SCHEDA NORMATIVA

EX MAGAZZINI COMER — AT 17

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Torino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 1970
	Superficie Coperta esistente	mq 1225
	Volume esistente	mc 4980

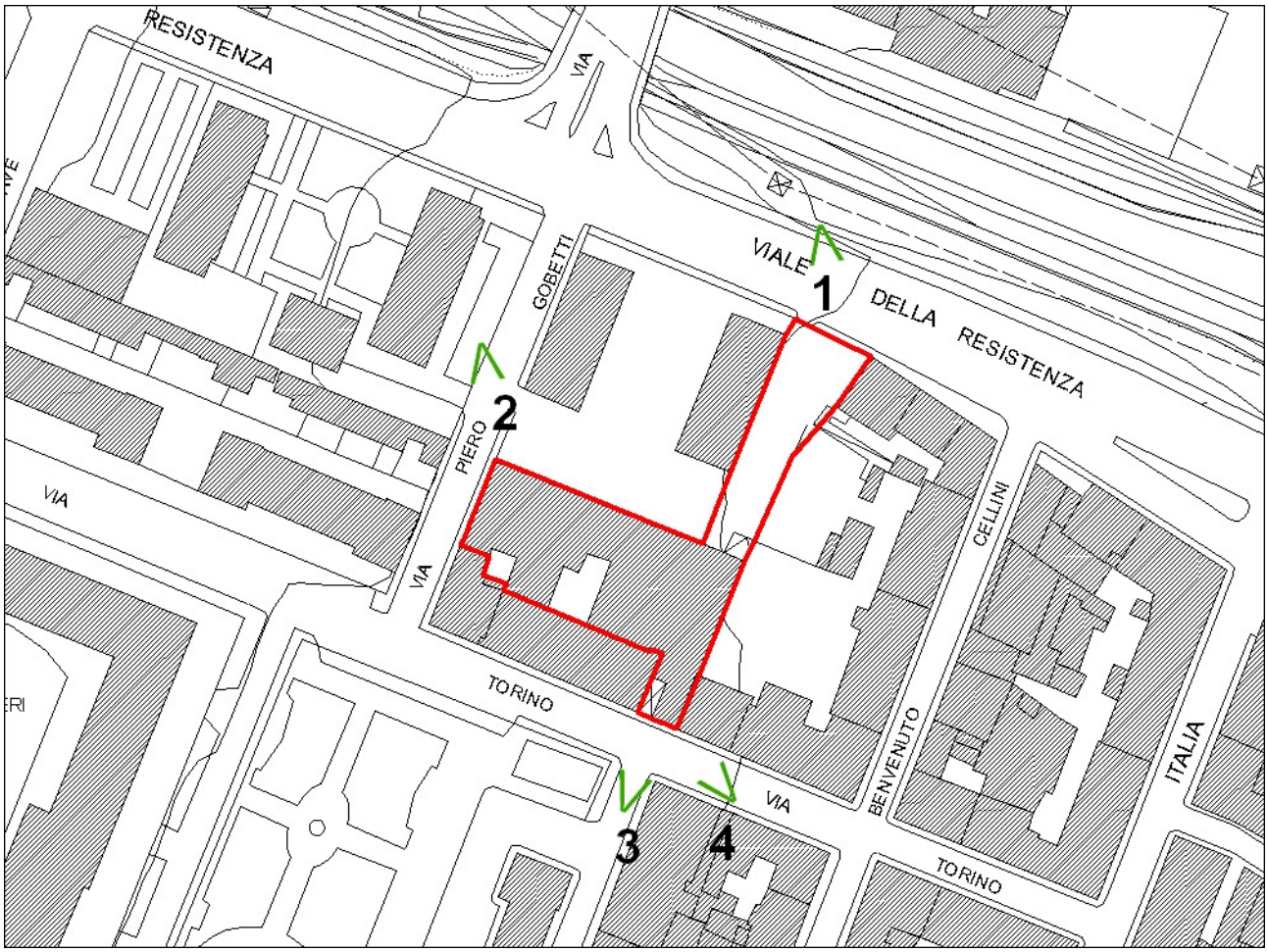
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Torino, angolo Via Gobetti, in posizione retrostante gli immobili che prospettano su Piazza Dante Alighieri. Si tratta di un'area attualmente occupata da depositi e tettoie dismesse che versano in condizioni di degrado. L'area è identificata dal PS d'Area come Area Critica dismessa (AC 88).
OBIETTIVI e FINALITA'	-promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'area, collocata in posizione centrale, mediante la demolizione delle strutture dismesse e fatiscenti; - ricomporre il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale; - garantire la permeabilità pedonale attraverso la creazione di un percorso di uso pubblico che connetta Piazza Dante e Via Gobetti con Via della Resistenza.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato che si attesterà su Via Gobetti, ricostituendone il fronte, con sviluppo nella corte interna parallelamente a Via Torino. L'intervento potrà estendersi ad un'area più ampia rispetto al sedime del nuovo fabbricato al fine di realizzare un parcheggio interrato, a più livelli, per autorimesse pertinenziali e a servizio delle residenze esistenti. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è prescrittivo a meno di limitate rettifiche di sagoma del fabbricato. 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	Dimensionamento dell'intervento: - Volume massimo : 4.400 mc - N° alloggi max: 16 - SLP max: 1360 mq - le autorimesse interrate non sono computate nelle superifici/volumi massimi ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) del fabbricato principale: fronte su

	Via Gobetti altezza pari a quella del fabbricato posto in angolo con Via Torino; fronte interno alla corte altezza massima tre livelli f.t. - tipologia edilizia ammessa: in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Residenziale - autorimesse private
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - al fine di ricostruire il fronte edilizio su Via Gobetti, in alternativa alla realizzazione di un corpo di fabbrica, dovrà essere realizzata una quinta di raccordo tra la testata del nuovo fabbricato e l'edificio esistente posto in angolo con Via Torino, da collocare in corrispondenza del percorso pedonale; - 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 nella piazza o , in alternativa, proporre soluzioni di tipo contemporaneo; - le dotazioni di parcheggio pertinenziale per le nuove abitazioni dovranno trovare ubicazione a livello interrato. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il percorso pedonale dovrà esser adeguatamente pavimentato e dotato di illuminazione; - lungo il percorso pedonale dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto. **requisiti funzionali:** _____
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione del percorso pubblico di collegamento tra Via Torino e Viale della Resistenza; - realizzazione di parcheggi pubblici lungo il collegamento pedonale con soluzioni che assicurino la separazione dei flussi veicolari da quelli pedonali; - al fine della determinazione degli standard (parcheggi pubblici), l'intervento è considerato di saturazione. - realizzazione di n. 2 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 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:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: -dovrà essere verificata la presenza di campi elettromagnetici in linea con i limiti di legge attraverso adeguate misure e 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 dei manufatti esistenti.
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 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.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



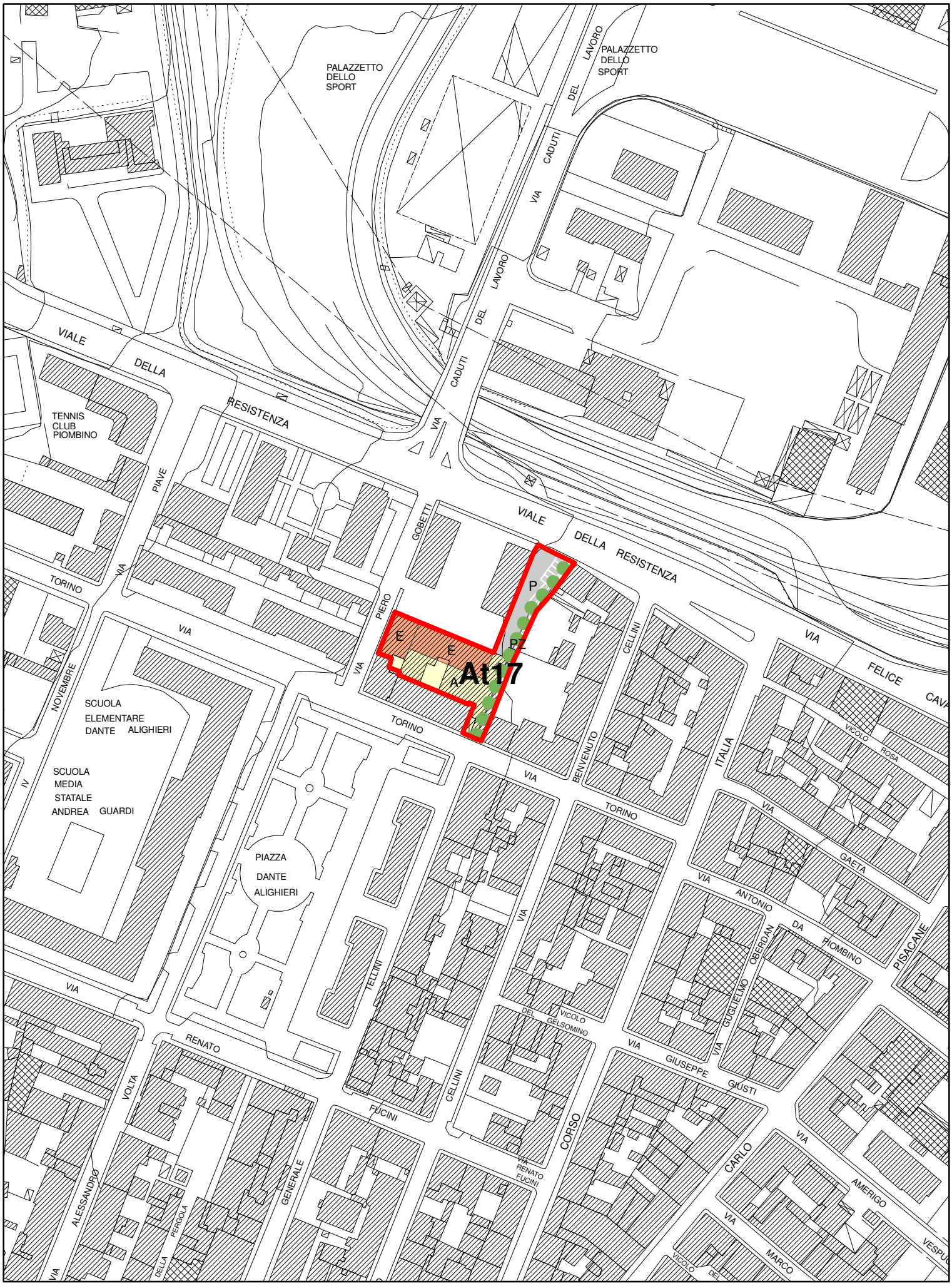
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA GORIZIA

AT 18

DATI DI BASE

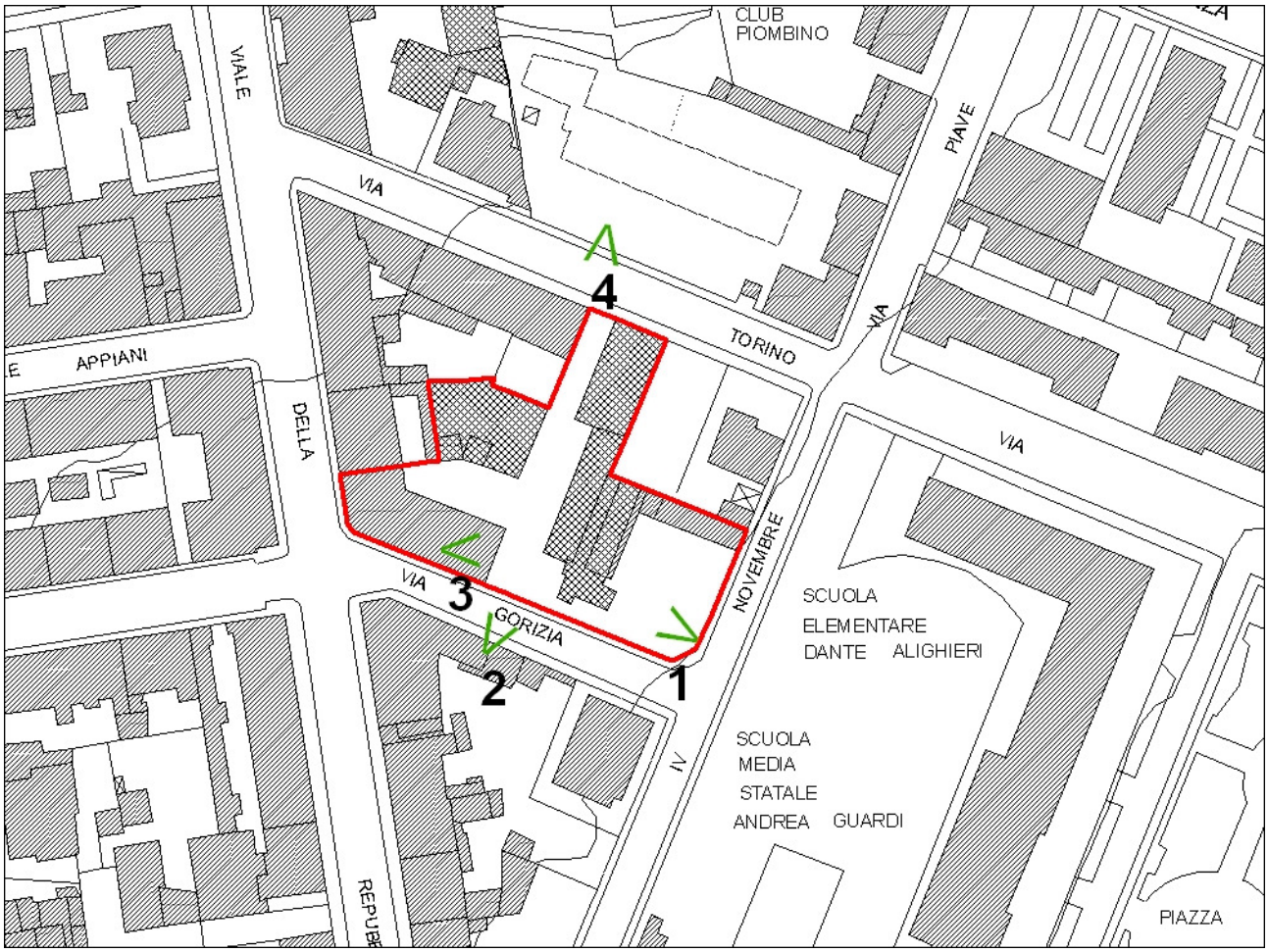
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Gorizia	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 2.820
	Superficie Coperta esistente	mq 1.470
	Volume esistente	mc 12.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione coincide con l'isolato posto in angolo tra Via Torino, Via IV Novembre e Via Gorizia attualmente occupato dalla sede operativa ENEL di Piombino. Sono presenti nell'AT più fabbricati alcuni dei quali, prospettanti la viabilità pubblica, risultano meritevoli di conservazione e congrui rispetto al contesto edificato circostante; altri, collocati all'interno dell'AT, che per tipologia ed utilizzazione risultano invece incongrui.
OBIETTIVI e FINALITA'	-promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'area, collocata in posizione centrale, in connessione con gli altri interventi di riconversione urbanistica previsti dal RU nell'ambito urbano limitrofo (intervento di Città Futura di cui alla scheda PV 08 e AT 17); - delocalizzazione della sede operativa ENEL in quanto funzione incongrua rispetto al contesto urbano; - ricomposizione del fronte edificato in sostituzione del tessuto eterogeneo presente nell'ambito dell'AT; - potenziamento delle dotazioni di spazi e servizi per le attività sportive/ricreative del quartiere.
DISPOSIZIONI GENERALI	E' prevista la demolizione di tutti i fabbricati ed i manufatti esistenti ad eccezione: - del fabbricato, identificato con la lettera "A" , posto in angolo tra Via della Repubblica e Via Gorizia attualmente sede direzionale dell'ENEL; - del fabbricato, identificato con la lettera "B", con copertura curva attestato su Via Torino per i quali si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia (r1). In luogo del restante tessuto edilizio esistente è prevista la realizzazione: - di un nuovo fabbricato in angolo tra Via Gorizia e Via IV Novembre identificato con la lettera "C"; - di un nuovo nucleo di servizi, identificato con la lettera "D", a supporto delle attività ludico-sportive da collocare nel fabbricato "B", ; - la riqualificazione e pedonalizzazione degli spazi interni all'isolato anche al fine di collegare Via Torino con Via Gorizia; - realizzazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico da collocare nelle aree liberate dai fabbricati esistenti in superficie e/o a livello interrato. L'assetto plani volumetrico presente nello schema grafico allegato è prescrittivo per il fabbricato "C" e indicativo per il fabbricato "D". Sono altresì 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	Dimensionamento dell'intervento: - Volume massimo (escluso il volume relativo agli edifici da recuperare): 5800 mc (di cui mc 400 per servizi) - N° alloggi max (fabbricato "C"): 22 - SLP max (esclusa la SLP relativa agli edifici esistenti da recuperare): pari a 1930 mq di cui 130 mq. per servizi - le autorimesse interrate, non sono computate nelle superifici/volumi massimi ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) : tre livelli fuori terra - tipologia edilizia ammessa: in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: fabbricato "A": residenziale, direzionali, servizi (di cui al punto 6.02) fabbricato "B": palestre e attività ludico-ricreative fabbricato "C": residenziale, direzionale, servizi (di cui al punto 6.02) fabbricato "D": servizi di supporto al fabbricato "B" (spogliatoi, servizi igienici).
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - per i nuovi fabbricati si dovranno proporre soluzioni progettuali che ben si armonizzino con il contesto architettonico circostante nonché con i due fabbricati interni all'AT oggetto di conservazione; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il percorso pedonale e gli spazi di uso pubblico interni all'AT dovranno essere pavimentati con materiali di qualità ed opportunamente illuminati; **requisiti funzionali:** - i parcheggi pertinenziali dei nuovi fabbricati di cui alla L. 122/89 potranno essere realizzati nelle aree interne all'AT in superficie e/o a livello interrato, e dovranno comunque avere accesso da via Gorizia; - nella progettazione del nuovo complesso edilizio si dovrà garantire la permeabilità fra via Torino e via Gorizia;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- ristrutturazione per attività ludico-sportive del fabbricato "B" attestato su Via Torino e relativa cessione al Comune; - realizzazione del fabbricato "D" per funzioni di servizio al fabbricato "B" (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) e relativa cessione al Comune; - pavimentazione ed illuminazione del percorso pedonale interno all'AT e relativa cessione al Comune; - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici, per una superficie pari a mq. 580 da localizzare nell'area interna all'AT; - 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 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	**Modalità di attuazione:** L'intervento è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di

E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	iniziativa privata. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - realizzazione della nuova sede operativa ENEL in altra area.
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 P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti - adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo dei fabbricati esistenti nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
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 seguente disciplina: - spazi pubblici: 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



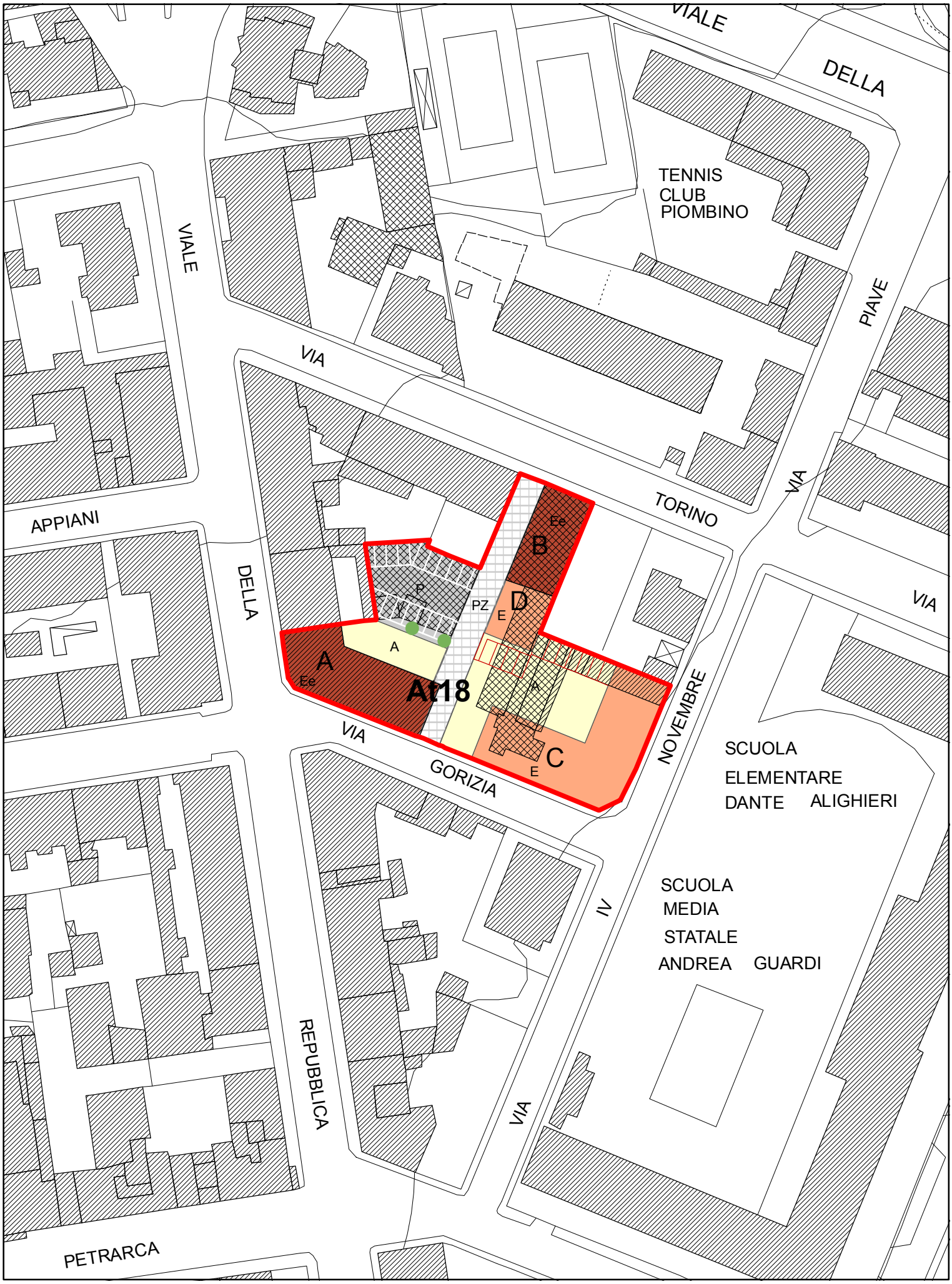
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA NORMATIVA

CINEMA ODEON — AT 19

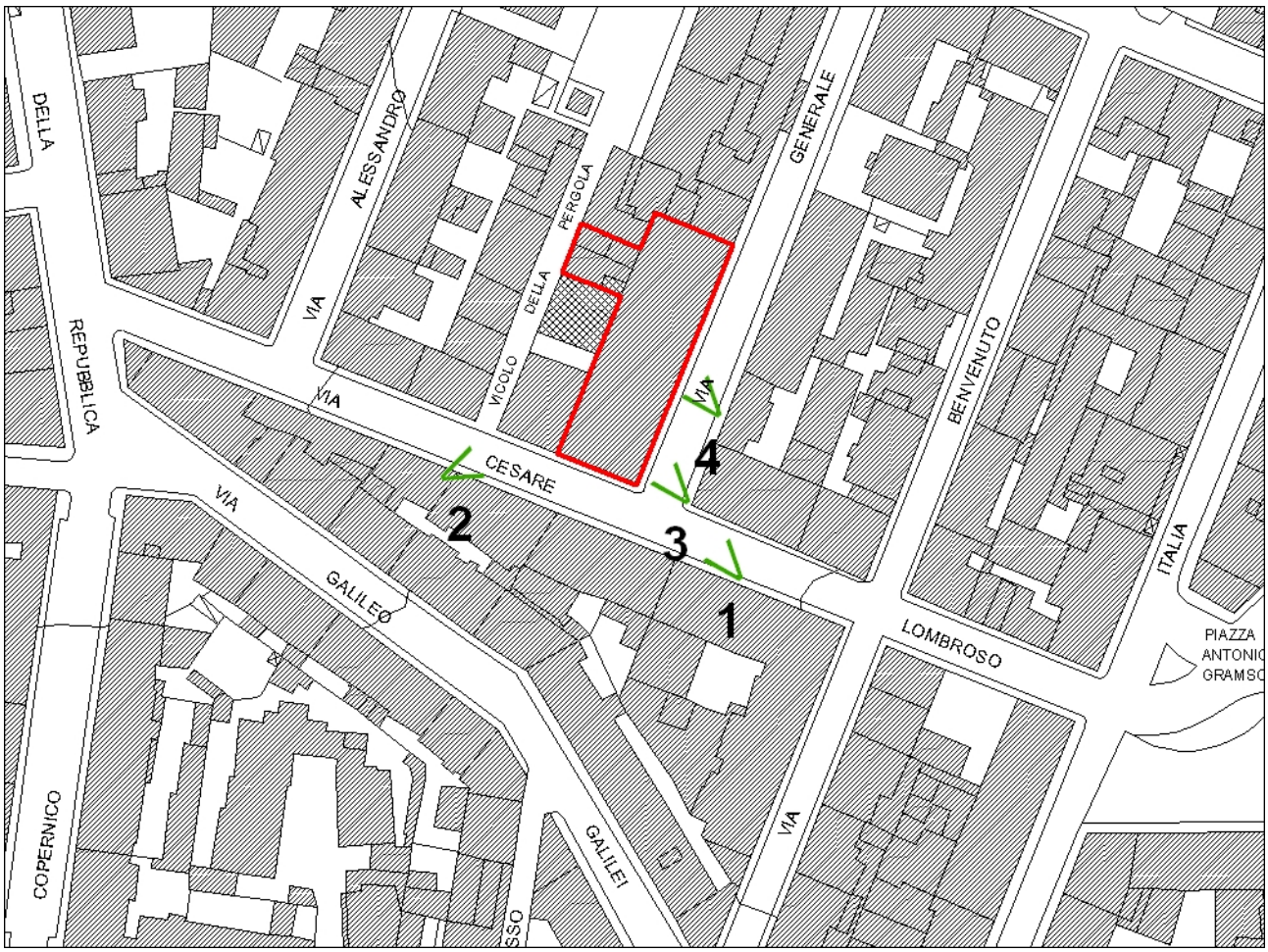
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Lombroso	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 1.035
	Superficie Coperta esistente	mq 1.035
	Volume esistente	mc 14.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Lombroso ed interessa il fabbricato del cinema Odeon, risalente al 1948, che insieme al Metropolitan costituisce l'offerta di sale cinematografiche di Piombino.
OBIETTIVI e FINALITA'	- favorire la riqualificazione del fabbricato esistente che necessita di un complessivo risanamento formale, - favorire la riqualificazione funzionale dell'immobile, attraverso l'ottimizzazione ed il riutilizzo dei volumi disponibili, integrando gli spazi destinati a sala cinematografica con altre funzioni direzionali, commerciali e residenziali.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la totale ristrutturazione del fabbricato, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, mantenendo tuttavia i principali caratteri compositivi e architettonici della facciata su Via Lombroso. Nella riorganizzazione degli spazi interni del fabbricato dovrà comunque essere assicurato il mantenimento del cinema, eventualmente da articolare in due sale di più ridotte dimensioni. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo: volume esistente - N° alloggi max: 15 - SLP pari a 3.570 mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) : altezza esistente
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - sala cinematografica (sup min pari a 700 mq) - direzionale/servizi - commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato) - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - si dovrà mantenere l'immagine storicizzata dell'edificio con particolare riferimento alla facciata su Via Lombroso - i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 dovranno essere assicurati limitatamente alla funzione residenziale, all'interno del fabbricato.

	qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: **_____** **requisiti funzionali:** - nella riorganizzazione interna del fabbricato dovrà essere garantito il mantenimento della sala cinematografica nella superficie minima sopra indicata.
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. In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
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 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 SCIA **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	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 -adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire all'immobile compreso nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - tessuto S4 - vedi art. 59 NTA RU



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



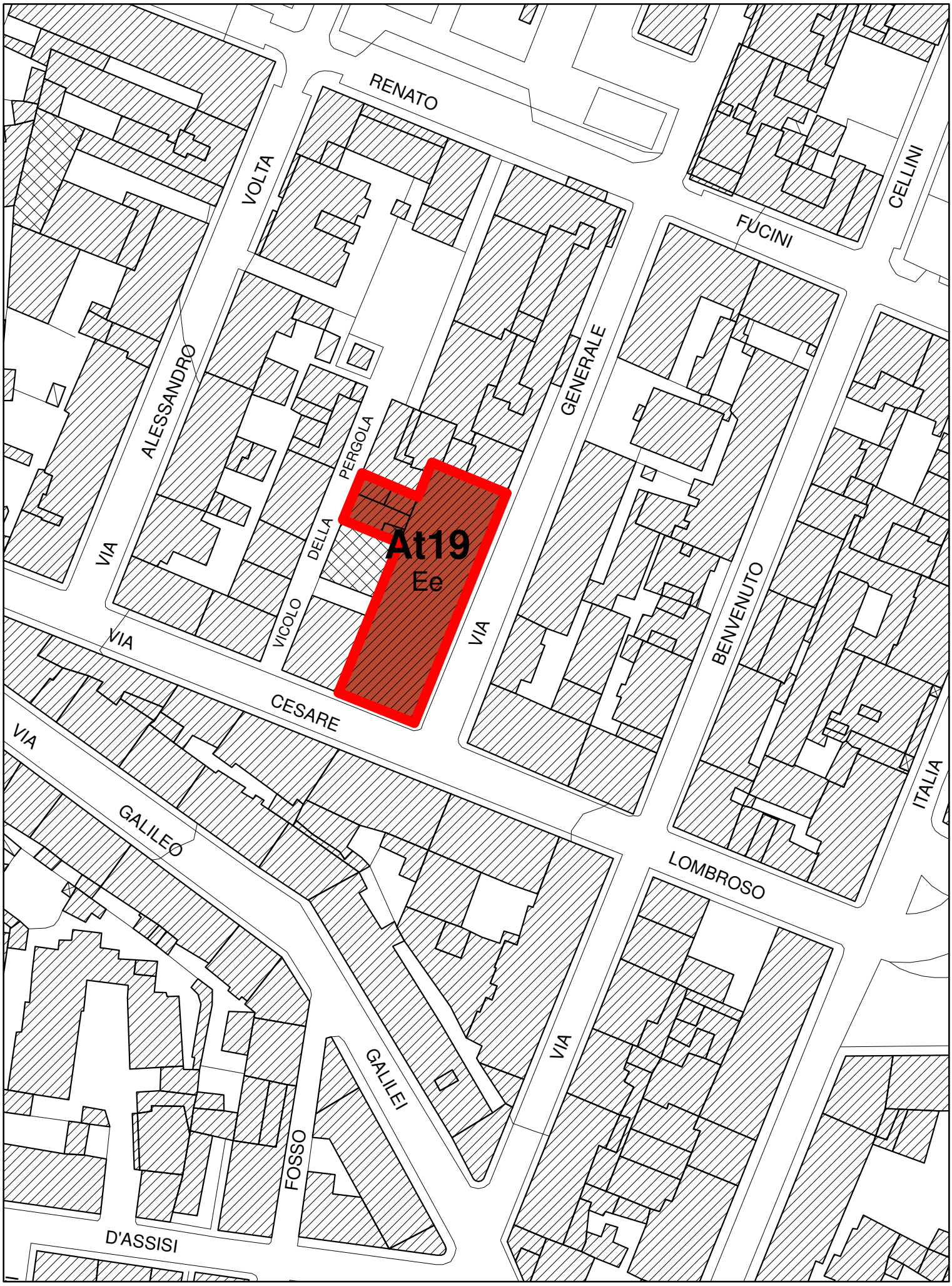
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

HOTEL MODERNO — AT 20

DATI DI BASE

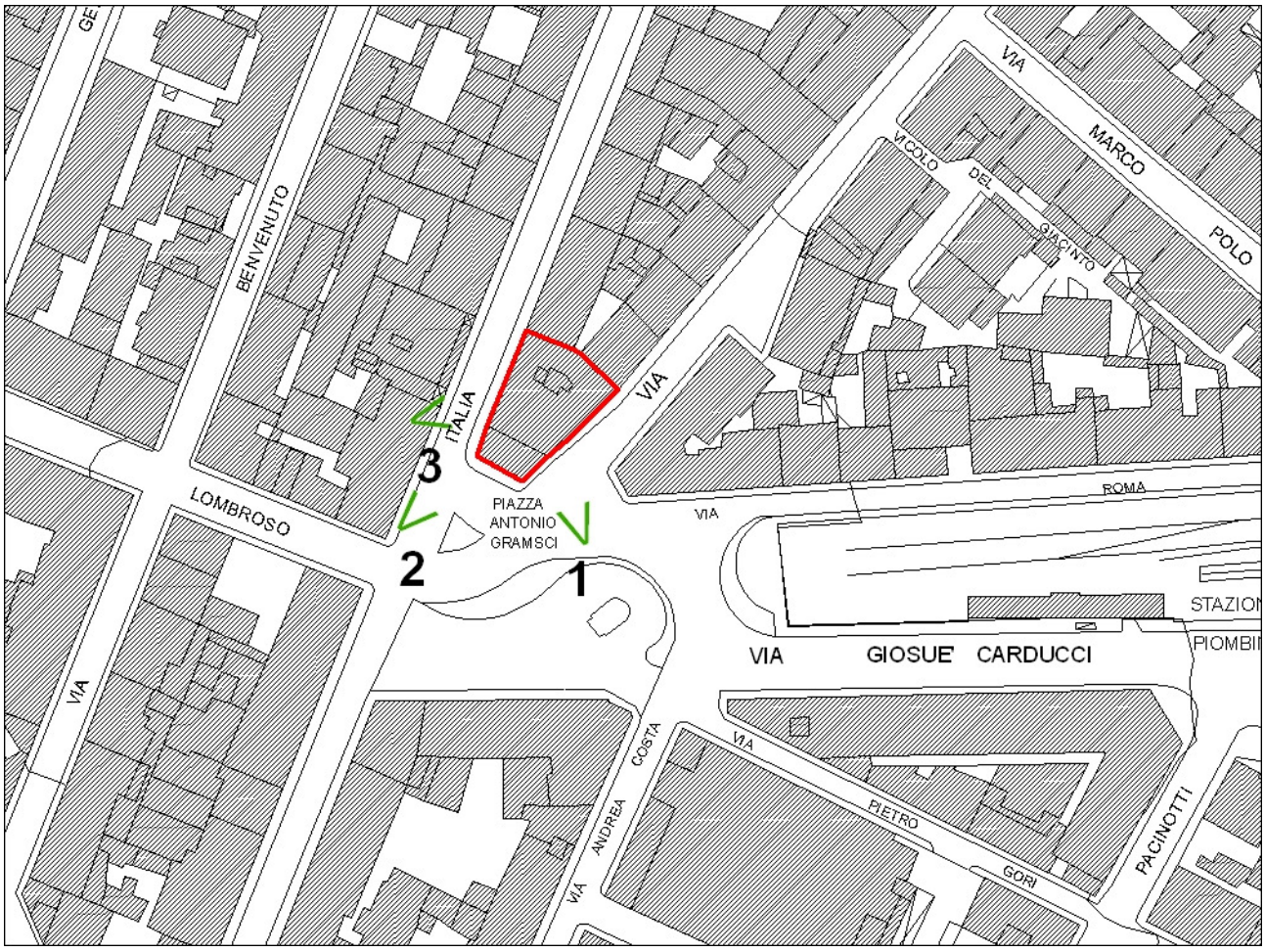
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	P.za Gramsci	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	_____
	Superficie Coperta esistente	mq 80
	Volume esistente	mc 360

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Piazza Gramsci, cuore del centro urbano di Piombino e punto d'incontro e di aggregazione per la cittadinanza. La piazza è stata recentemente oggetto di un intervento di valorizzazione e restyling che ne ha accresciuto l'attrattività. Il fabbricato oggetto dell'AT rappresenta la testata di un ampio isolato di matrice otto-novecentesca, posto in angolo tra Corso Italia, principale asse commerciale e pedonalizzato della città, e Via Pisacane. Attualmente è utilizzato al piano terreno per attività commerciali e al piano primo come sala ristorante dell'adiacente albergo Moderno; sotto il profilo architettonico il corpo aggiunto prospettante sulla Piazza, oggetto dell'AT, è stato pesantemente alterato da successivi interventi, di scarso valore formale, che hanno determinato l'aspetto attuale del fronte edificato.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ridefinizione, sotto il profilo architettonico e formale, della testata dell'isolato che costituisce quinta urbana sulla Piazza Gramsci; - accrescimento delle potenzialità ricettive e delle dotazioni di servizio della struttura alberghiera esistente.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la sostituzione del corpo aggiunto prospettante sulla piazza e la sua ricostruzione con realizzazione di un terzo livello da allineare con l'altezza del fabbricato adiacente di origine otto-novecentesca. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - SLP : 80 mq in addizione alla SLP esistente - Posti letto aggiuntivi: 6
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 3 livelli fuori terra e comunque fino all'altezza in gronda dell'edificio esistente.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (limitatamente al piano terra del fabbricato) - alberghiera/ristorazione

DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il progetto dovrà presentare una soluzione che ben si armonizzi con il contesto, con particolare riferimento al fabbricato adiacente e alla piazza Gramsci antistante; - potrà essere valutata la possibilità di conservare il piano terra esistente, con finitura in travertino, in analogia con il basamento presente sul fronte di Corso Italia; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** -per il reperimento dei parcheggi pertinenziali, dovuti in caso di sostituzione edilizia, considerata la particolare collocazione dell'area e l'esiguità dell'intervento, potranno essere individuati fondi da destinare ad autorimessa collocati nelle vicinanze dell'AT ai sensi di quanto previsto all'art. 87 delle NTA del presente RU.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standards, 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 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. Considerata la particolare visibilità e centralità dell'area, dovranno essere sottoposte alla valutazione dei competenti uffici comunali ed alla cittadinanza, mediante attivazione di un percorso partecipato, due soluzioni alternative: - la prima, secondo criteri di "mimesi", in grado di indurre una percezione sostanzialmente armonica, di completamento, dà continuità all'edificio adiacente risalente al primo Novecento, riproponendone gli elementi architettonici e decorativi (cornici marcapiano, decorazioni del sottogronda, angolari ecc.), utilizzando elementi tradizionali o consolidati ma ancora attuali, che permettono uniformità, omogeneità e rafforzamento dei rapporti esistenti fra spazi e architetture - la seconda, in base a criteri di sostituzione e sovrapposizione di nuova immagine, fino alla dominanza e alla nuova riconoscibilità, si confronta con l'edificio esistente pur facendone leggere la discontinuità in termini di materiali e soluzioni costruttive, cosicchè il nuovo elemento introdotto può essere percepito di più e prima del contesto, e dunque domina (ove la sua percezione è assoluta) oppure arriva a distinguersi instaurando un rapporto gerarchico ma armonico con l'insieme. Il percorso partecipato, da attivare ai sensi della L.R. 69/2007, sarà svolto a cura e a spese del soggetto proponente in collaborazione con l'amministrazione comunale. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione, fatto salvo quanto sopra previsto in ordine all'attivazione del percorso partecipato.
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 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



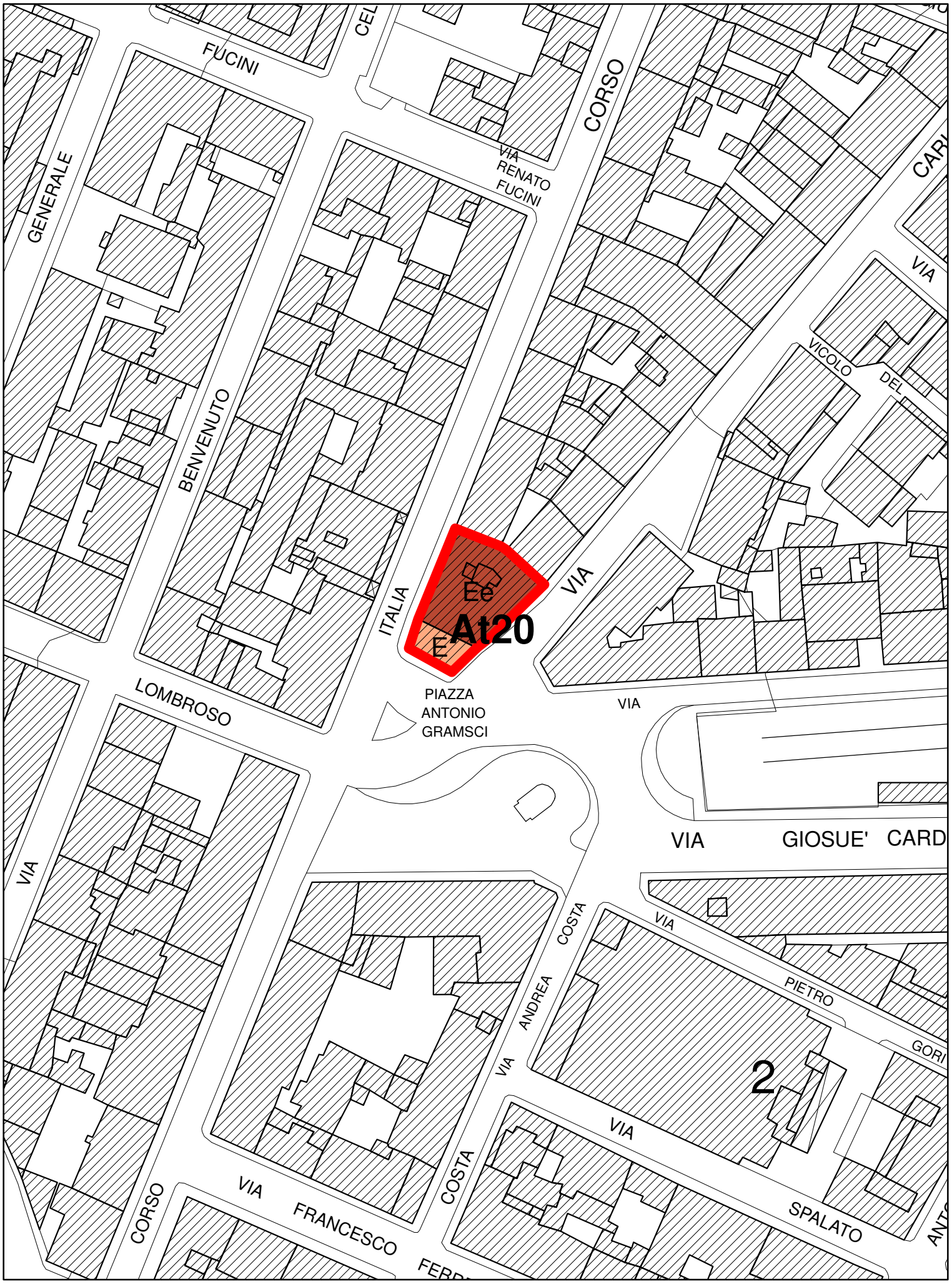
Foto 1


HOTEL MODERNO RISTORANTE
ALBERGO
IL PICCOLO MONDO

Foto 2


OLZI
OLZI

Foto 3



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

SCHEDA
NORMATIVA

I.T.I. PACINOTTI- MUNICIPIO

AT 21

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Pacinotti- Via Ferruccio	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 15.740 circa
	Superficie Coperta esistente	mq 960 (edificio storico ITI) mq 1920 (officine ITI) mq 1.000 (sede Municipio) mq 1.090 (palazzetto)
	Volume esistente	mc 10.400 (edificio storico ITI) mc 11.300 (officine ITI) mc 5.850 (palazzetto)

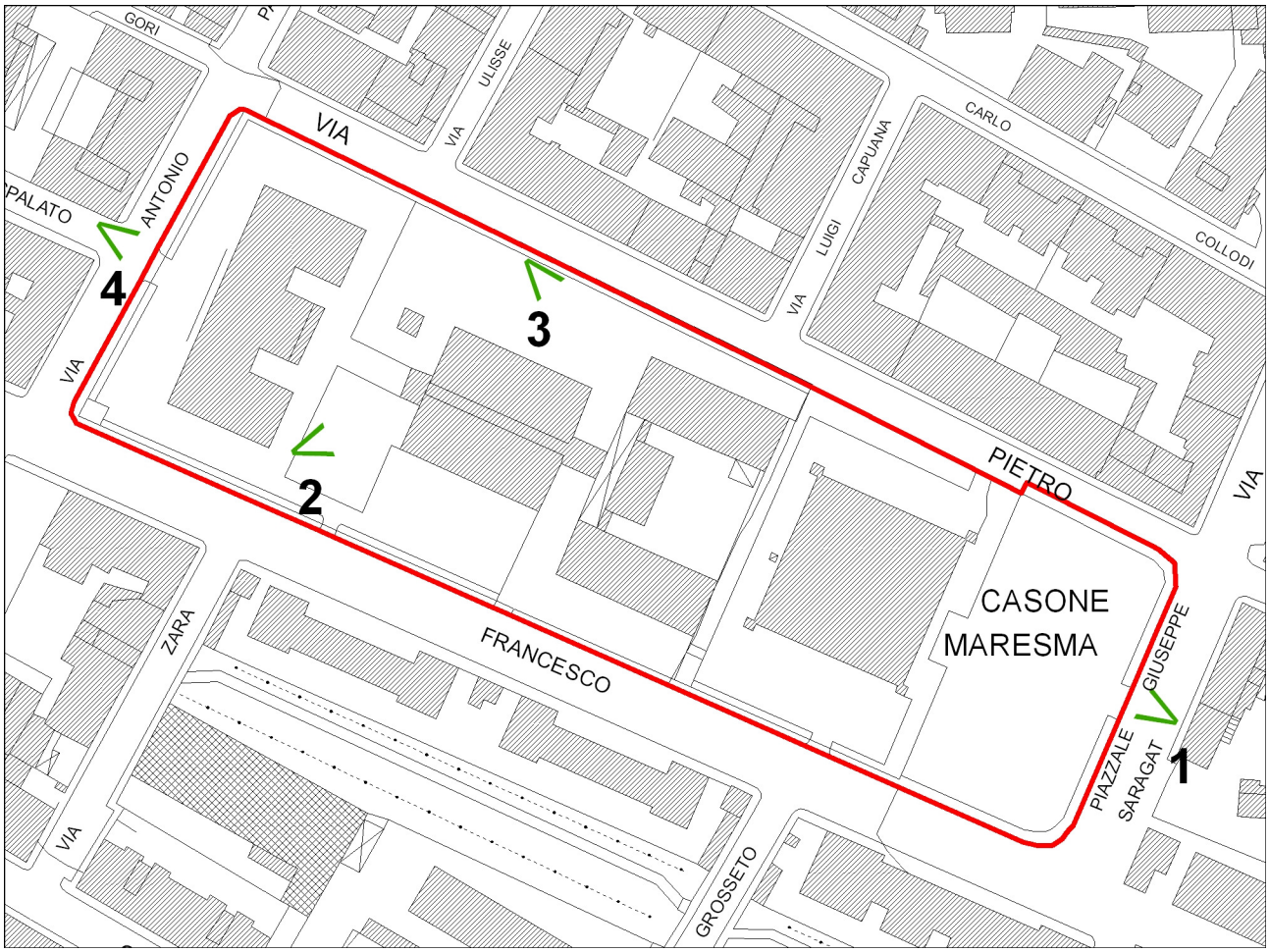
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione, interamente di proprietà pubblica, comprende: - l'isolato collocato tra Via Pacinotti, Via Gori, Via Ferrer e Piazzale Saragat nel tessuto della città otto-novecentesca, identificato come sub-ambito 1; - il complesso edilizio attualmente occupato dalla sede del Comune di Via Ferruccio, collocato nel cuore della città antica, identificato come sub-ambito 2. Il sub-ambito 1, attualmente occupato dall'Istituto Tecnico Industriale Pacinotti costituito dall'edificio principale, di notevole pregio architettonico, e dalle relative officine di minor valore formale, e dal palazzetto dello sport, si estende per una superficie territoriale pari a 15.740 mq. L'area è identificata nel PS d'Area come Area Critica da delocalizzare (AC 55). Il sub-ambito 2 ospita la sede istituzionale del Comune e gli uffici comunali per una superficie complessiva pari a mq. 4.300.
OBIETTIVI e FINALITA'	- miglioramento dell'accessibilità degli uffici comunali da parte dell'utenza; - mantenimento della sede istituzionale del Comune nell'attuale sede storica di Via Ferruccio; - delocalizzazione dell'istituto tecnico superiore nei plessi scolastici del quartiere Montemazzano/SanRocco con l'obiettivo di determinare un unico polo scolastico integrato di facile accessibilità (sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati); - riconversione funzionale e riqualificazione complessiva dell'isolato di Via Pacinotti, con la collocazione di nuove funzioni e servizi pubblici (mercato coperto e uffici comunali), al fine di accrescerne la fruizione da parte della collettività; - creazione di una nuova centralità urbana, attraverso la definizione estetico-funzionale di nuovi spazi di aggregazione in connessione con le contigue polarità urbane previste dal presente RU (AT04 Area sportiva Tolla, AT05 Stadio Magona, AT 23 Mercato Coperto); - accrescimento della capacità di sosta (con soluzioni interrate o in struttura) nel centro urbano.

DISPOSIZIONI GENERALI	Per il sub-ambito 1 si prevede: - la riconversione funzionale dell'edificio scolastico, al fine di collocarvi una parte degli uffici comunali mediante interventi di ristrutturazione edilizia (r1); - demolizione e rilocalizzazione del palazzetto di Via Ferrer nell'ambito dell'AT 04 dove si prevede la creazione di un complesso integrato di attrezzature sportive; - realizzazione di un nuovo complesso edilizio plurifunzionale, attestato su Piazza Saragat, che ospiterà il nuovo mercato coperto, piccoli servizi commerciali (bar,edicola, ecc.) e la parte restante degli uffici comunali; il nuovo complesso potrà essere integrato da un parcheggio pubblico/privato pluriplano interrato o in struttura; Per il sub-ambito 2 si prevede: - la parziale riconversione funzionale del complesso edilizio attualmente occupato dalla sede del Comune per funzioni residenziali, mediante interventi di ristrutturazione edilizia (r1); - mantenimento della sede istituzionale del Comune, nella parte più antica del complesso edilizio. L'assetto plani volumetrico presente nello schema 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, che non ha carattere prescrittivo limitatamente alle funzioni pubbliche (mercato-uffici pubblici , parcheggi pubblici), è così previsto: Sub-ambito 1: -SLP max direzionale mq. 3.000 (di cui almeno 2000 mq. per gli uffici comunali) -SLP mercato coperto e servizi commerciali: mq 1500 Sub-ambito 2: - N° alloggi max: n. 34
	Parametri urbanistici ed edilizi Sub-ambito 1: -Altezza massima (Hmax): 12 ml per i fronti su Via Ferrer/piazza Saragat; 8 ml per il fronte su Via Pietro Gori;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1: - uffici pubblici e d'interesse pubblico e relativi servizi (archivi, mensa, asilo aziendale/ludoteca, ecc) - direzionale - mercato coperto e servizi commerciali - parcheggi pubblici e privati Sub-ambito 2: - residenziale
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; - nella progettazione del nuovo complesso edilizio si dovrà garantire la permeabilità pedonale tra Via Pietro Gori e Via Ferrer privilegiando percorsi pedonali coperti (gallerie e simili); - l'intervento di ristrutturazione edilizia dell'edificio attualmente

	occupato dall'ITI Pacinotti dovrà garantire la conservazione dell'involucro edilizio; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - per la sistemazione degli spazi pubblici pedonali dovranno essere impiegati materiali e arredi di qualità con soluzioni coordinate tra i vari spazi previsti; - si dovranno intensificare le alberature di alto fusto sul fronte di Via Pietro Gori; **requisiti funzionali:** - nella riconversione funzionale dell'edificio scolastico si potrà ricavare un passaggio pedonale al piano terra dell'edificio pubblico al fine di assicurare un collegamento con la piazza retrostante; - il nuovo mercato coperto dovrà essere progettato con l'obiettivo di favorire l'utilizzo del fabbricato anche per altre funzioni (punto ristoro, bar, servizi commerciali), indipendentemente dalle attività mercatali, integrandosi con i contigui spazi aperti; - i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 e le soste di relazione di cui al D.P.G,R. 15/R per le funzioni commerciali dovranno essere ricavate a livello interrato o in struttura; potranno essere ricavati ulteriori posti auto privati a servizio delle abitazioni e delle attività esistenti nell'ambito urbano interessato. **Sub-ambito 2** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** - dovranno essere conservati i caratteri architettonici originari della parte antica del complesso edilizio esistente; **requisiti funzionali:** - si dovranno ricercare soluzioni progettuali tali da evitare interferenze tra le funzioni pubbliche e quelle residenziali da insediare nel complesso edilizio.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	**Sub-ambito 1** - servizi igienici integrati da ricavare nella piazza, nel parcheggio interrato/in struttura o all'interno del mercato coperto.
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 pubblica o privata e/o Progetto di opera pubblica. Trattandosi di aree ed immobili di proprietà comunale l'individuazione del soggetto attuatore privato avverrà mediante procedura di evidenza pubblica comparando le relative proposte progettuali sulla base dei seguenti criteri indicativi: -sostenibilità economico-finanziaria -miglioramento degli impatti sul contesto urbano rispetto ai seguenti indicatori: - incremento dell'offerta degli spazi di sosta pubblici e privati, qualora l'amministrazione comunale intenda promuoverne la realizzazione - incremento degli spazi di relazione di uso pubblico - capacità di relazione con il contesto urbano - prestazioni energetiche. In fase di progettazione dell'intervento è possibile discostarsi dal dimensionamento minimo stabilito per le funzioni pubbliche e le per funzioni direzionali. La puntuale identificazione dei locali da riconvertire ad uso residenziale nell'immobile attualmente sede del comune avverrà in fase di attuazione dell'intervento, indipendentemente dalla perimetrazione del RU. In sede di progettazione dell'intervento si dovranno comparare soluzioni alternative anche al fine di valutare le condizioni per la conservazione ed il riutilizzo funzionale delle officine esistenti, quali elementi identitari dell'ambito urbano. Per il fabbricato scolastico esistente è sempre ammessa , mediante progetto di opera pubblica, la ristrutturazione e la riconversione funzionale indipendentemente dalla progettazione e attuazione dei restanti interventi. E' ammessa l'attuazione indipendente dei due sub-ambiti individuati. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è assoggettato a Valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/05, ed è attuabile alle seguenti condizioni: - la riconversione degli edifici dell'ITI Pacinotti è subordinata alla realizzazione del nuovo plesso scolastico previsto nel quartiere di Montemazzano-S.Rocco.
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	Trattandosi di intervento che interessa aree ed immobili già di proprietà pubblica l'intervento non è assoggettato a decadenza quinquennale.
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: **Sub ambito 1:** -spazi pubblici: Vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde; **-** per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U. **Sub ambito 2:** **-**tessuto S1- vedi art. 59 delle norme del R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave area ITI Pacinotti



Foto 1



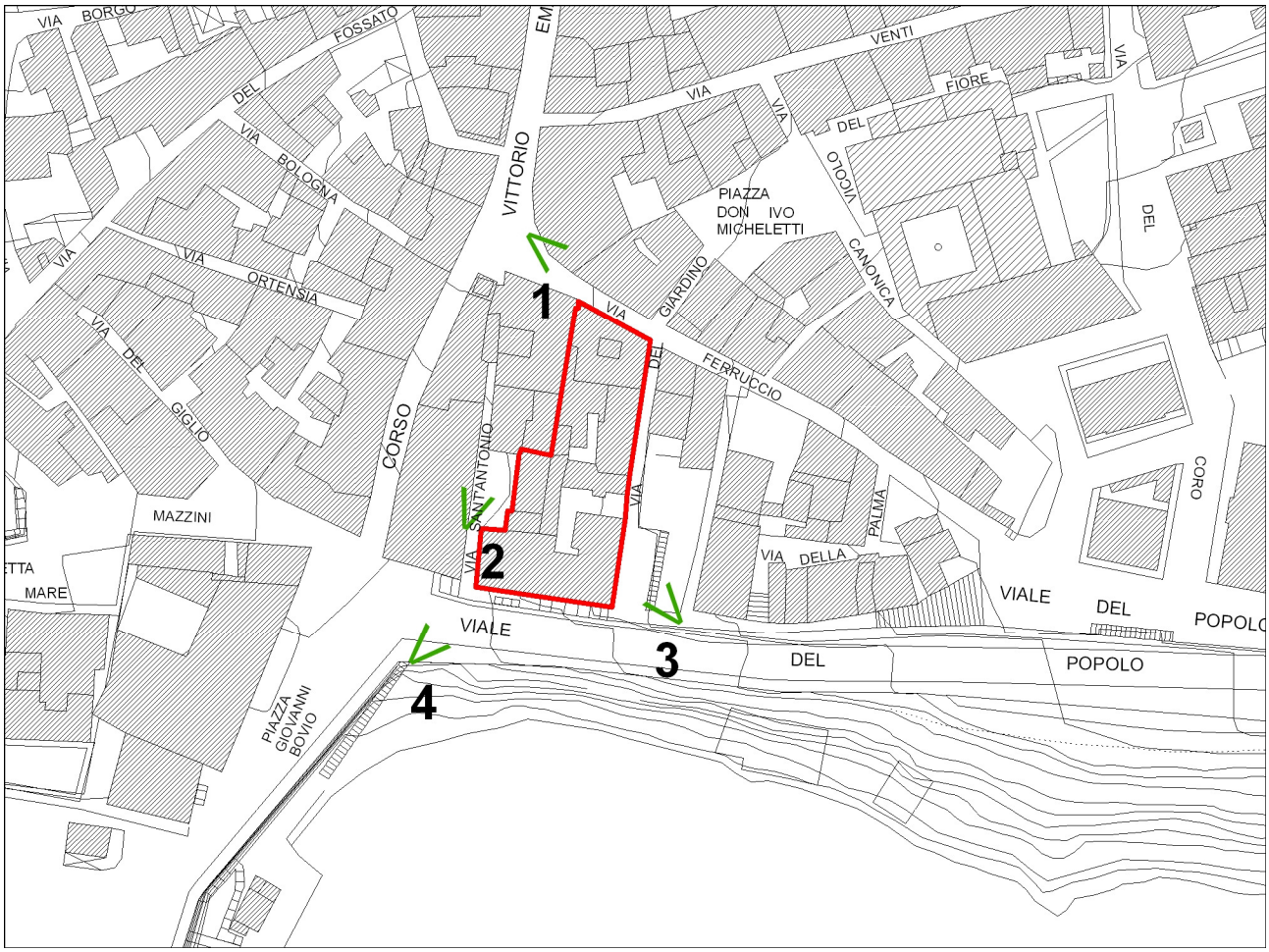
Foto 2



Foto 3



Foto 4



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave Palazzo Comunale



Foto 1



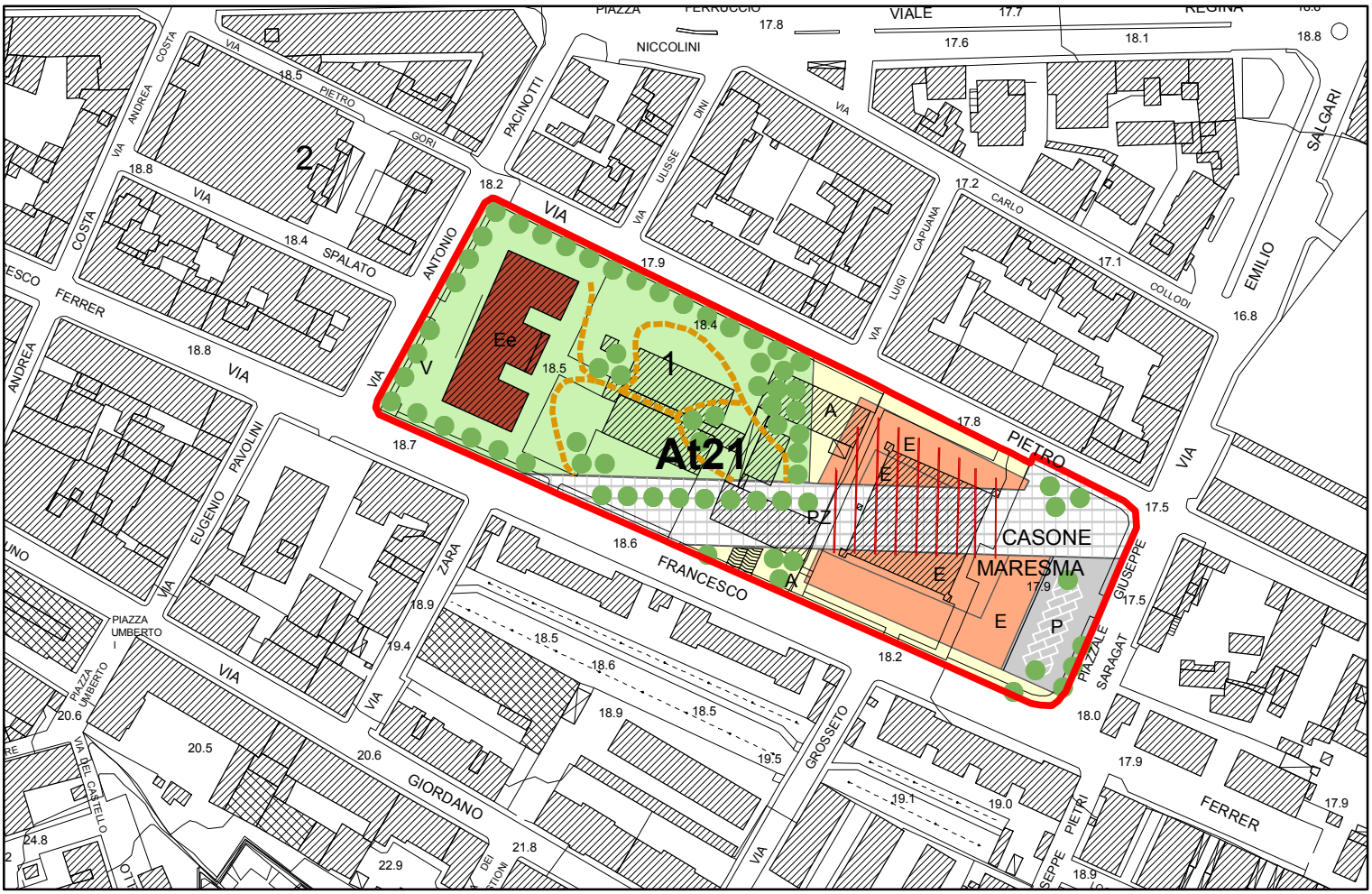
Foto 2

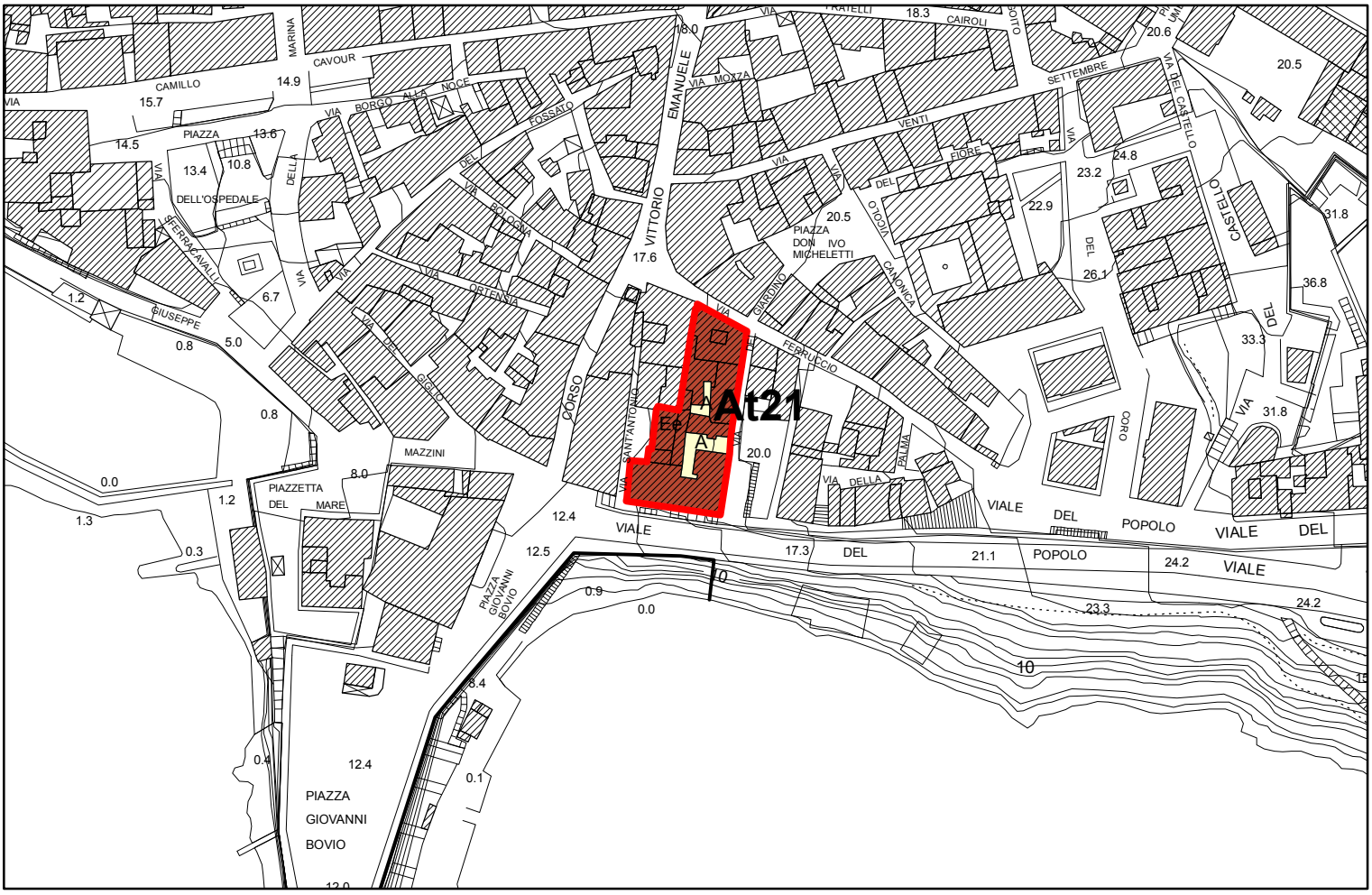


Foto 3



Foto 4





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

SCHEDA NORMATIVA

VIA PAVOLINI — AT 22

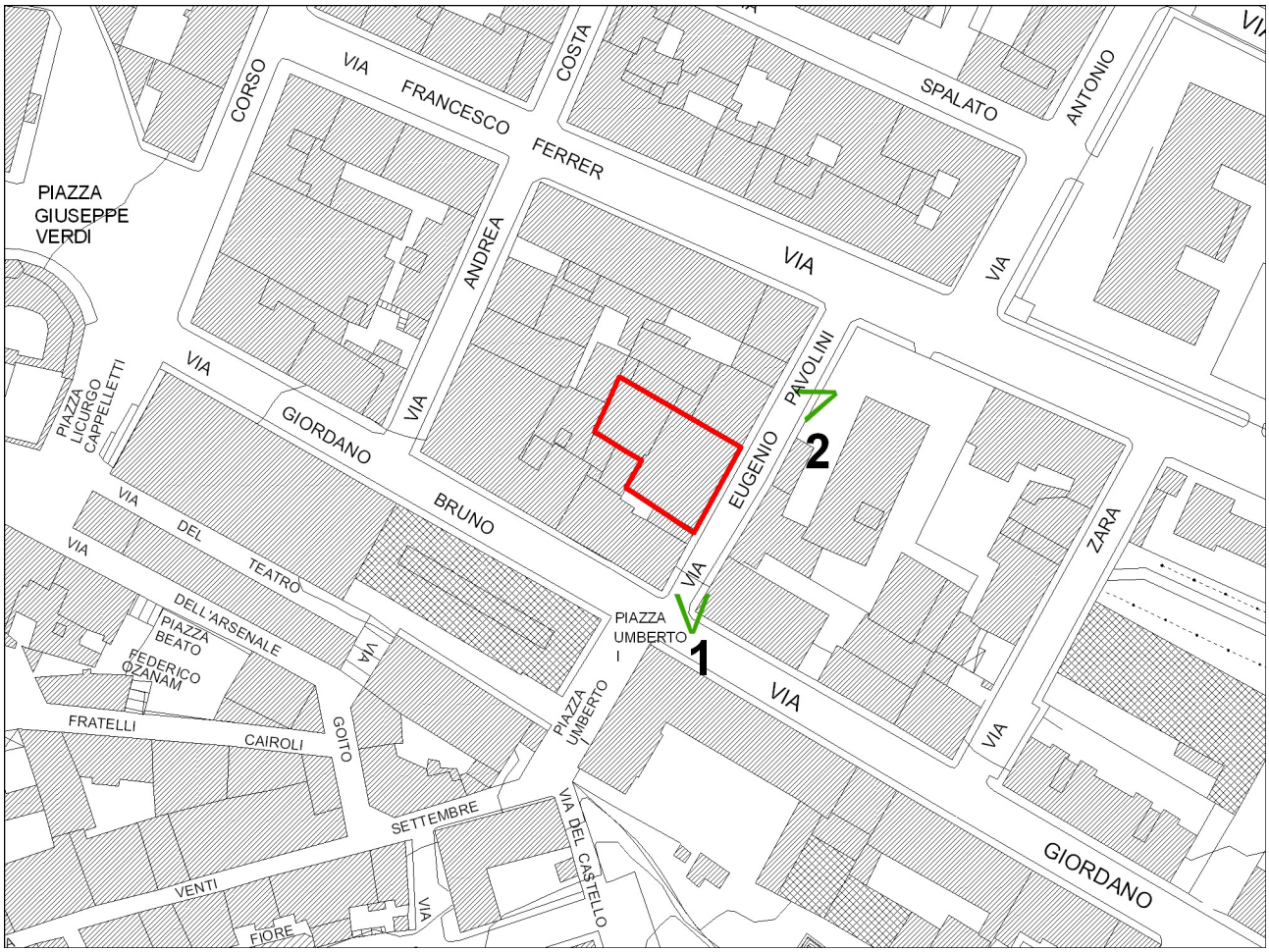
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Eugenio Pavolini	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 455
	Superficie Coperta esistente	mq 455
	Volume esistente	mc 1430

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Eugenio Pavolini. Si tratta di un fabbricato attualmente utilizzato per il deposito e la vendita dei prodotti vitivinicoli.
OBIETTIVI e FINALITA'	- rilocalizzazione delle funzioni di deposito e commercio all'ingrosso, incompatibili con il tessuto urbano a prevalente connotazione residenziale/commerciale, in ambito più specificatamente vocato alle attività artigianali; - riconversione del fabbricato esistente per funzioni commerciali e residenziali e ricomposizione del fronte strada attraverso un intervento di sopraelevazione;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede il mutamento della destinazione d'uso del piano terreno del fabbricato esistente per funzioni residenziali e/o commerciali e la contestuale sopraelevazione di un piano dell'edificio posto sul fronte strada. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo (comprensivo del volume esistente): 1860 mc - N° alloggi max 4 - SLP max (comprensiva SLP esistente): 620 mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) : 2 piani fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - l'intervento di sopraelevazione dovrà garantire l'allineamento con i fabbricati attigui, ai quali dovrà riferirsi per i caratteri tipo-morfologici; - dovranno essere riproposti gli elementi decorativi presenti sui fabbricati contigui risalenti ai primi del novecento quali: cornici marca piano, marca davanzale, sottogronda, riquadrature delle aperture, ecc. - i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, da reperire limitatamente alla quota corrispondente all'incremento volumetrico, potranno essere assicurati anche con soluzione

	interrata. **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, 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 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 piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - rilocalizzazione dell'attività artigianale 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 CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
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: - tessuto S3 - vedi art. 59 NTA RU



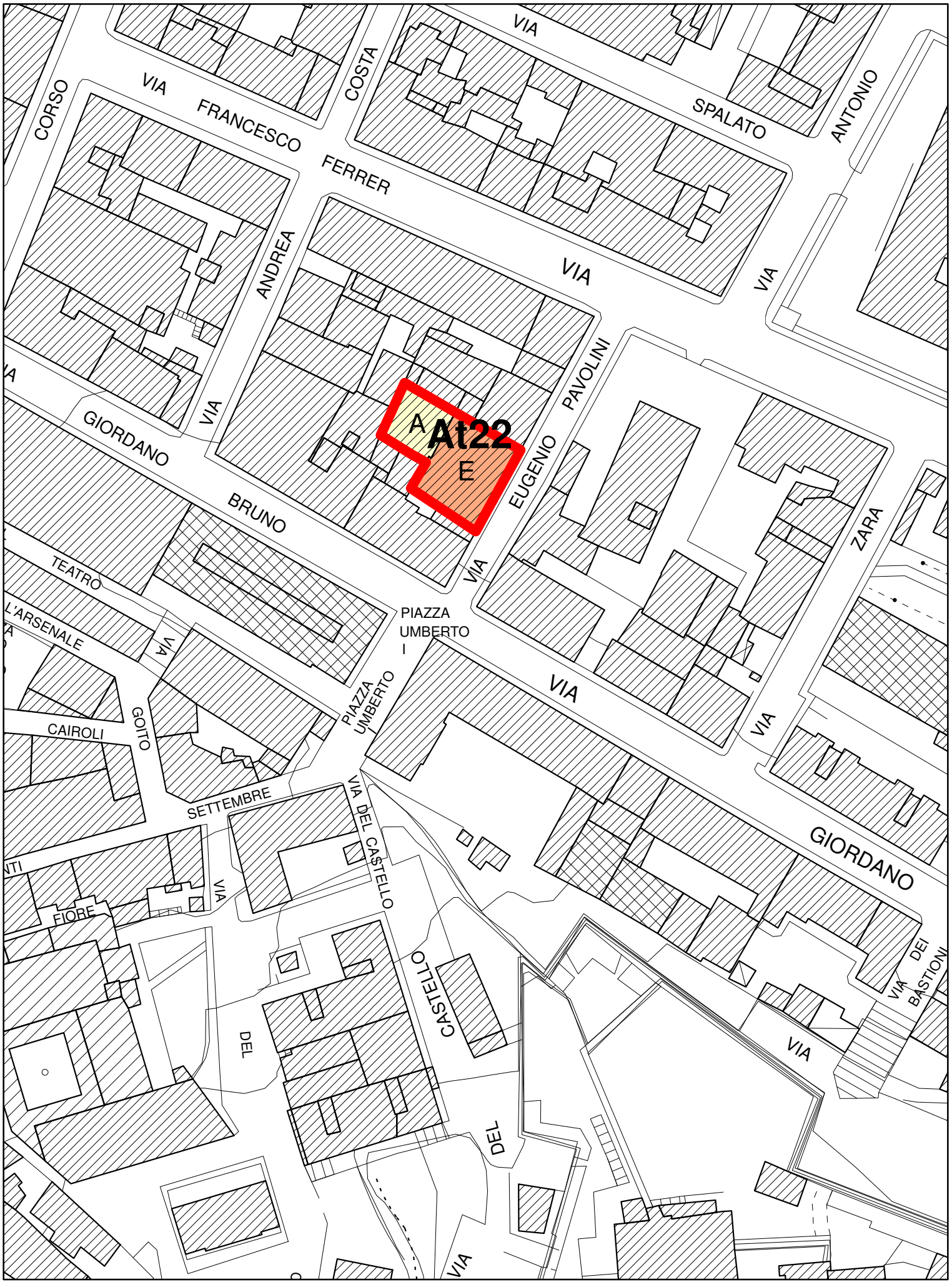
Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



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

SCHEDA NORMATIVA

MERCATO COPERTO — AT 23

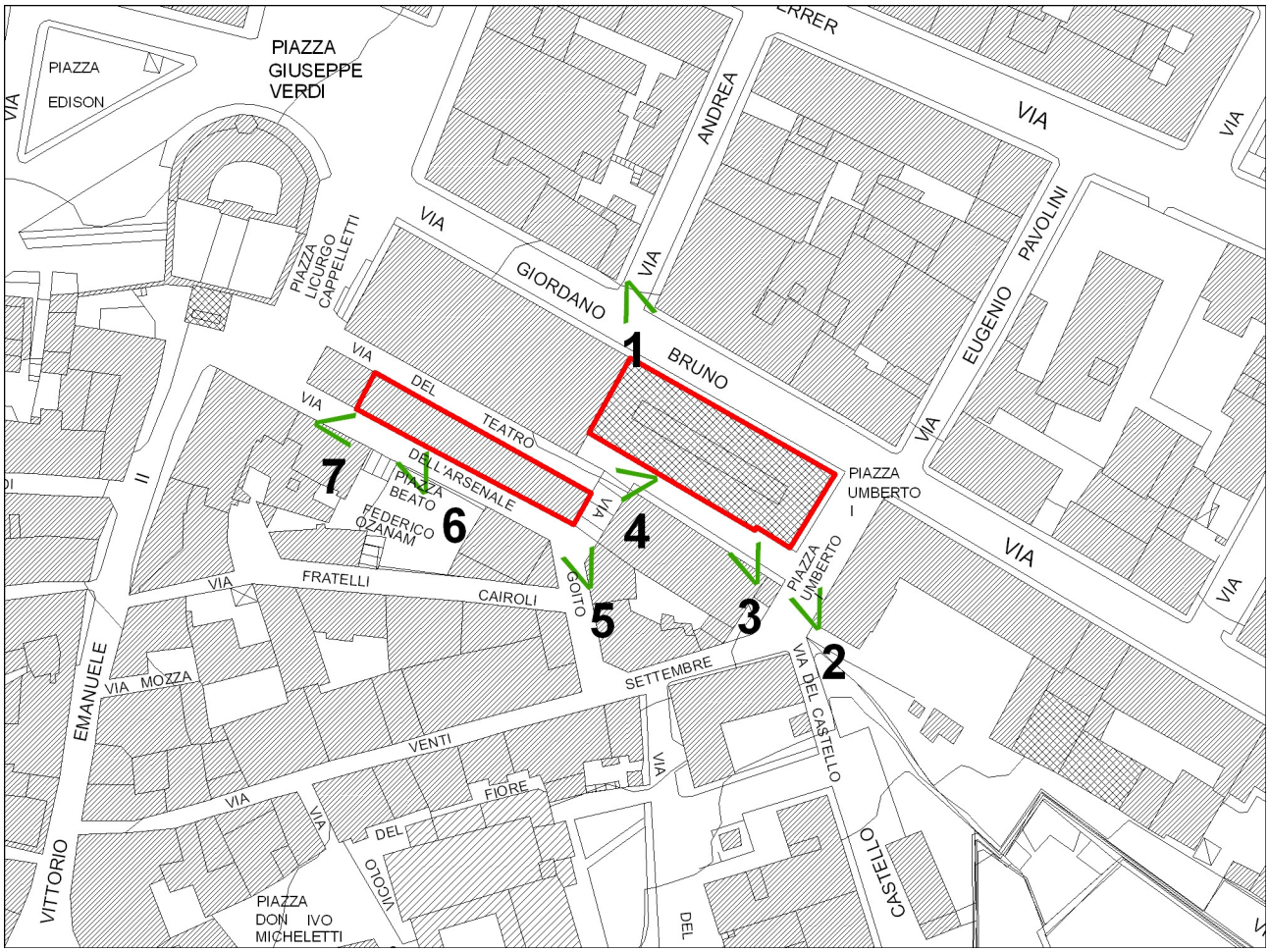
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via dell'Arsenale/Via G. Bruno	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 1.215
	Superficie Coperta esistente	mq 1.215
	Volume esistente	mc 6.450

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione collocata lungo Via Giordano Bruno sul tracciato della vecchia cinta muraria, comprende l'edificio del mercato coperto, il fabbricato che attualmente ospita il magazzino della farmacia comunale ed i bagni pubblici, identificati dal PS d'Area come Area Critica da riqualificare (AC05).
OBIETTIVI e FINALITA'	- rilocalizzazione delle funzioni del mercato coperto e dei bagni pubblici, da collocare nell'ambito dell'AT 21; - favorire la connessione pedonale tra il centro storico e la città otto-novecentesca oggetto di altri interventi di riqualificazione urbana (in particolare AT04).
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - il recupero dell'originaria struttura metallica del mercato coperto, risalente ai primi anni '20 del secolo scorso per lo svolgimento di mercati occasionali ed altre iniziative pubbliche, e la contestuale rimozione dell'involucro edilizio edificato successivamente; - la demolizione della porzione del fabbricato di più recente costruzione, collocato tra Via del Teatro e Via dell'Arsenale, attualmente occupato dai bagni pubblici; - realizzazione di uno spazio urbano pedonale, lungo Via dell'Arsenale, da sistemare con piantumazioni arboree, materiali ed arredi di qualità. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: non definito trattandosi di servizi e funzioni pubbliche
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): altezza fabbricato esistente
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Mercati e fiere - Iniziative pubbliche (esposizioni, spettacoli ecc.) - Farmacia comunale (nella porzione di fabbricato da conservare in Via dell'Arsenale)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - si dovrà recuperare e valorizzare la vecchia struttura metallica

	del mercato coperto; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - si dovrà assicurare la continuità nell'utilizzo dei materiali e degli arredi (pavimentazione, illuminazione, ecc.) negli spazi pubblici recuperati (struttura coperta del mercato, Via dell'Arsenale, giardinetti di Piazza Beato Ozzanam). **requisiti funzionali:** - il progetto di recupero del mercato coperto dovrà essere improntato alla massima flessibilità in modo da favorire un utilizzo diversificato della struttura (mercati, spettacoli, mostre ecc.).
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 di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali 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.
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.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante la definizione e approvazione di un progetto di opera pubblica. **Condizioni alla trasformazione:** L'attuazione dell'intervento è subordinato alla preventiva realizzazione del nuovo mercato coperto previsto nell'AT 21.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di immobili di proprietà comunale e di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente. Fino all'approvazione del progetto di opera pubblica agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti all'immobile compreso nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - tessuto S4 - vedi art. 59 NTA RU.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



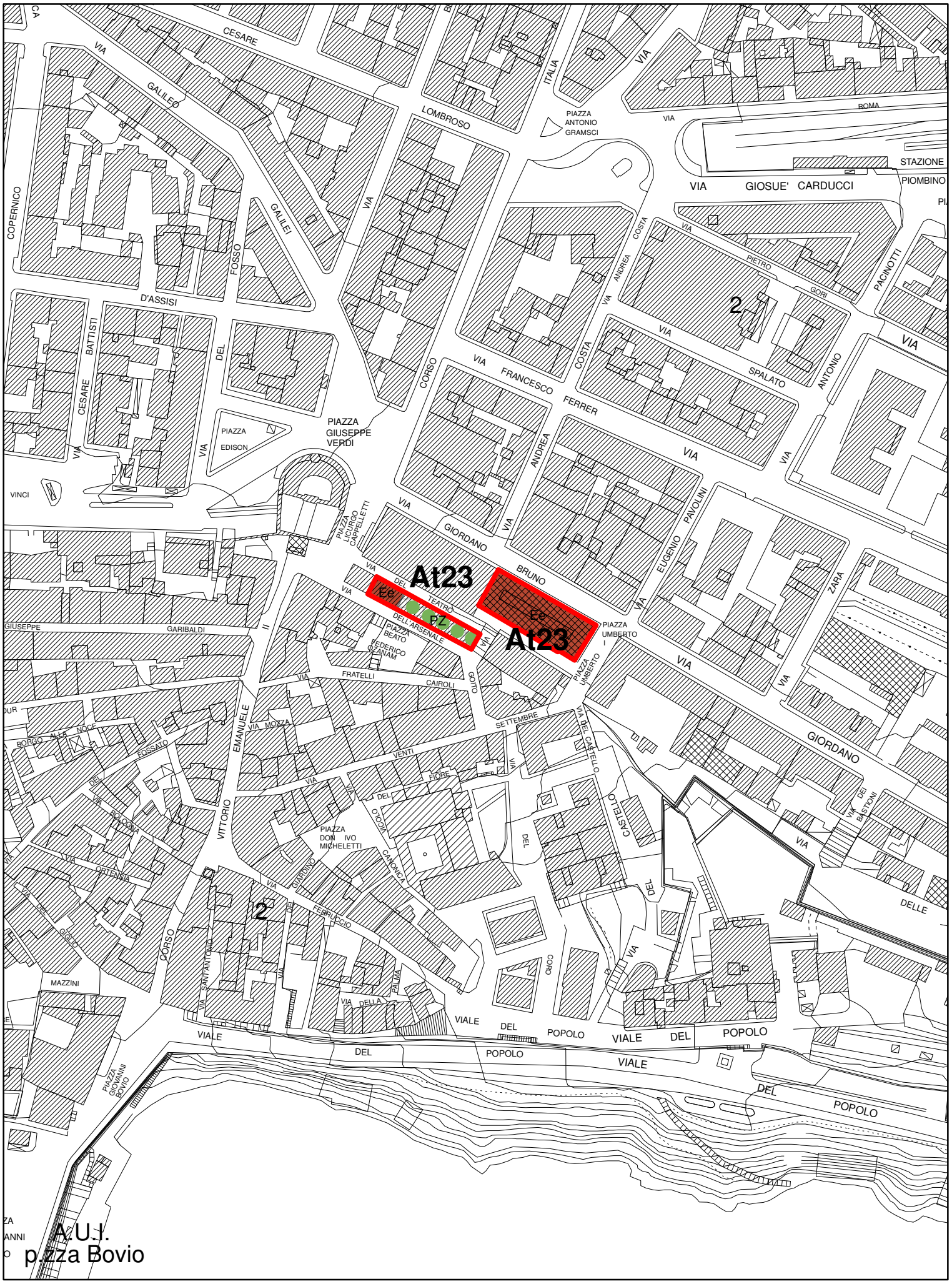
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

HOTEL CENTRALE — AT 24

DATI DI BASE

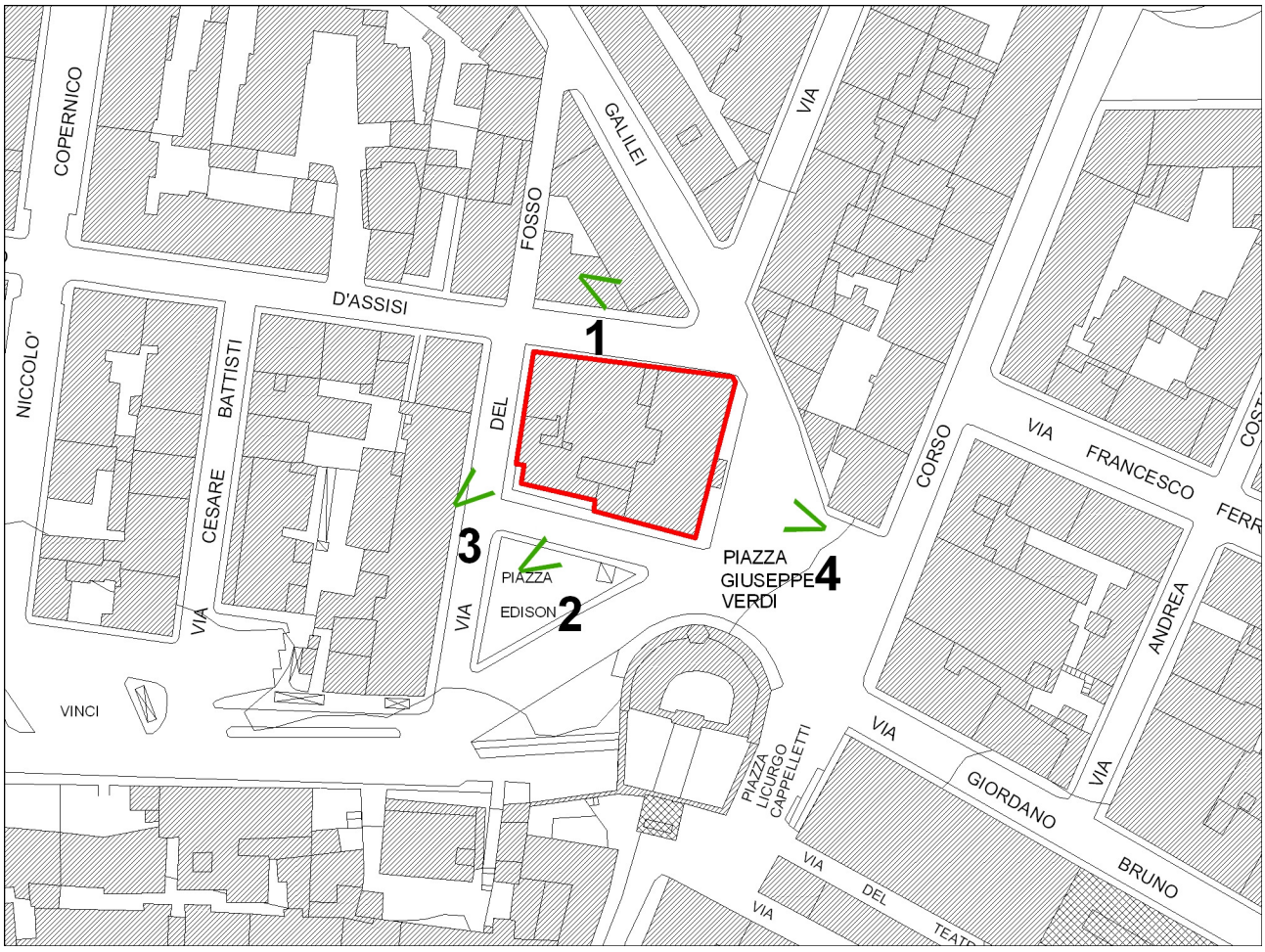
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	P.za Verdi	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 1.230
	Superficie Coperta esistente	mq 1.190
	Volume esistente	mc 11.770

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Piazza Verdi, e comprende l'edificio che ospita l'Hotel Centrale (risalente ai primi decenni del '900), principale struttura alberghiera della città. Il fabbricato oggetto dell'AT coincide con l'isolato posto tra Piazza Verdi, Via San Francesco, Via del Fosso e Piazza Edison; l'edificio, costituito dal fabbricato principale di origine novecentesca e da un corpo aggiunto di più recente edificazione, è attualmente utilizzato al piano terreno per attività commerciali e per i servizi complementari della struttura alberghiera (ristorante, spazi congressuali, garage, ecc.) ed ai livelli superiori per la ricettività alberghiera.
OBIETTIVI e FINALITA'	- favorire la permanenza della struttura ricettiva alberghiera pur riducendone la capacità ricettiva complessiva in relazione al sovradimensionamento della struttura e delle relative dotazioni di servizio; - ottimizzare l'utilizzo dei volumi disponibili, integrando la funzione ricettiva con altre funzioni di tipo commerciale e direzionale peraltro già presenti nell'immobile; - incrementare l'offerta abitativa nella città consolidata;
DISPOSIZIONI GENERALI	E' consentita la riconversione funzionale del piano terra e del piano primo del fabbricato principale prospettante su Piazza Verdi, per funzioni di tipo commerciale, direzionale e di servizio. I piani superiori dovranno conservare invece la funzione ricettiva (albergo). Le dotazioni di servizio della struttura ricettiva potranno essere in parte conservate al piano terra o collocate ai livelli superiori. Per il fabbricato in oggetto sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia (r1). La porzione del complesso edilizio prospettante su Via del Fosso potrà essere sopraelevato di due livelli ammettendovi funzioni di tipo residenziale e/o di servizio all'attività ricettiva. L'intervento di sopraelevazione potrà essere attuato conservando l'organismo edilizio esistente o in alternativa mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato in sostituzione dell'esistente. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - l'albergo dovrà mantenere una ricettività minima pari a 50 posti letto; - SLP max in incremento pari a mq. 700; - n. alloggi max: 8
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) edificio prospettante su Via del Fosso: 13 mt.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: fabbricato principale: - commerciale al dettaglio di vicinato e attività assimilate, anche organizzate nella forma di centro commerciale, (di cui ai punti 3.02.02, 3.03 dell'art. 17 del RU) direzionale e servizi (di cui al punto 6.02 dell'art. 17 del RU), limitatamente al piano terra e al piano primo dell'immobile; - albergo. intervento di sopraelevazione: - residenziale/direzionale/servizi all'attività ricettiva.
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - si dovrà-assicurare il mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi del fabbricato storico di origine novecentesca; - per l'intervento di sopraelevazione, si potrà ricorrere a soluzioni di tipo tradizionale, richiamando gli elementi compositivi e decorativi dell'architettura novecentesca del fabbricato prospettante Piazza Verdi; è ammessa, in alternativa, una soluzione architettonica che usi stili e materiali della contemporaneità, per la quale occorre dimostrare che si instaurano nuovi rapporti percettivi con il contesto di dominanza o di distinguibilità, e che essi risultano di valore pari o maggiore rispetto alla soluzione dell'integrazione tramite utilizzo delle componenti architettoniche tradizionali e consolidate. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - la sistemazione dello spazio pedonale circostante il Rivellino dovrà utilizzare materiali di qualità appropriati al centro storico da concordare con il Comune e la competente Soprintendenza; **requisiti funzionali:** - nel caso di riconversione funzionale del piano terra dell'immobile per funzioni commerciali i singoli esercizi dovranno attestarsi su una galleria interna con ingresso da Piazza Verdi; - i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 connessi all'intervento di sopraelevazione dovranno essere ricavati al piano terra del complesso edilizio esistente o a livello interrato.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione dell'area circostante il Rivellino in continuità con la pavimentazione del centro storico
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata dalla fascia di rispetto a tutela del Rivellino identificato come "bene culturale" ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004, così come rappresentato nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la scala esclusivamente architettonica dell'intervento, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante piano urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata. Considerata la particolare visibilità e centralità dell'area, dovranno essere sottoposte alla valutazione dei competenti uffici comunali ed alla cittadinanza, mediante attivazione di un percorso partecipato, due soluzioni alternative: - la prima che dia continuità all'edificio primi-novecento

	dell'Hotel Centrale, riproponendone gli elementi tipologici e architettonici - la seconda che proponga una soluzione architettonica "di rottura", che comunque dialoghi con l'edificio esistente pur facendone leggere la discontinuità in termini di materiali e soluzioni costruttive. Il percorso partecipato, da attivare nell'ambito del processo valutativo di cui all'art. 11, comma 2, della L.R. 1/05 e ai sensi della L.R. 69/2007, sarà svolto a cura e a spese del soggetto proponente in collaborazione con l'amministrazione comunale. **Condizioni alla trasformazione:** Il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di attivare relazioni funzionali tra gli spazi interni del complesso edilizio e gli spazi pubblici circostanti.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - tessuto S4 - vedi art. 59 NTA RU.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



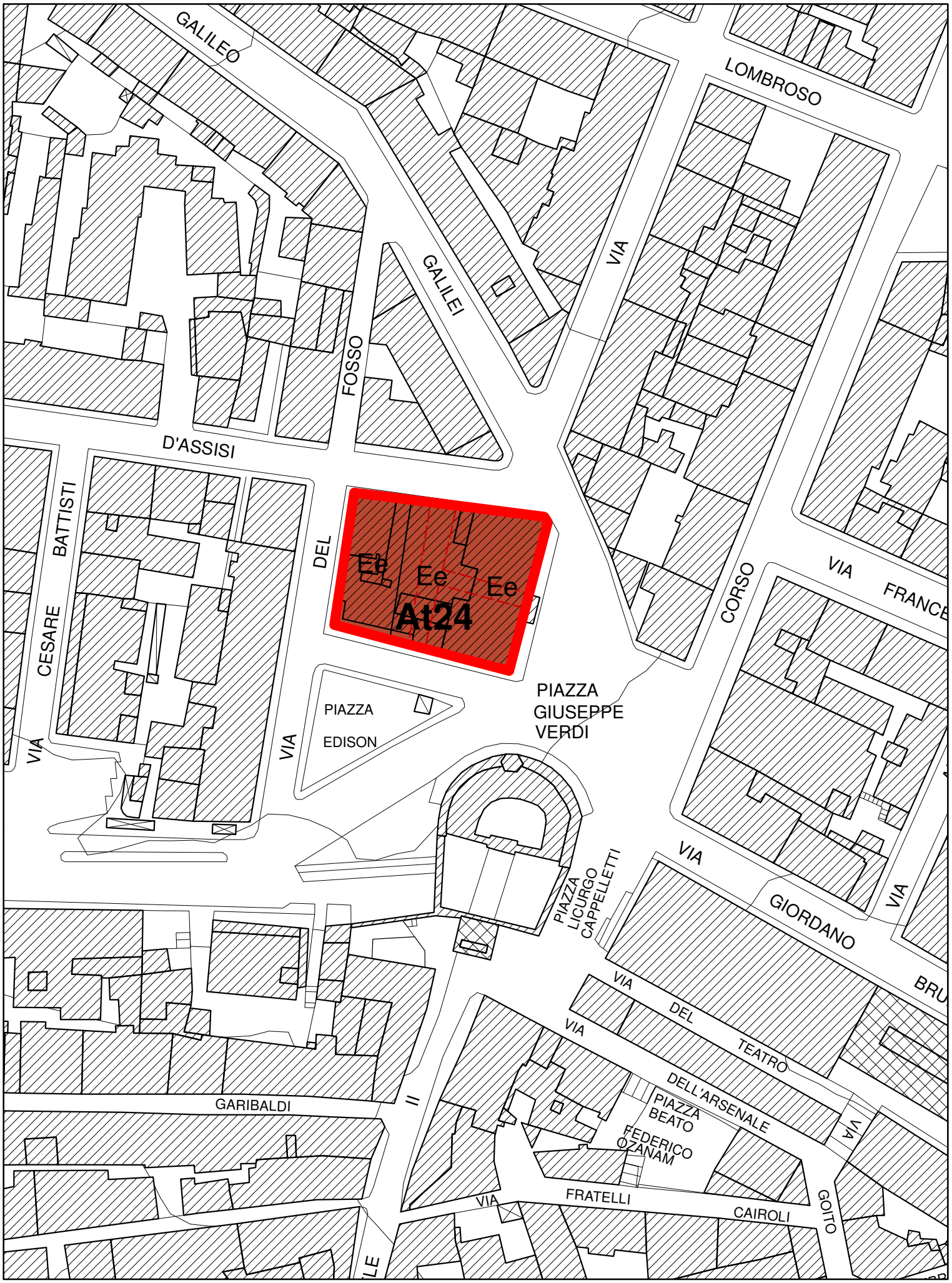
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

L.re MARCONI	AT 25

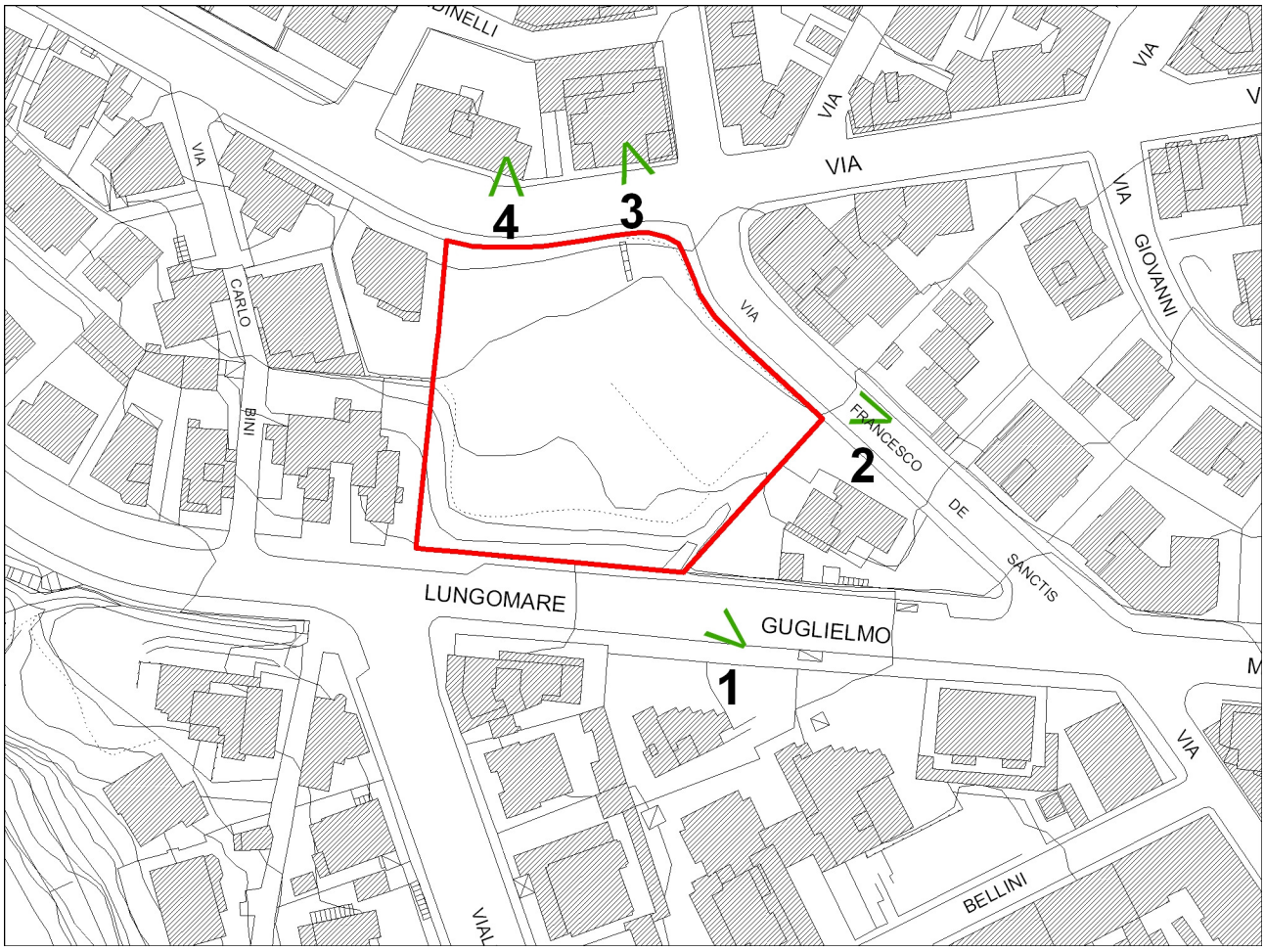
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	L.re Marconi - viale Michelangelo	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 4120
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area si estende tra Viale Michelangelo, L.mare Marconi e Via de Sanctis, misura circa 4100 mq ed è interamente di proprietà pubblica. Presenta una considerevole acclività, con quote altimetriche assolute s.l.m. ricomprese tra +28 e +36 metri, e costituisce un naturale punto di belvedere sul mare e l'Isola d'Elba. L'area è identificata dal P.S. d'Area come Area Critica dismessa (AC 70).
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione dell'area con spazi pubblici attrezzati e dotazioni di quartiere - incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio delle abitazioni esistenti nell'ambito urbano interessato.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la riqualificazione complessiva dell'area da sistemare con spazi pedonali ombreggiati ed attrezzati per il godimento della vista panoramica, ed un campetto sportivo a servizio del quartiere. Il volume ricavabile tra la quota di Viale Michelangelo e quella sottostante Viale Marconi consentirà la creazione di autorimesse private, con accesso dalla stessa via. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: -SLP max: è data dalla superficie ricavabile a livello interrato senza alterare significativamente il profilo naturale dell'area (sezione trasversale nord/sud).
	Parametri urbanistici ed edilizi:
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - spazi pubblici attrezzati - autorimesse private (esclusivamente a livello interrato)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - l'intervento dovrà presentare una progettazione ben integrata alla morfologia naturale ed al contesto paesaggistico dell'area, assecondando quanto più possibile l'altimetria naturale del terreno; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:**

	- dovranno essere assicurati punti di sosta ombreggiati con alberature ed essenze autoctone e/o pensiline, ben illuminati, dai quali sia consentita la vista panoramica; - mantenimento di un campetto da gioco di quartiere**;** **requisiti funzionali:** - nella sistemazione degli spazi pubblici dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area per i diversamente abili;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione degli spazi pubblici come sopra riportato.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati; l'area è interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904, così come rappresentato nella tav. 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio: - mantenimento della morfologia e delle quote naturali del terreno - impiego di alberature, siepi e masse vegetazionali tipiche della macchia mediterranea - realizzazione di uno spazio di belvedere per il godimento delle vedute verso il mare e l'arcipelago.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Trattandosi di aree di proprietà comunale, l'attuazione dell'intervento avverrà previa definizione di procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore. Il Comune potrà in ogni tempo procedere all'approvazione di un progetto di opera pubblica per la sistemazione dell'area. **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). Relativamente alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua, in questo tratto storicamente tombato, già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994 : Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere". 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), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
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 alle aree comprese nella presente 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: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde; - per l'autorimessa interrata sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "r1".



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

EX MAGAZZINI AURELIA — AT 26

DATI DI BASE

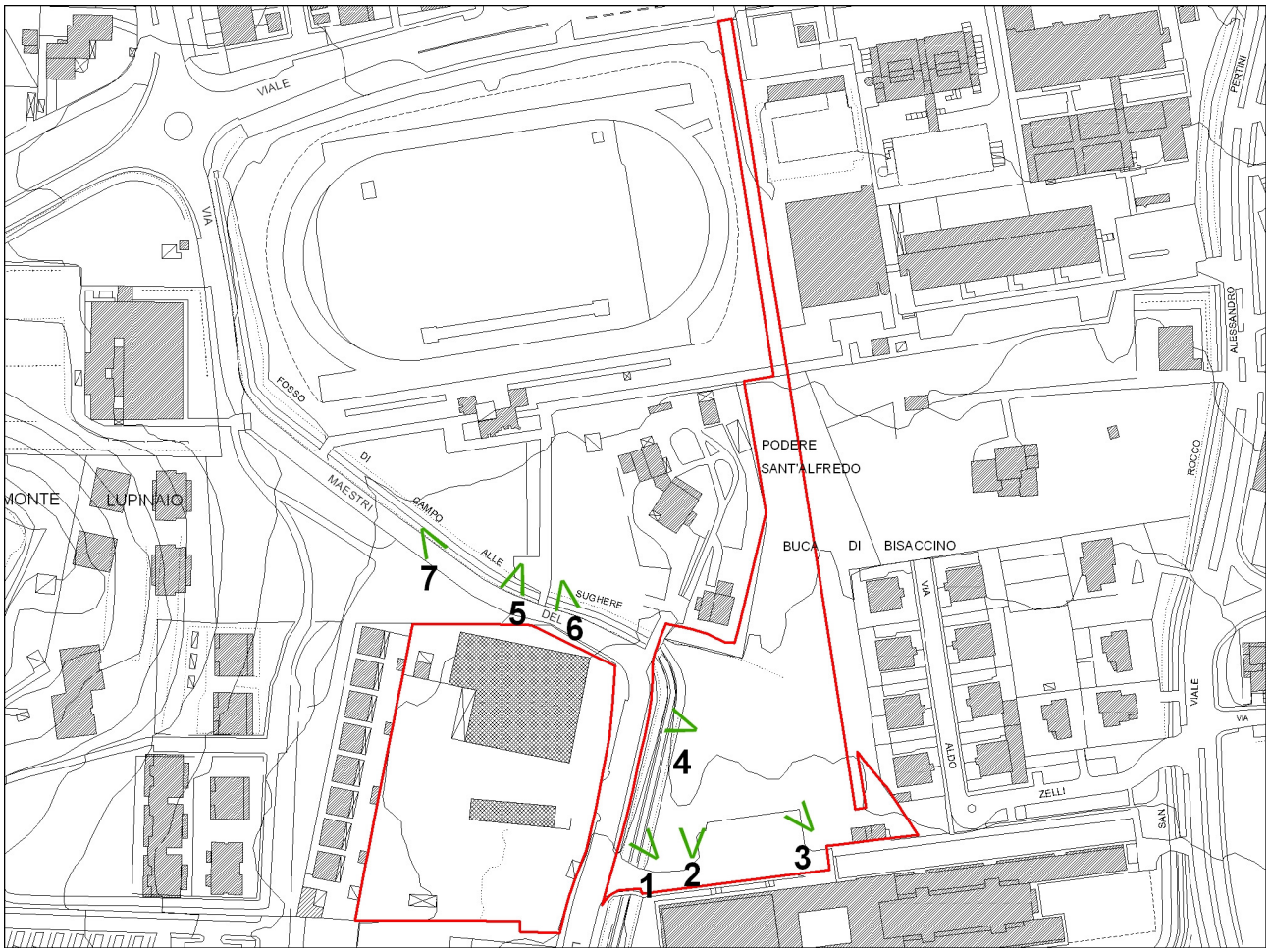
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Buca di Bisaccino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 17.140
	Superficie Coperta esistente	mq 2.400
	Volume esistente	mc 15.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca di Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale pari a 8840 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso, riconosciuto dal P.S. d'Area come area critica da delocalizzare (AC 71); l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di sup. territoriale pari a 8300 mq, inedificato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale.
OBIETTIVI e FINALITA'	-delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio; - accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano; -creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio. Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico 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 17.500 mc - N° alloggi max 29 - SLP max: 5.750 mq , esclusa SLP da destinare a funzioni pubbliche La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - rapporto di copertura (Rc) riferito all'area insediativa pari al 30% - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4 piani fuori terra con piano terra H interna = 3,5 mt - tipologia edilizia ammessa: pluripiano/in linea/a piastra

	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (fino a medie strutture di vendita, o struttura di vendita in forma aggregata o centro commerciale fino a 2.500 mq, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare) - direzionale (uffici pubblici e privati e servizi) - residenziale (escluso p.t. del nuovo complesso) - funzioni pubbliche o di interesse pubblico
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo organismo edilizio dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati (edifici in linea, piastra, ecc.), e in modo da determinare uno spazio di uso pubblico protetto sul fronte ovest; - lungo il perimetro dell'area di intervento, lato ovest, si dovrà prevedere una congrua alberatura; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il percorso ciclo - pedonale di collegamento tra il polo scolastico di Via della Pace e quello del Perticale dovrà essere opportunamente alberato; - la piazza di uso pubblico, dovrà essere attrezzata con sedute, arredi vegetazionali ed elementi ombreggianti; **requisiti funzionali:** - il nuovo complesso dovrà garantire la permeabilità pedonale tra gli spazi di uso pubblico sul fronte ovest e le attrezzature pubbliche, oggetto di sistemazione, previste ad est di Via Lerario - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione a livello interrato; - l'accesso al parcheggio interrato dovrà avvenire garantendo adeguate condizioni di sicurezza su Via Lerario realizzando, se necessario, una nuova rotatoria in corrispondenza dell'innesto con Via De Sanctis;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione a parcheggio (mq. 3200 ca) e a verde attrezzato (mq 6300 ca) delle aree ad est di Via Lerario; - realizzazione del percorso di collegamento ciclo-pedonale lungo il campo di atletica che si riconnetta all'esistente percorso pedonale; - sistemazione di uno spazio di uso pubblico sul fronte ovest del nuovo complesso edilizio. - riserva di 3 alloggi a canone concordato (taglio medio 80 mq slp) - cessione gratuita al Comune di locali da destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico per una slp pari a 150 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.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 - dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del R.U.
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.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994 : Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume

	Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere". 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), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
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'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); - preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi; - 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



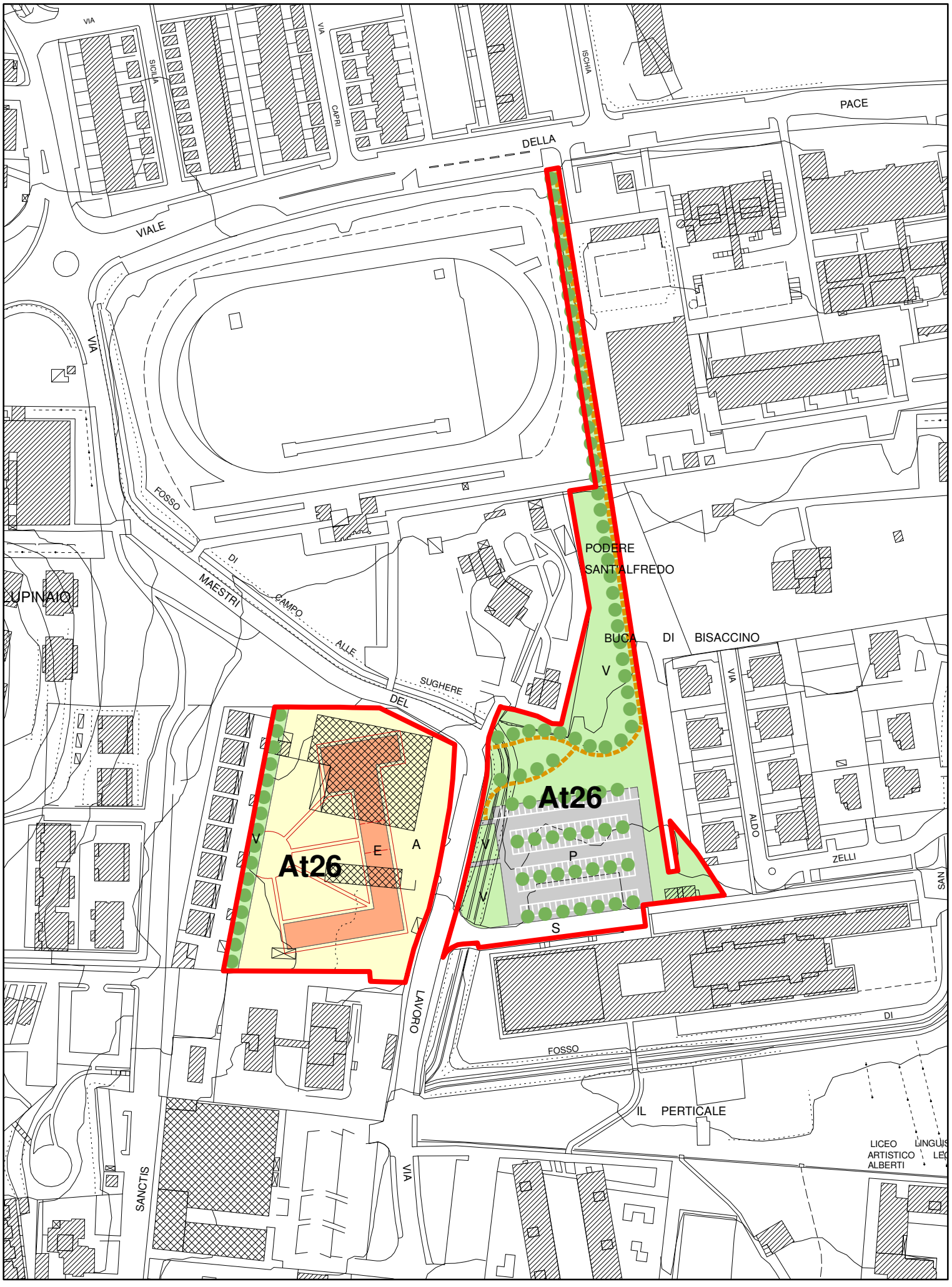
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

ITC Einaudi	AT 27

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Viale Michelangelo	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica (Provincia di Livorno)	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 20.820
	Superficie Coperta esistente	mq. 2.754
	Volume esistente	mc. 24.200

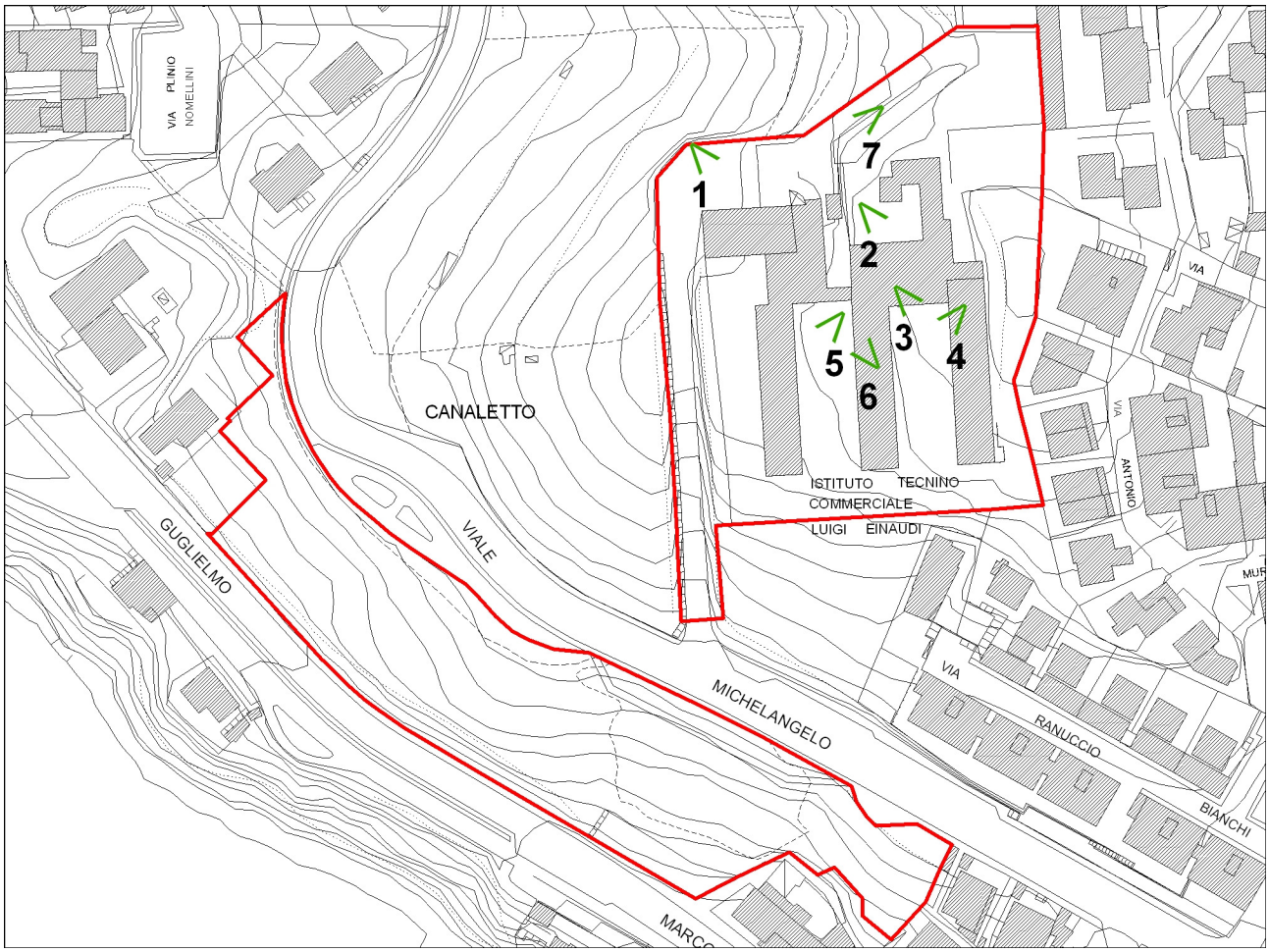
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area comprende il complesso scolastico Einaudi di proprietà provinciale, attualmente sede dell'istituto tecnico commerciale. Il complesso, risalente ai primi anni '70, è caratterizzato da un'architettura di buona fattura e qualità ed è articolato in più corpi di fabbrica a livelli sfalsati. Il complesso è collocato sulle pendici collinari di Poggio Mazzano in posizione panoramica e gode di una eccezionale visuale sull'arcipelago toscano. L'AT comprende altresì le aree a verde pubblico poste lungo Viale Marconi, per complessivi 8.400 mq. circa. Si tratta di aree già di proprietà comunale, in parte attrezzate, connotate dalla presenza di alberature di alto fusto.
OBIETTIVI e FINALITA'	- delocalizzazione dell'istituto tecnico superiore nei plessi scolastici del quartiere Montemazzano-San Rocco con l'obiettivo di determinare un unico polo scolastico integrato di facile accessibilità (sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati); - valorizzazione del complesso immobiliare pubblico esistente, che si presta ad una riconversione a fini residenziali o ricettivi, valorizzati dalla collocazione di grande pregio panoramico e paesaggistico.
DISPOSIZIONI GENERALI	E' prevista la riconversione funzionale dell'intero complesso scolastico per fini residenziali e/o ricettivi mediante interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione e di parziale sopraelevazione (opzione 1). In particolare per i diversi corpi di fabbrica, identificati nella scheda grafica allegata con lettera maiuscola, in neretto, sono stabilite le seguenti modalità d'intervento: corpi di fabbrica A: ristrutturazione edilizia (r3a) corpo di fabbrica B: ristrutturazione edilizia (r3a), sostituzione con parziale sopraelevazione di un livello; corpo di fabbrica C: ristrutturazione edilizia (r3a) corpo di fabbrica D: ristrutturazione edilizia (r3a), sostituzione (s). In alternativa si potrà operare con un intervento di demolizione (totale o parziale) del complesso esistente, qualora la riconversione funzionale a fini residenziali o ricettivi dello stesso si dimostri di difficile realizzazione, e previa valutazione della capacità di integrazione della nuova soluzione progettuale rispetto alle componenti paesaggistiche (opzione 2).

	Gli spazi esterni del complesso potranno essere attrezzati per: - aree di sosta, che potranno essere coperte con strutture ombreggianti; - aree a verde condominiale; - attrezzature sportive e ludiche condominiali (quali piscina, campi da gioco, percorsi fitness, ecc.). Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: -SLP aggiuntiva per il corpo di fabbrica B: mq 450 -n. alloggi max: 42 (taglio medio alloggi: 80 mq SLP); -n. posti letto max: 140 posti letto (SLP min/posto letto comprensiva servizi comuni :30 mq.) Sono ammissibili altresì incrementi della SLP esistente per la realizzazione di elementi accessori quali logge, terrazze, scale e rampe di collegamento di cui alla sezione " disposizioni normative". Tali parametri dovranno essere osservati anche nel caso di destinazione mista (residenziale/ricettiva) e nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, totale o parziale del complesso esistente (opzione 2).
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): Opzione 1 - riconversione funzionale complesso esistente: corpo di fabbrica B: pari all'altezza del corpo di fabbrica A; corpo di fabbrica D: pari all'altezza del corpo di fabbrica C Opzione 2 –demolizione e ricostruzione (totale o parziale) complesso esistente: mt. 7.50 , fatte salve altezze maggiori per gli edifici esistenti oggetto di eventuale intervento di recupero
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale; - servizi alla residenza (così come disciplinati al punto 6 dell'art. 17 del presente RU): limitatamente ai corpi di fabbrica B, C e D; - commerciale (esercizi di vicinato): limitatamente al piano terra dei corpi di fabbrica B, C e D; - ricettiva (limitatamente alla tipologia di albergo) e relativi servizi;
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** Opzione 1- riconversione funzionale complesso esistente: - deve essere assicurata l'immagine unitaria dell'architettura originaria del fabbricato, pur introducendo elementi di discontinuità e di innovazione, anche al fine di consentire la riconversione funzionale del complesso, con utilizzo di materiali leggeri e contemporanei; Disposizioni specifiche per i corpi di fabbrica A: - potranno essere integrati/serviti da elementi di distribuzione alle unità abitative/ricettive quali percorsi protetti, pensiline, scale e rampe di collegamento; - è vietata la realizzazione di balconi e terrazze sul fronte ovest dei fabbricati; - sul fronte est è ammessa la possibilità di realizzare nuove strutture indipendenti da attrezzare con *brise soleil* e similari entro le quali ricavare logge di servizio; tali strutture, con aggetto massimo di 1.5 mt., dovranno interessare unitariamente i fronti ad est dei tre fabbricati; - le coperture dei fabbricati potranno essere rese praticabili solo per servizi di uso comune e pertanto potrà essere realizzato un unico elemento di risalita per ciascun corpo di fabbrica;

	- eventuali elementi ombreggianti e parapetti dovranno essere progettati contestualmente all'intervento di riconversione funzionale dei fabbricati; Disposizioni specifiche per il corpo di fabbrica B: - l'eventuale intervento di parziale sopraelevazione del corpo di fabbrica dovrà essere progettato conservando l'attuale percezione del complesso edilizio dal mare; - il dislivello esistente tra il corpo di fabbrica B e il piano di imposta dei corpi di fabbrica C/D potrà essere utilizzato al fine di ricavare autorimesse interrate; Disposizioni specifiche per il corpo di fabbrica C: - è vietata la realizzazione di balconi e terrazze in aggetto; - è ammessa la realizzazione di logge purchè ricavate all'interno del filo del fabbricato esistente; - il fronte nord del fabbricato potrà essere integrato con elementi funzionali sia alla sua ridefinizione formale che alla fruizione e all' accessibilità dell'immobile (quali pensiline, rampe coperte, ecc.); tali elementi potranno interessare anche il fronte del contiguo corpo D. Opzione 2- demolizione e ricostruzione (totale o parziale) del complesso esistente: - il nuovo complesso dovrà integrarsi e raccordarsi con la morfologia del luogo non alterando il rapporto tra costruito e profilo collinare; - il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da architetture e soluzioni costruttive di tipo innovativo e contemporaneo; - il nuovo complesso dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati, sono pertanto escluse tipologie edilizie di tipo estensivo - 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; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - le aree a verde pubblico poste lungo Viale Marconi dovranno essere adeguatamente attrezzate con elementi di arredo di buona fattura e qualità ed illuminazione pubblica; **requisiti funzionali:** - deve essere consentita la permeabilità pedonale interna al fine di collegare gli spazi destinati a funzioni di servizio/commerciali e gli spazi aperti di uso comune previsti sul lato sud dell'AT. - dovranno essere ricavati percorsi pedonali di collegamento tra Lungomare Marconi e Viale Michelangelo;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione delle aree a verde pubblico, di proprietà comunale, poste lungo Viale Marconi, per complessivi 9.100 mq. circa; - 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; è invece interessata: -parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957; -dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio: - l'intervento, complessivamente, dovrà essere progettato conservando l'immagine dell'architettura originaria (opzione 1) e comunque non alterando l'attuale percezione del complesso edilizio dal mare (opzione 1 e 2); - le attrezzature esterne (quali strutture ombreggianti, campi da gioco, ecc.) di maggior impatto visivo non potranno interessare le aree poste a sud dell'AT, visibili dal mare, che dovranno

	invece essere sistemate a verde con adeguate piantumazioni.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, previa alienazione degli immobili di proprietà pubblica. **Condizioni alla trasformazione:** 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 - impatto sulla percezione consolidata del paesaggio. In particolare, nel caso si proponga la demolizione e ricostruzione del complesso (opzione 2), considerata la particolare visibilità dell'area, dovranno essere sottoposte alla valutazione dei competenti uffici comunali ed alla cittadinanza, mediante attivazione di un percorso partecipato, almeno due soluzioni alternative. Il percorso partecipato, da attivare nell'ambito della processo valutativo ai sensi della L.R. 69/2007, sarà svolto a cura e a spese del soggetto proponente in collaborazione con l'amministrazione comunale. L'intervento è soggetto alle seguenti condizioni alla trasformazione: - realizzazione del nuovo plesso scolastico previsto nel quartiere di Montemazzano-San Rocco a cura della Provincia
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 ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti - adeguamenti necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato scolastico esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - per gli spazi a verde privato: art.90 NTA RU- verde privato di pregio ambientale e paesaggistico; - per i fabbricati: ristrutturazione edilizia (r1) .



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

LOC. MONTEMAZZANO	AT_28

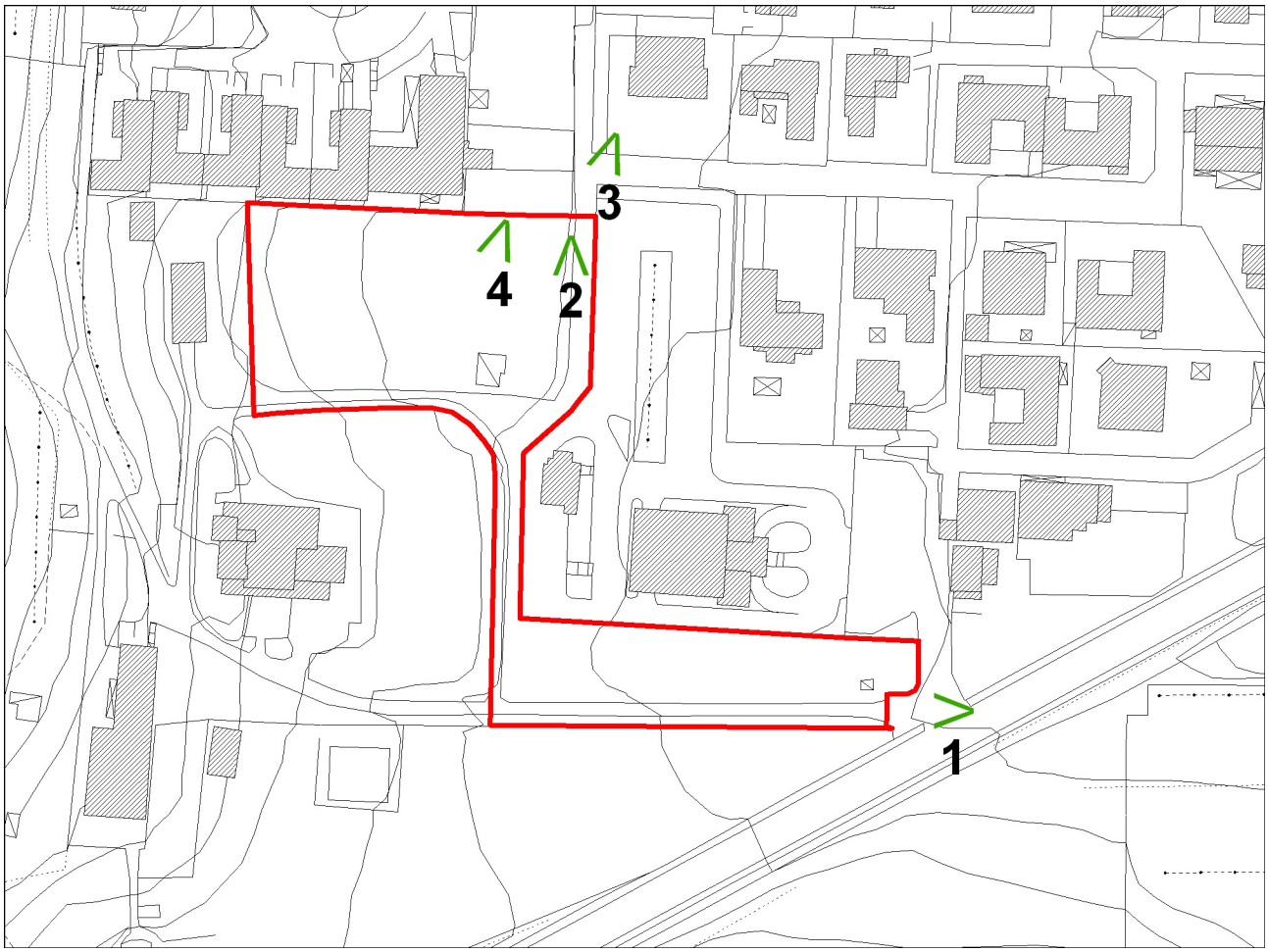
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	loc. Montemazzano	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 4.580
	Superficie Coperta esistente	_____
	Volume esistente	_____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'intervento si colloca al margine sud del quartiere di Montemazzano in prossimità del luogo di culto dei Testimoni di Geova interessando aree per una estensione complessiva pari a 4.580 mq.
OBIETTIVI e FINALITA'	- realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del tessuto residenziale esistente - miglioramento dell'accessibilità al settore meridionale del quartiere di Montemazzano mediante la realizzazione di un nuovo collegamento da Via della Pace - adeguamento delle dotazioni a verde pubblico attrezzato.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede un intervento di completamento edilizio a saldatura del tessuto residenziale esistente. I manufatti preesistenti all'interno dell'area dovranno essere demoliti. L'assetto plani volumetrico presente nello schema 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	Dimensionamento dell'intervento: - Volume massimo : mc. 1.740 - N° alloggi 4 - SLP max: 580 mq.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra - tipologia edilizia ammessa: villini replicanti la tipologia già presente nel lotto contiguo
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il progetto dovrà presentare una soluzione che ben si armonizzi con il contesto edificato esistente riproducendo la tipologia insediativa del contiguo tessuto urbano (villini aggregati). **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - la fascia a verde pubblico dovrà essere sistemata con adeguate alberature mantenendo le piante di olivo esistenti e ricavandovi un percorso pedonale; - messa a dimora di alberature lungo la viabilità di nuova

	previsione a schermatura del parcheggio di nuova previsione lungo Via della Pace; **requisiti funzionali:** - i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 potranno essere realizzati a livello interrato/seminterrato.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione e cessione della nuova viabilità, ad unico senso di marcia, di collegamento con Via della Pace; - sistemazione a verde e cessione dell'area, per complessivi mq 1.000, posta in fregio alla sede dei testimoni di Geova; - al fine della determinazione degli standards (parcheggi pubblici/verde) l'intervento è considerato di saturazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 così come rappresentato nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio: - adozione di tipologie edilizie replicanti del tessuto esistente al fine di limitare la percezione del nuovo edificato - incremento e valorizzazione delle alberature esistenti.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di 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 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	In caso di assenza del titolo abilitativo edilizio o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria per i fabbricati esistenti.
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 seguente disciplina: -spazi pubblici: art. 90 delle NTA del RU per le aree a verde; - relativamente agli interventi sugli immobili si applica la categoria di intervento "r1" ristrutturazione edilizia. -alle aree e corti private si applica l'art. 34 delle NTA del RU.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



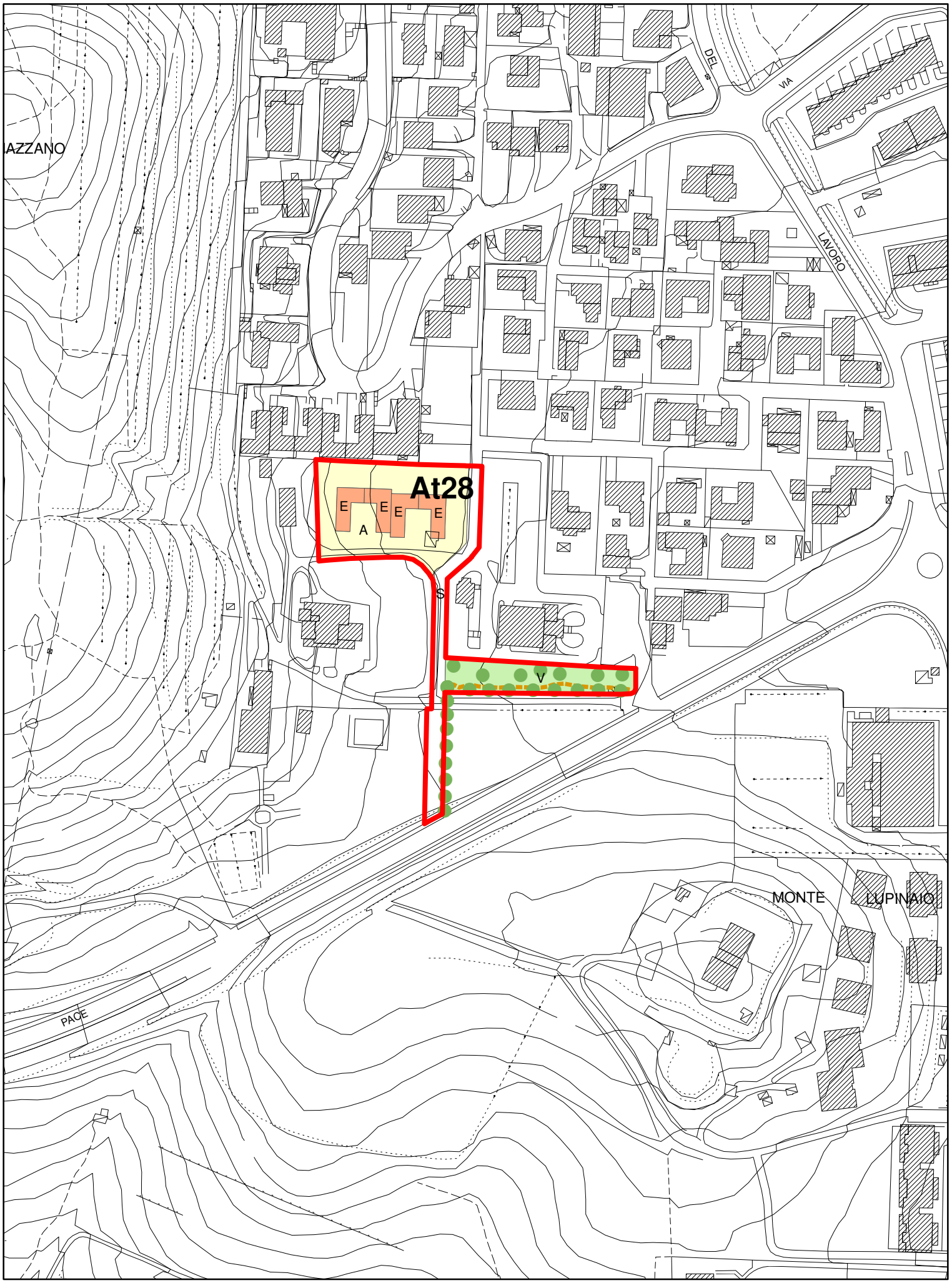
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA NORMATIVA

VALLONE SALIVOLI — AT 29

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Salivoli	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica–privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 2.175
	Superficie Coperta esistente	mq. 860
	Volume esistente	mc. 3.250

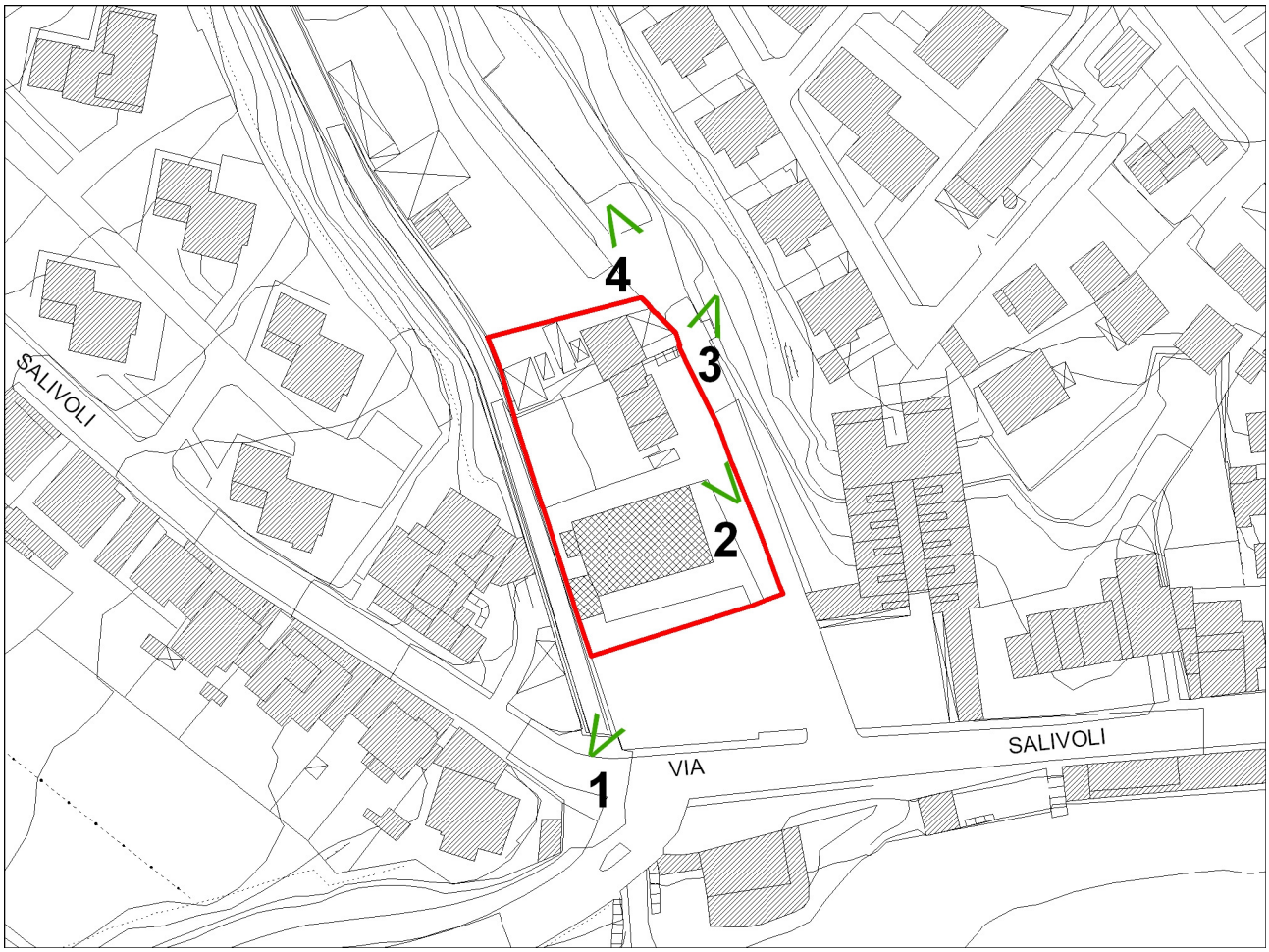
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area si attesta su Via Salivoli in corrispondenza dell'accesso pedonale al "Vallone". Comprende un impianto tecnologico comunale dismesso ed alcuni fabbricati di proprietà privata (la sede della Lega Navale ed una civile abitazione). L'AT comprende parte delle aree critiche identificate dal PS d'Area (AC15 integralmente e AC16 in parte).
OBIETTIVI e FINALITA'	- complessiva riqualificazione e riconversione funzionale dell'area, collocata in prossimità della spiaggia e in testata all'area verde del Vallone, al fine di realizzarvi una piccola struttura turistico-ricettiva; - delocalizzazione delle funzioni incongrue esistenti (sede Lega Navale) e demolizione degli impianti pubblici dismessi (stazione sollevamento acque reflue).
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede il riordino complessivo dell'area da attuarsi mediante la demolizione dei manufatti e dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione alberghiera. Il nuovo fabbricato sarà collocato nella parte sommitale dell'area, di maggiore panoramicità, mentre le aree a valle saranno destinate agli spazi di pertinenza della struttura ricettiva (parcheggi di servizio, piscina, spazi per l'accoglienza all'aperto, ecc.). Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico 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	Dimensionamento dell'intervento: -volumetria: 2.800 mc. -SLP max: 930 mq. -posti letto: n. 38
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Albergo (L.R. 42/2000) e relativi servizi
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - l'intervento, in relazione alla collocazione dell'area posta all'ingresso del percorso lineare del Vallone, dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico privilegiando

	volumetrie a diversa altezza, che si armonizzino con la naturale morfologia del terreno; - si dovranno privilegiare soluzioni architettoniche "leggere" e di linguaggio contemporaneo (con prevalenza dei vuoti sui pieni e pareti vetrate schermate da *brise soleil);* - in alternativa alla completa demolizione dei fabbricati esistenti si potrà recuperare l'edificio abitativo esistente, da integrare, fino alla concorrenza della slp max, con nuovi corpi di fabbrica. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **requisiti funzionali:** - l'accesso carrabile alla struttura ricettiva è previsto dal parcheggio pubblico, al fine di evitare traffico veicolare lungo il percorso del Vallone.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standards, 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. In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'AT è interessata: -dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con D.M. 22/9/1957; - vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923; - fasce di rispetto di tutela assoluta dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904. Tali aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Fermo restando il rispetto dei criteri progettuali sopra indicati, l'intervento dovrà curare particolarmente l'arredo vegetazionale , con impiego di essenze mediterranee sul fronte del parcheggio pubblico e lungo il confine con il percorso del Vallone. La piscina a servizio dell'albergo, qualora prevista, dovrà essere realizzata con rivestimenti e materiali che ne assicurino la mitigazione visiva curando in particolare la scelta cromatica degli stessi.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, previa alienazione delle aree di proprietà comunale. **Condizioni alla trasformazione:** 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 - inserimento paesaggistico. L'intervento è soggetto alle seguenti condizioni alla trasformazione: -trasferimento sede Lega Navale e area deposito natanti in altro ambito specificatamente dedicato alla nautica.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Sotto l'aspetto idraulico l'area ricade nella Classe di Pericolosità idraulica I.1 (pericolosità bassa) risulta adiacente al Rio Salivoli, oggetto di studi idraulici nel suo tratto più a monte che evidenziavano la sicurezza per eventi con Tr200 del tratto incassato. 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) 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. Per gli aspetti idraulici, la fattibilità è riconducibile alla Classe F.3i (fattibilità condizionata): le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le eventuali opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



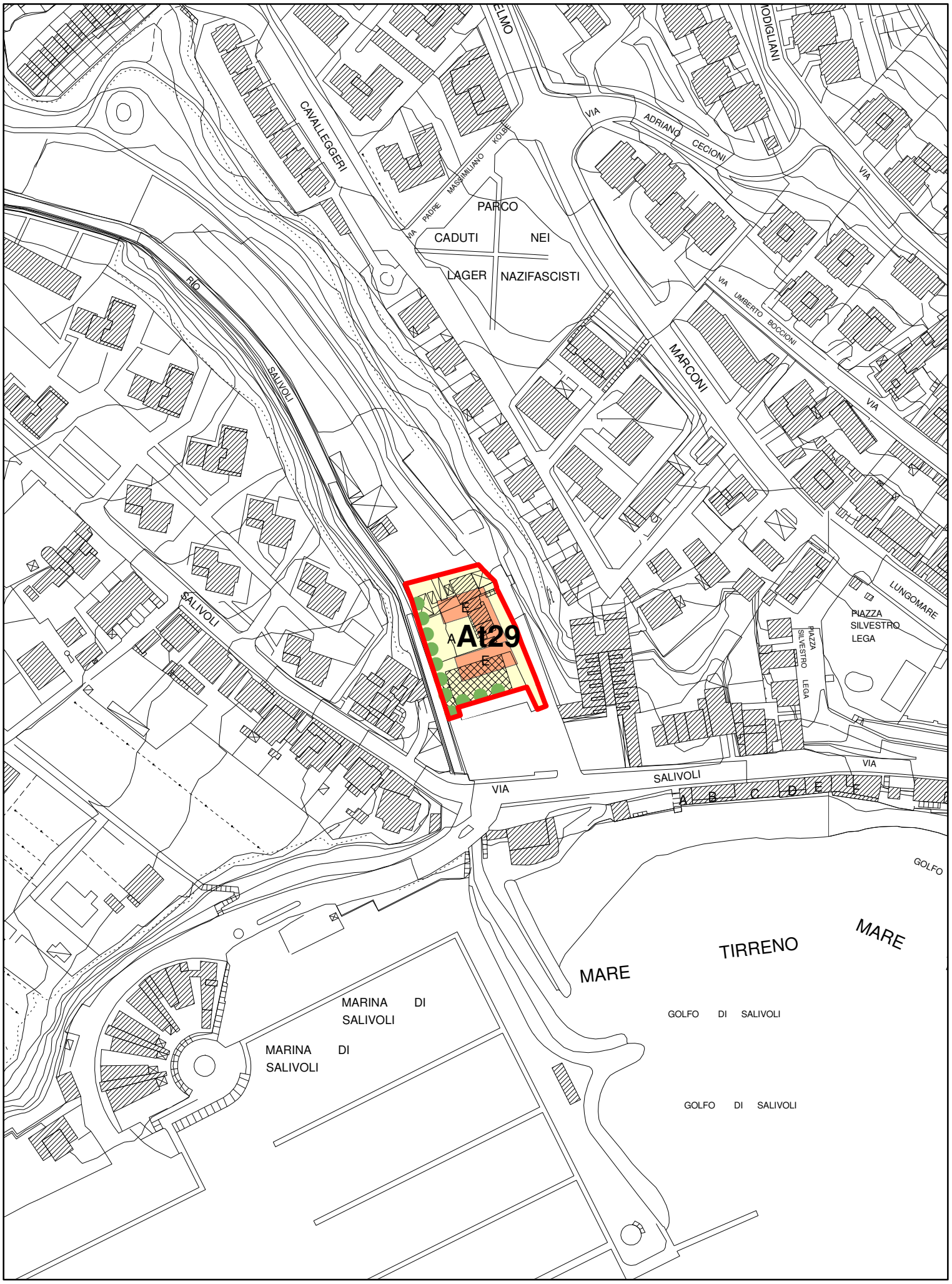
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

WATERFRONT SALIVOLI

AT_30

DATI DI BASE

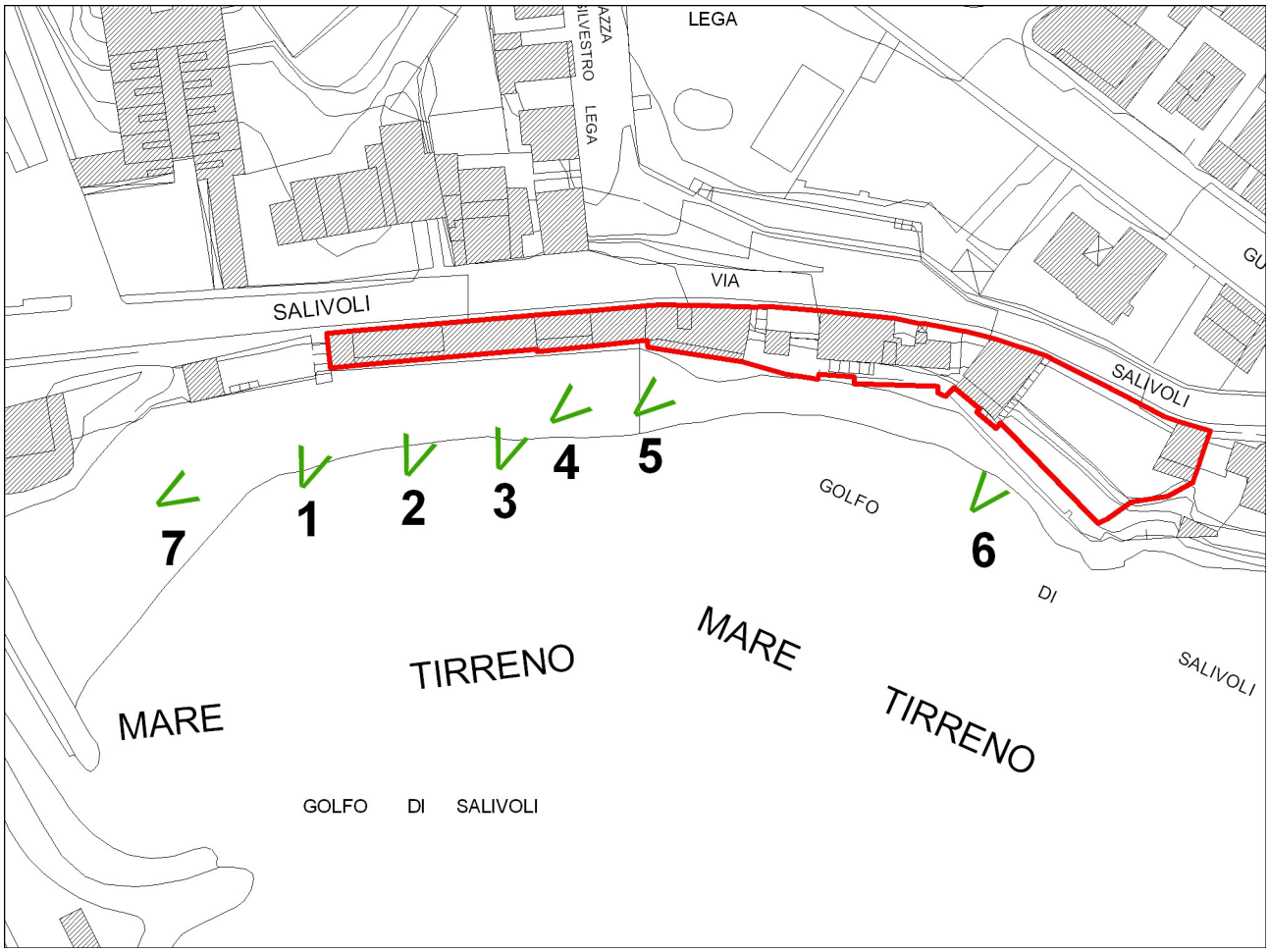
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Salivoli	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 2.063
	Superficie Coperta esistente	mq. 1.042

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area comprende il fronte edificato che si affaccia sulla spiaggia e il golfo di Salivoli. Il fronte si presenta, sotto il profilo formale ed architettonico, eterogeneo e frammentario comprendendo immobili di origine e tipologia diversa, altezza variabile tra uno e quattro livelli fuori terra nonché alcuni "vuoti" rimasti inedificati.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ridefinire l'immagine del *waterfront* di Salivoli sotto il profilo architettonico e formale superando le attuali condizioni di degrado e frammentarietà; - accrescere la ricettività turistica urbana in un'area di particolare pregio ed attrattività (affaccio diretto sulla spiaggia e il mare, prossimità al porto turistico di Salivoli); - favorire la creazione di tipologie ricettive del tipo "albergo diffuso" e le possibili sinergie con le altre strutture ricettive previste nell'ambito di Salivoli (AT 29).
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede il riordino complessivo del fronte edificato, mediante interventi di ristrutturazione, sostituzione, sopraelevazione e completamento, al fine di riconvertire progressivamente il patrimonio edilizio a funzioni di tipo ricettivo (albergo). Per ciascun fabbricato, contraddistinto nella scheda grafica allegata, con lettera maiuscola sono stabilite le seguenti modalità d'intervento: fabbricato A: rialzamento in sagoma (am2) fabbricato B: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato C: rialzamento in sagoma (am2) fabbricato D: ampliamento verticale (am1) fabbricato E: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato F: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato G: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato H: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato L: nuova edificazione (cu) Per l'impianto ENEL presente nell'AT sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento funzionale. Per l'intervento di completamento previsto nell'area di sedime L, l'ingombro massimo a terra del nuovo fabbricato indicato nella scheda grafica allegata è prescrittivo, fatto salvo l'aggetto di logge, balconi e porticati. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: -SLP max: fabbricato A: 35 mq (aggiuntiva alla SLP esistente) fabbricato C: 130 mq (aggiuntiva alla SLP esistente) fabbricato L: 700 mq. -n. posti letto max per gli interventi sui fabbricati A, C e sull'area di sedime L: n. 18; non determinati per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): fabbricato A: rialzamento fino all'altezza edificio B fabbricato C: rialzamento fino all'altezza dell'edificio B fabbricato D: sostituzione della copertura inclinata con copertura piana fino al raggiungimento dell'altezza massima esistente fabbricato L: fino alla quota massima del muro di recinzione esistente posto lungo la strada Salivoli, salvo il corpo scala/ascensore che potrà eccedere detta altezza; per questo intervento è ricompresa nell'altezza massima il parapetto della copertura piana, qualora realizzato in muratura;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Albergo (L.R. 42/2000) e relativi servizi - Ristorazione
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - gli interventi edilizi, ancorchè attuabili separatamente, dovranno essere caratterizzati da unitarietà di linguaggio architettonico, finiture e materiali, richiamando gli interventi di ristrutturazione di recente realizzazione; - i fronti dei fabbricati, dovranno essere caratterizzati dalle presenza di logge e balconi ricercando soluzioni compositive equilibrate tra "pieni" e "vuoti"; - coperture dei fabbricati dovranno essere piane; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **_____** **requisiti funzionali:** - i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89, dovuti limitatamente agli interventi di sostituzione edilizia e di completamento, potranno essere ricavati sulla copertura dei nuovi fabbricati; in alternativa potranno essere individuati fondi/aree nelle vicinanze dell'AT ai sensi di quanto previsto all'art. 87 delle NTA del presente RU; ad integrazione della quota dovuta, potrà essere riservato, nel parcheggio pubblico esistente in loc. Calamoresca, un massimo di n. 6 posti auto a servizio delle nuove strutture ricettive (limitatamente agli interventi di sostituzione e di completamento) il cui canone verrà quantificato in sede attuazione dell'intervento; - per l' intervento di completamento previsto nell'area di sedime L dovrà essere assicurato un accesso pubblico dalla strada di Salivoli alla spiaggia sottostante.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Le dotazioni di standards pubblici sono dovute limitatamente all'intervento di completamento sull'area di sedime L che al fine della determinazione degli standards, 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 a costruire. In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; L'AT è interessata:

	- dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957; - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge); - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione "disposizioni normative" è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato.
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' sempre ammessa la facoltà di presentare istanza di permesso a 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.4 (pericolosità molto elevata), in quanto interessata da fenomeni di dissesto attivi censiti, collegati all'evoluzione della falesia marina ed alla sua area di influenza. 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): le trasformazioni previste, limitatamente agli interventi che comportano la realizzazione di nuove volumetrie, sono condizionate all'esecuzione di interventi di consolidamento delle opere di fondazione di contenimento esistenti da dimensionare sulla base delle spinte del terreno nelle condizioni attuali e dei sovraccarichi indotti dai fabbricati in progetto. Le indagini riferite agli interventi ricadenti in classi di fattibilità F.4g 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, ad esclusione della previsione relativa al fabbricato L (completamento edilizio). In attesa dell'attuazione dell'intervento disciplinato dalla presente scheda, e, per il fabbricato L, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del RU, 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 dalla presente scheda, 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



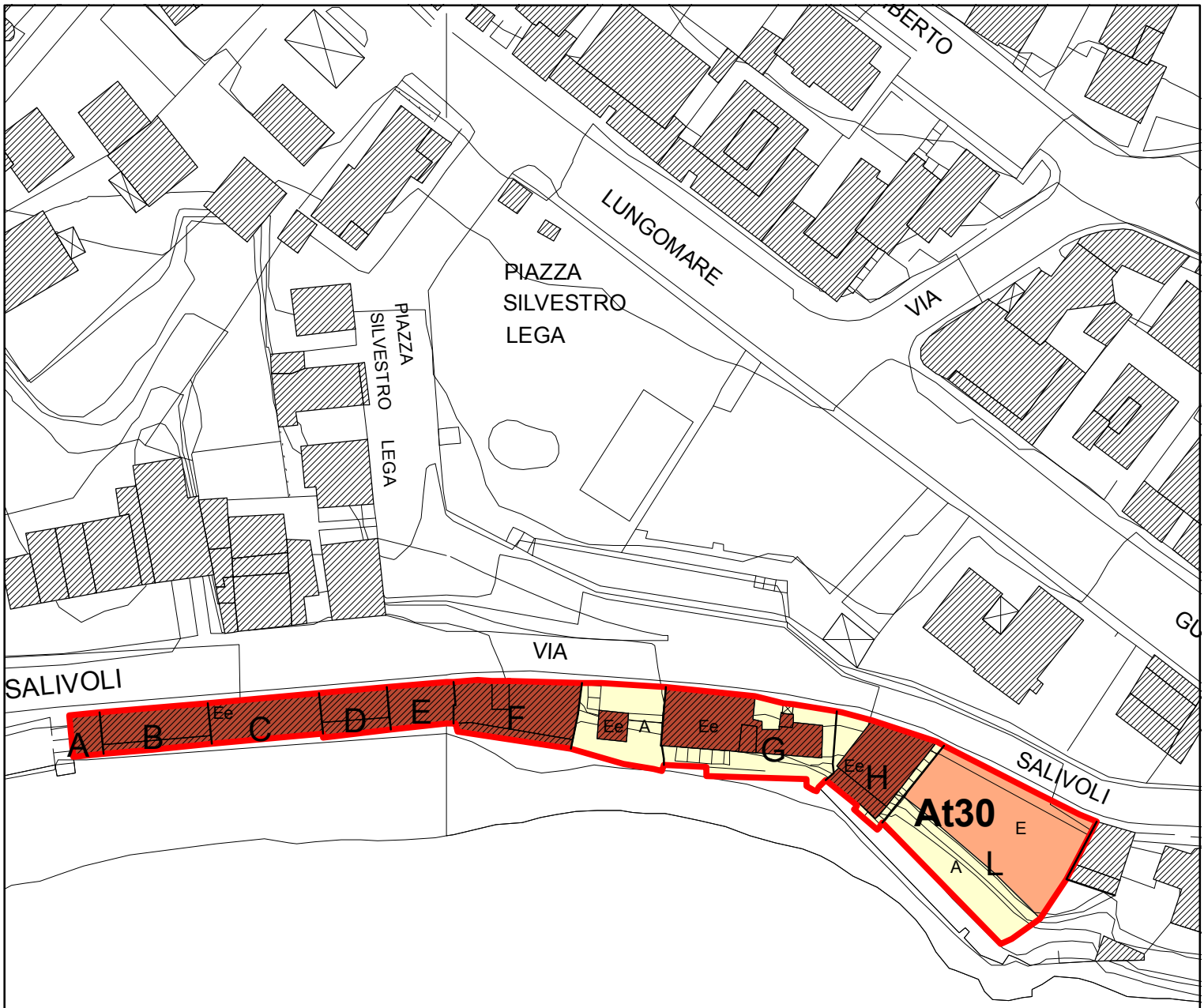
Foto 5



Foto 6



Foto 7



GOLFO DI SALIVOLI

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

SCHEDA
NORMATIVA

AREA SPORTIVA Loc. Ghiaccioni — AT 31

DATI DI BASE

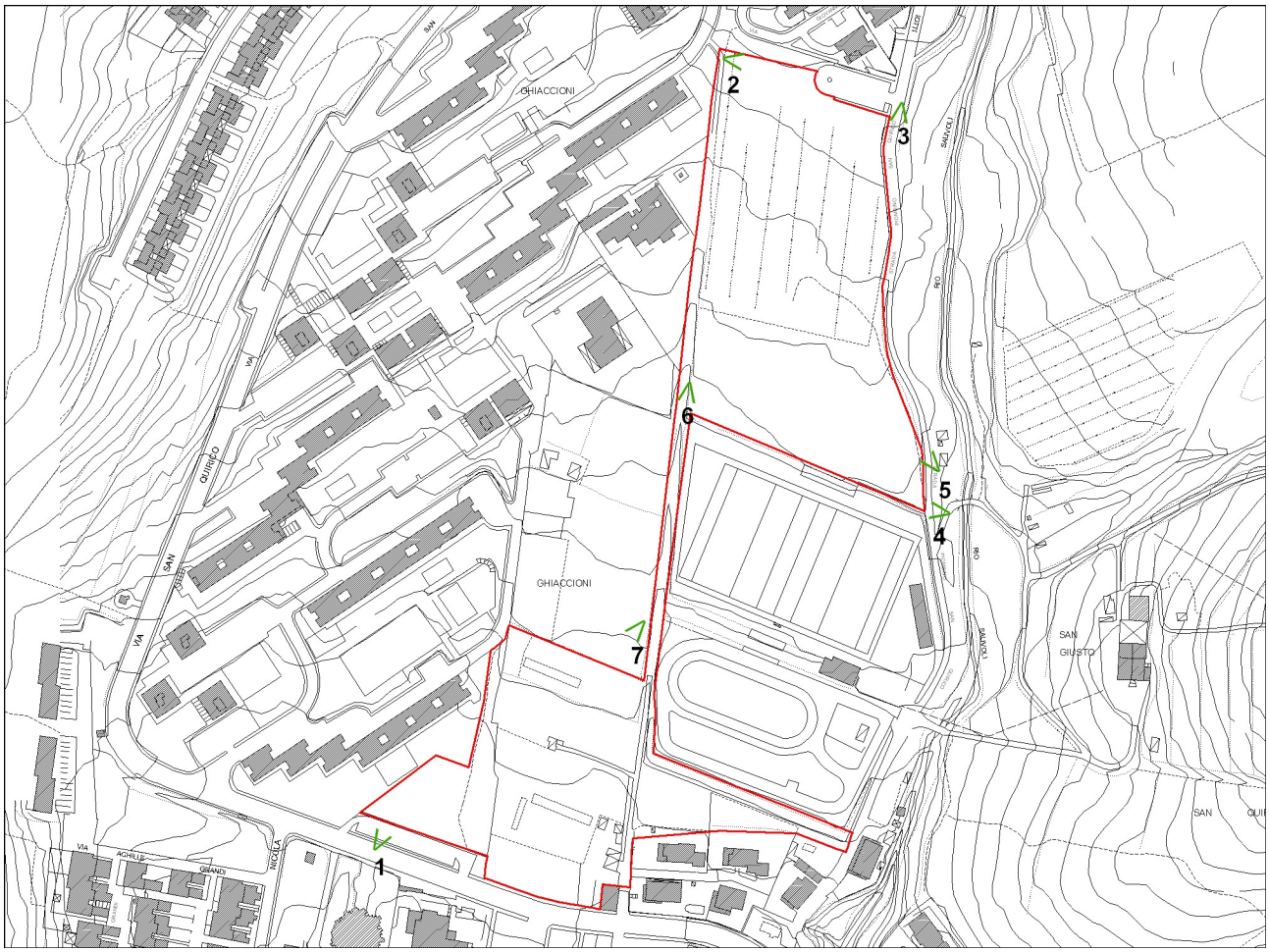
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Ghiaccioni	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 39.200
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'Area di Trasformazione si articola in due aree collocate tra l'insediamento residenziale dei Ghiaccioni ad ovest, riconosciuto come invariante strutturale nel P.S. d'Area, e che il Regolamento Urbanistico individua quale "impianto urbano di particolare valore identitario", e la strada Piombino-S.Quirico ad est. Si tratta di una vasta area, in prevalenza di proprietà comunale, pari a 39.200 mq, in leggero declivio, che ben si presta al potenziamento delle strutture sportive già presenti. In particolare l'area posta lungo la strada denominata Piombino-S.Quirico, di circa 23.100 mq, è contigua al complesso esistente del pattinodromo e del campo di rugby; l'area più prossima all'insediamento residenziale dei Ghiaccioni, di circa 16.100 mq, è invece libera da impianti e costruzioni. Un sentiero sterrato collega le due aree.
OBIETTIVI e FINALITA'	- potenziamento del polo sportivo esistente, che dovrà ulteriormente accrescere la funzione di servizio per il settore urbano occidentale, con ulteriori attrezzature sportive e ludico ricreative; - potenziamento delle dotazioni di parcheggio esistenti, a servizio del complesso sportivo; - potenziamento della percorribilità pedonale e ciclabile dell'ambito interessato
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede nell'area posta a nord dell'AT: - la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche attraverso il potenziamento degli impianti sportivi esistenti, quali: - la realizzazione di un campo di rugby ausiliario ed i relativi servizi, - un nuovo complesso sportivo che potrà ospitare campi da tennis, campi da gioco polifunzionali (basket, volley,calcetto, ecc.) palestre ed i relativi servizi; - l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente posto all'estremità nord dell'AT, con accesso dalla strada Piombino-S.Quirico. Si prevede inoltre nell'area posta a sud dell'AT: - la realizzazione di un ulteriore complesso ludico-sportivo, integrato con servizi di accoglienza, ristorazione, servizi alla persona (quali centro benessere, centro fisioterapico, studi medici, ecc.) nonchè piccoli esercizi commerciali attinenti alle funzioni sportive e ricreative. Il complesso sarà integrato con ulteriori dotazioni di parcheggio pubblico in ampliamento di quelli esistenti. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico 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: **impianti sportivi e servizi ambito nord:** non è stabilita la SLP max trattandosi esclusivamente di attrezzature e servizi di interesse pubblico **impianti sportivi e servizi ambito sud:** SLP max pari a mq 1.700 (prescrittiva) di cui SLP max per servizi commerciali/ristorazione 35% n. posti letto max: 50 **parcheggi pubblici (dotazione minima):** superficie ambito nord: mq. 1.500 superficie ambito sud: mq. 1.500
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - attrezzature sportive e ludico-ricreative - servizi alla persona attinenti alle funzioni sportive e ricreative - servizi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, attinenti alle funzioni sportive e ricreative - foresteria
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - per il complesso sportivo dell'ambito sud è prescrittiva la soluzione di un unico organismo edilizio con aggregazione di volumi ad uno e due livelli; - si dovranno prevedere adeguate schermature arboree , con essenze di alto fusto e arbustive, perimetrali agli impianti sportivi esistenti e di nuova realizzazione, nonché lungo i nuovi percorsi pedonali/ciclabili; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - i parcheggi dovranno inserirsi nel contesto con abbondanti alberature e spazi verdi; **requisiti funzionali:** - si dovrà realizzare un sistema di percorsi pedonali/ciclabili che assicurino la permeabilità del complesso sportivo sia in direzione nord-sud , sia in direzione est ovest. - lungo il perimetro dell'AT, utilizzando anche i percorsi pedonali e ciclabili di previsione, potrà inoltre essere individuata una "pista polifunzionale" da utilizzare per le diverse discipline sportive (corsa, podismo, ecc.).
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 di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957. - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	- in considerazione della particolare visibilità dell'area, posta ai margini dell'edificato urbano in zona pedecollinare di pregio, nonchè della contiguità con l'insediamento residenziale dei Ghiaccioni, l'intervento dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico e le relazioni con il contesto edificato; - i nuovi fabbricati previsti negli ambiti nord e sud dell'AT

	dovranno prevedere l'impiego di materiali e soluzioni progettuali che, pur introducendo forme e linguaggi di tipo contemporaneo, ben si armonizzino con il contiguo complesso residenziale dei Ghiaccioni.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o Progetto di opera pubblica. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi. **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). Sotto l'aspetto idraulico l'area ricade nella Classe di Pericolosità idraulica I.1 (pericolosità bassa) risulta adiacente al Rio Salivoli, oggetto di studi idraulici nell'ambito dell'intervento IU11 del previgente PRG che ne hanno individuato criticità e soluzioni di tipo strutturale. 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) 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. Per gli aspetti idraulici, la fattibilità è riconducibile alla Classe F.3i (fattibilità condizionata): le trasformazioni previste sono condizionate al completamento delle opere previste per la messa in sicurezza locale del rio Salivoli.
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 piano attuativo o 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.



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

LOC. SAN QUIRICO	AT 32

DATI DI BASE

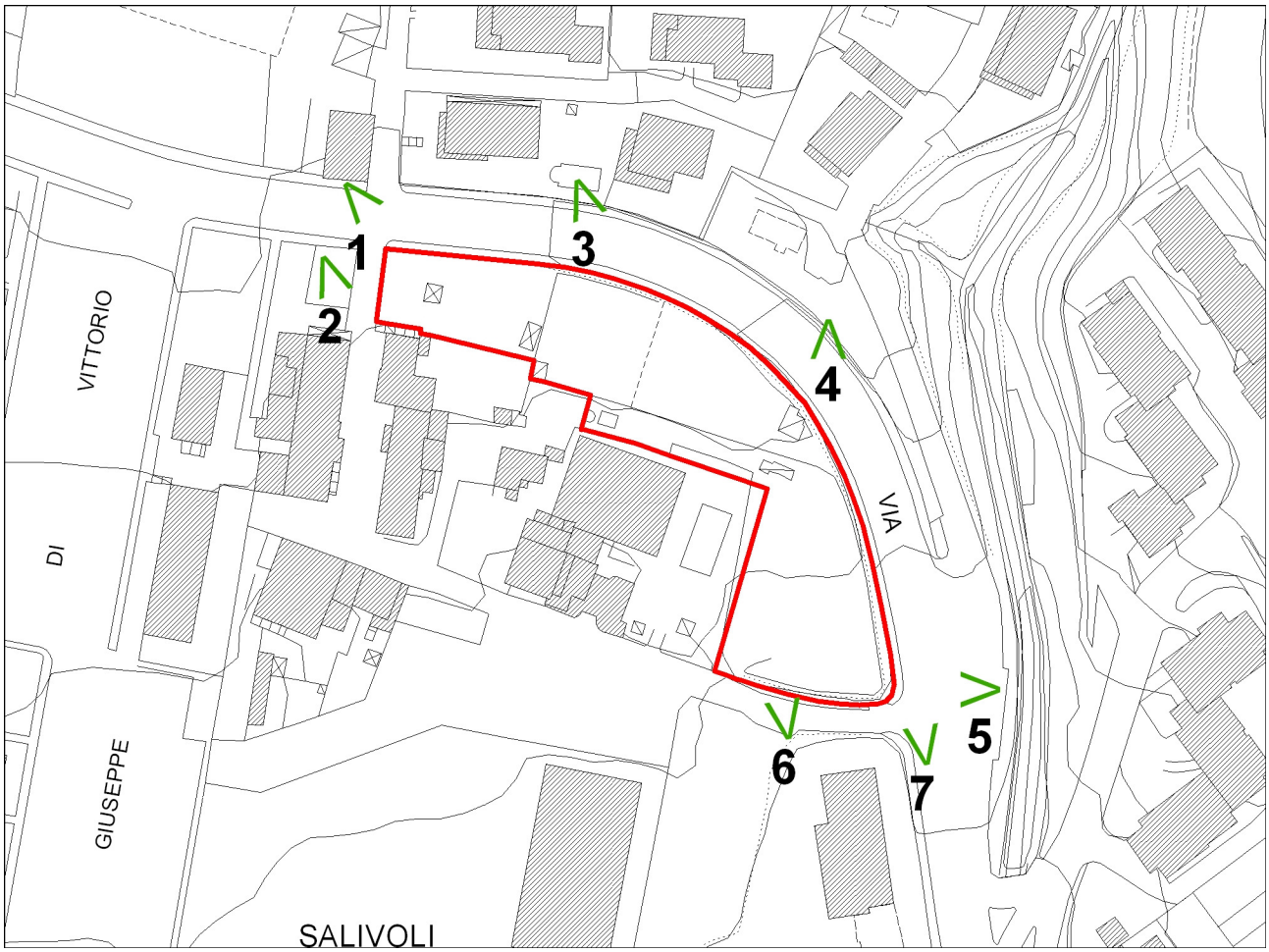
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	loc. San Quirico	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 3310
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'intervento si colloca nel settore ovest della città, lungo la Via di S.Quirico. L'ambito urbano in cui si colloca l'area è caratterizzato da un tessuto insediativo eterogeneo nel quale si ritrovano, oltre ad un nucleo abitato di matrice rurale sostanzialmente trasformato in epoca recente, edifici specialistici (palestra, edifici scolastici ecc.) ed un complesso residenziale di recente realizzazione. L'area d'intervento, di superficie pari a 3310 mq., è caratterizzata da verde allo stato naturale ed orti urbani.
OBIETTIVI e FINALITA'	- realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del nucleo di matrice rurale esistente - incremento delle dotazioni di verde pubblico a servizio del quartiere - riqualificazione del contesto edificato caratterizzato da frammentarietà del tessuto insediativo
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento residenziale attestato lungo la Via di S.Quirico, a delimitazione del nucleo edificato esistente - sistemazione di un'area a verde pubblico da riconnettere al sistema degli spazi pubblici esistenti (parcheggi e viabilità). Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato con riferimento alla collocazione ed aggregazione dei fabbricati nell'area insediativa. 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 1.500 mc - N° alloggi max 6 - SLP max: 500 mq
	Parametri urbanistici ed edilizi - altezza massima (H max) : 2 piani f.t. - tipologia edilizia ammessa: in linea/a schiera
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale
DISPOSIZIONI	**criteri tipo-morfologici e progettuali:**

NORMATIVE	- il nuovo complesso residenziale dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica e riferirsi, per tipologia, partitura delle facciate (prevalenza dei pieni sui vuoti), e materiali al nucleo di matrice rurale retrostante; - si dovrà assecondare la morfologia naturale del terreno limitando interventi di sbancamento e rimodellazione delle quote attuali; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - l'area a verde dovrà essere sistemata con la messa a dimora di essenze ad alto fusto, percorsi pedonali, adeguata illuminazione nonché arredi ed attrezzature per il gioco dei bambini; **requisiti funzionali:** - le autorimesse pertinenziali potranno essere ricavate a livello interrato o in superficie nelle aree di pertinenza dei fabbricati; potranno essere realizzati a tal fine posti auto coperti o autorimesse, da uniformare ai caratteri architettonici del complesso edilizio; - l' accesso carrabile al nuovo complesso residenziale è previsto dalla viabilità parallela a Via di Vittorio, di servizio al nucleo abitato esistente, con esclusione di nuovi accessi carrabili su Via S. Quirico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione e cessione aree destinate a verde pubblico, per complessivi mq. 1850.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dai seguenti vincoli: - parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957. - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione "disposizioni normative" è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di 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 nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Sotto l'aspetto idraulico l'area ricade nella Classe di Pericolosità idraulica I.1 (pericolosità bassa) risulta adiacente al Rio Salivoli, oggetto di studi idraulici nell'ambito dell'intervento IU11 del previgente PRG che ne hanno individuato criticità e soluzioni di tipo strutturale. 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) 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. Per gli aspetti idraulici, la fattibilità è riconducibile alla Classe F.3i (fattibilità condizionata): le trasformazioni previste sono condizionate al completamento delle opere previste per la messa in sicurezza locale del rio Salivoli.

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, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area.
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 seguente disciplina: -spazi pubblici: art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



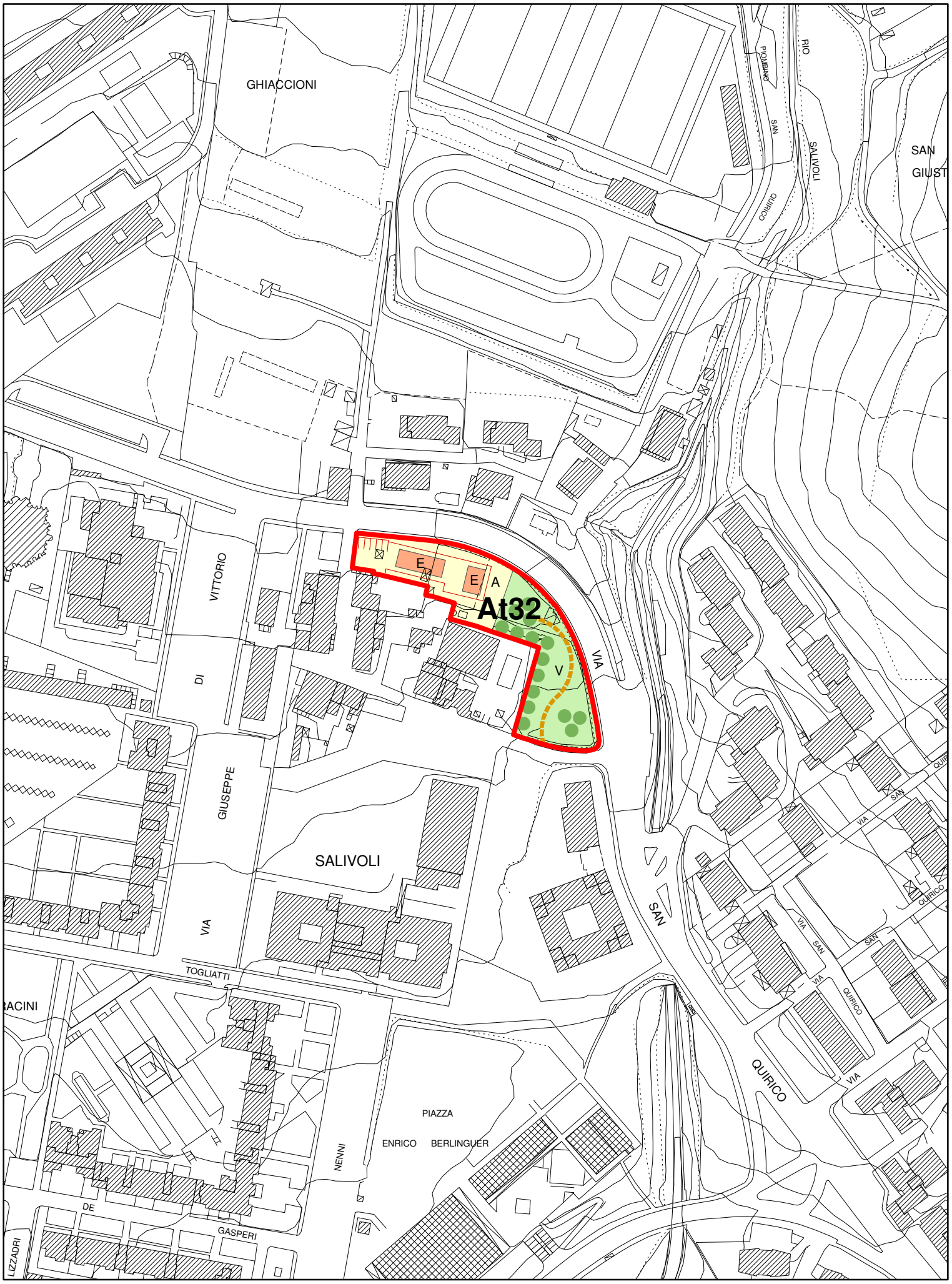
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA GORGONA

AT_33

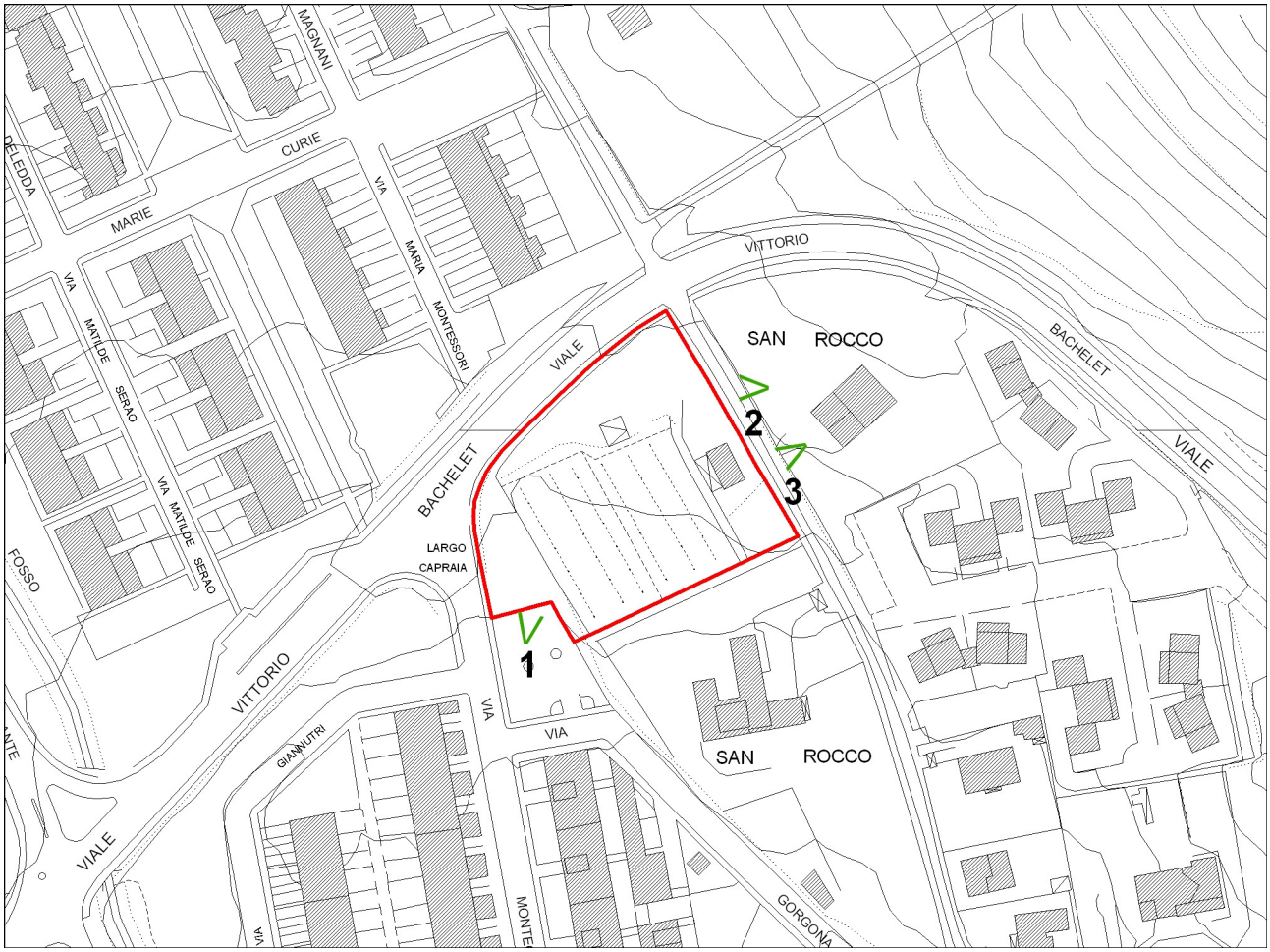
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino		
UBICAZIONE:	Via Gorgona		
UTOE:	6		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	4.500
	Superficie Coperta esistente	mq	140
	Volume esistente	mc	217

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'intervento si estende alle aree ad ovest della Via del Casone fino a Largo Capraia per complessivi mq. 4.500 circa. L'area è caratterizzata dalla presenza di una villa con una vasta area di pertinenza che si presta ad un intervento di completamento.
OBIETTIVI e FINALITA'	- attuazione di un completamento edilizio di qualità con villini isolati - incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio dell'ambito urbano
DISPOSIZIONI GENERALI	E' prevista la realizzazione di due villini isolati, l'ampliamento del villino esistente e la contestuale demolizione dei manufatti precari presenti nell'area. In alternativa è ammessa la realizzazione di un'unica villa isolata. E' altresì previsto l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in L.go Capraia da sistemare con adeguate piantumazioni. 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	Dimensionamento dell'intervento: - Volume massimo (in incremento) : 1.900 mc. - n. alloggi max: 3 (comprensivi dell'unità abitativa esistente oggetto di ampliamento) - SLP max (in incremento): pari a 630 mq.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra - tipologia edilizia ammessa: villini isolati
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il progetto dovrà presentare una soluzione che ben si armonizzi con il contesto paesaggistico perseguendo ove possibile il mantenimento delle alberature di pregio esistenti e prevedendo la messa a dimora di nuove essenze;

	qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - l'area del parcheggio pubblico dovrà essere opportunamente alberata; **requisiti funzionali:** - l'accesso al nuovo insediamento è previsto esclusivamente dall'area a parcheggio pubblico in prossimità di largo Capraia.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione di parcheggi pubblici in continuità con il parcheggio esistente in L.go Capraia per mq 770. Al fine della determinazione degli standard (parcheggi pubblici/verde) l'intervento è considerato di espansione.
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	Nel nuovo intervento edificatorio si dovrà curare particolarmente l'inserimento nel contesto di pregio ambientale perseguendo ove possibile il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti e prevedendo la messa a dimora di nuove essenze autoctone.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di 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). Essendo all'interno di una piccola valle collinare, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.2 (pericolosità media); 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.2i (fattibilità con normali vincoli) 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 dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 86 delle norme del RU per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9 vedi art. 60 norme del RU. - aree e corti private: vedi art. 34 delle norme del RU.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



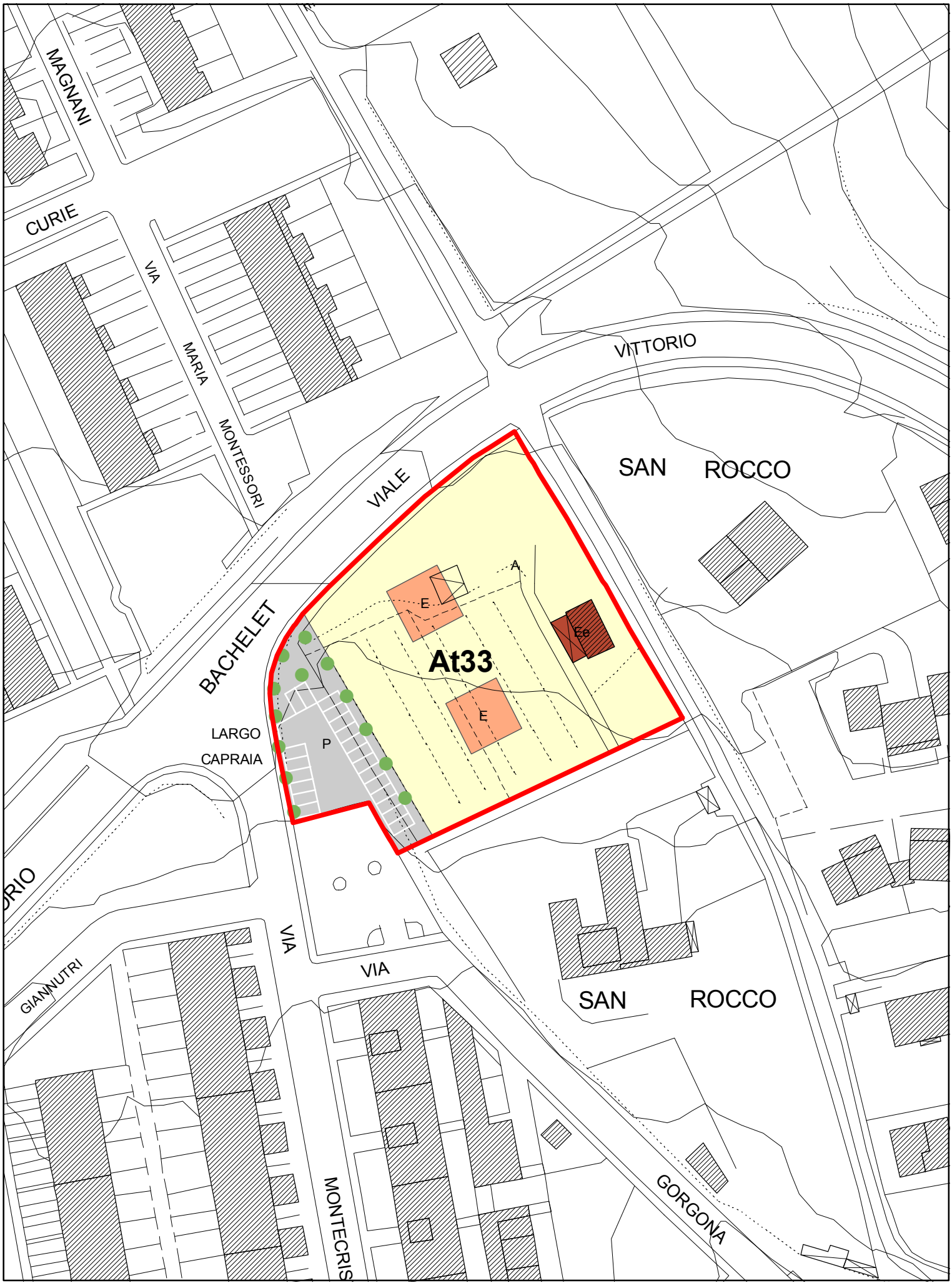
Foto 1



Foto 2



Foto 3



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

SCHEDA
NORMATIVA

NUOVO POLO SCOLASTICO

AT 34

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	loc. San Rocco	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 30.160
	Superficie Coperta esistente	mq._____
	Volume esistente	mc. _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area, di proprietà privata, si estende a nord di Via della Pace tra l'ambito commerciale/artigianale di San Rocco ed il comparto residenziale di Montemazzano. L'area prevalentemente pianeggiante, è inedificata (salvo alcuni manufatti di origine rurale), ed è prossima ad attrezzature di interesse pubblico (centro commerciale, chiesa, residenza sanitaria assistita). Risulta servita ad est dalla viabilità di penetrazione all'ambito produttivo di San Rocco (Via del Platano e Via dell'Olivo); a sud dell'area è inoltre già presente un ampio parcheggio pubblico, di recente realizzazione, accessibile da Via della Pace.
OBIETTIVI e FINALITA'	- razionalizzazione delle attrezzature scolastiche superiori, favorendo l'accorpamento e la concentrazione delle stesse in un unico ambito urbano con conseguenti economie gestionali; - creazione di un nuovo polo scolastico superiore, complementare al vicino plesso di Via della Pace, di facile accessibilità sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati; - potenziamento delle dotazioni di verde urbano attrezzato anche al fine di creare una fascia di filtro rispetto al contiguo ambito produttivo-artigianale di San Rocco;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un nuovo complesso scolastico, a seguito della dismissione degli edifici attualmente occupati dall'ITI Pacinotti e dall'ITC Einaudi (si vedano schede AT 21 e 27) e della razionalizzazione/riorganizzazione del polo scolastico di Via Pace. Il nuovo plesso sarà localizzato nelle aree più pianeggianti poste ad ovest della strada esistente, da adeguare opportunamente, che attraversa longitudinalmente l'AT. Nelle aree poste ad est si prevede invece il potenziamento delle dotazioni di parcheggio pubblico, in continuità con le aree a parcheggio già esistenti nell'ambito produttivo di San Rocco, e la creazione di aree a verde urbano attrezzato con funzione di filtro rispetto al vicino comparto artigianale. Per l'accessibilità veicolare al nuovo plesso scolastico si prevede altresì il prolungamento ed il raccordo tra Via dell'Olivo e Via del Platano. 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, che non ha carattere prescrittivo trattandosi di attrezzature e servizi di interesse pubblico, è così previsto: **Attrezzature scolastiche:** SLP pari a 6.000 mq. **parcheggio pubblico:** mq. 2.000 **verde pubblico attrezzato**: mq. 10.000
	Parametri urbanistici: altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: - 10 mt.
	Parametri edilizi: _____
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - attrezzature scolastiche e servizi connessi - parcheggi pubblici - verde pubblico attrezzato
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso scolastico potrà essere strutturato in un unico organismo edilizio, o con più corpi di fabbrica separati determinando comunque un insieme articolato per altezze e modalità di aggregazione dei volumi, in relazione alle diverse funzioni ospitate; - i fabbricati dedicati alla didattica dovranno essere contenuti preferibilmente entro due livelli f.t.; - gli spazi di uso comune e per funzioni specialistiche (laboratori e simili) potranno avere altezze fino a 10 mt; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - i parcheggi dovranno inserirsi nel contesto con alberature e spazi verdi; - si dovranno mettere a dimora alberature d'alto fusto lungo la viabilità interna all'AT e a separazione tra l'area scolastica e gli insediamenti contigui; - l'area a verde pubblico dovrà essere attrezzata con percorsi pedonali/ciclabili e messa a dimora di alberature/masse vegetazionali a schermatura del contiguo comparto artigianale; **requisiti funzionali:** - si dovrà realizzare un sistema di percorsi pedonali/ciclabili che assicurino la permeabilità dell'ambito sia in direzione nord-sud, connettendo il parcheggio di Via della Pace con Via Bachelet, sia in direzione est ovest, tra Viale dei Lecci e Via Gorgona.
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 di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è interessata: - parzialmente dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 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 ed il tessuto urbano circostante, concentrando l'edificato nel settore ovest dell'AT, a morfologia pianeggiante.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Progetto di opera pubblica. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione
FATTIBILITA' GEOLOGICO-	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di

IDRAULICA	Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Essendo all'interno di una piccola valle collinare, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa) ed alla Classe I.2 (pericolosità media); 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.2i (fattibilità con normali vincoli) 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	Trattandosi di intervento pubblico da realizzarsi su aree di proprietà privata, in caso di mancata approvazione del progetto definitivo/esecutivo di opera pubblica entro il quinquennio dall'approvazione del presente RU, è prevista la totale inedificabilità dell'area.
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, e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati scolastici: vedi art. 91 delle norme di R.U.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



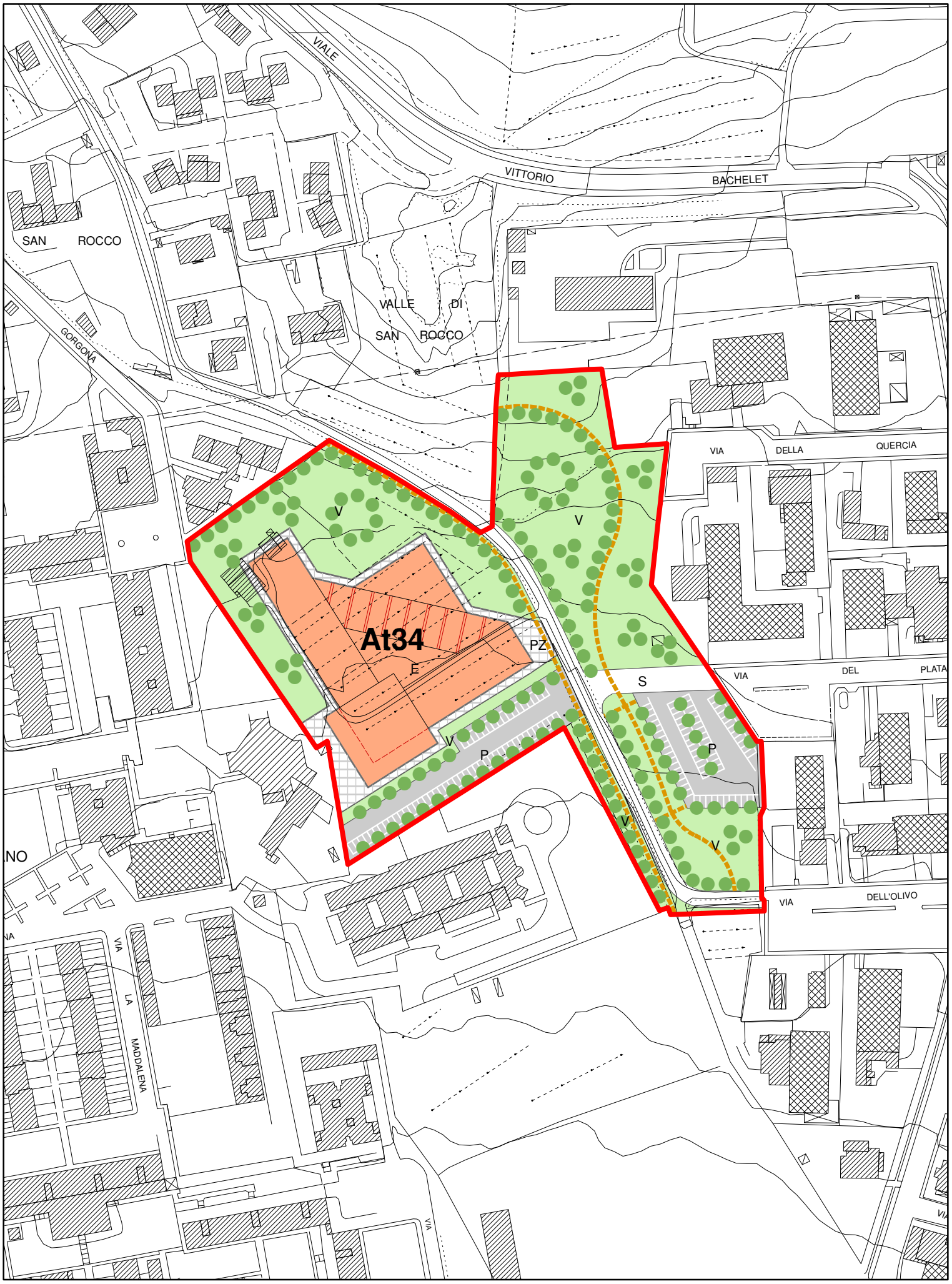
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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