Comune di Piombino

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:
Coordinatore :
Arch. Alessandro Grassi

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

Consulente scientifico:
Arch. Silvia Viviani

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

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

Garante della comunicazione:
Prof. Massimo Morisi

febbraio 2012

Comune di Piombino

Schede normative e di orientamento progettuale

PARTE I - Aree di trasformazione - frazioni

PARTE II - Piani attuativi vigenti

Dossier F

Volume 2

PARTE I – volume 2

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Piombino capoluogo

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

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

PARTE I – volume 2

ELENCO DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Piombino frazioni

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

PARTE II – volume 2

ELENCO DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Comune di Piombino

PV1	PEEP IU 16	Loc. la Capriola
PV2	PEEP IU 33	Loc. Casone la Sughera
PV3	PEEP IU 13/sud	Loc. Montemazzano
PV4	PIP Montegemoli	Loc. Montegemoli
PV5	PIP IU 43	Loc. Sant'Albinia
PV6	Intervento Unitario IU 23	Via Regina Margherita
PV7	PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone	Costa urbana-Piombino
PV8	PPE Città Futura	Piombino
PV9	Piano di Recupero Città Antica	Centro storico-Piombino
PV10	Piano di Recupero Marina	Centro storico-Piombino
PV11	Intervento Unitario IU 11	Loc. San Giusto
PV12	Intervento Unitario IU 6	Loc. San Quirico
PV13	Intervento Unitario IU 8 – Marina di Salivoli	Loc. Salivoli
PV14	Intervento Unitario IU 9/a	Loc. Pozzetti
PV15	Intervento Unitario IU 9/b	Loc. Monte Lupinaio
PV16	Intervento Unitario IU 9/c	Loc. Monte Lupinaio
PV17	Intervento Unitario IU 22	Loc. Chiassatello
PV18	Intervento Unitario IU 48 – Campeggio Pappasole	Loc. Torre Mozza
PV19	Intervento Unitario IU 50 – Albergo e RTA Torre Mozza	Loc. Torre Mozza
PV20	Intervento Unitario IU 51/a – Villaggio Baia Etrusca	Loc. Torre Mozza
PV21	Intervento Unitario IU 59 – Angolo Azzurro Sas	Loc. Campo ai Fagioli

Schede grafiche delle Aree di Trasformazione

LEGENDA



A - Area insediabile



Ee - Edificio esistente



E - Edificio di progetto



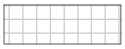
P - Parcheggio pubblico



V - Verde pubblico



S - Viabilità pubblica



Pz - Piazza e percorso pedonale

Percorso ciclo-pedonale di previsione

Graficismo

SCHEDA
NORMATIVA

Via della Principessa nord	AT 35

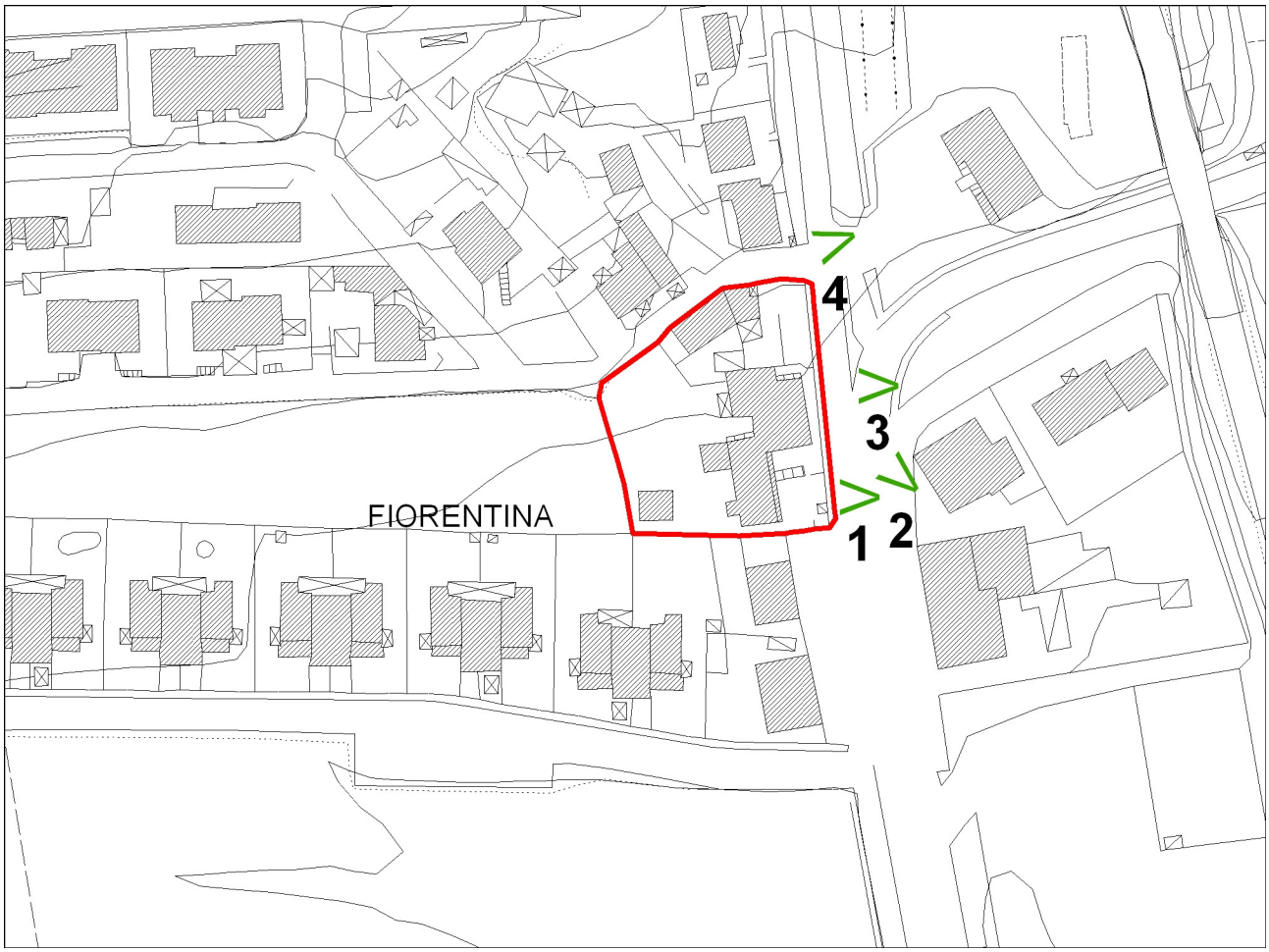
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Fiorentina	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 1900
	Superficie Coperta esistente	mq 570
	Volume esistente	mc 3300

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Trattasi di un lotto posto ad ovest di Via della Principessa, ricadente nel nucleo abitato di Fiorentina. La superficie territoriale, pari a circa 1900 mq, è occupata da alcuni fabbricati utilizzati al piano terreno come uffici e depositi e al piano primo per fini residenziali. Gli edifici esistenti, caratterizzati da edilizia di scarsa qualità, si affacciano lungo la strada che costituisce, ad oggi, il principale accesso veicolare a Piombino. Sono presenti ulteriori manufatti nell'area retrostante il fabbricato principale.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione dell'area sotto il profilo edilizio ed urbanistico attraverso un intervento di sostituzione edilizia; - arretramento del fronte edificato dalla viabilità principale al fine di migliorare le condizioni abitative nonché per incrementare le condizioni di sicurezza; - incremento delle dotazioni di parcheggio di uso pubblico;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la demolizione di tutti i fabbricati ed i manufatti esistenti - la realizzazione di un nuovo fabbricato ad L attestato lungo Via della Principessa; - la sistemazione dell'area lungo strada antistante il fabbricato mediante la realizzazione di parcheggi pubblici e di relazione, opportunamente alberati. Non è prescrittivo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo residenziale mc 4200 - SLP max: 1400 mq - n. alloggi max: 14
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra sul fronte di Via della Principessa, 3 piani fuori per la parte del fabbricato interna al lotto - tipologie edilizie ammesse: in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale

	- commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - direzionale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - è prescrittivo l'allineamento del nuovo fabbricato lungo la Via della Principessa **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - messa a dimora di schermatura vegetazionale (siepe) lungo la Via della Principessa; **requisiti funzionali:** - i parcheggi pubblici dovranno essere separati dalla strada provinciale mediante la realizzazione di un marciapiede ed accessibili mediante una nuova viabilità di servizio parallela a Via della Principessa; - le dotazioni di parcheggio pertinenziale dovranno essere assicurate negli spazi retrostanti il fabbricato con accesso dalla viabilità secondaria che si attesta su Via Principessa
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione e cessione dell'area a parcheggio pubblico prevista lungo Via della Principessa e delle relativa viabilità di servizio; - 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. Al fine della determinazione degli standards, l'intervento è considerato di saturazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire convenzionato **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Essendo al bordo della pianura principale, in adiacenza alle pendici collinari, 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 ASSENZA 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, 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 delle norme di R.U.;



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



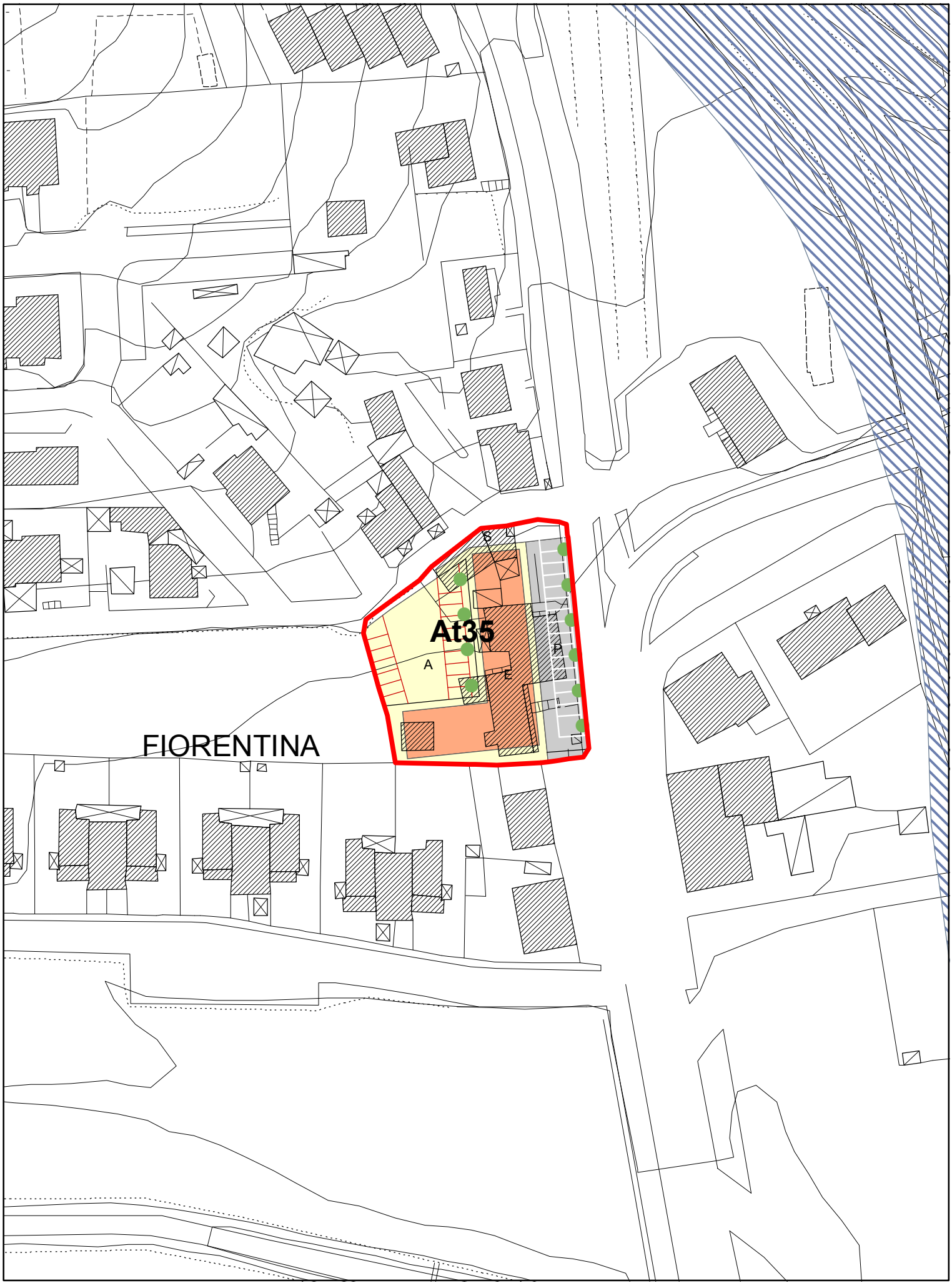
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

Via della Principessa sud	AT 36

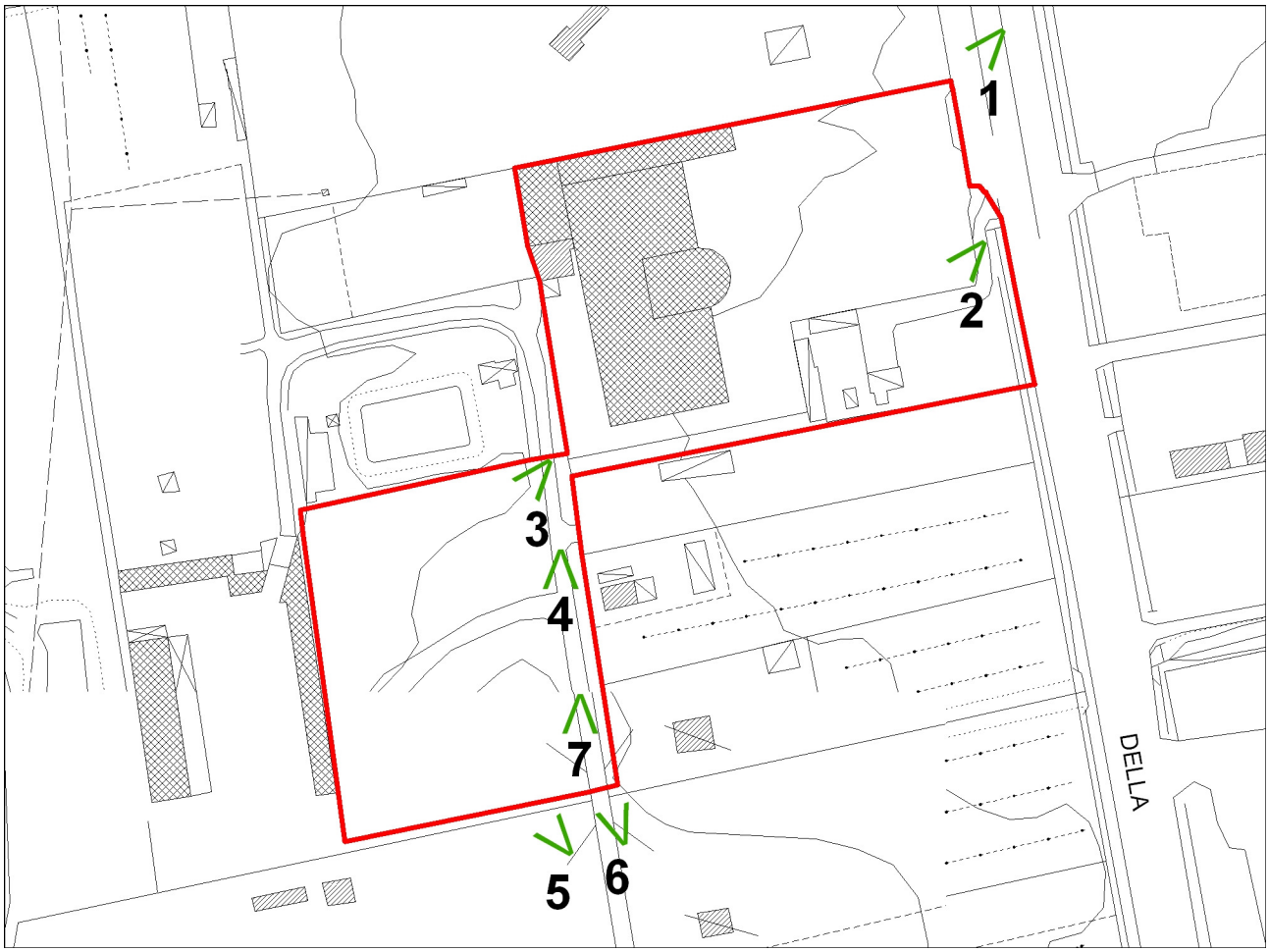
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Fiorentina	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 9.650
	Superficie Coperta esistente	mq 1.650
	Volume esistente	mc 11.200

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'AT si attesta lungo Via della Principessa, a sud dell'abitato di Fiorentina ed include le aree, riconosciute dal P.S. d'Area come aree critiche da delocalizzare (AC 108), attualmente occupate da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici).
OBIETTIVI e FINALITA'	- promuovere la delocalizzazione dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); - recuperare l'area ed il fabbricato esistente per funzioni plurime compatibili con l'abitato di Fiorentina.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la riconversione funzionale del fabbricato esistente per funzioni commerciali e di servizio e la sistemazione delle relative aree di pertinenza; - interventi fino alla sostituzione edilizia per il fabbricato esistente e demolizione dei manufatti precari presenti nell'area; - sistemazione a verde e/o a parcheggio dell'area posta in posizione tergale rispetto al fabbricato esistente. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è indicativo. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - SLP max: SLP esistente
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): altezza fabbricato esistente
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (di cui ai punti 3.01/3.02/ 3.03/3.04/3.05 dell'art. 17 delle norme del R.U.) - servizi (di cui al punto 6 dell'art. 17 delle norme del R.U.)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - in alternativa all'intervento di demolizione e ricostruzione si potrà operare sul fabbricato esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia sottoponendolo ad un complessivo *restyling* architettonico al fine di "rileggerne l'involucro esterno";

	- le aree a parcheggio ed il fronte strada dovranno essere opportunamente schermate con alberature di alto fusto; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **requisiti funzionali:** - l'accesso all'area retrostante il fabbricato dovrà avvenire dall'accesso principale esistente attestato su Via della Principessa.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Non si prevedono opere a carico del soggetto attuatore trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riutilizzazione di aree scoperte non comportanti nuova edificazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati. L'area è interessata in parte dal corridoio infrastrutturale relativo alla nuova viabilità di collegamento al settore urbano occidentale.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	In considerazione della contiguità dell'area tergale dell'AT al territorio rurale, dovrà esserne curata particolarmente la sistemazione richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per l'uso di essenze e per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** titolo abilitativo diretto **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5).
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Nell'ambito degli studi idraulici condotti recentemente a supporto della Variante Urbanistica relativa all'ambito produttivo di Colmata-Gagno posto a valle della Strada della Principessa, è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e trentennale (Tr30) che hanno permesso di assegnare parzialmente all'area interessata dall'AT la classe di Pericolosità idraulica I4 (Pericolosità molto elevata). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli); sotto l'aspetto della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata). Relativamente agli aspetti idraulici gli interventi sono ricondotti alla Classe F.4i (fattibilità limitata), per cui nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione non dovranno essere interessate aree a pericolosità idraulica molto elevata. Gli interventi di dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle quali il Comitato Tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI.
DISCIPLINA IN ASSENZA 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, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - per i nuovi fabbricati tessuto T9 - vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIALE ETRURIA

AT 37

DATI DI BASE

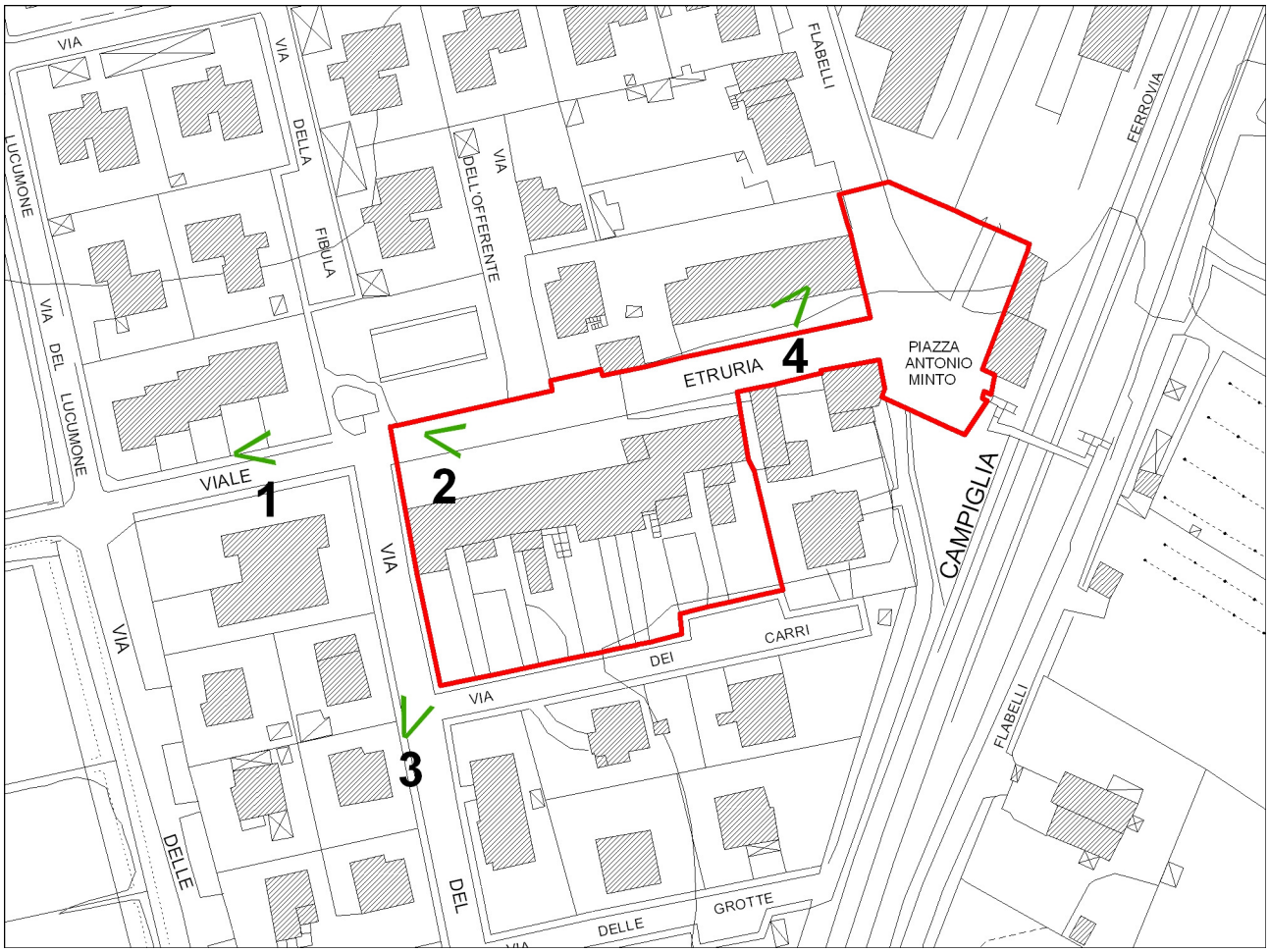
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Populonia Stazione	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	pubblica-privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 5.200
	Superficie Coperta esistente	mq 975
	Volume esistente	mc 5.680

DATI PROGETTUALI

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

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

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



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



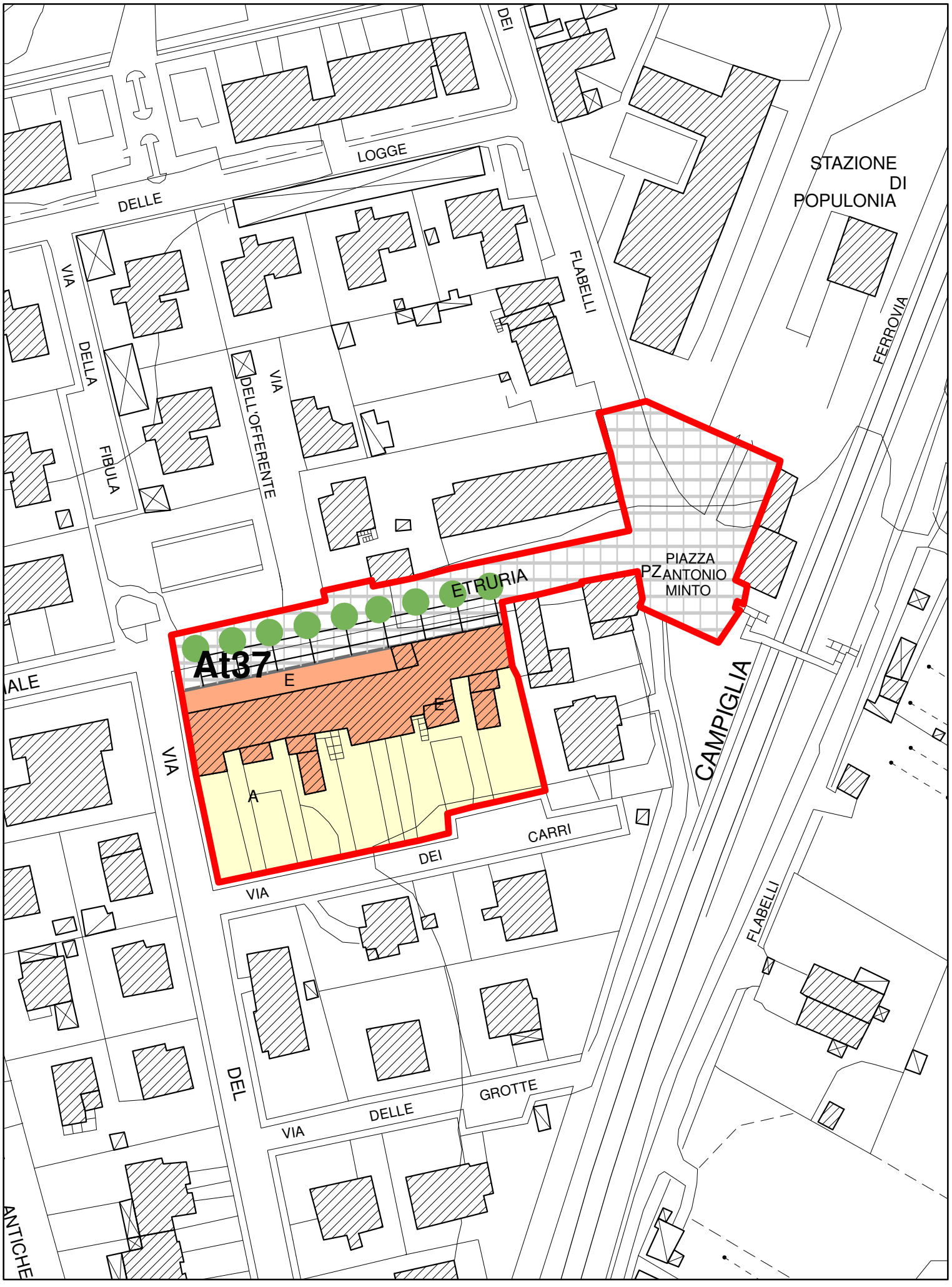
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA DELLE TAZZE ATTICHE — AT 38

DATI DI BASE

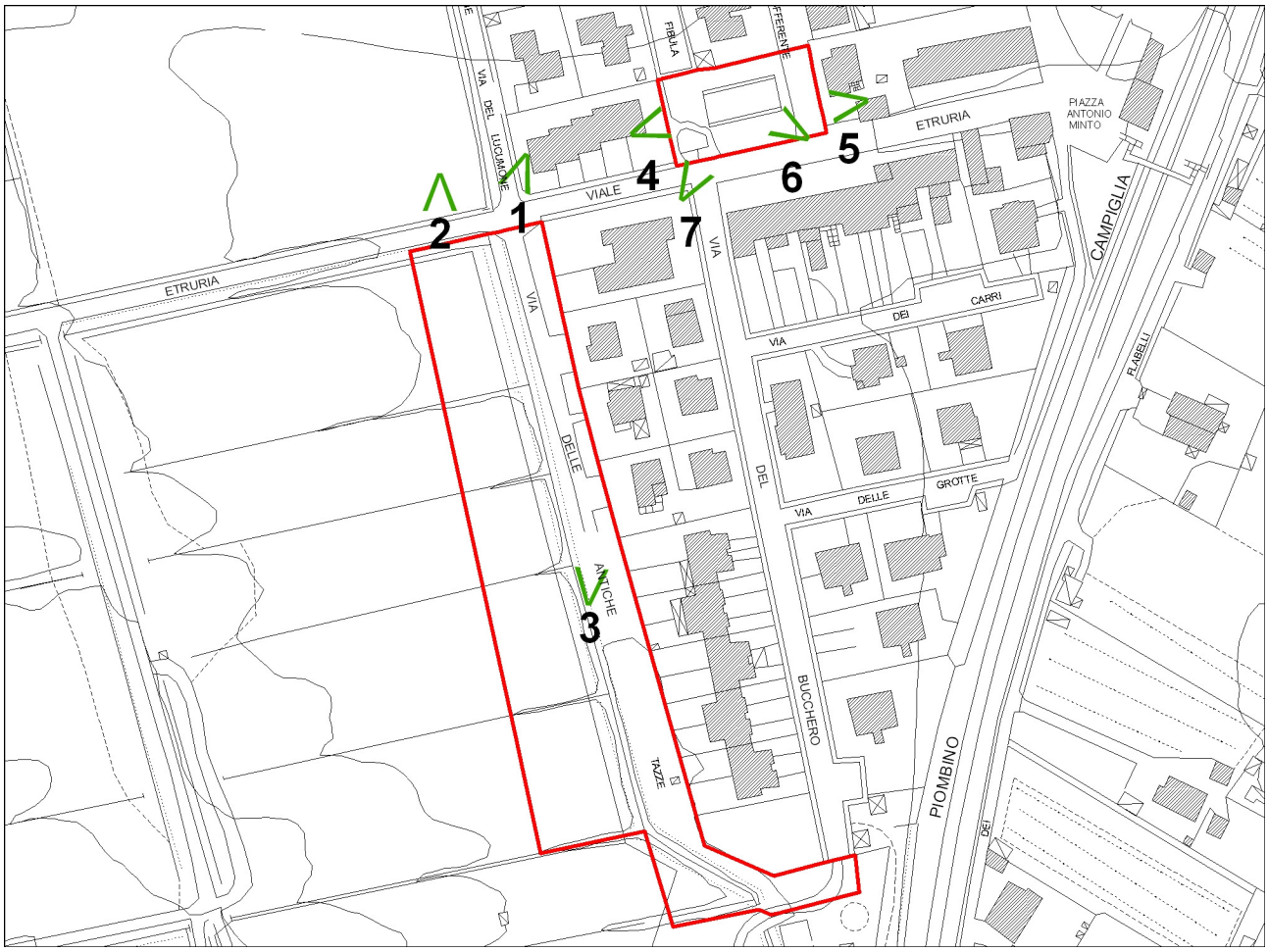
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Populonia Stazione	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 12.150
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata nell'abitato di Populonia e comprende due distinte aree: -la prima posta lungo Via delle Tazze Attiche (sub-ambito 1); si tratta di un'area pianeggiante, libera da costruzioni e caratterizzata dalla presenza di una pineta di recente impianto che si estende anche nelle aree esterne all'AT; - la seconda, di proprietà comunale, ubicata lungo Viale Etruria ed attualmente occupata da arredi vegetazionali e da un piccolo campo da gioco in cemento (sub-ambito 2).
OBIETTIVI e FINALITA'	- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Populonia attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti e fruitori della frazione; - ridefinire l'immagine del fronte edificato all'ingresso dell'abitato di Populonia.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento residenziale costituito da due blocchi disposti parallelamente a Via delle Tazze Attiche (sub-ambito 1); - un nuovo centro civico da collocare nel sub-ambito 2 in connessione con l'intervento di riqualificazione e pedonalizzazione di Viale Etruria, di cui all'AT 37. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 6.400 mc - N° alloggi max 24; - SLP max: 2.200 mq, di cui: - SLP max residenziale: 1.920 mq. - SLP min nuova sede circoscrizione/centro civico: 200 mq.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra; - tipologia edilizia ammessa: in linea/a schiera/ per gli edifici residenziali; a corte/piastra per il centro civico;

	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale (sub-ambito 1) - servizi di interesse comune/centro civico (sub-ambito 2)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso residenziale dovrà essere caratterizzato da una tessitura compatta che costituisca il nuovo limite tra edificato e paesaggio rurale; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - le aree contermini alla sede del nuovo centro civico dovranno essere aperte alla fruizione pubblica in continuità con lo spazio pedonale di Viale Etruria; - si dovrà riconnettere Via delle Logge con Viale Etruria attraverso il prolungamento di Via della Fibula lungo la quale si dovranno incrementare le aree di sosta; **requisiti funzionali:** - le autorimesse pertinenziali delle residenze dovranno essere ricavate a livello interrato, con accessi di uso comune dalla viabilità pubblica; - si dovrà garantire la permeabilità pedonale tra il centro civico, previsto nel sub-ambito 2, ed il nuovo spazio pedonale da ricavare su Viale Etruria di cui all'AT 37.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- prolungamento di Via delle Tazze Attiche fino a Via del Bucchero, mantenimento di parcheggi lungo strada e realizzazione di marciapiede con filare alberato di ampiezza pari a 6 mt; - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici lungo Via delle Tazze Attiche per circa 1.000 mq.; - cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico per complessivi mq. 2.800 circa, poste nel sub-ambito 1 in angolo con Viale Etruria; tale area potrà in prospettiva ospitare la nuova palestra a servizio delle contigue scuole elementari; - prolungamento di Via della Fibula fino all'innesto con Viale Etruria e con Via dell'Offerente e realizzazione di parcheggi lungo strada per mq. 260; detti parcheggi potranno assolvere anche alla quota dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 relativi al centro civico; - realizzazione e cessione del nuovo centro civico, di superficie pari a 200 mq. circa; il valore di tale opera potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria; - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, il sub ambito 1 è interessato: - dalla fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 - dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904 così come rappresentate nella tavola 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	La percezione dell'insediamento di nuova previsione dalla viabilità di accesso a Populonia risulta già mitigata dalla presenza della pineta esistente. Si dovranno comunque curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne sul fronte ovest uniformando gli eventuali elementi accessori e di arredo delle singole unità immobiliari al fine di restituire un'immagine omogenea dell'insediamento. Il fronte ovest dell'insediamento residenziale dovrà essere schermato con adeguata piantumazione di alto fusto con essenze locali.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRSFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

	Condizioni alla trasformazione: L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area prossima alla pianura, non coperta da studi idraulici, per cui le valutazioni di Pericolosità idraulica sono ricondotte, su criteri morfologici, parzialmente alla Classe I.2 (pericolosità media) e parzialmente alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono parzialmente nella Classe F.2i e parzialmente nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per la quale dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



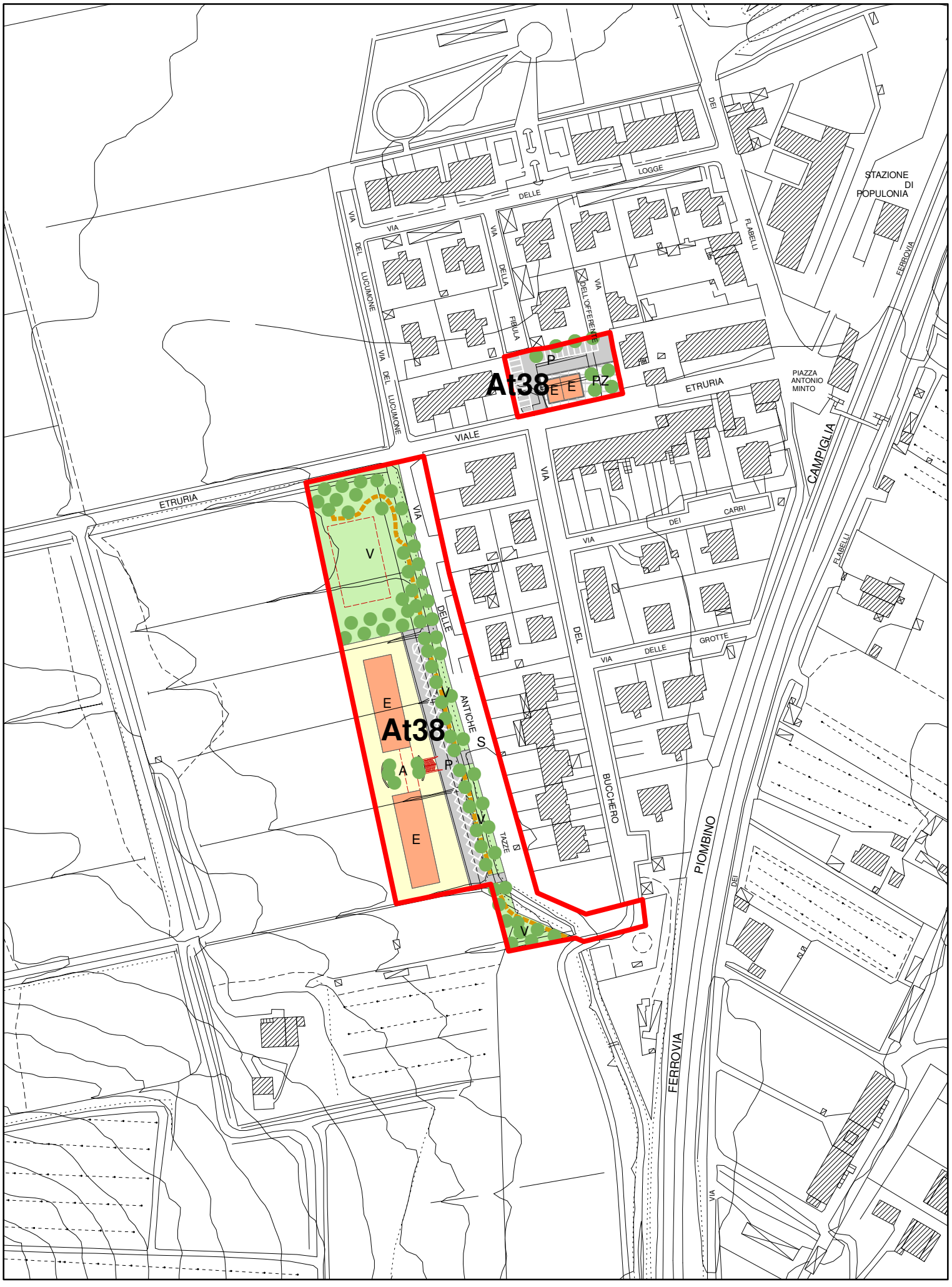
Foto 5



Foto 6



Foto 7



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

SCHEDA
NORMATIVA

BORGO DEGLI OLIVI

AT 39

DATI DI BASE

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

DATI PROGETTUALI

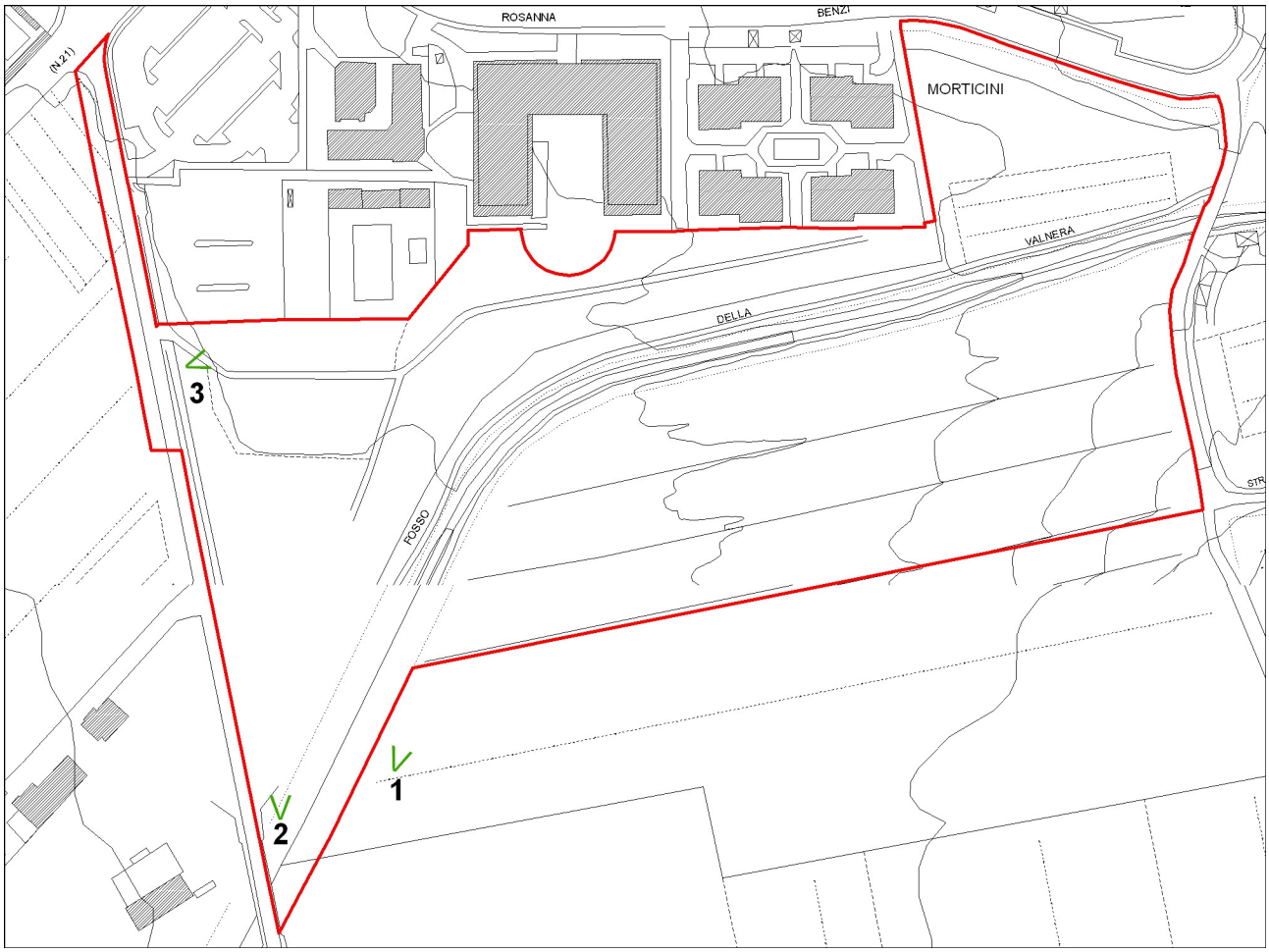
DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso della frazione di Riotorto in aderenza alla struttura turistico ricettiva esistente denominata Borgo degli Olivi e comprende le aree a verde lungo il fosso Valnera, in parte di proprietà comunale. Il complesso esistente contiguo all'AT, di recente edificazione, caratterizza per l'unitarietà del linguaggio e per la cura degli spazi aperti l'ingresso alla frazione di Riotorto.
OBIETTIVI e FINALITA'	- rafforzare la capacità ricettiva della frazione di Riotorto, a servizio della costa orientale, potenziando la struttura alberghiera esistente; - promuovere la diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica verso il segmento del turismo congressuale; - limitare il consumo di suolo agricolo esterno al sistema insediativo mediante un intervento di completamento che ottimizzi l'utilizzo degli spazi e dei servizi della struttura ricettiva esistente; - accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente lungo Via Bensi.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la realizzazione di un albergo, comprensivo di un centro congressuale, ad integrazione della struttura ricettiva esistente, nelle aree comprese tra quest'ultima ed il fosso Valnera di proprietà pubblica cedute al Comune a seguito della realizzazione del complesso denominato Borgo degli Olivi (ex IU 53 del previgente PRG); -la traslazione ed il potenziamento delle aree a verde nella aree a sud del fosso Valnera con funzione di filtro tra il paesaggio agricolo ed il nucleo edificato e di connessione ecologica lungo il corso d'acqua esistente; -la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico per i fruitori del nuovo complesso alberghiero/congressuale e del parco urbano; - la realizzazione di un intervento residenziale a completamento del nucleo abitativo esistente lungo Via Bensi, all'estremità orientale dell'AT. L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo limitatamente al nucleo residenziale. 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	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - N° alloggi max : 26 - SLP max residenziale: 2.100 mq - N° posti letto max: 100 - SLP max albergo/servizi congressuali: 3500 mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: -edifici residenziali: 3 piani fuori terra -edifici a destinazione ricettiva/ servizi congressuali: 7mt. - tipologia edilizia ammessa per gli edifici residenziali: palazzine
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - albergo e relativi servizi (comprensivi dei servizi congressuali)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso turistico ricettivo e residenziale dovrà uniformarsi ai caratteri architettonici e compositivi del complesso esistente; - i nuovi edifici residenziali dovranno riproporre la tipologia dei fabbricati esistenti di recente realizzazione (Borgo degli Olivi); **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - le aree a verde pubblico di nuova previsione dovranno essere connotate come parco agricolo, trasferendovi le piante di olivo presenti nell'area insediativa ed arricchendole di nuove alberature, nonché attrezzate con percorsi pedonali ed aree di sosta; **requisiti funzionali:** - il complesso alberghiero e congressuale di nuova previsione potrà condividere i servizi e gli spazi di uso comune con la struttura ricettiva esistente; - il nuovo parco dovrà essere accessibile, oltreché da Via della Bonifica, da Via Bensi e dal complesso ricettivo/residenziale esistente tramite collegamenti pedonali; si dovranno ricavare nel parco percorsi *fitness* e aree di sosta attrezzata; - i parcheggi pertinenziali dell'intero complesso dovranno trovare ubicazione, preferibilmente a livello interrato.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione e sistemazione del nuovo parco urbano per complessivi mq. 23.500 e cessione delle relative aree di proprietà privata; - realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 2.900 mq. di cui 800 mq. da ricavare a servizio del nucleo residenziale previsto lungo Via Bensi e/o nelle aree contigue; - realizzazione di percorsi di collegamento ciclo-pedonale tra il parco di nuova previsione, Via Bensi ed il complesso turistico e residenziale esistente; - adeguamento di Via della Bonifica fino all'ingresso delle nuove aree a parcheggio pubblico, mediante l'allargamento della sezione stradale fino a mt. 10 e la messa a dimora di alberature lungo strada; - n. 3 alloggi da riservare all'affitto a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dai seguenti vincoli: - vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lettera c) comma 1, del D. Lgs. 42/2004

	- fascia di rispetto corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/1933 (fosso Valnera). Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione delle disposizioni generali e normative è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico rurale, prevedendo il parco agricolo quale elemento di filtro tra l'edificato ed il territorio aperto. A tal fine il progetto dovrà curare particolarmente la sistemazione dell'area a parco richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato previa alienazione al soggetto attuatore, o altra modalità di assegnazione, delle aree di proprietà comunale comprese nell'AT. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione all'entità ed alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e nella Classe G.2a (pericolosità media). Nell'ambito degli studi idraulici condotti a supporto del presente Regolamento Urbanistico è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20), trentennale (Tr30) e duecentennale (Tr200) che hanno permesso di assegnare la classe di Pericolosità idraulica I.4 (pericolosità molto elevata) e I.3 (pericolosità elevata), oltre ad aree adiacenti inserite nella Classe I.3m (pericolosità elevata) secondo criteri morfologici. Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli); sotto l'aspetto della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata). Relativamente agli aspetti idraulici gli interventi sono ricondotti alla Classe F.3i (fattibilità condizionata) ed alla Classe F.4i (fattibilità limitata), per cui gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema idraulico locale definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: tali dati dovranno essere implementati con nuovi dati idraulici di dettaglio che portino alla progettazione (ed alla successiva realizzazione) di un bacino di laminazione delle piene da realizzarsi nell'area a verde inserita nella porzione meridionale della stessa AT (sinistra idrografica) oltre alla definizione delle nuove quote arginali in grado di garantire la sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti e in progetto, definiti per tempi di ritorno due centennali. Tali interventi dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sui quali il comitato tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI. Nelle aree destinate alle nuove edificazioni, quando raggiunta la sicurezza idraulica definita dalla normativa vigente, potranno essere realizzati anche volumi interrati, definendo un residuo franco di sicurezza (con soglie di accesso ed aperture rialzate dal piano campagna) non minore di 30 cm.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



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

SCHEDA NORMATIVA

Via G. Fattori	AT 40

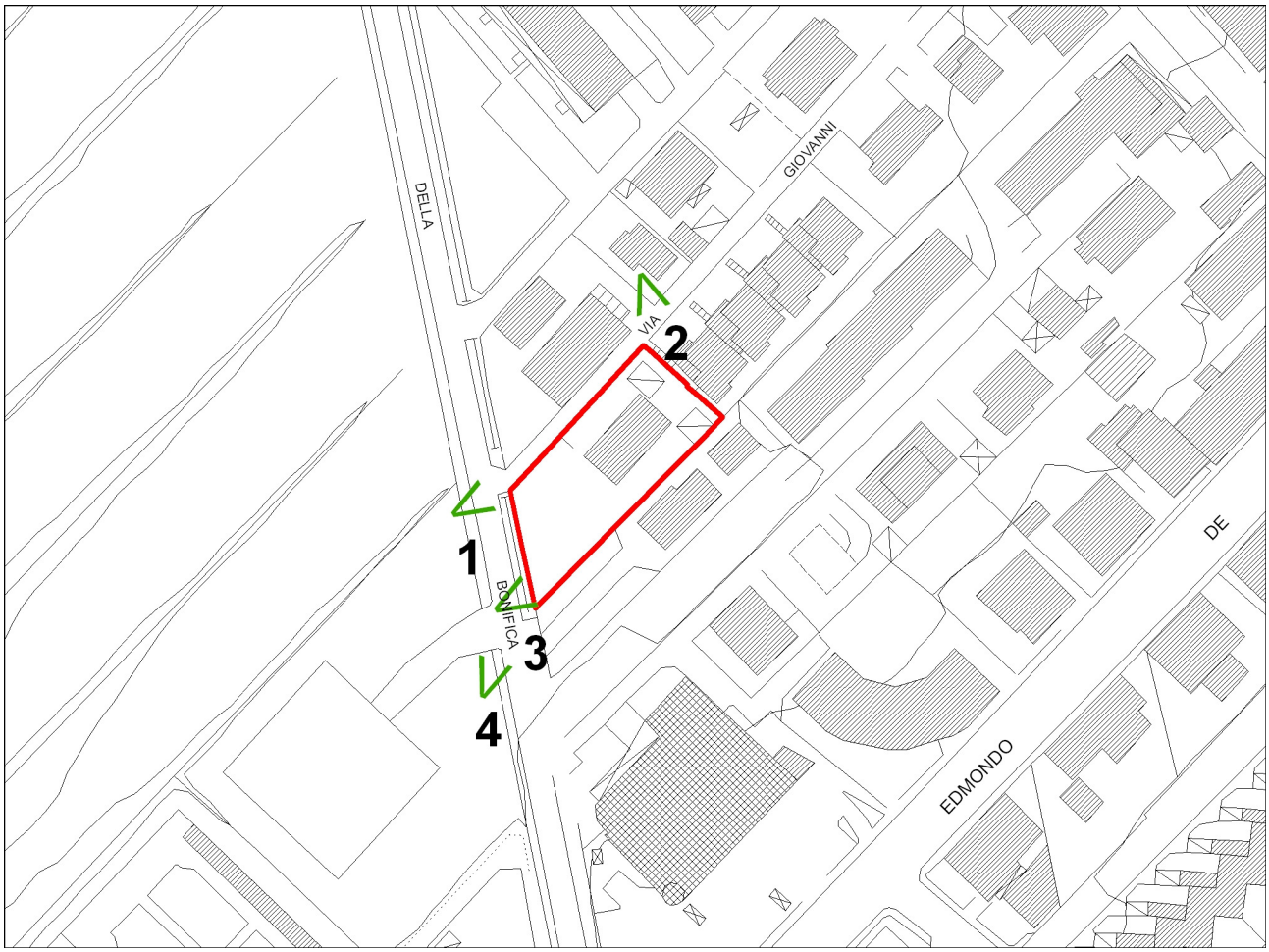
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via G.Fattori	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 980
	Superficie Coperta esistente	mq 200
	Volume esistente	mc 540

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area è posta in angolo tra via G.Fattori e Via della Bonifica, al margine ovest dell'abitato di Riotorto. La superficie territoriale, pari a circa 980 mq., è occupata da un manufatto in muratura con autorimesse private e da due box-garage in lamiera. La restante area libera è coltivata ad orto.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione di un'area caratterizzata dalla presenza di manufatti precari che contrastano con la buona qualità del tessuto urbano circostante; - accrescimento dell'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento all'interno del sistema insediativo limitando l'occupazione di suolo agricolo;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti - la realizzazione di un nuovo edificio residenziale attestato lungo Via Fattori - la sistemazione degli spazi pertinenziali conservando i cipressi presenti su Via della Bonifica. Non è prescrittivo l'assetto planovolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 1700 mc (esclusi parcheggi pertinenziali) - SLP max: 560 mq - le autorimesse non sono computate nella SLP massima ammissibile ancorchè eccedenti la quota di parcheggi pertinenziali - N° alloggi max : 7
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra - tipologia edilizia ammessa: villini binati e a schiera
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale

DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo fabbricato dovrà riproporre i caratteri degli edifici presenti lungo Via Fattori, con particolare riferimento alla copertura piana ed alle modalità di aggregazione dei volumi; - dovrà essere curata in particolar modo la recinzione del lotto lungo Via della Bonifica; - le autorimesse pertinenziali dovranno essere realizzate in un unico corpo di fabbrica integrato con il nuovo edificio a schiera del quale dovrà riproporre materiali e finiture; ad integrazione delle dotazioni dovute sono comunque ammessi posti auto scoperti; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** _____
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione di quattro posti auto di uso pubblico accessibili dalla viabilità pubblica esistente; - rifacimento del fondo stradale di Via G. Fattori; Al fine della determinazione degli standards, l'intervento è considerato di saturazione.
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	E' prescritta la conservazione delle alberature di pregio lungo Via della Bonifica.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante intervento diretto convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area di pianura, non coperta da studi idraulici, per cui le valutazioni di Pericolosità idraulica sono ricondotte, su criteri morfologici, alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per la quale dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o 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 DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: spazi pubblici: vedi art. 86 delle norme del R.U. per gli spazi e parcheggio per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



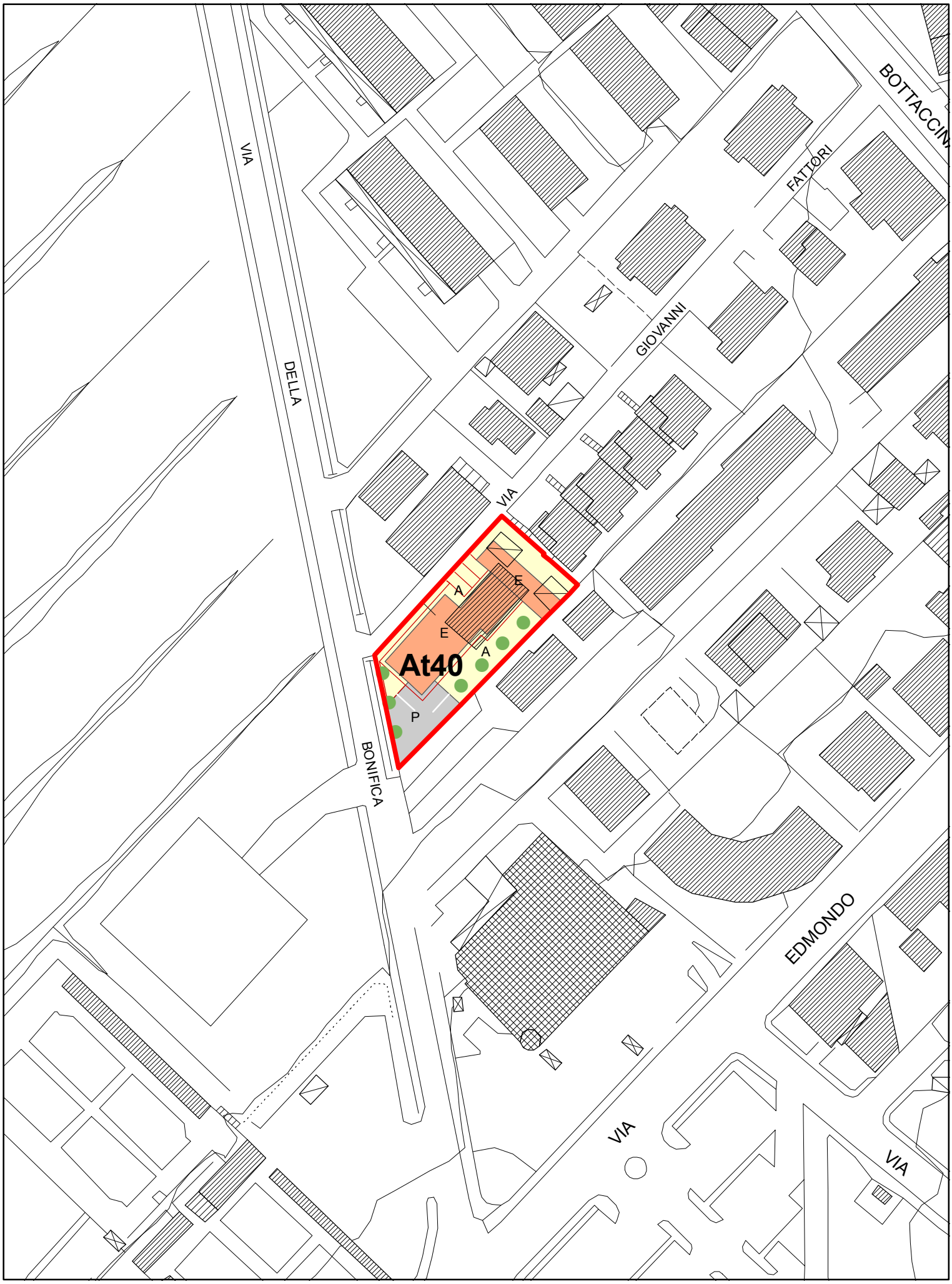
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

VIA DELLA BONIFICA

AT 41

DATI DI BASE

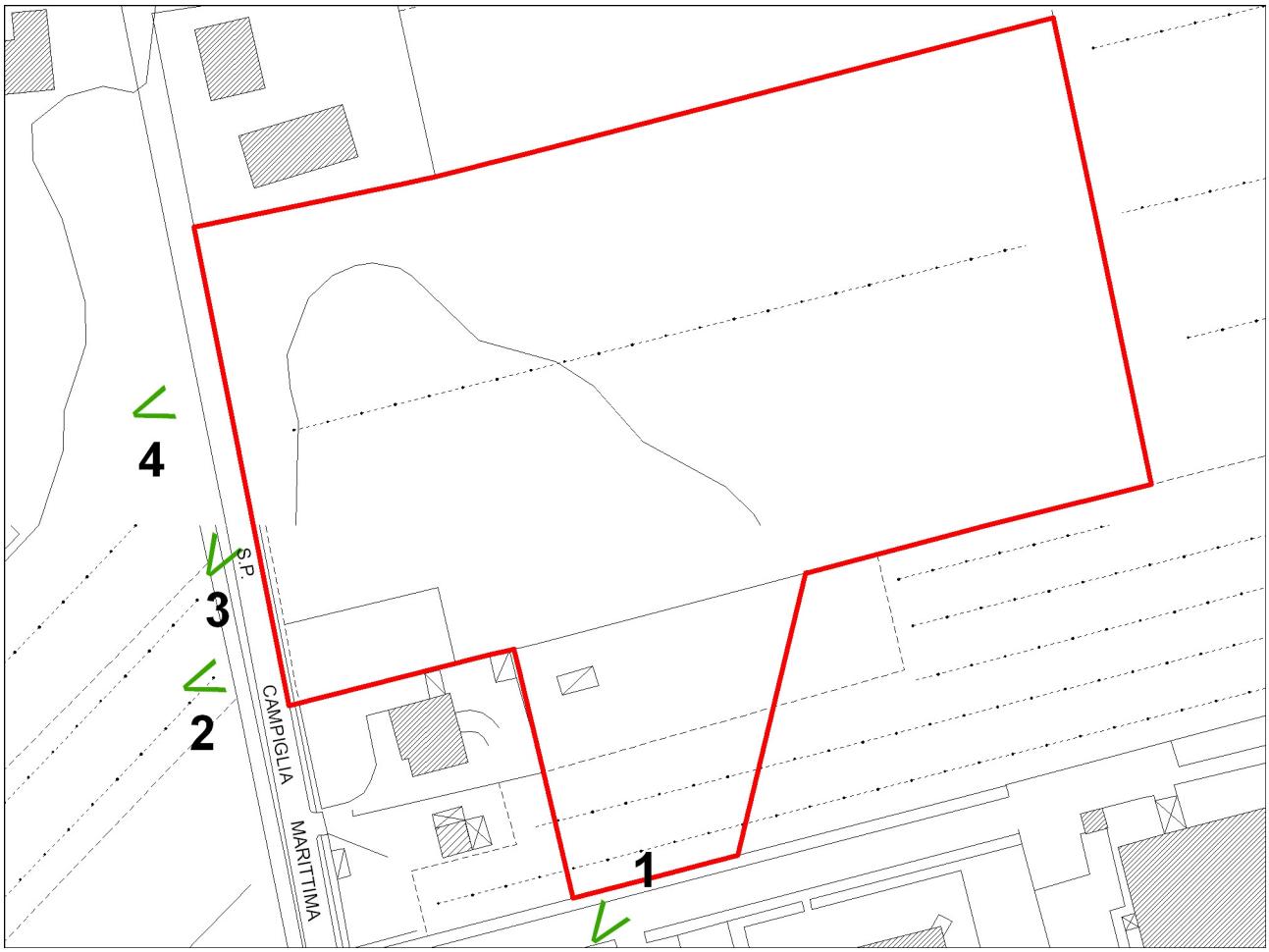
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Riotorto	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 19.760
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata a nord dell'abitato di Riotorto nelle aree poste a monte dell'esistente polo scolastico. L'area pianeggiante è libera da costruzioni ed è attualmente caratterizzata da colture agricole. Ai margini ovest dell'AT, lungo Via della Bonifica, sono presenti due nuclei residenziali.
OBIETTIVI e FINALITA'	- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - limitare il consumo di nuovo suolo agricolo esterno al sistema insediativo convertendo la destinazione artigianale attribuita all'area dal previgente PRG (IU 57) prevedendo un nuovo intervento residenziale; - potenziare la dotazione di servizi, spazi di uso pubblico e locali di aggregazione per l'abitato di Riotorto in connessione con il contiguo polo scolastico/sportivo.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale costituito da: - un nucleo principale, destinato a funzioni residenziali, di servizio e di interesse collettivo, collocato in posizione centrale all'AT e direttamente accessibile dalla viabilità esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi; - due villini isolati collocati lungo Via della Bonifica a saldatura dei nuclei edilizi esistenti; - spazi a verde attrezzato e a parcheggio nelle aree prospicienti la strada di servizio alle scuole e agli impianti sportivi. Dovranno essere ricercati percorsi pedonali di collegamento tra l'insediamento di nuova previsione e l'abitato di Riotorto attraverso le aree del polo scolastico e sportivo esistente. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 7.500 mc - N° alloggi max: 20 di cui 4 nei villini isolati - SLP max totale mq. 2.500 di cui: - SLP max residenziale: 1750 mq.

	- SLP min servizi di interesse comune e commerciale: 600 mq. ;
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: - 2 piani fuori terra per i villini - 3 piani fuori terra per il nucleo edilizio a destinazione mista - tipologia edilizia ammessa: villini isolati (limitatamente agli edifici previsti lungo Via della Bonifica); in linea/a schiera/a piastra/ a corte per il complesso edilizio a destinazione mista;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - direzionale e servizi
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il complesso edilizio a destinazione mista (residenziale, commerciale e di servizio) dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica in modo da determinare uno spazio di uso pubblico aperto sul fronte del polo scolastico/sportivo esistente e direttamente accessibile dalla viabilità pubblica; - il suddetto complesso, pur richiamando l'impianto, le modalità di aggregazione e i materiali propri dei tradizionali complessi rurali potrà introdurre forme e linguaggi contemporanei; - le aree di pertinenza dei villini dovranno essere caratterizzate da alberature perimetrali, in particolare si dovrà dare continuità al filare alberato sul fronte di Via della Bonifica; - la nuova edificazione non dovrà comunque interessare le aree classificate a pericolosità elevata I3. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - lo spazio pubblico, antistante il nuovo complesso edilizio a destinazione mista, dovrà assumere le caratteristiche di una piazza e sarà accessibile mediante un percorso pedonale alberato che si diparte dalla viabilità pubblica esistente; **requisiti funzionali:** - è ammesso un unico accesso carrabile al nuovo insediamento, che servirà sia i villini sia il nuovo complesso a destinazione mista, con ingresso dalla viabilità pubblica esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi; - le autorimesse pertinenziali potranno essere ricavate: - per i villini, con garage fuori terra nelle relative corti di pertinenza; - per il complesso edilizio a destinazione mista a livello interrato o fuori terra purchè aggregate in un unico corpo di fabbrica;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione e cessione delle aree a verde attrezzato, per complessivi mq. 1.850; - realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 1.950 mq. e della relativa viabilità di accesso; - realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra l'AT ed il complesso scolastico e sportivo; - sistemazione e cessione della piazza antistante il nuovo complesso edilizio a destinazione mista di estensione pari a circa mq. 900; - realizzazione e cessione di locali da destinare a funzioni di uso collettivo (centro civico, sede del quartiere, ecc.) pari a 600 mq.; il valore dei suddetti locali potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria; - realizzazione di n.2 alloggi da riservare a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dalla fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992, così come rappresentato nella tav. 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Trattandosi di un intervento posto ai margini dell'abitato e in continuità con il paesaggio rurale, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo nucleo edificato richiamando, come meglio specificato nella sezione delle disposizioni normative, le modalità di aggregazione dei tradizionali complessi rurali. Il progetto dovrà inoltre curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne che dovranno integrarsi e richiamare le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area di pianura, parzialmente coperta da studi idraulici: le aree vulnerabili per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr200) sono inserite nella Classe I.3 (pericolosità elevata) mentre le altre sono ricondotte, su criteri morfologici, alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per le quali dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno.
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.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



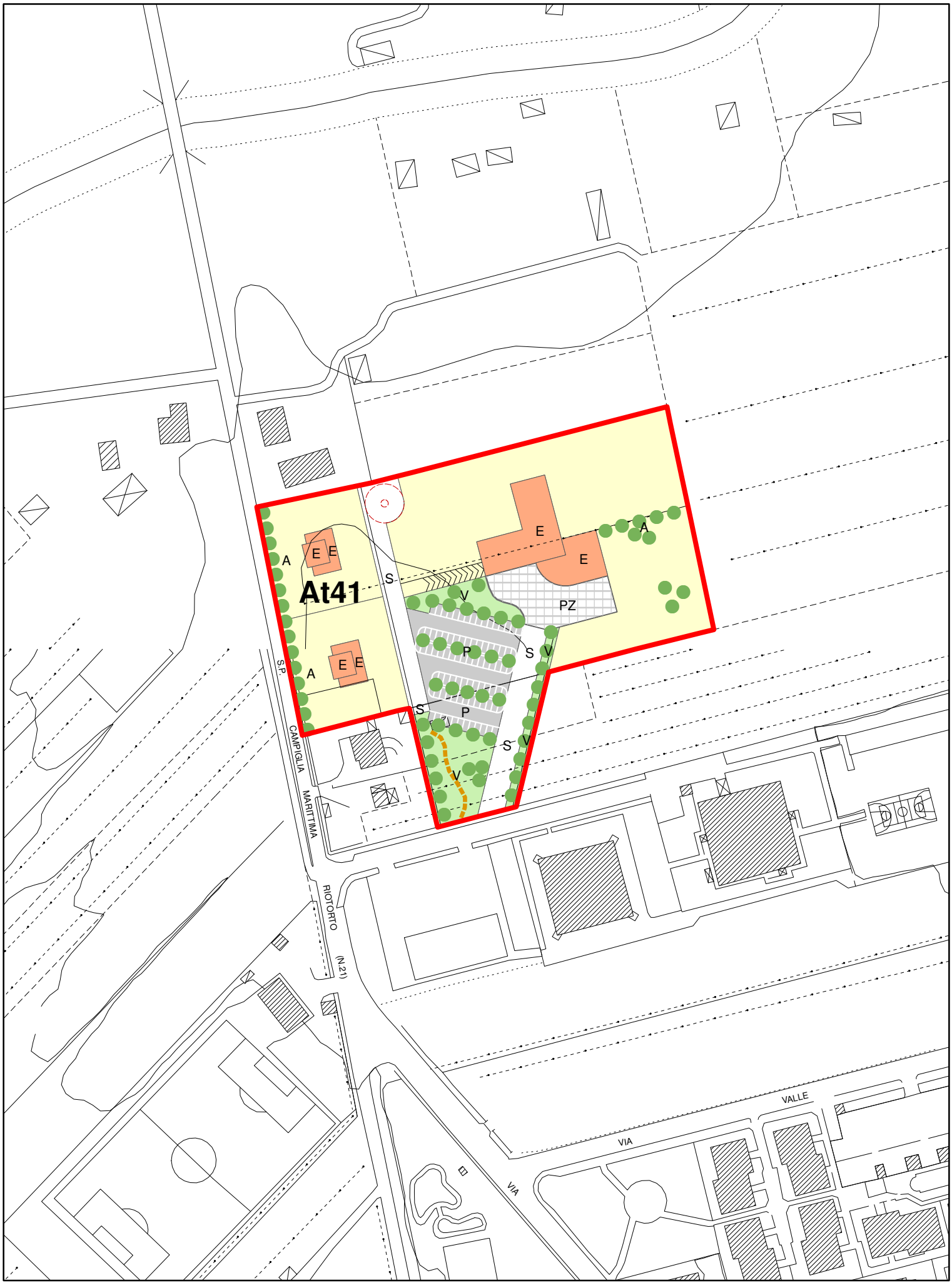
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA
NORMATIVA

LOC. LA SDRISCIA — AT 42

DATI DI BASE

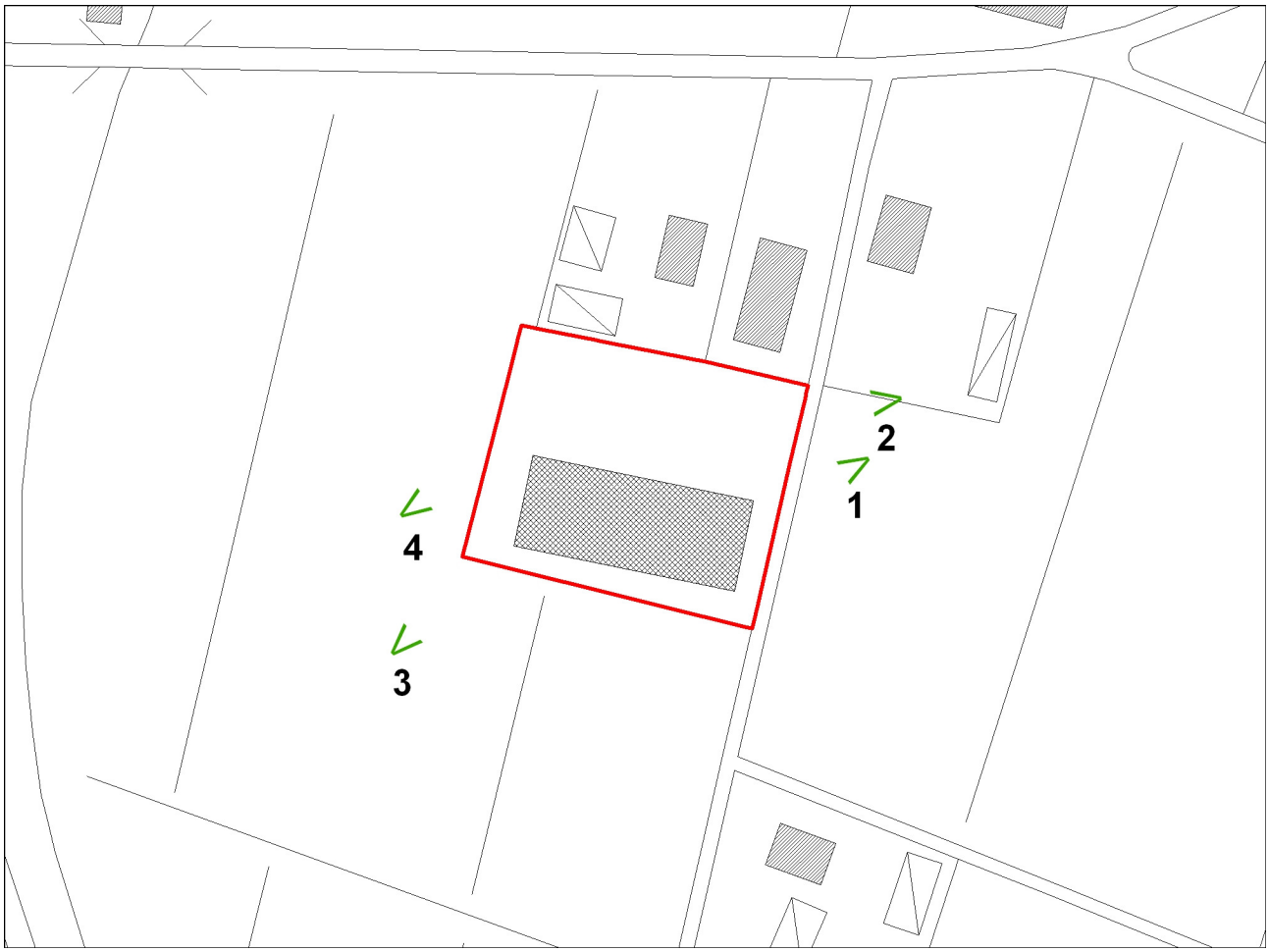
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. La Sdriscia	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 5.250
	Superficie Coperta esistente	mq 1.200
	Volume esistente	mc 6.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione, di estensione pari a circa 5.250 mq., è ubicata in territorio aperto, in loc. La Sdriscia. L'area è pianeggiante, contigua ad un nucleo abitato, e risulta in gran parte occupata da un capannone dismesso, in precedenza utilizzato per lo stoccaggio di prodotti agricoli (cereali).
OBIETTIVI e FINALITA'	- non consentire la prosecuzione di attività di trasformazione prodotti agricoli in prossimità di un nucleo abitato; - promuovere la riqualificazione dell'area attraverso un intervento di parziale rinaturalizzazione e di ricucitura del nucleo rurale esistente.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area mediante: - totale demolizione del fabbricato produttivo esistente; - parziale rinaturalizzazione dell'area in continuità con il territorio rurale - realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale da collocare in prossimità del nucleo abitato esistente. Potranno essere realizzate strutture ombreggianti a protezione dei posti auto a servizio delle abitazioni, da collocare nell'area di pertinenza del nuovo fabbricato. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - N° alloggi max: 10 (taglio minimo 60 mq.) - SLP max totale mq. 750 - SC max per posti auto mq. 150 - superficie minima suolo da rinaturalizzare (parco agricolo): mq. 2100
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per il nuovo edificio: - 2 piani fuori terra - tipologia edilizia ammessa:vedi disposizioni normative specifiche;

	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo fabbricato dovrà essere collocato in prossimità del nucleo abitato esistente, riproponendone i rapporti spaziali nelle proporzioni dei corpi di fabbrica esistenti e nelle relazioni con gli altri fabbricati; - il nuovo fabbricato, pur richiamando l'impianto, le proporzioni, l'articolazione dei volumi, i rapporti tra vuoti e pieni, ed i materiali propri dei tradizionali edifici rurali potrà introdurre forme e linguaggi contemporanei; - il nuovo edificio residenziale dovrà prevedere elementi di distribuzione comune agli alloggi (scale interne/esterne/ballatoi) ispirandosi ai tradizionali fabbricati rurali, al fine di evitare l'effetto seriale della tipologia a schiera; **requisiti funzionali:** - le aree di pertinenza del nuovo fabbricato dovranno essere rinaturalizzate per un superficie di almeno 2100 mq, con riproposizione di colture agricole (oliveto o altra coltura); le restanti aree saranno sistemate a giardino/corte comune con esclusione di suddivisioni e partizioni legate alle diverse unità immobiliari.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	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 non è interessata da vincoli né da invarianti strutturali di PS.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Trattandosi di un intervento posto ai margini di un nucleo rurale e in continuità con il paesaggio agricolo di pianura, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo nucleo edificato richiamando, come meglio specificato nella sezione delle disposizioni normative, le modalità di aggregazione e le proporzioni dei tradizionali fabbricati rurali. Il progetto dovrà inoltre curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne che dovranno integrarsi e richiamare le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.2c (pericolosità media), in quanto collocata all'interno della pianura alluvionale del Cornia caratterizzata da depositi litotecnicamente scadenti. Dal punto di vista idraulico, la zona risulta inserita nella Classe I.3 (pericolosità elevata) in quanto vulnerabile per eventi con tempo di

	ritorno duecentennale (Tr200) determinati dal Fiume Cornia; rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.3g (fattibilità condizionata), secondo la quale, nell'ambito degli interventi edilizi, dovranno essere condotte indagini geognostiche in grado di verificare gli aspetti geotecnici del substrato nonché individuare soluzioni progettuali che riducano al minimo l'entità dei cedimenti differenziali. Per gli aspetti idraulici dovranno essere condotti studi idraulici di dettaglio che permettano di verificare le condizioni di rischio locale, sulla base delle potenziali esondazioni del Fiume Cornia e dei corsi minori attigui. Relativamente della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata).
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: - disciplina territorio rurale (Titolo III, Capo II NTA RU)



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



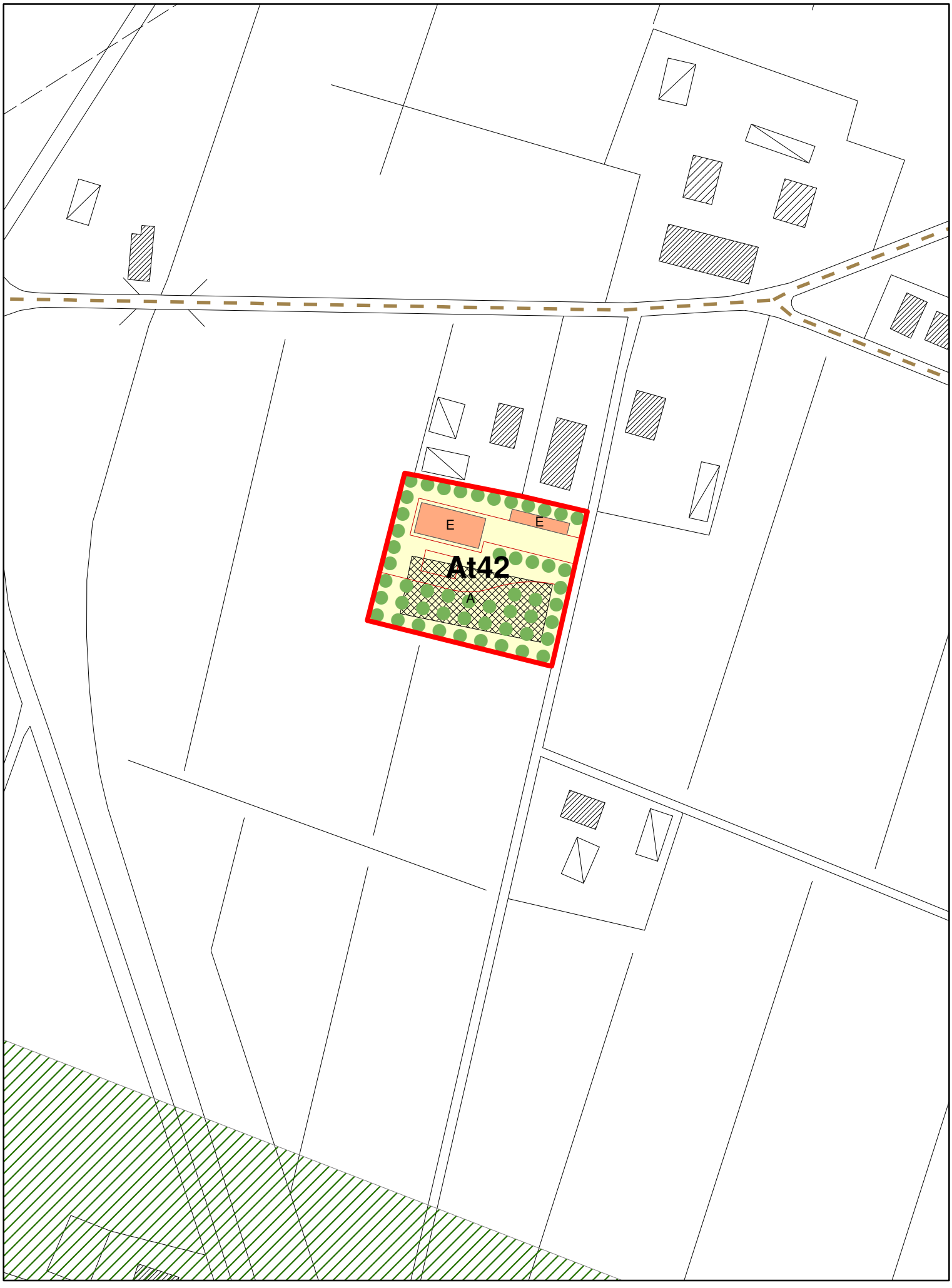
Foto 2



Foto 3



Foto 4



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

SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE

PEEP - IU16

PV 01

UBICAZIONE: Via della Capriola
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione C.C. n. 58 del 03.05.1999
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 88 del 26.07.1999
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 18 anni Scadenza 07.09.2017
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16.07.1997 e successivi atti, prevede un piccolo insediamento residenziale da realizzarsi lungo via della Capriola denominato "IU 16".
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP – L. n.167/1962) Le aree oggetto dell'intervento sono state concesse in diritto di superficie per 99 anni.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'area oggetto dell'intervento, della superficie territoriale pari a 5875 mq, è posta perpendicolarmente a via Pertini in adiacenza al tessuto insediativo esistente. L'intervento ripropone il linguaggio degli edifici esistenti posti sul terreno soprastante. Sono previsti 4 corpi di fabbrica costituiti da alloggi simplex e duplex con relativi giardini di pertinenza. Il piano rimanda alla progettazione esecutiva la definizione del taglio dimensionale degli alloggi, ferma restando la tipologia edilizia e la cubatura massima prevista. Gli standard pubblici sono garantiti da spazi a parcheggio e a verde pubblico. E' prevista altresì la realizzazione della strada carrabile di penetrazione all'ambito e di alcuni percorsi pedonali.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 5.500 a destinazione residenziale. Numero massimo alloggi: 16
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso X opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Denuncia di inizio attività

SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE

PEEP – IU33

PV 02

UBICAZIONE: Loc. Casone la Sughera
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione C.C. n. 123 del 22.09.1999
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione C.C. n. 13 del 16.02.2000
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 18 anni Scadenza 05.04.2018
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n.254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede l'ampliamento dell'esistente insediamento di edilizia residenziale pubblica in loc. Casone la Sughera, denominato "IU 33" senza interessare le pendici collinari adiacenti di particolare interesse paesaggistico.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP – L. n.167/1962) Le aree oggetto dell'intervento sono state cedute in proprietà ai soggetti attuatori.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'area oggetto dell'intervento, della superficie territoriale pari a 23.099 mq, è ripartita in 4 settori denominati "insule", funzionalmente indipendenti per le dotazioni di garages e parcheggi. Le 4 "insule" prevedono la seguente cubatura: - **insula 1**: 5.544,16 mc residenziali - **insula 2**: 6.787,4 mc residenziali e 174,96 mc commerciali - **insula 3**: 4.672.46 mc residenziali e 174,96 mc commerciali - **insula 4**: 2.491,02 mc residenziali per un totale di 19.845,00 mc a cui si aggiungono 155 mc destinati a servizi per il verde pubblico, per un totale di 20.000 mc. Gli standard pubblici sono garantiti da spazi a parcheggio e a verde pubblico. E' prevista altresì la realizzazione della strada carrabile di penetrazione all'ambito e di alcuni percorsi pedonali. In particolare si prevede il prolungamento della viabilità pubblica esistente nonché l'attraversamento del fosso, che corre a ovest della IU33, mediante la realizzazione di un ponte carrabile.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 20.000 Numero massimo alloggi: 50
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso X opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA.

	Per le aree a verde e parcheggi si applica la disciplina degli artt. 86 e 90 delle NTA del RU. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Denuncia di inizio attività

PEEP - IU13/sud

PV 03

UBICAZIONE: Loc. Montemazzano
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 116 del 27.09.2004 Variante Deliberazione CC. n. 60 del 28.06.2006
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 10 del 26.01.2005 Variante Deliberazione CC. n. 91 del 13.09.2006
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 18 anni Scadenza 23.02.2023
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n.254 del 16.07.1997 e successivi atti, prevede un nuovo insediamento per funzioni residenziali e di servizio attestato su viale della Pace denominato "IU 13". L'intervento si propone le seguenti finalità: – realizzazione di un insediamento di edilizia residenziale pubblica – realizzazione di un ampio parcheggio pubblico a servizio del polo scolastico antistante – creazione di uno spazio pubblico pedonale relazionato ad alcune dotazioni commerciali
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP – L. n.167/1962) Le aree oggetto dell'intervento destinate alla funzione residenziale restano di proprietà del comune per quanto attiene i lotti 2 e 3 su cui vengono realizzati 60 alloggi di edilizia sovvenzionata (i finanziamenti sono pervenuti in parte dalla Regione e in parte dal Ministero attraverso il finanziamento relativo al Contratto di Quartiere II e il Programma Integrato d'Intervento "Città Antica"). Sono state cedute in proprietà al privato, invece, le aree del lotto 1 su cui vengono realizzati 40 alloggi di cui: 20 di edilizia convenzionata; 6 di edilizia agevolata; 14 in affitto a canone concordato.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'area oggetto dell'intervento della superficie territoriale pari a 26.820 mq. è attestata su via della Pace ed è articolata in due nuclei: - il primo, comprendente il **lotto 1**, della superficie di 1.433 mq di cui 833 mq destinati a piazza pubblica, è ubicato tra via Ischia e viale della Pace; prevede un edificio in linea di 10.800 mc, perpendicolare al viale della Pace, con esercizi commerciali al piano terreno e sovrastanti 5 piani a destinazione residenziale; garage privati e cantine trovano posto nel seminterrato. - il secondo comprendente i **lotti 2 e 3**, riuniti in un unico lotto della superficie fondiaria di 5.652 mq, è posto a nord; prevede edifici in linea, villini a schiera o binati in due corpi di fabbrica posti a ferro di cavallo, di tre piani fuori terra, per 9.600 mc ciascuno. I garage privati possono trovare posto al piano terreno o nel seminterrato. Per l'ottenimento dei finanziamenti denominati "Contratti di Quartiere II", il progetto dei lotti 2 e 3 è stato oggetto di variante al fine di garantire un orientamento ottimale degli edifici residenziali nonché all'aumento delle dotazioni di spazi pubblici.

NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 30.000 per complessivi 100 alloggi.
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, laddove non ancora attuate Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. Per i parcheggi e le aree a verde si applica la disciplina di cui agli artt. 86 e 90 delle NTA del RU. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Denuncia di inizio attività

P.I.P. - Montegemoli

PV 04

UBICAZIONE: Loc. Montegemoli
UTOE: 8
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per gli Insediamenti Produttivi

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 18 del 07/02/2001 Variante Deliberazione CC. n. 85 del 20.07.2011
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 36 del 10/04/2002 Variante Deliberazione CC. n. 15 del 22.02.2012
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 21/05/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n.254 del 16. 07.1997 e successivi atti prevede il Piano per gli Insediamenti Produttivi di Montegemoli quale completamento un insediamento produttivo già presente dai primi anni novanta, articolato in un comparto Sud, già quasi interamente attuato, e in un comparto Nord oggetto di ampliamento.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP - legge n. 865/1971)
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il PIP vigente, a seguito degli studi idrologico-idraulici che hanno evidenziato fenomeni di ristagno e di esondazione del Fiume Cornia interessando anche le aree dell'ambito produttivo, ha limitato la potenzialità edificatoria del comparto Nord introducendo la previsione di alcuni macro lotti destinati alla funzione di stoccaggio e depositi all'aperto. Il PIP ha previsto inoltre interventi di adeguamento della rete drenante superficiale nonché la demolizione del Ponte di Ferro quale condizione per la messa in sicurezza idraulica dell'area. Il PIP prevede inoltre uno svincolo di raccordo con la SS 398 al fine di migliorare la fluidità e la sicurezza del traffico veicolare. Le aree comprese nel Piano approvato nel 2002 sono classificate secondo le destinazioni di seguito riportate:

DESTINAZIONE D'USO	**mq**
Artigianato e commercio	107.868
Artigianato e industria	237.984
Depositi all'aperto	163.022
Aree verdi, parcheggi, attività collettive	63.379
Aree per viabilità	45.132
Aree per impianti tecnici ed idraulici	15.744
TOTALE	**633.129**

Con la variante 2011, oltre ai necessari adeguamenti catastali conseguenti i frazionamenti intercorsi dal 2002 al 2010 che portano la superficie territoriale del vigente PIP da 633.129 a 623.352, si operano le seguenti modifiche:

<table>
<tr><td></td><td>
- stralcio dei lotti M1 e M2 destinati a "depositi all'aperto" sostituiti dai lotti B12 e B13 destinati ad "artigianato e industria";
- stralcio di una porzione di "verde pubblico" a favore del lotto B11 destinato ad "artigianato e industria";
- prolungamento di 300 mq della viabilità privata esistente per servire il lotto B11 a detrimento dell'area riservata a "verde pubblico";
- previsione di due fasce di "verde pubblico" sui confini dei lotti B12 e B13.

A seguito delle succitate variazioni, le aree del Piano risultano le seguenti:

<table>
<tr><th>DESTINAZIONE D'USO</th><th>mq</th></tr>
<tr><td>Artigianato e commercio</td><td>105.501</td></tr>
<tr><td>Artigianato e industria</td><td>281.371</td></tr>
<tr><td>Depositi all'aperto</td><td>110.870</td></tr>
<tr><td>Aree verdi, parcheggi, attività collettive</td><td>64.734</td></tr>
<tr><td>Aree per viabilità</td><td>45.132</td></tr>
<tr><td>Aree per impianti tecnici ed idraulici</td><td>15.744</td></tr>
<tr><td>TOTALE</td><td>623.352</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>NTA</td><td>Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.</td></tr>
<tr><td>DIMENSIONAMENTO</td><td>I principali indici riferiti alle diverse aree a specifica destinazione d'uso possono essere così riassunti:
Artigianato e commercio: la Sc non può superare il 40% della superficie del lotto che nella dimensione minima del 50% non può essere impermeabilizzata.
Per ciascun lotto è ammesso un alloggio per il titolare o il custode dell'attività, con Su massima di 150 mq.
La sup. di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq
Artigianato e industria: la Sc non può superare il 50% della superficie del lotto che nella dimensione minima del 50% non può essere impermeabilizzata.
Per ciascun lotto è ammesso un alloggio per il titolare o il custode dell'attività con Su massima di 150 mq.
La sup. di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq.
Depositi all'aperto: la Sc non può superare il 5% della superficie del lotto che nella dimensione minima del 95% non può essere impermeabilizzata.
Nei lotti con sup. superiore ad un ettaro è ammesso un alloggio per il titolare o il custode dell'attività, con Su massima di 150 mq.
La sup. di vendita degli esercizi commerciali non potrà essere superiore a 1.500 mq.
Sono previste aree per attività collettive destinate al ritrovo, il ristoro, lo svago e la pratica di sport. Il volume massimo realizzabile nelle suddette aree non dovrà superare i 2.500 mc. L'altezza massima è pari a 7 ml. La progettazione dovrà essere unitaria mentre la realizzazione dovrà avvenire per stralci.</td></tr>
<tr><td>STATO DI ATTUAZIONE</td><td>
X opere di urbanizzazione in corso
- opere di urbanizzazione ultimate
X opere edilizie in corso
- opere edilizie ultimate

Il comparto SUD risulta completamente attuato; per il comparto nord la situazione risulta invece la seguente:
lotti disponibili: F4 di 4.040 mq; F6 di 15.563 mq; F7 di 6.538 mq; F20 di 2.075 mq; F21 di 1.990 mq; M1 di 23.990 mq; M2 di 28.740 mq.
Lotti parzialmente da acquisire: F15 di 1.435 mq; F19 di 3.300 mq; F22 di 3.255 mq.
Lotti integralmente da acquisire: M3 di 110.870 mq in corso di espropriazione</td></tr>
</table>

DISCIPLINA DI R.U.	Una volta scaduti i termini di validità del piano si procederà all'adozione di un nuovo PIP al fine di consentire un ordinato completamento dell'insediamento, perseguendo i seguenti obiettivi: - riduzione dei rischi di esondazione e ristagno anche per gli insediamenti realizzati in attuazione del precedente piano; - privilegiare le attività indirettamente o direttamente legate al porto e alla logistica; - orientare verso l'insediamento di attività commerciali compatibili con il contesto industriale/artigianale, così come previsto dalla disciplina del RU per l'ambito di Montegemoli (D.5.4). Indipendentemente dalla approvazione del nuovo PIP sulle aree già edificate sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "r3a" . **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** DIA: Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia r3a. Strumento urbanistico attuativo: per gli interventi superiori alla ristrutturazione edilizia

SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE

P.I.P. - IU43 – Sant'Albinia

PV 05

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

ITER

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

DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima : 33.264 mc. Posti letto: 1.744 (di cui almeno il 50% a campeggio)
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	In conseguenza della mancata attuazione delle previsioni del vigente PIP, si prevede la redazione di un piano attuativo finalizzato all'adeguamento funzionale e al potenziamento della capacità ricettiva del campeggio esistente. Il nuovo PA dovrà interessare esclusivamente le aree di proprietà pubblica, fatta eccezione per le aree eventualmente necessarie alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica. Il campeggio avrà un dimensionamento massimo di 500 posti letto (compresi i 400 pl esistenti), operando pertanto una drastica riduzione sia in termini di potenzialità ricettiva che di estensione territoriale rispetto al vigente PIP. In relazione al particolare pregio ambientale e paesaggistico ed alla collocazione dell'area nel contesto rurale, il PA dovrà osservare i seguenti criteri progettuali: - contenere l'altezza dei nuovi fabbricati entro un livello fuori terra - privilegiare l'utilizzo di materiali e forme "leggere" per una migliore integrazione con il paesaggio; - la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo insediamento richiamando le componenti del paesaggio rurale, sia per le essenze impiegate che per la valorizzazione delle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area; a tal fine potrà essere sperimentato l'utilizzo di coperture piane inerbite (cd "tetti verdi"); - il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista; - la struttura potrà comprendere servizi di tipo ludico-ricreativo e di ristorazione; - è ammesso l'adeguamento delle dotazioni dei servizi entro il 25% delle volumetrie esistenti. I soggetti attuatori dovranno farsi carico della realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico e delle ulteriori opere che potranno eventualmente essere individuate in sede di redazione del nuovo PA, quali: - realizzazione di un sottopassaggio pedonale, di uso pubblico, in corrispondenza della S.P. della Principessa di collegamento al mare; - sistemazione della strada di accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale; - realizzazione della rete di adduzione idrica e fognaria. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D per parte interessata dalla struttura ricettiva, zona E per le restanti aree. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata da assoggettare a Valutazione Integrata (art. 11 LR 1/2005), al fine di comparare soluzioni progettuali alternative per addivenire alla soluzione più idonea al contesto paesaggistico esistente. Trattandosi di aree di proprietà comunale l'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore.

Intervento Unitario IU23 – Tolla Alta

PV 06

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

ITER

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

	Per le parti non realizzate alla scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione avverrà tramite singoli permessi di costruire da riferire alle U.M.I individuate dal PdL, e nel rispetto comunque dei criteri progettuali (assetto planivolumetrico e tipologie edilizie) stabiliti dallo stesso piano. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Permesso a costruire/Denuncia di inizio attività

Piano Particolareggiato della Costa urbana e del promontorio del Falcone

PV 07

UBICAZIONE: costa urbana
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico/privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano Particolareggiato di Esecuzione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 122 del 14/09/2005
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 38 del 26/04/2006
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 26.04.2016
FINALITA'	Il Piano particolareggiato disciplina l'uso e l'assetto della fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra punta Semaforo ad est fino a Spiaggia Lunga ad ovest includendo tutto l'ambito del parco territoriale del Falcone. La finalità principale del piano è quella di incentivare l'integrazione tra la città e il suo mare promuovendone la fruizione attraverso la valorizzazione sotto il profilo turistico ed economico.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica
DESCRIZIONE DEL PIANO	In base alle diverse caratteristiche paesaggistiche e insediative, il piano articola la costa in sub-ambiti con caratteri relativamente omogenei per i quali si perseguono specifici obiettivi. Di seguito si riportano gli obiettivi principali fissati per ciascun ambito: **- Ambito del Parco del Falcone e di Spiaggia Lunga** Si prevede il miglioramento della rete dei percorsi esistenti e l'individuazione di Calamoresca quale porta di accesso al promontorio, ove allestire un chiosco per rivendita bibite e noleggio biciclette. Un analogo punto attrezzato, a basso impatto e dimensionamento, è previsto a Spiaggia Lunga per consentire il noleggio ombrelloni, la rivendita di bibite e un presidio medico di primo soccorso. **-Ambito del Parco della Tolla** da valorizzare come verde attrezzato a carattere urbano attraverso la realizzazione di percorsi pedonali, spazi di sosta e di belvedere, circuiti per le attività sportive amatoriali (jogging, percorsi salute ecc.) **-Ambito della Costa Urbana** Tra i due ambiti sopra citati si sviluppa la vera e propria costa urbana di Piombino che viene suddivisa nei seguenti sub-ambiti per i quali il piano fornisce indicazioni sull'assetto planovolumetrico, sulle caratteristiche tipologiche e morfologiche **- sub-ambito ex Macelli;** si prevede un complesso integrato di servizi di tipo ricettivo-balneare-benessere per un totale di 6250 mc di cui 5700 circa esistenti. Si prevede inoltre la sistemazione della piazza dei Macelli **- sub-ambito piazza Bovio;** si prevedono funzioni legate alla balneazione: bar-ristorante, cabine, servizi igienici, nonché il mantenimento delle attività svolte dal circolo velico **-sub-ambito via Amendola** si prevedono un complesso per funzioni di tipo ricreativo-sportivo-balneare per un totale di 2500 mc. Dovrà essere altresì sistemata

	l'area a verde pubblico attrezzato su via Amendola nonché l'ampliamento e la sistemazione del parcheggio pubblico esistente. Il piano propone altresì i seguenti interventi: - la realizzazione di chioschi di ristoro distribuiti lungo la costa: nell'area ex Bernardini, lungo Viale del Popolo, in largo Fattori; in Piazza Bovio si prevede la demolizione del manufatto esistente e la realizzazione di un nuovo punto di ristoro nel fabbricato occupato da uffici comunali; - un ampio e complesso sistema di percorsi ciclo-pedonali, e l'attivazione di un servizio taxi-boat; - limitati adeguamenti (servizi igienici e docce di uso pubblico) per gli ambiti della costa già caratterizzati dalla presenza di servizi alla balneazione (spiaggia del Canaletto, spiaggia di Salivoli, Spiaggia di Calamoresca); - interventi di ripascimento finalizzati ad incrementare le spiagge maggiormente accessibili da perseguire attingendo ad eventuali finanziamenti pubblici.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.
DIMENSIONAMENTO	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente. Si riportano di seguito esclusivamente i dati relativi al numero dei posti letto di previsione: 84 posti letto nel sub-ambito ex Macelli 12 posti letto nel sub-ambito via Amendola
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del piano vigente laddove non siano ancora attuate, fatta eccezione per le seguenti modifiche: - rettifica dell'ambito del Parco Urbano del Falcone (sottozona Fd), in corrispondenza del nucleo abitato esistente ubicato in prossimità del parcheggio pubblico; - inserimento della nuova viabilità a servizio della struttura ricettiva di cui alla scheda PV 13 - ammissibilità della destinazione di residenza/pensionato per anziani , in alternativa alla funzione turistico-ricettiva, per il sub-ambito ex Macelli. Le modifiche suddette, che costituiscono variante contestuale al PP vigente, sono rappresentate negli stralci normativi e cartografici del vigente PP allegati alla presente scheda. In coerenza con le finalità complessive del piano vigente e con le funzioni da questo previste sono comunque sempre ammissibili varianti di adeguamento gestionale. Senza che ciò comporti variante al PP, per il Parco urbano della Tolla sono inoltre ammessi tutti gli interventi volti al recupero ed alla valorizzazione delle testimonianze storiche di Punta Semaforo connesse al secondo conflitto bellico, considerato che l'area è stata teatro della Battaglia di Piombino del 10.09.1943. Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano per i fabbricati ed i manufatti esistenti sono ammessi i seguenti interventi: - ristrutturazione edilizia (r1) per gli Ambiti Unitari di Intervento ex Macelli, Piazza Bovio e Via Amendola, ferme restando le destinazioni d'uso ammesse dal PP; - manutenzione straordinaria per i restanti manufatti e fabbricati. Per gli edifici a destinazione funzionale specialistica, così come individuati nelle tavole del RU, si applica la corrispondente disciplina di RU (art. 67 sottozone D7.2- attività di ristorazione, art. 70 sottozone D9.1-alberghi)

	Per le aree a destinazione pubblica, così come individuati nelle tavole del RU, si applica la seguente disciplina: parcheggi pubblici vedi art. 86 NTA del RU spazi a verde pubblico vedi art. 90 NTA RU parchi pubblici urbani e territoriali vedi art. 93 NTA RU. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** vedi tavola 3 del RU. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Le modalità di attuazione seguono le regole indicate nelle NTA del piano vigente; per gli interventi successivi alla scadenza del piano si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche. Restano comunque fatti salvi gli obblighi convenzionali sottoscritti con i soggetti privati in attuazione del piano vigente.

Comune di Piombino

Provincia di Livorno

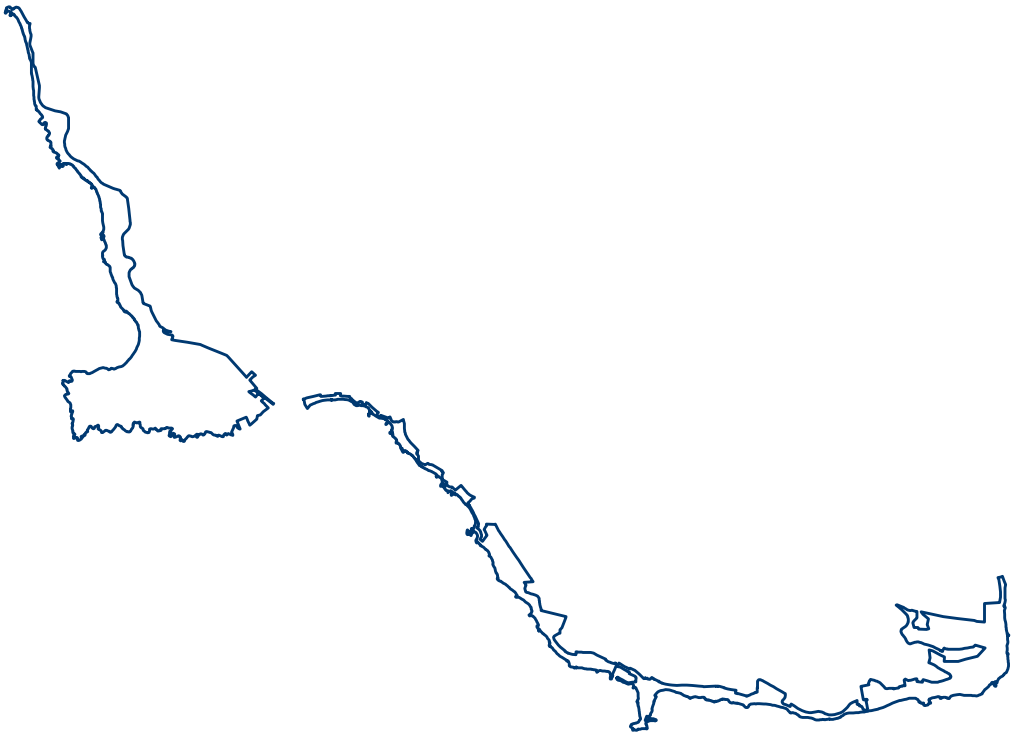
Marzo 2012

data:_

Adozione:_

Approvazione:_

Relazione illustrativa



Variante al Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone contestuale al R.U.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. Obiettivi e finalità del Piano Particolareggiato

2. Modello organizzativo e impostazione del lavoro
2.1 Il gruppo di lavoro
2.2 il metodo di lavoro

3. Il quadro urbanistico e normativo di riferimento
3.1 La disciplina del PRG vigente
3.2 Il sistema dei vincoli sovraordinati e il quadro normativo di riferimento

4. Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato
4.1 Ambito del Parco del Falcone e di Spiaggia Lunga
4.2 Ambito del Parco della Tolla
4.3 Ambito della Costa Urbana
*4.3.1 Gli Ambiti Unitari d'Intervento **(modificato)***
4.3.2 I chioschi di ristoro
4.4 Il sistema dei percorsi e dei collegamenti
4.5 La fruibilità delle spiagge e gli interventi di ripascimento
4.6 Gli interventi previsti per le strutture esistenti

5. La contestuale variante al PRG vigente
5.1 Contenuti della variante
5.2 Rapporto con il P.S. d'Area in corso di formazione
5.3 Aspetti procedurali e quadro normativo di riferimento
5.4 Rapporto con le previsioni del PIT, PTC e PAI
5.4.1 Il PIT
5.4.2 Il PTC
5.4.3 Il PAI

6. Tabelle allegate

NB: Le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

1. Obiettivi e finalità del Piano Particolareggiato

… *Omissis…*

4. Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato

… *Omissis…*

Ambito degli ex Macelli

Nell'Ambito d'Intervento "ex Macelli" il piano si propone una radicale trasformazione e riqualificazione dell'area e dei fabbricati esistenti attualmente occupati dal canile municipale che dovrà essere rilocalizzato preferibilmente all'esterno dell'ambito urbano. Si prevede inoltre il recupero delle aree contigue al complesso degli ex Macelli, allo stato attuale degradate ed occupate da alcuni manufatti precari, per consentire l'accesso al mare ed al parco urbano della Tolla e la riqualificazione complessiva dell'ambito. Le aree di proprietà privata incluse nell'Ambito d'Intervento dovranno pertanto essere acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa al fine di garantire l'attuazione unitaria dell'intervento.

Nell'Ambito d'Intervento è prevista la realizzazione di un complesso integrato di servizi di tipo ricettivo-balneare-benessere mediante la riorganizzazione delle volumetrie esistenti.

Il complesso edilizio avrà una consistenza massima di mc. 6.250, comprese le volumetrie esistenti (stimate in mc. 5.700 circa), sulle quali si potrà operare con interventi di demolizione e ricostruzione. E' previsto pertanto un limitato incremento volumetrico, pari a 550 mc.. Nella realizzazione dell'intervento, si dovrà comunque adottare una soluzione planovolumetrica compatta, come indicato nel progetto guida di piano, preferibilmente conservando il fabbricato principale degli ex Macelli che prospetta sulla piazza, quale elemento di identità e testimonianza storica del nucleo edilizio esistente che non presenta, nel suo complesso, particolari valori estetico-formali da preservare.

In particolare si prevedono i seguenti servizi:

- un locale ad uso bar-ristorante
- una dotazione di ricettività turistica di tipo alberghiero (albergo e/o residenza turistico alberghiera) per un massimo di 84 posti letto;
- un centro benessere dotato di palestra, piscine, spogliatoi, ambulatorio medico a servizio dell'attività, sauna, ecc.
- un centro balneare dotato di bar, cabine, spogliatoi, spiaggia attrezzata, pontile per l'attracco di piccoli natanti;
- uffici-reception e magazzini a servizio delle attività previste;
- spazi attrezzati a verde, solarium, parcheggi a servizio della struttura.

  Contestualmente alla realizzazione del centro servizi, che potrà avvenire anche per stralci, purchè dotati di autonomia funzionale, il soggetto attuatore dovrà realizzare, a scomputo degli oneri concessori, le seguenti opere di uso ed interesse pubblico:
- percorso pedonale di accesso al parco urbano della Tolla e sistemazione a verde della fascia contigua;
- sistemazione della scalinata di accesso alla spiaggia di uso pubblico;
- percorso pedonale di collegamento alla spiaggia della "Buca Rossa" da realizzare all'estremità orientale della spiaggia;

- sistemazione della falesia ricompresa nell'Ambito con interventi di ingegneria ambientale (raccordo con interventi di messa in sicurezza previsti dal geologo).

Il soggetto attuatore, in sede di realizzazione dell'intervento, dovrà inoltre farsi carico della sistemazione della Piazza dei Macelli al fine di riqualificare complessivamente l'area e mitigare, anche attraverso interventi di arredo urbano e vegetazionale, la presenza del Cimitero.

Per l'attuazione dell'intervento si ipotizza l'alienazione del complesso di proprietà comunale ed il successivo rilascio del permesso di costruire al soggetto che risulterà aggiudicatario dell'asta pubblica, previa stipula di apposita convenzione con cui regolare le modalità di attuazione dell'intervento e delle opere di interesse pubblico.

In alternativa alla funzione turistico-ricettiva sopra descritta per l'ambito dei Macelli è ammessa la funzione di residenza/pensionato per anziani.

L'intervento descritto, nel suo complesso, contribuirà pertanto in modo determinante al processo di riqualificazione e ricongiunzione di questo settore urbano, storicamente marginalizzato e degradato, alla città esistente ed al centro storico, raccordandosi agli altri interventi già in corso in attuazione delle previsioni del PRG vigente. E' infatti in fase di realizzazione il nuovo insediamento residenziale dell'IU 24 (Tolla Alta), che consentirà di acquisire al patrimonio comunale buona parte delle aree destinate al Parco Urbano della Tolla e di adeguare la viabilità di accesso all'area, mentre di prossima attuazione sarà il comparto residenziale dell'IU 23, sull'opposto versante collinare (Tolla Bassa) con il quale si completerà il riordino viabilistico dell'area con la realizzazione di un nuovo accesso da Viale Regina Margherita. Per la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano saranno inoltre determinanti la realizzazione del grande parcheggio di Via Gori (già previsto dal PRG vigente), da progettare come spazio urbano di qualità nel quale ricavare anche una nuova viabilità di accesso al comparto degli ex Macelli, da mantenere distinta da quella di servizio al complesso cimiteriale.

Si ritiene inoltre che, in relazione alla prospettiva che si delinea per questo settore urbano, andrà necessariamente ripensata anche la previsione di ampliamento del cimitero esistente, prevedendo, nei futuri strumenti urbanistici generali (P.S. d'Area e Regolamento urbanistico) una idonea localizzazione esterna all'ambito urbano, nonché la rilocalizzazione del poligono di tiro che rappresenta un fattore di disturbo per l'abitato esistente e per le nuove funzioni previste.

Ambito di Piazza Bovio

… Omissis…

Comune di Piombino

Provincia di Livorno

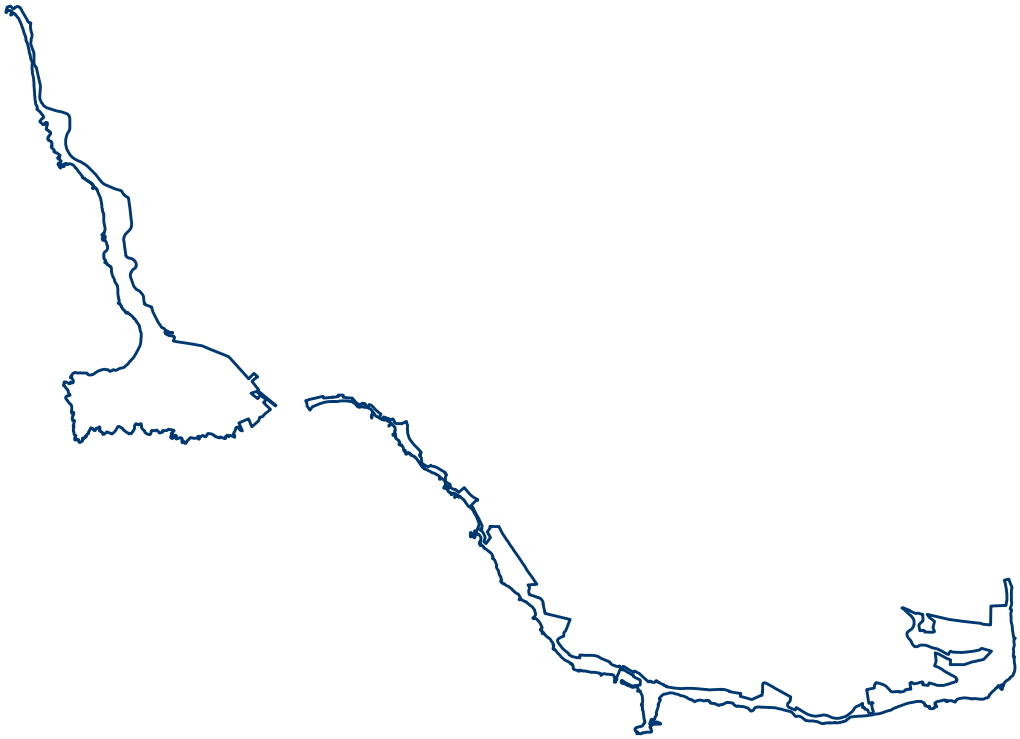
Marzo 2012

data:_

Adozione:_

Approvazione:_

Norme Tecniche di Attuazione



Variante al Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone contestuale al R.U.C.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Ambito di applicazione del p.p.e.
Art.2 Strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati
Art.3 Elaborati del p.p.e.
Art.4 Contenuti e finalità del p.p.e.
Art.5 Modalità di attuazione

TITOLO II DISCIPLINA DEGLI AMBITI UNITARI D'INTERVENTO

Art.6 Disposizioni comuni per gli ambiti unitari d'intervento
Art.7 Architettura bioclimatica
Art.8 Ambito d'intervento 1 "ex Macelli" **(modificato)**
Art.9 Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio"
Art.10 Ambito d'intervento 3 "Via Amendola"

TITOLO III DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER IL PARCO URBANO DELLA TOLLA

Art.11 Interventi per la fruizione e la riqualificazione del Parco
Art.12 Modalità d'attuazione degli interventi

TITOLO IV DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI PER IL PARCO DEL FALCONE E DI SPIAGGIA LUNGA

Art.13 Interventi per la fruizione e la riqualificazione del Parco
Art.14 Interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente
Art.15 Modalità di attuazione degli interventi

TITOLO V DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIFFUSI PER LA FRUIZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELLA COSTA URBANA

Art.16 Chioschi e servizi di ristoro
Art.17 Interventi per la riqualificazione di P.za Bovio
Art.18 Attrezzature di servizio alla balneazione esistenti
Art.19 Percorsi pedonali e ciclabili
Art.20 Interventi di consolidamento e di risanamento della falesia/emergenze geologiche
Art.21 Interventi di rinascimento, di protezione della costa e degli edifici esistenti
Art.22 Pontili e piattaforme per l'attracco di natanti
Art.23 Interventi di consolidamento e risanamento dei basamenti esistenti
Art.24 Interventi di riqualificazione del verde attrezzato

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art.25 Piano di utilizzo del demanio marittimo
Art.26 Piano del commercio su aree pubbliche
Art.26bis Fattibilità geologico-tecnica degli interventi

TITOLO VII MODIFICHE CONTESTUALI AL P.R.G. VIGENTE

Art.27 Modifiche al PRG vigente

NB: le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

… Omissis…

Articolo 3
Elaborati del p.p.e.

Il Piano Particolareggiato si compone dei seguenti elaborati:

INDAGINI:

TAV. N. **1/I**	Inquadramento territoriale	scala 1/30.000
TAV. N. **2/I**	Sistema dei servizi a scala urbana	scala 1/4.000
TAV. N. **3/Ia**	Estratto di P.R.G. (stato di fatto)	scala 1/2.000
TAV. N. **3/Ib**	Estratto di P.R.G. (stato di fatto)	scala 1/2.000
TAV. N. **4/I**	Vincoli sovraordinati	scala 1/4.000
TAV. N. **5/I**	Usi e dei degradi in atto	scala 1/4.000
TAV. N. **6/I**	Vegetazione	scala 1/4.000
TAV. N. **7/I**	Indagine fotografica	
TAV. N. **8/Ia**	Carta geologica	scala 1/2.000
TAV. N. **8/Ib**	Carta geologica	scala 1/2.000
TAV. N. **9/Ia**	Carta geomorfologica	scala 1/2.000
TAV. N. **9/Ib**	Carta geomorfologica	scala 1/2.000
TAV. N. **10/Ia**	Carta litotecnica	scala 1/2.000
TAV. N. **10/Ib**	Carta litotecnica	scala 1/2.000
TAV. N. **11/Ia**	Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. **11/Ib**	Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. **12/Ia**	Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. **12/Ib**	Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. **13/Ia**	Carta Pericolosità Geologica	scala 1/2.000
TAV. N. **13/Ib**	Carta Pericolosità Geologica	scala 1/2.000
TAV. N. **14/I**	Carta Pericolosità idraulica	scala 1/ 4.000
TAV. N. **15/I**	Carta della fattibilità	scala 1/4.000
TAV. N. **16/I**	Carta dei dati di base e delle emergenze geologiche	scala 1/4.000

TAV. N. **17/I**	Ortofotomosaico	scala 1/20.000
TAV. N. **18/I**	Modello digitale del terreno	scala 1/25 .000

PROGETTO:

TAV. N. **1/Pa**	Estratto di P.R.G. (stato modificato) **(modificata)**	scala 1/2.000
TAV. N. **1/Pb**	Estratto di P.R.G. (stato modificato)	scala 1/2.000
TAV. N. **2/P**	Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento **(modificata)**	scala 1/4.000
TAV. N. **3/P**	Percorsi e accessibilità **(modificata)**	scala 1/4.000
TAV. N. **4/P**	Ambiti Unitari d'Intervento	(varie scale)
TAV. N. **5/P**	Progetti guida: chioschi, servizi di ristorazione, aree a verde attrezzato	(varie scale)
TAV. N. **6/P**	Regime delle proprietà e piano parcellare di esproprio **(modificata)**	scala 1/2.500
TAV. N. **7/P**	Schemi delle reti tecnologiche	scala 1/4.000

ELABORATI RELAZIONALI
Relazione Illustrativa **(modificato)**
Relazione Valutazione Effetti Ambientali
Norme Tecniche di Attuazione **(modificato)**
Allegato alle NTA: "Forme, materiali, colori e composizioni"
Relazione di fattibilità economico-finanziaria
Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche
Quadro economico degli interventi

… Omissis….

Articolo 8
Ambito d'intervento 1 "ex Macelli"

Nell'Ambito d'Intervento denominato "ex Macelli" il piano si propone una radicale trasformazione e riqualificazione dell'area e dei fabbricati esistenti, attualmente occupati dal canile municipale, che dovrà essere rilocalizzato preferibilmente all'esterno dell'ambito urbano, prevedendovi un complesso integrato di servizi di tipo turistico/ricettivo- balneare - benessere.
L'ambito include altresì l'area, occupata da alcuni manufatti precari, collocata ad una quota intermedia tra il complesso edilizio esistente degli ex Macelli e la spiaggia sottostante, che risulta essenziale per la riqualificazione complessiva dei luoghi e la migliore organizzazione delle funzioni da insediare. Tali aree, di proprietà privata, dovranno pertanto essere acquisite dal Comune mediante procedura espropriativa al fine di garantire l'attuazione unitaria dell'intervento.

L'attuazione dell'intervento dovrà essere accompagnata dalla completa riprogettazione e sistemazione della piazza su cui prospetta l'edificio degli ex Macelli, anche al fine di realizzare un'adeguata schermatura rispetto al contiguo complesso cimiteriale, con interventi di arredo urbano e vegetazionale.
Sempre al fine di rendere compatibili le nuove funzioni da insediare rispetto al complesso cimiteriale, si dovrà intervenire sul sistema viabilistico, così come prefigurato nell'elaborato 2/P del piano, al fine di separare i flussi di traffico ed utenza diretti al cimitero rispetto a quelli diretti verso il nuovo complesso.

In particolare nell'Ambito d'Intervento si prevedono i seguenti servizi:
- un locale ad uso bar-ristorante
- una dotazione di ricettività turistica di tipo alberghiero (albergo e/o residenza turistico alberghiera) per un massimo di 84 posti letto;
- un centro benessere dotato di palestra, piscine, spogliatoi, sauna, ecc.;
- un centro balneare dotato di bar, cabine, spogliatoi, spiaggia attrezzata, pontile per l'attracco di piccoli natanti nonché un alloggio per il custode della struttura (della superficie utile massima di 60 mq.);
- uffici-reception e magazzini a servizio delle attività previste;
- spazi attrezzati a verde, solarium, parcheggi a servizio della struttura.

Sono ammesse altresì, anche se non puntualmente indicate negli elaborati di piano, eventuali altre attività complementari e connesse alle funzioni principali previste nell'Ambito (a titolo indicativo: punto vendita, ambulatorio medico, centro estetica, centro fisioterapico, ecc.) che non dovranno comunque assumere carattere prevalente rispetto alle funzioni principali sopra indicate.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:
- volumetria massima complessiva pari a mc. 6.250, comprensiva delle volumetrie esistenti da recuperare stimate in mc. 5.700 (manufatti precari insistenti sull'area oggetto di esproprio ed edifici relativi al complesso degli ex Macelli);
- i fabbricati esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planivolumetrico, adottando comunque un impianto a nucleo edilizio compatto, del tipo indicato nell'elaborato 4/P del piano, evitando quindi la dispersione di corpi di fabbrica nell'area d'intervento;
- il fabbricato degli ex Macelli che prospetta sulla piazza dovrà, preferibilmente, essere recuperato, mantenendone i caratteri essenziali, intervenendo nella riorganizzazione degli spazi interni; per esigenze connesse ad una migliore organizzazione funzionale e gestionale del nuovo complesso turistico-ricettivo, in relazione alla vicinanza del cimitero, sono ammissibili anche soluzioni alternative che ne prevedano la demolizione e la riorganizzazione con diverso assetto, prevedendo comunque la realizzazione di una quinta a delimitazione dello spazio urbano della piazza dei Macelli;
- i nuovi fabbricati avranno altezza massima pari a due piani fuori terra (max 7. mt) e potranno essere realizzati locali interrati o seminterrati dove collocare servizi (per es. centro benessere, ecc.) ed impianti tecnologici. I volumi completamente interrati non verranno computati nella volumetria massima ammissibile. Potrà essere ammessa altezza diversa, da concordare preventivamente con gli uffici comunali, esclusivamente per l'edificio indicato con la sigla 4p della Tav. 4 di Ambito dell'elaborato 4/P, qualora venga realizzata la soluzione planivolumetrica proposta dal piano;

- i nuovi edifici dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, intonacati e tinteggiati nella gamma cromatica dei colori terrosi; una colorazione di tonalità più intensa potrà essere adottata per gli edifici di volumetria più contenuta (vedere allegato alle presenti NTA "Forme, materiali, colori e composizioni");
- le coperture dei nuovi edifici dovranno essere piane almeno per il 40% della superficie coperta degli stessi e preferibilmente rese accessibili all'utenza per il miglior godimento del panorama; la restante porzione delle coperture dovrà essere a falda inclinata unica o doppia, a capanna o a padiglione;
- i manti di copertura a falda inclinata saranno in laterizio (tipo coppi e tegole o marsigliesi) mentre le coperture piane praticabili dovranno essere finite con tavolato ligneo per esterni (ipè, lapacho, bangkirai, teak, ed altre essenze da esterni) o in cemento colorato; per le coperture piane non praticabili dovrà essere utilizzato il rame;
- i prospetti lato mare, degli edifici destinati alla ristorazione, dovranno essere caratterizzati da ampie vetrate continue, riducendo al minimo il numero dei montanti verticali degli infissi, per il godimento del panorama. Le superfici vetrate non dovranno essere inferiori al 35% della superficie del prospetto. Sono esclusi da tale obbligo i servizi igienici, i locali di deposito, le cucine e altri vani accessori;
- gli infissi esterni dovranno essere in legno naturale (iroko, castagno, larice), o verniciato nei colori ammessi per i sistemi di oscuramento, in acciaio inossidabile o in acciaio zincato;
- i fabbricati adibiti alle attrezzature di servizio allo stabilimento balneare (servizi igienici, locali di deposito, alloggio custode, ecc.) saranno realizzati in muratura intonacata o rivestita con tavolato ligneo a doghe orizzontali; qualora le strutture siano realizzate in muratura intonacata oltre ai colori tradizionali, saranno consentite colorazioni più intense;
- la pavimentazione del parcheggio interno all'Ambito dovrà essere realizzata in elementi autobloccanti di c.l.s. del tipo filtrante.

Contestualmente alla realizzazione del centro turistico-rivcettivo-balneare e benessere il soggetto attuatore dovrà realizzare e/o sistemare, a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria), le seguenti opere che resteranno di uso pubblico:

- percorso pedonale di accesso al parco urbano della Tolla e sistemazione a verde della fascia contigua;
- scalinata di accesso alla spiaggia;
- percorso pedonale di collegamento alla spiaggia della "Buca Rossa" e pontile per l'attracco dei taxi-boat, da realizzare all'estremità orientale della spiaggia dei Macelli;
- sistemazione della falesia ricompresa nell'Ambito con interventi di ingegneria ambientale secondo le indicazioni stabilite nella relazione geologico-tecnica di fattibilità;
- rifacimento e riqualificazione complessiva della piazza dei Macelli.

Tali opere dovranno essere realizzate secondo gli indirizzi contenuti nelle presenti norme e nell'elaborato 4/P del piano e comunque secondo le indicazioni che verranno impartite in proposito dai competenti uffici comunali.

In alternativa alla funzione turistico-ricettiva sopra disciplinata per i fabbricati esistenti attualmente occupati dal canile municipale, nonché per i precari soggetti a demolizione e ricostruzione, è ammessa la funzione di residenza/pensionato per anziani.

In tal caso l'ambito d'intervento potrà ospitare servizi e funzioni complementari alla funzione principale, da concordare con l'Amministrazione comunale e da disciplinare con apposita convenzione.

Sono comunque fatte salve tutte le prescrizioni tecnico-architettoniche di cui al presente articolo nonché tutti gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori (primaria e secondaria).

Comune di Piombino

Provincia di Livorno

1/Pa

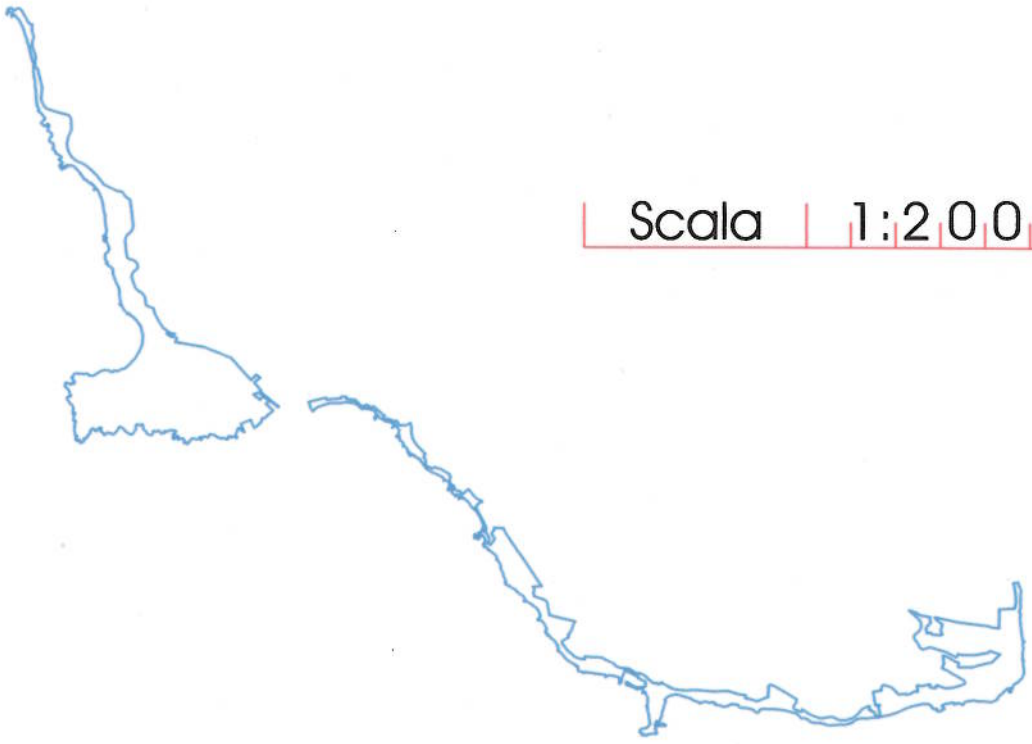
Marzo 2012

data:_

Adozione:_

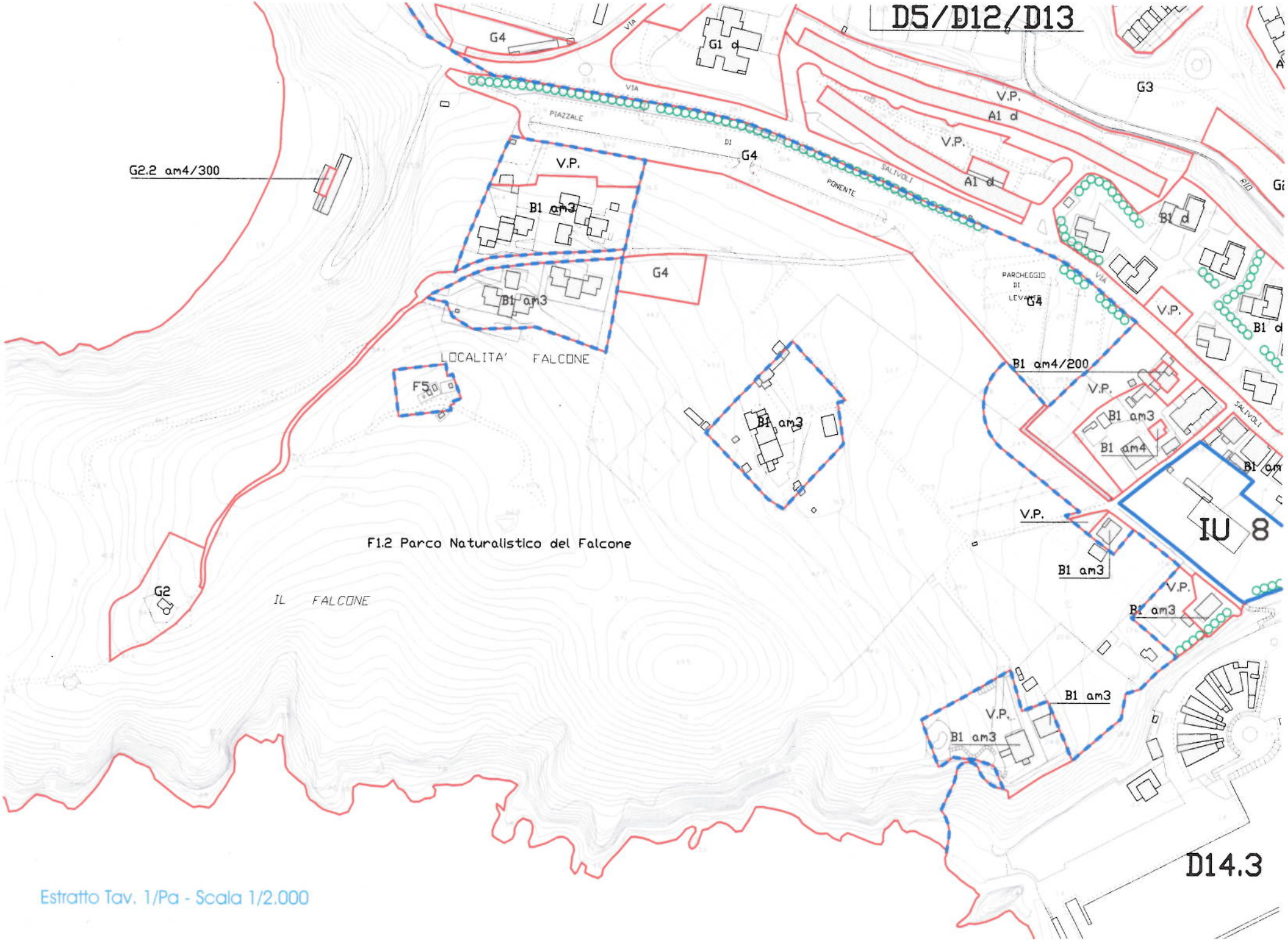
Approvazione:_

Estratto di P.R.G.



Scala 1:2000

Variante al Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone contestuale al R.U.C.



Estratto Tav. 1/Pa - Scala 1/2.000

Comune di Piombino

Provincia di Livorno

2/P

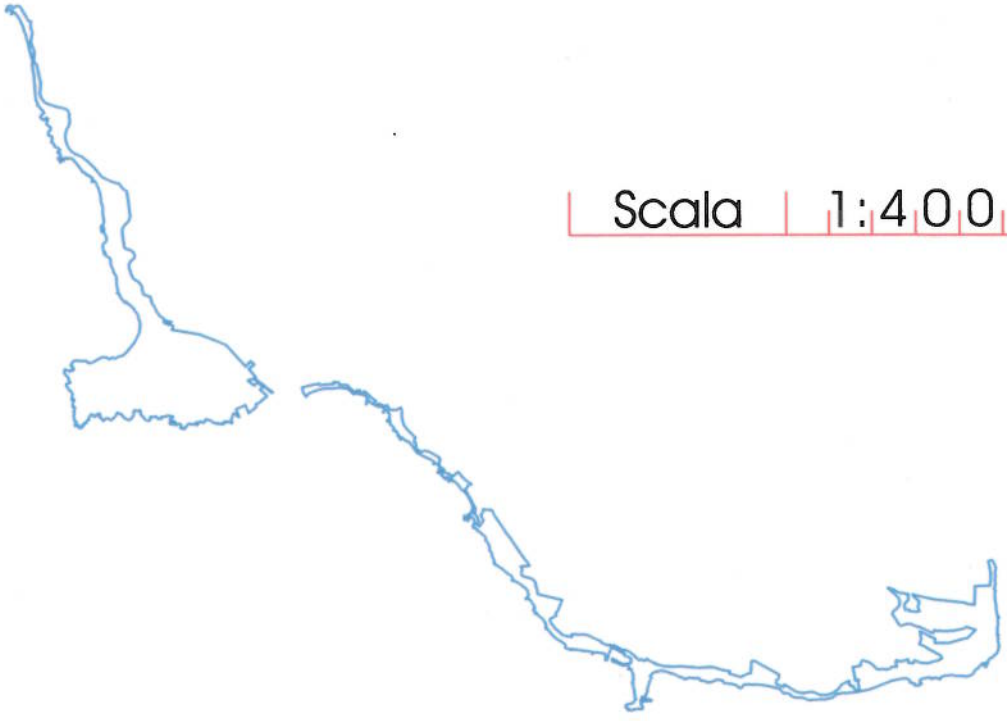
Marzo 2012

data:_

Adozione:_

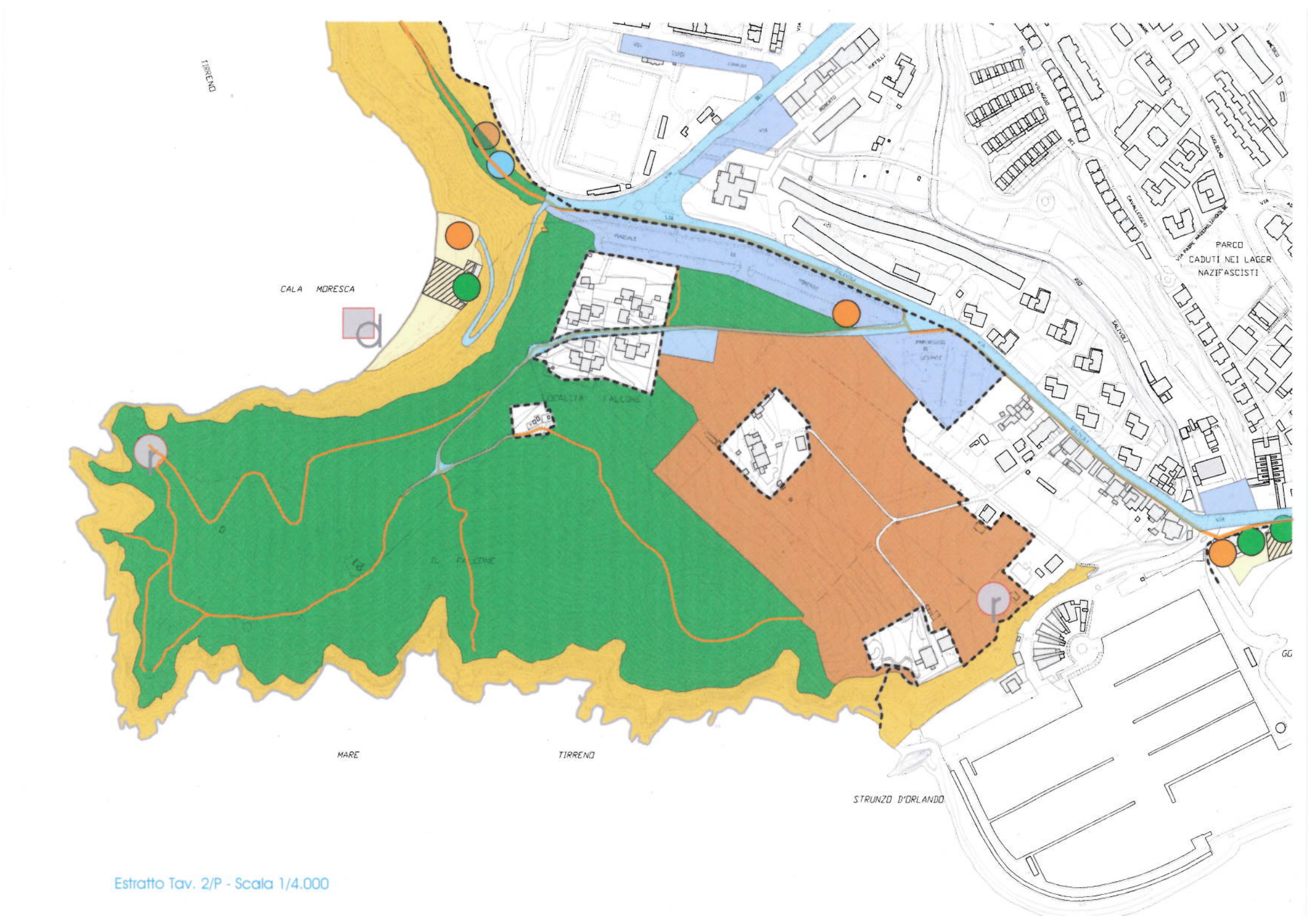
Approvazione:_

Destinazioni d'uso e ambiti omogenei di intervento



Scala 1:4000

Variante al Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone contestuale al R.U.C.



Estratto Tav. 2/P - Scala 1/4.000

Comune di Piombino

Provincia di Livorno

3/P

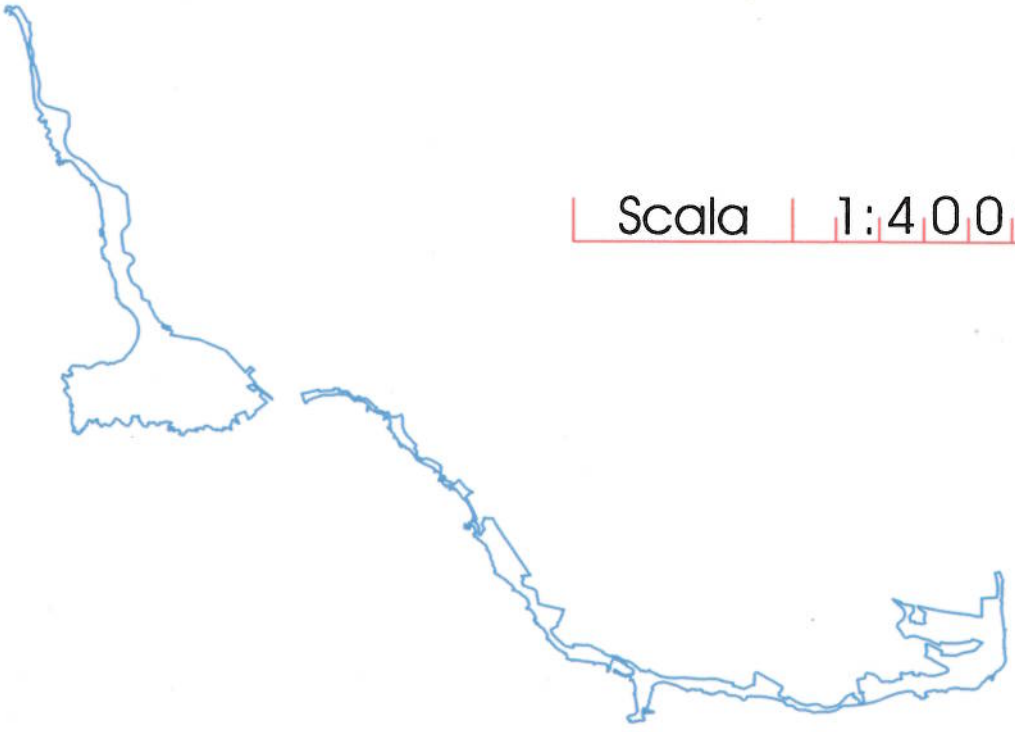
Marzo 2012

data:_

Adozione:_

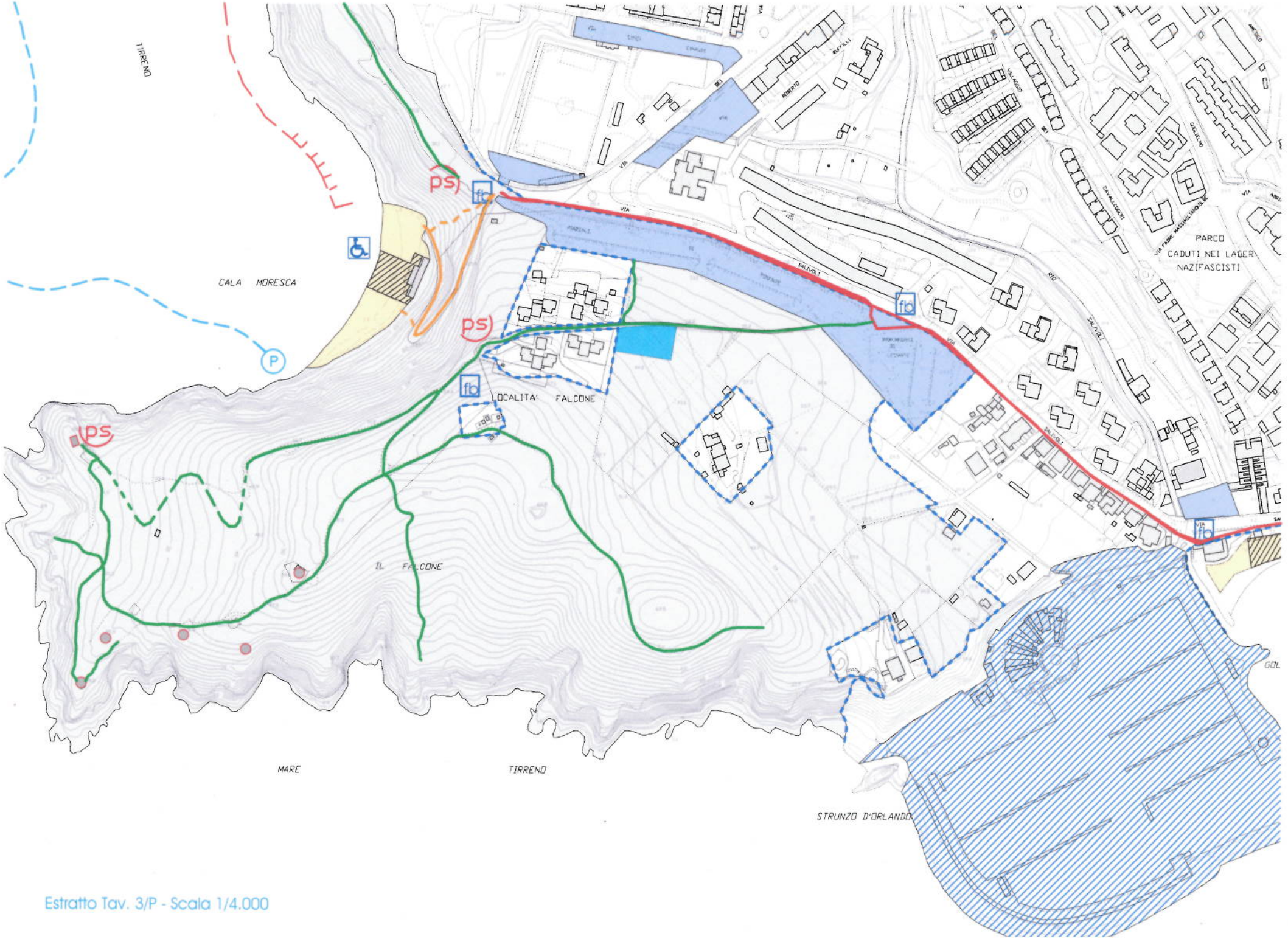
Approvazione:_

Percorsi ed accessibilità



Scala 1:4000

Variante al Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone contestuale al R.U.C.



Estratto Tav. 3/P - Scala 1/4.000

Comune di Piombino

Provincia di Livorno

6/P

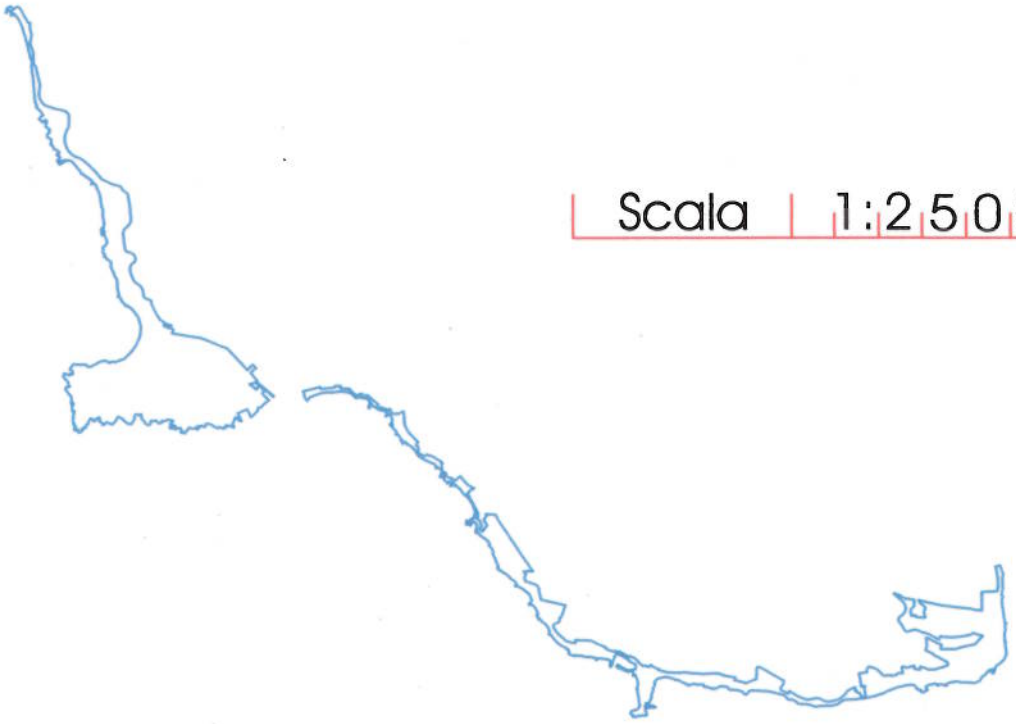
Marzo 2012

data:_

Adozione:_

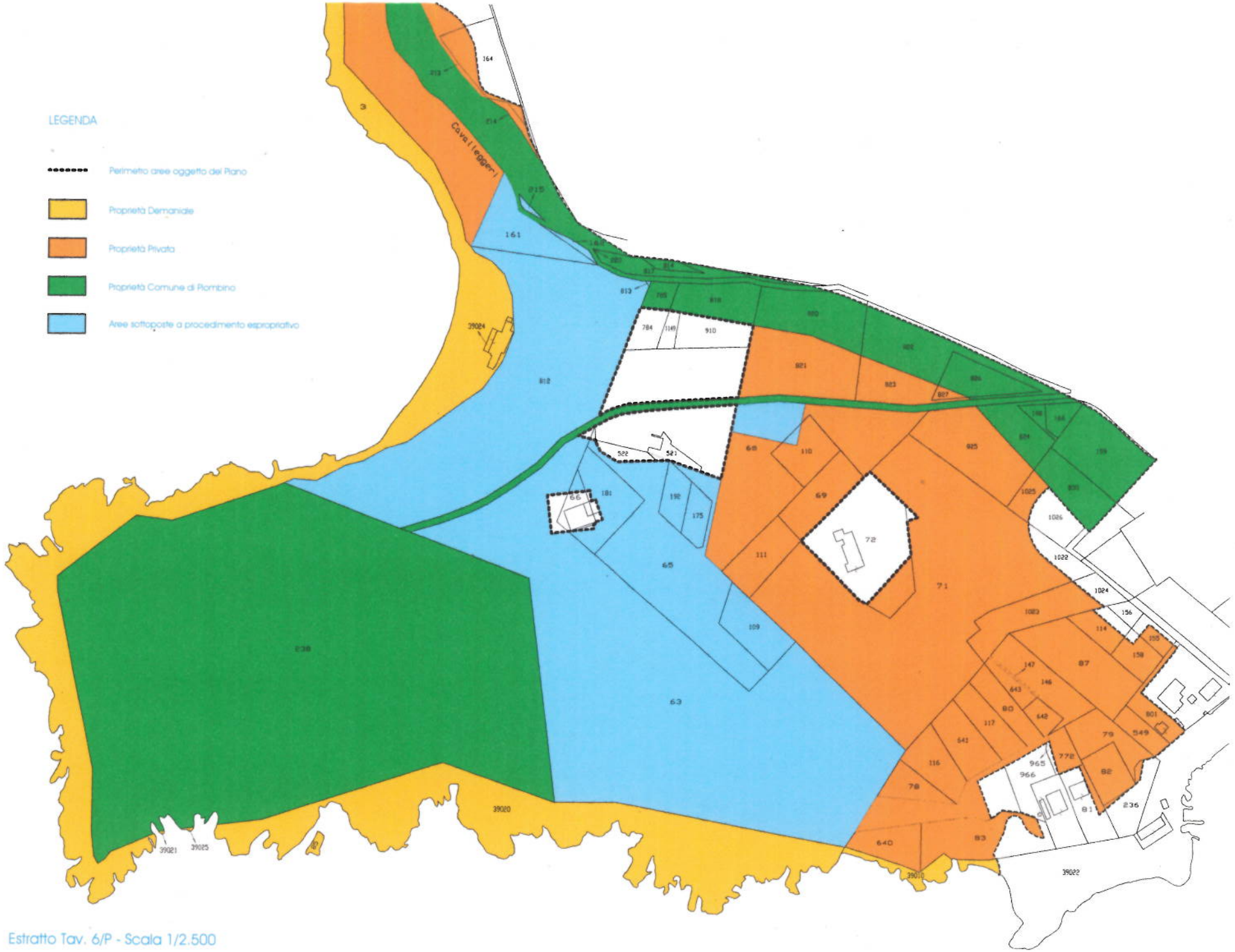
Approvazione:_

Regime delle proprietà e Piano parcellare di esproprio



Scala 1:2500

Variante al Piano Particolareggiato della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone contestuale al R.U.C.



Estratto Tav. 6/P - Scala 1/2.500

PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO

Partita	Ditta Catastale	Foglio	Mapp.	Superficie mq.	Coltura	Vam (€ / mq.)	Vv (€ / mq.)	Indennità (€)
15397	Carrara Pavolini Andrea ed altri	44	54	4805,00	Bosco Ceduo	0,34		1633,70
4046	Agroppi Aldo ed altri		58 Parte	4335,27	Bosco Ceduo	0,34		1474,00
3978	Rossi Claudio Teseo	69	63 Parte	40608,25	Pascolo Cespugliato	0,25		10152,07
655	Cremisi Aldo		65 Parte	8017,01	Seminativo	0,98		7856,67
2078	Lippi Aventino - Viegi Giuseppe		66 Parte	113,51	Seminativo	0,98		111,24
1282	Falchi Armando - Falchi Gianna - Falchi Maurizio - Rinaldi Nelli		68 Parte	1236,10	Seminativo	0,98		1211,37
655	Cremisi Aldo		109	1770,00	Vigneto	1,38		2442,60
1282	Falchi Armando - Falchi Gianna - Falchi Maurizio - Rinaldi Nelli		110 Parte	90,11	Vigneto	1,38		124,18
3978	Rossi Claudio Teseo		161	2177,00	Pascolo Cespugliato	0,25		544,25
15393	Agroppi Aldo ed altri		162	152,00	Pascolo Cespugliato	0,25		38,00
658	Cipollini Marco - Lotti Maruzza		175	710,00	Seminativo	0,98		695,80
2078	Lippi Aventino - Viegi Giuseppe		181 Parte	1863,55	Seminativo	0,98		1826,28
663	Cecconi Del Viva Norma - Del Viva Davide		192	820,00	Seminativo	0,98		803,60
15393	Agroppi Aldo ed altri		215	74,00	Pascolo Cespugliato	0,25		18,50
3978	Rossi Claudio Teseo		812	20740,00	Pascolo Cespugliato	0,25		5185,00
3978	Rossi Claudio Teseo		813	10,00	Pascolo Cespugliato	0,25		2,50
			Totale Mq.	**87.521,80**			**Totale €.**	**34.119,76**

Le indennità come sopra indicate potranno subire delle variazioni in considerazione della condizione giuridica dei proprietari (coltivatori diretti e non) allo stato attuale non conosciuta.
Pertanto, nell'ipotesi di valutare i terreni, tutti condotti dai proprietari medesimi, la presunta indennità ammonterebbe ad €. 34.119,76 x 3 = €. 102.359,28

Partita	Ditta Catastale	Foglio	Mapp.	Superficie mq.	Coltura	Vam (€ / mq.)	Vv (€ / mq.)	Indennità (€)
1010266	Quinci Francesco - Zinali Anita - Zinali Francesco - Zinali Leo	73	60 Parte	22,67			10,53	238,72
1006783	Nardi Isabella - Nardi Margherita		74 Parte	28,05			10,53	295,37
1062	Romagnoli Maria Francesca di Giovanni - Romagnoli Vanna di Giovanni		81 Parte	226,19			10,53	2381,78
1011351	Falcone Edilizia di Carnesecchi e Baldo S.N.C. con sede in Piombino		107 Parte	2,29			10,53	24,11
1004265	Bagnoli Francesco - Bagnoli Gabriella - Bartolommei Annamaria		108 Parte	95,38			10,53	1004,35
1004528	Pia Roberto & C. con Sede in Piombino		1723	42,81			10,53	450,79
14509	Bacci Claudio - Bacci Monica		1893 Parte	14,42			10,53	151,84
1	Ente Urbano	77	21 Parte	125,00			10,53	1316,25
591	Provincia Toscana di S. Francesco Stimmatizzato dei Frati Minori con Sede in Firenze		22 Parte	545,76			10,53	5746,85
591	Provincia Toscana di S. Francesco Stimmatizzato dei Frati Minori con Sede in Firenze		26	5580,00			10,53	58757,40
591	Provincia Toscana di S. Francesco Stimmatizzato dei Frati Minori con Sede in Firenze		29 Parte	957,41			10,53	10081,53
831-128781	Parrocchia Immacolata Concezione e S. Cerbone		33	3702,00			10,53	38982,06
831-128781	Parrocchia Immacolata Concezione e S. Cerbone		241 Parte	4960,24			10,53	52231,33
	Esposito Tommaso - Nencini Vania	82	284 Parte	17,32			10,53	182,38
68	Poste Italiane S.p.a. con Sede in Roma		297	90,00			59.22	5329,80
1981	S.A.I.C.E.T. - Società anonima industriale commerciale e trasporti (N.C.U. 302 sub 1)		308	192,15			10,53	2023,34
	Bartoli Angelo		327	1320,00			59.22	78170,40
			Totale Mq.	**17.921,69**			**Totale €.**	**257.368,30**

SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE

PPE Città Futura — PV 08

UBICAZIONE: Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano Particolareggiato di esecuzione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 65 del 15/04/2009
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 7 del 29/01/2010
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 29.01.2020
FINALITA'	Il comparto Città Futura, soggetto alla disciplina del p.p.e., comprende l'ambito urbano delimitato tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, lo stabilimento industriale e il Viale della Resistenza estendendosi alle aree del centro Pegaso e a quelle lungo Viale Medaglie d'oro della Resistenza e Via Alessandro Pertini fino alla zona denominata la Capriola. Si estende ad una superficie territoriale di mq 335.467 in prevalenza di proprietà comunale. Il Piano Particolareggiato attua le previsioni della variante al vigente PRG, approvata con deliberazione di CC n°120 del 06/11/2007, con la quale si ridefinisce l'assetto di tale ambito urbano e si "rilegge" il rapporto città-fabbrica del settore orientale di Piombino. Gli obiettivi essenziali perseguiti dal PRG possono essere così riassunti: - risanamento ambientale e riconversione funzionale delle aree tuttora occupate dagli impianti e dalle infrastrutture industriali, attraverso la delocalizzazione degli stessi in aree più lontane dalla città esistente e la bonifica ambientale delle aree liberate dagli usi industriali; - riconnessione urbanistica tra tale ambito e le aree ed i tessuti urbani contigui (quartiere Cotone-Poggetto, città otto-novecentesca, ecc.) attraverso l'insediamento di nuove funzioni di tipo urbano e la ridefinizione del nodo di ingresso alla città; - incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi di interesse comune e la creazione di un filtro verde tra le aree dello stabilimento industriale ed i nuovi insediamenti urbani da collocare nell'area di Città Futura; - soddisfacimento di una quota significativa dei fabbisogni futuri della città di tipo residenziale (nelle aree più lontane dagli impianti industriali), di tipo ludico-ricreativo nonché per la produzione di beni e servizi a basso impatto ambientale, limitando in tal modo gli ulteriori impegni di suolo all'esterno della città esistente.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano è articolato in 4 subcomparti: **Subcomparto A "l'abitare sostenibile":** L'area si colloca tra viale unità d'Italia, viale delle Medaglie d'Oro, via Pertini e via Palach, fino all'area denominata la Capriola. In essa si prevede un nuovo insediamento residenziale a forte valenza

<table>
<tr><td></td><td>ambientale con tipologie multipiano in linea e a schiera.
Subcomparto B "la porta urbana": interessa le aree collocate all'intersezione tra viale Unità d'Italia e viale delle Medaglie d'Oro; si prevede una nuova sistemazione viabilistica e nuove funzioni urbane che accrescano l'effetto città. A tal fine è prevista la realizzazione di un complesso integrato che oltre alle attrezzature esistenti (centro giovani, palazzetto sportivo, le ex stalle, il centro Pegaso, il bocciodromo), per le quali sono previsti interventi di riqualificazione e parziale riconversione funzionale, preveda l'inserimento di attività di tipo direzionale, commerciale e ricettivo (albergo).
Subcomparto C "il parco scientifico-tecnologico produrre-innovare": è prevista la realizzazione di un "parco scientifico/tecnologico" nel quale saranno insediate attività per la formazione e la ricerca, produttive, terziarie, artigianali e commerciali a basso impatto ambientale e ad alto contenuto tecnologico. L'area si articola in 4 lotti, attuabili separatamente, con tipologie edilizie omogenee ispirate da criteri di sostenibilità ambientale, qualità insediativa ed architettonica. All'interno dei nuovi fabbricati dovranno trovare sede servizi e attrezzature d'interesse comune (tipo asilo nido aziendale, foresteria ecc.).

Subcomparto D "il parco del ferro e dell'acciaio":
E' prevista la realizzazione di un parco tematico, con finalità culturali e scientifiche, per la valorizzazione e documentazione della storia e della evoluzione dei processi produttivi siderurgici nell'ambito del quale collocare testimonianze e reperti di archeologia industriale piombinese;
Il parco prevede inoltre la creazione di una ampia fascia a verde, con funzione ecologica e di filtro rispetto ai contigui stabilimenti siderurgici ancora attivi, nonché di connettivo pedonale rispetto ai quartieri Cotone-Poggetto ed ai contigui subcomparti (porta urbana e parco scientifico tecnologico).
Nell'ambito del parco è previsto il recupero e la riconversione funzionale dell'ex capannone Siviere, da tempo in disuso, all'interno del quale potranno trovare collocazione, oltre al centro di documentazione e agli spazi espositivi del parco del ferro e dell'acciaio, servizi comuni di supporto al vicino parco scientifico tecnologico (subcomparto C), ed ulteriori servizi pubblici. E' previsto inoltre un ampio parcheggio di interscambio con la città e un nuovo asse stradale con funzione di connessione tra il vicino quartiere Cotone/Poggetto e il centro urbano di Piombino.</td></tr>
<tr><td>NTA</td><td>Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.</td></tr>
<tr><td>DIMENSIONAMENTO</td><td><table>
<tr><th>RIFERIMENTO</th><th>DIMENSIONAMENTO</th><th>ALTEZZE</th></tr>
<tr><td>Subcomparto A</td><td>Slp max 23.000 mq-280 alloggi</td><td>3/6 piani f.t.</td></tr>
<tr><td>Subcomparto B</td><td>Slp max 16.500 mq-160 posti letto</td><td></td></tr>
<tr><td>Subcomparto C</td><td>Slp max 16.500 mq-</td><td></td></tr>
<tr><td>Subcomparto D</td><td>Slp max 12.500 mq</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>STATO DI ATTUAZIONE</td><td>- opere di urbanizzazione in corso
- opere di urbanizzazione ultimate
- opere edilizie in corso
- opere edilizie ultimate</td></tr>
<tr><td>DISCIPLINA DI R.U.</td><td>Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del piano vigente.
Sono tuttavia ammissibili varianti gestionali e di adeguamento del piano vigente, finalizzate a:
- incrementare gli spazi ed i servizi del parco scientifico tecnologico di cui al sub-comparto C, che potrà accogliere anche attività di tipo formativo al fine di favorire sinergie tra il mondo dell'impresa e quello della ricerca/formazione professionale;</td></tr>
</table>

	- riconfigurare e ridimensionare gli spazi per le funzioni museali; - ridefinire l'assetto del sub-comparto B ammettendo anche il mantenimento del centro Pegaso o in alternativa la sua ristrutturazione anche per funzioni sociali e ludico-ricreative. E' in ogni tempo ammissibile, senza che ciò comporti variante al vigente PP: -incrementare le dotazioni di edilizia residenziale pubblica e/o di *housing sociale* nel sub-comparto A (l'abitare sostenibile), -attuare separatamente i due sub-ambiti previsti nel sub-comparto B. Dovrà comunque essere osservato: - il dimensionamento massimo stabilito dal piano vigente per le destinazioni funzionali di tipo residenziale-ricettivo-commerciale-produttivo; - il dimensionamento complessivo delle aree destinate a parco urbano di cui al sub-comparto D (parco del Ferro e dell'Acciaio), con funzioni di filtro rispetto al contiguo comparto industriale; - il dimensionamento del parcheggio pubblico previsto nel sub-comparto D (parco del Ferro e dell'Acciaio) a servizio delle nuove funzioni insediate e del centro urbano. Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano si applicherà la seguente disciplina: -per i sub-comparti A , B e C che saranno ricompresi nel "*tessuto a progettazione urbanistica unitaria T9"* , interventi di ristrutturazione edilizia "r1". Per le aree a destinazione pubblica ricomprese nei diversi sub-comparti, così come individuate nelle tavole del RU, si applicherà la seguente disciplina: parcheggi pubblici vedi art. 86 NTA RU spazi a verde pubblico vedi art. 90 NTA RU attrezzature museali e di interesse sovra comunale vedi art. 92 NTA RU parchi pubblici urbani e territoriali vedi art. 93 NTA RU **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** vedi tavola 3 del RU **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Le modalità di attuazione seguono le regole indicate nelle NTA del piano vigente.

Piano di recupero – Città Antica

PV 09

UBICAZIONE: Via Cavour - Centro storico - Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico-privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Recupero

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 109 del 02/10/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 143 del 20/12/2007
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 20/12/2017
FINALITA'	Il Piano di recupero di Città Antica è parte integrante del Programma Integrato d'Intervento approvato nel dicembre 2005 che si prefissa oltre al recupero degli *ex Licei*, la realizzazione del nuovo Polo Culturale nell'immobile *ex IPSIA* e la costruzione degli alloggi previsti nel lotto L1 dell'Intervento Unitario 13 del vigente PRG in loc. San Rocco. Con deliberazione del C.C. n. 143 del 20.12.2007 il Comune ha preso atto del venir meno delle condizioni per l'attuazione del Piano di Recupero, limitatamente all'intervento previsto per gli ex Licei.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero- Programma Integrato di Intervento finanziato dalla Regione Toscana con decreto n. 5878 del 27.12.2006 per complessivi 1.500.000,00 euro di cui 900.000,00 euro per edilizia agevolata (in locazione e in proprietà) e 600.000,00 euro per il Polo Culturale.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'ambito di attuazione del Piano di Recupero comprende il complesso degli ex-licei di Via Cavour, l'antistante Piazza dei Grani, nonché il complesso edilizio dismesso denominato ex IPSIA collocato tra Piazza Manzoni e l'antica cinta muraria. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, negli ex Licei sono ammissibili le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva e commerciale; per il complesso ex Ipsia è prevista la destinazione d'uso ad Attrezzature di Interesse Generale (musei, esposizioni, centri culturali e sociali, sale per spettacoli). Dal punto di vista delle categorie d'intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico per il complesso degli ex Licei e di sostituzione edilizia per i fabbricati di epoca recente esistenti all'interno del complesso ex Ipsia, ammettendo, anche per la realizzazione del Polo Culturale la realizzazione di volumetrie aggiuntive.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	La superficie complessiva relativa all'intervento è di circa 9.300 mq, rispettivamente suddivisa in 5.050 mq relativi all'ambito degli ex Licei e 4.250 mq relativi all'ambito del nuovo Polo Culturale. La cubatura massima ammissibile, comprensiva dei volumi esistenti che ammontano a circa 20.165 mc, è di 27.300 mc, di cui 15.150 mc per l'ambito degli ex Licei e 12.150 mc per il Polo Culturale. I parcheggi ricavati nel sottosuolo non concorrono al computo della volumetria massima ammissibile.
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico conferma le Previsioni del Piano di Recupero relativamente al Polo Culturale, mentre per il complesso degli ex Licei

	stabilisce le seguenti prescrizioni: -per l'ex liceo scientifico, interventi di ristrutturazione edilizia "r3a"con vincolo di mantenimento dell'involucro esterno; in caso di problematiche di ordine strutturale è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione della facciata prospettante su Via Cavour; destinazioni ammesse: residenziale; -per l'ex liceo classico: interventi di sostituzione edilizia "s"; altezza massima pari a quella dell'edificio posto in angolo con Via della Marina; destinazioni ammesse: residenziale/commerciale/ turistico-ricettivo (albergo); - realizzazione nel sottosuolo dei parcheggi pertinenziali e per le soste di relazione con possibilità di interessare anche limitate porzioni di terreno di proprietà comunale esterna all'area di sedime dei fabbricati; -P.zza dei Grani: redazione del progetto definitivo ed esecutivo sulla base degli esiti del percorso partecipativo promosso dall'amministrazione comunale. Tali previsioni formeranno l'oggetto di una specifica variante al PdR da attuarsi a cura del soggetto attuatore che verrà individuato dall'amministrazione comunale. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona A **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** per gli interventi successivi alla scadenza del piano si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche.

Piano di recupero di Marina

PV 10

UBICAZIONE: Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Recupero

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 64 del 14/05/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 52 del 25/06/2008
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 25.06.2018
FINALITA'	L'ambito denominato "Ambito di Marina" si colloca in una delle zone con più alto pregio paesaggistico della città; esso infatti riguarda la zona di fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra Piazza Bovio, ed i contrafforti sotto Cittadella includendo oltre al Piazzale di Alaggio e la ripa di Cittadella, il Porticciolo Mediceo e le Fonti dei Canali di Marina, l'edificio della ex Concia di Piombino, l'edificio della ex Lega Navale Italiana, il capannone della ex Opera Nazionale Balilla. L'Ambito di Marina è caratterizzato da problematiche di accessibilità, trovandosi in posizione marginale rispetto alla arterie di collegamento principali ed essendo collocato nel tessuto di impianto medioevale. Il Piano di Recupero si pone l'obiettivo della riqualificazione complessiva di questo ambito urbano, in connessione con gli altri interventi in fase di realizzazione o comunque programmati nella città antica. Il piano si prefigge il riordino e la razionalizzazione delle funzioni presenti (nautica minore) introducendo ulteriori funzioni di tipo ludico-ricreativo, in particolare il piano persegue i seguenti obiettivi: -riqualificazione urbana ed architettonica dell'approdo e delle aree contigue; -riordino funzionale dell'approdo con mantenimento della funzione nautica a carattere sociale, senza incremento complessivo della ricettività, individuazione di aree e fabbricati da asservire a funzioni nautiche ed introduzione di altre attività di tipo balneare ludico-ricreative, di ristoro e ricettività turistica; -individuazione di soluzioni sostenibili per la protezione dell'azione del mare, di limitato impatto visivo.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica- Attuazione pubblico-privata.
DESCRIZIONE DEL PIANO	**Descrizione del Piano** In relazione alla diversa destinazione d'uso il piano individua due diversi sub-ambiti attuabili separatamente: -un ambito per le attrezzature nautiche/diportistiche e relativi servizi -un ambito per stabilimento balneare con spiaggia asservita; il piano individua inoltre le seguenti opere di messa in sicurezza a terra e a mare: - rimozione delle scogliere affioranti e realizzazione di barriera soffolta; - ripascimento della spiaggia prospiciente l'attuale sede del circolo "il porticciolo"; - opere di ripiantumazione della ripa di Cittadella. Nel dettaglio il piano prevede i seguenti interventi.

	1. Riqualificazione Urbana ed architettonica 1.1 Demolizione del piazzale di alaggio 1.2 Restauro o demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio dell'ex lega navale 1.3 Restauro e recupero del molo del porticciolo mediceo e delle pavimentazioni in pietra. **2. Riordino funzionale** 2.1 Mantenimento della funzione nautica minore nel porticciolo di Marina e ampliamento dell'attività marinara nel nuovo bacino da ricavare mediante la rimozione del piazzale di alaggio dove è prevista la realizzazione di un **piccolo campo boe**; 2.2 Realizzazione di un **rimessaggio coperto** con scivoli di alaggio a servizio dell'attività di noleggio di piccole imbarcazioni e taxi boat e realizzazione di una struttura a supporto di questa attività al piano terreno dell'edificio dell'ex lega navale, contenente uffici/magazzini/ biglietteria /centro diving e la realizzazione di un piccolo edificio in legno nell'area più ad ovest per la sede dell'ente gestore. 2.3 Realizzazione di un **percorso pedonale pubblico in quota** che, dalla banchina seguendo il piede della ripa di cittadella, costeggia il nuovo bacino fino ad arrivare alla terrazza che costituisce la copertura dell'edificio sede del gestore; qui troverà collocazione un piccolo chiosco bar. 2.4 Si aggiungono una **serie di interventi secondari** quali: la collocazione di bar ristoro al piano primo dell'edificio della ex Lega Navale, la demolizione dell'edificio dell'ex Centro Balilla per la realizzazione di un piccolo edificio di servizio ad un nuovo stabilimento balneare e la realizzazione di affittacamere nell'edificio della ex Concia di Piombino, realizzazione di una struttura ombreggiante di tipo leggero sulla banchina tra i due bacini che ospiterà punti di sosta e predisposizione di strutture smontabili per l'allestimento di un piccolo mercatino e per iniziative varie. 2.5 Realizzazione di una **rete di collegamenti pedonali e individuazione di collegamenti via terra** tramite piccoli bus navetta e **via mare tramite taxi boat**. 2.6 E' prevista infine la **riapertura del tunnel sotto Piazza Bovio** che consentirà non solo un collegamento in quota tra i due stabilimenti balneari (quello sotto Piazza Bovio previsto nel Piano Particolareggiato della Costa urbana e quello previsto nel PdR di Marina) ma anche una percorribilità pubblica connessa con i percorsi pedonali a più ampio respiro; questa si realizzerà grazie alla previsione di un ascensore che collegherà la Piazzetta del Mare con lo stabilimento balneare di questo ambito. **3. Protezione dall'azione del mare** Si prevede: - il potenziamento della scogliera frangiflutti esistente ai piedi della ripa di cittadella, - la rifioritura delle scogliere esistenti e la rimozione delle scogliere a mare - la realizzazione di una grande barriera soffolta a protezione dell' imboccatura del porticciolo di marina.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.
DIMENSIONAMENTO	Superficie territoriale oggetto del PdR: 21.140 mq - ex Concia Piombinese da riqualificare: **nessun incremento volumetrico** - ex Lega Navale Italiana da riqualificare: **nessun incremento volumetrico** - ex Opera Nazionale Balilla: previsione di intervento di demolizione e ricostruzione con volumetria massima complessiva pari a **300 mc** - rimozione del piazzale d'alaggio per realizzazione di uno specchio acqueo di superficie di **circa 2000 mq**

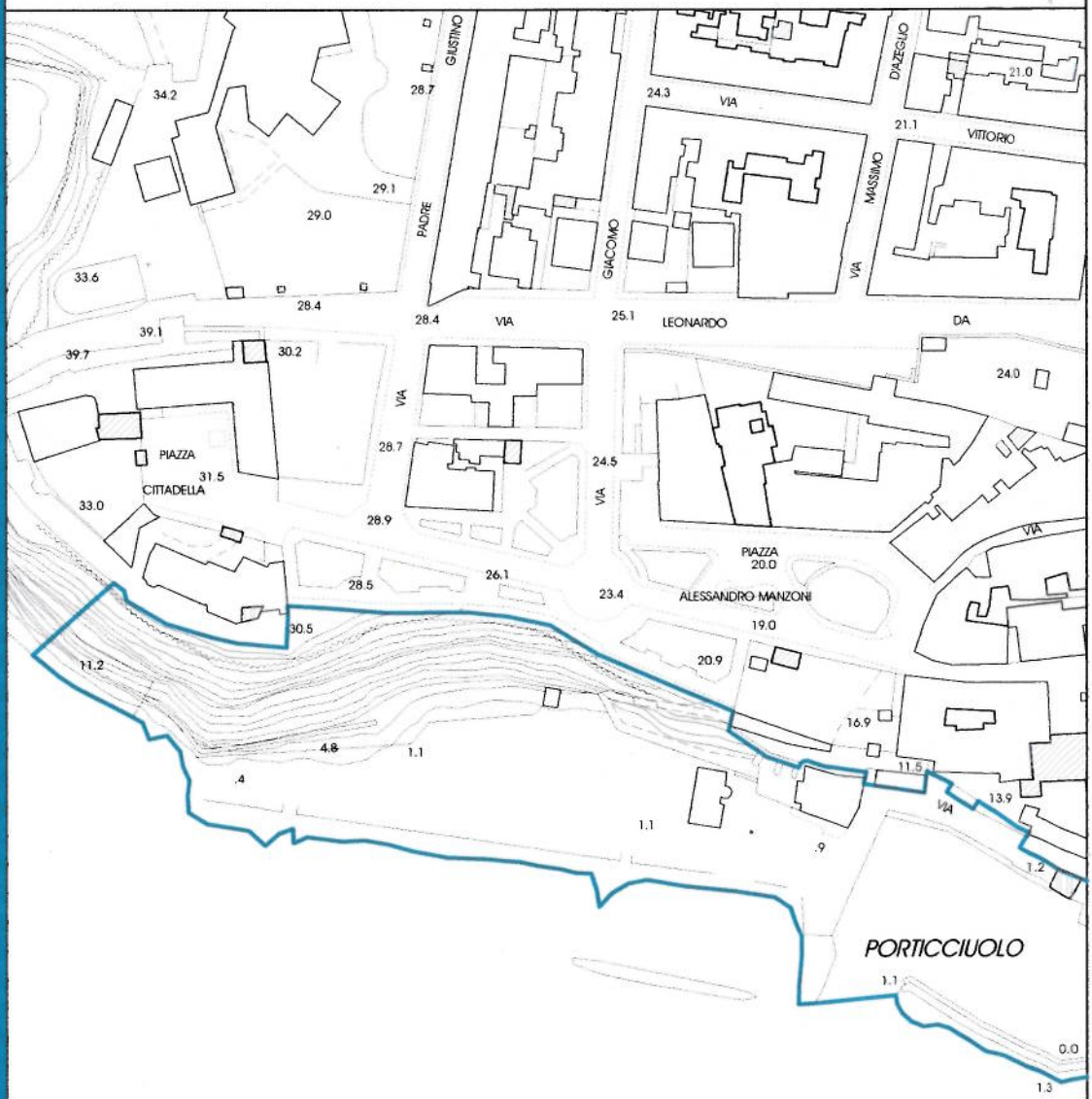
	- nuovo edificio da adibire ad uffici e servizi per l'attività nautica e bar-ristoro con una volumetria massima di **500 mc**
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	In considerazione dei recenti fenomeni di dissesto idrogeologico che hanno caratterizzato la costa urbana, e delle previsioni di sviluppo del diportismo nautico presso il porto di Piombino, il Regolamento Urbanistico orienta l'utilizzo del piazzale di alaggio del porticciolo di Marina verso funzioni ed interventi che non ne comportino la rimozione. Pertanto il RU introduce le seguenti modifiche al PdR vigente che costituiscono contestuale variante allo stesso: - conservazione e riqualificazione del piazzale di alaggio per l'allestimento di un'area attrezzata per attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto e/o per servizi alla balneazione; - realizzazione di percorsi di collegamento pedonale con la soprastante Piazza Manzoni; - recupero dell'edifico ex Lega Navale ammettendo sia al piano terra che al piano primo funzioni di ristorazione, di servizio alla nautica, al turismo ed alla balneazione; - recupero dell'ex Concia ammettendo, oltre funzioni ricettive, anche funzioni di servizio. Le modifiche suddette sono rappresentate negli stralci normativi e cartografici del vigente PdR allegati alla presente scheda. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona A **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** per gli interventi successivi alla scadenza del piano si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e/o con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche.

Comune di Piombino (LI)

Variante al Piano di Recupero

contestuale al R.U.C.

AMBITO DI MARINA



Adozione:_

Approvazione:_

Elaborati Relazionali

Relazione illustrativa

PIOMBINO
Provincia di Livorno

Relazione Illustrativa

Piano di Recupero Ambito di Marina – Comune di Piombino (LI)

INDICE:

1. Inquadramento territoriale dell'ambito

2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento
2.1 PRG vigente
2.2 Piano Strutturale d'area della Val di Cornia
2.3 Piano Particolareggiato della costa urbana
2.4 Il sistema dei vincoli sovra ordinati

3. Stato di fatto criticità ed emergenze
3.1 Porticciolo e Canali di Marina
3.2 Ex Concia di Piombino
3.3 Ex lega Navale Italiana
3.4 Ex Opera Nazionale Balilla
3.5 Piazzale di Alaggio
3.6 Ripa di Cittadella

4. Stato di diritto delle aree

5. Modalità di attuazione

6. Obbiettivi e finalità del Piano (modificato)

7. Contenuti progettuali del Piano Particolareggiato
7.1 Riqualificazione urbana ed architettonica
7.2 Riordino funzionale
7.3 Protezione dall'azione del mare

NB: le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

… Omissis …

6. Obbiettivi e finalità del Piano di Recupero

Obbiettivo principale del presente Piano di Recupero è quello di rileggere complessivamente l'assetto fisico e funzionale dell'intero ambito, al fine di operarne una riqualificazione in connessione con gli altri importanti interventi sulla città antica, oggi in fase di realizzazione o comunque già programmati.

Il piano si prefigge quindi di operare un riordino ed una razionalizzazione delle funzioni presenti (nautica minore a carattere sociale), introducendo ulteriori attività con esse compatibili, (servizi balneari ricreativi, di ristoro, allestimento taxi boat, noleggio piccole imbarcazioni, e ricettività turistica, **attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto**) che contribuiscano alla riqualificazione della città storica e che ne evidenzino l'uso pubblico. Inoltre tenendo conto delle problematiche inerenti il contesto, sia sotto il profilo storico ambientale che funzionale, si è arrivati ad inquadrare l'intero ambito in un contesto più ampio, fino a farlo diventare un luogo a servizio dell'intera città, e con essa collegato sia via terra tramite bus-navetta che via mare tramite taxi boat.

Più nel dettaglio il piano si prefigge i seguenti obbiettivi:

_riqualificazione urbana ed architettonica dell'approdo e di tutte le aree a questo strettamente correlate, con l'eliminazione, la sostituzione od il recupero dei manufatti esistenti;

_riordino funzionale dell'approdo con mantenimento della funzione nautica di tipo minore e a carattere sociale, senza un incremento complessivo della ricettività, ed individuazione di aree e fabbricati da asservire alle funzioni nautiche con introduzione di altre attività di tipo balneare ludico-ricreative di ristoro e ricettività turistica, compatibili con le funzioni nautiche e marittime;

_individuazione di soluzioni sostenibili per la protezione dell'azione del mare, individuando interventi con limitato impatto visivo.

7. Contenuti progettuali del Piano di Recupero

… Omissis…

7.1 Riqualificazione Urbana ed architettonica

Nel dettaglio il piano prevede una radicale trasformazione e riqualificazione urbana ed architettonica dell'intera area, che partendo dalla rimozione quasi totale del piazzale in calcestruzzo, vero e proprio eco mostro e dal restauro delle emergenze architettoniche arriva a definire interventi di riqualificazione per ogni sua parte.

Questi interventi permettono quindi, di generare un organismo in totale simbiosi con il luogo e con la sua storia; viene infatti riportato il mare là dove originariamente si trovava, togliendo dalla vista migliaia di mc. di calcestruzzo, viene riportato in vita l'edificio ormai fatiscente dell'ex lega navale prevedendo la sua demolizione con successiva fedele ricostruzione con un' ampliamento filologico nel rispetto dell'impianto originario; sono previsti inoltre oltre interventi di restauro e recupero delle emergenze architettoniche quali il molo del porticciolo mediceo, le pavimentazioni in pietra sia esistenti sia di nuova realizzazione per le banchine.

In alternativa, in considerazione delle vigenti previsioni di sviluppo del diportismo nautico presso il porto di Piombino, il piazzale di alaggio del porticciolo di Marina potrà essere orientato verso funzioni/attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto e/o verso servizi alla balneazione che non ne comportino la rimozione.

7.2 Riordino funzionale

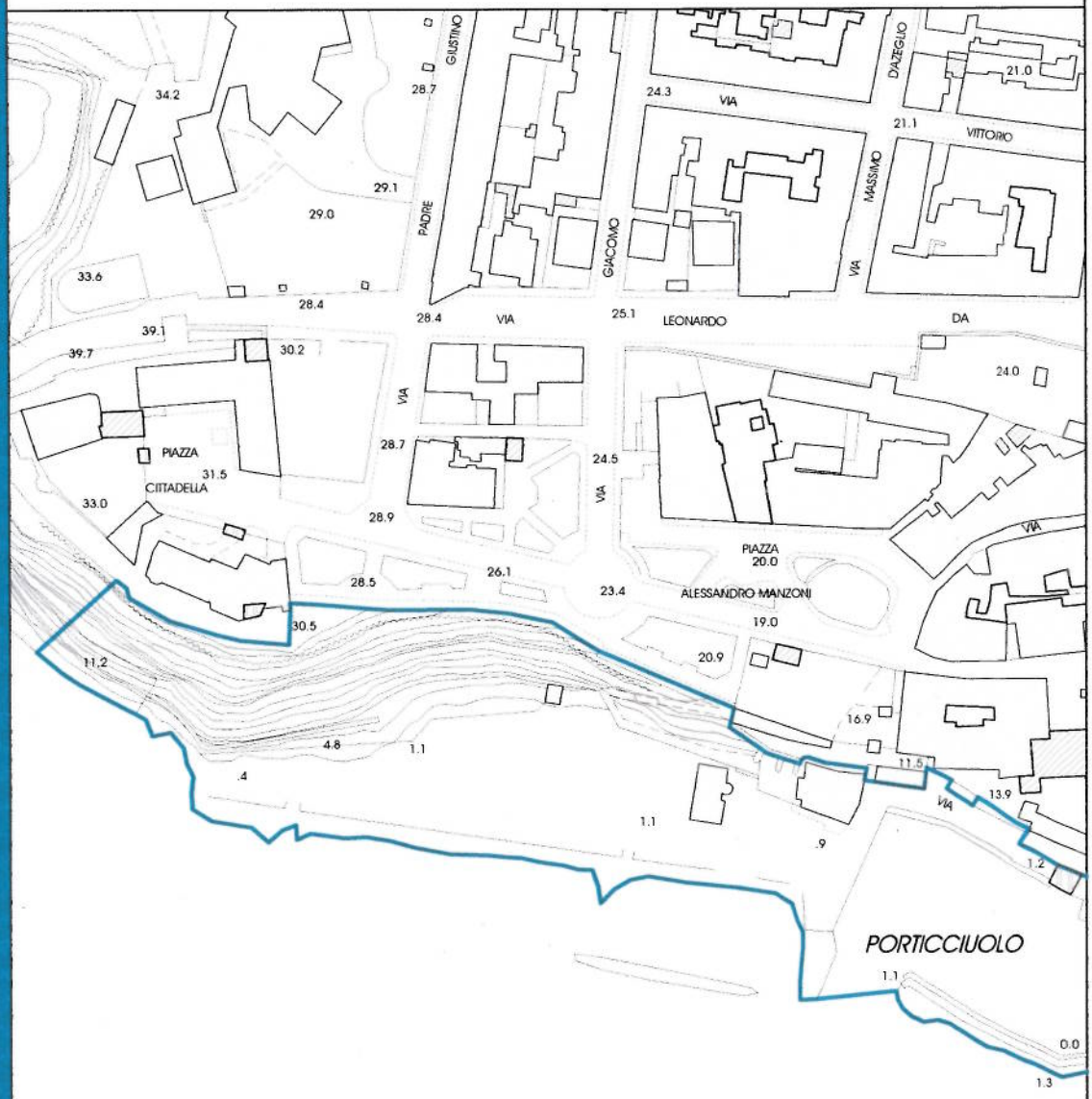
… Omissis…

Comune di Piombino (LI)

Variante al Piano di Recupero

contestuale al R.U.C.

AMBITO DI MARINA



Adozione:_

Approvazione:_

PIOMBINO
Provincia di Livorno

Elaborati Relazionali

Norme tecniche di Attuazione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I Disposizioni generali

Art.1 ambito di applicazione del piano di Recupero
Art.2 strumenti urbanistici vigenti e vincoli sovraordinati
Art.3 elaborati del piano di Recupero
Art.4 contenuti e finalità del piano di Recupero
Art.5 modalità di attuazione

TITOLO II Disciplina dell' ambito del piano di recupero

Art.6 disposizioni generali
Art.7 interventi per la fruizione e riqualificazione del sottoambito Porticciolo e dei Canali di Marina
Art.8 interventi per la fruizione e riqualificazione dell' Edificio ex Concia piombinese
Art.9 interventi per la fruizione e riqualificazione Edificio ex Lega navale Italiana e di Piazzetta del Porticciolo
Art.10 interventi per la fruizione e riqualificazione Edificio ex Opera nazionale Balilla (sede del circolo il Porticciolo)
Art.11 interventi per la fruizione e riqualificazione Il piazzale d'alaggio
Art.12 architettura bioclimatica

TITOLO III Disciplina degli interventi a carico del soggetto pubblico

Art.13 interventi di consolidamento e di risanamento della falesia
Art.14 interventi di ripascimento

TITOLO IV Disposizioni finali

Art.15 piano di utilizzo del demanio marittimo

NB: le modifiche apportate dalla Variante contestuale al RUC sono evidenziate in carattere **grassetto**, fatti salvi i titoli degli articoli che erano già in carattere grassetto.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

... Omissis…

Articolo 3
Elaborati del Piano di Recupero

Il piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati:

1 STATO ATTUALE elaborati di indagine:

TAV. N. **1.01** Inquadramento territoriale scala 1/50.000

TAV. N. **1.02** Sistema dei servizi a scala urbana scala 1/5.000

TAV. N. **1.03** Estratto di P.R.G. (stato di fatto) scala 1/2.000

TAV. N. **1.04** Estratto di Piano Particolareggiato Costa Urbana scala 1/2.000

TAV. N. **1.05** Vincoli sovraordinati scala 1/2.000

TAV. N. **1.06** Usi e dei degradi in atto scala 1/2.000

TAV. N. **1.07** Schemi delle reti tecnologiche scala 1/2.000

TAV. N. **1.08** Regime delle proprietà scala 1/2.000

TAV. N. **1.09** Aree omogenee (funzioni e materiali) scala 1/1.000

TAV. N. **1.10** Individuazione Emergenze scala 1/1.000

2 STATO ATTUALE emergenze storico-architettoniche-ambientali:

TAV. N. **2.01** Porticciolo e i Canali di Marina scala 1/500

TAV. N. **2.02** Edificio ex Concia piombinese scala 1/200

TAV. N. **2.03** Edificio ex Lega Navale Italiana scala 1/200

TAV. N. **2.04** Edificio ex Opera Nazionale Balilla scala 1/200

TAV. N. **2.05** Piazzale di alaggio scala 1/500

TAV. N. **2.06** Ripa della Cittadella scala 1/500

3 STATO ATTUALE elaborati di indagine geo-morfologica:

TAV. N. **3.01** Carta geologica scala 1/ 2.000

TAV. N. **3.02**	Carta geomorfologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. **3.03**	Carta litotecnica	scala 1/ 2.000
TAV. N. **3.04**	Carta idrogeologica	scala 1/2.000
TAV. N. **3.05**	Carta delle pendenze	scala 1/2.000
TAV. N. **3.06**	Carta Pericolosità Geologica	scala 1/ 2.000
TAV. N. **3.07**	Carta Pericolosità idraulica	scala 1/ 2.000
TAV. N. **3.08**	Carta della fattibilità	scala 1/2.000

4 PROGETTO destinazioni d'uso e interventi:

TAV. N. **4.01**	Planimetria generale	scala 1/1.000
TAV. N. **4.02**	Destinazioni d'uso	scala 1/1.000
TAV. N. **4.03**	Percorsi e accessibilità	scala 1/1.000
TAV. N. **4.04**	Interventi previsti	scala 1/1.000
TAV. N. **4.05**	Modalità di attuazione	scala 1/1.000

5 PROGETTO progetti guida:

TAV. N. **5.01**	Porticciolo e Fonte dei Canali di marina	scala 1/500
TAV. N. **5.02**	Edificio ex concia piombinese	scala 1/200
TAV. N. **5.03**	Area ex Lega Navale Italiana	scala 1/200
TAV. N. **5.04**	Edificio ex Opera Nazionale Balilla	scala 1/200
TAV. N. **5.05**	Piazzale di alaggio	scala 1/500

ELABORATI RELAZIONALI

Relazione Illustrativa **(modificato)**
Relazione Valutazione Effetti Ambientali
Norme Tecniche di Attuazione **(modificato)**
Relazione relativa alle indagini geologico-tecniche
Quadro economico degli interventi
Profilo Storico

Articolo 4
Contenuti e finalità del Piano di Recupero

…Omissis…

Articolo 8
Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Concia piombinese

E' consentito il cambio dell'attuale destinazione d'uso (residenziale attualmente a servizio della Capitaneria di Porto) per la realizzazione di un'attività di affittacamere come normato dall' art. 55 della L.R. 42/00 e s.m.i. e del relativo regolamento d'attuazione, con interventi di ristrutturazione edilizia come previsto all' art. 7 delle n.t.a. del vigente P.R.G. escludendo comunque aumenti volumetrici e la modifica delle aperture nei prospetti.

L'intervento dovrà essere realizzato secondo le seguenti prescrizioni:
- la pavimentazione nella corte esclusiva di pertinenza dell'edificio dovrà essere in pietra di granito il più simile possibile a quella esistente lungo la viabilità di accesso,replicandone i formati e la composizione;
- gli infissi esterni e gli oscuramenti dovranno essere in legno del tipo a persiana con trattamento naturale o tinteggiati nei colori avorio o verde ;
- la tinteggiatura esterna dovrà rispettare la gamma cromatica dei colori terrosi, prediligendo l'uso di intonaci ecosostenibili;

E' altresì ammessa:
- la realizzazione di pergolato con struttura in legno tinteggiato naturale e copertura con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti da collocare nelle area di pertinenza dell'edificio.

In alternativa a quanto sopra disciplinato è ammesso il recupero dell'ex Concia oltre che per funzioni ricettive anche funzioni di servizio, ferme restando tutte le disposizioni tecnico-architettoniche.

Articolo 9
Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Lega Navale Italiana e della Piazzetta del Porticciolo

Per l'edificio dell'ex Lega Navale Italina è consentito il restauro o qualora, si dimostrasse che le strutture esistenti versano in uno stato avanzato di fatiscenza che non consente il recupero, la demolizione con fedele ricostruzione, avendo particolare cura di riprodurre l'edificio originario ampiamente documentato nelle immagini fotografiche storiche.
Le funzioni previste per il fabbricato in oggetto sono, al piano terra attività di supporto alla nautica (ufficio taxi- boat e servizi), ed al piano primo un bar-ristorante e servizi annessi.

E' altresì ammessa:
- la realizzazione al piano primo di una terrazza panoramica di superficie massima di 120 mq. di pertinenza del ristorante-bar, da realizzarsi nell' area tergale dell'edificio. Essa dovrà rispettare le caratteristiche costruttive e formali dell'edificio fedelmente ricostruito riproducendo, anche nell'imgombro planimetrico, quella già esistente nella metà degli anni trenta attenendosi alla documentazione fotografica storica. La terrazza potrà essere ombreggiata

per un terzo delle sua superficie con pergolato in struttura lignea tinteggiata dello stesso colore dell'edificio o in acciaio inox che potrà essere coperta esclusivamente da teli; la restante superficie potrà essere ombreggiata con ombrelloni in tela e pavimentata con pavimentazione in doghe di legno di essenze adatte agli agenti marini o in cemento colorato. L'area sottostante la terrazza dovrà essere utilizzata a supporto dell'attività di taxi-boat (noleggio e trasporto) e in questa potrà essere collocata una piccola biglietteria in struttura lignea del tipo removibile, con volumetria massima di 50 mc. Essa dovrà avere copertura piana e essere realizzata con doghe orizzontali di legno di essenze adatte agli agenti marini tinteggiate con stesso colore dell'edificio o naturale.

E' prescritta:

- la realizzazione della pavimentazione dell'area di pertinenza dell'edificio così come riportato in tav. 5.03 o in pietra di granito il più possibile simile a quella esistente o in travertino.

Nell'area antistante l'edificio della ex Lega Navale si dovranno attuare i seguenti interventi:

- realizzazione di una tettoia polifunzionale per esposizione di bancarelle, allestimento di feste e sagre, vendita di prodotti ittici per una superficie massima di 120 mq .La soluzione planivolumentrica individuata negli elaborati del piano è prescrittiva. Essa dovrà essere realizzata con struttura portante in acciaio inossidabile o tinteggiato con trattamento ferro-micaceo nei colori grigio antracite o marrone testa di moro e copertura in rame e/o vetro , in lamiera di acciaio, in lamiera di acciaio e vetro , o con teli ombreggianti tipo dacron o similari;
- realizzazione della nuova pavimentazione in travertino o pietra di granito il più possibile simile a quella parzialmente esistente , replicandone i formati e la composizione.

In alternativa alle funzioni sopra disciplinate per l'edificio ex Lega Navale sono ammesse sia al piano terra che al piano primo funzioni di ristorazione, di servizio alla nautica, al turismo ed alla balneazione, ferme restando tutte le prescrizioni tecnico-architettoniche.

Articolo 10
Interventi per la riqualificazione dell'edificio dell'ex Opera Nazionale Balilla

... Omissis…

Articolo 11
Interventi per la riqualificazione del piazzale d'alaggio

In questa porzione di ambito il piano prevede la riorganizzazione e la riqualificazione della funzione nautica di carattere minore, pur inserendo anche attrezzature per il ristoro , lo svago e il tempo libero. La soluzione planivolumetrica è indicativa, sono comunque prescrittive le funzioni e le caratteristiche tipologico-costruttive di seguito riportate.

Più specificamente è prescrittivo:
- rimozione del piazzale d'alaggio per realizzazione di uno specchio acqueo di superficie di circa 2000 mq. per l'installazione di un campo boe a servizio della nautica locale;
- realizzazione nella parte terminale del piazzale di un edificio di due livelli fuori terra adibito al piano terra ad uffici e servizi per l'attività nautica e al piano primo a bar-ristoro con una volumetria massima di 500 mc., da realizzarsi nel perimetro dell'area funzionale individuata in tav. n°5.05 . Per il nuovo fabbricato si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni specifiche:
- **a)** dovrà essere realizzato un unico corpo di fabbrica con altezza massima fino a 7 mt. in muratura tradizionale ma rivestito in legno tinteggiato naturale a doghe orizzontali in essenze per esterni idonee agli ambienti marini;
- **b)** la copertura dovrà essere piana e resa accessibile all'utenza per il miglior godimento del panorama; e dovrà essere finita con tavolato ligneo per esterni. Il parapetto della copertura praticabile dovrà essere realizzato in acciaio inossidabile con disegno sobrio;
- **c)** i prospetti lato mare dovranno essere caratterizzati da ampie vetrate continue, riducendo al minimo il numero dei montanti verticali degli infissi, per il godimento del panorama. Le superfici vetrate non dovranno essere inferiori al 35% della superficie del prospetto**.** Sono esclusi da tale obbligo i servizi igienici, i locali di deposito, le cucine e altri vani accessori;
- **d)** gli infissi esterni dovranno essere in legno o in acciaio inossidabile, mentre gli oscuramenti dovranno essere del tipo a portellone della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiusi, da uniformarsi con questo.
- realizzazione lungo il piede della Ripa di un passerella di uso pubblico in quota,con larghezza minima di 2,50 cm. e attrezzata con punti di sosta panoramici (panche). Essa dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- **a)** essa dovrà estendersi fino alla parte terminale del piazzale, dove si dovrà ampliare ad includere l'edificio a supporto dell' attività nautica per costituire una "piazzetta" ad uso pubblico. Questo spazio sarà utilizzato come spazio all'aperto a servizio dell'attività di bar-ristoro ma anche attrezzato con panche per il godimento del panorama .L'area sottostante alla quota del piazzale sarà adibita a portico per il raffrescamento dalla radiazione estiva.
- **b**) la struttura portante del percorso pedonale e della piazzetta dovranno essere realizzati acciaio con trattamento ferro micaceo nei colori grigio antracite e marrone testa di moro i in acciaio inox, mentre la pavimentazione esclusivamente in legno tinteggiato naturale per esterni adatti agli ambienti marini.
- nell'area sottostante la passerella fino al bacino acqueo dovranno essere individuati i posti barca. Il posto barca dovrà essere costituito da un'area di rimessaggio a terra e da un piccolo ripostiglio per le attrezzature nautiche di superficie massima di 3 mq. e altezza interna di 240 cm che dovrà essere collocato obbligatoriamente nella superficie sottostante la passerella. Questo accessorio dovrà essere realizzato in legno in essenze per esterni idonee agli ambienti marini, tinteggiato naturale e le porte di accesso dovranno essere in legno della stessa essenza e disegno del tavolato di prospetto, in modo, una volta chiuse, da uniformarsi a questo. Il posto barca dovrà essere protetto da un pergolato con struttura lignea della stessa essenza e trattamento del ripostiglio; la funzione schermante dovrà essere realizzata con travetti lignei

tra loro distanziati di una misura compresa o uguale tra la metà della larghezza del travetto e la larghezza del travetto stesso.
- Pavimentazione delle restanti aree del piazzale d'alaggio con pavimentazione mista in legno, granito il più possibile simile a quello già presente nell' ambito e cemento colorato nella gamma cromatica dei colori terrosi.
- realizzazione di illuminazione, prediligendo l'uso di apparecchi illuminanti ad incasso a pavimento o a muro.

E' altresì ammessa:
- la realizzazione di un pergolato con struttura in legno a colorazione naturale e copertura piana con elementi vegetali quali stuoie o teli ombreggianti, da collocare nelle area di pertinenza dell'edificio al piano primo adibito a bar-ristoro.

In alternativa a quanto sopra disciplinato è ammessa la conservazione e riqualificazione del piazzale di alaggio per l'allestimento di un'area attrezzata per attività di spettacolo ed intrattenimento all'aperto e/o per servizi alla balneazione, senza la realizzazione di nuove volumetrie. E' sempre ammessa la realizzazione di strutture leggere e/o temporanee per lo svolgimento di spettacoli all'aperto e di iniziative di varia natura.

In tale ipotesi dovranno essere ricercati e realizzati percorsi di collegamento pedonale con la soprastante Piazza Manzoni.

…Omissis…

Intervento Unitario IU11 – loc. San Giusto

PV 11

UBICAZIONE: Loc. San Giusto – Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 65 del 24.05.2010
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 18 del 02/03/2011
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Convenzione non sottoscritta Durata 10 anni Scadenza 02/03/2021
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede un intervento situato in Loc. San Giusto, nella vallecola del fosso Diaccioni lungo la strada Piombino-San Quirico. Nell'ambito dell'intervento unitario è previsto un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 12.000 mc, denominato IU 11.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano di Lottizzazione propone un nuovo complesso residenziale composto da n. 15 villini isolati, mono-bi-tri o quadrifamiliari. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune limitate rettifiche al perimetro dell'IU 11 al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali nonché all'andamento delle curve di livello del terreno. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici di cui al D.I. 1444/68, sono soddisfatti dagli spazi destinati a verde pubblico, parcheggi pubblici e viabilità pubblica per complessivi 23.700 mq circa, di cui è prevista la cessione da parte del lottizzante al Comune. La strada di comparto e i relativi parcheggi previsti rimarranno invece in regime di proprietà privata ma aperti all'uso pubblico.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 12.000 a destinazione residenziale per complessivi 45 alloggi.
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, non ancora attuate. Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. Qualora alla scadenza del quinquennio di validità del Ru, non fosse stata ancora sottoscritta la convenzione relativa all'IU 11, la previsione contenuta nel Piano di Lottizzazione vigente decade. Sulle aree individuate come PV 11 non saranno ammessi pertanto

	interventi di nuova edificazione ma esclusivamente interventi di manutenzione dei fabbricati esistenti, qualora presenti. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Permesso a costruire

Intervento Unitario IU6 – Loc. San Quirico

PV 12

UBICAZIONE: Loc. San Quirico – Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 38 del 30.04.2008
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 73 del 06.08.2008
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 06.08.2018
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede un intervento situato in Loc. San Quirico, a valle del complesso ospedaliero di Villa Marina, caratterizzato dal prolungamento di Via della Pace. Lungo la nuova strada di comparto è previsto un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 28.800 mc, denominato IU 6.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano di Lottizzazione propone un nuovo complesso residenziale composto prevalentemente da villini isolati, binati e/o a schiera di due piani fuori terra, nonché due palazzine di tre livelli fuori terra in assonanza con gli edifici esistenti posti a sud-ovest delle aree oggetto del Piano. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU 6 al fine di adattarlo al reale stato delle proprietà catastali. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici di cui al D.I. 1444/68, sono soddisfatti dagli spazi destinati a verde pubblico, parcheggi pubblici e nuova viabilità di accesso alla lottizzazione per complessivi 8.164 mq. E' prevista la realizzazione e cessione da parte del lottizzante al Comune delle aree a verde pubblico, mentre la strada e i parcheggi rimarranno in regime di proprietà privata ma di uso pubblico.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 28.800 a destinazione residenziale per complessivi 112 alloggi.
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, laddove non ancora attuate. Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Denuncia di inizio attività

Intervento Unitario IU8 – Marina di Salivoli

PV 13

UBICAZIONE: Loc. Salivoli - Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 5 del 26/01/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 103 del 21/09/2007
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 5 anni Scadenza 21/09/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede un nuovo insediamento con destinazione d'uso turistico-ricettiva (RTA), da realizzarsi secondo le disposizioni specifiche per l'Intervento unitario 8 previste all'art. 38 delle NTA. Il nuovo insediamento sorge su un'area di pregio paesaggistico posta a monte del porto turistico di Salivoli.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il nuovo complesso ricettivo ammette una cubatura massima di 8000 mc da realizzarsi per motivi paesaggistici su due livelli fuori terra. L'assetto planimetrico, a "ferro di cavallo", asseconda l'andamento del terreno degradando verso il mare e individuando al suo interno spazi e servizi comuni collegati tra loro tramite rampe, gradinate e ascensori. La RTA è composta da 49 unità ricettive, reception, locali adibiti ad uso comune (bar, club ecc.) ed una piscina ubicati nel sottosuolo oltre a spazi commerciali. I parcheggi pertinenziali e di relazione sono ricavati a livello interrato. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU 8 individuato dal PRG al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali e al fine di contenere l'intervento a monte della falesia. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Trattandosi della realizzazione di una struttura turistico-ricettiva, l'Amministrazione Comunale non ravvisa la necessità di individuare spazi da destinare all'uso pubblico all'interno dell'IU 8. Gli standard pubblici ai sensi del D.I. 1444/68, come indicato dall'art. 38 delle NTA del vigente PRG, corrispondenti a 1500 mq, saranno pertanto monetizzati. L'accesso alla nuova struttura è garantito dall' esistente viabilità situata a monte dell'area d'intervento; è comunque prevista la realizzazione, a cura del soggetto attuatore, di una nuova viabilità di servizio alla struttura ricettiva, con innesto dal parcheggio pubblico lungo Via di Salivoli; tale collegamento dovrà essere utilizzato in fase di cantiere e, qualora ritenuto necessario, anche ai fini dell'esercizio della struttura ricettiva.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima : 8000 mc a destinazione turistico-ricettiva (RTA) per complessivi 106 posti letto

STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Una volta scaduti i termini di validità del piano, per le parti realizzate si applicano le norme per le zone D9.2 (Residenze Turistico-Alberghiere) di cui all'art. 71 NTA del RU (Titolo III, Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, Capo I – Sistema Insediativo). E' comunque sempre ammessa la sistemazione in via definitiva della nuova viabilità di servizio alla struttura ricettiva, già realizzata come strada di cantiere, in ottemperanza a quanto stabilito nella convenzione attuativa dell'intervento. L'attuazione avverrà tramite intervento diretto. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** denuncia di inizio attività/permesso a costruire

Intervento Unitario IU9a – loc. Pozzetti

PV 14

UBICAZIONE: Loc. Pozzetti – Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 121 del 27/10/2010
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 17 del 2/03/2011
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 02/03/2021
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede in loc. Pozzetti, a monte di viale Michelangelo, un'area di espansione nella quale è previsto un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 26.000 mc, denominato IU 9a, al quale va aggiunto un volume pari a mc 1.780 derivante dal recupero di un fabbricato esistente che versa in pessimo stato di conservazione.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano di Lottizzazione propone un nuovo complesso residenziale composto da edifici a schiera, collocati ad ovest del comparto, e palazzine e villini isolati dislocati nella parte centrale e ad est dello stesso. Il Piano di Lottizzazione propone una limitata rettifica ad ovest del perimetro dell'IU 9a, escludendo dallo stesso un'area di circa 170 mq a seguito di rinuncia da parte del condominio limitrofo, proprietario dell'area. La rettifica al PRG è tale da poter essere approvata contestualmente con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici di cui al D.I. 1444/68, sono abbondantemente soddisfatti dagli spazi destinati a verde pubblico e parcheggi pubblici e dai circa 57.000 mq destinati a Parco Urbano, parte dei quali saranno ceduti dal lottizzante al Comune mentre parte conserveranno il regime di proprietà privata con vincolo permanente di inedificabilità e uso pubblico.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 27.780 a destinazione residenziale per un numero massimo di alloggi pari a 94.
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, laddove non ancora attuate. Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Permesso a costruire

Intervento Unitario IU9/b – Loc. Monte Lupinaio | PV 15

UBICAZIONE: Loc. Monte Lupinaio – Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 18 del 01.03.2006
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 58 del 28.06.2006
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 28.06.2016
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede in Loc. Monte Lupinaio, a monte del prolungamento di via de Sanctis, fino all'innesto con via Lerario, un nuovo insediamento residenziale, per un volume complessivo di 19.800 mc., nonché la sistemazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico a carico del soggetto attuatore, oltre alla cessione di un'area destinata dal vigente PRG a Parco urbano (zona F 4.1).
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il nuovo complesso ammette differenti tipologie edilizie (palazzine, villini isolati e binati, case a schiera) per una cubatura massima di 19.800 mc. Le disposizioni planivolumetriche e le indicazioni tipologico-architettoniche assumono valore prescrittivo. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU9/b individuato dal PRG al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali e al fine di allineare il prolungamento di via de Sanctis con il tratto stradale già realizzato. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici ai sensi del D.I. 1444/68, sono soddisfatti da 12.770 mq destinati a verde pubblico F4.1 e 5.325 mq destinati a parcheggio pubblico G4. A queste superfici va aggiunta la realizzazione della nuova viabilità di accesso alla lottizzazione (prolungamento di via de Sanctis) che concorre alla quantità di aree pubbliche individuate nel PRG per l'intervento unitario.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 19.800 a destinazione residenziale corrispondenti a 70 alloggi.
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Una volta ultimato il piano o scaduto il termine di validità dello stesso, i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "a progettazione urbanistica unitaria" T9 (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA.

	Per le parti non realizzate al momento della scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione avverrà tramite intervento diretto. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Denuncia di inizio attività/permesso a costruire

Intervento Unitario IU9/c – Loc. Monte Lupinaio

PV 16

UBICAZIONE: Loc. Monte Lupinaio – Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 2 del 11.01.2005
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 37 del 22.03.2005
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 22.03.2015
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede in Loc. Monte Lupinaio, a monte del prolungamento di via de Sanctis, fino all'innesto con via Lerario, un nuovo insediamento residenziale, per un volume complessivo di 7.100 mc. , prevede inoltre la sistemazione e cessione a carico del soggetto attuatore di un'area a parcheggio e di uno spazio a verde pubblico.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il nuovo complesso residenziale è costituito da villini isolati, villini binati, case a schiera, da realizzarsi, per motivi paesaggistici, su due livelli fuori terra. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU 9/b al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici ai sensi del D.I. 1444/68, sono soddisfatti da 2.275 mq destinati a verde pubblico e 1.350 mq destinati a parcheggio pubblico G4. La realizzazione della nuova viabilità di accesso alla lottizzazione (prolungamento di via de Sanctis) concorre alla quantità di aree pubbliche individuate nel PRG per l'intervento unitario.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 7.100 a destinazione residenziale.
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso X opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Una volta ultimato il piano o scaduto il termine di validità dello stesso, i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "a progettazione urbanistica unitaria" T9 (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Denuncia inizio attività

Intervento Unitario IU22 – loc. Chiassatello

PV 17

UBICAZIONE: Loc. Chiassatello – Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 148 del 16.12.2010
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. _____
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza _____
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede un intervento situato in Loc. Chiassatello, in angolo tra via Flemalle e viale Regina Margherita che conduce al porto, in un'area in passato occupata da un deposito di rottami e da una attività di riparazione barche. Nell'ambito dell'intervento unitario è previsto un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 4.000 mc, denominato IU 22. All'interno dell'ambito dell'IU ricade inoltre una abitazione esistente, alla quale il PRG ha attribuito la categoria di intervento di ristrutturazione edilizia; tale immobile è stato recentemente oggetto di interventi edilizi, pertanto il PdL definisce gli interventi ammessi per tale fabbricato, in coerenza con la nuova edificazione prevista.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano di Lottizzazione propone un nuovo complesso residenziale composto da due palazzine di tre piani fuori terra. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU 22 al fine di adattarlo al reale stato delle proprietà catastali e consentire interventi tenendo conto dell'assetto viabilistico dell'ambito oggetto di intervento. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici di cui al D.I. 1444/68, sono soddisfatti dagli spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi pubblici per complessivi 7.100 mq. E' prevista la cessione da parte del lottizzante al Comune delle aree a verde pubblico, della viabilità e dei relativi parcheggi previsti; la nuova strada di accesso al fabbricato esistente conserverà invece il regime di proprietà privata.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 4.000 a destinazione residenziale per complessivi 30 alloggi.
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, non ancora attuate. Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. Qualora alla scadenza del quinquennio di validità del Ru, non fosse stata ancora sottoscritta la convenzione relativa all'IU 22, la previsione

	contenuta nel Piano di Lottizzazione approvato decade. Sulle aree individuate come PV 17 non saranno ammessi pertanto interventi di nuova edificazione ma esclusivamente interventi di manutenzione dei fabbricati esistenti, qualora presenti. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Permesso a costruire

Intervento Unitario IU48 – Campeggio Pappasole

PV 18

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

ITER

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

	ZONA OMOGENEA DI CUI AL DM 1444/68 AD INTERVENTO ULTIMATO: zona D **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi sono attuabili mediante singoli titoli abilitativi edilizi, previa sottoscrizione di specifica convenzione.

Intervento Unitario IU50 – Albergo e RTA Torre Mozza

PV 19

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

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 46 del 23/05/2003
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 98 del 08/10/2003
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 08/10/2013
FINALITA'	Con l'intervento unitario 50 il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, persegue il fine di liberare un tratto di costa dalle costruzioni dell'esistente villaggio turistico "Torre Mozza", che insiste sulla spiaggia e sulla duna, prevedendone la completa demolizione ed il trasferimento sui terreni a monte del sistema dunale, oltre il fosso Cervia; è previsto il mantenimento di un solo edificio in area retrodunale, soggetto ad interventi di restauro, da riconvertire a funzioni di servizio. Il nuovo complesso ricettivo, da realizzare a monte del fosso Cervia, avrà destinazione di "albergo e residenza turistico-alberghiera". Le aree occupate dall'esistente villaggio non ricomprese nel perimetro dell'intervento unitario, dovranno essere recuperate sotto il profilo paesaggistico tramite interventi volti alla ricostituzione della duna e della vegetazione pioniera. Dette aree saranno aperte all'uso pubblico.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	La realizzazione del nuovo complesso ricettivo è soggetto ai seguenti indici: I.f.t.: 0.70 mc/mq H max delle costruzioni a nord del fosso Cervia: 6 ml H max delle costruzioni a sud del fosso Cervia: 4 ml Trattandosi di intervento ricadente in area a Rischio Idraulico (classe 4 di pericolosità) l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva realizzazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica. Nel caso specifico tali opere consistono nella realizzazione di un argine perimetrale a protezione dell'insediamento. La superficie complessiva dell'intervento unitario è pari a circa 72.000 mq. L'intervento si articola in 3 settori distinti, due dei quali situati a monte del fosso Cervia ed il terzo a valle dello stesso in area retrodunale. Il primo settore ospita la **residenza turistico alberghiera**, studiata secondo due diverse tipologie: la tipologia "A" - 32 alloggi ad un piano fuori terra, per complessivi **128 posti letto**; la tipologia "B" - 36 alloggi a due piani fuori terra, per complessivi **144 posti letto**. Il secondo settore ospita l'**albergo** con il nucleo dei servizi comprendente il ristorante, il centro commerciale, la piscina scoperta, il centro congressi e ampi spazi di intrattenimento. L'albergo dispone di 96 camere per complessivi 240 posti letto. La capacità ricettiva complessiva dell'insediamento è pari a **520 posti letto** complessivi, dei 600 ammessi, così ripartiti: - n. 240 posti letto in Albergo - n. 272 posti letto in Residenze turistico-alberghiere;

	- n. 8 posti letto, destinati al personale di servizio, ricavati nell'edificio esistente che sarà conservato. Il terzo settore è situato sul versante posteriore della duna (area retrodunale) ed accoglie **funzioni ricettive e ricreative** quali una piscina scoperta, una piscina per bambini, un piccolo bar e alcuni spazi commerciali oltre ai servizi già presenti nell'edificio che sarà conservato. A carico dei soggetti attuatori delle strutture turistico-ricettive presenti sulla costa, IU50 e IU51, è prevista la realizzazione di una nuova viabilità di accesso a monte delle aree oggetto d'intervento. L'argine del fosso Cervia, attualmente utilizzato per accedere alle strutture turistiche esistenti, dovrà tornare ad avere un uso esclusivamente pedonale e ciclabile. A cura e spese del soggetto attuatore dell'IU 50 sarà realizzato inoltre un nuovo parcheggio pubblico, il tratto di strada che lo collegherà alla strada di accesso di nuova realizzazione nonché la realizzazione di interventi di riqualificazione dell'area retrodunale destinata a parco pubblico della Sterpaia; tale area dovrà essere aperta all'uso pubblico, ancorchè in regime di proprietà privata, in analogia con quanto stabilito per l'intervento di cui alla scheda PV 17.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Ricettività massima : **520 posti letto** a destinazione turistico-ricettiva (albergo/ RTA). La **volumetria complessiva prevista**, comprensiva della struttura esistente in area retrodunale, è pari a **45.500 mc**.
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Alla scadenza del vigente PdL, è ammessa la realizzazione degli interventi residui eventualmente non attuati, previa redazione di un nuovo piano attuativo confermando il dimensionamento e la tipologia ricettiva (RTA e Albergo) dello stesso PdL. Si dovrà comunque mantenere il rapporto previsto dal vigente PdL, in termini di posti letto tra albergo e RTA. Qualora invece alla scadenza del PdL non si sia dato corso ad alcuno degli interventi previsti dallo stesso, si procederà all'approvazione di un nuovo piano attuativo ammettendo la esclusiva destinazione alberghiera, fino ad un massimo di 600 p.l. La riconversione della struttura ricettiva in albergo è comunque ammessa mediante specifica variante al PdL vigente. Nelle aree poste a monte del fosso allacciante Cervia ad est della struttura ricettiva, non disciplinate dal vigente PdL, è ammessa esclusivamente le realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio della struttura ricettiva. L'incremento delle dotazioni di servizio è consentito fino ad un massimo del 25% delle volumetrie previste dal vigente PdL. La nuova edificazione dovrà comunque osservare un'altezza massima di 2 p.f.t. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). Resta comunque a carico dei soggetti attuatori la realizzazione del parcheggio pubblico posto a monte del fosso allacciante Cervia e tutti gli altri obblighi convenzionali del vigente PdL nonché la cessione gratuita al Comune delle aree poste a valle del fosso Cervia, destinate a Parco Pubblico Territoriale della Sterpaia "Fe". Qualora il soggetto attuatore non proceda alla realizzazione dei nuovi interventi previsti, il Comune potrà comunque acquisire dette aree mediante procedura espropriativa. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** piano attuativo di iniziativa privata

Intervento Unitario IU51/a – Villaggio Baia Etrusca

PV 20

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

ITER

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

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

Intervento Unitario IU59 – Angolo Azzurro S.a.s. | PV 21

UBICAZIONE: Loc. Campo ai Fagioli
UTOE: 5
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 6 del 26/01/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 119 del 06/11/2007
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 5 anni Scadenza 06/11/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede in Loc. Campo ai Fagioli nell'area posta tra la vecchia Aurelia, la nuova SS Aurelia e la strada vicinale di Torre Mozza, la realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione turistico-ricettiva, avente le caratteristiche funzionali di residenza turistico-alberghiera (RTA) denominato IU59.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di una nuova RTA, composta da 80 unità ricettive distribuite in 28 palazzine a due piani fuori terra. Il Piano prevede inoltre: una reception, un locale di uso comune, una piscina e due campi da tennis con annessi spogliatoi e servizi igienici. L'insediamento sarà schermato da essenze d'alto fusto sui lati contigui alle infrastrutture viarie. La superficie complessiva dell'area d'intervento è di circa 29.500 mq. A carico del soggetto attuatore è prevista la realizzazione della nuova viabilità di accesso alla struttura turistico ricettiva. Non ravvisando l'utilità di individuare spazi pubblici all'interno dell'area di intervento gli standard di cui al DI n. 1444/68 saranno monetizzati.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Ricettività massima: 160 posti letto
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso X opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Alla scadenza del piano, per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) si applica la disciplina relativa agli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto di cui all'art. 83 del RU. Non è in ogni caso ammesso incremento della dotazione ricettiva esistente. La nuova edificazione dovrà osservare un' altezza massima di 2 p.f.t. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** intervento diretto