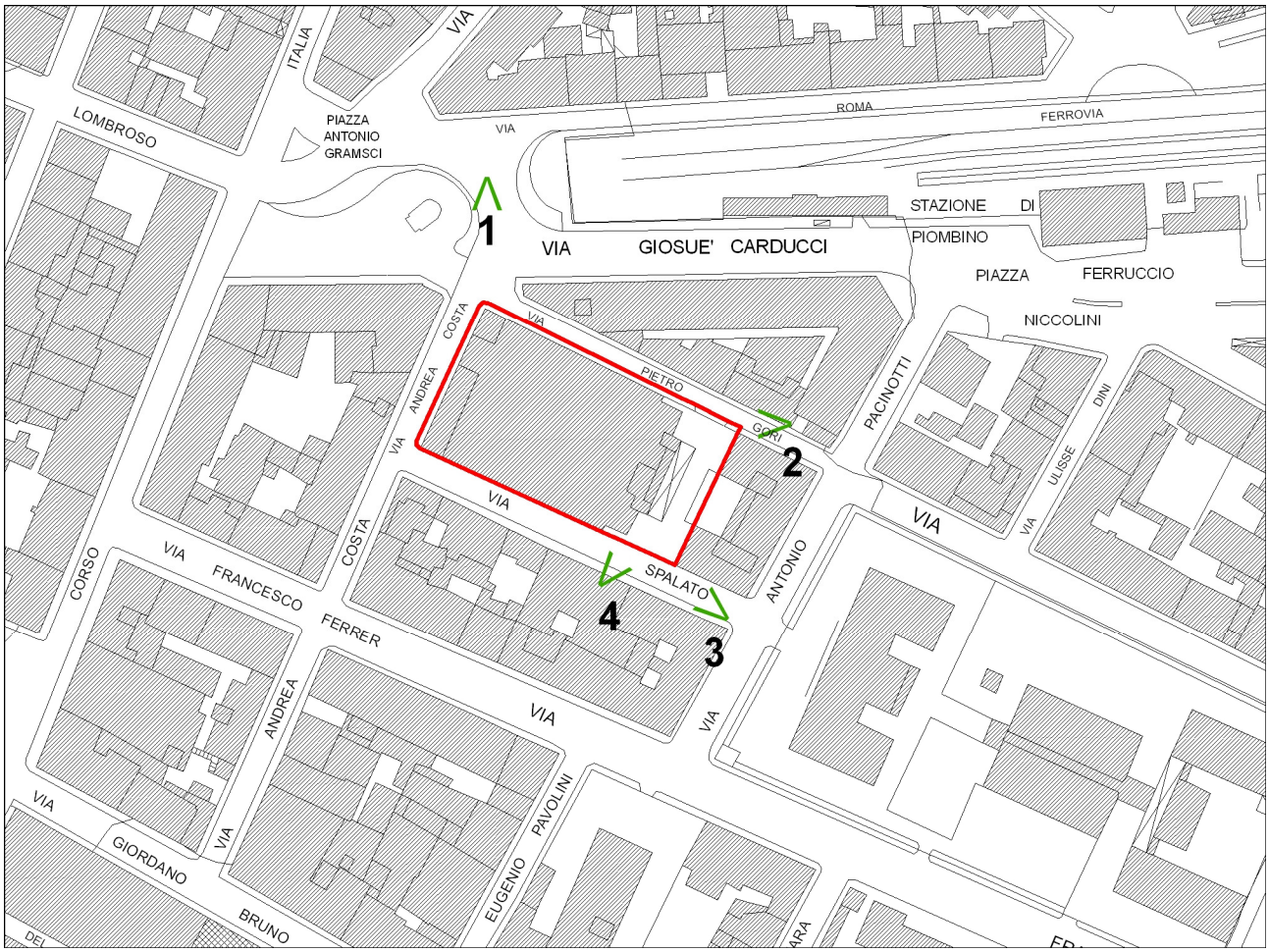
Foto 5



Foto 6



Foto 7



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



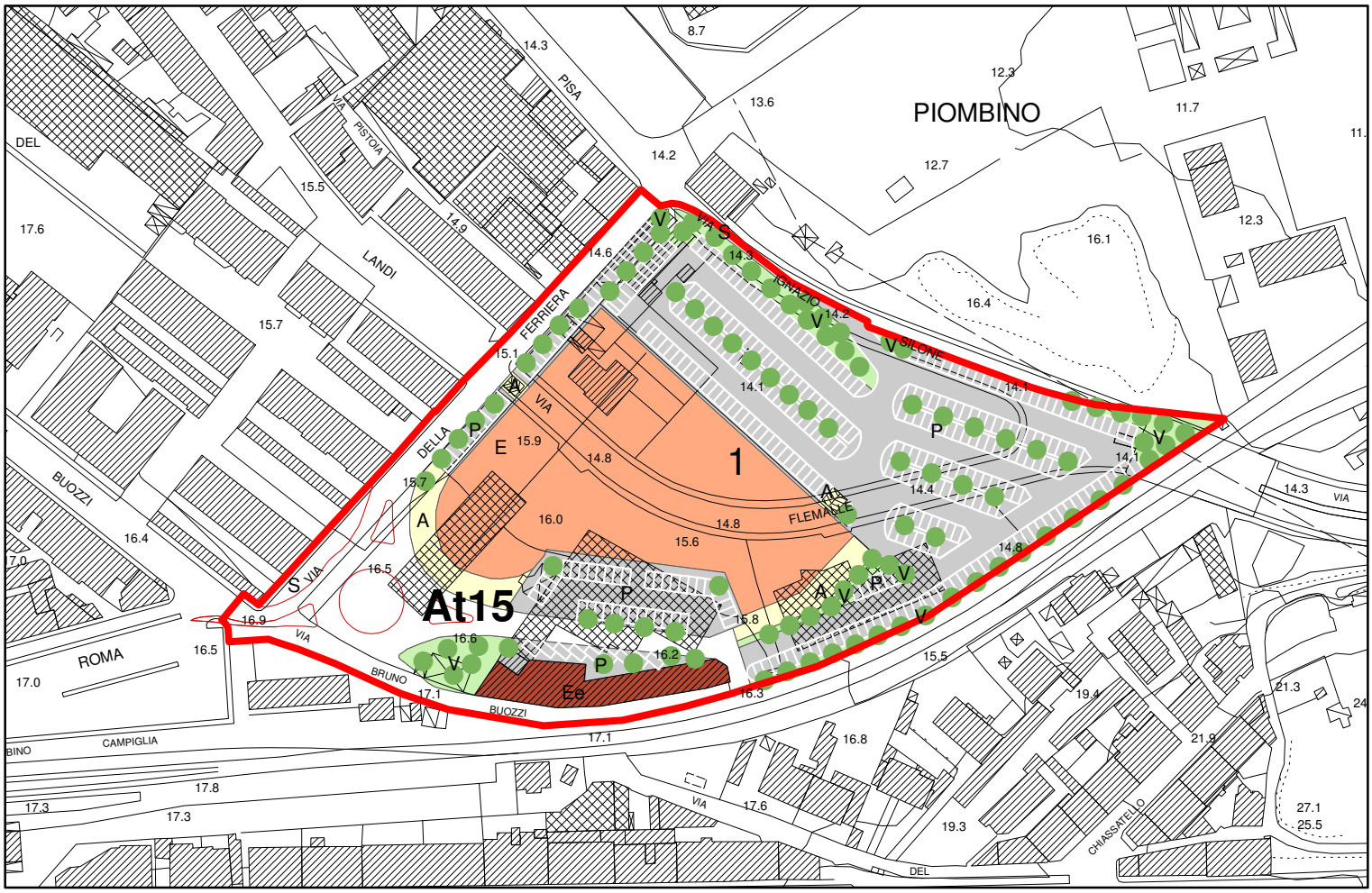
Foto 2

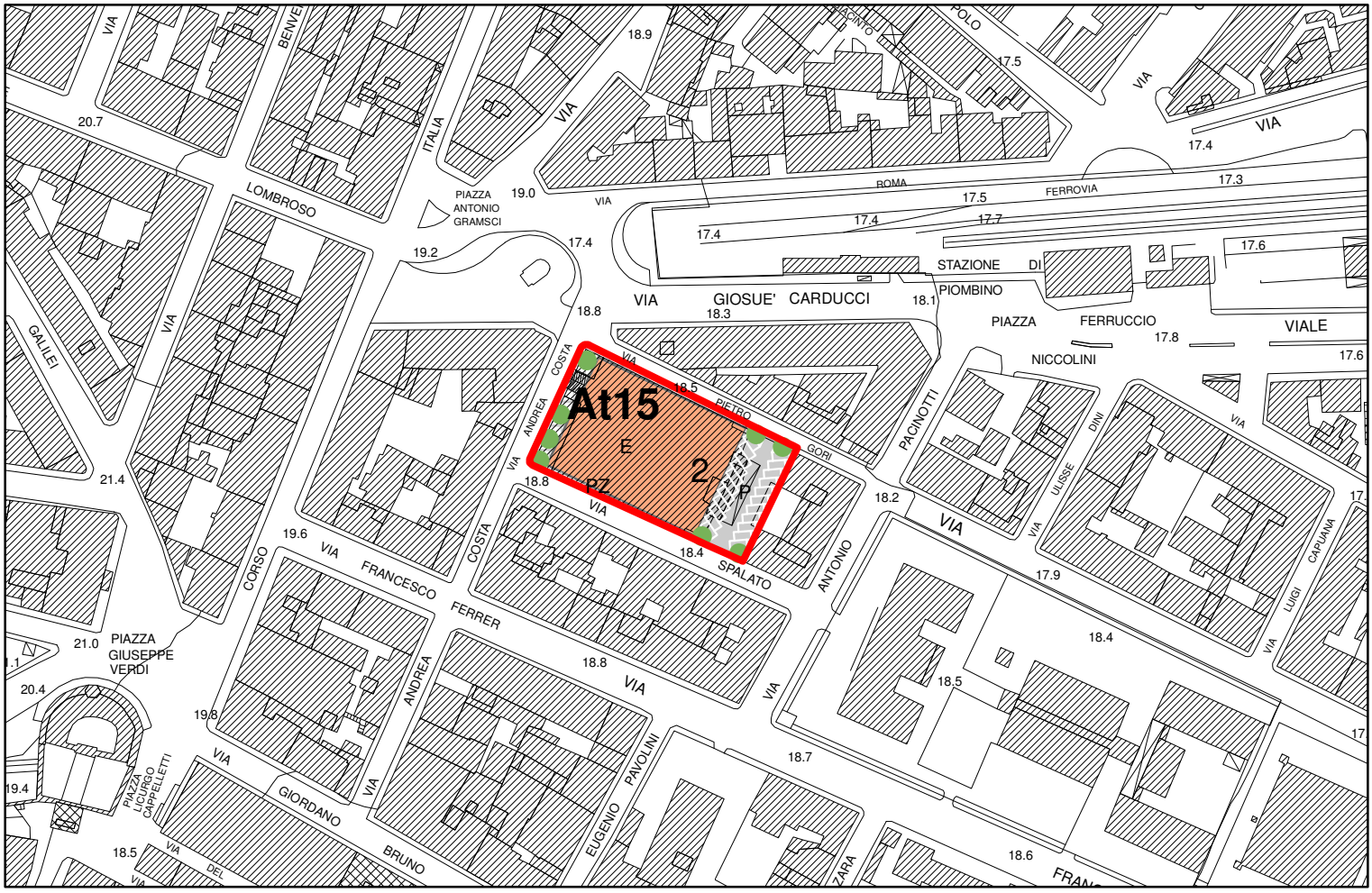


Foto 3



Foto 4





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

SCHEDA
NORMATIVA

NODO FERROVIARIO

AT 16

DATI DI BASE

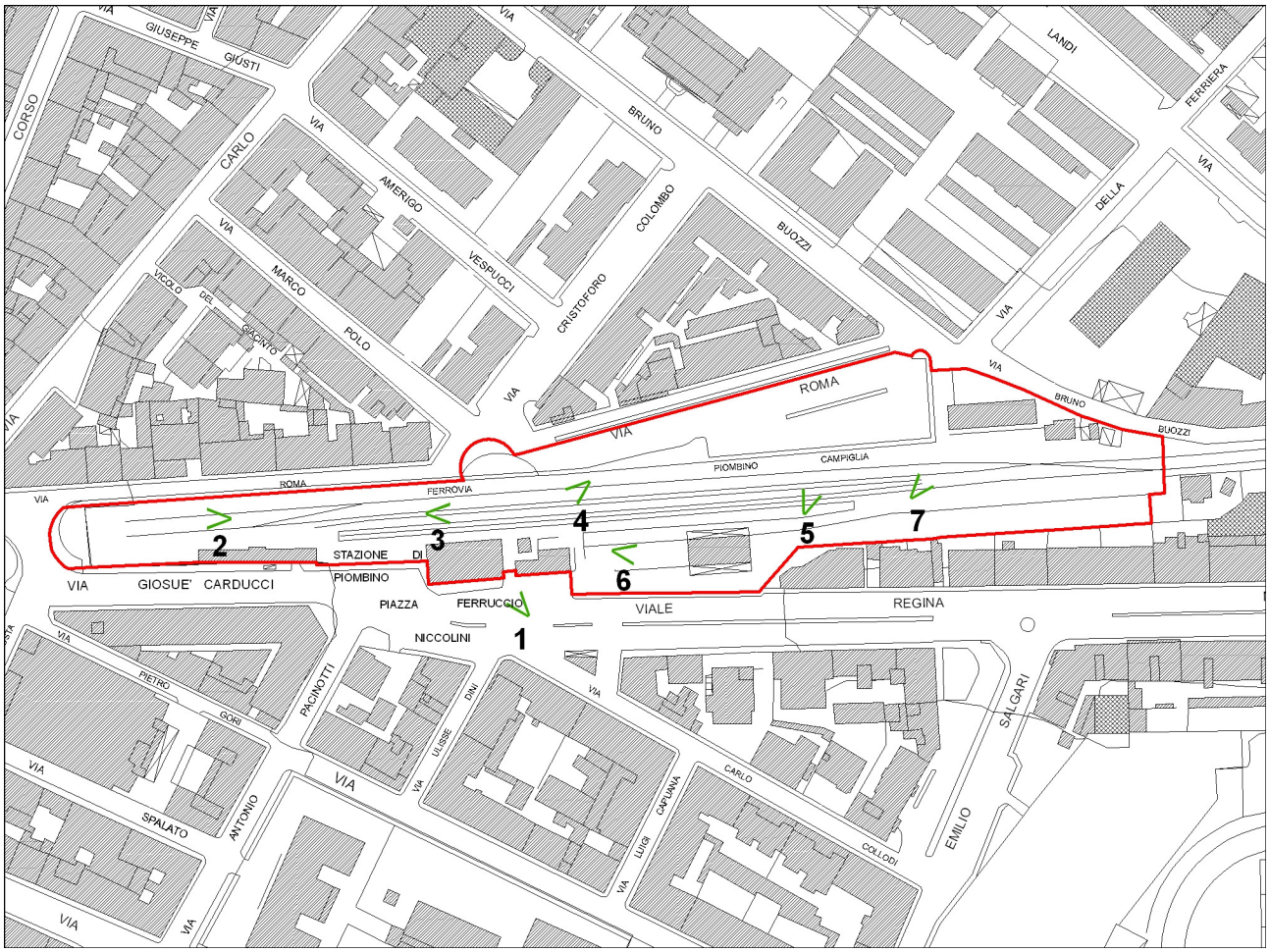
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	P.zza Gramsci-Viale Carducci	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica (Comune-FF.SS.)- privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 15.600
	Superficie Coperta esistente	mq. 1.164
	Volume esistente	mc. 7.680

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione interessa le aree occupate dal terminale della linea ferroviaria Campiglia.Ma/Piombino, retrostanti Piazza Gramsci e comprese tra Via Roma e Viale Carducci, interamente di proprietà delle FF.SS., fatte salve alcune aree marginali di proprietà comunale e privata. Più precisamente l'AT include: -la sede dei binari -la stazione ferroviaria e relative pertinenze (alcuni manufatti e magazzini dismessi) -l'area del parcheggio pubblico attestato su Via Roma -l'edificio residenziale posto in prossimità dell'intersezione tra Via Roma e Via Buozzi
OBIETTIVI e FINALITA'	- arretramento della stazione e della linea ferroviaria di Piombino-centro al fine di ottimizzare il collegamento su ferro tra Campiglia M.ma e Piombino, eliminando la necessità del doppio "cambio di banco"; - ridefinizione delle modalità gestionali della tratta ferroviaria Campiglia M.ma/Piombino creando le condizioni per intensificare ed ottimizzare i collegamenti tra le due stazioni; - recupero delle aree liberate dal terminale ferroviario urbano al fine di incrementare le aree verdi e pedonali ed accrescere la capacità di sosta nel centro urbano.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - l'arretramento della stazione ferroviaria a servizio della città e del porto in aree poste ad est dell'AT da individuare a seguito di verifiche di ordine tecnico/gestionale con FF.SS./Regione/A.P.; - contestuale smantellamento della linea ferroviaria e parziale riconversione del tracciato al fine di realizzare un collegamento pedonale/ciclabile e per bus-navetta di servizio tra il centro urbano e la nuova stazione ferroviaria; - recupero delle aree ferroviarie terminali per la creazione di spazi pedonali e a verde in connessione con Piazza Gramsci che dovranno assolvere anche alla funzione di collegamento con la nuova AT 15 (centro commerciale Via Flemalle) e con il contiguo ambito urbano - potenziamento delle aree a parcheggio di Via Roma con soluzioni a raso, in struttura e/o a livello interrato; - creazione di un nuovo collegamento viario tra Viale Regina Margherita e Via Roma, superando la barriera storicamente determinata dalla presenza della linea ferroviaria - recupero e riconversione funzionale della storica stazione ferroviaria per funzioni plurime (residenziali/direzionali/commerciale), con interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1

	- demolizione di tutti i fabbricati e manufatti esistenti di servizio e pertinenza alla attuale stazione ferroviaria - mantenimento del fabbricato residenziale posto in prossimità dell'intersezione tra Via Roma e Via Buozzi, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1; è comunque sempre ammessa la demolizione del fabbricato esistente qualora risulti necessario liberare l'area al fine di conseguire il migliore assetto viabilistico e funzionale dell'ambito. 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, non è determinato trattandosi di aree e servizi di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti non sono ammessi incrementi di Slp.
	Parametri urbanistici ed edilizi -Altezza massima (Hmax) parcheggio in struttura: 3 livelli f.t.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: edifici esistenti: - servizi/direzionale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato cat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03) - residenziale per le restanti aree: - parcheggi pubblici e privati - verde pubblico attrezzato - servizi ed esercizi commerciali a supporto ed integrazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - le eventuali strutture di nuova realizzazione destinate ad auto/silos e servizi, dovranno essere caratterizzate da un'architettura contemporanea appropriata alla funzione ospitata; - l'involucro esterno del nuovo fabbricato dovrà essere preferibilmente schermato con soluzioni quali grigliati, frangisole ecc., in modo da favorire la circolazione di aria e luce naturale inducendo percezioni di gradevolezza da parte dei fruitori dell'auto/silos; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - si dovrà coordinare la scelta degli arredi e dei materiali tra i vari spazi oggetto di intervento privilegiando soluzioni innovative e di *design* contemporaneo - la sistemazione degli spazi pedonali e a verde dovrà consentire la "lettura" del vecchio tracciato della linea ferroviaria, quale elemento identitario della città, mediante l'impiego accorto di elementi di arredo,alberature e tipologie di pavimentazione; - si dovrà garantire una adeguata piantumazione dell'area con alberature di alto fusto anche al fine di schermare la cortina edilizia attestata su Viale Regina Margherita dalla retrostante area a parcheggio; - si dovranno garantire spazi di sosta ombreggiati con impiego di alberature e/o pensiline frangisole; **requisiti funzionali:** - la sistemazione dell'area pedonale e a verde di testata dovrà essere attrezzata in modo tale da per poter ospitare mercatini

	periodici o settimanali mediante predisposizione degli allacciamenti idrici ed elettrici - gli spazi pedonali potranno essere attrezzati con servizi igienici di uso pubblico e con eventuali chiosco edicola/punto ristoro
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	L'AT riveste nel suo complesso interesse pubblico.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Progetto di opera pubblica esteso all'intera AT, che potrà essere attuato per stralci funzionali. Trattandosi di area centrale e strategica sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo dell'identità urbana, l'amministrazione comunale potrà attivare preliminarmente uno specifico percorso partecipato al fine di raccogliere dalla cittadinanza elementi utili per la definizione del progetto. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - dismissione della stazione e del terminale ferroviario urbano di Piombino, previa definizione di apposita intesa con FF.SS., Regione Toscana e Autorità Portuale in ordine: - alla rilocalizzazione della stazione di Piombino - alla ottimizzazione del collegamento ferroviario tra Campiglia M.ma e Piombino; - alla cessione al Comune di Piombino delle aree interessate dagli interventi pubblici; - preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di 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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione di specifico accordo tra Comune/A.P./FF.SS./Regione Toscana, agli immobili e alle aree comprese nell'AT si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso; - adeguamenti necessari a garantire la funzionalità delle infrastrutture ferroviarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	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. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde e art. 86 per i parcheggi; per i fabbricati esistenti: tessuto S3 vedi art. 59 delle norme del R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



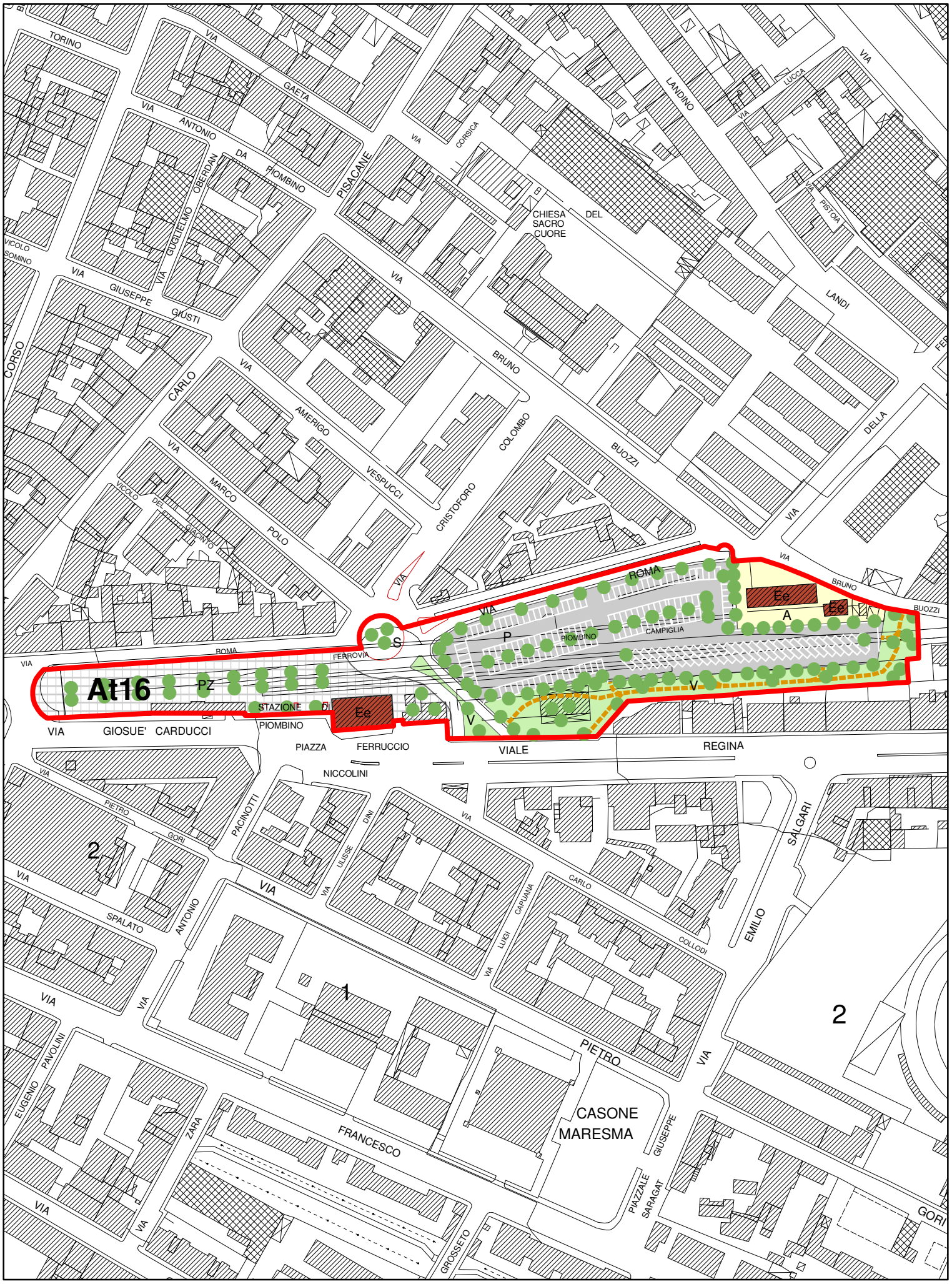
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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