



COMUNE DI PIOMBINO
PROVINCIA DI LIVORNO

P.R.G. 94

VARIANTE GENERALE DI P.R.G.

adozione con atto del C.C. n. 239 del 18.11.1994
controdeduzioni alle osservazioni con atto del C.C. n. 117 del 25.6.1996
approvazione con atto del C.R.T.n. 254 del 16.7.1997

Architetti
ROMANO VIVIANI
MASSIMO ZUCCONI

con
dr. Mario Ferrari
arch. Luciano Giannoni
d.ssa Ivana Guarguaglini
Egidio Pizzi
Stefano Puccetti

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**CON MODIFICHE E INTEGRAZIONI IN ACCOGLIMENTO
DI STRALCI E PRESCRIZIONI FORMULATI DAL CONSIGLIO
REGIONALE CON ATTO N° 254 DEL 16.7.1997**

TESTO RIELABORATO A CURA DI
arch. Massimo Zucconi
arch. Camilla Cerrina Feroni
dr. Mario Ferrari (per le norme geologico-tecniche)

Notazioni per la lettura del testo modificato delle N.T.A.

- **Il testo in corsivo grassetto indica le norme modificate e integrate a seguito dell'accoglimento delle prescrizioni regionali esattamente definite; il testo in tondo sottolineato indica le norme soppresse a seguito delle prescrizioni di cui sopra.**
- **Con la stessa grafica delle prescrizioni esattamente definite sono state inserite le integrazioni normative, relative a Varianti urbanistiche parziali approvate successivamente all'atto di adozione e/o di controdeduzione della Variante Generale, come da esplicita raccomandazione contenuta nella D.C.R.T. n. 254/97.**
- **Il testo in corsivo indica le previsioni che sono oggetto di prescrizioni regionali esattamente definite, e non, da sottoporre a controdeduzione con successivo atto deliberativo. Fino al definitivo pronunciamento regionale, per tali previsioni, se relative ad aree, si applicano le disposizioni dell'art. 34, 3° e 4° comma, della L.R. n.5/95. Se tali prescrizioni sono riferite a disposizioni normative sono comunque efficaci le norme per le quali non sono state definite prescrizioni regionali.**
- **Il testo in corsivo sottolineato indica le previsioni oggetto di stralcio. Se gli stralci sono relativi ad aree si applicano le disposizioni dell'art. 34, 3° e 4° comma della L.R. n. 5/95. Se relativi a disposizioni normative sono comunque efficaci le norme per le quali non sono state definite prescrizioni regionali.**
- **Le notazioni tra parentesi a margine di disposizioni normative che rimangono invariate sono esplicative di prescrizioni regionali.**

COMUNE DI PIOMBINO

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CONTENUTO E ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

art. 1, ambito di applicazione della Variante Generale	p. 6
art. 2, termini di attuazione e programmazione	p. 6
art. 3, riferimenti legislativi e normativi di redazione contenuti e attuazione della variante generale	p. 7
art. 4, atti che costituiscono la variante generale.	p. 7

CAPO II - ELEMENTI E DISPOSIZIONI COMUNI DELLA VARIANTE GENERALE

art. 5, definizioni	p. 12
art. 6, destinazioni d'uso	p. 16
art. 7, categorie di intervento	p. 17
art. 8, modificazioni del suolo	p. 22
art. 9, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi	p. 23
art. 10, attrezzature di interesse generale	p. 24
art. 11, classificazione delle strade e sedi ferroviarie	p. 27
art. 12, limiti di edificabilità a protezione delle infrastrutture di comunicazione	p. 29
art. 13, pertinenze del patrimonio edilizio	p. 29
art. 14, aree e corti private	p. 30

art. 15, verde privato di interesse ambientale e paesaggistico, tutela del verde	p. 30
art. 16, recinzioni e fondi chiusi	p. 31
art. 17, aree riparie	p. 32
art. 18, autorimesse e parcheggi privati	p. 32
art. 19, campi da tennis e piscine	p. 33
art. 20, ritrovamenti archeologici	p. 33
art. 21, impianti per la distribuzione di carburanti	p. 33
art. 22, percorsi pedonali e piste ciclabili	p. 34
art. 23, orti urbani	p. 35
art. 24, elementi di arredo	p. 35
art. 25, tipi edilizi	p. 36
art. 26, classificazione degli ambiti residenziali	p. 38
art. 27, classificazione degli ambiti produttivi	p. 39
art. 28, disposizioni comuni per le aree protette	p. 46
art. 29, classificazione degli ambiti agricolo-ambientali	p. 48

TITOLO II - I SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I - PERIMETRAZIONI

art. 30, sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino	p. 57
art. 31, sistema territoriale dei monti di Populonia e Baratti	p. 57
art. 32, sistema territoriale costiero orientale o delle Macchie dei Perelli e della Sterpaia	p. 58

art. 33, sistema territoriale delle colline di Riotorto
e Montioni p. 59

art. 34, sistema territoriale della piana centrale p. 59

TITOLO III - AMBITI PREVALENTEMENTE EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO

CAPO I - SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

art. 35, ambito della città antica p. 60

art. 36, ambito della città ottonovecentesca - gli isolati p. 62

art. 37, la città contemporanea: ambiti di progettazione
unitaria con tipologie differenziate di edilizia
residenziale pubblica e privata
la città contemporanea: ambiti di lotti di edilizia
privata, con diverse tipologie edilizie p. 64

art. 38, interventi unitari p. 65

art. 39, ambiti produttivi p. 85

art. 40, ambiti per infrastrutture portuali p. 89

art. 41, ambito di Fiorentina p. 95

art.42, interventi unitari p. 95

CAPO II SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

art. 43, ambito di Baratti p. 97

art. 44, ambito di Populonia p. 98

art. 45, ambito di Populonia Stazione-
Poggio all'Agnello p. 98

art. 46, interventi unitari p. 98

CAPO III - SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE

O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

art. 47, interventi unitari p. 100

art. 47 bis ambiti dei punti di ormeggio D14.4
sulla Costa Orientale p. 105

CAPO IV - SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIOTORTO E MONTIONI

art. 48, ambito di Riotorto p. 106

art. 49, interventi unitari p. 106

CAPO V - SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

art. 50 ambito dell'insediamento produttivo
di Montegemoli p. 109

TITOLO IV - AMBITI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI AGRICOLO-AMBIENTALI - F PARCO

CAPO I SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

art. 51, ambito del parco territoriale del Falcone p. 110

art. 52, ambiti del Fosso del Tombolo
e della costa urbana p. 111

CAPO II SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

art. 53, ambito del parco archeologico
di Baratti - Populonia p. 111

CAPO III SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

art. 54, ambito del parco territoriale della costa
orientale e della Sterpaia p. 113

art. 55, ambito del parco territoriale
degli orti di Bottagone p. 119

CAPO IV SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTO E MONTIONI

- art. 56, ambito della foresta di Riotorto p. 120
- art. 57, ambito del parco territoriale
del Castello di Riotorto p. 120
- art. 57 bis ambito del Parco Territoriale di Riotorto
e Montioni (F1.6) p. 121

CAPO V SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

- art. 58, ambito del Cornia p. 122

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI - DEROGHE

- art. 59, validità della disciplina urbanistica
ed edilizia precedente p. 122
- art. 60, deroghe. p. 123

ALLEGATI

1. NORME GEOLOGICO - TECNICHE
DI FATTIBILITA' p. 124
2. TECNICHE E MATERIALI NEGLI
INTERVENTI DI CONSERVAZIONE p. 128
3. PROGETTI
4. DISPOSIZIONI PROGETTUALI
INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE p. 132

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I CONTENUTO ED ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

ART. 1 AMBITO D'APPLICAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

La Variante Generale del Piano Regolatore Generale, formata in adeguamento al coordinamento di cui all'Art. 8 della L.R. 74/1984, interessa l'intero territorio comunale.

In quanto attua gli indirizzi, gli obiettivi e i contenuti del Coordinamento, che costituisce parte strutturale della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, la Variante Generale ha prevalente carattere gestionale e operativo. Questo carattere risulta dai termini di attuazione e di programmazione, di cui al successivo art. 2, e dalla definizione attuativa delle previsioni insediative, di cui al Titolo III.

E' fatta salva la disciplina urbanistica degli strumenti urbanistici e dei provvedimenti in atto richiamati all'articolo 59.

ART. 2 TERMINI DI ATTUAZIONE E PROGRAMMAZIONE La Variante Generale sarà attuata ordinatamente con due programmi triennali. A termine del primo programma il Comune procederà ad una valutazione della Variante Generale, in modo da verificarne lo stato di attuazione, l'attendibilità alla luce delle esigenze economiche e sociali maturate nel frattempo e la conformità agli atti ed agli indirizzi urbanistici nazionali, regionali e provinciali. A termine del secondo programma il Comune procederà alla formazione di una variante generale, riservandosi contestualmente la facoltà di eliminare o modificare gli interventi unitari, di cui al successivo art. 5, per i quali non siano state avviate le procedure di attuazione.

I programmi costituiscono la sede per concertare le iniziative pubbliche e private rivolte ad attuare i contenuti della Variante Generale. Inoltre, per assicurarne la continua specificazione, in rapporto a situazioni concrete e a esigenze dei cittadini, il Comune attiverà strumenti e metodi di trasparenza e di partecipazione. Il Comune si riserva con le presenti NTA la facoltà di procedere a determinate modifiche e integrazioni della Variante Generale soggette alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali modifiche e integrazioni riguardano il sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici o di uso pubblico, il recupero residenziale negli ambiti edificati, la realizzazione dei progetti (interventi unitari), l'applicazione delle categorie d'intervento, gli indirizzi alla progettazione urbana, il coordinamento nell'impiego di risorse pubbliche e private nella riqualificazione urbana e nello sviluppo delle attività produttive in generale e di quelle turistiche in particolare.

ART. 3 RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI REDAZIONE, CONTENUTI E ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE

La Variante Generale è stata redatta ai sensi della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Comprende l'assetto delle infrastrutture di comunicazione, l'assetto e l'uso del territorio, compresa la disciplina paesaggistica ed ambientale di cui alla L.R. 52/82, alla D.C.R. 296/1988 e alla L.R. 4/1990.

Le presenti NTA stabiliscono nel Capo II del Titolo I le disposizioni comuni a tutti gli ambiti costituenti i sistemi territoriali e nei successivi Titoli III e IV le disposizioni specifiche di ambito.

Le opere edilizie e le trasformazioni urbanistiche e d'uso debbono risultare conformi agli elaborati grafici e alle NTA della Variante Generale, agli strumenti urbanistici richiamati all'art. 59, al Regolamento Edilizio, oltre che alle prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale di riferimento. Debbono essere autorizzate a seguito di norme procedurali e di piani attuativi di cui al Regolamento Edilizio ed in conformità alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Regolamento Edilizio stesso, alla disciplina delle destinazioni d'uso e delle categorie d'intervento di cui alla L.R. n. 59/1980.

ART. 4 ATTI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE GENERALE

ELABORATI DI CONOSCENZA

ANALISI DELL'ASSETTO E DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

A. RILEVAZIONE DEI CARATTERI STORICI, ARTISTICI, AMBIENTALI, DEL DEGRADO, DELLA CONSISTENZA E DEGLI USI IN ATTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE E DI PARTICOLARI USI DEL TERRITORIO.

SCHEDE RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO CON VALORI STORICI, ARTISTICI E AMBIENTALI

N° 142 in aree extraurbane

N° 178 in aree urbane

ELABORATI PER INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI VALORI, DEGLI USI E DEGRADI RILEVATI

Planimetrie a base aereofotogrammetrica nelle scale 1: 5.000 - 1: 2.000 - 1: 1.000

N° 21 tavole scala 1: 5.000

N° 15 tavole scala 1: 2.000

N° 1 tavola scala 1: 1.000

B. TAVOLE RELATIVE AI VINCOLI SOPRAORDINATI

VINCOLO PAESAGGISTICO: Territori costieri compresi in una fascia
di 300 mt. dalla linea di battigia
ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: Fiumi, torrenti e corsi d'acqua
classificati pubblici
ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: Zone di interesse archeologico
ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: Territori coperti da foreste e da
boschi ex L. 431/1985 scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: L. 8.8.1985 n° 431
insieme dei beni tutelati scala 1: 10.000

VINCOLO PAESAGGISTICO: (L. 431/85, L. 1497/39)

VINCOLO IDROGEOLOGICO: (R.D. 3267/1923) scala 1: 10.000

VINCOLO ARCHEOLOGICO: (L. 1089/1939) scala 1: 10.000

SISTEMA REGIONALE DELLE AREE PROTETTE
(L.R. 52/82 - delibera del C.R. n° 406 del 30/09/86) scala 1: 10.000

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE
(DEL C.R. 296/1988) scala 1: 10.000

C. DETERMINAZIONE DELLA MASSIMA RICETTIVITA' TURISTICA AI
SENSI DELLA DIRETTIVA SULLA FASCIA COSTIERA DI CUI ALLA
DELIBERAZIONE DEL C.R. n° 47 del 30/01/1990

D. INDAGINI STATISTICHE SULLA POPOLAZIONE E SULL'ATTIVITA' EDIFICATORIA - Giugno 1993

E. PUBBLICAZIONE DAL TITOLO "PIOMBINO, ANALISI DI UNA CITTA' E DEL SUO TERRITORIO" CONTENENTE I SEGUENTI ELABORATI:

1. SEZIONE DEL TERRITORIO PREVALENTEMENTE NON EDIFICATO

- 1.1 Caratteri idro-geomorfologici
- 1.2 Uso del suolo
- 1.3 Degradi fisico-ambientali
- 1.4 Stratificazioni storiche dei sistemi ambientali
- 1.5 Vincoli sopraordinati
- 1.6 Risorse naturali e storico-archeologiche del territorio prevalentemente non edificato

2. SEZIONE DEL TERRITORIO PREVALENTEMENTE EDIFICATO E URBANIZZATO

- 2.1 Aree elementari di rilevazione
- 2.2 Usi in atto
- 2.3 Stratificazioni storiche
- 2.4 Caratteri storico-architettonici e/o ambientali degli edifici
- 2.5 Piani degli edifici
- 2.6 Caratteri storico-tipologici degli edifici
- 2.7 Urbanizzazioni secondarie e a rete
- 2.8 Piani urbanistici elaborati in attuazione del P.R.G.
- 2.9 Traffico e mobilità urbana
- 2.10 Sintesi della struttura urbana esistente

3. I SISTEMI TERRITORIALI

- 3.1 Sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino
- 3.2 Sistema territoriale dei Monti di Populonia e di Baratti
- 3.3 Sistema territoriale costiero orientale o delle Macchie di Perelli e della Sterpaia
- 3.4 Sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni
- 3.5 Sistema territoriale della Piana Centrale

ELABORATI DI PROGETTO

1. sistemi territoriali, ambiti prevalentemente non edificati agricolo - ambientali, F parco, principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie
scala 1: 10000
 2. ambiti prevalentemente edificati e di completamento, patrimonio edilizio sparso, interventi unitari
scala 1: 5000
 3. ambiti prevalentemente edificati e di completamento, interventi unitari
scala 1: 2000
 4. suddivisione del territorio comunale in zone omogenee
scala 1: 10000
 5. scala 1: 5000
- relazione sugli studi geologico-tecnici di supporto alla pianificazione urbanistica
6. carte della pericolosità
scala 1: 10000
 7. carta della pericolosità
scala 1: 5000
 8. carte della fattibilità
scala 1: 10000
 9. scala 1: 5000
 10. scala 1: 2000
- relazione sui criteri utilizzati per definire i contenuti paesistici ed ambientali della Variante Generale (L.R. 52/82; D.C.R. 296/88; L.R. 4/90)
11. risorse naturali e storico archeologiche del territorio prevalentemente non edificato
scala 1: 10000
 12. proposta di modifica al perimetro delle aree protette (art. 5 L.R. 52/82)
scala 1: 10000
 13. classificazione tipologica delle aree protette a - b - c - d (art. 10 L.R. 52/82 - D.C.R. 296/88)
scala 1: 10000
 14. norme tecniche di attuazione

- allegati:
- . norme geologico - tecniche di fattibilità
 - . tecniche e materiali negli interventi di conservazione
 - . progetti
 - . disposizioni progettuali

15. relazione illustrativa

CAPO II

ELEMENTI E DISPOSIZIONI COMUNI DELLA VARIANTE GENERALE

ART. 5 DEFINIZIONI

Sistemi territoriali

Ai fini della pianificazione il territorio è stato suddiviso in sistemi, individuati in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio.

La definizione dei sistemi territoriali così come degli ambiti si è avvalsa delle indagini di cui al precedente Art. 4

Il successivo Titolo II delle presenti NTA descrive cinque sistemi territoriali all'interno dei quali nel Titolo IV sono individuati ambiti di particolare valore paesaggistico e ambientale, le cui risorse concorrono unitariamente a politiche di tutela e promozione ambientale, paesaggistica turistica agricola culturale, secondo programmi e forme di assetto e di gestione predisposti dal Comune con il concorso dei privati.

Ambiti

Il territorio è costituito da sistemi complessi, articolati in ambiti, in cui alcune componenti specifiche e peculiari determinano conformazioni e assetti con proprie identità.

Sono descritti per ogni ambito gli elementi costitutivi che ne determinano la forma, le funzioni e i valori.

La variante generale distingue ai fini normativi ambiti prevalentemente edificati e di completamento (corrispondenti alle zone A B C D F) e ambiti prevalentemente non edificati agricolo-ambientali (corrispondenti alle zone omogenee E, F parco).

Per ogni ambito prevalentemente edificato e di completamento sono forniti la descrizione dei suoi caratteri principali e il progetto degli specifici interventi in esso: di recupero, completamento, trasformazione del patrimonio urbanistico e architettonico. Pertanto, di ogni ambito sono stabilite le seguenti indicazioni spaziali e normative:

- categorie di intervento e grado di trasformabilità dell'esistente;
- destinazioni d'uso
- conformazione fisica dei nuovi interventi e sistemazione delle aree inedificate;
- prescrizioni specifiche per singole zone a tessuto omogeneo:
 - . riordino e riconfigurazione degli spazi (aperti e edificati);

- . orientamenti morfologici e tipologici per la progettazione;
- . individuazione degli spazi che tendono a configurare sistemi di relazioni e di centralità mediante assi e luoghi d'uso pubblico.

Per ogni ambito prevalentemente non edificato agricolo-ambientale sono fornite le discipline riguardanti gli assetti edilizi ed urbanistici, quelli infrastrutturali, l'uso delle risorse, la difesa del suolo, la tutela ambientale e paesaggistica.

Per le aree ricadenti nel sistema delle aree protette di cui alla L.R. 52/82 la disciplina ha specifico carattere paesaggistico ed ecologico ambientale.

Le opere e gli interventi sugli edifici e sui complessi esistenti e quelli di sostituzione, recupero, addizione, trasformazione e completamento dei tessuti urbanistici costituenti le regole edilizie, sono definiti nel presente articolo e nei successivi artt. 6 e 7.

Tessuto urbanistico

Le diverse modalità insediative e le regole che lo caratterizzano individuano specifici tessuti urbanistici, con prevalenti fisionomie tipologiche urbane e edilizie.

Organismo edilizio

L'organismo edilizio è un edificio o un complesso di edifici con carattere unitario riguardante l'impianto tipologico e il rapporto con gli spazi di pertinenza.

Tipo edilizio

Il tipo edilizio è un esemplare di costruzione avente caratteristiche specifiche relative a: planimetria, altezza media, articolazione distributiva, rapporto con il lotto, rapporto con la strada, modalità di aggregazione con edifici analoghi.

Alloggio

Si intende per alloggio l'insieme di spazi privati strutturalmente correlati tra loro, destinati allo svolgimento delle attività di nuclei familiari, delimitati da frontiere fisiche di chiusura, le cui caratteristiche distributive dipendono dalla tipologia edilizia di appartenenza.

Intervento unitario

L'intervento unitario riguarda progetti complessivi di trasformazione, di riordino, di recupero, di nuova edificazione, di aree, edificate e non, che per le loro caratteristiche devono essere trattate unitariamente.

Tali progetti saranno di iniziativa pubblica, privata o congiuntamente pubblica e privata, ai sensi della presente normativa e secondo le determinazioni del Comune in sede di formazione del programma. L'attuazione è per intervento diretto o è subordinata a strumento urbanistico preventivo.

Gli interventi unitari sono evidenziati sugli elaborati grafici mediante apposita perimetrazione, le lettere IU e numerazione progressiva. Sono sottoposti a disposizioni normative o progettuali.

La norma relativa a ogni intervento unitario precisa inoltre se l'intervento stesso è considerato di saturazione (zona omogenea B) oppure di espansione (zona omogenea C), ai sensi del D.L. 1444/1968, e degli articoli 6 e 26 delle presenti NTA.

Per ogni intervento unitario sono prescritti la superficie minima degli spazi pubblici e di quelli pubblici convenzionati - se realizzati e gestiti dai privati su consenso del Comune - , gli spazi con vincolo d'uso da disciplinare in convenzione, il volume massimo di completamento, le destinazioni d'uso ammesse, la tipologia e la morfologia. A fini di orientamento della progettazione e di quantificazione delle dimensioni dell'intervento, è indicato il numero di alloggi, che tuttavia non costituisce prescrizione o vincolo normativo, ferme comunque restando le tipologie e la cubatura stabilite per ogni intervento unitario.

L'area non rappresenta una zona edificabile nella sua interezza, bensì un perimetro entro il quale, oltre gli spazi pubblici prescritti, saranno collocate le nuove costruzioni, da disporre in accordo alle indicazioni degli elaborati grafici e alle prescrizioni normative, alla morfologia del terreno, alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, alla vegetazione esistente e a quant'altro denota l'ambito.

Il terreno compreso nell'area, non utilizzato per gli spazi pubblici, per le urbanizzazioni e per l'edificazione, sarà mantenuto convenientemente a colture agricole, a verde condominiale, a orti e comunque a usi non distruttivi del suolo.

Costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo e quando necessario anche della concessione in caso di intervento diretto, una convenzione, che disciplini l'intervento e le sue eventuali fasi, le modalità di gestione degli spazi convenzionati, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione al Comune degli spazi pubblici.

Gli spazi pubblici dovranno essere integralmente ceduti al Comune e, ove prescritto, sistemati e attrezzati dai privati, tenuto conto delle indicazioni che il Comune si riserva di fornire in merito alle destinazioni d'uso e alle caratteristiche progettuali, e delle disposizioni del successivo art. 9 relativamente agli spazi pubblici facenti parte degli interventi unitari.

Sono ammesse limitate modifiche delle perimetrazioni degli interventi unitari e delle aree in cui essi sono suddivisi, ferme restando le quantità edificabili e degli spazi pubblici. Quando ricorra la necessità di dette modifiche la concessione deve essere preceduta da approvazione di strumento urbanistico attuativo, anche se per l'intervento unitario interessato dalle modifiche la relativa norma ammette l'intervento diretto. Tali modifiche non costituiscono variante.

La disposizione normativa contiene i criteri e le prescrizioni riguardanti gli interventi unitari per i quali si ritiene sufficiente la descrizione normativa del progetto. Essa rappresenta in modo esauriente l'intervento stesso in quanto contiene tutte le indicazioni necessarie a individuare le categorie di intervento, le nuove costruzioni e le loro tipologie, le aree pubbliche e quelle private, gli allineamenti, le modalità di disposizione del suolo, le destinazioni d'uso.

Le eventuali definizioni plano-volumetriche contenute negli elaborati grafici della Variante Generale hanno carattere esclusivamente orientativo e non vincolano la progettazione.

Disposizione progettuale

La disposizione progettuale specifica gli interventi unitari per i quali sono ritenute necessarie soluzioni plano-volumetriche, con definizioni che hanno carattere indicativo o vincolante, precisato nelle presenti norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici.

La disposizione progettuale è costituita da elaborati grafici contenenti: regole insediative, tipologie degli spazi, edificati e non, quantità degli spazi pubblici e della nuova edificazione. La soluzione plano-volumetrica può essere compresa negli elaborati grafici 1:2000 della Variante Generale oppure può costituire elaborato grafico a se stante, facente parte dell'allegato 3 delle NTA.

In ogni caso sono perimetrare, all'interno dell'intervento unitario, le aree di insediamento, nelle quali debbono essere ubicate le quantità edilizie ammesse dall'intervento unitario medesimo. Le prescrizioni e le quantità ammissibili per ciascun intervento unitario sono richiamate nella relativa norma.

Gli interventi conformi alle soluzioni indicative potranno essere attuati mediante concessione diretta, estesa a tutte le opere prescritte all'interno di ciascuna area; esse dovranno essere progettate e realizzate unitariamente, se necessario in fasi stabilite dalla citata convenzione.

Qualora i soggetti attuatori intendano proporre soluzioni progettuali diverse, ferme restando per ciascun intervento le tipologie, le destinazioni d'uso e le quantità prescritte di volume edificabile e di spazi pubblici, il rilascio della concessione sarà preceduto da un piano urbanistico attuativo.

Le soluzioni plano-volumetriche prescrittive non potranno essere modificate. In particolare, per gli interventi unitari 1, 2, 3, 13, 26, 36 di cui all'allegato 3 non sono ammesse soluzioni progettuali in alternativa, salva la definizione delle particolarità distributive ed estetiche per gli interventi unitari 18 e 31, i relativi progetti contenuti nell'allegato 3 sono da ritenersi orientativi per la progettazione architettonica. . Alcuni di questi temi progettuali altro non sono che "repliche" di architetture contemporanee piombinesi.

Per gli interventi unitari compresi nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. n. 3267/1923, si dovranno osservare le seguenti disposizioni:

al fine di limitare l'incremento delle acque canalizzate a seguito di estese opere di impermeabilizzazione, le acque piovane devono essere convogliate, di norma, in uno o più serbatoi muniti di dispositivo di troppo pieno a svuotamento lento, riversanti in fognatura o in impluvio naturale. Questi serbatoi devono avere la funzione di normalizzare le acque di deflusso provenienti dalle superfici impermeabilizzate, oltre che acquisire una riserva idrica estiva, per almeno il 70% del volume captato, utile ai fini di antincendio. Situazioni progettuali diverse devono essere esaurientemente motivate.

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono così classificate:

A comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, che rivestono carattere storico, artistico, testimoniale, ambientale; per i quali si persegue la conservazione.

B Comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, diversi dalla precedente classe A; per i quali è ammessa la trasformazione.

C Comprendono insediamenti, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale di nuova edificazione e di sostituzione.

D Comprendono insediamenti, complessi e immobili, esistenti o di nuova edificazione, a esclusive o prevalenti destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico-ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali.

E Comprendono aree a prevalente destinazione d'uso agricola e forestale, di vario interesse ambientale e paesaggistico.

F Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti attrezzature di interesse generale, compresi i parchi;

G Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

Per ogni area, complesso o immobile, sono stabilite nelle presenti NTA e negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso ammissibili, specificate mediante numerazione progressiva ai successivi articoli 9, 10, 26, 27, 29.

Sono vietati i mutamenti delle destinazioni d'uso prescritte dagli elaborati grafici e dalla normativa della Variante Generale, anche in assenza di opere edilizie. E' al

contrario sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con usi in atto o destinazioni diversi da quello residenziale, negli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale e per i soli immobili e complessi, con le relative costruzioni accessorie, per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le destinazioni d'uso A2, B2 e D13. Devono essere assicurati comunque i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

Destinazione di immobili o aree ad attrezzature

Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 4 della L.R. 59/1980, in qualsiasi tempo senza che ciò costituisca variante, previo parere motivato espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, singoli immobili, complessi edilizi, isolati, con gli eventuali spazi di pertinenza possono essere destinati ad attività sanitarie, culturali, ricreative, scolastiche o a sedi di uffici di enti pubblici.

Ai sensi dell'art. 9, secondo comma, lettera c) della L.R. 74/1984, il Comune può in ogni tempo, con varianti soggette alla sola approvazione del Consiglio Comunale, destinare aree agli usi di cui alla lettera G del presente articolo, per dotarne ambiti privi o carenti.

Mutamenti d'uso

I mutamenti d'uso anche in assenza di opere edilizie sono regolati dalla legge regionale 39/1994.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di mq. 30, anche con vari interventi successivi.

I mutamenti dell'uso di edifici rurali e di annessi agricoli, in usi turistici, ricettivi e di ristorazione, quando ammessi, oltre ad essere soggetti a concessione onerosa, devono garantire mediante convenzione il non frazionamento della superficie fondiaria aziendale di pertinenza dell'edificio o del complesso interessato dal mutamento d'uso e la conservazione agricolo-ambientale dei terreni non utilizzati per attività turistiche, ricettive e ricreative. La superficie fondiaria aziendale è quella risultante alla data di adozione della Variante Generale, anche nel caso in cui siano intervenuti frazionamenti o scorpori di edifici dagli originari fondi.

(N.B.: le disposizioni normative relative ai mutamenti di destinazioni d'uso non si applicano alle sottozone agricole E3, E4, E5, e nelle altre sottozone agricole ricadenti nel sistema delle aree protette di tipo b, c, d, in quanto oggetto di prescrizioni regionali).

ART. 7 CATEGORIE D'INTERVENTO (Legge n° 457/78 Art. 31 - Legge Regionale n° 59/80 Allegato)

Le categorie d'intervento di seguito stabilite integrano le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 31 della Legge 457/1978, all'allegato della L.R. 59/1980, e al Regolamento Edilizio.

Negli elaborati grafici della presente Variante Generale le categorie di intervento sono individuate con lettere minuscole, come all'elenco dell'art. 31 della Legge 457/1978; la numerazione che specifica i tipi di intervento fa riferimento all'allegato della L.R. 59/1980. Le categorie di intervento sono indicate sugli edifici e sui complessi. Quando le relative sigle compaiono sull'area, si intende che le categorie di intervento si riferiscono agli edifici e ai complessi presenti nell'area stessa.

Ai sensi del 4° capoverso dell'art. 27 della L. 457/1978, mediante interventi diretti sono ammesse sui singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree esclusivamente le categorie di intervento indicate sugli elaborati grafici della Variante Generale. Premesso tuttavia che la Variante Generale ai sensi del primo comma dell'art. 27 della L. 457/1978 considera le aree, i complessi e gli immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale A e B, di cui al precedente art. 6, zone di recupero e che gli elaborati stessi utilizzano le scale 1: 5000 e 1: 2000, proprie dello strumento urbanistico generale, è ammessa in ogni tempo ai sensi del primo comma dell'art. 28 e del primo comma dell'art. 30 della predetta legge, e dell'art. 9, secondo comma, lettera b) della L.R. 59/1980, la presentazione di piani di recupero, di iniziativa privata, soggetti alla sola approvazione del Consiglio Comunale. Tali piani, nel dettagliare con le scale, la individuazione delle unità minime di intervento e gli approfondimenti storici, fisici, sociali e patrimoniali, specifici di questo tipo di piano particolareggiato di attuazione, possono proporre motivate e limitate modifiche delle categorie di intervento e dei relativi perimetri, indicati sugli elaborati grafici della Variante Generale, senza che risultino disattesi i criteri e le finalità della Variante stessa.

Parametri tecnologici per gli interventi di conservazione

Negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici soggetti alle categorie di intervento c, c1 e d1 si devono orientativamente osservare le indicazioni relative ai materiali e alle tecniche di cui all'allegato 2 in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio.

Manutenzione ordinaria (categoria a)

Sono ammesse le opere di cui all'allegato della L.R. 59/1980, e al Regolamento Edilizio.

Manutenzione straordinaria (categoria b)

Alle opere definite nell'allegato della L.R. 59/1980, e nel Regolamento Edilizio, con le presenti NTA sono stabilite le integrazioni seguenti.

Negli interventi di manutenzione straordinaria debbono essere usati materiali e tecniche congrui rispetto al manufatto edilizio oggetto dell'intervento. Negli edifici soggetti alle categorie d'intervento c, c1 e d1 si osserveranno, orientativamente, le indicazioni relative ai materiali ed alle tecniche di cui all'allegato n. 2 in quanto utili alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio ; in

particolare per le opere di cui ai numeri 1, 2, 3 e 5 dell'allegato della L.R. 59/1980 non sono ammessi materiali e colori diversi da quelli originari. Dovrà essere presentato progetto esteso a tutto l'edificio con l'indicazione dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare. In presenza di manomissioni, dovute a interventi che abbiano comportato alterazioni dei materiali e dei colori originari, si dovrà perseguire il loro ripristino.

Restauro (categoria c):

Sono ammesse le opere di cui all'allegato della L.R. 59/1980, e al Regolamento Edilizio. Negli elaborati grafici della Variante Generale sono sottoposte a restauro le aree di verde pubblico di notevole interesse; gli interventi di manutenzione debbono conservarne le caratteristiche.

Risanamento conservativo (categoria c1)

E' soggetta a categoria di risanamento conservativo c1 la classe degli edifici e manufatti edilizi per i quali é perseguita la conservazione degli elementi formali, nonché di quelli tipologici e strutturali fondamentali anche mediante opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dall'impianto architettonico e delle finiture originali.

I fronti su strada dovranno essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, dovrà essere conforme ai caratteri originari dei fronti interessati.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di riparazione e di sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originari, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione. Sono consentiti inoltre gli interventi di sostituzione e di consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti.

In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, é concesso lo spostamento della loro quota in un intervallo da contenere entro cm 30.

Sono ammessi inoltre, sui fronti su strada, il ripristino degli elementi costitutivi del tipo edilizio, di cui sia reperita adeguata documentazione, quali la partitura delle aperture e le finiture. Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e la formazione di piccole terrazze di servizio.

Sono ammessi interventi di riorganizzazione funzionale, compresi gli accorpamenti e le suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti anche alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo,

E' consentito l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e decorative dell'edificio. L'unità minima d'intervento é l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare.

Ristrutturazione edilizia e urbanistica (categorie d, e)

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di completamento, definiti di seguito, vale il criterio dell'adeguamento tipologico. Esso si applica agli edifici e alle aree di pertinenza nei casi di ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, sostituzione e di nuova costruzione di completamento.

Tali interventi, cioè, dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei singoli ambiti e tessuti urbanistici per quanto riguarda:

- la legge di crescita caratteristica del tipo edilizio;
- le dimensioni dei corpi di fabbrica;
- la sistemazione del lotto;
- la posizione delle costruzioni all'interno del lotto;
- le partiture architettoniche delle facciate;
- le dimensioni delle aperture;
- la forma dei tetti; i manti di copertura;
- l'altezza e l'allineamento;
- le finiture esterne;
- i sistemi di recinzione e sistemazione degli spazi esterni;

Ristrutturazione edilizia (categoria d)

d1 Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifica agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Se compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, è altresì ammessa la variazione della quota dell'ultimo solaio per consentire l'utilizzazione dei locali sottotetto.

d2 Opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico - sanitario con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

d2.1 Costruzione di servizi e/o di vano abitabile della misura massima complessiva di mc 75.00, in ampliamento della unità immobiliare esistente, purché non si determini l'intasamento degli spazi di resede, le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge e l'ampliamento, da realizzarsi

preferibilmente sul fronte tergale, costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Nei soli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale, per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, terrazze, logge a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio; sono comunque esclusi da questa possibilità gli immobili e i complessi per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le categorie di intervento c c1 d1.

d2.2 Rialzamento della copertura dell'ultimo piano, anche se non risulti abitato, della misura massima di ml 0.80; negli elaborati di progetto il rialzamento della copertura dovrà essere messo in relazione agli edifici contigui. L'unità minima d'intervento è l'unità immobiliare, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere a più unità immobiliari interventi coordinati.

d3 Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

Negli edifici per i quali è prevista la categoria d'intervento d3, sono ammesse le opere di cui alle precedenti categorie d1, d2, d2.1, d2.2 semprechè non in contrasto con specifiche norme d'ambito del titolo III.

Ristrutturazione urbanistica (categoria e)

e1 Opere che comportino la completa riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planovolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

e2 Opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico - edilizio, o la ricostruzione totale o parziale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

e2.1 Ampliamenti

Interventi di nuova edificazione in ampliamento orizzontale e verticale di edificio esistente. L'intervento costituirà un insieme unitario e morfologicamente coerente ed avrà la consistenza massima di mc 350, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici, per consistenze minori o maggiori.

L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie d2.1 e d2.2.

e2.2 Rialzamenti

Interventi di rialzamento del singolo edificio o di parti di esso, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 1) e ultimo capoverso del D.I.1444, e agli artt. 5 e 6

della L.R. 59/1980 in quanto previsioni aventi contenuti plano-volumetrici tipici dei piani particolareggiati. Il rialzamento dovrà essere realizzato sul filo delle murature esterne esistenti e consentirà la realizzazione di un solo piano dell'altezza massima di ml 3.50, in aggiunta a quelli esistenti.

L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie d2.1 e d2.2.

I rialzamenti previsti dalla Variante Generale, qualora siano realizzabili solo in forza della facoltà di deroga prevista dall'ultimo capoverso dell'art. 9 del D.L. 02.04.1968 n. 1444, saranno ammessi solo nel caso in cui esista il preventivo assenso, mediante atto pubblico, dei proprietari dei fondi finitimi interessati.

e2.3 Completamenti

Interventi di completamento in singoli lotti o aree, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale; comprendono gli interventi unitari di cui all'art. 5.

Nei lotti singoli, non costituenti interventi unitari, in quanto assimilabili ad aree di saturazione del tessuto urbanistico esistente, si opererà per intervento diretto, in conformità alla tipologia e al volume massimo edificabile, stabiliti per il lotto dagli elaborati grafici della Variante Generale.

e2.4 Demolizioni

Per gli edifici soggetti a demolizione sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria. In tutti i casi sono consentiti interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.

AR

La sigla AR, associata alla categoria d'intervento, indica che il volume realizzabile mediante ampliamento potrà essere utilizzato esclusivamente per adeguare la dotazione delle autorimesse di pertinenza delle edifici esistenti.

VDP Vedi Disposizione Progettuale

La sigla VDP, associata alla categoria d'intervento, indica che gli interventi previsti per gli edifici soggetti a tale prescrizione, dovranno essere effettuati in conformità alla soluzione prospettata nell'allegato 4 delle presenti N.T.A.

ART. 8 MODIFICAZIONI DEL SUOLO

Sono gli interventi di modificazione dello stato dei terreni a seguito della realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità.

Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del luogo. Inoltre, dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di "Fattibilità" e dagli elaborati dell'Indagine Geologico-Tecnica allegata al presente strumento urbanistico nonché nel rispetto della Normativa Tecnica vigente (D.M. 11/03/1988 e successive circolari applicative dei LL.PP.).

L'indagine geologico-tecnica, redatta secondo quanto previsto dalla D.C.R.T. 94/1985, oltre alle classi generiche di fattibilità, individua norme specifiche per alcuni ambiti tra i quali: le "aree agricole", il "patrimonio edilizio esistente", le "aree alluvionabili" e quelle di "tutela idrogeologica".

In ogni momento il Sindaco può sospendere opere di modificazione del suolo che comportino rischi pubblici, alterazioni all'ambiente e al paesaggio o che risultino contrarie al pubblico decoro. In questi casi sarà ordinato il ripristino, ricostituendo lo stato preesistente all'intervento.

ART. 9 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI (D.I. n. 1444/68 art. 3): ZONE G

Comprendono:

G.1) Spazi destinati ad attrezzature scolastiche (D.I.n. 1444/1968, art. 3, lett. a)

Le aree non strettamente necessarie agli usi dell'attrezzatura saranno sistemate a verde e saranno aperte al pubblico passeggio. Negli elaborati grafici di Variante sono indicate le destinazioni d'uso scolastiche specifiche e le categorie di intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

G.2) Spazi riservati alle attrezzature di interesse comune (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

Le aree non strettamente necessarie agli usi dell'attrezzatura saranno sistemate a verde e saranno aperte al pubblico passeggio. Negli elaborati di Variante sono indicati il tipo di attrezzatura e le categorie d'intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

G.3) Spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport (D.I. n. 1444/68, art. 3, lett. c)

Negli elaborati grafici di Variante sono indicate le destinazioni specifiche delle aree a verde, l'eventuale arredo vegetazionale, prati, piantumazioni, viali, aree attrezzate, ecc., e le categorie di intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

G.4) Aree di parcheggio (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. d)

Con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari in margine alle strade, deve essere realizzata una piantumazione di alberi nella misura minima di quattro soggetti ogni 200 mq ed un soggetto ogni 10 ml lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante.

Gli spazi pubblici per parcheggio prescritti per ogni intervento unitario dalla relativa norma o dagli elaborati grafici debbono essere realizzati integralmente dai soggetti che attuano l'intervento stesso. Tali spazi debbono essere considerati parcheggi pubblici ai sensi dell'articolo 3, lettera d) del D.M. 1444/68 e concorrono alla dotazione di standard prescritti da tale articolo. Lo standard deve essere realizzato integralmente in ogni intervento unitario considerato di espansione e nella

misura del 50% negli interventi e nei lotti assimilati ad aree di saturazione. Esclusivamente in questi ultimi casi assimilati a saturazione, per documentata impossibilità di reperire gli spazi di parcheggio pubblico all'interno del perimetro dell'intervento unitario o del lotto, tali spazi possono essere, integralmente o in parte, localizzati in aree che non formino parte dell'area di intervento unitario o del lotto, ma che risultino effettivamente, per localizzazione, a servizio dell'intervento interessato.

Negli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati opereranno per singoli interventi, ovvero mediante Piano Attuativo, ai sensi delle presenti NTA o su decisione del Comune.

Gli interventi d'iniziativa privata saranno regolati da una convenzione che ne stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità della gestione per quanto d'interesse pubblico. Il progetto e la convenzione sono soggetti alla approvazione del Consiglio Comunale.

Nel caso di realizzazione per fasi, ciascun intervento deve presentare una configurazione morfologicamente compiuta e debbono essere realizzate almeno le opere d'urbanizzazione afferenti all'area di parziale intervento.

L'Amministrazione Comunale può riservarsi la progettazione esecutiva degli spazi di cui al presente articolo, anche se interessanti aree private ed interventi non realizzati direttamente dal Comune.

Per gli spazi di cui al presente articolo facenti parte degli interventi unitari la Variante Generale stabilisce prescrizioni di diverso livello d'approfondimento progettuale, conseguenti agli obiettivi di qualità urbana che ogni intervento unitario si propone.

1) Nel caso che negli elaborati grafici sia riportato un progetto di dettaglio, l'intervento deve essere conforme a detto progetto.

2) Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni morfologiche e funzionali, l'intervento deve soddisfare i requisiti, le prescrizioni ed i vincoli posti dagli elaborati stessi.

3) Nel caso che negli elaborati grafici risultino indicazioni relative alla destinazione d'uso, l'intervento deve essere realizzato nel rispetto dei disposti delle presenti norme.

4) Nel caso che le prescrizioni funzionali e dimensionali siano contenute esclusivamente nelle presenti norme, l'intervento dovrà uniformarsi ad esse nella predisposizione del progetto.

ART. 10 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Nelle aree, nei complessi e negli immobili destinati ad attrezzature ed impianti d'interesse generale il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti ed i privati potranno operare anche mediante intervento diretto, se non diversamente stabilito dalle presenti NTA o dal Comune.

Gli interventi di Enti e di privati dovranno essere preceduti dalla stipula di una convenzione che disciplini gli aspetti d'interesse pubblico relativi all'attuazione e alla gestione delle attrezzature.

Gli edifici esistenti in dette zone sono soggetti alla disciplina degli interventi di cui al precedente art. 7.

Le zone omogenee F comprendono:

- F1 Parchi pubblici territoriali

Le zone destinate a parco pubblico territoriale individuano le aree che, per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche in esse presenti, richiedono la definizione di specifici Piani Attuativi di Intervento da parte del Comune, comprendenti interventi e destinazioni d'uso funzionali alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse stesse, nonché alla razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie di ciascun parco. All'interno delle zone di parco, la Variante Generale perimetra ambiti territoriali (interventi unitari: IU e aree di servizio: AS), descritti e normati ai successivi Titoli III e IV, nei quali, in relazione alla loro collocazione o alla preesistenza di assetti edilizi e infrastrutturali, è consentita la realizzazione di attrezzature e di servizi di supporto per le funzioni proprie di ciascun parco.

I piani attuativi individueranno puntualmente edifici ed aree che, pur ricadendo nell'ambito delle zone F1, non hanno carattere di pubblica utilità. Per tali immobili il piano attuativo definirà usi e categorie d'intervento ammesse sul patrimonio edilizio esistente.

Qualora nell'ambito dell'intervento unitario o dell'area di servizio ricadano anche edifici ed aree di proprietà privata, è facoltà del Comune consentire la presentazione di Piani Attuativi di iniziativa privata finalizzati al conseguimento degli obiettivi definiti dalla Variante Generale.

In tal caso una convenzione stabilirà gli impegni dei privati per l'ordinata sistemazione delle aree e delle attrezzature ricadenti nell'intervento unitario o nell'area di servizio, comprese quelle pubbliche, disciplinando altresì i termini e le modalità di gestione di eventuali servizi al fine di garantirne l'uso sociale e il diritto di prelazione da parte del Comune in caso di vendita, locazione e costituzione di diritti reali verso terzi.

Potranno altresì essere disciplinati impegni dei privati per la gestione di servizi e la cura delle risorse presenti nel Parco, anche se esterni agli ambiti degli interventi unitari o delle aree di servizio, ma a questi funzionalmente collegabili.

In assenza di Piani Attuativi, sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione sugli edifici esistenti e di conservazione delle risorse naturali e archeologiche. Non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso degli edifici e degli assetti culturali esistenti.

Per le zone destinate a parco pubblico territoriale, si applicano, fino alla loro scadenza temporale, le previsioni dei Piani Particolareggiati dei parchi (ex sottozona F4) approvati prima della adozione della presente Variante Generale, sempreché non in contrasto con gli obiettivi generali in quest'ultima definiti.

E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà del Comune di procedere a rielaborazione degli stessi piani, limitatamente alle aree confermate a parco pubblico territoriale, per una migliore armonizzazione con le previsioni territoriali della Variante Generale.

(N.B. le zone F1 destinate a parco pubblico territoriale sono oggetto di prescrizioni regionali riferite agli interventi edificatori non definiti in termini volumetrici. Le disposizioni normative di cui al TITOLO IV riferite agli ambiti territoriali a parco trovano pertanto limitazioni alla loro operatività).

- F2 Attrezzature sanitarie e ospedaliere

L'edificazione é vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia ospedaliera e sanitaria, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale.

- F3 Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo

L'edificazione é vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia scolastica, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale.

- F4 Parchi urbani

Le zone di parco pubblico urbano , individuate mediante numerazione progressiva, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

L'assetto, gli usi e gli interventi ammessi all'interno di ciascuno di esse sono prescritti dalla relativa norma. L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia della nuova edilizia eventualmente ammessa dalla presente Variante Generale, e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano. Il piano attuativo preciserà inoltre gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco.

Fa parte di queste zone il parco archeologico industriale, di cui al successivo art. 39.

- F5 Servizi generali ed impianti tecnologici

Tali zone comprendono i servizi generali, gli impianti tecnologici, gli impianti inerenti le urbanizzazioni a rete ed i servizi tecnici, le discariche controllate, gli impianti per le aziende di trasporti e di igiene urbana.

- F6 Cimiteri

In tali zone non é consentita alcuna costruzione eccettuate quelle adibite al servizio esclusivo del cimitero. E' fatto inoltre divieto adibire dette zone a deposito o simili usi.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto cimiteriale è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio anche a carattere precario, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori e oggetti di arredo funerario.

E' eccezionalmente ammessa la copertura di impianti e attrezzature ricreative e sportive esistenti all'interno del vincolo cimiteriale al fine di diminuire i disturbi che essi arrecano al raccoglimento. Le coperture avranno caratteri di grande sobrietà e limitato impatto visivo.

- F7 Precari

Tali zone sono destinate all'accoglimento di circhi, spettacoli viaggianti, feste popolari, incontri musicali, fiere e alle operazioni di Protezione Civile di cui alla L. 225 del 24.02.1992. Nelle aree interessate debbono essere assicurati gli impianti igienico-sanitari, di illuminazione notturna, smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, rifornimento idrico. Può essere predisposta inoltre un'eliperficie.

- F8 Musei, centri espositivi e fieristici, centri culturali e sociali, sale per spettacoli comprese le discoteche.

Comprendono immobili, complessi e aree destinati ad attività culturali, museali, espositive, ricreative e sociali; la Variante Generale individua inoltre le aree nelle quali è prevista la edificazione di manufatti di analoga destinazione d'uso.

Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati le categorie d'intervento ammesse per gli immobili e i complessi esistenti e gli eventuali incrementi volumetrici. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore; inoltre, dovrà essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici nella misura di 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie di calpestio delle nuove costruzioni.

- F9 Attrezzature militari, per la protezione civile e per l'ordine pubblico.

La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione. L'edificazione è vincolata al rispetto delle norme riguardanti l'edilizia militare, per la protezione civile e l'ordine pubblico, integrate dalla disciplina degli interventi ammissibili sugli edifici esistenti in zona, come risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale.

Le suddette attrezzature possono essere realizzate da privati solo in presenza di convenzioni con gli enti istituzionalmente interessati all'uso delle attrezzature e previa sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale, trascritto nei Registri Immobiliari, con il quale i privati si impegnano a mantenere la destinazione ad uso pubblico per un periodo minimo di anni 60.

ART 11 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E SEDI FERROVIARIE

Oltre a quanto stabilito dal Piano Urbano dei Trasporti (PUT) e dal Piano della Mobilità (PUM), dalla delimitazione dei centri abitati e dalla classificazione delle strade di cui alla legislazione nazionale e regionale, la Variante Generale indica le strade:

- esistenti, da assoggettare normalmente a manutenzione al fine di assicurarne l'uso e tutelarne i valori ambientali e paesistici;
- esistenti da recuperare e migliorare nella qualità, al fine di permetterne l'uso in relazione ai tipi di traffico a cui sono destinate e di riqualificarle per quanto riguarda gli aspetti ambientali e paesistici;
- di progetto, anche su tratti di viabilità minore esistente, o per interi tracciati nuovi, quando la viabilità esistente si riveli insufficiente o inadeguata.

Entro gli insediamenti esistenti o di previsione, potrà essere distinta la viabilità urbana proponendone un assetto senza che ciò costituisca variante.

- Strade di comunicazione, a senso unico, ovvero a due sensi di marcia, nelle quali è vietato il parcheggio e sono ridotti al minimo gli innesti, gli attraversamenti pedonali e ciclabili.
- Strade-Viale, per traffico lento, a due sensi di marcia, con alberature e parcheggi laterali, dotate di percorsi pedonali e ciclabili
- Strade di servizio, preferibilmente a senso unico o a fondo cieco; in esse è consentita la realizzazione di spazi di parcheggio, l'allargamento del marciapiede o altri interventi per la formazione di spazi e percorsi pedonali o ciclabili attrezzati.
- Strade a traffico limitato, nelle quali è disciplinato l'accesso dei veicoli, è vietato il parcheggio ed è consentita la sosta ai soli fini di carico e scarico merci.

Il recupero della viabilità minore e vicinale ha diversi obiettivi:

- mantenere attiva una rete viaria altrimenti destinata a ridursi o degradarsi ;
- ritrovare una maglia articolata di supporto alla viabilità principale;
- costituire una rete di collegamento "leggera" per permettere una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, attivando un circuito del tempo libero e del turismo alternativo;
- costituire una sede per mobilità leggera: percorsi pedonali, percorsi trekking, ciclocross, percorsi vita, percorsi verdi.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati i tracciati ferroviari esistenti e di progetto e le aree ferroviarie. Queste ultime possono essere utilizzate, oltre che per le funzioni proprie dell'esercizio ferroviario, per le funzioni strettamente collegate con il trasporto delle persone e delle merci.

Gli elaborati grafici della Variante Generale individuano le parti delle aree ferroviarie esistenti da destinare a interventi unitari di nuova edificazione, le cui destinazioni d'uso sono stabilite dagli elaborati stessi. Per queste parti delle aree ferroviarie non valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

Sono indicate inoltre le distanze di edificabilità dalle linee ferroviarie esistenti e di progetto. Per i tratti delle linee ferroviarie ricadenti negli ambiti prevalentemente edificati e di completamento, di cui al precedente art. 5, tali distanze potranno essere ridotte, a seguito di autorizzazione dell'amministrazione ferroviaria.

Quando non siano definite le sedi della nuova viabilità e dei nuovi tracciati ferroviari gli elaborati grafici della Variante Generale individuano, con apposito segno grafico, i corridoi infrastrutturali.

I corridoi infrastrutturali si sovrappongono alle zone destinate ai vari usi dello strumento urbanistico generale.

In essi è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali (stradali e ferroviarie) sulla base di specifici progetti esecutivi che ne stabiliranno la configurazione ed i tracciati definitivi.

Nei corridoi, in attesa dei progetti esecutivi di cui sopra, sono vietate nuove costruzioni e le opere che possono ostacolare la progettazione e l'esecuzione delle opere infrastrutturali.

Per le costruzioni e gli edifici esistenti che ricadono entro i corridoi infrastrutturali, sono ammesse le manutenzioni ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, gli interventi imposti da motivi di sicurezza o necessari per eliminare inquinamenti.

Le aree incluse nei corridoi, non occupate da edifici, potranno essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso delle zone alle quali appartengono, a condizione che ciò non determini ostacolo alla progettazione o alla esecuzione delle opere infrastrutturali.

Una volta definiti ed approvati dalle autorità pubbliche competenti i progetti delle opere infrastrutturali, a queste ultime si applicheranno le norme relative alle fasce di rispetto ai fini della sicurezza previste dalla specifica legislazione di settore per strade e ferrovie.

Le aree ricomprese nei corridoi infrastrutturali individuati nella Variante Generale ed eventualmente non interessate dalle fasce di rispetto di cui sopra potranno, una volta approvati definitivamente i progetti delle opere, essere utilizzate in conformità alle destinazioni d'uso e alle norme delle zone in cui ricadono.

ART. 12 LIMITI DI EDIFICABILITA' A PROTEZIONE DELLE INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE

Per quanto riguarda le distanze minime da osservare nell'edificazione al di fuori dei centri e nuclei esistenti e delle aree di completamento e di nuova edificazione previste dalla Variante Generale e dagli strumenti urbanistici e provvedimenti richiamati all'art. 59 si applicano le norme di cui al D.P.R. 16 Dicembre 1992, N° 495, modificato e integrato con D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.

Le aree soggette al vincolo concorrono alla determinazione delle quantità edificabili.

Nelle aree soggette a vincolo di rispetto stradale è consentita l'installazione degli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione, di cui al seguente articolo 21, ove specificamente indicato dalla Variante Generale.

ART. 13 PERTINENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Le costruzioni accessorie necessarie e compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio sono da considerarsi parte integrante dell'edificio stesso.

Ad eccezione delle costruzioni di cui al secondo capoverso del successivo art. 14 le costruzioni accessorie esistenti negli ambiti prevalentemente edificati e di completamento residenziali A e B di cui all'art. 26 e produttivi D di cui all'art. 27, quando non altrimenti indicato dagli elaborati grafici per quanto riguarda le categorie d'intervento ammesse, possono essere sostituite con costruzioni di pari volume

(categoria d'intervento e1). In questo caso dovranno essere migliorate le condizioni morfologiche.

Negli ambiti prevalentemente edificati, le costruzioni accessorie prive di valore formale dovranno essere sostituite con manufatti progettati in modo tale che siano compatibili con l'edificio principale. Ad esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, tutti gli interventi di cui all'art. 7, quando estesi all'intero organismo edilizio, comportano automaticamente la revisione e la sostituzione delle costruzioni accessorie, contestualmente all'intervento sull'edificio principale; si dovrà inoltre ottenere per quanto possibile la liberazione da manufatti degli spazi di pertinenza degli edifici e la loro migliore sistemazione con superfici a verde.

ART. 14 AREE E CORTI PRIVATE " E CONDOMINIALI"

Salvo diversa indicazione degli elaborati di piano, le aree inedificate interposte tra gli edifici, o comunque ad essi pertinenti, dovranno rimanere libere. Pertanto è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione anche a carattere precario o provvisorio.

Sono ammesse le modificazioni del terreno finalizzate a creare spazi di sosta, fermo restando quanto disposto dal precedente art. 13 per le pertinenze del patrimonio edilizio.

Al fine di liberare le corti interne degli isolati, negli ambiti della città antica di cui al successivo art. 35 e della città ottonovecentesca di cui all'art. 36, per le costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario presenti nelle corti interne, quali che siano le categorie d'intervento stabilite dalla Variante Generale per gli edifici sul fronte strada o per gli isolati, è ammessa la presentazione di progetti o piani attuativi aventi per fine la rimozione totale o parziale delle costruzioni che intasano le corti o la loro riorganizzazione in modo tale da incrementare gli spazi liberi.

Per tale fine è ammessa anche la predisposizione di piani di recupero di iniziativa pubblica.

Gli spazi recuperati saranno, di norma, destinati a verde.

In assenza di piani o progetti finalizzati a liberare le corti interne degli isolati, sulle costruzioni costituenti unità immobiliari indipendenti non facenti parte dell'impianto originario sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il Comune può intimare ai proprietari di aree abbandonate, impropriamente utilizzate, o non mantenute convenientemente, di procedere alla loro riorganizzazione formale e funzionale, anche al fine di realizzare condizioni di sicurezza nel loro uso e di garantire il decoro pubblico.

ART. 15 VERDE PRIVATO D'INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO, TUTELA DEL VERDE.

Le aree di verde privato d'interesse ambientale consistono in giardini, viali, parchi, masse vegetazionali ed individui isolati di pregio, da conservare.

In esse la vegetazione esistente sarà mantenuta convenientemente e reintegrata in caso di deterioramento.

Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi pavimentati, scalinate, terrazzamenti, strade e pianali, focolari all'aperto, piscine e le opere a verde, quali l'inserimento di nuove specie e la sostituzione di quelle esistenti, sono soggette ad autorizzazione del Sindaco.

Nelle aree di verde privato d'interesse ambientale ricadenti in zone agricole sono vietati gli ampliamenti volumetrici e le nuove costruzioni di cui alla Legge Regionale 10/1979.

Le alberature stradali e le alberature isolate o a gruppi che sono poste a segnalazione di siti, di incroci, di crinali, di confini, ecc., devono essere tutelate e conservate.

L'indagine sul patrimonio edilizio e la carta dei sistemi ambientali hanno rilevato e individuato puntualmente questi elementi.

Ogni intervento su di essi potrà avvenire solo con l'autorizzazione da parte del Comune e ove necessario, delle autorità forestali.

Il Comune oltre a fare opera di tutela del verde di interesse ambientale e paesaggistico, provvederà a stipulare convenzioni con i proprietari delle aree per la loro conservazione e valorizzazione, attenendosi ai seguenti criteri:

- a. classificazione delle specie e delle essenze presenti e di quelle scomparse;
- b. mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico e di tradizione;
- c. restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientale-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, ecc.;
- d. eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e. sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f. riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

ART. 16 RECINZIONI E FONDI CHIUSI

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi solo se previsti da piani aziendali in funzione della conduzione agraria:

- per particolari coltivazioni;
- per allevamenti zootecnici;
- per la protezione e cattura della fauna selvatica.

I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinate a siepi, in particolare nelle

sottozone E3, E4 e E5 corrispondenti alle aree b, c e d della L.R. 52/82 e della D.C.R. 296/88.

ART. 17 AREE RIPARIE

Comprendono tutte le aree occupate dai corpi d'acqua e dalle golene marginali, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche) tutelate ai fini del rispetto del sistema di deflusso delle acque.

In esse è vietato modificare o manomettere gli alvei, se non per la regolazione del regime idraulico. Gli eventuali interventi debbono essere autorizzati dalle Amministrazioni Pubbliche competenti.

Le aree di pertinenza di edifici poste lungo i corpi d'acqua, escluse quelle già regolate da leggi nazionali e regionali (acque pubbliche), e quelle vincolate a specifica destinazione d'uso dalla Variante Generale, debbono essere considerate una fondamentale componente ambientale e paesaggistica e come tali protette e mantenute.

In prossimità dei corpi d'acqua e nei margini delle golene o comunque fino ad un minimo di ml. 10.00 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine stesso sono vietate le costruzioni e le infrastrutture, comprese le recinzioni, anche a carattere precario, le attività inquinanti, lo scarico di rifiuti, sia solidi che liquidi non depurati secondo le norme vigenti e l'escavazione di inerti. Sono fatte salve le opere idrauliche e di attraversamento del corso d'acqua, con le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.

Gli scarichi esistenti ed in uso dovranno uniformarsi alla sopradetta disposizione.

L'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto o ripristinato in condizioni di efficienza idraulica.

E' vietato inoltre ridurre la consistenza delle formazioni arboree di argine, di ripa e di golena esistenti, con esclusione degli impianti specializzati per l'arboricoltura del legno.

Sono vietati gli argini in cemento armato o in materiale lapideo, salvo che in brevi tratti in adiacenza a manufatti, infrastrutture e abitati.

ART. 18 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

Il dimensionamento e la localizzazione dei parcheggi privati sono regolati dalle disposizioni di legge in materia.

A integrazione di tali disposizioni, con la presente normativa è prescritto che esse valgono anche negli interventi di totale ristrutturazione edilizia d3 e in quelli di sostituzione degli edifici e1, oltre che nella nuova edificazione.

Le disposizioni medesime debbono essere integralmente soddisfatte negli interventi unitari, in aggiunta agli spazi di parcheggio pubblici previsti in ciascuno di tali interventi dalla relativa norma e dagli elaborati grafici di Variante Generale, come precisato al precedente art. 9, lettera G.4.

Al fine di assicurare la quota di suolo permeabile prescritta al precedente art. 13, la pavimentazione degli spazi di parcheggio all'aperto sarà di tipo filtrante.

Nelle nuove costruzioni ad uso residenziale, i garages privati prescritti dalla L. 122/89, per la quantità minima stabilita dalla legge (1 mq/10 mc) non concorrono alla determinazione del volume fabbricabile e sono asserviti all'edificio principale con vincolo permanente di destinazione a parcheggi.

L'altezza massima dei garages fuori terra non dovrà comunque superare mt 3.00.

Sono fatte salve le prescrizioni tipologiche e planovolumetriche previste da piani attuativi vigenti alla data di adozione della Variante Generale.

ART. 19 CAMPI DA TENNIS E PISCINE

Nelle aree di pertinenza di edifici residenziali o turistico-ricettivi ove non sia specificamente vietata dai successivi articoli 28 e 29, è consentita la realizzazione di campi da tennis e/o piscine con i vincoli e le prescrizioni seguenti:

- dovranno mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina dovranno discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- se posti in area extraurbana, dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Il rilascio della concessione è subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonché, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico.

ART. 20 RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

Qualora nel corso dei lavori di qualsiasi natura avvengano ritrovamenti di interesse storico o artistico, è fatto obbligo al proprietario, al direttore e all'assuntore dei lavori, di denunciarli alla competente Soprintendenza Archeologica ed al Sindaco.

In caso di ritrovamento fortuito di elementi di rilevante interesse storico, archeologico ed artistico, nel corso dei lavori oggetto di concessione edilizia, il Sindaco può disporre la sospensione o revoca della concessione e fornire prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati, compresa la vigilanza sul cantiere di personale specializzato individuato di concerto con la Soprintendenza Archeologica in caso di prosecuzione dei lavori.

ART. 21 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Nelle aree destinate ad impianti stradali di distribuzione di carburante per autotrazione sono ammessi i tipi di "stazione di servizio", "stazione di rifornimento" o "chiosco", secondo le tipologie e le caratteristiche previste nell'apposito Piano Regionale approvato con Delibera del Consiglio Regionale n° 50/1985.

In tali aree, oltre alle pompe di erogazione, possono essere realizzati locali per il lavaggio e/o ingrassaggio, locali per la vendita di accessori per autoveicoli, un piccolo locale di ristoro, servizi igienici ed eventuali altri servizi accessori all'impianto, nel rispetto dei seguenti indici:

- rapporto di copertura massima: Rc 15% escluse le pensiline e le tettoie.
- altezza massima della pensilina: ml. 5.00
- altezza massima degli altri manufatti: ml: 3.50

L'ingresso e l'uscita dell'area di servizio debbono essere distinti e separati. Almeno il 40% della superficie totale degli spazi all'aperto deve essere riservato esclusivamente ad opere a verde o comunque con suolo filtrante.

ART. 22 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Le piste ciclabili, i percorsi e gli spazi pedonali saranno attrezzati ed arredati in conformità alla loro destinazione d'uso. La loro realizzazione comporterà sia il riuso di manufatti esistenti che la realizzazione di opere nuove, ovvero potrà risultare dalla riorganizzazione funzionale e morfologica delle sedi stradali esistenti.

Il sistema di relazioni costituito dai percorsi e dalle aree pedonali deve essere alternativo a quello della circolazione automobilistica e avere, quindi, spazi, direzioni, velocità e scenari autonomi. Il sistema delle aree verdi funziona in parallelo, in contiguità e in continuità con il sistema delle aree pedonali.

Gli spazi ed i percorsi pedonali dovranno soddisfare le condizioni di accessibilità di cui al D.P.R. 384/1978.

Le aree e i percorsi pedonali rappresentati negli elaborati grafici della Variante Generale relativamente agli ambiti prevalentemente edificati e di completamento di cui al Titolo III non costituiscono previsioni vincolanti, bensì suggerimenti tesi a dimostrare le possibilità di riqualificazione urbana.

Dove non siano già previsti, gli interventi devono essere individuati da apposito piano di settore con i seguenti criteri:

- utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati;
- attraversamento marginale di campi, di proprietà, su segni del terreno già individuabili;
- collegamento tra strutture scolastiche, sportive, civiche, aree verdi, ecc.;
- presenza lungo i percorsi di edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale, corsi d'acqua, elementi vegetazionali.

Nel caso i tracciati interessino proprietà private il Comune potrà provvedere all'esproprio o a convenzioni per definire servitù.

La realizzazione dei percorsi pedonali deve essere attuata con il criterio dell'intervento leggero. Ciò implica un miglioramento del fondo stradale e/o di un suo adeguamento con la realizzazione di un manto in materiale permeabile e la sua delimitazione attraverso bordi e cordoli, senza risalto sul terreno.

E' possibile prevedere tratti di percorsi pedonali e ciclabili utilizzabili da mezzi meccanici per accedere direttamente alle attrezzature con ambulanze, mezzi di rifornimento, mezzi di manutenzione, ecc.

Disposizioni particolari definiranno le modalità per impedire l'accesso agli autoveicoli, la protezione dei percorsi in sede mista, le pavimentazioni e le alberature e le attrezzature di corredo.

Il progetto deve prevedere, inoltre, la segnaletica, naturale e artificiale, atta a sottolineare la natura dei percorsi stessi, marcati dalla presenza di essenze e alberature che ne definiscano meglio il tracciato e il luogo dove conducono.

ART. 23 ORTI URBANI

Comprendono aree di proprietà pubblica o privata destinate ad attività orticole non professionali, costituenti attrezzature urbane.

In tali zone è fatto divieto assoluto di frazionamento dei fondi; lo strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata al quale è assoggettata l'attuazione della zona, stabilirà la suddivisione in orti senza che ciò determini frazionamento della proprietà. Ciascun orto è concesso all'uso per il periodo di tempo determinato dalla convenzione regolante l'attuazione della zona.

All'interno della zona è vietata la costruzione di manufatti precari; è ammesso un capanno per ogni orto, con le dimensioni di seguito precisate. I capanni dovranno uniformarsi a uno o più tipi predisposti dal Comune.

- superficie minima dell'orto: 400 mq
- superficie massima del capanno: 2 mq
- altezza massima del capanno: 2,20 m
- distanza minima dalle strade carrabili principali: 10 m
- distanza minima dai corsi d'acqua: 10 m
- distanza minima dagli edifici: 20 m
- recinzioni con siepi di essenze locali ai margini della zona e tra i singoli lotti.

Le presenti disposizioni valgono anche per aree di orti esistenti. Il proseguimento delle attività in esse è condizionato alla formazione dello strumento urbanistico preventivo e all'adeguamento dell'area alle disposizioni stesse.

In ogni tempo il Comune, su iniziativa dei privati, può prevedere nuove zone di orti urbani, senza che ciò costituisca variante. La nuova previsione deve essere approvata dal Consiglio Comunale. Sono escluse da questa possibilità le zone E3, E4, E5 di cui al successivo art. 29, e nei parchi territoriali F1, di cui al precedente art. 10.

ART. 24 ELEMENTI DI ARREDO

L'allegato 2 delle presenti NTA costituisce un manuale dei materiali e delle tecniche da utilizzazzare di regola negli interventi di conservazione.

Con provvedimenti separati il Comune predisporrà i manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni degli spazi pubblici, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica. Essi costituiranno i riferimenti per gli interventi pubblici e privati sul patrimonio urbanistico ed edilizio esistente e nella nuova urbanizzazione o edificazione.

Tali manuali determineranno l'unitarietà e l'uniformità degli interventi, evitando la loro attuale casualità e garantiranno l'innalzamento generale della qualità urbana.

In attesa della formazione di tali strumenti di guida alla progettazione si adotteranno comportamenti di facile attuazione:

- in ogni intervento su edifici esistenti conservare anche per analogia con altre unità edilizie dello stesso periodo e di simile tipologia e se necessario ripristinare, le finiture originarie: colori, decorazioni, materiali dei serramenti, ecc;
- in ogni intervento di nuova edificazione applicare il criterio della contestualizzazione al tessuto urbanistico esistente, previa documentazione delle regole e delle caratteristiche tipo-morfologiche di tale tessuto;
- conservare, se necessario ripristinare elementi di arredo di interesse storico, artistico, testimoniale o ambientale: recinzioni, pilastri di accesso a viali e giardini, paracarri, insegne, targhe, edicole, opere in ferro, ecc. , applicando il criterio della riparazione piuttosto che quello della sostituzione.
- richiedere che i progetti degli interventi unitari, sia attuabili per intervento diretto sia sottoposti a strumento attuativo, contengano il progetto dell'arredo vegetazionale. Gli elaborati della Variante Generale suggeriscono alcune disposizioni della vegetazione, a filari e a masse.

ART. 25 TIPI EDILIZI

La Variante Generale tiene presenti le caratteristiche tipologiche degli insediamenti esistenti per definire i nuovi interventi.

Gli interventi diretti e gli strumenti attuativi faranno riferimento a tali caratteristiche e alle relative leggi di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione degli interventi.

Ogni intervento di nuova edificazione previsto dalla Variante Generale è normato nelle sue caratteristiche tipologiche e morfologiche in modo da renderlo coerente con le "regole" del tessuto urbanistico entro il quale è previsto. A tal fine sono di seguito individuati tipi edilizi con carattere prescrittivo ed elementi architettonici compositivi degli stessi tipi edilizi da intendersi come criteri orientativi, non vincolanti, per la progettazione edilizia.

VILLINI BINATI E A SCHIERA (S)

Edificio residenziale caratterizzato da un lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio.

E' costituito da uno o due alloggi con ingresso indipendente sul fronte e giardino retrostante, di non più di due piani e volume massimo di 800 mc.

Le aperture sul fronte sono disposte su due o tre assi.

E' in forma aggregata a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza sul davanti.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati liberi. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata. L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non inferiore a 6 - 8 unità.

Sul fronte strada é ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso. Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione. La recinzione sarà costituita preferibilmente da muro intonacato con soprastante cancellata in ferro.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

VILLINI ISOLATI (i)

Edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati. E' costituito da uno o due alloggi; di non più di 2 piani, e volume massimo di 800 mc.

Nelle successive norme relative agli interventi unitari e nei lotti singoli di saturazione, quando la tipologia prevista consiste in villini isolati a due piani, non si indica il volume massimo ammissibile perchè ciascun villino, ai sensi della presente norma, ha volume non superiore a mc. 800.

La superficie del lotto deve essere non minore di 400 mq.

Il fronte a giardino è alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, recinzione, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione; sono ammessi soprattutto, terrazze, altane, belvederi, logge.

Alla recinzione posteriore quando costituita da muro intonacato dell'altezza non minore di mt. 2.00, possono essere appoggiati piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino.

PALAZZINE (p)

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico e centrale e altezza fino a 4 piani; il piano terra é di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominale e non può essere suddivisa; é sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

La superficie minima del lotto deve essere di 600 mq.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro intonacato o da cancellata dell'altezza non minore di mt. 2.00.

EDIFICI IN LINEA (1)

Edificio residenziale con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 piani di altezza; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc, salvo diversa destinazione d'uso indicata negli elaborati di piano e nelle schede normative e progettuali di cui alle presenti NTA.

Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte (c).

Gli accessi ai garages deve avvenire dalla parte interna. L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione o a giardino pensile.

EDIFICI A TORRE (t)

Edificio residenziale multipiano a tre o quattro alloggi per piano, con corpo scala centrale; il piano terra è di norma destinato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e solo in parte, come sosta per le auto. Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.

L'edificio ha forma quadrata o tendenzialmente tale e deve presentare aperture su tutti i lati.

La copertura può essere piana, ma i volumi tecnici soprastanti la copertura dovranno essere risolti con una soddisfacente architettura.

EDIFICI PUBBLICI

Gli edifici con destinazione pubblica di nuova costruzione devono essere ubicati in luoghi nodali dello spazio pubblico che contribuiranno a definire. La facciata principale deve essere rivolta verso tale spazio.

I parcheggi sono da realizzare sui lati o sul retro e schermati con vegetazione come stabilito dal precedente Art. 9. Parte delle aree destinate agli edifici pubblici e alle attrezzature sarà aperta al pubblico passeggio e convenientemente sistemata a piazza, giardino, prato, ecc. E' auspicabile la collocazione di sculture e di fontane negli spazi fronteggianti gli edifici pubblici e le attrezzature.

ART. 26 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI RESIDENZIALI (A B C)

Gli ambiti prevalentemente edificati e di completamento residenziali, di cui al successivo titolo III, comprendono aree, complessi e immobili riservati prevalentemente alla destinazione d'uso residenziale A B C così come classificata al precedente articolo 6.

Tali aree, complessi e immobili si suddividono a loro volta in A1, B1, C1 e A2, B2, C2 per i quali valgono le sottoelencate disposizioni comuni e le disposizioni specifiche per singoli ambiti di cui al titolo III.

Le aree, i complessi e gli immobili classificati A1, B1, C1 hanno esclusiva destinazione d'uso residenziale, compresi i locali accessori e le pertinenze. In essi sono ammesse variazioni d'uso per commercio di prima necessità e artigianato di servizio alla residenza. Le attività artigianali non debbono dar luogo a inquinamenti molesti e a pericoli per le persone; in particolare non debbono essere superati i limiti massimi di

esposizione al rumore stabiliti nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991 e della D.G.R. n. 488 del 25.1.1993.

Le aree, i complessi e gli immobili classificati A2, B2, C2 hanno prevalente destinazione residenziale, compresi i locali accessori e le pertinenze. In essi sono ammesse variazioni d'uso per attività commerciali al dettaglio, artigianali, direzionali, pubbliche o di interesse pubblico, purchè non contrastino con la prevalente destinazione d'uso residenziale, rispondano ai limiti ed alle prescrizioni stabiliti per ogni ambito al successivo titolo III, non determinino situazioni di pericolo per le persone, inquinamenti o molestie anche per volume di traffico indotto.

Sono altresì ammesse variazioni d'uso per attività ricettive di cui alla L.R. n. 78/81 purchè estese all'intero organismo edilizio.

Le attività produttive non debbono superare i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti nella classificazione predisposta dal Comune ai sensi del D.P.C.M. 1.3.1991 e della D.G.R. n. 488 del 25.1.1993.

ART. 27 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI PRODUTTIVI (D)

Gli ambiti prevalentemente edificati e di completamento produttivi di cui al successivo Titolo III, comprendono aree, complessi e immobili riservati alle destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali, portuali.

Si distinguono le sottozone di seguito definite, per le quali valgono le sottoelencate disposizioni comuni mentre al Titolo III sono stabilite disposizioni specifiche per singoli ambiti.

In particolare per gli ambiti industriali valgono le disposizioni comuni stabilite nei capoversi seguenti.

Gli ambiti industriali, in relazione al grado di utilizzazione delle aree, si articolano in sottozone sature e in sottozone di espansione con disponibilità di aree per nuovi impianti industriali e per la rilocalizzazione di quelli esistenti.

Sono altresì previste zone industriali che, per la loro contiguità con ambiti costieri protetti sotto il profilo paesistico, sono sottoposte a specifiche limitazioni d'uso.

Sono considerate sature le sottozone D1.

In esse sono ammessi interventi diretti tramite concessioni edilizie che, in relazione all'entità delle trasformazioni richieste, possono essere subordinate a stipula di specifiche convenzioni inerenti gli obblighi posti a carico del concessionario.

Sono considerate di espansione per nuovi impianti industriali le sottozone D2.

Nelle sottozone D2, in relazione all'entità degli interventi previsti, il Comune potrà richiedere alle aziende interessate la presentazione di programmi di attuazione degli interventi stessi dai quali risultino tra l'altro evidenziate le infrastrutturazioni e le urbanizzazioni delle aree, lo schema di distribuzione e di relazione tra gli impianti, gli aspetti tecnologici e produttivi degli impianti medesimi, la verifica dell'impatto sul paesaggio e sul territorio edificato circostante, la valutazione degli effetti indotti dagli interventi sull'equilibrio delle risorse ambientali: acqua, aria, suolo.

Comunque, la realizzazione di nuovi impianti e la sostituzione o l'integrazione di quelli esistenti, non dovranno comportare aumenti dei prelievi di acqua dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità, così come definite dall'indagine geologico-tecnica costituente parte organica della Variante Generale.

Programmi di attuazione degli interventi industriali potranno altresì essere richiesti dal Comune alle aziende interessate, in concomitanza con la formazione dei programmi di cui all'art. 2 delle presenti Norme.

Nelle sottozone D2 (qualora i contenuti progettuali di seguito richiamati non siano già stati oggetto di convenzione nell'ambito del programma degli interventi industriali) e nelle sottozone D1 (qualora la natura e la consistenza degli interventi siano tali da modificare l'equilibrio delle risorse ambientali e territoriali), il rilascio delle concessioni edilizie per nuovi impianti produttivi, per la sostituzione e l'integrazione di quelli esistenti, è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti progettuali, in quanto ricorrenti:

- la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti;

- gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle disposizioni legislative in materia;

- le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo, degli ambienti fluviali e marini;

- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Sono infine considerate aree industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali, quelle perimetrate come sottozona D3.

D1. Comprendono ambiti industriali saturi.

In questi ambiti non è ammessa la costruzione di nuovi impianti industriali. Per gli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento tecnologico e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Qualora siano adeguatamente motivate le ragioni che impediscono diverse localizzazioni negli ambiti di espansione industriale appositamente individuati dalla Variante Generale, sono altresì consentiti interventi di sostituzione e di integrazione funzionale del ciclo produttivo degli impianti esistenti, che possono comportare anche nuove costruzioni, contenute comunque entro il rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq con riferimento al perimetro dello stabilimento che ricade all'interno della sottozona D1. Detti motivi saranno valutati dal Comune con i pareri degli organismi tecnici che lo stesso riterrà opportuno individuare e interpellare.

Le concessioni edilizie relative ad interventi di integrazione funzionale e di sostituzione degli impianti esistenti saranno rilasciate, ove ricorrano le condizioni,

previa stipula di convenzione relativa ai contenuti progettuali descritti nelle premesse del presente articolo. Per interventi che chiamano in causa esclusivi impegni delle aziende, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere previsti gli spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Qualora tali spazi non siano reperibili all'interno dei perimetri industriali si procederà a reperire analoghe quantità all'esterno dei perimetri stessi, d'intesa con il Comune, anche mediante predisposizione di specifici programmi validi per più interventi.

D2. Comprendono ambiti di espansione per nuovi impianti industriali, per la rilocalizzazione di quelli trasferiti e per la diversificazione produttiva di tipo industriale.

In questi ambiti è ammessa la costruzione di nuovi impianti ed edifici industriali entro il rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq. riferito alle aree di pertinenza di ciascun intervento, adeguatamente individuate e perimetrare negli elaborati di progetto.

Tali costruzioni possono essere integrative o sostitutive dei cicli produttivi esistenti, oppure tali da configurarsi come nuovi stabilimenti industriali.

Nella localizzazione delle nuove costruzioni si dovranno perseguire gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo e della tutela delle risorse ambientali (agricole, fluviali e marittime) nei territori contermini.

Dovrà altresì essere assicurata la conservazione delle condizioni d'uso, specificatamente di quella residenziale, del patrimonio edilizio esistente nell'intorno dei perimetri interessati dall'espansione industriale, evitando la formazione di alterazioni ambientali che possano limitare o danneggiare dette condizioni.

In relazione all'entità degli interventi da realizzare, il Comune potrà subordinare il rilascio delle singole concessioni edilizie alla presentazione del programma di attuazione degli interventi industriali e alla stipula della convenzione richiamati nelle premesse del presente articolo.

Negli interventi di nuova costruzione da realizzare nelle sottozone D2 dovranno essere previsti gli spazi pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, reperibili, d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali.

D3. Comprendono ambiti industriali con limitazioni d'uso per fattori ambientali. In queste aree è ammessa esclusivamente la realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie e di servizio agli impianti industriali.

D5 Comprendono ambiti per piccole imprese industriali, artigianali e commerciali.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata laddove stabilito espressamente dalle specifiche norme di ambito.

A ogni impianto potrà essere annessa un'abitazione, per il titolare o il custode dell'attività produttiva, della superficie complessiva di mq. 150. Sono ammessi gli

uffici dell'azienda, la vendita al dettaglio in conformità al Piano del Commercio e il commercio all'ingrosso.

Con le localizzazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo saranno distinte le attività produttive da quelle commerciali, anche al fine di assicurare a quest'ultime il soddisfacimento degli standard di spazi pubblici stabiliti all'art. 5 del DI 1444/1968. Questi ambiti non debbono tuttavia trasformarsi in zone esclusivamente commerciali, perchè deve essere conservata la loro funzione prevalentemente produttiva.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

. rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.

. altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici).

"Nella zona D5 in Loc. Salivoli, in fregio a Via dei Cavalleggeri, valgono gli indici ed i rapporti urbanistici risultanti dal piano di lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 280 del 25.10.1991".

D6 Comprendono ambiti occupati da attività produttive sparse.

Si tratta di insediamenti produttivi per i quali sono ammessi adeguamenti volumetrici "una tantum" funzionali al miglioramento delle attività, entro il limite massimo del 30% delle volumetrie esistenti. E' altresì ammessa la sostituzione delle costruzioni esistenti.

Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati, ove necessario, le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e incrementi volumetrici diversi da quelli previsti dalla presente norma. In tal caso le suddette indicazioni prevalgono su quelle della norma.

Nelle sottozone D6 sono ammesse le destinazioni d'uso previste per le sottozone D5, compresa l'abitazione per il titolare o il custode dell'attività produttive.

D7 Ambiti di cava (L. R. '36/80 e succ. mod.)

Comprendono ambiti destinati ad attività estrattive, disciplinate dalle legislazioni nazionali e regionali.

D8 Comprendono ambiti per insediamenti turistico-residenziali.

Negli insediamenti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; potranno essere realizzati piccoli volumi per adeguare o realizzare le strutture dei servizi comuni del complesso. Sono altresì ammessi limitati ampliamenti volumetrici per integrare la dotazione di superficie utile delle unità abitative esistenti, purchè tali ampliamenti non determinino aumento della superficie coperta, siano contenuti nel limite massimo di mc.50 e siano previsti nell'ambito di progetti unitari estesi all'intero insediamento al fine di garantirne l'unitarietà tipo-morfologica.

I nuovi insediamenti debbono rispondere alle seguenti condizioni:

- il 30% della superficie dell'area interessata dall'intervento deve essere destinato a verde pubblico, realizzato e mantenuto dai soggetti attuatori dell'intervento stesso;

- le nuove costruzioni, residenziali, di servizio e destinate ad accogliere le attività comuni, rispetteranno i seguenti indici:

. indice di fabbricabilità territoriale, calcolato sull'intera superficie dell'area dell'intervento: 0.3 mc/mq.

. altezza massima: mt. 6.50 .

E' ammesso l'intervento diretto negli ambiti esistenti; l'attuazione di quelli di nuovo impianto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

D9 Comprendono ambiti per insediamenti turistico ricettivi (campeggi e villaggi ex L.R. 79/81).

Per ciascun ambito di insediamento turistico-ricettivo di campeggio e villaggio, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario, di cui al successivo Titolo III, stabilisce le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto prescritto dalla L.R. 79/81.

E' ammessa la realizzazione di tipologie ricettive di Campeggio e Villaggio Turistico di cui alla L.R. 79/81, finalizzate alla diversificazione dell'offerta turistica. Gli insediamenti dovranno comunque garantire una quota di Campeggio non inferiore al 50% della capacità ricettiva complessiva. Gli impianti, le attrezzature e i servizi in comune tra le quote di campeggio e di villaggio, saranno dimensionate sulla quantità complessiva di ricezione.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

D10 Comprendono ambiti attrezzati per la sosta camper.

Vi debbono essere assicurati gli impianti di illuminazione notturna, di smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, di rifornimento idrico. Di norma, i servizi igienici, telefonici, di ristoro e di informazione turistica debbono trovare posto negli edifici e nelle attrezzature turistico-ricettive esistenti in prossimità dell'area destinata a sosta camper; se ciò si rivela assolutamente impossibile può essere realizzato all'interno dell'area un manufatto in materiali tradizionali e copertura inclinata, dell'altezza non maggiore di mt. 3.00 e del volume massimo di mc. 100. La pavimentazione dell'area sarà prevalentemente permeabile e la recinzione deve essere costituita da siepe sempreverde di essenze autoctone.

Nel caso che la sosta camper sia di proprietà e/o gestione privata, un'apposita convenzione stabilirà gli obblighi del gestore per quanto riguarda le sopradette urbanizzazioni dell'area, il canone annuo, il sistema tariffario, la pulizia periodica dell'area.

D11 Comprendono aree per insediamenti turistico-ricettivi (alberghi e residenze turistico alberghiere L.R. 78/81).

Per ciascun ambito di insediamento turistico-ricettivo alberghiero o residenziale alberghiero, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario, di cui al successivo Titolo III, stabilisce le opere ammissibili, le quantità edificabili, le

attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto stabilito dalla L.R. 78/81. Stabilisce inoltre, la realizzazione dei servizi per incrementare gli standard qualitativi di insediamenti esistenti, nella misura stabilita dai successivi articoli.

Possono comprendere complessi agricoli da recuperare con le opere e gli ampliamenti nelle misure stabilite dal successivo Titolo III, previa salvaguardia delle unità poderali.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi estesi agli ambiti individuati negli elaborati grafici della Variante Generale.

D12 Comprendono immobili, complessi e aree per il commercio compreso quello all'ingrosso e la grande distribuzione (Tabella VIII).

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

. rapporto di copertura 0.5 mq/mq.

. altezza massima: mt. 10.00

. parcheggi pubblici nella misura minima di 150 mq. per ogni 100 mq. di superficie di calpestio.

In detti complessi, ad integrazione della prevalente destinazione d'uso commerciale, sono ammessi anche usi di tipo direzionale.

D13 Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per attività direzionali, uffici pubblici e privati.

Negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicate le categorie di intervento ammesse per gli edifici e i complessi esistenti. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

D14 Comprendono ambiti per infrastrutture portuali.

Tali ambiti, individuati negli elaborati grafici della Variante Generale comprendono aree, fabbricati, impianti o attrezzature pertinenti all'esercizio della mobilità e del trasporto per via marittima.

In rapporto alla funzione prevalente, le infrastrutture marittime sono suddivise in:

D14.1 porti marittimi e aree portuali con funzioni di tipo commerciale, industriale, di servizio passeggeri e peschereccia, classificabili in base all'Art. 4 della Legge 28.1.1994 n° 84. Comprendono bacini portuali, strutture ed opere marittime di protezione di mezzi navali e natanti; sporgenti e banchine; piazzali di carico, scarico e deposito; infrastrutture ferroviarie e viarie interne e relativi parchi di attesa e smistamento; depositi di combustibili e di oli minerali in particolare; stazione passeggeri e traghetti con relativi servizi amministrativi e ricettivi; servizi generali; attrezzature per la protezione civile; alloggio e servizi civili, sociali, anonari, sanitari, assistenziali, ricreativi per il personale interno; servizi ed infrastrutture di livello tecnologico inerenti alla funzione mercantile e portuale;

D14.2 porti turistici, comprendenti attrezzature ed impianti destinati in via permanente alla manutenzione, alaggio e rimessaggio di imbarcazioni da diporto, nonché le infrastrutture necessarie al soddisfacimento delle esigenze degli utenti;

D14.3 approdi turistici, comprendenti opere ed impianti idonei alla ricettività dei natanti da diporto, sprovvisti parzialmente o totalmente delle infrastrutture di cui al capoverso precedente;

D14.4 punti di ormeggio sulle foci di fossi, canali o fiumi senza ricorrere ad escavo di darsene né alla realizzazione di opere foranee di protezione, ma semplicemente con risagomatura e sistemazione delle sponde senza recare pregiudizio alla balneazione ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.

La costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione dei porti con funzioni di tipo commerciale, industriale, di servizio passeggeri e peschereccia, si attuano sulla base delle previsioni del Piano Regolatore Portuale redatto ed approvato ai sensi dell'art. 5 della Legge 28.1.1994 n° 84.

Le previsioni del Piano Regolatore Portuale non possono contrastare con quelle della presente Variante Generale.

La costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione dei porti e degli approdi turistici è consentita nell'ambito delle zone individuate dalla Variante Generale e ricomprese nel Piano Regionale dei porti e degli approdi turistici redatto ed approvato dalla Regione Toscana ai sensi della L.R.T. 9 agosto 1979 n° 36 e successivi adeguamenti.

La dotazione di aree di servizio a terra e a mare per i porti e gli approdi turistici, i relativi standard nautici ed urbanistici, sono definiti dalle direttive di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 27 maggio 1992 n° 258, fatte salve eventuali variazioni che potrà apportarvi la Regione stessa.

I punti di ormeggio sono consentiti solo nei siti individuati dalla Variante Generale con le caratteristiche, le dotazioni di attrezzature e le modalità autorizzative definite dalle direttive di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 27 maggio 1992 n° 258.

D15

Comprendono immobili, complessi edilizi o aree per strutture ricettive extra-alberghiere (L.R. 1/87).

Per ciascun insediamento extra-alberghiero, esistente o di nuovo impianto, la relativa norma di intervento unitario o gli elaborati grafici di Variante Generale stabiliscono le opere ammissibili, le quantità edificabili, le attrezzature e i servizi richiesti, le sistemazioni da realizzare, oltre a quanto stabilito dalla L.R. 1/87.

Stabiliscono inoltre la realizzazione dei servizi per incrementare gli standard qualitativi degli insediamenti esistenti, nella misura stabilita dalle relative norme.

Possono comprendere complessi agricoli da recuperare con le opere e gli ampliamenti nelle misure stabilite dalle relative norme o dagli elaborati grafici, previa salvaguardia delle unità poderali.

Ove stabilito, gli interventi sono subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici preventivi estesi agli ambiti individuati negli elaborati grafici della Variante Generale.

ART. 28 DISPOSIZIONI COMUNI PER LE AREE PROTETTE (L.R. 52/1982)

La Variante Generale individua le aree soggette a tutela paesaggistica ed ambientale.

Fino all'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento di cui al punto d), comma 2°, art. 16 della L.R. 5/1995, per dette aree continua ad applicarsi la normativa ai sensi della D.C.R. 296/88 che diventa parte organica delle N.T.A. della Variante Generale e riguarda le aree già facenti parte del sistema regionale delle aree protette (L.R.T. n. 52/82), con perimetri variati ai sensi dell'articolo 5 stessa legge regionale n. 52.

Le componenti territoriali prese in considerazione per la verifica della perimetrazione, per le conseguenti variazioni e per la definizione della disciplina degli assetti edilizi, urbanistici e infrastrutturali e dell'uso delle risorse e della difesa del suolo, sono le seguenti:

- morfologiche
- idrogeologiche
- vegetazionali
- faunistiche
- colturali
- insediative
- fondiarie
- infrastrutturali.

Di seguito si elencano le norme di carattere generale e comuni a tutte le aree di cui sopra; nei titoli seguenti delle presenti norme tecniche di attuazione sono specificate norme di area.

Per quanto riguarda i sistemi idrogeopedologici si stabiliscono le seguenti norme: conservazione delle difese delle zone di esondazione ed in particolare di quelle storiche; realizzazione delle opere spondali in argini di terra o gabbionata; tutela della permeabilità tra acque correnti e falde vietando escavazioni in alveo; mantenimento a cielo aperto dei corsi d'acqua e nel corso naturale; regolamentazione dei prelievi; mantenimento e, ove necessario, ripristino della vegetazione spondale; difesa delle capacità di autodepurazione; divieto di impermeabilizzazione dei terreni in ambito di piena, esclusione delle escavazioni in zone franose se non per interventi di bonifica; ammissibilità nella fascia litoranea costituita dalla spiaggia e dalla prima duna - o dai primi sedimenti dunali - esclusivamente di opere di conservazione e di ripristino degli assetti morfologici e vegetazionali; difesa dall'insabbiamento delle foci dei corsi d'acqua; ammissibilità delle immissioni liquide in relazione alla legislazione nazionale

e regionale; divieto degli emungimenti dalle falde nelle aree specificamente indicate dagli elaborati grafici della Variante Generale; divieto di formazione di aree, di costruzioni e di strutture precarie per lo stazionamento e il ricovero di roulettes e campers nelle fasce di rispetto delle zone dunali e dei sedimenti di duna.

Per quanto riguarda i sistemi vegetazionali si stabiliscono le seguenti norme: mantenimento e ripristino delle aree boschive; conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare (zone umide, zone cacuminali, ecc.); divieto delle essenze estranee e infestanti; introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna; ricostruzione delle alberature lungo le strade; mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali; conservazione nella fascia costiera della flora arbustiva, della macchia, della flora arborea e degli elementi floristici minori; conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti, etc. anche al fine di garantire "corridoi ecologici".

Per quanto riguarda la fauna selvatica si stabiliscono le seguenti norme: tutela della fauna esistente e ricostituzione di un insieme in equilibrio con le risorse ambientali; definizione di programmi di ripopolamento e di regolamentazione dell'attività venatoria e di pesca.

Per quanto riguarda gli assetti colturali si stabiliscono le seguenti norme: mantenimento e ripristino di colture tradizionali; promozione di produzioni agricole esenti da fattori inquinanti in base a tecnologie agronomiche opportune; divieto di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e delle risorse idriche; divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni; sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori; promozione e sviluppo delle coltivazioni alternative; limitazione nelle aree collinari delle colture a vigneto specializzato; previsione di prati-pascoli e foraggiere nei crinali e nei poggi non boscati.

Per quanto riguarda l'assetto urbanistico ed edilizio si stabiliscono le seguenti norme: divieto di ogni tipo di costruzione i cui limiti superiori delle coperture superino le linee di crinale o le vette dei poggi. *E' ammessa la realizzazione di campi da tennis e piscine nelle aree di pertinenza degli edifici solo se non comportano impatto paesaggistico o ambientale.*

E' prescritta la conservazione dei terrazzamenti.

Le nuove costruzioni, quando ammesse, dovranno essere realizzate con materiali di carattere tradizionale: murature in laterizio in vista o intonacate a calce, coperture a falde inclinate e manto di laterizio, infissi in legno o ferro verniciato.

Per quanto riguarda l'assetto fondiario, al fine di salvaguardare gli usi agricolo-produttivi e con essi i presidi per la tutela paesaggistica dei luoghi, si applicano le seguenti disposizioni.

Non sono consentiti frazionamenti di terreni al di sotto delle superfici fondiarie minime prescritte dall'art. 3 della L.R.T. n. 64/95 e dagli atti di pianificazione territoriale nelle zone agricole E2, E3, E4, E5, E6 di cui al successivo art. 29 e nelle

aree classificate di interesse generale F1 - Parchi pubblici territoriali - di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Fanno eccezione:

- a) le operazioni di ricomposizione fondiaria aventi lo scopo di incrementare la base produttiva di aziende esistenti tali da portare alla costituzione di un fondo agricolo di estensione uguale o superiore alle superfici fondiarie minime di cui sopra;
- b) le operazioni di rettifica o spostamento di confini;
- c) i frazionamenti di cui all'art. 18, ultimo comma, Legge 28.2.85, n. 47 e quelli necessari per delimitare le aree di pertinenza dei fabbricati da iscrivere al catasto urbano;
- d) i frazionamenti che si rendono necessari per poter realizzare opere ed interventi di interesse pubblico.

Per quanto riguarda gli assetti infrastrutturali si stabiliscono le seguenti norme: conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresa quella poderale; divieto di chiusura di strade e percorsi; limitazione del traffico meccanizzato; divieto di costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, mentre sono ammessi limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche e le infrastrutture funzionali alle attività agricole e agroturistiche, di vigilanza e di sicurezza; ripristino di soddisfacenti condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado geomorfologico; divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie; utilizzazione della viabilità esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico.

Per le reti di trasporto di energia in uscita dalla Centrale Termoelettrica di Torre del Sale, sono ammesse deroghe per la realizzazione di linee elettriche aeree. Si dovrà tuttavia osservare il criterio della creazione di "corridoi" in cui concentrare le reti di trasporto energetico al fine di evitare la loro casuale disseminazione sul territorio.

Per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturalistiche, storiche e paesaggistiche presenti all'interno delle aree protette, il Comune ha la facoltà di redigere piani particolareggiati.

Detti piani possono prevedere sentieri e percorsi pedonali di pubblica utilità per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico; possono altresì prevedere varchi, piste e opere di pubblica utilità per la vigilanza e la sicurezza dei luoghi.

ART. 29 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLO-AMBIENTALI (E)

Gli ambiti prevalentemente agricolo-ambientali, di cui al successivo titolo IV, comprendono le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola (zone omogenee E del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono individuate sottozone soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario.

Per le aree facenti parte del sistema regionale delle aree protette di cui alla L.R. 52/82 e della D.C.R. n.296/88, le presenti norme, unitamente a quelle del precedente art.28, costituiscono anche disciplina paesaggistica ed ambientale.

Le sottozone individuate sono le seguenti:

- E1.** aree agricole produttive
- E2.** aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme (aree protette di tipo "a" della L.R.T. n.52/82)
- E3.** aree agricole sulle quali l'interesse paesaggistico ambientale assume specificità per rilevanza e rarità dei valori (aree protette di tipo "b" della L.R.T. n.52/82)
- E4.** aree boscate (aree protette di tipo "c" della L.R.T. n.52/82)
- E5.** aree umide e palustri (aree protette di tipo "d" della L.R.T. n.52/82)
- E6.** aree agricole frazionate
- E7.** aree per impianti di acquacoltura
- E8.** aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e per allevamenti intensivi
- E9.** aree per colture ortoflorovivaistiche

(N.B.: Le sottozone agricole ricadenti nel sistema delle aree protette sono state oggetto di stralci e prescrizioni regionali puntualmente riportate nelle specifiche disposizioni normative.

Gli stralci interessano le sottozone E3, le prescrizioni interessano le sottozone E2,E3, E4, E5 e, qualora ricadano nel sistema delle aree protette, le altre sottozone individuate nel presente articolo).

Per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, oltre alle specifiche disposizioni relative alle singole sottozone, valgono le disposizioni comuni di seguito elencate.

Le nuove costruzioni rurali (abitazioni ed annessi), nelle sottozone ove sono previste, sono ammesse in conformità alle specifiche disposizioni regionali, nelle aziende che mantengono in produzione le superfici fondiari minime definite dall' art. 3 della L.R.T. n.64/95 e dagli atti di pianificazione territoriale e previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Le nuove attività di acquacoltura, i nuovi impianti di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, i nuovi frantoi, nonché gli allevamenti intensivi eccedenti le capacità produttive del fondo e le attività ortoflorovivaistiche esercitate prevalentemente in serra fissa, sono ammesse esclusivamente nelle sottozone individuate dalla Variante Generale.

Le costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti in zona. In particolare si preferiranno forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

In ogni caso i portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali non potranno superare il 20% della superficie coperta degli edifici.

Sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica.

Ciascuna unità abitativa non potrà superare i 130 mq. di superficie utile abitabile.

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare i 7.00 ml..

Le corti dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate.

Nelle aziende in cui esistono costruzioni o nuclei agricoli, salvo comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali, le nuove abitazioni rurali dovranno essere realizzate nelle loro adiacenze in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico. In ogni caso la nuova edificazione non dovrà arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali degli edifici soggetti alle categorie del restauro (c e c1) e della ristrutturazione edilizia del tipo d1.

Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo; dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale dei terreni ed in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade poderali.

Ove esistono costruzioni o nuclei agricoli, per la localizzazione dei nuovi annessi si seguiranno criteri analoghi a quelli descritti per le abitazioni rurali. La dimensione massima degli annessi che possono essere realizzati dalle aziende agricole senza l'attribuzione del valore di piano attuativo al programma di miglioramento agricolo-ambientale è definita per ciascuna sottozona in cui è ammessa la loro costruzione.

Nelle aree protette, oltre alle prescrizioni tipologiche per le nuove costruzioni rurali sopra definite, valgono le disposizioni del precedente art. 28 per gli assetti urbanistici ed edilizi.

Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli, fatti salvi i diversi criteri localizzativi e tipologici che caratterizzano tali impianti.

L'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 3, dodicesimo comma, della L.R.T. N. 64/95, è consentita esclusivamente nelle sottozone E1 ed E2 agli imprenditori agricoli professionali, così come definiti dalla L.R.T. n. 6 del 12/01/1994, che conducono superfici fondiarie minime non inferiori a quelle definite dall'art. 3 della L.R.T. 64/95 e dagli atti di pianificazione territoriale.

Nei fondi con superfici inferiori a quelle minime prescritte dall'art.3 della L.R.T. n.64/95 e dagli atti di pianificazione territoriale è vietata la realizzazione di costruzioni, strade, recinzioni, piazzali e qualsiasi trasformazione del suolo non riconducibile alle ordinarie lavorazioni agricole. Sono ammesse esclusivamente recinzioni per delimitare le corti delle abitazioni esistenti e delle relative pertinenze, nonché opere connesse ad interventi di pubblica utilità.

Sono inoltre ammessi pozzi ad uso domestico per i fabbricati esistenti ad uso abitativo anche sui lotti di pertinenza aventi superficie inferiore a quella minima fondiaria prescritta all'art. 3 della L.R.T. 64/95.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sul patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R.T. n. 64/95, salvo che per gli edifici di interesse storico artistico e ambientale risultanti dagli elaborati grafici della Variante Generale per i quali sono consentite esclusivamente le categorie d'intervento indicate sugli elaborati stessi.

Per gli edifici d'interesse storico, artistico e ambientale, gli ampliamenti "una tantum" previsti dall'art. 5, lettera e), della L.R.T. n. 64/95 potranno essere realizzati esclusivamente in corpi separati, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti e con criteri di contestualizzazione morfologica.

Negli edifici esistenti per i quali è consentito il mutamento della destinazione d'uso, ai sensi e con le modalità dell'art. 5 della L.R.T. n. 64/95, sono ammessi riusi per destinazioni residenziali, turistico-ricettive e di ristorazione.

Con intervento diretto è ammesso il riuso per fini residenziali civili delle unità abitative rurali esistenti, fermo restando il numero delle stesse, e degli annessi agricoli con volume superiore a 300 mc., con il limite di una unità abitativa per ogni annesso agricolo ristrutturato. E' ammessa inoltre la trasformazione degli annessi agricoli di volume inferiore a 300 mc. per ampliare o integrare le dotazioni delle unità immobiliari residenziali esistenti.

Con il piano di recupero potranno essere previsti interventi comportanti la realizzazione di un numero superiore di unità abitative, destinazioni d'uso turistico ricettive tra quelle disciplinate dalle leggi regionali n. 78/81 e 1/87, pubblici esercizi di ristorazione.

I mutamenti d'uso degli edifici rurali in usi turistico ricettivi e di ristorazione, quando interessano aziende con superficie fondiaria superiore a quella definita dall'art. 3 della L.R.T. N. 64/95, sono consentiti con l'osservanza delle disposizioni dell'art. 6 delle N.T.A. sulla conservazione agricolo-ambientale dei terreni.

Per il mutamento d'uso degli edifici esistenti nelle zone agricole anche in assenza di opere edilizie, è richiesta la preventiva autorizzazione del Sindaco ai sensi della L.R.T. N. 39 del 23.05.1994.

Il riuso degli edifici dovrà risultare in ogni caso compatibile con le categorie d'intervento ammesse per ciascun edificio.

Per i manufatti precari privi di valore formale, condonati o costruiti in epoca antecedente alla Legge 765/67, è ammessa la sostituzione con costruzioni di pari volume (categoria di intervento e1) ferma restando la destinazione d'uso preesistente e fatte salve le specifiche disposizioni per le sottozone "E6".

(N.B.: La disposizione normativa relativa ai mutamenti di destinazione d'uso non trova applicazione nelle sottozone agricole ricadenti nelle aree protette di tipo "b", "c", "d", corrispondenti alle sottozone E3, E4, E5, in quanto oggetto di prescrizione regionale).

IMPIANTI PUBBLICI E DI PUBBLICO INTERESSE

Ove non espressamente vietato o condizionato da specifiche norme per le varie sottozone e dalle disposizioni comuni per le aree protette di cui all'art. 28, nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di reti di telecomunicazione, trasporto energetico, acquedotti, fognature, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, opere necessarie per la protezione civile, posti di vigilanza e soccorso.

CONSERVAZIONE DEGLI AMBITI AGRICOLO-AMBIENTALI

Ai fini della conservazione dei valori ambientali e degli assetti idrogeologici delle zone agricole è vietato:

- ridurre la consistenza delle formazioni arboree lineari individuate negli elaborati grafici di piano e tutelate dal presente strumento;
- eliminare qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuire il grado di efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- eseguire opere di sistemazione fondiaria che aggravino le possibilità di ristagni ed impaludamenti.

Per gli emungimenti di acqua dal sottosuolo si dovranno osservare le norme geologico-tecniche di fattibilità prescritte nell'Allegato 1 delle presenti N.T.A.

AREE D' INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nelle aree d' interesse archeologico individuate negli elaborati grafici della Variante Generale, modificabili in ogni tempo senza che ciò costituisca variante urbanistica, le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

Ai fini della disciplina agricola e paesaggistica-ambientale, le zone agricole del territorio comunale sono articolate in sottozone per le quali valgono le seguenti disposizioni specifiche.

- Aree agricole produttive (E1)

Comprendono le aree nelle quali la suscettività produttiva primaria prevale su altri aspetti.

Per queste aree vale integralmente la disciplina degli usi e degli interventi di cui alle precedenti disposizioni comuni.

Per la realizzazione di annessi agricoli, il programma di miglioramento agricolo ambientale, previsto dall'art.4 della L.R.T. n.64/95, non assume valore di piano attuativo.

- Aree agricole d' interesse paesaggistico d'insieme (E2)

Comprendono le aree nelle quali l'utilizzazione agricola concorre a presidiare i valori ambientali e paesaggistici.

Corrispondono alle aree a) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

Per la realizzazione di annessi agricoli, il programma di miglioramento agricolo-ambientale, previsto dall'art. 4 della L.R.T. n. 64/95, non assume valore di piano attuativo.

(N.B.: la norma trova applicazione con le limitazioni di cui all'art. 16 della D.C.R. 296/88, in quanto oggetto di prescrizioni regionali).

- Aree agricole nelle quali l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza e rarità dei valori (E3)

Comprendono le aree da conservare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale (orografia, manufatti, alberature) e quelle da tutelare in quanto d'interesse archeologico. Corrispondono alle aree b) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

In tali aree, oltre a quanto stabilito nel precedente art. 28, sono vietati:

- la realizzazione di serre stabili,
- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;
- le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio agrario;
- la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni.

Nella sottozona E3 le nuove costruzioni rurali saranno ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica.

A tale scopo i relativi progetti dovranno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

In assenza di preesistenze edilizie, le nuove costruzioni, oltrechè uniformarsi ai caratteri tipo-morfologici delle costruzioni rurali tradizionali, dovranno essere ubicate in posizione tale da non compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale e non potranno superare un piano fuori terra con le seguenti limitazioni:

abitazioni rurali, altezza massima mt. 3,50;

annessi agricoli, altezza massima mt. 4,00.

Per la realizzazione di annessi agricoli di volume superiore a mc. 200 e superficie coperta superiore a mq. 100 il programma di miglioramento agricolo-ambientale, previsto dall'art. 4 della L.R.T. n. 64/95, assume valore di piano attuativo.

- Aree boscate (E4)

Comprendono le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie e le aree da essi intercluse, destinate al governo o potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica.

Corrispondono alle aree c) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

In esse, oltre a quanto stabilito nel precedente art. 28, non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza ed alla sicurezza, così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi di tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

Se previsti da specifici piani particolareggiati sono ammessi gli interventi e le opere di pubblico interesse finalizzati alla tutela, alla conoscenza ed alla fruizione dei valori naturalistici ed ambientali del bosco.

E' vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi dall' *Autorità Forestale Competente Corpo Forestale dello Stato*. Dovranno altresì curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari. Sempre previa autorizzazione delle competenti autorità in materia forestale, quando ritenuto necessario, per la conservazione delle caratteristiche naturali dei sistemi vegetazionali, dietro presentazione di specifici programmi di coltivazione, potrà essere consentito il taglio colturale del bosco.

Nelle sottozone E4 è vietata la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni.

- Aree umide e palustri (E5)

Comprendono aree di tutela assoluta.

Corrispondono alle aree d) di cui alla L.R. 52/82 e alla D.C.R. 296/88.

Sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo quelle strettamente necessarie per il ripristino ambientale o per la fruizione didattico-scientifica.

- Aree agricole frazionate (E6)

Comprendono aree agricole molto frazionate nelle quali sono presenti numerosi precari condonati.

Per i manufatti precari e privi di valore formale, condonati o costruiti antecedentemente alla legge 765/67, è ammessa la sostituzione, anche mediante accorpamenti, con costruzioni di pari volume e stessa destinazione d'uso.

Gli interventi di cui sopra potranno essere effettuati previa definizione di uno specifico Regolamento d'attuazione redatto dal Comune nel quale siano disciplinati gli aspetti tipo-morfologici degli interventi stessi al fine di uniformarne le caratteristiche architettoniche.

In assenza del suddetto regolamento è ammessa la manutenzione straordinaria delle costruzioni esistenti.

Le nuove costruzioni rurali sono ammesse con le stesse modalità di cui alle sottozone E3 del presente articolo.

(N.B.: per le sottozone E6 ricadenti in area protetta di tipo "a" la norma trova applicazione con le limitazioni di cui all'art. 16 della D.C.R. 296/88)

- Aree per impianti di acquacoltura (E7)

Oltre che alla disciplina di cui alla L.R. 26.05.1993, n. 34 le aree per impianti di acquacoltura sono soggette alle seguenti norme:

- il rapporto tra la superficie complessiva delle vasche (sia coperte che a cielo aperto) e la superficie di pertinenza dell'impianto non deve essere superiore a 0,35 mq/mq;
- nel caso di impianti di sola avannotteria il rapporto tra superficie complessiva delle vasche coperte e la superficie di pertinenza non deve essere superiore a 0,20 mq/mq;
- il rapporto tra superficie delle vasche coperte e superficie delle vasche all'aperto non deve essere superiore a 0,2 mq/mq;
- il rapporto tra superficie coperta delle costruzioni per impianti e servizi e quella totale delle vasche (coperte e non) non deve superare gli 0,05 mq/mq con un limite massimo di 2000 mq. di superficie coperta;
- è ammessa la costruzione di una unità abitativa per il custode per una superficie utile di 110 mq. la cui superficie coperta è ricompresa tra quelle per impianti e servizi;
- l'altezza massima è di mt. 5 per gli impianti e gli edifici di servizio (con l'esclusione di eventuali silos) e di mt. 6 per l'abitazione;
- gli impianti dovranno essere recintati su tutti i lati con siepi e filari di alberi.

I progetti dovranno altresì essere corredati da una relazione geologica che tenga conto delle specifiche caratteristiche dei suoli con particolare riferimento alla possibilità di infiltrazioni nel terreno e nelle falde sotterranee.

Si dovrà altresì garantire:

- che l'eventuale captazione di acque fredde avvenga per prelievo di acque superficiali e non tramite emungimento da pozzi;
- che lo scarico in mare avvenga solo con reflui già trattati;
- che non avvenga reimmissione dei reflui in falda, o in paduli, direttamente o indirettamente;
- che non avvenga reimmissione dei reflui in corsi d'acqua senza preventivo trattamento.

Per la realizzazione di annessi agricoli, il programma di miglioramento agricolo-ambientale, previsto dall'art. 4 della L.R.T. n. 64/95, non assume valore di piano attuativo.

(N.B.: per le sottozone E7 ricadenti in area protetta di tipo "a" la norma trova applicazione con le limitazioni di cui all'art. 16 della D.C.R. 296/88)

- Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e per allevamenti intensivi (E8)

Comprendono aree per impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, quali frantoi, caseifici, cantine; comprendono inoltre gli allevamenti intensivi.

Per gli impianti di conservazione e di trasformazione di nuova costruzione è prescritto il rapporto di copertura 0,5 mq/mq. E' ammessa l'abitazione del custode della superficie utile di mq. 110.

Per quanto riguarda gli allevamenti sono da osservarsi i seguenti indici:

- superficie minima = mq. 20.000
- utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq.

Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:

	Allevamenti agricoli piccoli mt.	Allevamenti grandi e indus. mt.
Confini di proprietà	35	75
Zone residenziali, centri e nuclei abit.	300	600
Strade	30	50
Case di abitazione	40	80

Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti potranno essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25.

Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.

Devono essere posti in atto provvedimenti e opere per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi adeguati alle condizioni ambientali ed alle dimensioni dell'allevamento e comunque in grado di escludere l'inquinamento del terreno, delle acque, sia superficiali che profonde, e dell'aria.

Nelle sottozone E8, ad integrazione delle attività agricole principali, è ammessa la destinazione per usi commerciali di locali esistenti e di nuovi locali nell'ambito degli interventi di nuova edificazione. In detti locali è ammessa la vendita dei prodotti agricoli coltivati, trasformati, conservati o allevati nell'azienda e di quelli complementari o strumentali all'attività agricola, nei limiti stabiliti dalla pianificazione commerciale.

Per la realizzazione di annessi agricoli, il programma di miglioramento agricolo-ambientale, previsto dall'art. 4 della L.R.T. n. 64/95, non assume valore di piano attuativo.

(N.B.: per le sottozone E8 ricadenti in area protetta di tipo "a" la norma trova applicazione con le limitazioni di cui all'art. 16 della D.C.R. 296/88)

- Aree per colture ortoflorovivaistiche (E9)

Nelle aree destinate a colture ortoflorovivaistiche è ammessa la costruzione di serre fisse per aziende che mantengono in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle prescritte dall' art.3, comma II, lettera a), della L.R.T. n.64/95. La costruzione di serre fisse non è soggetta a nessuna limitazione ed è commisurata alle esigenze produttive previste nei piani di miglioramento agricolo-ambientale approvati.

Per la realizzazione di annessi agricoli, il programma di miglioramento agricolo-ambientale, previsto dall'art. 4 della L.R.T. n. 64/95, non assume valore di piano attuativo.

(N.B.: per le sottozone E9 ricadenti in area protetta di tipo "a" la norma trova applicazione con le limitazioni di cui all'art. 16 della D.C.R. 296/88)

TITOLO II I SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I PERIMETRAZIONI

ART. 30 SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

Il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino comprende la quasi totalità degli ambiti prevalentemente edificati, in quanto entro il suo perimetro si trovano la città di Piombino e il porto a est; i vasti terreni parzialmente occupati da impianti industriali, a iniziare dalla parte centrale della città fino alle aree una volta occupate dallo Stagno di Piombino, la frazione di Fiorentina.

Il sistema può considerarsi unitario dal punto di vista ambientale, ma anche da quello funzionale. Attraversato al centro, da nord a sud, dall'asse costituito dalla SP della Principessa, dal Viale dell'Unità d'Italia e dalla parallela linea ferroviaria, da Fiorentina al centro antico, si stende a destra fino alla foce del Cornia e a sinistra, fino a Monte Pitti e ai Diaccioni, risalendo la collina di Salivoli.

In questo sistema sono concentrati i più rilevanti aspetti urbanistici fatti oggetto della Variante Generale: lo sviluppo del sistema portuale; il riassetto della grande viabilità comprendente il prolungamento della statale 398 da Montegemoli al porto; la riqualificazione e il recupero della parte orientale della città e l'istituzione del collegamento funzionale e formale tra città e porto; la tutela ambientale e paesaggistica degli ambiti non edificati che dal territorio retrostante si spingono profondamente entro l'abitato; il riassetto delle aree industriali e lo stabilirsi di un nuovo rapporto funzionale e morfologico tra città e industria, con un parziale arretramento di quest'ultima; il riordino di Fiorentina considerata punto di snodo tra accesso alla città di Piombino e accesso al sistema territoriale di Populonia e Baratti.

Le relazioni della città con il porto, con le aree di tutela ambientale e paesaggistica di Monte Pitti; di Montemazzano; della Tolla, delle Terre Rosse e della fascia costiera tra le due foci del Cornia; della città con le zone industriali; del territorio edificato con le zone agricolo-ambientali; tra parti vecchie e nuove della città; tra funzioni e attività diverse; fanno di questo territorio un vero e proprio sistema, le cui singole parti debbono essere considerate e organizzate in rapporto alle altre.

Sono parti del sistema territoriale la costa urbana, dalla Tolla a Salivoli, di pregio paesaggistico-ambientale e funzionale, e la fascia costiera di grande importanza ambientale e paesaggistica, che si stende tra la foce del Cornia e La Chiusa, comprendente la laguna della Chiusa, un palude a tamericeto e una suggestiva costa bassa.

ART. 31 SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

Il sistema territoriale dei Monti di Populonia e di Baratti comprende le parti del territorio comunale di maggior valore culturale, ambientale e paesaggistico. Il patrimonio archeologico, il Golfo di Baratti, Populonia, il vasto bosco mediterraneo, la costa alta; sono altrettante risorse, da conservare e mantenere con cura, non solo per se

stesse, bensì anche ai fini della politica turistica che la Val di Cornia intende sviluppare. E' tuttavia vero che a determinati comportamenti di eccessivo sfruttamento, di dispersione e di immediato profitto, deve essere sostituito un programma di assetto e di uso alternativo: un modo diverso di fare turismo, che la Variante Generale ipotizza. E' in un'ottica del genere che proprio in questa zona si realizza una stretta connessione tra pianificazione e normativa urbanistica e normativa ambientale-paesaggistica. Concorrono all'obiettivo i parchi territoriali, i centri turistico-ricettivi di Poggio all'Agnello e di S. Albinia, la trasformazione della SP della Principessa in strada parco, i punti di servizio, l'arretramento del carico turistico, la disciplina degli accessi del traffico meccanizzato.

Il sistema territoriale in parola è delimitato a sud dal sistema territoriale dei Monti di Piombino, a ovest dalla costa fino al confine comunale, a est dalla linea ferroviaria Campiglia-Piombino e dal Fosso Allacciante. Comprende gli abitati di Populonia Stazione, di Baratti e di Populonia. E' caratterizzato da vari rilievi tra i 200 e i 300 metri: i monti S. Maria, Gigante, Massoncello, Pecorino; i poggi Grosso e Guardiola, delle Granate.

Entro il sistema sono presenti consistenti aree di abusivismo, che degradano un territorio bellissimo: Asca-La Cagliana, Fabbriane per oltre cento ettari e Torrenuova.

ART. 32 SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

Il sistema delle Macchie dei Perelli e della Sterpaia si estende lungo l'arcata del golfo di Follonica, dalla foce del Cornia a Torre Mozza, per la lunghezza di circa otto chilometri e una profondità media di un chilometro e mezzo.

Compreso tra linea di costa e la strada della Base Geodetica, il sistema in parola comprende molti insediamenti turistico-ricettivi: campeggi, villaggi turistici, ormeggi. Vi confluisce un forte turismo balneare, favorito dai detti insediamenti e dal fatto che siamo in presenza di una spiaggia libera. L'uso, molto intenso e privo di una buona organizzazione complessiva, richiede un sistema di punti di servizio e la disciplina degli accessi da parte del traffico meccanizzato.

La fascia costiera rappresenta la risorsa fondamentale dell'uso turistico; pertanto deve essere ben tutelata; contemporaneamente deve essere mantenuto il retroterra agricolo. Pertanto la Variante Generale prevede giudiziosi incrementi degli insediamenti turistico-ricettivi esistenti e il loro miglioramento nella qualità funzionale e morfologica. Anche in questo sistema territoriale, così importante per lo sviluppo della politica turistica, si tratta di passare dagli usi immediati e a volte di inconsulto sfruttamento a un uso delimitato e organizzato. Anche qui si vuol favorire l'arretramento del carico turistico, mediante previsione di attrezzature turistiche, ricettive e commerciali verso l'interno (Vignale, Riotorto).

Il parco territoriale, che occupa buona parte del sistema, comprende i 135 ettari del bosco della Sterpaia, "unico lembo residuo della foresta umida maremmana, dove si trovano esemplari arborei ultracentenari di importanza monumentale" (cfr. Indagine sulla lottizzazione abusiva, Bandecchi e Vivaldi, Pontedera 1990).

ART. 33 SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTORTO E MONTIONI

Il sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni occupa il settore orientale del territorio comunale ed è interessato quasi integralmente dal bosco mediterraneo.

Oltre il Monte Acuto, si individuano vari poggi: al Vento, Val Marvuca, Diaccio al Cambio, Rossi, del Sugherone, Romano, e la vallecola del Fosso di Riotorto.

Siamo pertanto di fronte a una vasta risorsa da salvaguardare. All'interno di essa è individuato il parco territoriale archeologico del Castello di Riotorto.

Il perimetro del sistema coincide a sud con la vecchia Aurelia, risale verso nord lungo la SP Casalpiano e poi punta in direzione del confine comunale utilizzando una strada esistente, in prossimità dei poderi Paladini e Capannone.

Sul margine occidentale del sistema territoriale in parola sono ubicati il complesso di Vignale, che la Variante Generale propone di destinare a usi turistico ricettivi a supporto della costa orientale, e l'abitato di Riotorto, dove sono previste funzioni commerciali e turistico-ricettive, oltre quelle residenziali: un borgo da mantenere entro dimensioni limitate per non comprometterne la qualità e la vivibilità.

ART. 34 SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

Il sistema territoriale della piana centrale, tra il confine comunale a nord, la strada della Base Geodetica a sud, la linea ferroviaria Campiglia - Piombino a ovest e le colline di Riotorto a est, comprende terreni di alta produttività agricola. E' attraversato sul lato sinistro dal corso del Cornia.

Numerosi nuclei, complessi e case coloniche punteggiano il territorio. Molti sono da conservare per il loro valore storico artistico; assieme al Cornia, agli argini, ai filari di alberi danno luogo a un paesaggio di notevole interesse, che si spinge lontano, fino alle colline di Campiglia.

La tutela di questo territorio non solo è essenziale per assicurare il mantenimento di una risorsa di grande importanza produttiva, ma anche per i suoi valori ambientali e paesaggistici (sarebbe sbagliato riconoscere interesse paesaggistico solo alle aree protette dalla legislazione regionale).

In prossimità dell'angolo sud occidentale del sistema si trova la zona industriale di Montegemoli: un insediamento in verità un po' occasionale: la Variante Generale punta soprattutto sullo sviluppo e sulla riorganizzazione dell'enorme quantità di zone industriali presenti entro il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino.

TITOLO III

AMBITI PREVALENTEMENTE EDIFICATI E DI COMPLETAMENTO

CAPO I

SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

Il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino, comprende la città di Piombino, suddivisa negli ambiti: della città antica; della città ottonovecentesca; della città contemporanea, articolata in ambiti della progettazione unitaria con tipologie differenziate di edilizia residenziale pubblica e privata e ambiti di lotti con tessuti tipologici residenziali differenziati; degli insediamenti produttivi; delle infrastrutture portuali di Piombino, Salivoli, Marina, Chiusa e Terre Rosse; dell'abitato di Fiorentina.

ART. 35 AMBITO DELLA CITTA' ANTICA

E' costituito dalla parte della città, preesistente agli ampliamenti ottocenteschi (piano Orsini; 1899), corrispondente alla zona di centro storico del PRG vigente.

La disciplina delle categorie d'intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili è indicata puntualmente per edifici o insieme di edifici negli elaborati grafici della Variante Generale. Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale.

Un intervento di grandissima importanza per la qualificazione sociale e culturale del centro antico, per l'avvio di una organica politica di recupero e per lo sviluppo del turismo, è costituito dal riuso della sede ospedaliera.

L'intervento fa parte in modo esemplare del criterio del riuso di risorse, che è alla base della variante generale.

Al fine del recupero dell'ospedale si propongono, senza che abbiano valore prescrittivo, le seguenti destinazioni d'uso:

al piano terra: bar, ristorante, sala conferenze (chiesa); ai piani superiori: destinazioni d'uso ricettive. Gli spazi all'aperto possono avere un uso pubblico e comprendere una piscina e un solarium.

L'ex refettorio è adatto per agenzie turistiche.

L'ex laboratorio d'analisi è compatibile per negozi e botteghe artigiane al piano terreno, per residenze ai piani superiori.

Sono comunque vietate le attività commerciali e direzionali di consistenza tale da contrastare il prevalente carattere residenziale della città antica e determinare carichi di traffico incompatibili con il tessuto urbanistico della città stessa.

Per il complesso edilizio dell'ex Ospedale operano le disposizioni normative e progettuali definite dalla variante parziale, approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 87 del 26.04.1996, i cui contenuti, integrano pertanto le previsioni della Variante Generale limitatamente all'ambito spaziale in argomento.

Altre previsioni della variante generale, sono strettamente relazionate al recupero della sede ospedaliera. Sono: la trasformazione in esercizi commerciali dei fondi lungo le Vie Cavour e Garibaldi; l'ampliamento dell'edificio, in parte distrutto da eventi bellici, tra le suddette strade; il piccolo ampliamento dell'edificio posto all'angolo tra Via del Fossato e Piazza dei Grani; il recupero accurato della Cittadella, complesso di notevole valore storico e artistico; il riuso del fabbricato della scuola C. Battisti. In questo fabbricato, di interesse storico artistico e testimoniale, in posizione rilevante all'inizio di Piazza Bovio, potrebbero trovare posto l'archivio storico comunale, il centro di biologia marina convenientemente ampliato, la biblioteca comunale con annessa libreria e caffetteria, una sala conferenze. Solo una limitata parte dell'edificio può essere riservata a uffici comunali, comunque legati al prevalente uso culturale di esso. Altri settori di uffici comunali, particolarmente quelli di maggior richiamo di pubblico, dovrebbero essere allontanati dal centro antico. Possono essere trasferiti negli edifici a monte di Viale della Resistenza, in corrispondenza all'ingresso agli impianti siderurgici, e nell'IU 5.

Come previsto nel precedente art. 7, ultimo capoverso, le destinazioni d'uso della vecchia sede ospedaliera e della scuola Battisti saranno comunque precisate nei piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, che dettaglieranno anche le categorie di intervento specifiche per ogni loro parte.

Il Comune prenderà in considerazione al momento della formazione degli interventi fin qui descritti, la opportunità di ricostruire almeno parzialmente il tessuto urbano di Borgo la Noce.

Le limitate addizioni, di cui si parla nel precedente comma, potrebbero ricostituire, sia pure in parte, il tessuto urbano squarciato dagli eventi bellici e aggiungere nel centro storico una quota piccola ma significativa di residenze pubbliche.

Tutte queste operazioni dovrebbero essere accompagnate dalla riorganizzazione della Piazza dei Grani, un magnifico anfiteatro naturale che ha per sfondo l'Elba (pavimentazione, arredo urbano, etc.) e dal restauro del porto di Marina, dal quale potrebbero partire suggestivi itinerari turistici per le isole.

A opere concluse, se si sarà potuto contare su congrui impegni pubblici e privati e su una progettazione di qualità, risulterà una zona urbana di notevole fascino ambientale e paesaggistico, di interesse storico, di indubbio valore sociale ed economico.

Un altro luogo di rilevante interesse per la riqualificazione del centro antico e per lo sviluppo del settore turistico, è il Castello. Negli anni scorsi non sono mancate prestigiose iniziative comunali, come il concorso per progetti di recupero del complesso e per l'avvio di un museo del ferro; alle quali si sono aggiunti di recente usi sociali e ricreativi che hanno fatto conoscere questo eccezionale monumento. La Variante Generale conferma l'intervento di restauro e gli usi culturali e museali, considerandoli in relazione con le adiacenti previsioni (riprogettazione del cimitero, costituzione del parco della Tolla, formazione della piazza del mercato, sistemazione della costa urbana) per realizzare il progetto generale CITTA' - PORTO, basato sulla

riqualificazione della parte orientale della città, che rappresenta certamente l'obiettivo essenziale della Variante Generale per Piombino.

ART. 36 AMBITO DELLA CITTA' OTTO-NOVECENTESCA - GLI ISOLATI

- Ambito esterno alla città antica e disposto attorno a questa, comprendente l'insediamento di Cotone-Poggetto (Piano Pampana 1925), caratterizzato da tessuto urbano di impianto otto-novecentesco, a maglia regolare, isolati quadrati o rettangolari, rete stradale uniforme a volte costituente assi commerciali, suddivisibile nelle seguenti principali classi tipologiche:

- a) isolati a corte con edilizia continua di perimetro, su filo strada;
- b) isolati suddivisi in lotti, a palazzine ed edifici in linea multipiani, con distacchi tra gli edifici, su filo strada o arretrati;
- c) isolati a villini, arretrati dal filo strada e circondati da giardino.

In gran parte a prevalente uso residenziale, nei settori più vicini al centro antico è caratterizzato da numerosi e diffusi usi commerciali produttivi e direzionali, che occupano quasi integralmente i piani terreni.

Gli obiettivi della variante generale per quanto riguarda l'intero ambito consistono essenzialmente:

1) nella conservazione del tessuto urbano e delle caratteristiche architettoniche del patrimonio edilizio. Pertanto, gli interventi ammissibili sul patrimonio in parola sono di norma, salvo diversa indicazione sugli elaborati grafici di variante, tesi alla conservazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, con i materiali, le tecniche e i colori conformi a quelli esistenti come stabilito dal precedente art. 7, alla voce "manutenzione straordinaria"; restauro c, risanamento conservativo c1 e ristrutturazione edilizia d1.

Ai fini del ripristino tipologico e morfologico e del miglioramento funzionale dei locali ai piani terreni occupati da esercizi commerciali, da attività produttive e di servizio, è ammessa, limitatamente a questi locali, nelle aree indicate A2c e A2c1 degli elaborati grafici della Variante Generale, la categoria d'intervento d3.

In questi interventi la categoria d'intervento d2.1. è ammessa esclusivamente per la formazione di locali destinati a servizi igienici e tecnici.

Negli interventi di cui sopra si dovrà contestualmente perseguire, ove possibile, l'obiettivo del recupero e del miglioramento morfologico del fronte degli edifici mediante la sostituzione delle insegne, il ripristino di materiali originari e delle decorazioni, la rimozione di tubazioni e di linee elettriche e di quant'altro deturpa il prospetto dell'edificio. Si dovranno, per quanto possibile, ridurre gli intasamenti degli spazi interni dell'isolato ed eliminare le superfetazioni degradanti.

Al fine di favorire la utilizzazione residenziale di locali sottotetto attualmente di altro uso, per tali locali ancorché non abitati, nei soli edifici e complessi indicati con le destinazioni d'uso B1 e B2 dagli elaborati grafici della Variante Generale, è ammessa la categoria d'intervento d2.2. Sono comunque esclusi da questa possibilità gli edifici e i complessi per i quali gli elaborati grafici della Variante Generale stabiliscono le categorie di intervento c c1 d1, per i quali l'eventuale recupero dei sottotetti, ancorché non utilizzati, deve essere attuato con le opere stabilite per tali categorie di intervento.

2) Nel graduale allontanamento di quote di terziario, di magazzini e depositi e di attività produttive che danno luogo a molestie e inquinamenti.

Per tale obiettivo è vietato il mutamento della destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari ai piani superiori al terreno, con la sola eccezione delle unità immobiliari acquistate in data antecedente a quella di adozione della Variante Generale da ditte esercenti attività professionali.

Ai piani terreno degli edifici esistenti classificati A1 e B1, sono ammessi mutamenti d'uso solo per commercio di prima necessità e artigianato di servizio alla residenza.

Ai piani terreno degli edifici esistenti classificati A2 e B2, sono ammessi mutamenti d'uso per attività commerciali al dettaglio e artigianali che non diano luogo a molestie e inquinamento, direzionali, pubbliche o d'interesse pubblico.

E' sempre ammessa l'utilizzazione residenziale di edifici destinati o classificati dalla Variante Generale ad altri usi.

E' inoltre ammessa l'utilizzazione per attività ricettive di cui alla L.R.T. 78/81, purchè estesa all'intero organismo edilizio, nelle aree, complessi od immobili classificati A2, B2, e D.

Le autorimesse e i parcheggi privati costituenti pertinenze delle abitazioni, sono considerati usi residenziali.

Per questo ambito, negli elaborati grafici della Variante Generale sono indicati per isolato e, ove necessario, per edificio, le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili. Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale. Sono inoltre perimetrare, e individuate mediante numerazione progressiva, le aree interessate dagli interventi unitari.

Il piano parziale o totale in rialzamento dell'albergo Centrale in Piazza Verdi deve essere simile, per caratteri architettonici, decorazioni e colori, alle preesistenze.

L'ampliamento dell'albergo Moderno in Corso Italia consiste nella demolizione del piccolo corpo di fabbrica a un piano su piazza Gramsci e nella sua sostituzione con due campate del tutto simili a quelle del retrostante fabbricato a tre piani. Il fronte originario deve essere fedelmente ricostruito.

In attesa dell'intervento di sostituzione di cui sopra, è ammessa l'installazione di infissi sulla terrazza coperta esistente su Piazza Gramsci al fine di consentirne l'utilizzo esclusivamente per integrare i servizi dell'albergo.

All'ampliamento si accompagnerà la sistemazione a cura del Comune e/o dei privati, di Piazza Gramsci, consistente nella formazione di uno spazio pedonale e di una cortina di alberi sul lato meridionale della piazza. Altri interventi circostanti sono: il recupero morfologico e funzionale degli edifici lungo Viale Carducci e il restyling dell'edificio in angolo tra Via Lombroso e Corso Italia. Tuttavia la trasformazione più importante nella zona considerata è costituita dall'intervento unitario 31 su aree delle Ferrovie dello Stato.

"Nella ristrutturazione dell'ex Cinema Sempione dovrà essere garantita la conservazione dei caratteri architettonici della facciata su Corso Italia che costituisce una significativa memoria della città".

Nell'ambito della città ottonovecentesca, precisamente nel suo settore orientale in cui si collocano alcune delle più significative previsioni della Variante Generale, in corrispondenza degli isolati compresi: tra le vie Pisacane, Buozzi, Colombo e Marco Polo; tra le vie Pisacane, Landi della Ferriera e Buozzi; tra le vie Pavolini, Ferrer, Pietri e Giordano Bruno; è esemplificato l'assetto della rete stradale urbana, definito nel precedente art. 11. Tali esempi non costituiscono previsioni vincolanti, bensì suggerimenti tesi a dimostrare le possibilità di riqualificazione urbana e di recupero di spazi pubblici insite in un piano di assetto funzionale e morfologico delle strade, particolarmente nelle parti più dense della città.

Sempre nella città ottonovecentesca, in corrispondenza del quartiere Cotone - Poggetto, si trova un'area abbastanza estesa, posta lungo Via della Capriola, a monte dell'insediamento operaio - per il quale si rimanda alla descrizione e alle previsioni contenute nell'intervento unitario 36 - occupata da precari utilizzati per garages privati. Si prevede l'intervento di ristrutturazione urbanistica e2, di sostituzione dei precari con una nuova struttura edilizia a un piano, ma anche in sotterraneo se necessario, da destinare integralmente a garages. Per garantire la qualità del nuovo complesso e per definire le quantità volumetriche e di superficie edificabile, la sua realizzazione sarà preceduta dall'approvazione di strumento urbanistico attuativo.

ART. 37 LA CITTA' CONTEMPORANEA: AMBITI DI PROGETTAZIONE UNITARIA CON TIPOLOGIE DIFFERENZIATE DI EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA.

Ambiti generalmente delimitati da strade di attraversamento urbano, risultanti da progettazione unitaria di edilizia residenziale pubblica o privata, caratterizzati da diverse tipologie edilizie disposte a nuclei, comprendenti organiche aree di pertinenza private e comuni, da viabilità interna di servizio, da dotazione di spazi pubblici e di attrezzature.

Gli ambiti sono delimitati con apposita perimetrazione sugli elaborati grafici della Variante Generale; sono indicati per immobile, complesso o area le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili.

Sono comunque fatti salvi gli usi in atto, gli indici edilizi ed urbanistici, le previsioni insediative e le prescrizioni risultanti dai piani urbanistici attuativi approvati per gli ambiti di progettazione unitaria prima dell'adozione della Variante Generale. All'eventuale edilizia di completamento si applicano, una volta realizzata, le disposizioni stabilite per l'intero ambito di appartenenza.

Gli obiettivi della Variante Generale per quanto riguarda gli ambiti in parola, consistono:

- a) nella conferma della destinazione d'uso residenziale
- b) nella conservazione dell'intero insediamento, considerato nella sua unitarietà di tessuto urbano e di architetture, la cui tutela rappresenta una finalità specifica della Variante Generale. Pertanto, gli interventi ammissibili sono finalizzati alla conservazione: manutenzione ordinaria e straordinaria, con mantenimento e ove necessario con ripristino dei materiali e dei colori originari come stabilito dal precedente art. 7, alla voce "manutenzione straordinaria"; ristrutturazione edilizia d.l. Gli interventi di conservazione non riguardano solo gli edifici, bensì anche i loro spazi di pertinenza e quelli comuni, la viabilità di servizio, le attrezzature, in quanto parti inscindibili dell'insediamento. Sono vietati interventi singoli, anche di manutenzione ordinaria, che comportino alterazione dell'unitarietà architettonica dei nuclei.

Negli elaborati grafici della variante generale sono individuate mediante apposita perimetrazione e numerazione progressiva le aree interessate dagli interventi unitari di completamento, che debbono conformarsi alle caratteristiche tipologiche esistenti, come precisato nella descrizione degli interventi.

LA CITTA' CONTEMPORANEA: AMBITI DI LOTTI DI EDILIZIA PRIVATA, CON DIVERSE TIPOLOGIE EDILIZIE.

Ambiti generalmente delimitati da strade di attraversamento urbane, risultanti dall'aggregazione di interventi edilizi residenziali singoli nei quali prevale il rapporto con il lotto di pertinenza.

Gli obiettivi della Variante Generale per quanto riguarda gli ambiti in parola, consistono:

- 1) nella conferma del carattere prevalentemente residenziale;
- 2) nel consolidamento urbanistico degli ambiti; è ammessa la trasformazione degli edifici mediante singoli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di pari volume, indicati puntualmente per edificio e per insiemi di edifici negli elaborati grafici della Variante Generale, con possibilità di variazione degli usi nei limiti definiti dall'art.26.

Sono inoltre perimetrata e individuate mediante numerazione progressiva le aree interessate dagli interventi unitari.

ART. 38 INTERVENTI UNITARI

IU1

Le aree interessate sono ubicate a monte di una strada in località Diaccioni. Dove il terreno si eleva, è prevista la edificazione di case a schiera eguali a quelle antistanti, per un numero complessivo di 24 alloggi. Le aree esterne a quella riservata all'edificazione sono considerate a verde privato, ai sensi del precedente art. 15, dato il loro interesse ambientale e paesaggistico.

In questo, come in altri interventi, è prescritta la ripetizione delle architetture esistenti. I completamenti pertanto, hanno l'aspetto di vere e proprie duplicazioni di organismi esistenti, dei quali mantengono i parametri urbanistici. La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva e l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, di cui all'art. 9 lettera G.4, l'intervento, ai sensi dell'art. 7, lettera e2.3 della presente normativa, è considerato di espansione.

IU 2

L'area interessata è ubicata a nord-ovest del nucleo residenziale compreso tra le Vie Grandi, De Nicola e La Malfa, su una leggera depressione di un terreno che si innalza verso ovest.

E' prevista la edificazione di case a schiera simili a quelle presenti nel nucleo, per un numero di 14 alloggi ***ed una volumetria massima di mc. 5.600.***

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

L'intervento è compreso nel piano di zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 3

L'area interessata costituisce il lato settentrionale del nucleo residenziale compreso tra le Vie Di Vittorio, Togliatti e De Nicola, con edifici disposti attorno a un vasto spazio verde. Nell'area, sull'estremità nord occidentale è prevista l'edificazione di un edificio a torre simile agli altri presenti nel nucleo, per 32 alloggi. Il lato è chiuso da un fabbricato lungo 60 metri, della profondità di sette metri; a due piani, di cui: il terreno costituito da garages e il primo piano da alloggi, in numero di sei.

L'intervento unitario prevede complessivamente 38 alloggi ***ed una volumetria massima di mc. 10.000.***

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

L'intervento è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 4

Nei terreni compresi tra Via Di Vittorio, Via S. Quirico e la scuola sono presenti tre edifici di un certo valore tipologico e ambientale anche per la loro disposizione che

determina uno spazio interessante. Gli edifici non fanno parte dell'intervento unitario: sono da recuperare, con interventi di restauro e risanamento conservativo c1. In prossimità di essi, a chiudere lo spazio suddetto in direzione di Via Di Vittorio, l'intervento unitario prevede un edificio di due piani, comprendente sei alloggi *pari a mc. 2.400*. La nuova edificazione è compresa nel Piano di zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62); prevede la demolizione di un manufatto degradante. Separatamente dall'intervento unitario sono previsti vari interventi finalizzati alla rimozione del degrado della zona, dal recupero dei tre edifici su menzionati alla sistemazione delle aree libere, con formazione di parcheggi, soprattutto a servizio della discoteca presente nell'area. Per quest'ultima, oltre l'intervento di sostituzione è ammesso un incremento volumetrico di 700mc.

La soluzione plano-volumetrica dell'intervento unitario è indicativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta; soluzioni diverse possono essere proposte mediante piano attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 5

L'area interessata è ubicata lungo la via di San Quirico, sulla destra della scuola. E' prevista l'edificazione di tre torri eguali a quelle presenti nell'insediamento dei Diaccioni.

Per la vicinanza del centro commerciale e per l'opportunità di spostare quote di terziario dalle aree centrali verso la periferia, sono state stabilite destinazioni d'uso residenziali e direzionali. Quest'ultime in misura non maggiore del 30% del volume edificabile. Si sono stimati 36 alloggi *per una volumetria massima di mc. 26.000*.

Dato che l'area in questione si trova ad una quota inferiore a quella della strada, è prescritta la realizzazione di un'autorimessa sotterranea della superficie pari all'area a disposizione.

La soluzione plano-volumetrica è indicativa.

La quota volumetrica corrispondente alle aree di proprietà pubblica presenti all'interno dell'intervento unitario alla data di adozione della Variante Generale, sarà destinata esclusivamente a edilizia economica e popolare di cui alla Legge 167/62.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata ad approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica nell'ambito del quale dovranno essere dettagliatamente individuati gli interventi di edilizia economica e popolare (PEEP) e quelli la cui attuazione è riservata all'iniziativa dei privati.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 6

I terreni interessati dall'intervento unitario iniziano sotto l'area ospedaliera di Villa Marina, proseguono a monte degli edifici esistenti in cima a Via Fermi e arrivano al fosso Diaccioni. Risultano pertanto attraversati dal proseguimento di Via della Pace, da Via Forlanini fino alla zona sportiva comprendente il pattinodromo e il campo di rugby. I terreni scendono dall'area ospedaliera verso il fosso; sono da

realizzarsi edifici in linea analoghi a quelli esistenti in zona, ma a due piani, posti sulle curve di livello.

Essi comprendono un totale di 72 alloggi, corrispondenti a 28.800 mc..

Sugli elaborati grafici della variante generale sono indicate le aree di verde pubblico, da realizzarsi da parte degli attuatori dell'intervento, assieme al tratto di prolungamento del Viale della Pace. Il Comune stabilirà le caratteristiche tecniche di tale tratto di strada. Sempre dagli attuatori dell'intervento deve essere assicurato un percorso pedonale da Via di San Quirico all'area ospedaliera, seguendo sentieri esistenti. Nell'area IU 6 possono essere collocate stazioni di distribuzione carburanti, che dovranno tuttavia essere organicamente inserite nelle costruzioni previste, utilizzando parte della volumetria ammessa. Una quota non superiore al 30% della volumetria può essere destinata ad albergo.

Nella progettazione esecutiva degli interventi edificatori e infrastrutturali si dovranno ricercare soluzioni progettuali tali da limitare al massimo gli sbancamenti.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 7

L'area interessata costituisce un lotto di completamento compreso tra le Vie Boccioni, Rosai e Marconi. Nell'area è ammessa l'edificazione di una palazzina residenziale di 2 piani, della cubatura totale di 1.600 mc., corrispondente a quattro alloggi, due per piano. L'intervento prescrive la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico lungo Via Bocconi, della superficie di mq. 180.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

IU 8

La realizzazione del porto turistico di Salivoli, descritto e regolamentato nel seguente art. 40, richiede la formazione di una sia pur limitata area retro portuale, dato che esso si colloca in un contesto esclusivamente residenziale.

Tale area è stata individuata a monte del porto turistico, a lato di Via Salivoli.

Si prevede la sua suddivisione in tre parti: quella centrale è riservata alla edificazione per destinazioni d'uso ricettiva, turistica e commerciale, della cubatura massima di mc. 5.000; il fabbricato non potrà superare i due piani per evidenti motivi paesaggistici.

La parte antistante, che si affaccia sul porto turistico, ha la superficie di mq. 1.800 ed è destinata a giardino a servizio della struttura ricettiva, con caratteristiche di belvedere considerata la posizione molto bella, affacciata sul mare e allietata da vedute verso la costa piombinese e verso l'Elba. La realizzazione del giardino è a carico degli attuatori dell'intervento.

La parte retrostante l'area di edificazione ha la superficie di mq. 2.000 ed è riservata a parcheggio pubblico. La realizzazione del parcheggio è a totale carico dei soggetti attuatori dell'intervento.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione.

IU 9

E' un intervento di notevoli dimensioni; è inoltre di forte valore urbano in quanto comprende una grande estensione di terreni che costituiranno il parco urbano di Poggio Mazzano, di seguito normato. Tali terreni saranno interamente ceduti al Comune. Questa zona fa parte di quel "varco verde" da Monte Pitti, a Poggio Mazzano, fino ai Pozzetti che penetra nella città costituendo una separazione urbanistico-paesaggistica e ambientale, tra parti consistenti della città medesima.

Su due lati dell'intervento unitario sono previsti nuovi insediamenti, facenti parte dei tessuti tipologici residenziali presenti in zona. Il completamento ai Pozzetti, lungo Viale Michelangelo, è costituito in parte da fabbricati residenziali a due piani, con tipologia a villini binati analoga a quella di recente realizzazione a monte di Viale della Pace; e in parte da un fabbricato in linea conforme per caratteri urbani all'esistente costruzione in fregio a Viale Michelangelo. Quest'ultima deve essere conservata sia pure con opere di riorganizzazione funzionale interna; il nuovo fabbricato, la cui soluzione tipo-morfologica è indicativa, ha la cubatura di 6.400 mc., pari a 16 alloggi; è a due piani, ma alle estremità è a tre piani. Lo spazio compreso tra i due edifici, quello esistente e quello nuovo, deve essere sistemato come una corte interna (aia); chiusa sul fondo da un villino isolato a due piani. Un altro villino isolato a due piani è previsto all'inizio della strada di servizio dell'insediamento, in angolo con Viale Michelangelo. Sul retro, dove il terreno inizia a salire verso il Viale della Pace, sono previsti otto gruppi binati di villini di due piani, la cui soluzione tipo-morfologica è orientativa, per un totale di trentadue alloggi, pari a un volume di 12.800 mc. In totale questo primo insediamento, sul versante affacciato su Viale Michelangelo, contiene 52 alloggi, per una cubatura di 20.800 mc., compresi i volumi dei villini.

Oltre le aree di pertinenza privata, l'insediamento deve comprendere 2.000 mq. di aree per parcheggio e verde pubblico, e un percorso pedonale che da Viale Michelangelo, a proseguimento di Via Signorini, utilizzando uno stradello poderale, arriva a Viale della Pace. La realizzazione di queste opere e il prolungamento di Via De Sanctis, di cui al successivo comma, è a totale carico dei soggetti attuatori dell'intervento. E' da realizzare inoltre il tratto di percorso pedonale con filare di alberi lungo Viale della Pace, interessante l'intervento unitario.

Il secondo insediamento è posto sui terreni circostanti la piscina e il campo di atletica L. Simeone. E' previsto il prolungamento di Via De Sanctis fino al tratto di Via Lerario che si diparte da Viale della Pace. Lungo questa nuova strada, sotto il poggio in modo da non ostacolare la veduta verso Est da Viale della Pace, sono previste tre palazzine, con soluzione tipo-morfologica indicativa, analoghe a quella esistente all'angolo tra Via De Sanctis e Via B. Croce. Ciascuna palazzina è costituita da un

piano terreno per annessi della residenza e da tre piani superiori, ciascuno di quattro alloggi. Ogni palazzina contiene dodici alloggi e ha la cubatura massima di 5.400 mc. In totale si hanno trentasei alloggi e mc. 16.200. L'insediamento comprende inoltre una nuova aggregazione di tredici villini a schiera, a due piani, con soluzione tipomorfologica indicativa, disposti attorno a uno spazio pubblico sistemato a prato, con alberi sul perimetro, della dimensione di mq. 3.870. La realizzazione di detto spazio è a carico dei soggetti attuatori dell'intervento. Questo nucleo residenziale, che sostituisce un fabbricato produttivo esistente, ha la cubatura di 10.400 mc. Nel secondo insediamento è pertanto ammessa una cubatura massima di 26.600 mc. pari a 62 alloggi.

Per ciascuna delle piccole abitazioni a un piano esistenti è ammesso un incremento di 350 mc.; inoltre, il terreno compreso tra queste case e la nuova strada va a costituire aree di pertinenza per le case stesse.

Complessivamente, nell'intervento unitario 9 è ammessa l'edificazione di residenze a completamento dell'abitato esistente per un totale di 47.400 mc. , pari a 114 alloggi.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo, esteso a tutta l'area indicata negli elaborati grafici di Variante Generale. Può essere escluso unicamente l'intervento di sostituzione del fabbricato produttivo, da sottoporsi ad altro strumento urbanistico preventivo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di espansione.

PARCO URBANO DI POGGIO MAZZANO (F4 - 1)

Il parco urbano di Poggio Mazzano è di grande importanza per l'assetto della città di Piombino. Si stende da Poggio Mazzano, in prossimità del comprensorio di Monte Pitti, fino ai Pozzetti; costituisce pertanto una notevole articolazione dell'abitato e un esteso servizio della parte occidentale della città.

Parte del parco è compresa nell'intervento unitario 9; precisamente per il tratto tra viale della Pace e i Pozzetti. L'intervento unitario prescrive la cessione gratuita al Comune dei terreni costituenti detta parte di parco. L'intero parco, posto a monte e a valle di viale della Pace, sarà oggetto di una progettazione pubblica che ne definirà l'assetto e l'uso.

Il parco avrà carattere prevalentemente ambientale-paesaggistico, con mantenimento del carattere naturale; sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza salvo piccoli chioschi di servizi. Il piano attuativo prevederà percorsi pedonali e piazzole di sosta, alberature sparse e a gruppi, aree cespugliate.

Le recinzioni dei lotti destinati all'edificazione dall'intervento unitario, sui loro lati prospicienti il parco, saranno realizzate con siepi di essenze locali.

IU 10

All'estremità meridionale della zona residenziale compresa tra Viale Michelangelo e Viale Marconi si trova un terreno in declivio dal soprastante Viale Michelangelo e accessibile da Via Nomellini.

Proseguendo la tipologia edilizia circostante sono previsti tre villini isolati bifamiliari *pari a 2.400 mc.*

Nell'area interessata dall'intervento deve essere realizzato dagli attuatori dell'intervento un parcheggio pubblico, convenientemente alberato, della superficie non minore di 800 mq. La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 10 bis

Nell'area dell'intervento unitario è prevista la realizzazione di un villino bifamiliare della cubatura totale di mc. 800.

L'intervento prescrive la realizzazione di un piccolo parcheggio pubblico di mq. 300 in fregio alla via di accesso all'area.

L'intervento è considerato di saturazione ed è assentibile con concessione diretta.

IU 11

Ai piedi delle pendici occidentali del Monte Pitti, nella vallecola del Fosso Diaccioni, lungo la strada Piombino-San Quirico, è previsto un insediamento lineare di 15 villini isolati a due piani, corrispondenti ad una volumetria massima ammissibile di mc. 12.000. Sul lato opposto si stendono aree di verde attrezzato che occupano la vallecola, dal pattinodromo fino all'estremità settentrionale del bell'insediamento residenziale di Diaccioni. Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono indicate le aree di verde pubblico e di 0parcheggi pubblici, da realizzarsi da parte degli attuatori dell'intervento. Questi stessi soggetti dovranno ampliare la strada Piombino-San Quirico nel tratto ricadente nel perimetro dell'IU e adeguata nel tratto residuo fino alla strada comunale; dovranno inoltre curare il Fosso Ghiaccioni con interventi tesi a migliorare la regimazione delle acque e la costante manutenzione, nel tratto ricadente all'interno del perimetro dell'intervento unitario.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa. L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 11 bis

Nella valle compresa tra il villaggio residenziale dei Ghiaccioni a ovest e la strada vicinale di S. Quirico a est, è previsto un intervento unitario le cui finalità sono costituite: dall'offerta di nuova edilizia residenziale di qualità, dal completamento della sottostante zona per il gioco e lo sport, dalla realizzazione di una idonea viabilità di servizio mediante adeguamento dell'esistente strada vicinale di S. Quirico.

Questi interventi, unitamente a quanto previsto nell' IU 11, concorrono a definire compiutamente l'assetto urbano della valle dei Ghiaccioni.

Per i suddetti fini, all'interno dell'intervento unitario sono individuate: le aree per l'insediamento della nuova edificazione residenziale, le aree per il gioco e lo sport (G3), la viabilità urbana.

Nelle aree riservate alla nuova edificazione residenziale sono ammesse villini isolati o a schiera *tipologie edilizie in linea e a schiera di altezza non superiore ai tre piani fuori terra. L'assetto urbanistico complessivo dovrà riferirsi all'esistente insediamento residenziale dei Ghiaccioni del quale dovrà riproporre i caratteri insediativi e architettonici.*

Complessivamente vi è ammessa la realizzazione di 12.800 mc., pari a 32 alloggi.

Gli attuatori dell'intervento dovranno cedere al Comune le aree per il gioco e lo sport e realizzare la viabilità di servizio prevista sul lato est dell'insediamento, per il tratto ricompreso nel perimetro dell'intervento stesso.

L'intervento unitario, considerato di espansione, è subordinato a piano urbanistico attuativo.

IU 12

In una zona urbana densamente edificata, ove si rileva carenza di parcheggi e garages, si trova, in angolo tra viale Marconi, via De Sanctis e viale Michelangelo un terreno che da viale Michelangelo scende bruscamente a basso, dove si è formato spontaneamente un piccolo campo di gioco. Dalla parte alta dell'area si ha una bellissima veduta dell'isola d'Elba.

Si prevede la formazione di una piazza, grande quanto il terreno a disposizione, a quota del viale Michelangelo. Il Comune indicherà al privato che attuerà l'intervento come sistemare e come arredare la piazza perchè costituisca un belvedere sul mare.

Il volume che si viene a costituire tra la piazza e il sottostante piano di campagna sarà destinato ad autorimessa, che potrà spingersi anche in sotterraneo. Mediante la convenzione regolante l'intervento, il Comune stabilirà le superfici da destinare a uso pubblico e i prezzi di vendita e affitto dei garages.

Il volume antistante il Viale Marconi, dell'altezza dal viale alla soprastante piazza e per una profondità non maggiore di ml. 8.00, può essere destinato a commercio e ad artigianato di servizio alla residenza. Per queste destinazioni d'uso deve essere assicurata una superficie di parcheggi pubblici nella misura di mq. 40 per ogni mq. 100 di superficie di calpestio del volume riservato a dette destinazioni. ***La volumetria massima per la realizzazione degli interventi previsti è di mc. 1.600.***

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta.

IU 13

Con questo intervento unitario si dà soluzione a importanti obiettivi pubblici: l'accesso al complesso delle scuole secondarie superiori; il parcheggio per le scuole stesse, oggi malamente sistemato su Viale della Pace; un'area verde per attività ricreative e sportive a servizio delle scuole.

Sull'angolo sud ovest è prevista una grossa struttura edilizia che circonda uno spazio interno delle dimensioni di ml. 50 x 100, pari a 5.000 mq., porticata sul lato

orientale. A questa "piazza lunga" che funziona da parcheggio e da sosta, in parte coperta, per gli studenti, corrisponde un parcheggio sotterraneo delle stesse dimensioni. La piazza è racchiusa a sud e a est da un edificio a quattro piani comprendente: al piano terreno un portico sul lato orientale, bar e negozio di cartoleria sul lato sud; al piano primo dieci alloggi sull'ala di oriente, locali di uso collettivo relazionati alle scuole - biblioteca, cafeteria, ecc.- sul lato meridionale; al secondo piano residenze sui due corpi di fabbrica per un totale di sedici alloggi. Il terzo piano è limitato al solo lato orientale e contiene 10 alloggi.

La piazza è chiusa a nord da una palestra, nel cui sotterraneo è ricavata una piscina. Dal porticato si accede al complesso delle scuole mediante un sottopasso a Viale della Pace. L'accesso alla piazza dal summenzionato Viale è costituito da un'amplissima apertura ad arco che simboleggia l'ingresso alla cittadella scolastica.

L'intervento unitario comprende inoltre un'area pubblica acquisita nell'ambito del PEEP di Montemazzano, dove sono previste sei case a schiera. Questo piccolo insediamento può essere realizzato indipendentemente dalla restante previsione.

In totale, l'intervento unitario accoglie 42 alloggi. ***La volumetria massima ammissibile per la realizzazione degli interventi previsti è di mc. 56.800.***

La soluzione plano-volumetrica, definita da un progetto facente parte dell'allegato n° 3, è evidentemente prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

L'intervento è compreso nel piano di zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 14

Comprende terreni a cavallo di Via del Casone, in adiacenza all'insediamento di edilizia residenziale pubblica di Montemazzano.

Sono previsti sette villini isolati a due piani sul lato orientale di Via del Casone e due villini isolati in sostituzione di due vecchi edifici privi di valore esistenti sul lato occidentale.

La parte pubblica dell'intervento è costituita da un'area di verde pubblico, da cedere al Comune, che si ricongiunge alle aree di verde pubblico previste negli interventi unitari 13 e 15. Sono a carico degli attuatori dell'intervento l'allargamento di Via del Casone, nelle misure fissate dal Comune, e la formazione di un parallelo percorso pedonale con filare di alberi.

La cubatura totale è di mc. 7.200, pari a 18 alloggi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 15

L'area interessata dall'intervento si estende lungo Via del Casone fino a Via Bachelet, a occidente della zona artigianale di Perticale. Sono previsti sette villini isolati a due piani ***per una volumetria massima ammissibile di 5.600 mc.*** Le

componenti pubbliche dell'intervento sono costituite da aree di verde pubblico comprese tra la suddetta Via del Casone e Via Bachelet da cedere al Comune che provvederà alla loro sistemazione; dal nuovo incrocio e da una strada di previsione tra Largo Capraia e via del Casone realizzati dagli attuatori dell'intervento. La via del Casone nei due interventi unitari 14 e 15, deve essere convenientemente allargata considerato che dovrà reggere il carico della nuova edificazione, a carico dei suddetti attuatori assieme a un percorso pedonale con filare di alberi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 16

In questo piccolo insediamento residenziale pubblico lungo via della Capriola sono previsti dieci alloggi della tipologia simile a quella presente sul terreno soprastante, costituita da gruppi binati di due alloggi, ciascuno su due piani *per una volumetria massima di mc. 5.500*. La soluzione plano-volumetrica è indicativa. L'attuazione dell'intervento è subordinata a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 17

L'area interessata dall'intervento costituisce un importante collegamento tra le attrezzature scolastiche esistenti lungo Viale della Pace, e quelle tra Via Lerario e Via Medaglie d'Oro.

Una nuova zona scolastica è prevista sul lato sinistro dell'area. L'edificazione deve risultare conforme alla tipologia circostante: comprende otto villini isolati a due piani *per una volumetria massima ammissibile di 6.400 mc.*

Gli spazi pubblici, la cui realizzazione è a carico degli attuatori dell'intervento, consistono in una strada residenziale, fiancheggiata da fascia di verde alberata con pista ciclabile e percorso pedonale anche per la parte ricadente all'esterno del perimetro dell'IU, e pongono in relazione le varie aree scolastiche, costituendo inoltre un ingresso da sud al grosso complesso di scuole secondarie di Viale della Pace. Per l'accesso da nord a questo complesso si veda l'intervento unitario n° 13. Completa gli spazi pubblici un parcheggio ubicato all'inizio della nuova strada di servizio.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

IU 18

Questo intervento riveste una grossa importanza per l'immagine urbana di Piombino.

Il fabbricato previsto si colloca in cima a Via Medaglie d'Oro della Resistenza, ben in vista per chi provenga dalla "porta di Piombino", come è stato definito dai

redattori del piano urbano della mobilità l'incrocio tra la detta Via delle Medaglie d'Oro e i Viali Unità d'Italia e della Resistenza.

Per tale motivo il fabbricato dovrà essere disposto ortogonalmente al Viale Medaglie d'Oro della Resistenza, con una parte centrale molto più alta dei corpi di fabbrica laterali (edificio a torre).

Il piano terreno del fabbricato, di volume non superiore a mc. 1500, sarà riservato ad annessi delle residenze, commercio di prima necessità e artigianato di servizio. Sul fronte strada dovrà essere realizzato un porticato.

Sul piano terreno dovrà elevarsi un corpo centrale di cinque piani, con due alloggi per piano, di volume non superiore a 4.000 mc.. Sui lati, il fabbricato sarà costituito da due corpi di fabbrica di due piani in elevazione sul piano terreno, destinati esclusivamente ad usi direzionali, di volume non superiore a 1.500 mc. complessivi.

La soluzione planovolumetrica descritta è vincolante. L'allegato n.3 contiene un progetto relativo all'IU 18 da ritenersi orientativo per la progettazione architettonica.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta.

Tramite piano attuativo potranno essere proposte variazioni tra le quantità previste per le diverse destinazioni d'uso, contenute in ogni caso entro il 20% della quota volumetrica massima ammessa dall'intervento unitario, pari a mc. 7.000.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

IU 19

L'area dell'intervento unitario si trova lungo Via Torino vicino all'angolo con Via Piave. La tipologia edilizia prescritta consiste in cinque villini a schiera, a filo strada, di due piani, con eventuale rialzamento del piano terreno per formazione di seminterrato. I villini saranno a tre assi: finestra, ingresso con soprastante terrazzino, finestra; la linea di gronda sarà continua. Sono ammessi per ogni villino decorazioni e colori diversi, ferme restando la posizione e le dimensioni delle aperture (finestre e porte d'ingresso).

Risultano pertanto 10 alloggi, per la cubatura massima di 4.000 mc.

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva; l'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 20

Il terreno interessato dall'intervento unitario si trova tra le vie Don Minzoni e 1° Maggio. Si prevede l'apertura di una nuova strada lungo la quale vengono disposte un'area di verde pubblico, una con parcheggi e un'area edificabile per palazzina a tre piani su piano terreno riservato ad annessi delle residenze. La cubatura totale è di 5.400 mc., pari a 12 alloggi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 21

Gli interventi unitari 21 e 22, assieme ad operazioni di recupero, perseguono il superamento delle condizioni di degrado ed il miglioramento del settore urbano attorno a Via del Chiassatello.

L'intervento unitario 21 comprende aree libere e una costruzione in stato di degrado. Dette aree consentono di realizzare una congiunzione pedonale tra Via del Chiassatello e la strada privata interna all'isolato.

In esse è prevista la realizzazione di un nuovo villino bifamiliare isolato, pari a 800 mc..

E' prevista inoltre la demolizione del fabbricato e degli accessori esistenti ed il loro recupero volumetrico per autorimesse private, da realizzarsi in un edificio di un piano fuori terra, con copertura a terrazza da destinarsi a percorso pedonale e giardino pensile, aperta al pubblico. Le autorimesse dovranno avere accesso da Via del Chiassatello, sul lato sud dell'intervento unitario.

Può essere realizzato un volume interrato non superiore a quello previsto per le autorimesse fuori terra, da destinare anch'esso ad autorimesse.

Nell'ambito dell'intervento unitario dovrà inoltre essere previsto un parcheggio pubblico pari a 300 mq..

La soluzione plano-volumetrica indicata negli elaborati grafici ha carattere orientativo.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata a piano attuativo.

L'intervento è considerato di saturazione.

IU 22

L'area interessata dall'intervento è posta all'angolo tra via Flemalle e Viale Regina Margherita, attualmente occupata da un deposito di rottami e da una attività di riparazione barche.

Per superare l'evidente degrado l'intervento unitario prevede l'allontanamento del deposito e dell'attività predetta, da sostituire con un piccolo insediamento residenziale, di dieci alloggi in cinque villini a schiera, per un totale di 4.000 mc. e da spazi pubblici nella misura e nelle forme indicate dagli elaborati grafici, a carico dei soggetti attuatori.

La soluzione plano-volumetrica è indicativa; l'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 23

Le aree interessate dall'intervento hanno inizio da Viale Regina Margherita, in prossimità delle costruzioni che ospitano le biglietterie e l'albergo, risalgono fino alla Tolla Alta, per ridiscendere sul versante meridionale, fino al cimitero.

L'intervento unitario comprende due zone pubbliche di notevole valore per l'assetto dei terreni compresi tra il porto e la città, e precisamente: una zona di verde pubblico a monte di Viale Regina Margherita, sotto la Tolla Alta, di evidenti aspetti ambientali e paesaggistici; una zona di verde pubblico con attrezzature sportive, a

valle della Tolla Alta, fino al grande parcheggio previsto dalla Variante Generale lungo Via Gori, di fronte al cimitero.

Questa zona di verde pubblico attrezzato integra quella sportiva della Magona, tra Viale Regina Margherita e Via Giordano Bruno.

Le due zone verdi previste nell'intervento unitario sono inoltre da considerare in relazione al parco urbano della Tolla, di seguito normato, che costituisce un contenuto fondamentale della Variante Generale ai fini del collegamento fra porto e città.

All'interno dell'intervento unitario sono inoltre previsti due insediamenti residenziali.

Il primo è ubicato lungo Viale Regina Margherita, nell'area di insediamento perimetrata nell'intervento unitario. Vi sono ammessi fabbricati residenziali con tipologie a villini (binati o a schiera), con un massimo di due piani fuori terra rispetto alla quota naturale dei terreni.

Per quest'area d'insediamento la Variante non indica soluzioni planovolumetriche; le schiere dovranno in ogni caso essere disposte ortogonalmente alle curve di livello.

Il volume complessivo ammesso in quest'area d'insediamento è di mc. 40.000.

Il secondo insediamento costituisce un completamento dell'abitato di Tolla Bassa. In esso sono previsti villini a schiera a due piani per un totale di mc. 4.800.

La soluzione plano-volumetrica è indicativa.

In totale l'IU 23 prevede 44.800 mc., corrispondenti a 112 alloggi.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

E' ammessa la presentazione congiunta dei piani attuativi relativi agli interventi unitari 23 e 24 con possibilità di variazione dei relativi perimetri, fermi restando l'estensione complessiva delle aree costituenti i due interventi unitari, le prescrizioni normative, le tipologie, le destinazioni d'uso, le quantità prescritte di volume edificabile e di spazi pubblici.

IU 24

PARCO URBANO DELLA TOLLA (F4 - 2)

Il progetto Città-Porto - di cui sono contenuti essenziali la realizzazione dell'albergo e delle residenze sociali (IU 26), la riprogettazione del cimitero e delle aree circostanti, il recupero del fabbricato dei macelli, la formazione del grande parcheggio frontistante il cimitero, l'IU 23, con le relative aree di verde, la riprogettazione di Poggio Batteria - prevede la trasformazione del rilievo della Tolla in un parco urbano a servizio della parte orientale della città.

Le gravi condizioni di degrado di questo ambiente e il suo deplorabile abbandono, la presenza di vari precari, la inadeguata viabilità esistente, gli impianti ivi collocati, contrastano con l'opportunità di recuperare alla città un contesto di notevole valore, ma al tempo stesso indicano che la prima operazione da condurre consiste nel risanamento generale e nella sistemazione dei percorsi -meccanizzati e pedonali - oltre

che nel recupero della cava abbandonata. Quest'ultima può svolgere efficacemente funzioni di area di parcheggio.

Sul versante opposto del Poggio Semaforo, riutilizzando le aree ed i manufatti abbandonati del vecchio "tiro al piattello", classificati G2, potrà essere realizzato un punto di ristoro o altro servizio tra quelli previsti dall'art. 9 (zone G2), quali attrezzature di supporto per il parco urbano.

I soggetti attuatori dell'IU dovranno altresì provvedere all'adeguamento della viabilità carrabile esistente, alla realizzazione di quella aggiuntiva, delle aree di sosta, e dei percorsi pedonali interni al parco urbano.

Nell'intervento unitario sono previsti nuovi insediamenti residenziali consistenti in tre ville a due piani in prossimità di quelle esistenti ad est del nucleo di Tolla Alta e in dieci ville a due piani poste ai lati della strada, da adeguare, che va da detto nucleo al parcheggio previsto nella cava dismessa.

La soluzione plano-volumetrica indicata negli elaborati grafici della Variante è orientativa.

Complessivamente i nuovi insediamenti residenziali consistono in 13 ville, per una cubatura complessiva di mc 10.400.

L'attuazione del parco e degli interventi edilizi è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

E' ammessa la presentazione congiunta dei piani attuativi relativi agli interventi unitari 23 e 24 con possibilità di variazione dei relativi perimetri, fermi restando l'estensione complessiva delle aree costituenti i due interventi unitari, le prescrizioni normative, le tipologie, le destinazioni d'uso, le quantità prescritte di volume edificabile e di spazi pubblici.

IU 25

L'area di Poggio Batteria costituisce, nel piano regolatore vigente, un insediamento produttivo a uso del porto, il cui assetto è attualmente disciplinato all'interno del piano particolareggiato delle aree portuali, comprendente il PIP dell'insediamento produttivo.

Le previsioni della Variante Generale stabiliscono l'estensione del porto verso nord, la ricongiunzione del porto stesso con la città e lo spostamento di quote di funzioni terziarie e residenziali verso il porto. Pertanto, per l'area di Poggio Batteria è previsto un complesso integrato di destinazioni d'uso in fabbricati di varia tipologia: produttiva, commerciale, direzionale, residenziale. Le suddette attività potranno essere esercitate esclusivamente in ambiti chiusi e coperti.

L'intervento unitario, per i motivi suddetti e per essere l'area di proprietà comunale, richiederà uno strumento urbanistico preventivo, completo delle precisazioni tipologiche e morfologiche, delle superfici fondiari riservate alle varie destinazioni d'uso, degli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68, della viabilità di servizio e di una fascia di verde pubblico in fregio alla nuova strada di accesso alle banchine portuali, pari al 20% della intera superficie territoriale.

Agli interventi ammessi dal vigente PIP, il piano attuativo in variante può aggiungere una cubatura massima di 21.600 mc. pari a 48 alloggi, da riservare esclusivamente a edilizia residenziale pubblica.

IU 26

La diffusione in Italia del fenomeno dei single, il notevole incremento di anziani, la presenza di numerose famiglie di una persona, (a Piombino sono più di 3.000, una su cinque famiglie) e quella di particolari utenze, hanno determinato la necessità di soluzioni verso le quali, finora, non è stata posta la necessaria attenzione. Pertanto, la Variante Generale cerca di portare un contributo a questo particolare problema prevedendo una struttura edilizia che contiene unità ricettive per siffatto tipo di utenza.

A questo scopo è stata scelta un'area di grande valore ambientale, a monte di Poggio Batteria, tra l'albergo in costruzione e la costa, ove oggi sono presenti alcuni fabbricati per i quali dal vigente PIP è prevista la sostituzione per la volumetria massima di 5.805 mc., a destinazione alberghiera. L'eccezionalità dell'intervento è conseguente ai rilevanti obiettivi sociali. Si prevede una forma a rocca, molto compatta, con gli alloggi disposti attorno a una corte. Un angolo dell'edificio è risolto come un bastione strapiombante verso il mare.

: un edificio rurale di origine ottocentesca, e le rovine di due recenti capannoni. Mentre per questi ultimi si prevede la demolizione e la rimozione, l'edificio rurale dovrà essere mantenuto conservandone i caratteri tipo-morfologici. Su tale edificio si potrà pertanto intervenire mantenendo inalterato l'involucro murario esterno e sostituendo le parti di epoca recente. Intorno alla struttura edilizia preesistente, ma non in adiacenza ad essa, si prevede la realizzazione del nuovo complesso edilizio, che potrà essere articolato in più corpi di fabbrica, e che dovrà riferirsi ai caratteri tipo-morfologici dell'edificio esistente.

La volumetria massima dell'insediamento, comprensiva di quella esistente è di mc. 5.805.

Tali previsioni prevalgono sulla disciplina urbanistica del PIP vigente che dovrà pertanto adeguarsi a tali disposizioni normative.

La soluzione architettonica in un caso del genere ha un valore risolutivo; pertanto si suggerisce un concorso.

Il complesso potrebbe ospitare quaranta unità ricettive. Tuttavia, se venisse accolta la proposta del concorso, ai concorrenti dovrebbe essere lasciata sufficiente libertà per individuare la soluzione funzionale e morfologica più idonea pur rispettando l'impostazione stabilita dalla variante generale.

La soluzione plano-volumetrica contenuta nell'allegato n° 3 costituisce guida al concorso, se viene indetto, o al progetto esecutivo. L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta in quanto l'area fa parte di un vigente PIP, le cui previsioni sono comunque fatte salve.

IU 27

L'area interessata dall'intervento unitario occupa il terreno di un piccolo campo sportivo, lungo Via Salgari.

Sono previsti in accordo con il piano della mobilità, un garage sotterraneo di 219 posti auto e un parcheggio di 119 posti. L'intervento comprende inoltre un edificio di tre piani: il piano terreno è riservato agli annessi dei 14 alloggi disposti nei due piani soprastanti. La cubatura complessiva è di 6.300 mc.

La soluzione plano-volumetrica è indicativa.

L'attuazione conforme è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 28

Le aree attorno a Via Pisa sono tra le più degradate della parte orientale della città ottonecentesca, anche per la presenza di un intenso traffico di transito per il porto.

L'intervento unitario si propone la riqualificazione urbanistica dell'area ed il miglioramento della viabilità di accesso al porto tramite due sub-interventi: il 28/a e il 28/b.

Nel sub-intervento 28/a si prevede la demolizione dei fabbricati in rovina lungo la strada, a confine con l'insediamento industriale, e l'allargamento della sezione stradale di Via Pisa fino a consentirne un idoneo utilizzo per il doppio senso di marcia.

Nelle aree non utilizzate per l'allargamento della sede stradale è ammessa la realizzazione di fabbricati a destinazione d'uso commerciale.

Tali fabbricati avranno volume non superiore a 11.500 mc. e dovranno essere accessibili tramite strade di servizio in modo che il traffico diretto agli esercizi commerciali non interferisca con quello di transito per il porto. Dovranno inoltre essere realizzati parcheggi pubblici nella misura di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio degli edifici.

Fa parte del sub-intervento la sistemazione della sede stradale di Via Pisa nel tratto compreso tra l'incrocio con Via della Ferriera e l'incrocio con Via di Portovecchio, nonché la sistemazione delle aree previste per l'ampliamento dell'incrocio tra Via Cavallotti e Via di Portovecchio.

Lungo Via Pisa dovranno essere messe a dimora piante ad alto fusto nella misura di un soggetto ogni 10 ml.

L'attuazione è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

Nel sub-intervento 28/b si prevede la demolizione delle costruzioni precarie ivi esistenti e la realizzazione di attrezzature commerciali, stazione di servizio per il traffico automobilistico, autorimesse pubbliche e private.

E' ammessa la realizzazione di una o più funzioni tra quelle sopra descritte. In ogni caso le costruzioni realizzabili sull'area non potranno superare il volume di 2.000 mc.

Per le attrezzature commerciali dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella misura di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio.

Dovranno essere previste strade interne di servizio all'area d'intervento in modo tale da consentire l'accesso alle diverse funzioni senza interferire con il traffico di transito su Via Pisa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta con eventuale convenzione che disciplina la sistemazione degli spazi pubblici.

IU 29

L'isolato tra le Vie Ferrer, Salgari e Gori è in parte occupato da edifici residenziali a tre piani, collocati sul perimetro e da due casette minime. Altre residenze si trovano all'interno del cortile.

L'intervento è costituito dalla parziale ristrutturazione urbanistica del lato dell'isolato affacciato su Via Ferrer, con sostituzione di due casette minime e di quello affacciato su Via Salgari, con sostituzione del piccolo edificio residenziale a un piano. Al posto di queste costruzioni è previsto un fabbricato a destinazione d'uso mista: commerciale, direzionale e residenziale. Il corpo di fabbrica su Via Ferrer avrà un piano terreno di uso commerciale, con portici lungo la strada; tre piani superiori e un piano attico formato da alloggi con giardini pensili. Il corpo di fabbrica su Via Salgari è invece solo a due piani: il piano terreno, con portici è riservato a esercizi commerciali, il piano superiore è destinato a uffici.

Per l'intero complesso è ammesso un volume massimo di 11.000 mc. Si suppone che nel complesso troveranno posto 18 alloggi. Questo intervento è molto importante per la riqualificazione di un'area degradata e per costituire una spalla, formale e funzionale, all'antistante Piazza del Mercato. La piazza dovrà essere ben pavimentata e arredata; sotto ad essa saranno ricavati uno o due piani con garages, depositi, servizi al mercato. Sul lato meridionale la piazza sarà chiusa dagli alberi previsti per trasformare Via Ferrer in un viale. Il viale termina in un'area di verde pubblico, dove sono presenti alcune attività motivate dal vicino cimitero, che potranno essere col tempo trasferite nell'edificio dei macelli pubblici, in concomitanza con la riprogettazione del cimitero.

IU 30

L'intervento unitario propone il completamento dell'isolato sull'angolo tra Via Salgari e Viale Regina Margherita: Vengono proseguiti gli edifici in fregio a Via Salgari con altezza di cinque piani e in fregio a Viale Regina Margherita con altezza di tre piani. Gli edifici debbono conformarsi alle caratteristiche tipologiche e architettoniche di quelli esistenti, in modo che risulti un'operazione di semplice completamento.

Sono stimati 12 alloggi. *La volumetria massima realizzabile è pari a mc. 4.800.*

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 31

La sistemazione delle aree attualmente occupate da binari ferroviari, dalla stazione fino a Piazza Gramsci; della Piazza stessa, che costituisce un nodo urbano, funzionale e formale, di grande importanza e dei lati del parco ferroviario fronteggianti Viale Regina Margherita e Via Roma; sono gli aspetti della riqualificazione della città in questa parte.

Mentre per Piazza Gramsci sono previsti la formazione di uno spazio pedonale, un arredo verde di buon disegno e l'ampliamento dell'Albergo Moderno, sulle aree delle F.S. sono progettati due edifici. Uno in fregio a Viale Regina Margherita sull'attuale area di carico, a destra della stazione, a tre piani, della cubatura di 4.800 mc., destinato ad usi commerciali e direzionali per il quale non sono stabilite soluzioni tipo-morfologiche. Un secondo tra le Vie Carducci e Roma, conseguente all'arretramento dei binari e frontistante Piazza Gramsci. Questo edificio, della cubatura di 5.500 mc., è destinato a ospitare la nuova stazione al piano terreno, uffici e abitazioni ai piani superiori.

Connessa a questo intervento è la formazione di un parcheggio sotterraneo di 248 posti auto fra le Vie Carducci e Roma. Il parcheggio fa parte del piano della mobilità predisposto dal Comune. L'insieme di questi interventi, mentre tende a migliorare una parte urbana attualmente in condizioni degradate, dà luogo a un'area di terziario e di servizi, importante per la funzionalità della città.

La soluzione plano-volumetrica per il fabbricato della nuova stazione è indicata da un progetto, facente parte dell'allegato n. 3, da ritenersi di carattere orientativo.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento unitario è considerato di saturazione.

IU 32

Questo intervento unitario consiste nella sostituzione di un fabbricato ad uso produttivo con un edificio a due piani. Il piano terreno è destinato ad artigianato di servizio, che tuttavia non rechi disturbi o inquinamenti; il primo piano è a destinazione residenziale e contiene quattro alloggi. La cubatura totale è di mc. 3.800.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 33

A oriente di Monte Pitti, nella vallecchia del Fosso alle Sughere che termina sul complesso del Casone La Sughera, a monte della Via Giovanni Bachelet, è previsto dal piano vigente un insediamento di edilizia residenziale pubblica, di prossima realizzazione.

Con il presente intervento unitario si progetta il prolungamento dell'insediamento, per ulteriori 50 alloggi e per *una volumetria massima ammissibile di mc. 20.000*, in direzione del Casone La Sughera, senza peraltro impegnare le pendici collinari adiacenti, che sono di particolare interesse paesaggistico.

L'intervento è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 34

L'area è attualmente occupata da un deposito di materiali edili, retrostante gli immobili che prospettano su Piazza Dante Alighieri.

L'intervento ha lo scopo di recuperare quest'area tramite demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, creazione di spazi liberi nella corte dei nuovi edifici, realizzazione di un percorso pedonale dalla piazza al viale della Resistenza e di parcheggi pubblici.

La nuova edificazione, in sostituzione delle esistenti costruzioni, dovrà configurarsi come completamento del fabbricato in angolo tra Via Torino e Via Gobetti, del quale riprodurrà altezza, profondità e caratteri architettonici essenziali.

E' altresì ammessa l'edificazione di un ulteriore edificio in linea, sul confine nord del lotto.

La configurazione planimetrica risultante dagli edifici esistenti e da quelli previsti dall'intervento unitario, configurerà pertanto una corte interna aperta sul lato est, sul quale dovranno attestarsi il percorso pedonale, gli accessi carrabili e le aree di parcheggio pubblico.

Il piano terreno degli edifici di nuova costruzione potrà essere destinato ad usi commerciali, mentre i piani superiori saranno destinati esclusivamente ad usi residenziali.

Il volume complessivo delle nuove costruzioni non potrà superare i 6.000 mc.

Lungo il percorso pedonale tra la Piazza e viale della Resistenza, da questo separati, dovranno essere realizzati l'accesso carrabile alle nuove costruzioni e spazi pubblici di parcheggio non inferiori a mq. 600.

La soluzione plano-volumetrica degli edifici è prescrittiva.

L'intervento è assentibile tramite concessione diretta, subordinata a stipula di convenzione con il Comune per la realizzazione degli spazi pubblici.

L'intervento è considerato di saturazione.

IU 35

L'intervento si propone di liberare l'isolato da depositi e attività commerciali all'ingrosso, presenti attualmente nell'edificio che forma l'oggetto dell'IU 35.

Per tale fine l'intervento unitario prevede il mutamento della destinazione d'uso dei locali al piano terreno in usi residenziali, commerciali o direzionali e la contestuale sopraelevazione di un piano dell'edificio sul fronte strada, in allineamento con i fabbricati attigui, ai quali dovrà riferirsi per i caratteri tipo-morfologici e planovolumetrici. *La volumetria massima realizzabile con tale intervento è di mc. 600.*

Il piano primo dell'immobile sarà destinato esclusivamente ad usi residenziali e potrà essere realizzato solo in contemporaneità con il mutamento d'uso dei locali al piano terreno.

La residenza operaia (cfr. Carlo Cresti, Gabriella Orefice: "La residenza popolare e operaia a Piombino nel rapporto con lo sviluppo dell'industria siderurgica, 1888-1930") ha costituito un importante aspetto della storia urbana di Piombino, e si è relazionata con i piani, da quello dell'Ing. Orsini del 1899 al piano Pampana, a quello di Melograni del 1979.

Di fatto, si tratta di una vicenda che attraversa tutto il processo di trasformazione della città, dagli ultimi decenni del secolo scorso a oggi. I fabbricati e gli insediamenti di residenza operaia e popolare costituiscono un patrimonio di notevole valore storico, architettonico e urbanistico, oltre che sociale e culturale, che deve essere convenientemente tutelato.

La normativa di piano prescrive una conservazione generale, ma attenti studi sono necessari per stabilire modalità e tecniche di intervento di restauro.

La variante generale annette particolare importanza al quartiere Cotone - Poggetto: da un lato se ne profila il ricongiungimento alla città in conseguenza del processo di dismissione delle aree industriali comprese tra Viale Unità d'Italia e la vecchia sede della provinciale della Principessa; dall'altro si progetta un notevole intervento di ristrutturazione urbanistica.

In prossimità ai residui edifici della borgata operaia del Cotone, sono previsti alcuni edifici che, per disposizione e per caratteri tipologici e architettonici, completano la borgata. Non si è ritenuto opportuno replicare completamente l'assetto originario dell'insediamento, perchè era necessario reperire spazi pubblici.

Lo schema urbano è tuttavia di massima conservato; le modifiche principali riguardano una nuova piazza alberata di aspetto ottocentesco, e lo spostamento dell'edificio pubblico - l'allora chiesa asilo, costruita per iniziativa di Padre Giustino Senni - dall'angolo tra la strada provinciale e Via della Capriola, al lato occidentale della nuova piazza; ciò comporta la demolizione del fabbricato attualmente utilizzato per circolo sociale.

I nuovi edifici residenziali e l'edificio pubblico debbono riproporre l'impianto tipologico - architettonico originario; ne avranno pertanto le stesse dimensioni planimetriche e volumetriche.

I cinque fabbricati residenziali in linea, ciascuno di tre piani - il piano terreno è rialzato -, con quattro alloggi per piano, contengono in totale sessanta alloggi; gli spazi pubblici progettati all'interno dell'intervento unitario sono: la piazza su menzionata, un giardino, aree e percorsi pedonali.

Completa l'intervento la sostituzione dei manufatti sul lato meridionale dell'isolato adiacente alla ex Provinciale della Principessa. E' previsto un fabbricato a U in fregio alle strade, della cubatura di 5.500 mc., a due piani, di cui il terreno destinato a commercio e artigianato di servizio, il primo a residenza, presumibilmente per cinque alloggi. Questa sostituzione può essere di iniziativa privata e pur partecipando al disegno urbano dell'intervento unitario può essere realizzata indipendentemente dalle altre previsioni, salva la demolizione del fabbricato antistante che deve essere comunque attuata come premessa all'intervento.

In attesa dell'intervento di sostituzione, sull'edificio per il quale è prevista la demolizione, è ammessa la ristrutturazione edilizia del tipo d3.

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva. L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di un Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (L.167/62) o, alternativamente, di un Programma di recupero urbano (L. 493/93).

E' fatta salva la possibilità di attuazione diretta per l'intervento di sostituzione dei manufatti sul lato orientale dell'isolato adiacente alla ex Provinciale della Principessa.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 37

Le aree interessate dall'intervento unitario sono ubicate a monte del quartiere del Poggetto. Sono previsti quattro villini isolati bifamiliari. L'intervento pertanto, è costituito da otto alloggi **per una volumetria massima ammissibile di 3.200 mc.**

Parte delle aree comprese nell'intervento è riservata a orti urbani, realizzabili dal Comune o dai privati con apposita convenzione.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione, ed è compreso nel Piano di Zona di Edilizia Economica e Popolare (L. 167/62).

IU 38

Quest'altro piccolo intervento unitario di completamento del quartiere del Poggetto comprende 4 villini isolati, posti lungo una nuova strada di servizio da realizzare a confine con l'esistente zona di verde pubblico. **La volumetria massima realizzabile è di 3.200 mc.**

La soluzione plano-volumetrica è orientativa.

A termine della strada è prevista un'area di parcheggio alberata. L'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

ART. 39 AMBITI PRODUTTIVI

I terreni che si stendono dal Viale dell'Unità d'Italia a ovest, e dal Viale Regina Margherita, a sud, fino alla strada della Base Geodetica a nord, e al Fiume Cornia, a est, costituiscono gran parte del sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino. Destinati dal P.R.G. vigente a usi produttivi e in particolare all'industria siderurgica, formano un enorme ambito, in realtà molto differenziato per tipo e dimensioni di occupazione, per caratteristiche ambientali, per relazioni con l'abitato che ne occupa i perimetri e con il porto.

Luogo di un forte ruolo di Piombino nella realtà nazionale, anche se oggi ridimensionato per motivi strutturali, e di una spiccata identità sociale e politica, è certamente ancora il riferimento territoriale per lo sviluppo produttivo di Piombino.

Questo obiettivo dovrà tuttavia soddisfare alcune condizioni che la presente Variante Generale dispone:

- 1) il parallelo sviluppo di un valido sistema portuale integrato-commerciale, industriale, per passeggeri, per la pesca, turistico- che nei terreni in parola deve trovare congrue aree di servizio e un soddisfacente sistema di trasporti e comunicazione;
- 2) lo stabilirsi di un armonico rapporto con la città, basato per un verso su un generale miglioramento delle condizioni ambientali, e per altro verso sulla messa a disposizione di aree di delocalizzazione industriale, che possono assicurare il necessario respiro a un ambito urbano compreso tra la costa, il sistema collinare e, appunto, la zona industriale;
- 3) il formarsi di un moderno insediamento industriale, a cui non dovrebbero mancare anche livelli significativi di qualità morfologica, da programmare mediante organici piani di insediamento valutati assieme alla città.

Con la Variante Generale la grande zona industriale prevista dal P.R.G. vigente è stata articolata in vari ambiti, di diverse caratteristiche, insediative e funzionali, perimetrati negli elaborati grafici; per i quali valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 27.

L'ambito D1, tra Via della Principessa e il porto, comprende impianti industriali da contenere e progressivamente trasferire nel soprastante ambito D3, costituito da aree per nuovi impianti industriali, poste a sud di Via della Base Geodetica ed estese fino all'ambito del Fosso del Tombolo, di cui al successivo art. 52. La zona D1 comprende emergenze storico-documentali, da conservare al fine di costituire il Parco Archeologico Industriale, individuato negli elaborati grafici della Variante Generale con apposita perimetrazione e la sigla F4-3, per il quale valgono le norme di cui all'art. 10, lettera F4.

Gli ambiti industriali D2 sono caratterizzati da impianti industriali esistenti che si ritengono compatibili con l'assetto urbano; in essi si ammettono sostituzioni e nuove costruzioni. Tali ambiti sono quelli dell'Altoforno n° 4 e degli stabilimenti esistenti a sud della base geodetica.

In vicinanza della Chiusa, l'ambito D4 è caratterizzato da valori ambientali e paesaggistici da tenere in considerazione nella formazione dello strumento urbanistico attuativo.

All'interno della grande zona industriale la cui articolazione in vari ambiti produttivi è stata sopra descritta, si colloca l'area per l'impianto di smaltimento e di trattamento dei rifiuti civili e industriali prodotti nel bacino XV (F5) in località Ischia di Crociano.

Per l'ambito costituito dall'ex Icrof e dalle aree limitrofe, compreso nel quadrilatero delimitato a ovest da Viale Unità d'Italia, a sud da Viale della Resistenza, a nord dalla strada della Capriola e ad est dall'antico tracciato della "Strada Regia", valgono, oltre quelle generali, le seguenti disposizioni specifiche.

CITTA' FUTURA

Le aree comprese tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, la vecchia sede della S.P. della Principessa e il Viale della Resistenza, interessate dalla dismissione industriale, costituiscono la fondamentale riserva territoriale per i futuri processi di trasformazione della città.

Con l'espandersi verso sud l'industria ha compresso la città, sottraendole i terreni a nord, e ha dato luogo alla soluzione di continuità tra il quartiere Cotone-Poggetto e la città. La congiunzione tra i due settori urbani era di fatto già delineata nel piano Pampana del 1925. L'estendersi dell'industria ha inoltre spinto l'espansione urbana verso la collina occidentale (Salivoli) e ha degradato la zona orientale della città, per di più separando la città stessa dal suo porto.

Questa situazione può essere modificata in un futuro presumibilmente lontano.

Si renderanno disponibili estese aree di notevole importanza per il riequilibrio funzionale della città ottonovecentesca, per il trasferimento di attività commerciali direzionali e produttive in essa presenti, per la sua dotazione di spazi pubblici, oggi largamente carenti. Tali aree costituiranno una zona di espansione la cui attuazione è regolata dalle seguenti disposizioni:

- sulle aree sono ammissibili usi commerciali, direzionali, residenziali e produttivi
- il 60% della superficie totale deve essere destinato a spazi pubblici
- sul restante 40% è ammessa una densità territoriale massima di mc./mq. Gli standard di spazi pubblici, relativi alle destinazioni d'uso previste, debbono essere ricavati all'interno di questa superficie.
- Il tessuto urbanistico, la tipologia edilizia e la morfologia del nuovo insediamento dovranno uniformarsi a quelli della adiacente città ottonovecentesca, della quale costituisce prolungamento.
- Il Comune predisporrà il piano attuativo mediante il quale stabilirà dettagliatamente le caratteristiche di assetto e di uso della zona. Il piano pur esteso a tutta la zona interessata, potrà prevedere stralci attuativi che debbono tuttavia presentare organicità funzionale e morfologica.

E' altresì ammessa la possibilità di presentazione di un programma di recupero urbano ai sensi della Legge n. 493/1993.

- Ogni opera dovrà comunque essere preceduta da bonifica dell'area
- In attesa della predisposizione del piano attuativo le aree possono essere utilizzate anche parzialmente per deposito a cielo aperto.

Il tessuto urbanistico indicato nell'area di Città Futura rappresenta unicamente un suggerimento progettuale.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI GAGNO (D5)

In località Gagno, a Est della S.P. della Principessa e tra questa e il Fosso Montegemoli, in corrispondenza di un'ampia curva della linea ferroviaria, la cui modifica prevista dal vigente PRG viene confermata dalla Variante Generale, è stata ubicata una zona per piccole imprese industriali, artigianato e commercio.

Oltre a quanto stabilito per gli ambiti D5 nel precedente art. 27, lo strumento urbanistico attuativo alla cui approvazione è subordinata la edificazione, deve

prevedere una congrua area di verde pubblico a separazione dell'insediamento produttivo dal piccolo nucleo residenziale di Gagno, presente all'estremità meridionale della zona.

PARCO URBANO DEL GAGNO (F4.4)

A Nord di Gagno, in prossimità della zona industriale sopra descritta e dell'area di ormeggio delle Terre Rosse, di cui al successivo art. 40, è indicato un parco urbano, da destinare soprattutto ad attività sportive. Si propone di costituire un luogo ricreativo e di tempo libero in un contesto caratterizzato da consistenti presenze industriali; per tale motivo è da considerare in relazione all'ambito dell'ormeggio. Ci si propone inoltre di sanare una situazione di forte degrado dei terreni interessati dalla previsione, tanto più grave in quanto si trovano in corrispondenza dell'accesso alla città di Piombino. Di fatto, tutta la fascia di territorio da Fiorentina a Piombino deve essere oggetto di un programma di interventi di risanamento, di riqualificazione ambientale.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI SAN ROCCO (D5)

Il Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi di San Rocco è stato approvato dalla Giunta Regionale Toscana con atto n° 2646 del 28.3.1979 e disciplina l'edificazione nei 5 comparti previsti dal PRG in vigore prima della Variante Generale approvata nel 1981 (Delibera della G.R.T. n° 9603 del 27.8.81).

Il P.R.G., così come risulta dopo l'approvazione della Variante Generale sopra richiamata, include le aree del P.P. in oggetto nell'ambito delle sottozone D13 regolate dall'Art. 28 delle NN.TT.A.

Oggi risulta necessario riprogettare l'intero insediamento produttivo, ai fini di adeguare le attività in esso presenti alle nuove esigenze, di migliorare la quantità e la qualità dello standard di spazi pubblici, di stabilire gli usi della zona, di normare le presenze residenziali.

A tali fini la zona, perimetrata negli elaborati grafici della Variante Generale, è assoggettata a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica mediante il quale si stabiliranno le seguenti discipline:

- prescrizione per ogni attività esistente delle destinazioni d'uso e degli incrementi edilizi ammissibili, anche in difformità degli indici di zona, per motivate esigenze produttive, di sicurezza e di qualità dei servizi;
- reperimento all'interno della zona degli spazi pubblici in adeguamento agli standard stabiliti dal D.I. 1444/1968, al cui calcolo concorre la soprastante zona G2;
- miglioramento delle urbanizzazioni primarie;
- rimozione delle situazioni di degrado;
- definizioni di aree di completamento

In attesa dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, per gli edifici esistenti entro la zona sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE RETRO PORTUALE (D5 D12 D13)

L'ambito è caratterizzato da due aree separate dalla ferrovia per il porto: la prima, a sud, tra la ferrovia e V.le Regina Margherita; la seconda, a nord, tra la ferrovia e lo stabilimento Magona.

La prima area, della lunghezza di circa 400 metri e larga mediamente 30 metri, è occupata da vari fabbricati, alcuni dei quali in grave stato di degrado. La Variante Generale si propone la completa ristrutturazione urbanistica dell'area, destinandola ad attività produttive, direzionali e commerciali relazionate al contiguo porto. L'intervento deve interessare l'intera area e deve essere attuato mediante piano di recupero di iniziativa pubblica o privata. Esso può prevedere un incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente.

Dovranno tuttavia essere reperiti all'interno della zona gli spazi pubblici stabiliti dal D.I. 1444/1968, nella misura del 50% dello standard, trattandosi di area in zona di saturazione. In attesa dell'approvazione dello strumento attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La seconda area, alla quale si accede direttamente dalle banchine del porto, costituisce un'attrezzatura di supporto per le attività e i traffici commerciali.

In essa sono ammessi gli interventi e gli indici previsti per le sottozone D5, limitatamente alle attività inerenti i traffici commerciali del porto.

Potranno altresì essere destinate a piazzali per lo stoccaggio e la movimentazione delle merci in transito.

L'edificazione è subordinata alla redazione dello strumento urbanistico attuativo.

In attesa dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3.

ART. 40 AMBITI PER INFRASTRUTTURE PORTUALI (D14)

Comprendono il porto commerciale, il porticciolo di Marina, l'ormeggio della Chiusa e delle Terre Rosse, l'approdo turistico di Salivoli. Per il porto commerciale (art. 27: D14.1) la Variante Generale propone di sviluppare un sistema di funzioni industriali, commerciali, turistiche, per i passeggeri e per la pesca. Si individua pertanto nel porto l'occasione fondamentale per un'integrazione economica e sociale all'attuale monocultura industriale. Sono necessari, a questo fine: il collegamento diretto con la direttrice infrastrutturale tirrenica (strada e ferrovia); l'ampliamento delle aree portuali; la formazione di zone industriali sul territorio interno; la sistemazione delle aree urbane contermini ove collocare attività commerciali, residenziali, turistico-ricettive. Fanno parte di quest'ultimo obiettivo l'intelligente utilizzo dell'area di Poggio Batteria (IU 25) e la formazione del Parco della Tolla (F4 - 2).

Il porticciolo di Marina (art. 27: D14.3) è da considerare un ambito di interesse storico, artistico e ambientale da restaurare con accorte opere di conservazione. L'intervento è da valutare alla luce dell'operazione comprendente il riutilizzo della vecchia sede ospedaliera e la sistemazione di Piazza dei Grani, descritti al precedente Art. 35.

E' da ripristinare inoltre la vecchia sede della Lega Navale.

Lungo la Cornia Vecchia si è installato un ormeggio, detto delle Terre Rosse, di considerevoli dimensioni, che la Variante Generale conferma. E' necessario tuttavia sistemare convenientemente la zona, costituendo aree di verde pubblico lungo l'ormeggio, percorsi pedonali e ciclabili e centri di servizi: ristorante, bar, pronto soccorso, servizi igienici, cantiere per le manutenzioni e le piccole riparazioni. Il volume di tali manufatti, non più alti di un piano, non dovrà eccedere i 5.000 mc.; si preferiranno strutture in legno, con pannelli di tamponamento a colori vivaci, in modo da dar luogo a un' edilizia leggera, di poco impatto e facilmente trasformabile o eliminabile.

L'ormeggio delle Terre Rosse è stato perimetrato negli elaborati grafici della Variante Generale (art. 27: D14.4); esso sarà oggetto di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata. Il piano comprenderà la cosiddetta Chiusa: un'area di interesse ambientale, che può concorrere proficuamente alla formazione della zona ricreativa e sportiva prevista, nel rispetto dei suoi valori.

Caduta l'ipotesi di ampliamento del porticciolo di Marina, ubicato entro il centro storico di Piombino, è stato localizzato nel Golfo di Salivoli un approdo turistico di 400 posti barca, di cui alla D.C.R.T. n° 258 del 27 maggio 1992.

L'area interessata dall'approdo turistico, della superficie complessiva di mq. 120.000, interessa uno scorcio di spiaggia, di circa ml. 300, delimitata a monte dalla falesia di Salivoli e nei lati Est e Ovest rispettivamente dalla foce del Rio Salivoli e da un faraglione, noto come Strunzo di Orlando.

L'area destinata ad accogliere l'approdo è classificata D14.3 negli elaborati grafici. la realizzazione dell'approdo turistico è subordinata alla preventiva approvazione del progetto di massima da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 9.8.79 n° 36.

Il progetto di massima dovrà essere redatto in conformità agli standard urbanistici e nautici di cui ai punti A) e B) della deliberazione del Consiglio Regionale n° 258 del 27.5.1992.

Oltre ai servizi previsti dagli standard suddetti e fatte salve le eventuali prescrizioni dettate dall'autorità marittima è ammessa la realizzazione di edifici per servizi complementari comprendenti funzioni amministrative, direzionali, ristoro e svago, attività commerciali e assistenza tecnica.

I suddetti edifici, da ubicarsi nell'area banchinata in prossimità della falesia compresa all'interno dell'area di intervento, dovranno avere sviluppo lineare. Per ogni posto barca è altresì ammessa la realizzazione di un ripostiglio per il ricovero delle attrezzature nautiche con superficie utile massima di mq. 7 (sette). Tali ripostigli potranno essere collocati nell'ambito degli edifici per i servizi complementari o all'interno delle opere di protezione foranea o di quelle necessarie per il consolidamento della falesia, in modo tale da non costituire un elemento edilizio a sè stante sulle aree interessate dall'approdo. Il volume complessivo massimo ammesso è di mc. 9.000 e l'altezza massima di m. 7.00 da misurarsi dal piano di banchinamento, che può essere articolato anche su più livelli.

Non rientrano nel computo del volume e dell'altezza massima sopraindicata i locali tecnici in genere e gli impianti asserviti alla struttura portuale (torre di controllo e radioassistenza, cabina elettrica di trasformazione, camini di aereazione) e i ripostigli destinati al ricovero delle attrezzature nautiche ricavati all'interno delle opere di protezione foranea o di consolidamento della falesia.

Con riferimento ai seguenti temi specifici:

- a) Paesaggistico - ambientale
- b) idrogeologico
- c) viabilità
- d) centralina di spinta delle acque nere

è fatto obbligo al concessionario di:

- impiegare nella realizzazione dei moli mantellata di massi naturali;
- impiegare nella realizzazione di opere di consolidamento in elevazione o di edifici paramenti in pietra naturale o in laterizio in vista;
- realizzare, ai fini dell'approvvigionamento idrico, due reti distinte di distribuzione per gli usi potabili e non potabili;
- eseguire le opere di bonifica, consolidamento e stabilizzazione della falesia in conformità al relativo progetto;
- impiantare sulla falesia bonificata e consolidata idonee essenze mediterranee arbustive;
- risagomare la foce del Rio Salivoli;
- realizzare il raccordo stradale di collegamento tra la banchina portuale e la viabilità urbana nonché le eventuali opere di regolamentazione del traffico che si rendessero necessarie a conclusione di una fase sperimentale;
- garantire l'accessibilità all'esistente centralina di spinta delle acque nere e ai relativi impianti ed eseguire le opere necessarie alla deviazione del "troppo pieno" all'esterno dello specchio liquido protetto;
- garantire l'uso sociale e collettivo della spiaggia esterna alla struttura portuale, perimetrata negli elaborati grafici, mediante interventi intesi a migliorare la qualità della balneazione che saranno disciplinati da apposita convenzione.
- adottare idonee soluzioni tecniche tese ad impedire che sostanze inquinanti liquide e solide presenti all'interno dello specchio liquido protetto fuoriescano dall'imboccatura dell'approdo turistico. Risultano altresì vincolanti e prescrittivi, in sede di progettazione dell'approdo turistico i seguenti parametri:
- la superficie dell'ambito territoriale classificato D14.3;
- la superficie dello specchio liquido protetto in ragione di mq. 40.000 al netto dell'ingombro totale delle opere di protezione comprendente anche la sezione immersa delle stesse;
- il numero complessivo di 400 posti barca, il numero massimo di 400 ripostigli per il ricovero di attrezzature nautiche e la superficie utile degli stessi in ragione di mq. 7.00 ciascuno;
- le prescrizioni in merito all'ubicazione, alle indicazioni tipologiche, al volume e all'altezza massima dei servizi complementari;

- gli standard urbanistici e nautici di cui alla DCR 258 del 27.5.1992.

Il disegno del raccordo della banchina portuale con la viabilità urbana deve considerarsi indicativo; la sua esatta definizione avverrà in concomitanza con il progetto di massima.

Per la realizzazione e gestione dell'approdo turistico di SALIVOLI e delle attrezzature e servizi in esso previsti, i soggetti interessati, siano essi pubblici o privati, dovranno richiedere la concessione dei beni demaniali dello STATO - Ramo Marina Mercantile su cui ricade la presente infrastruttura.

Tale richiesta sarà accompagnata dal Progetto Esecutivo dell'Approdo Turistico e delle relative attrezzature e servizi redatto in conformità al prescritto progetto di massima ai sensi della L.R. n. 36/1979.

La suddetta concessione demaniale costituisce il titolo necessario per la richiesta all'Amministrazione Comunale della concessione edilizia per la costruzione di cui trattasi.

La concessione edilizia comunale sarà rilasciata previa stipula di una convenzione concernente la realizzazione e la gestione dell'approdo e, in particolare, quanto segue:

- *durata della concessione e termini di un suo eventuale rinnovo;*
- *le finalità sociali da rispettare in ordine alla libertà di accesso all'area interessata dall'approdo, ai prezzi, al numero dei posti barca convenzionati e/o riservati a particolari categorie di imbarcazioni e/o diportisti, orari pubblici esercizi;*
- *le caratteristiche tecniche delle opere da realizzare;*
- *le modalità e i tempi di attuazione;*
- *le modalità di gestione tecnica di servizi, attrezzature e impianti;*
- *gli obblighi in ordine alla manutenzione, sorveglianza dell'area interessata dall'approdo e regolamentazione degli scarichi delle acque nere;*
- *gli obblighi in ordine ad eventuali interventi da realizzare all'esterno dell'area destinata all'approdo turistico con particolare riferimento alla adiacente spiaggia, ai fini di un adeguato uso sociale e collettivo della stessa;*
- *congrue garanzie finanziarie.*

L'area interessata dall'APPRODO TURISTICO DI SALIVOLI, della capacità ricettiva di 400 posti barca, contemplato dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 258 del 27.5.1992 con cui è stato approvato il rinnovo, con aggiornamenti e modifiche, del Piano Regionale di Coordinamento dei Porti e degli Approdi Turistici della Toscana, è quella individuata nel prospetto di fattibilità di cui alla Relazione Programmatica approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.6422 del 27.6.1994 ed investe uno scorcio di spiaggia di circa 300 ml. delimitata a monte dalla falesia di Salivoli e nei lati Est ed Ovest

rispettivamente dalla foce del Rio Salivoli e da un faraglione noto come "Strunzo d'Orlando".

L'area destinata ad accogliere l'approdo è classificata AT negli elaborati grafici di cui all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. La realizzazione dell'approdo turistico è subordinata alla preventiva approvazione del progetto di massima da parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 9.8.1979 n.36.

Il progetto di massima dovrà essere redatto in conformità agli standards urbanistici e nautici di cui ai punti A) e B) della deliberazione del Consiglio Regionale n° 258 del 27.5.1992.

Oltre ai servizi previsti dagli standards suddetti e fatte salve le eventuali prescrizioni dettate dall'autorità marittima è ammessa la realizzazione di edifici per servizi complementari comprendenti funzioni amministrative, direzionali, ristoro e svago, attività commerciali e assistenza tecnica.

I suddetti edifici, da ubicarsi nell'area banchinata in prossimità della falesia compresa all'interno dell'area d'intervento, dovranno avere sviluppo lineare. Il volume complessivo massimo ammesso è di mc. 3000 e l'altezza massima di un piano sulla quota del banchinamento che può essere articolato anche su più livelli.

Non rientrano nel computo del volume e dell'altezza massima sopraindicati i locali tecnici in genere e gli impianti asserviti alla struttura portuale (torre di controllo e radioassistenza, cabina elettrica di trasformazione, camini di aereazione).

Con riferimento ai seguenti temi specifici:

- a) PAESAGGISTICO-AMBIENTALE;*
- b) IDROGEOLOGICO;*
- c) VIABILITA';*
- d) CENTRALINA DI SPINTA DELLE ACQUE NERE;*

è fatto obbligo al concessionario:

- impiegare nella realizzazione dei moli mantellata di massi naturali;*
- impiegare nella realizzazione di opere di consolidamento in elevazione o di edifici paramenti in pietra naturale o laterizio in vista;*
- realizzare, ai fini dell'approvvigionamento idrico, due reti distinte di distribuzione per gli usi potabili e non potabili; per gli usi non potabili l'approvvigionamento non dovrà gravare sulla rete dell'acquedotto comunale;*
- eseguire le opere di bonifica, consolidamento e stabilizzazione della falesia in conformità al relativo progetto;*
- impiantare sulla falesia bonificata e consolidata idonee essenze mediterranee arbustive;*
- risagomare la foce del Rio Salivoli;*

- realizzare il raccordo stradale di collegamento tra la banchina portuale e la viabilità urbana nonché le eventuali opere di regolamentazione del traffico che si rendessero necessarie a conclusione di una fase sperimentale;
- garantire l'accessibilità all'esistente centralina di spinta delle acque nere e ai relativi impianti ed eseguire le opere necessarie alla deviazione del "troppo pieno" all'esterno dello specchio liquido protetto.
- garantire l'uso sociale e collettivo della spiaggia esterna alla struttura portuale, perimetrata negli elaborati grafici, mediante interventi intesi a migliorare la qualità della balneazione che saranno disciplinati da apposita convenzione.
- adottare idonee soluzioni tecniche tese ad impedire che sostanze inquinanti liquide e solide presenti all'interno dello specchio liquido protetto fuoriescano dall'imboccatura dell'Approdo Turistico.

Risultano altresì vincolanti e prescrittivi, in sede di progettazione dell'approdo turistico i seguenti parametri:

- la superficie dell'ambito territoriale classificato AT (Approdo Turistico);
- la superficie dello specchio liquido protetto in ragione di mq. 40.000 al netto dell'ingombro totale delle opere di protezione comprendente anche la sezione immersa delle stesse;
- il numero complessivo di 400 posti barca;
- le prescrizioni in merito all'ubicazione, alle indicazioni tipologiche, al volume e all'altezza massima dei servizi complementari;
- il limite di mq. 15.000 per la superficie a parcheggio e comunque non oltre la quota di standards urbanistici previsti per legge;
- gli standards urbanistici e nautici di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 258 del 27.5.1992.

Deve considerarsi indicativa la rappresentazione grafica del raccordo di collegamento tra la banchina portuale e la viabilità urbana la cui esatta definizione è rimandata alla redazione del progetto di massima.

L'area che accoglie il PORTICCIOLO DI MARINA, ubicato in fregio al centro storico della città, è costituita dall'esistente specchio liquido protetto di interesse storico, artistico e ambientale (ad est) con annesso piazzale di alaggio di recente realizzazione (ad ovest).

Tale ambito, classificato AT negli elaborati grafici di cui all'art. 1 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, presenta caratteristiche di rilevante interesse paesaggistico da valorizzare mediante accorte opere di ristrutturazione edilizia "D1" di cui all'allegato alla L.R. 59/1980 con conservazione della

caratteristiche esterne degli edifici, salvo idonea normativa ai sensi degli artt. 5/7 L.R. 59/1980. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale delle attrezzature e degli immobili esistenti e al loro riuso per attività di servizio connesse alla nautica e/o ad essa complementari.

E' ammessa in ogni tempo la realizzazione di opere a mare di protezione dell'imboccatura del porto e degli scivoli di alaggio esistenti. I progetti relativi, fatte salve le prescrizioni dell'autorità marittima, dovranno essere accompagnati da una dettagliata relazione geologica dell'area interessata e da uno studio delle correnti marine interessanti il paraggio.

(N.B.: disposizioni normative risultanti dalla Variante per l'approdo Turistico di Salivoli, adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 166 del 17.07.1994 e approvata in via definitiva dalla Regione Toscana con atto della Giunta n. 4.551 del 18.12.1995)

ART. 41 AMBITO DI FIORENTINA

L'abitato di Fiorentina, oggi degradato da un intenso traffico di transito, anche di mezzi pesanti, può avere varie interessanti funzioni, sia in rapporto al sistema territoriale costiero occidentale, trovandosi all'inizio della strada parco della Principessa, sia in rapporto alla città di Piombino di cui costituisce un punto di accesso.

Se per un verso, è da allontanare il traffico di transito, pur tenendolo adiacente all'abitato in modo da poterlo servire, dall'altro va costituito un centro di servizi, ricettivo e commerciale, accompagnato da un leggero incremento residenziale.

Il complesso di servizi è illustrato nel successivo art. 42, con la sigla IU 39; sul restante abitato, corrispondente alle zone B del vigente PRG, le discipline delle categorie d'intervento e delle destinazioni d'uso ammissibili sono indicate puntualmente sugli elaborati grafici della Variante Generale, per edifici o insieme di edifici. Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale.

ART. 42 INTERVENTI UNITARI

IU 39

L'obiettivo principale per la riqualificazione dell'abitato di Fiorentina consiste nell'allontanamento del traffico di transito proveniente dalla S.P. della Principessa e dalla S.P. 23 bis. Il transito avverrà all'esterno, sul lato orientale di Fiorentina. La soluzione dell'incrocio che compare sugli elaborati grafici è del tutto indicativa. La strada ora attraversante l'abitato viene trasformata in viale urbano, con alberatura laterale, percorsi pedonali e ciclabili.

Gli spazi del grande parcheggio pubblico esistente all'interno dello svincolo stradale e quelli ad ovest della S.P. della Principessa, oggi caratterizzati da attività

degradanti (piazzali delle agenzie di trasporto), saranno riqualificati con arredi e spazi di tipo urbano, con la previsione di un complesso edilizio con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive e residenziali; con la formazione di un parcheggio attrezzato e custodito a servizio del porto e della costa occidentale.

Per il perseguimento di questi obiettivi, l'IU 39 è articolato nei sub-interventi 39/a e 39/b, di seguito descritti e normati.

Il sub-intervento 39/a comprende le aree pubbliche ad est della S.P. della Principessa.

Tali aree dovranno essere trasformate in parte in piazza alberata; la restante parte accoglierà un complesso edilizio con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, turistico-ricettive e residenziali.

Il volume edificabile per il suddetto complesso è di mc. 8.500, di cui 2.000 mc. per residenza, pari a 6 alloggi.

La soluzione planovolumetrica è indicativa.

L'intervento è subordinato a strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

Il sub-intervento 39/b comprende le aree private ad ovest della S.P. della Principessa.

Tali aree dovranno essere liberate dalle attuali funzioni e riutilizzate per la creazione di un parcheggio pubblico (attrezzato e custodito a servizio del porto e della costa occidentale) e per la realizzazione di un edificio con destinazione d'uso turistico-ricettiva e commerciale, di due piani fuori terra, della cubatura massima di mc. 4.500.

Gli spazi non impegnati dalla costruzione, in misura comunque non inferiore a mq. 5.500, saranno ceduti gratuitamente al Comune da parte degli attuatori del sub/intervento unitario 39/b.

Il Comune potrà utilizzare tali terreni per la realizzazione del parcheggio attrezzato a servizio del porto e della costa, se del caso realizzato e gestito da privati.

La soluzione plano-volumetrica riportata negli elaborati grafici della Variante Generale ha carattere indicativo.

L'intervento, se conforme alla soluzione indicativa, è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata.

Ferme restando le quantità edificabili e di spazi pubblici, mediante piano attuativo è possibile proporre diverse soluzioni per la localizzazione dell'edificio e del parcheggio.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 40

Si tratta di un intervento di espansione consistente in sei villini isolati a due piani, per una cubatura complessiva pari a 4.800 mc., disposti sul terreno in modo tale da consentire la formazione di un vasto spazio pubblico e di una nuova strada di accesso al settore occidentale dell'abitato di Fiorentina.

Gli spazi pubblici previsti nell'intervento unitario saranno ceduti gratuitamente al Comune. La strada e i parcheggi saranno realizzati dagli attuatori dell'intervento.

la soluzione planovolumetrica riportata negli elaborati grafici ha carattere indicativo.

L'intervento, se conforme alla soluzione indicativa, è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata.

Ferme restando le quantità edificabili e di spazi pubblici, mediante piano attuativo potrà essere proposta una diversa distribuzione degli edifici nelle aree d'insediamento.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 41

Per il risanamento ed il riordino urbanistico dei terreni a monte delle case esistenti al margine settentrionale dell'abitato di Fiorentina (oggi caratterizzati dalla presenza di manufatti precari e da funzioni degradanti), è prevista un'addizione residenziale sulle aree stesse.

L'edificazione nelle aree suddette rende necessario l'adeguamento delle strade interne esistenti ed il loro raccordo con la viabilità prevista all'interno dell'IU 40 al fine di evitare che il nuovo carico insediativo della zona utilizzi esclusivamente la strada esistente (di sezione inadeguata) che si immette sulla S.P. della Principessa in posizione critica per l'esistenza di uno svincolo e di una curva che limita la visibilità.

L'addizione residenziale prevista consiste in sette villini binati ad un piano per un totale di 14 alloggi e una cubatura massima di 5.600 mc.. E' altresì prevista la realizzazione di un villino ad un piano, per una cubatura massima di 400 mc., nel lotto ricompreso nell'intervento unitario, posto nella parte sud e confinante con edifici di recente costruzione, a cui dovrà uniformarsi tipologicamente. L'intervento comprende aree a parcheggio e spazi a verde, così come indicato negli elaborati grafici della Variante Generale.

La soluzione plano-volumetrica ha carattere indicativo.

L'intervento, se conforme alla soluzione indicativa, è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata.

Mediante piano attuativo potrà essere proposta una diversa dislocazione delle aree d'insediamento e degli spazi pubblici, fermo restando la viabilità e la localizzazione del villino di mc. 400 previsti dalla Variante Generale.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

CAPO II

SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

ART. 43 AMBITO DI BARATTI

L'ambito di Baratti è considerato di altissimo valore ambientale e paesaggistico, da recuperare prima di tutto liberandolo dal grave carico urbanistico e dall'uso

degradante. A tali fini la Variante Generale fa previsioni turistico ricettive verso l'interno - Poggio all'Agnello, S. Albinia - e propone un riordino complessivo riguardante il traffico, i parcheggi, l'uso del patrimonio edilizio esistente. Per quest'ultimo aspetto negli elaborati grafici sono indicati per edificio le destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili. Sono inoltre perimetrata e individuate mediante numerazione progressiva le aree interessate dagli interventi unitari.

ART. 44 AMBITO DI POPULONIA

Per l'ambito di Populonia sono confermati il piano particolareggiato di esecuzione vigente e la relativa disciplina urbanistica.

Per la zona cimiteriale F6 sottoposta a conservazione (categoria d'intervento C) per il suo valore architettonico e storico documentale, è ammesso l'ampliamento fino al raddoppio della superficie attualmente utilizzata, avendo cura di eseguire gli interventi in modo tale da contestualizzarli con l'esistente per tipologie, materiali, finiture e arredi vegetazionali nelle aree appositamente individuate nella tav. 2.1 .

ART. 45 AMBITO DI POPULONIA STAZIONE - POGGIO ALL'AGNELLO

Nel quadro dell'assetto del sistema territoriale che comprende il promontorio e il Golfo di Baratti particolare importanza assume l'ambito costituito dall'abitato di Populonia Stazione e dal complesso di Poggio all'Agnello, in quanto formano, assieme al campeggio di S. Albinia, la struttura turistica della costa occidentale.

Mentre per Poggio all'Agnello è previsto un recupero basato sulla conservazione per destinazione d'uso alberghiera, descritto al successivo art. 46 (IU 42), per l'abitato di Populonia Stazione sono stabiliti in generale, salvo diversa indicazione negli elaborati grafici, la conferma delle destinazioni d'uso in atto e la ristrutturazione edilizia leggera con mantenimento del tessuto urbanistico esistente, in quanto lo si ritiene di buona qualità complessiva. Nuove aree di verde pubblico sono indicate tra l'abitato e il complesso di Poggio all'Agnello; ciò permette di ubicare la chiesa all'interno dell'abitato, al posto di un piccolo giardino esistente.

ART. 46 INTERVENTI UNITARI

IU 42 (D11)

Poggio all'Agnello, e l'adiacente abitato di Populonia Stazione, formano il centro di servizio turistico-ricettivo relativo alla costa ovest (Golfo di Baratti).

Questa caratterizzazione funzionale si persegue con due sub-interventi unitari: il 42/a e il 42/b.

Nel sub-intervento 42/a è previsto il recupero funzionale del complesso del Podere Poggio all'Agnello e la creazione di aree per la sosta dei veicoli che debbono essere allontanati dal Golfo di Baratti.

La Variante Generale recepisce e fa integralmente salvi i contenuti del vigente Piano di Recupero ad albergo e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R. 78/81 (riconducibili alla destinazione D11 della Variante stessa) approvato dalla G.R.T. con atto n. 11206 del 21.11.1994, corredandolo nel contempo con aree per campi di gioco,

di sosta e per quant'altro possa servire in termini di sistemazioni a terra e di arredo vegetazionale.

Oltre al recupero del complesso del Podere Poggio all'Agnello, è prevista un'area attrezzata (D10) per le soste lunghe dei campers (per circa 200 posti letto) e un'area a parcheggio (G4) per i veicoli che debbono essere allontanati dal Golfo di Baratti.

Entrambe le aree dovranno essere separate dal complesso turistico del Podere di Poggio all'Agnello e dall'abitato di Populonia Stazione da consistenti schermature arboree e da spazi di verde.

I parcheggi dovranno inoltre essere disimpegnati da una nuova strada sul lato ovest, mentre il viale esistente di collegamento tra i due abitati avrà funzioni pedonali. I terreni destinati a verde pubblico (G3) dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune.

Ferma restando l'efficacia del Piano di Recupero già approvato, gli interventi aggiuntivi previsti nel sub-intervento 42/a sono attuabili mediante piano attuativo.

Nel sub-intervento 42/b è prevista la realizzazione di due fabbricati costituiti ciascuno da sei villini a schiera, di due piani, per complessivi 4.800 mc., con interposto percorso pedonale per consentire l'accesso alle aree pubbliche previste sul retro degli stessi. La soluzione planovolumetrica ha carattere orientativo.

Le aree pubbliche sono costituite da uno spazio a verde attrezzato e da un'area per la realizzazione di un edificio di culto.

L'area a verde dovrà essere sistemata dai soggetti attuatori del sub-intervento, mentre quella riservata all'edificio per il culto dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

L'attuazione del sub-intervento 42/b è assentibile mediante concessione diretta.

IU 43 (D9)

Si prevede di ampliare l'attuale campeggio nella misura indicata dagli elaborati grafici della Variante Generale, in modo da costituire un organico insediamento campeggio e villaggio, di cui alla L.R. 79/81, attestato sulla strada provinciale della Principessa che, col completamento della Nuova Aurelia e della 398 fino a Montegemoli, verrà trasformata in strada-parco. Le aree in ampliamento saranno utilizzate prevalentemente per servizi, attrezzature collettive e arredi vegetazionali. Considerato il parametro di 120 mq. per persona ospitata, l'insediamento potrà passare da 400 a 1.745 posti letto. La previsione è relazionata al riordino della costa occidentale (Baratti); difatti, il campeggio di S. Albinia e il complesso alberghiero di Poggio all'Agnello sono le strutture turistico ricettive sulle quali spostare gli attuali carichi gravanti sulla costa.

L'attuazione della previsione richiede piano attuativo di iniziativa pubblica; naturalmente è fatta salva la facoltà di attuare le previsioni del PIP sulle aree acquisite dal Comune.

IU 44

(stralciato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.343)

IU 45

All'ingresso del nucleo di Baratti, sulla sinistra, si vede un bell'edificio, opportunamente schedato col numero 42 nell'indagine sul patrimonio edilizio. Sfortunatamente, prima dell'edificio, tra questo e l'incrocio stradale esiste una situazione di degrado, caratterizzata anche da un'edilizia di infima qualità.

L'intervento unitario che fa parte del parco archeologico di Baratti - Populonia, di cui al successivo art. 53, prevede una decisa riorganizzazione del sito, mediante un intervento di restauro e dell'edificio in parola, la demolizione o la totale ristrutturazione delle altre costruzioni indicate sugli elaborati grafici della Variante Generale e la loro sostituzione con un nuovo edificio; di tipologia, disposizione e caratteristiche architettoniche conformi a quello conservato; la formazione di aree pedonali e la riduzione dei parcheggi. E' ammesso un aumento di 800 mc. della volumetria esistente degli edifici demoliti o totalmente ristrutturati. Per questi sono stabilite destinazioni d'uso commerciali e turistiche al piano terreno, e residenziali turistiche al piano superiore; l'intervento su di essi è subordinato ad approvazione di piano di recupero.

Per gli altri edifici presenti nell'ambito unitario valgono le destinazioni d'uso e le categorie di intervento indicate sugli elaborati grafici.

CAPO III

SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO ORIENTALE O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

ART. 47 INTERVENTI UNITARI

Sono di seguito descritti e disciplinati gli interventi di riordino e di incremento delle strutture ricettivo-turistiche esistenti nel sistema territoriale costiero orientale. Ciascuno di essi è individuato con le lettere IU e numerazione progressiva.

La Variante Generale, per quanto riguarda il settore turistico, si basa in grande misura sul miglioramento qualitativo e sul potenziamento del sistema ricettivo esistente, integrato con le operazioni di organizzazione degli accessi, dell'uso della spiaggia, della sosta degli automezzi, di tutela e promozione delle zone agricole, di difesa degli aspetti ambientali e paesaggistici. Di fatto, il sistema territoriale costiero orientale, tolte ovviamente le aree industriali, può considerarsi un parco naturalistico balneare da assoggettare a un assetto unitario e ad una gestione integrata, con lo spirito e con le finalità illustrati nell'art. 5: sistemi territoriali.

IU 46 (D9)

L'intervento è preordinato all'ampliamento, alla riclassificazione tipologica e all'innalzamento degli standards qualitativi dell'esistente campeggio "Orizzonte".

Ad esso si applicano le disposizioni normative delle sottozone D9 (art. 27 delle n.t.a.), integrate dalle seguenti disposizioni.

La capacità ricettiva complessiva dell'insediamento è fissata in 1.688 posti letto, di cui 1.488 già esistenti.

I 200 posti letto di nuova previsione potranno essere realizzati solo in ampliamento dell'insediamento turistico esistente con il quale dovranno costituire un complesso a gestione unitaria.

Le previsioni dell'IU 46 sono attuabili previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. E' ammessa la presentazione di un piano attuativo limitato ai soli interventi di riqualificazione del campeggio esistente.

IU 46 bis

Nelle aree comprese tra l'impianto di distribuzione carburanti ed il campeggio "Orizzonte", è ammesso l'ampliamento dei locali esistenti ad uso bar/ristoro per un volume massimo di mc.600.

E' altresì ammessa la realizzazione di locali da destinare ad attrezzature turistico ricettive di tipo alberghiero, così come definite dalla L.R. n.78/81, per un volume massimo di mc.600, pari a 20 posti letto .

Le costruzioni, di un piano fuori terra, dovranno configurare un complesso morfologicamente unitario.

I locali destinati ai servizi ed alla ricettività alberghiera dovranno essere separati dalle aree dell'impianto di distribuzione carburanti da consistenti arredi vegetazionali e, se necessario, da barriere di protezione antirumore.

IU 47 (D9 D10 D11)

"Nel sistema territoriale costiero orientale esiste il campeggio "Riotorto", in prossimità di un interessante complesso edilizio già in parte utilizzato a scopi turistici; le due preesistenze costituiscono la base per una previsione di largo obiettivo turistico-ricettivo a supporto della costa orientale.

L'intervento unitario comprende: la riclassificazione tipologica D9 dell'esistente campeggio; aree D9 per l'ampliamento o per il nuovo insediamento di attrezzature a campeggio o villaggio; il recupero ed il riuso per attrezzature alberghiere e residenze turistico-alberghiere D11 del complesso edilizio esistente con possibilità di limitati incrementi volumetrici; un nuovo insediamento per attrezzature alberghiere D11; la sistemazione di un'area D10 per la sosta dei camper.

Le previsioni dell'IU 47 sono attuabili tramite i sub-interventi 47/a, 47/b, 47/c, di seguito descritti e normati.

Nel sub-intervento 47/a sono ricomprese le sottozone D9 e D10 perimetrate negli elaborati della Variante Generale.

Nella sottozona D9, ai 384 posti letto esistenti nel campeggio "Riotorto", si potranno aggiungere 1.250 posti letto in campeggio e villaggio, per un totale di 1.634. I nuovi posti letto possono essere utilizzati per l'ampliamento del campeggio esistente o per la realizzazione di nuovi insediamenti.

Nella sottozona D10 sono previste aree attrezzate per la sosta di 200 campers, equivalenti a 800 posti a persona.

L'insieme delle previsioni del sub-intervento 47/a sono attuabili previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel quale siano definite e disciplinate le relazioni funzionali tra i vari insediamenti e le diverse tipologie ricettive.

Nel sub-intervento 47/b è ricompresa la sottozona D11 caratterizzata dal complesso edilizio esistente. Sono ammessi interventi di restauro conservativo "c" di cui al precedente art. 7 e destinazioni d'uso ad albergo e residenze turistico-alberghiere. Nell'ambito del riuso funzionale del complesso esistente, al solo fine di incrementarne le dotazioni ricettive e di servizio, è ammesso un aumento volumetrico nella misura di 600 mc. in aggiunta all'edificio principale. Nell'ambito del suddetto sub-intervento sono ammessi 50 posti letto. L'intervento è assentibile tramite piano di recupero.

Nel sub-intervento 47/c è ricompresa la sottozona D11 destinata alla realizzazione di un nuovo insediamento alberghiero, di cui alla L.R.T. n. 78/81. Nel suddetto insediamento sono ammessi 50 posti letto ed una cubatura massima di mc. 4.000, comprensiva dei volumi esistenti, in fabbricati con non più di due piani fuori terra. L'intervento è assentibile tramite piano urbanistico attuativo. Complessivamente nell'IU 47 sono previsti 2.534 posti letto.

IU 48 (D9 D10)

Ripetiamo che le previsioni di sviluppo del settore turistico sono basate fundamentalmente sul potenziamento e sulla riqualificazione delle strutture esistenti e sul recupero di immobili e di complessi che possono assumere appropriate funzioni turistiche, naturalmente nel pieno rispetto delle loro caratteristiche storiche, artistiche e ambientali.

Inoltre, richiamiamo ancora una volta l'attenzione sul fatto che tutti gli interventi turistico - ricettivi rispondono alle verifiche di cui alla direttiva regionale 47/90 e che sono conformi alla disciplina paesaggistico- ambientale che fa parte organica della Variante Generale.

In tale ottica si prevedono l'incremento del campeggio Pappasole da 2.000 a 2.370 posti letto, la sua riclassificazione tipologica di cui alle aree D9 normate al precedente art. 27 e la formazione di un'area di sosta camper, della superficie di mq. 5.000, per 200 posti letto.

L'intervento è soggetto a strumento urbanistico attuativo.

IU 49 (D11)

Anche questo intervento è compreso nel criterio del soddisfacimento degli obiettivi turistici mediante recupero del patrimonio edilizio esistente; siamo infatti in presenza dell'interessante complesso di Carbonifera, non più utilizzato per le originarie attività agricole, che può essere destinato a funzioni alberghiere e residenze turistiche alberghiere, di cui alla L.R. 78/81, per un totale di 107 posti letto. Mentre questo complesso va assoggettato alla categoria di intervento di restauro c, è ammesso

l'incremento volumetrico, per un massimo di 3.000 mc., da farsi replicando, con caratteri architettonici simili, parte dell'edificio principale sul lato opposto ad esso, in modo da costituire un suo parziale doppio frontistante.

L'addizione deve costituire con l'esistente un insieme organico, rispettoso degli aspetti architettonici ed ambientali del complesso esistente.

L'intervento unitario è soggetto a piano di recupero.

IU 50 (D11)

Questo intervento persegue l'evidente e importante fine di liberare un tratto di costa, di rilevante interesse ambientale e paesaggistico, dagli insediamenti dell'esistente villaggio turistico "Torre Mozza" che insistono sulla spiaggia e sulla duna.

Se ne prevede il trasferimento sui terreni retrostanti a monte del fosso Cervia, esterni al sistema dunale litoraneo. Su tali aree, unitamente a quelle dell'esistente villaggio ricomprese nell'intervento unitario, è ammessa la rilocalizzazione delle attrezzature ricettive e la loro riclassificazione tipologica ad albergo e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R.T. n. 78/81, con l'osservanza delle disposizioni di cui alla presente norma.

Le aree dell'esistente villaggio non ricomprese nell'intervento unitario dovranno essere recuperate sotto il profilo paesaggistico tramite interventi volti alla ricostituzione della duna e della vegetazione pioniera; una volta ricostituito l'ambiente dunale, dette aree saranno aperte all'uso pubblico.

Nelle aree dell'esistente villaggio ricomprese nel perimetro dell'intervento unitario, possono essere mantenuti gli esistenti servizi; nelle aree retrodunali possono altresì essere localizzate anche parte delle attrezzature ricettive del nuovo insediamento alberghiero, compatibilmente con la conservazione del patrimonio arboreo e nel rispetto delle esigenze connesse alla funzionalità idraulica ed alla manutenzione del fosso Cervia. Le nuove attrezzature non dovranno, in ogni caso, interessare le aree caratterizzate da duna consolidata.

Le aree caratterizzate da duna consolidata, da sedimenti di duna e le aree retrodunali, sono individuate negli elaborati grafici della Variante Generale.

La strada sull'argine del fosso Cervia deve avere un uso esclusivamente pedonale; pertanto deve essere realizzata la nuova viabilità di accesso individuata negli elaborati cartografici della Variante Generale, a monte delle aree dell'intervento unitario, terminante in un parcheggio pubblico.

Oltre alle disposizioni generali di cui all'art. 27, l'intervento unitario è soggetto ai seguenti indici e parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc./mq.*
- altezza massima delle costruzioni: ml. 6 per quelle localizzate a nord del fosso Cervia, ml. 4 per quelle localizzate a sud.*

I volumi dei servizi dell'esistente villaggio, per i quali è consentito il mantenimento nel quadro della riorganizzazione tipologica e funzionale dell'insediamento, sono computati ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale dell'intervento unitario.

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione tipologica ed ambientale descritti nelle presenti norme, sono ammessi 600 posti letto complessivi in albergo e residenze turistico alberghiere.

Le previsioni del presente intervento unitario sono attuabili previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

In mancanza di detto strumento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni dell'esistente villaggio ricomprese nel perimetro dell'intervento unitario, con divieto di incremento della capacità ricettiva e di attuare qualunque tipo di spianamento delle dune. La permanenza delle suddette costruzioni è inoltre subordinata alla stipula della convenzione con il Comune prevista dall'art. 10, comma 10[^], della D.C.R.T. n. 47/90, così come modificata dalla D.C.R.T. n. 35/94.

Per l'attuazione del riordino urbanistico che presuppone la liberazione di parte del sistema dunale ed il trasferimento delle attrezzature turistiche in terreni a monte del fosso Cervia, è facoltà del Comune di ricorrere al piano degli insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/1971.

IU 51 (D11)

All'estremità orientale della costa si trovano i residences "Baia Etrusca" e "Baia Toscana". La Variante persegue l'obiettivo della loro riqualificazione ad albergo e residenze turistico alberghiere di cui alla L.R.T. 78/81, mediante l'integrazione dei servizi e l'incremento della ricettività.

Per questo fine sono previste aree a monte del fosso Cervia su cui realizzare servizi, impianti ed attrezzature ad uso collettivo e attrezzature ricettive per ampliare la dotazione di posti letto.

L'intervento comprende la realizzazione della nuova strada parallela alla linea ferroviaria, prevista dalla Variante Generale; l'esistente strada sull'argine del fosso Cervia sarà riservata esclusivamente all'uso pedonale.

In ragione dell'esistenza di due autonomi e distinti complessi turistici, l'IU 51 è articolato in due sub-interventi:

- il 51/a, comprendente il complesso Baia Etrusca e le aree a monte del fosso Cervia su cui realizzare i nuovi interventi di adeguamento;

- il 51/b, comprendente il complesso Baia Toscana e le aree a monte del fosso Cervia su cui realizzare i nuovi interventi di adeguamento.

Nel sub-intervento 51/a è ammessa la realizzazione di servizi, impianti ed attrezzature ad uso collettivo, attrezzature ricettive di tipo alberghiero in ampliamento dell'esistente residence.

Per l'attuazione dei suddetti interventi si dovranno osservare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale: 0,70 mc./mq.

- altezza massima delle costruzioni: ml. 6.

I volumi dell'insediamento esistente sono computati ai fini del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente nelle aree del sub/intervento poste a monte del fosso Cervia.

Nell'ambito degli interventi di adeguamento sopra descritti sono ammessi 350 posti letto, comprensivi di quelli esistenti.

L'attuazione del sub/intervento è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo, nell'ambito del quale dovranno essere previsti tempi e modalità di esecuzione della nuova viabilità di accesso all'insediamento.

In mancanza di detto strumento sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione "dl" dell'esistente residence.

Nel sub-intervento 51/b è ammessa la realizzazione di servizi, di impianti ed attrezzature ad uso collettivo per un volume pari a 800 mc. e l'incremento di 20 posti letto, pari a 1.400 mc., in ampliamento dell'esistente insediamento turistico.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate esclusivamente nelle aree del sub-intervento poste a monte del fosso Cervia.

Gli interventi previsti nel sub-intervento sono assentibili mediante concessione diretta, previa stipula di convenzione con il Comune con la quale siano disciplinati tempi e modi per l'esecuzione della nuova viabilità di accesso all'insediamento.

Nelle costruzioni dell'esistente residence sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione edilizia "dl".

ART. 47 bis AMBITI DEI PUNTI DI ORMEGGIO D14.4 SULLA COSTA ORIENTALE

Nel tratto del canale allacciante Cervia compreso tra Mortelliccio e Carbonifera è ammessa la realizzazione di un punto d'ormeggio con le caratteristiche stabilite dal D.C.R.T. n. 258 del 27.05.1992, previa verifica e risoluzione dei problemi idraulici connessi al deflusso a mare delle "acque basse" dei terreni di bonifica, attualmente intercettate dal canale stesso.

Le opere alternative necessarie per assicurare il deflusso a mare delle acque basse saranno a carico degli attuatori dell'intervento.

Unitamente al punto d'ormeggio dovranno essere realizzati la strada di servizio ed i parcheggi pubblici previsti a monte del canale Cervia; dovranno inoltre essere realizzate sul canale le opere d'arte necessarie per assicurare l'accesso alla spiaggia dai suddetti parcheggi e dall'ambito dei servizi AS4 previsto in Loc. Carbonifera.

Per le funzioni di servizio connesse alla gestione del punto d'ormeggio saranno utilizzati i fabbricati e le attrezzature previste nel suddetto AS4.

La realizzazione del punto d'ormeggio sul canale Cervia e delle opere ad esso complementari sono subordinate all'approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, da coordinare con gli interventi e con le funzioni previste nell'ambito dei servizi alla balneazione di Carbonifera.

Alla foce del fosso Cosimo è ammessa la realizzazione di un punto d'ormeggio con le caratteristiche stabilite dalla D.C.R.T. n.258 del 27.5.92.

Nelle aree ad est del fosso Cosimo, perimetrare negli elaborati grafici della Variante Generale e classificate come sottozona D14.4, sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, percorsi carrabili e pedonali, rimessaggi all'aperto di

imbarcazioni, parcheggi e locali di servizio per la gestione dell'ormeggio entro il limite massimo di mc.300.

Sono altresì ammesse costruzioni per la manutenzione e il rimessaggio di imbarcazioni, entro il limite volumetrico massimo di mc. 5.000, comprensivo di eventuali edifici esistenti recuperati per tali fini.

Per le funzioni di servizio connesse alla gestione del punto di ormeggio, è inoltre ammesso il restauro ed il riuso del casello di guardiania di "Torre del Sale", in conformità con le previsioni del Parco Territoriale della Costa orientale e della Sterpaia (zona F1.3) in cui è ricompreso.

La realizzazione del punto d'ormeggio sul fosso Cosimo e delle attrezzature ad esso complementari è subordinato all'approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

CAPO IV

SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIORTORTO E MONTIONI

ART. 48 AMBITO DI RIORTORTO

E' costituito dall'abitato esistente, corrispondente alle zone B dell'esistente PRG e agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica attuati o in corso di attuazione.

Le categorie di intervento e le destinazioni d'uso ammissibili sono indicate puntualmente per edifici o insiemi di edifici, negli elaborati grafici della Variante Generale.

Sono comunque fatti salvi gli usi in atto alla data di adozione della Variante Generale.

ART. 49 INTERVENTI UNITARI

Sono di seguito descritti e disciplinati, in base alle disposizioni generali di cui al Capo II del Titolo I e alle disposizioni specifiche di area, gli interventi di completamento dell'abitato di Riotorto e quelli di formazione della struttura ricettiva turistica nel complesso di Vignale.

IU 52 (D11)

Come per Poggio all'Agnello, siamo anche a Vignale in presenza del recupero di un consistente e bellissimo complesso, da trasformare in albergo e residenze alberghiere con interventi di conservazione (restauro c) le cui caratteristiche saranno precisate dal piano di recupero.

E' ammesso un modesto incremento volumetrico, di mc. 400, per impianti tecnologici e servizi. E' prevista una consistenza di 280 posti letto.

IU 53

La Variante affida a Riotorto funzioni di servizio commerciale e turistico alla costa orientale.

Per questo fine è previsto un complesso caratterizzato da varie destinazioni d'uso (commerciali, direzionali, turistico-ricettive e residenziali) a sud dell'abitato esistente, di fronte alla nuova zona di edilizia economica e popolare. Il complesso sarà articolato in cinque edifici, dislocati lungo la strada esistente.

Al centro del complesso sono previsti due edifici in linea, disposti simmetricamente in modo tale da formare una piazza interna, con tre piani fuori terra, per un totale di 14.000 mc.. Detti edifici sono destinati alle attività turistico-ricettive di cui alla L.R. 78/81 e ad attività direzionali e di servizio.

Sul lato ovest, in prossimità dei parcheggi pubblici, è previsto un edificio a piastra, con un piano fuori terra e volume massimo di 1.000 mc., destinato alle attività commerciali.

In alternativa, la suddetta volumetria ad uso commerciale potrà essere aggiunta ed integrata negli edifici in linea posti al centro del complesso.

Sul lato opposto, ad est, sono previsti due edifici residenziali a schiera, con due piani fuori terra, per un volume complessivo di mc. 7.200, pari a 18 alloggi.

Sul lato ovest dell'intervento unitario, nelle aree lungo Via De Amicis prospicienti il cimitero, sono previsti i parcheggi pubblici e quelli di pertinenza del nuovo complesso. A causa dei rapporti visuali con il soprastante borgo, i parcheggi saranno schermati da consistenti cortine arboree. *La realizzazione di tutti gli interventi edilizi dovrà garantire, provenendo dalla SS Aurelia, la visuale sul borgo di Riotorto.*

Completa l'intervento unitario la sistemazione a parco urbano delle aree comprese tra il complesso polifunzionale ed il fosso Valnera. La soluzione planovolumetrica del complesso e le quantità volumetriche relative alle diverse destinazioni d'uso sono prescrittive.

L'attuazione dell'intervento unitario è assentibile mediante concessione edilizia convenzionata piano attuativo. Con piano attuativo è detto piano sarà possibile proporre variazioni delle quantità volumetriche indicate per le diverse destinazioni d'uso, con conseguenti lievi variazioni tipo-morfologiche, contenute in ogni caso entro il limite del 30% per ciascuna delle destinazioni previste e fermo restando il rispetto della volumetria complessiva ammessa dall'IU 53, pari a mc. 22.200.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 54

L'intervento unitario è ubicato sul retro degli edifici residenziali che fronteggiano Via Martiri della Libertà.

Si tratta di un completamento residenziale, con tipologie edilizie a due piani fuori terra. Sul lato nord dell'intervento unitario dovrà essere realizzata una nuova strada alberata, della larghezza totale di ml. 12, di cui quattro riservati a percorso pedonale, con il fine di delimitare la zona edificata da quella agricola e di determinare la congiunzione tra Via della Bottaccina e Via della Bonaria.

Nelle aree dell'intervento unitario che attestano su Via della Bottaccina e in quelle poste al centro dell'intervento stesso, con il fronte sulla nuova strada, sono

previsti spazi pubblici a verde e a parcheggio, per una superficie complessiva di mq. 6.000.

Nelle aree riservate agli insediamenti edilizi, sono previsti 10 villini binati, ciascuno di 1.600 mc., e un villino isolato di 800 mc. per complessivi 16.800 mc., pari a 42 alloggi.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante piano attuativo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.

IU 55

Lungo Via della Fiera, su un terreno in leggero pendio verso sud, a valle dell'esistente edificio scolastico, è previsto un fabbricato residenziale di 12 alloggi, per una cubatura di mc. 5.400, analogo a quelli presenti sul lato opposto della strada.

In considerazione dell'andamento naturale dei terreni, l'edificio sarà tuttavia articolato su diversi livelli altimetrici e su più corpi di fabbrica tra loro allineati.

La soluzione plano-volumetrica è prescrittiva.

L'attuazione è assentibile tramite concessione diretta.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento è considerato di saturazione.

IU 56

In prossimità dell'incrocio tra Via Valnera e Via della Fiera è previsto un edificio residenziale, simile a quelli adiacenti, del volume di mc. 1.200, costituito da due alloggi binati su due piani.

La soluzione plano-volumetrica è orientativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di saturazione.

IU 56 bis

L'intervento unitario è collocato a monte di Via delle Scuole.

Si tratta di un intervento di completamento residenziale nel quale è ammessa la realizzazione di due villini, isolati o a schiera, previa demolizione dei manufatti precari e accessori presenti sulle aree d'intervento, per un totale di 1.600 mc..

E' ammessa altresì la sopraelevazione dell'esistente fabbricato residenziale, di un piano fuori terra, con le modalità e le limitazioni descritte per la categoria d'intervento e2.2 (rialzamenti).

Complessivamente gli interventi descritti ammettono la realizzazione di 5 nuovi alloggi.

Dell'intervento unitario fanno parte le aree pubbliche retrostanti l'esistente edificio scolastico in via delle Scuole.

Contestualmente all'edificazione sulle aree dell'intervento unitario, gli attori dovranno provvedere, a loro cura e spese, alla sistemazione e all'arredo degli spazi

connessi all'edificio scolastico e delle aree che fronteggiano il parcheggio terminale di Via della Tabella.

L'intervento, ritenuto di saturazione, è subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

P.E.E.P.

La Variante Generale conferma l'insediamento P.E.E.P., comprensorio 6.a di Riotorto, in parte già realizzato. Nella parte residua sono previsti 20 alloggi.

CAPO V

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

Il sistema territoriale della piana centrale comprende l'area industriale di Montegemoli.

ART. 50 AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI MONTEGEMOLI

Per l'ambito dell'insediamento produttivo di Montegemoli sono confermati il Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) e la relativa disciplina urbanistica.

Tuttavia, l'intero ambito, come risulta perimetrato negli elaborati grafici della Variante Generale, destinato a piccole industrie, artigianato e commercio (Art. 27: D5), comprende anche aree in incremento al sopradetto PIP e aree esterne al PIP già occupate da usi produttivi. Il Comune procederà alla formazione di strumento attuativo di assestamento, esteso a tutto l'ambito, in modo da riprogettare l'insediamento conformemente agli indirizzi ambientali stabiliti dalle presenti NTA, per quanto riguarda gli aspetti connessi alla infrastrutturazione delle aree, allo schema di distribuzione e di relazione tra gli impianti, alla loro caratterizzazione tecnologica e produttiva, alla verifica dell'impatto sul paesaggio e sull'equilibrio delle risorse ambientali: acqua, aria, suolo.

In particolare, saranno verificate le quantità e le modalità di approvvigionamento idrico; lo smaltimento dei rifiuti; l'adeguamento alle normative sugli inquinamenti; il soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/1968.

In attesa dell'approvazione dello strumento attuativo di assestamento, sono ammessi all'interno del PIP gli interventi, le destinazioni d'uso, gli indici e le norme del PIP stesso, salvo che non contrastino con gli indirizzi sopra elencati e che non possano comprometterli. Le aree in incremento non potranno essere utilizzate fino alla approvazione dello strumento attuativo di assestamento di cui al 2° capoverso del presente articolo.

Per le aree già occupate da usi produttivi, esterne al PIP vigente e alle aree previste in incremento dalla Variante Generale, sono ammessi gli interventi stabiliti per le zone D5.

TITOLO IV

AMBITI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI AGRICOLO - AMBIENTALI, F PARCO

CAPO I

SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI E DELLO STAGNO DI PIOMBINO

Il sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino comprende ambiti agricoli, paesaggistici e ambientali di rimarchevole pregio.

Essi costituiscono una risorsa essenziale, anche in relazione a programmi di sviluppo turistico. Deve essere perseguita pertanto, una rigorosa politica di tutela, che assicuri la permanenza dei valori ambientali e culturali.

Gli assetti urbanistici degli ambiti prevalentemente edificati in essi presenti, descritti al precedente Capo I del Titolo III, concorrono a questa politica che è al tempo stesso di conservazione delle risorse e di loro uso ai fini di uno sviluppo economico, sociale e culturale, non distruttivo e non omologante.

Negli articoli seguenti sono richiamate, per ogni ambito, le disposizioni comuni, di cui al Capo II del Titolo I, e sono stabilite quelle specifiche di ambito. Per gli ambiti non evidenziati di seguito valgono le disposizioni e prescrizioni di cui alle presenti NTA relative all'azonamento risultante dagli elaborati grafici.

ART. 51 AMBITI DEL FOSSO DEL TOMBOLO E DELLA COSTA URBANA

E' costituito dalla fascia costiera che si estende dalla Chiusa alla foce del Cornia, comprendente l'area di detta foce, la costa bassa, il palude di Tamericeto, descritti rispettivamente nelle schede degli elaborati di conoscenza. Si collega organicamente al parco territoriale della costa orientale e della Sterpaia, di cui al successivo art. 54.

Costa urbana

La costa, dalla Tolla a Salivoli, pur facente parte degli ambiti territoriali della città antica, otto-novecentesca e contemporanea, di cui ai precedenti artt. 35, 36 e 37, è da considerarsi una notevole risorsa per il turismo e il tempo libero. Sugli elaborati grafici della Variante Generale sono individuati piccoli punti di servizio per la balneazione e il ristoro, contenenti spogliatoi, servizi igienici e locale di ristoro.

CAPO II

SISTEMA TERRITORIALE DEI MONTI DI POPULONIA E BARATTI

Il sistema territoriale dei Monti di Populonia e Baratti comprende le zone di maggior pregio culturale, ambientale e paesaggistico: risorse essenziali per lo sviluppo turistico, delle quali è indispensabile garantire la conservazione e l'uso non distruttivo.

Il sistema è occupato in larga misura da ambiti nei quali è presente il bosco mediterraneo, ricadenti nella disciplina di cui alle aree E4, del precedente art. 29. Gli altri ambiti sono costituiti prevalentemente da aree di tipo E2 e E3. Per detti ambiti e per gli altri presenti nel sistema territoriale, risultanti dagli elaborati grafici, ma non richiamati negli articoli seguenti, valgono le disposizioni e prescrizioni generali e comuni di cui al Capo II del Titolo I, particolarmente gli articoli 28 e 29.

Nel sistema sono inoltre presenti ambiti prevalentemente edificati, descritti e normati nel precedente Capo II del Titolo III.

ART.52 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DEL FALCONE (F1.2)

Comprende aree, descritte nelle schede degli elaborati di conoscenza, di altissimo pregio ambientale e paesaggistico, caratterizzate da macchia bassa mediterranea, che dal Golfo di Salivoli si spingono fino a Cala Moresca e Spiaggialunga;

L'ambito costituirà parco territoriale; è soggetto alle relative disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, a quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e a quelle stabilite per le aree boscate E4, di cui all'art. 29.

In particolare, sono vietate l'introduzione di forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea e la circolazione di mezzi meccanici, salvo che per quelli di soccorso e di servizio.

Per le costruzioni presenti nell'ambito sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;

E' ammessa altresì la realizzazione di un parcheggio a servizio delle spiagge del parco, nelle aree appositamente individuate negli elaborati cartografici della Variante, avendo cura di conservare le principali essenze arboree e arbustive presenti al loro interno e la schermatura arborea tra le aree del parcheggio e la sottostante Via di Salivoli.

(N.B. La norma relativa al Parco Territoriale del Falcone è da ritenersi sospesa limitatamente agli interventi che comportano nuova edificazione, a meno che questi non siano puntualmente definiti con interventi unitari o con indicazioni volumetriche. Ciò in conseguenza della prescrizione regionale che impone di fissare le volumetrie massime ammissibili per le zone F destinate a parco).

ART. 53 AMBITO DEL PARCO ARCHEOLOGICO DI BARATTI - POPULONIA (F1.1)

I valori presenti entro questo ambito, universalmente noti, sono descritti nelle schede degli elaborati di conoscenza, dove sono evidenziate anche le situazioni di degrado ed evidenziati nella cartografia delle conoscenze.

Di fatto, il parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (Acropoli, Necropoli, Porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (Ville Marittime di Poggio al Mulino e Poggio S. Leonardo) e medioevale (Monastero di San Quirico).

L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato peraltro in un contesto ambientale (il golfo di Baratti ed il promontorio di Populonia) meritevole della massima tutela ai fini paesaggistici.

Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché gli ambiti del Podere Casone ed il Nucleo Edificato della Torre di Baratti in quanto preesistenze edilizie suscettibili di usi utili per i servizi e le attrezzature del Parco.

Le aree comprese entro il perimetro del parco, con esclusione del centro antico regolato da apposito piano particolareggiato di cui al precedente art. 44, ma incluso il piccolo abitato di Baratti per il quale valgono le norme specifiche di cui al precedente intervento unitario 45, sono soggette alle disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, a quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e a quelle stabilite per le aree boscate E4, di cui all'art. 29.

Per questo parco territoriale valgono inoltre le seguenti norme: nella zona sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionari.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

*Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell' **Amministrazione Provinciale Corpo Forestale dello Stato.***

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità finalizzata al Parco Archeologico. Tale parco, oggetto di apposito strumento urbanistico attuativo, dovrà comprendere tutte le aree di interesse archeologico; il tessuto connettivo di tali aree sarà costituito dai percorsi esistenti nell'area o da quelli di previsione - sia pedonali che carrabili - nonché da aree boscate o costiere di elevato interesse naturalistico che costituiscono un insieme omogeneo da Poggio al Mulino fino a Buca delle Fate.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà altresì prevedere i tempi e le fasi di attuazione.

La circolazione motorizzata è vietata, salvo che per i mezzi di servizio e di soccorso.

Fa parte del parco territoriale in parola, sia pure separata dalle restanti, la piccola area entro la quale si trovano i resti dell'antico Monastero di San Quirico, descritti nell'allegata scheda.

Nell'ambito del nucleo edificato della Torre di Baratti sono ammesse le opere e le destinazioni d'uso descritte nell'intervento unitario 45. E' facoltà del Comune

consentire la realizzazione degli interventi previsti nei suddetti ambiti anche indipendentemente dall'esistenza del piano attuativo esteso alle intere aree del parco.

Il piano attuativo, sulla base degli indirizzi del piano urbano della mobilità e della Variante Generale che prevede consistenti aree attrezzate per la sosta in prossimità di Populonia Stazione, Poggio all'Agnello, S. Albinia e Fabbricciane, dovrà definire gli interventi per la regolamentazione del traffico automobilistico e delle soste nelle aree del parco, e per l'eliminazione degli attuali fenomeni di congestione, non compatibili con la tutela dei valori ambientali e storico - archeologici di questo territorio. Dovranno altresì essere previsti percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, per l'accesso al mare ed alle zone archeologiche.

(N.B. La norma relativa al Parco Archeologico di Baratti-Populonia è da ritenersi sospesa limitatamente agli interventi che comportano nuova edificazione, a meno che questi non siano puntualmente definiti con interventi unitari o con indicazioni volumetriche. Ciò in conseguenza della prescrizione regionale che impone di fissare le volumetrie massime ammissibili per le zone F destinate a parco).

CAPO III

SISTEMA TERRITORIALE COSTIERO O DELLE MACCHIE DEI PERELLI E DELLA STERPAIA

Il sistema territoriale costiero orientale presenta valori ambientali e paesaggistici, il cui aspetto fondamentale è la lunga fascia costiera. La tutela di questa come delle risorse naturali presenti in zona e la salvaguardia ambientale e paesaggistica rappresentano la condizione fondamentale per l'uso turistico balneare della costa. Alle discipline urbanistiche e paesaggistico ambientali degli ambiti prevalentemente non edificati è connessa la rete delle strutture ricettivo-turistiche esistenti la cui disciplina è descritta nel precedente Capo III del Titolo III.

Il sistema è occupato quasi totalmente da aree di interesse paesaggistico d'insieme, ricadenti nella disciplina di cui alle aree E2 del precedente art. 29. Per detto ambito e per gli altri presenti nel sistema territoriale, risultanti dagli elaborati grafici, ma non richiamati specificamente negli articoli seguenti, valgono le disposizioni e prescrizioni generali e comuni di cui al Capo II del Titolo I, particolarmente gli articoli 28 e 29.

Nel sistema sono inoltre presenti ambiti prevalentemente edificati, descritti e normati nel precedente Capo III del Titolo III.

ART. 54 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DELLA COSTA ORIENTALE E DELLA STERPAIA (F1.3)

Il Parco si compone di due aree ben distinte e caratterizzate:

- il Bosco della Sterpaia, esempio di foresta umida planiziale, relitto dell'antico paesaggio dell'alta maremma e luogo di rilevante interesse scientifico per lo studio e la documentazione della flora e della fauna in esso associate;
- la costa orientale compresa tra il Fosso Acquaviva e Torre Mozza, caratterizzata da un esteso arenile alle cui spalle si collocano un'antica fascia dunale discretamente arborata con tamerici, pino marittimo e/o domestico e una fascia di area umida retrodunale con la tipica vegetazione palustre:

La fascia costiera è delimitata a monte dal fosso Cervia ed è attraversata, oltrechè dal fiume Cornia, da vari fossi di bonifica: Su di essa insistono emergenze architettoniche di particolare interesse quali Torre del Sale, Torre Mozza, e la Casa di Guardiania di Carbonifera:

Le risorse ambientali e naturalistiche del parco sono perimetrate nella cartografia relativa alle conoscenze e descritte analiticamente nelle relative schede.

Valgono per questo parco le disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e quelle stabilite per le aree E4, di cui all'art. 29. Nello specifico, per le aree del parco sono consentiti esclusivamente gli interventi finalizzati alla conservazione delle risorse ambientali (costa, dune, zone umide, bosco) ed al ripristino dei luoghi compromessi da usi antropici impropri (lottizzazione abusiva della Sterpaia, sosta incontrollata in aree non destinate a parcheggio, ecc.).

Nuove costruzioni sono consentite esclusivamente per la realizzazione di attrezzature e servizi per la balneazione e per la fruizione controllata del Bosco della Sterpaia.

I servizi e le attrezzature per la balneazione saranno realizzati sulla base dei criteri per la disciplina delle aree balneari specificati nell'allegato "E" alla delibera del Consiglio Regionale n° 47 del 30.1.1990 (Direttive per la fascia costiera).

I servizi funzionali o complementari alla balneazione potranno essere localizzati nelle apposite aree evidenziate negli elaborati grafici della Variante Generale mediante apposita perimetrazione, le lettere AS e numerazione progressiva o nei siti che saranno espressamente indicati nel piano attuativo.

Sono vietati emungimenti di acqua dal sottosuolo nelle aree del Parco: Le acque reflue di scarico saranno allontanate dal litorale con sistemi dinamici e convogliate verso gli impianti di trattamento esterni alle aree del parco.

Nella fascia costiera compresa tra l'arenile ed il fosso Cervia sono vietati il transito e la sosta degli automezzi, con la sola eccezione per i mezzi di servizio e di soccorso e per l'accesso all'arenile di persone con difficoltà motorie.

Il riuso degli edifici esistenti potrà essere consentito sia per ospitare attrezzature e servizi propri del parco, sia per funzioni residenziali e turistico-ricettive.

Per gli edifici rurali il riuso è ammesso solo previa deruralizzazione con le modalità di cui alla L.R. n° 10/1979 e successive modificazioni.

Fanno parte del Parco le sottoelencate aree destinate prevalentemente alle funzioni di servizio per la balneazione, di seguito disciplinate per quanto riguarda le destinazioni d'uso e le opere ammesse:

AS1 Perelli - Fosso Acquaviva, servizi per la balneazione e punto di ormeggio protetto;

AS2 Ponte di San Martino, servizi per la balneazione;

AS3 Mortelliccio, servizi per la balneazione;

AS4 Carbonifera, servizi per la balneazione e punto di ormeggio;

AS5 Torre Mozza, servizi per la balneazione.

E' facoltà del Comune consentire la realizzazione degli interventi previsti nelle suddette aree anche indipendentemente dall'esistenza del piano attuativo esteso all'intero parco.

Le attrezzature ed i servizi per organizzare l'accesso controllato alla Sterpaia troveranno collocazione nelle aree a parco ad Est del Bosco, in Località Carlappiano, e saranno definiti nella loro caratterizzazione tipologica e dimensionale nell'ambito del piano attuativo dell'intero parco.

AS1

Si tratta di un contesto caratterizzato da una forte gravitazione balneare e dalla presenza di forme spontanee di ormeggio lungo il fosso Acquaviva. E' servito a Est dalla strada pubblica di Perelli e ad Ovest dalla strada pubblica che collega al mare il campeggio L'Orizzonte.

Non esistono significativi servizi per la balneazione con la sola eccezione di un manufatto in legno per uso bar/ristoro sull'arenile all'estremo Est dell'ambito considerato.

Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo della riqualificazione ambientale e della creazione di idonei servizi e attrezzature per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'area.

Lungo l'alveo del Fosso Acquaviva e sul lato Nord del Fosso Cervia, nel tratto compreso tra Ponte Perelli 1 e Ponte Perelli 2, è consentita la realizzazione di punti d'ormeggio con semplice risagomatura e sistemazione degli argini, senza recare pregiudizio all'ambiente ed al regime idraulico dei corsi d'acqua.

Per le esigenze connesse alla gestione del punto di ormeggio sono ammessi piccoli locali per la sede dell'associazione nautica e per i servizi.

In ragione dell'estensione dell'ambito, è consentita la realizzazione di due locali per uso bar/ristorazione nelle aree retrodunali, uno dei quali arretrando e ricostruendo quello esistente sull'arenile. Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i locali non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

Nell'esecuzione dell'intervento dovranno essere particolarmente curati il ripristino e la tutela della duna e la piantumazione del sito con essenze arboree autoctone.

Utilizzando i siti espressamente indicati nella Variante Generale, si dovrà procedere alla riorganizzazione dei parcheggi ed al risanamento dei terreni compromessi dalla circolazione e dalle soste spontanee.

Nell'area dovranno altresì essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.

AS2

Si tratta di un'area sulla quale insiste un locale bar/ristoro collocato sull'arenile, servito dalla strada pubblica di Carlappiano.

In armonia con i criteri di riqualificazione ambientale e funzionale del litorale, in questo ambito si dovrà procedere all'arretramento ed alla ricostruzione in posizione retrodunale, del locale ad uso bar/ristoro ed alla realizzazione dei servizi per la balneazione.

Servizi e attrezzature saranno commisurati ai posti mare che gravitano nell'ambito descritto.

Nell'esecuzione dell'intervento dovranno essere particolarmente curati il ripristino e la tutela della duna e la piantumazione del sito con essenze arboree autoctone.

Utilizzando i siti espressamente indicati dalla Variante Generale si dovrà procedere alla riorganizzazione dei parcheggi ed alla riqualificazione ambientale dei terreni compromessi dalla circolazione e dalle soste spontanee.

Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i manufatti non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

AS3

Si tratta di un vasto contesto comprendente aree dunali e retrodunali a Sud del Fosso Cervia e terreni a Nord interposti tra il Fosso Cervia e l'esistente insediamento turistico.

L'area è alimentata dalla strada pubblica di Mortelliccio.

Obiettivi dell'intervento sono:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali e retrodunali a Sud del Cervia mediante eliminazione dei parcheggi (da arretrare nelle aree espressamente indicate nella Variante Generale) e conseguenti ripristini vegetazionali con essenze autoctone delle aree degradate;*
- la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'ambito;*
- l'arretramento e la ricostruzione in posizione retrodunale del locale ad uso bar/ristoro esistente sull'arenile;*
- la realizzazione di attrezzature complementari alla balneazione, tra quelle indicate nell'allegato "E" alla delibera del Consiglio Regionale n° 47 del 30.01.1990, nelle aree comprese tra il Fosso Cervia e l'esistente insediamento turistico, assicurando la piantumazione di almeno il 50% della loro superficie;*
- l'integrazione dei servizi dell'esistente insediamento turistico di Mortelliccio con le attrezzature ed i servizi dell'intero ambito;*
- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità di movimento dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.*

Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i manufatti non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

AS4

Si tratta di un contesto che si attesta lungo l'esistente strada pubblica di Carbonifera, nel tratto compreso tra il Podere Carbonifera ed il mare.

All'interno dell'area esistono già oggi significative attrezzature per la nautica e per la balneazione.

Gli interventi dovranno perseguire l'obiettivo del riordino delle varie funzioni e la loro qualificazione tipologica e dimensionale, assicurando il ripristino delle aree dunali e retrodunali degradate dagli usi impropri.

In particolare si dovranno perseguire:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali e retrodunali con l'arretramento dei parcheggi nelle aree espressamente indicate dalla Variante Generale e conseguenti ripristini vegetazionali con essenze arboree autoctone delle aree degradate (anche se esterne all'ambito perimetrato);

- la ricostruzione, in posizione arretrata rispetto alle attuali ubicazioni che compromettono l'uso degli arenili, dei locali bar/ristoro esistenti con dimensioni e tipologie adeguate alle funzioni, all'utenza da servire ed ai valori paesaggistici del sito.

Per tale fine dovranno prioritariamente essere utilizzati, tramite demolizioni e accorpamenti volumetrici, i manufatti disorganicamente distribuiti nell'ambito considerato;

- la realizzazione di servizi per la balneazione, commisurati ai posti mare che gravitano intorno all'ambito;

- il potenziamento dell'esistente punto di ormeggio utilizzando a tale scopo l'argine Ovest del Fosso Valnera e le aree adiacenti, comprese tra il Valnera ed il Fosso Scolmatore, per le operazioni di alaggio delle imbarcazioni.

Per l'accesso all'argine Ovest del Fosso Valnera si dovranno utilizzare ponti e viabilità esistenti. Strade e piazzali di servizio per il punto di ormeggio saranno trattati con materiali filtranti, escludendo l'impiego di asfalto;

- il riuso, con destinazioni inerenti le funzioni proprie dell'ambito, dell'esistente Casa di Guardiania sul Fosso Valnera, assicurando la conservazione dei caratteri tipologici architettonici dell'edificio, per il quale è ammessa la categoria d'intervento dl;

- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi, tali da assicurare la sicurezza e la tranquillità dei pedoni e dei ciclisti nell'accesso all'arenile.

Tipologie e materiali per la costruzione dei servizi e delle attrezzature dovranno assicurare la mitigazione ambientale; i manufatti non potranno superare un piano, eventualmente rialzato.

AS5

Si tratta di un contesto caratterizzato dalla presenza di una antica Torre di avvistamento di epoca medievale, soggetta a vincolo monumentale ai sensi della Legge 1089/1939.

Nei dintorni della Torre sorgono un edificio residenziale e un edificio rurale con abitazione e annessi, taluni dei quali dislocati disorganicamente nella corte prospiciente il mare.

Lungo l'arenile ad ovest della Torre sorgono un annesso agricolo e vari manufatti adibiti ad usi balneari per i quali è già prevista la demolizione.

In aderenza alla Torre esiste un vecchio edificio utilizzato al piano terreno per bar/ristoro ed ai piani superiori per residenza. Gli usi recenti hanno dato luogo a lievi superfetazioni al piano terreno del suddetto edificio.

Gli interventi dovranno perseguire prioritariamente l'obiettivo del riordino edilizio e ambientale, avendo cura di valorizzare gli aspetti storico-monumentali della Torre medievale.

In particolare si dovranno perseguire:

- la riqualificazione ambientale delle aree dunali ad Ovest della Torre mediante la demolizione dei manufatti sulla spiaggia adibiti ad usi balneari;*
- l'arretramento dei parcheggi dalla duna e dalle aree retrodunali ai siti espressamente indicati dalla Variante Generale, con conseguenti ripristini vegetazionali delle zone degradate;*
- il riordino tramite interventi di ristrutturazione urbanistica (e1) degli annessi agricoli dislocati disorganicamente nella corte del fabbricato rurale ed il loro riuso per funzioni inerenti i servizi alla balneazione, previa deruralizzazione ai sensi della L.R. n° 10/1979;*
- il restauro (c) della torre medievale e dell'edificio adiacente, eliminando le superfetazioni di epoca recente. Eventuali modesti adeguamenti di spazi coperti e di volumi al piano terreno dell'edificio per le esigenze funzionali del bar/ristoro, potranno essere consentiti, nell'ambito di un progetto complessivo di restauro, con materiali e tipologie attentamente studiati in rapporto ai valori storici del complesso architettonico;*
- il recupero mediante ristrutturazione edilizia d3 degli edifici per usi abitativi, turistico-ricettivi e di servizio per le funzioni balneari dell'ambito;*
- la limitata realizzazione di nuovi servizi per la balneazione sul litorale ad ovest della Torre, previa ricostituzione della duna oggi notevolmente degradata;*
- la definizione, in sede di progettazione esecutiva, di percorsi pedonali e ciclabili distinti dalle sedi stradali e dai parcheggi.*

(N.B. La norma relativa al Parco Territoriale della Costa Orientale e della Sterpaia, è da ritenersi sospesa limitatamente agli interventi che comportano nuova edificazione, a meno che questi non siano puntualmente definiti con interventi unitari o con indicazioni volumetriche. Ciò in conseguenza della prescrizione regionale che impone di fissare le volumetrie massime ammissibili per le zone F destinate a parco.

In particolare detta limitazione è da ritenersi operante anche per gli ambiti di servizio AS in quanto, pur avendo la Regione formulato per questi ambiti prescrizioni volumetriche puntualmente definite, l'A.C. intende controdedurre nel merito della prescrizione stessa.)

ART. 55 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DEGLI ORTI DI BOTTAGONE (F1.4)

L'ambito, costituente parco territoriale, comprende una palude salmastra a "Salicornieto" e una di acqua dolce a "Fragmiteto", di eccezionale valore ambientale, descritta nella scheda degli elaborati di conoscenza. E' noto che l'ambito è sito di sosta e svernamento lungo la direttrice tirrenica per numerose specie di uccelli. Fa parte dell'elenco dei biotopi del C.N.R. e del sistema delle oasi del W.W.F. Italia.

Oltre le disposizioni generali per le aree protette, di cui all'art. 28 e quelle stabilite per le aree E5, di cui all'art. 29, valgono per questo ambito le seguenti norme:

sono ammessi interventi atti a riqualificare aree marginali inserite nella "Zona umida" con conseguente reinsediamento della vegetazione tipica a "salicornieto"; ad incrementare le presenze faunistiche all'interno dell'area in termini qualitativi, la sosta e la riproduzione di uccelli acquatici.

Sono consentiti interventi finalizzati alle funzioni didattico-educative e di ricerca proprie dell'area con la realizzazione di manufatti in legno (osservatori per la fauna, camminamenti, torrette di osservazione) oltrechè quanto indispensabile per un'area oggetto di funzione pubblica (parcheggio, biglietteria, pannelli illustrativi e divulgativi, cancelli e recinzioni) secondo i modelli di gestione applicati dal W.W.F. nelle proprie oasi.

Non sono consentiti modificazioni ai flussi idrici dei corsi d'acqua che rientrano nel ciclo idraulico dell'area e garantiscono apporto idrico essenziale per il mantenimento delle peculiari caratteristiche ambientali; interventi di bonifica idraulica, tali da alterare o modificare le caratteristiche dell'area, anche lungo i corsi d'acqua non inclusi nella "zona umida" ma, comunque, collegati ad essa; sversamenti di acque reflue di allevamenti animali di qualsiasi natura nei corsi gravanti sull'area se non preventivamente sottoposte a accurato trattamento di depurazione; essenze vegetali alloctone.

(N.B. La norma relativa al Parco Territoriale degli Orti di Bottagone, è da ritenersi sospesa limitatamente agli interventi che comportano nuova edificazione, a meno che questi non siano puntualmente definiti con interventi unitari o con indicazioni volumetriche. Ciò in conseguenza della prescrizione regionale che impone di fissare le volumetrie massime ammissibili per le zone F destinate a parco).

CAPO IV

SISTEMA TERRITORIALE DELLE COLLINE DI RIOTORTO E MONTIONI

Il sistema territoriale delle colline di Riotorto e Montioni è caratterizzato da una prevalente presenza di aree boscate, descritte nell'allegata scheda , che si spingono nei territori dei comuni confinanti con quello di Piombino, a formare una grande risorsa naturale, di evidente importanza paesaggistica e ambientale.

Per gli ambiti presenti nel sistema territoriale, risultanti dagli elaborati grafici, ma non richiamati specificamente negli articoli seguenti, valgono le disposizioni e prescrizioni generali e comuni di cui al Capo II del Titolo I, particolarmente gli artt. 28 e 29.

Nel sistema sono presenti ambiti prevalentemente edificati descritti e normati nel precedente Capo IV del Titolo III.

ART. 56 AMBITO DELLA FORESTA DI RIOTORTO

L'ambito è costituito prevalentemente da macchia-foresta a leccio e cerrete, di notevole interesse floristico e vegetazionale.

Ricade nella disciplina di cui alle aree E4 del precedente art. 29; valgono inoltre le seguenti norme specifiche:

nelle zone caratterizzate dai vari stadi della macchia mediterranea è vietata l'introduzione di forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea.

Qualora tali introduzioni fossero avvenute, occorre ripristinare la situazione precedente.

Le aree di radura dovranno essere mantenute.

La realizzazione di recinti, fossati, barriere e stradelli di ogni genere sarà ammessa solo per motivate ragioni legate alla salvaguardia, alla tutela ed alla fruizione delle aree interessate ed è fatto obbligo ai proprietari della manutenzione di quelli esistenti, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

E' vietata la circolazione motorizzata, salvo che per i mezzi di soccorso e di servizio.

Per le aree franose vale la normativa della carta della fattibilità alla voce "fattibilità limitate".

ART. 57 AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DEL CASTELLO DI RIOTORTO (F1. 5)

Comprende i resti dell'antico borgo fortificato di Vignale, descritto nella scheda degli elaborati di conoscenza.

Valgono per questo parco le disposizioni generali di cui all'art. 10, lettera F1, quelle comuni per le aree protette, di cui all'art. 28 e quelle stabilite per le aree E4, di cui all'art. 29.

Nella zona sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionati.

Sono ammessi altresì interventi di restauro dei manufatti archeologici esistenti.

*Per i soli lavori di cui sopra, nonché per rendere agibili tali manufatti e per conservarne l'integrità è consentito l'eventuale taglio delle essenze arboree presenti, limitatamente all'area strettamente necessaria e previo parere dell'**Autorità Forestale competente Corpo Forestale dello Stato.***

Qualora nell'area oggetto dell'intervento sussistano emergenze botaniche di particolarissimo rilievo, l'intervento dovrà essere studiato in modo da salvaguardare tali emergenze.

Sono consentiti tutti gli interventi tesi a proteggere le aree archeologiche ed a potenziare la loro fruibilità finalizzata al Parco Archeologico.

Il parco archeologico dovrà essere oggetto di specifico strumento attuativo da redigere una volta che siano stati effettuati gli interventi di studio e scavo e che sia stata evidenziata la struttura del borgo.

E' vietata la circolazione motorizzata, salvo che per i mezzi di soccorso e di servizio.

(N.B. La norma relativa al Parco Territoriale del Castello di Riotorto, è da ritenersi sospesa limitatamente agli interventi che comportano nuova edificazione, a meno che questi non siano puntualmente definiti con interventi unitari o con indicazioni volumetriche. Ciò in conseguenza della prescrizione regionale che impone di fissare le volumetrie massime ammissibili per le zone F destinate a parco).

ART. 57bis AMBITO DEL PARCO TERRITORIALE DI RIORTORTO E MONTIONI (F1. 6)

L'ambito comprende l'area del demanio Regionale ed è costituito, come quello contiguo della foresta di Riotorto, da varie associazioni vegetali che vanno dalla macchia bassa "a cisti" alla Lecceta ed alla Cerreta, con le relative associazioni faunistiche.

Valgono per questo Parco le disposizioni generali di cui all'art.10, lettera F1, quelle comuni per le aree protette di cui all'art. 28, quelle specifiche per le aree boscate E4 di cui all'art. 29 nonché le disposizioni di cui al precedente art. 56.

(N.B. La norma relativa al Parco Territoriale di Riotorto e Montioni, è da ritenersi sospesa limitatamente agli interventi che comportano nuova edificazione, a meno che questi non siano puntualmente definiti con interventi unitari o con indicazioni volumetriche. Ciò in conseguenza della prescrizione regionale che impone di fissare le volumetrie massime ammissibili per le zone F destinate a parco).

CAPO V

SISTEMA TERRITORIALE DELLA PIANA CENTRALE

La grande piana al centro del territorio della Val di Cornia, compresa tra i monti di Piombino e Populonia, lo Stagno di Piombino, le colline di Riotorto e di Montioni, le colline di Campiglia, attraversata da vie di comunicazione ferroviaria e stradale di importanza nazionale, è naturalmente riservata all'agricoltura intensiva.

L'inquinamento salino rappresenta tuttavia una grave limitazione, la cui rimozione, assieme al risanamento idrologico della vallata, rimane obiettivo essenziale.

Non sono da sottovalutare i valori anche paesaggistici di questo sistema territoriale, da considerarsi pertanto in stretta connessione con i precedenti sistemi territoriali.

Il sistema è occupato integralmente da aree nelle quali la suscettività produttiva agricola prevale sugli altri aspetti; esse sono sottoposte pertanto alla disciplina di cui alle aree E1 dell'art. 29.

Nel sistema sono inoltre presenti ambiti prevalentemente edificati, descritti e normati nel precedente Capo V del Titolo III.

ART.58 AMBITO DEL CORNIA

Comprende l'alveo e gli argini del fiume Cornia; oltre le disposizioni comuni di cui all'art.17, valgono le seguenti norme specifiche:

è vietata qualunque forma di escavazione nell'alveo del fiume che non sia motivata da necessità per pubblico interesse o per la protezione civile (opere di regimazione idraulica).

Il materiale solido dovrà essere restituito a valle o utilizzato per interventi di ripascimento del litorale sabbioso.

Le aree laterali, per una profondità di 150 metri, sono classificate E2, di cui all'art. 29 e sottoposte alle relative norme.

TITOLO V

NORME TRANSITORIE E FINALI, DEROGHE

ART. 59 VALIDITA' DELLA DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PRECEDENTE

Stati di fatto o provvedimenti in atto ovvero in vigore, anche se non richiamati dalle presenti norme, o non indicati negli elaborati grafici della Variante Generale, devono intendersi riferiti alla data di adozione della Variante stessa.

Resta valida la disciplina urbanistica prescritta da strumenti attuativi d'iniziativa pubblica o privata, ove non modificata espressamente dalla Variante Generale. Si applicano i relativi criteri di misurazione delle grandezze, dei parametri urbanistici e delle categorie di intervento. Pertanto gli interventi avvengono in conformità a detta disciplina ed alle relative convenzioni.

Le concessioni e le autorizzazioni per opere edilizie e interventi in contrasto con le previsioni e con le prescrizioni della Variante Generale decadono salvo che i

relativi lavori siano portati a termine entro i termini di validità delle concessioni e delle autorizzazioni stesse.

ART. 60 DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni della presente Variante soltanto per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41 quater della Legge n° 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

ALLEGATO 1

NORME GEOLOGICO-TECNICHE DI FATTIBILITA'

Il raffronto tra la "pericolosità" dell'area e la "destinazione d'uso", permette di determinare la "classe di fattibilità" e di conseguenza il "piano di indagine" sui terreni e i "vincoli imposti" dai risultati di tali indagini.

Per gli interventi di previsione di Variante Generale, compresi quelli di sistemazione dei suoli, è da attenersi alla "carta della fattibilità" e allo schema allegato, nonché al rispetto delle Norme Tecniche del D.M. 11.03.1988 e successive Circolari applicative dei LL.PP.

Sono state individuate quattro Classi di Fattibilità, descritte di seguito e valide come Norme Generali, mentre per determinati ambiti e per particolari tipi di intervento sono state predisposte norme specifiche.

Per le aree in classe 3 e 4 nella carta del rischio idraulico, la fattibilità risulta sempre condizionata alle verifiche di progetto ed è indicata con il simbolo 3i è indicata con i simboli 3i e 4i nella cartografia di riferimento, nella quale è riportato il perimetro dell'ambito "B" di cui all'art. 5 della Del.C.R.T. n° 230/94. *Il perimetro dell'ambito "B" di cui all'art.5 della Del. C.R.T. n° 230/1994 dovrà essere verificato in fase di studio idraulico ai fini della determinazione dei tempi di ritorno delle piene, come meglio specificato nelle norme sulle Aree Alluvionabili.*

-Aree con Fattibilità di Classe 1 (senza particolari limitazioni):

La caratterizzazione geotecnica del terreno può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; comunque la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con apposita relazione;

-Aree con Fattibilità di Classe 2 (normalmente vincolata a livello di progetto):

E' richiesta la relazione geologica e quella geotecnica ottenuta per mezzo di indagini specifiche.

-Aree con Fattibilità di classe 3 e 3i (condizionata):

Sono necessarie le relazioni geologica e geotecnica, preventive a livello di area complessiva, basate su indagini specifiche, sia per lo strumento urbanistico attuativo, sia per l'intervento diretto.

Il rilascio della concessione edilizia è vincolato all'esecuzione di quanto previsto dalle precedenti relazioni in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e particolari tecniche fondazionali, interventi di regimazione idraulica.

-Aree con Fattibilità di Classe 4 e 4i (limitata)

Vale quanto prescritto per la classe 3 di fattibilità; inoltre le indagini dovranno essere finalizzate alla soluzione dei problemi evidenziati dagli studi di Variante Generale.

In base ai risultati conseguiti dovrà essere approntato un programma di interventi sul terreno e di controlli necessari per valutare l'esito degli stessi.

INTERVENTI SULLE AREE AGRICOLE

1. **Interventi sull'edificato**
Vale quanto disposto per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. **Interventi di nuova realizzazione e ristrutturazione di strade poderali comportanti scavi, rinterri e modeste opere di sostegno:**
 - . se ricadenti su terreni inseriti in classe 1 e 2 di pericolosità la fattibilità è senza particolari limitazioni (classe 1);
 - . se ricadenti su terreni inseriti in classe 3 di pericolosità la fattibilità è normalmente vincolata a livello di progetto (classe 2);
 - . se ricadenti in classe 4 di pericolosità la fattibilità è condizionata ad una indagine di dettaglio a livello di area complessiva (classe 3) e il rilascio della concessione è vincolato all'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini.
3. **Costruzioni superiori agli 80 mc., scannafossi e muri di sostegno, reti idriche e fognarie, serbatoi di accumulo e sistemi di derivazione dei corsi d'acqua, infrastrutture e opere di urbanizzazione primaria in genere:**
 - . se ricadenti su terreni inseriti in classe 1 e 2 di pericolosità la fattibilità è normalmente vincolata a livello di progetto (classe 2);
 - . se ricadenti su terreni inseriti in classe 3 di pericolosità la fattibilità è condizionata da una indagine di dettaglio a livello di area complessiva (classe 3);
 - . se ricadenti, anche parzialmente, su terreni inseriti in classe 4 di pericolosità, la fattibilità è limitata (classe 4) e se ne vieta la realizzazione sino a quando non sarà effettuata la bonifica del sito.

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- a) **Manutenzione Ordinaria.**
Non è richiesta alcuna indagine geologica e geotecnica.
- b) - c) **Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo.**
E' necessaria la relazione geotecnica per gli interventi di consolidamento delle fondazioni e per tutti gli interventi che comportino modifiche di elementi strutturali ed opere di consolidamento con alterazione significativa dell'entità e della distribuzione dei carichi di fondazione.
- d) - e) **Ristrutturazione Edilizia e Urbanistica**
Oltre a quanto previsto al punto precedente, per gli ampliamenti e rialzamenti con aumenti significativi dei carichi di fondazione, demolizioni e ricostruzioni è sempre necessaria la relazione geotecnica. Se gli interventi ricadono in aree a classe 3

di pericolosità è necessaria anche una relazione geologica a livello di area complessiva.

Gli interventi in classe 4 di pericolosità devono prevedere opere preliminari di bonifica dei terreni.

Gli interventi che non determinano alterazioni significative sull'entità e sulla distribuzione dei carichi di fondazione, devono risultare da specifica attestazione dei tecnici abilitati nell'ambito della presentazione dei relativi progetti edilizi.

AREE ALLUVIONABILI

Premesso che in tutto il territorio comunale dovrà essere mantenuta efficiente la rete di drenaggio superficiale e non dovrà essere realizzato alcun manufatto che ostacoli le acque o ne riduca la sezione di deflusso, nelle aree inserite in classe 3 e 4 nella carta del Rischio Idraulico, sono vietati i locali interrati o seminterrati e le destinazioni d'uso residenziale al piano terreno. Lo studio idraulico dovrà valutare, in termini di sicurezza, la fattibilità dei locali interrati o seminterrati e delle destinazioni residenziali al piano terreno.

Per gli insediamenti produttivi, residenziali, per le attrezzature generali e per le opere infrastrutturali, ricadenti in ambito "B", le soluzioni progettuali basate sui risultati dell'indagine geologico-tecnica di dettaglio e sulle caratteristiche geomorfologiche e idrologiche dell'area, dovranno prevedere la realizzazione di opere di difesa dalle acque correnti superficiali e di ristagno classe 3 di pericolosità idraulica, eventuali interventi dovranno essere preceduti da studi necessari per la definizione del rischio e dovranno verificare, con tempo di ritorno centennale o duecentennale (in caso di ambito "B"), la necessità di prevedere e preventivamente realizzare le opere per la messa in sicurezza, atte alla riduzione del rischio e all'eliminazione dei fenomeni di ristagno, ma non alteranti in livello del rischio nelle aree adiacenti.

Nelle aree in classe 4 di pericolosità idraulica non potranno essere realizzati nuovi interventi se non nei modi e nelle forme indicate al punto 6.4 della D.C.R.T n. 230/94 (in caso di ambito "B" andrà considerato un tempo massimo di ritorno di 200 anni).

Nella fascia di 150 metri di territorio, misurata dal piede dell'argine, sia in destra che in sinistra del Fiume Cornia, sono comunque vietate le nuove edificazioni e le trasformazioni morfologiche che possono creare ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione.

Si rimanda quindi alla fase di intervento diretto o alla formazione dello strumento urbanistico attuativo, l'individuazione e la localizzazione degli interventi di regimazione idraulica di cui all'art. 7.1 della del. C.R. n. 230/94.

EMUNGIMENTI DAL SOTTOSUOLO

Premesso che su tutto il territorio comunale i pozzi andranno realizzati in modo tale da tutelare le risorse idriche sotterranee (vedi le norme per la costruzione dei pozzi per acqua redatte dall'A.N.I.P.A.), di seguito si descrivono le prescrizioni per le zone omogenee dal punto di vista idrogeologico, individuate in elaborato grafico.

Si precisa che le perimetrazioni delle zone 1 e 2 sono di tipo dinamico, cioè suscettibili di variazioni a seguito sia di eventi naturali sia antropici. Per questo motivo tali perimetrazioni potranno essere modificate nel tempo sulla base di rilevazioni dei parametri chimico fisici delle acque di falda. Tali rilevazioni saranno effettuate dal G.I.G.R.I. e le relazioni tecniche sui risultati delle indagini saranno sottoposte all'esame del Consiglio Comunale che con apposito atto potrà deliberare le modifiche necessarie ai perimetri delle zone in oggetto.

Zona 1 - In quest'area caratterizzata da elevati valori del contenuto salino delle acque di falda e da un forte abbattimento della superficie piezometrica, è fatto divieto assoluto di nuova escavazione per pozzi artesiani. Sono invece utilizzabili le risorse della falda freatica superficiale.

Anche il rinnovo delle concessioni di emungimento per i pozzi artesiani è vincolato alla verifica tecnica delle situazioni idrogeologiche locali sulla base dei quantitativi emunti.

Zona 2 - Sono presenti acquiferi limitatamente utilizzabili a causa delle acque tendenzialmente salmastre.

In queste aree si potranno concedere nuovi emungimenti solo a condizione che siano posti in atto tutti i sistemi di risparmio da parte degli utilizzatori. Le portate emungibili dai pozzi artesiani dovranno essere limitate e derivate da opere realizzate secondo metodologie tecniche adeguate.

Sono comunque utilizzabili le acque freatiche superficiali.

TABELLA

ZONE	PERICOLOSITA'			
	1	2	3	4
Strade di progetto e zone per infrastrutture stradali	2	2	3	4
Strade esistenti	1	2	3	4
Ferrovie di progetto	2	2	3	4
PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI CUI AGLI AMBITI A1-A2 B1-B2 SI VEDA LA SPECIFICA NORMATIVA.				
C1-C2 Vedi interventi unitari I.U.	2	2	3	4
D1-D2-D3-D4-D5-D6-D8-D9-D11-D12-D13-D14-D14.1-D14.2-D14.3	2	2	3	4
D10-D14.4	1	2	3	4
PER GLI INTERVENTI NELLE AREE AGRICOLE DI CUI AGLI AMBITI E1-E2-E3-E4-E5-E6 E7-E8-E9 SI VEDA LA SPECIFICA NORMATIVA				
F1	1	1	1	1
F2-F3-F8	2	3	4	4
F4	1	1	1	2
F5	2	2	3	4
F6	2	2	3	4
F7	1	2	3	4
G1-G2	2	3	4	4
G3	1	1	3	3
G4	1	2	3	4
AS-SB-IR	1	2	3	4
UP-OU	1	1	1	2

ALLEGATO 2

MANUALE DI INDIRIZZO E GUIDA

TECNICHE E MATERIALI NEGLI INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Negli edifici in genere, in qualsiasi zona siano situati, le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e qualsiasi altro intervento edilizio riguardante le facciate esterne, dovranno essere realizzate con materiali e colori che siano in armonia con l'ordine architettonico ed estetico dell'intero fabbricato e non della singola proprietà.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICI SOGGETTI ALLE CATEGORIE c, c1, d1.

Nelle architetture contemporanee soggette a conservazione sono da mantenere materiali e tecniche originali. Quelli di seguito indicati saranno di regola osservati nelle architetture di epoche precedenti. In ogni caso saranno sempre rispettati i materiali originari presenti nell'edificio soggetto all'intervento o ripristinati a seguito di adeguata documentazione.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA (a)

- non possono comportare modifiche o alterazione degli elementi architettonici o decorativi degli edifici;
- non possono comportare l'uso di materiali, tecniche e configurazioni diversi da quelli originari nel caso di rinnovamento o sostituzione di finiture.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (b)

INTONACI

Devono essere realizzati del tipo "civile" mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce. E' fatto obbligo di intonacatura negli edifici originariamente intonacati, con coloriture tradizionali della zona;

INFISSI ESTERNI

Ammessi nelle forme tradizionali di legno verniciato. Le porte devono essere impostate sul filo interno.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli elementi di arredo, anche vegetazionali, devono essere conservati e ripristinati nelle forme originarie o tradizionali. Le pavimentazioni, dove si rendono necessarie per motivi igienici e funzionali, devono essere realizzate in lastre di pietra

tradizionali o in laterizio, in forme unitarie e regolari. I dislivelli e gli andamenti del terreno devono essere il più possibile mantenuti. Le essenze arboree e arbustive ammesse sono quelle autoctone, da localizzare in rapporto all'edificio nelle disposizioni originarie o tradizionali. Le recinzioni originarie devono essere conservate e ripristinate in caso di manomissione.

Per le insegne si applicano le specifiche disposizioni previste nel paragrafo successivo relativo agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

PAVIMENTI INTERNI

Quando di valore, anche testimoniale, devono essere mantenuti nelle forme e nei materiali originari soprattutto negli spazi distributivi (portici, logge, ingresso, scale, ecc.).

RIVESTIMENTI INTERNI

Nei servizi igienici e nelle cucine devono essere preferibilmente limitati alle pareti attrezzate.

COPERTURA

Deve essere realizzata in coppi e/o embrici di materiale originario, o comunque del tipo di quello originario. Le gronde devono essere nelle forme e materiali tradizionali o in forme semplici con correnti non sagomati. Il cordolo di c.a. deve essere realizzato nello spessore del muro e comunque con una modificazione dell'altezza di non oltre 10 cm. Preferibilmente i vani sottotetto non devono essere controsoffittati.

RIFACIMENTO O INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

Le centrali termiche devono essere ricavate all'interno dell'edificio in locali marginali. Gli impianti di sollevamento non devono alterare lo schema distributivo dell'edificio.

BAGNI E CUCINE

Nuovi bagni e cucine devono essere realizzati in locali tali da non alterare lo schema distributivo dell'abitazione o unità immobiliare. Le vecchie cucine preferibilmente non debbono essere suddivise.

CHIUSURE E APERTURE INTERNE

Non devono modificare lo schema distributivo fondamentale originario; la chiusura di porte dotate di cornici deve essere riconoscibile attraverso il mantenimento delle mostre.

OPERE DI CONSOLIDAMENTO

Le opere di consolidamento delle strutture e delle fondazioni, nonché la realizzazione di vespai e scannafossi devono essere realizzate in modo da non alterare l'aspetto architettonico dell'edificio e il rapporto di questi con il terreno circostante.

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (c, c1), DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (d1)

Il rinnovo strutturale del tetto e dei solai deve avvenire attraverso la reintegrazione delle parti deteriorate e, ove indispensabile, con la totale sostituzione nel rispetto degli elementi costitutivi originari, strutturali e di copertura. E' ammessa la posa di materiale coibente e di rete elettrosaldata.

Tutti gli interventi ammessi devono comunque osservare, al fine della conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, strutturali decorativi, degli arredi e delle sistemazioni esterne, vegetazionali e non, i seguenti criteri:

- conservazione nella loro forma, nei loro materiali, nella loro collocazione attraverso la sostituzione delle sole parti deteriorate;
- sostituzione e rinnovo con forme, materiali, tecniche costruttive tipici del manufatto e della zona con forme semplici e regolari e senza mimetismi;
- gli edifici intonacati devono rimanere tali e in caso di intonaco di vecchia formazione non deve essere sostituito integralmente ma solo nelle parti cadute e non stabili;
- non devono essere usati di norma materiali plastici e resine negli intonaci e negli interventi di consolidamento di murature;
- si devono utilizzare colori tipici della zona rilevati sui manufatti oggetto dell'intervento e mediante adeguata documentazione;
- gli infissi devono essere in legno e con forme tradizionali senza avvolgibili, ad eccezione dei fabbricati nei quali sono installati sin dall'origine;
- le pavimentazioni esterne devono essere coordinate e non suddivise per pertinenze a meno che ciò determini un disegno congruo con lo spazio circostante e gli edifici. Esse potranno essere preferibilmente in terra battuta, in ghiaietto, in pietra e in laterizio. E' in ogni caso vietato l'asfalto;
- gli arredi esterni devono essere semplici e tipici della zona, rilevati nel contesto o a seguito di adeguata documentazione;
- i cavi di adduzione dell'elettricità e del telefono, esterni all'edificio quando non sia assolutamente possibile incassarli nella muratura, devono essere collocati con attenzione all'edificio e al sito; comunque, non debbono costituire attraversamenti aerei delle strade;
- devono essere conservate le eventuali scritte originarie esistenti sugli edifici;
- sono vietate le insegne a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti o debordanti dalle specchiature costituite dai profili decorativi; preferibilmente dovranno essere installate all'interno della sagoma delle vetrine o degli ingressi delle attività;
- la sostituzione o il rinnovo delle insegne esistenti a bandiera, a cassonetto sporgente, a lettere scatolate sporgenti, o debordanti dalle specchiature costituite dai

profili decorativi è ammessa solo se si provvede ad adeguarle alle prescrizioni di cui sopra.

Le indicazioni sopra stabilite costituiscono un indirizzo di tutela del patrimonio architettonico e urbanistico di immediata applicabilità assieme alle disposizioni di cui all'art. 24 delle N.T.A.I manuali del colore, dell'arredo vegetazionale, delle pavimentazioni, dell'illuminazione pubblica, delle insegne e della segnaletica che il Comune predisporrà ai sensi dell'articolo medesimo, integreranno queste prime norme cautelative.

ALLEGATO 4

DISPOSIZIONI PROGETTUALI INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

In seguito all'accoglimento delle osservazioni n. 181, 281, 315 sono state introdotte specifiche prescrizioni per l'attuazione degli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente. Si tratta di disposizioni progettuali, puntualmente segnalate negli elaborati grafici della Variante Generale, i cui contenuti normativi sono di seguito elencati con riferimento all'osservazione accolta.

OSSERVAZIONE N. 181

Interventi ammissibili.

e 2.4 (demolizioni): per le costruzioni dell'impianto di betonaggio in stato di abbandono;

e 2.3 (completamenti): per il lotto delimitato dalla Variante Generale con possibilità di edificazione di un fabbricato per attività industriali, artigianali e commerciali (limitatamente al commercio all'ingrosso) con il limite massimo di mq. 2.000 di superficie coperta e 7 ml. di altezza.

La realizzazione di questo fabbricato è subordinata alla eliminazione degli impianti e delle costruzioni per i quali è prescritta la demolizione e alla creazione di uno spazio verde arborato sul fronte strada e lungo il fosso Nuovo della Cagliana.

OSSERVAZIONE N. 281

Interventi ammissibili.

e 2.3 (completamenti): è consentito, oltre alla sostituzione delle costruzioni esistenti il loro adeguamento, in termini di superficie coperta, fino al raggiungimento di una superficie coperta complessiva di mq. 1.000; le nuove costruzioni, analogamente a quanto disposto per il lotto contiguo a nord, non dovranno superare ml. 7 di altezza; gli interventi di nuova edificazione ammessi sul lotto sono subordinati alla creazione di uno spazio verde arborato sul fronte strada, così come previsto per il lotto a nord.

OSSERVAZIONE N.341

Interventi ammissibili.

d 2.2 (rialzamento) con prescrizione che l'intervento sia effettuato in conformità alla soluzione prospettata nell'osservazione che costituisce, ad ogni effetto, disposizione progettuale.