



### ***Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi***

L'elenco che segue contiene la definizione delle destinazioni d'uso secondo le categorie, numerate da 1 ad 8, obbligatorie ai sensi dell'art. 59 della LRT n. 1/2005.

All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie.

Per le categorie e sottocategorie delle destinazioni d'uso, oltre alle definizioni, il presente articolo detta anche specifiche disposizioni.

La cartografia del R.U. evidenzia con apposito segno grafico per ogni zona, secondo le definizioni e le corrispondenze indicate al precedente articolo 9, le destinazioni d'uso prevalenti.

Le norme di ogni zona fanno riferimento all'elenco che segue per specificare le destinazioni d'uso ammissibili nei tessuti prevalentemente residenziali, ottenibili tramite nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso, regolati dal presente R.U.

Nell'elenco che segue non si trovano funzioni e attività che sono normate nelle regole per zone, in quanto specialistiche (produttive, turistiche, a servizi).

#### **1. RESIDENZIALE**

Comprende tutte le civili abitazioni comprese quelle che effettuano attività turistico-ricettiva di case vacanza, affittacamere e *bed and breakfast*. Vi rientrano anche quelle che, con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano le medesime attività

#### **2. ARTIGIANALE**

Le destinazioni specialistiche industriali e artigianali sono normate dagli articoli 61-66 riferiti alle zone produttive "D"

2.01 Artigianato di servizio: gommisti, carrozzerie, autofficine, elettrauto, **panifici industriali** etc.

#### **3. COMMERCIALE**

3.01 *Alimentare*

3.01.01 media struttura di vendita, compresi i centri commerciali<sup>1</sup>

3.01.02 esercizi di vicinato<sup>1</sup> nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita al dettaglio, **laboratori di pasta fresca** (panifici etc...)

3.02 *Non alimentare*

3.02.01 media struttura di vendita<sup>1</sup>

3.02.02 esercizi di vicinato per la vendita al dettaglio di: prodotti del tabacco e di altri generi di monopolio compresi gli articoli per fumatori, cosmetici, articoli di profumeria e per l'igiene personale, erboristerie, articoli in cuoio, calzature ed accessori, libri, giornali, riviste, periodici, articoli di cancelleria e cartoleria, articoli per fotografia, cinematografia ed ottica, orologi, giochi, giocattoli e videogiochi, abbigliamento ed accessori, articoli sportivi e per il tempo libero, oggetti d'arte e di antiquariato, libri antichi, oggetti d'artigianato e di decorazione, bomboniere, chincaglieria, oggetti di ricordo e da regalo, articoli per le belle arti, tappeti, stuoie ed arazzi, filatelia, numismatica e articoli da collezionismo

Botteghe artigiane intese come luoghi in cui si realizzano contestualmente produzione e vendita e la produzione viene effettuata o manualmente o con attrezzature di ridotte

---

<sup>1</sup>Per le definizioni di media struttura di vendita e di esercizio di vicinato si fa riferimento a quelle contenute nei disposti legislativi e regolamentari regionali vigenti; per centro commerciale si intende una struttura unitaria e articolata, costituita da una media o una grande struttura di vendita o da più esercizi di vicinato e media o grande struttura, che può essere integrato da altre attività, pubblici esercizi e servizi per la collettività, funzioni direzionali e anche attività industriali e artigianali se di servizio e compatibili, in modo da assumere un ruolo polare e di erogazione di servizi integrati nella città

dimensioni, non inquinanti e non rumorose tipo: ricamo, sartoria, lavorazione a maglia, oggettistica in tessuto, legno, pelle, impagliatura sedie, antiquariato con connesse attività di piccolo restauro, piccola ceramica, gioielleria, oreficeria, lavorazione di pietre preziose, bigiotteria

Noleggio di: supporti registrati audio, video e videogiochi, biciclette, attrezzature balneari

3.02.03 farmacie, vendita al dettaglio di prodotti sanitari, ricevitorie

3.02.04 esercizi di vicinato non compresi nelle voci precedenti nonché noleggio di auto e motocicli

3.02.05 esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita

3.03 *somministrazione di alimenti e bevande* (ristoranti, pub, bar, pizzerie, paninoteche, ecc) nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano somministrazione (gelateria, ecc)

3.04 *luoghi di intrattenimento*: sale da ballo, discoteche, night-club, sale da gioco, sale cinematografiche, sale scommesse, ecc.

3.05 *attività ludico-ricreative*

#### **4. TURISTICO-RICETTIVA**

4.01 albergo

4.02 residenze turistico alberghiere

4.03 case per ferie

4.04 ostelli per la gioventù

#### **5. DIREZIONALE**

Comprende gli uffici pubblici, le sedi dei servizi di pubblico interesse; gli uffici di informazione turistica; le sedi di partiti e associazioni; **circoli privati**

#### **6. SERVIZI o di erogazione di servizi**

6.01 servizi per la persona: lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, palestre, centri benessere, centri fisioterapici, etc...

6.02 banche, agenzie di viaggio, agenzie immobiliari, servizi di comunicazione, uffici postali, servizi professionali ed imprenditoriali: attività legali, di consulenza, di contabilità, di intermediazione, di assicurazione, studi di mercato, pubblicità, progettazione, servizi di vigilanza e investigazione, autoscuole, attività di formazione e scuole private, imprese di pulizia, **corrieri, asili nido privati**, etc...

#### **7. COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI**

7.1 commerciale all'ingrosso

7.2 magazzini e depositi per lo smistamento delle merci, rimessaggio, stoccaggio, ricoveri all'aperto e/o al coperto di merci e/o mezzi e/o veicoli diversi da quelli ad uso familiare privato comprensivi di attività di guardiania, noleggio, riparazione, manutenzione e lavaggio, **parcheggi e autorimesse a pagamento etc.**

#### **8. AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE AI SENSI DI LEGGE**

Le regole per le attività agricole e le funzioni ad esse connesse sono contenute al successivo Capo II del Titolo III

...*Omissis*...

### **Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso**

Si intendono per mutamenti di destinazioni d'uso i passaggi dall'una all'altra delle categorie elencate dalla Lr 1/2005, art. 59, comma 1.

Si ha mutamento di destinazioni d'uso quando sia variato l'uso in atto di una unità immobiliare **o di un fabbricato** per più del ~~35%~~ **50%** della superficie utile (SUA) dell'unità stessa o comunque ~~per più di 30 mq. anche con interventi successivi~~ **nella misura stabilita dalla normativa di settore.**

I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché non effettuati con opere edilizie, sono assoggettati alla presentazione di titolo abilitativo edilizio.

I mutamenti di destinazione d'uso dovranno essere anche valutati secondo criteri di compatibilità fra funzioni, affinché non si rechi disturbo alle attività prevalenti.

Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari.

In caso di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali secondo quanto stabilito al Titolo III del Capo III - infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane.

Se non diversamente stabilito dal R.U. o dal piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni, sono fatti salvi gli usi in atto legittimati, che, ai sensi del comma 3 dell'art 59 della LR 1/2005, si intendono desumibili da atti pubblici, o da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore alla entrata in vigore del R.U. In assenza di tali atti, l'uso legittimamente esistente è quello risultante dalla classificazione catastale alla data di entrata in vigore della disciplina comunale relativa alla distribuzione e localizzazione delle funzioni stabilita dal previgente PRG. In assenza anche di tale classificazione, possono essere assunti gli usi derivanti da documenti probanti o gli usi risultanti dallo stato di fatto.

Nei tessuti del sistema insediativo è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in tutte le attività, fatte salve le specifiche limitazioni per gli usi residenziali, così come puntualmente disciplinato per i diversi tessuti (Capo I-Titolo III). **Nel caso di cambio d'uso verso la residenza** ~~In tal caso~~ la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non può essere minore di 45 mq.

**Il suddetto dimensionamento minimo non deve essere rispettato nei seguenti casi:**

- **in caso di cambio d'uso finalizzato al ripristino di unità abitative preesistenti, originariamente di dimensione inferiore (da dimostrare con apposita documentazione),**
- **in caso di cambio d'uso finalizzato alla realizzazione di attività ricettive extra alberghiere così come definite dalla normativa di settore. In tal caso in sede di presentazione del titolo edilizio dovrà essere prodotto apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente alla CCRRII, di impegno al ripristino dell'originaria destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività.**

*...Omissis....*

### **Art. 22 - Restauro**

Il restauro (c) è un intervento volto alla conservazione dell'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili, anche mediante opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.

Tutti i fronti devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi sempre che non risultino manomissioni di cui al comma precedente. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvisi, anche in caso di materiali e forme contemporanee. Per danno ai caratteri originali si

intende anche l'alterazione della percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici individuati dal presente Regolamento Urbanistico. Non sono ammesse le insegne a bandiera, quelle applicate ai balconi o al di sotto del marcapiano tra piano terreno e piano primo.

Le vetrine dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente. Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno garantire un aumento di valore formale dell'edificio, caratterizzandosi esteticamente sia in differenziazione che in integrazione. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei, secondo i criteri esposti.

Sono ammessi:

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali (laddove documentabili), e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione;
- sostituzione e consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari;
- riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali dell'edificio;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- interventi sulle pertinenze degli edifici come regolati dalle presenti Norme.

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, storico e documentario, 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, è concesso anche lo spostamento della loro quota.

Sui fronti ~~interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche~~ **da spazi pubblici, non sono consentite modifiche alle aperture esterne esistenti; sui restanti fronti è invece consentita la modifica alle aperture esterne nonché** l'apertura di nuove finestre e porte finestre di taglio analogo a quelle già esistenti e la formazione di terrazze di servizio.

Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato;
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate;
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.

Nel rispetto dei criteri sopra indicati, sono pertanto ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti così come disciplinati dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010.

Non è invece ammessa la realizzazione di terrazze a tasca e abbaini.

Per le facciate degli edifici medievali realizzati a filaretto faccia vista è ammessa la rimozione dell'intonaco per riportare in vista i parametri murari originari. Per gli edifici di questo tipo già noti e per quelli che venissero individuati è ammesso il solo restauro filologico delle facciate. L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare se compatibile con l'intero organismo edilizio. Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al successivo articolo.

...*Omissis*...

#### **Art. 24 - Ristrutturazione edilizia**

La categoria della ristrutturazione edilizia è definita come insieme di opere rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che può portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Il presente Regolamento Urbanistico articola la ristrutturazione edilizia in sottocategorie di intervento, r1, r2.a, r2.b, r3.a, r3.b, riferite alla gradualità delle opere nel rispetto dei caratteri tipologici, storici, ornamentali, distributivi degli edifici.

In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere rispettato il criterio dell'adeguamento tipologico.

Tali interventi pertanto dovranno uniformarsi alle caratteristiche specifiche dei tessuti urbanistici di appartenenza 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.

Tutti gli interventi, quando estesi all'intero organismo, comportano automaticamente la riqualificazione e/o 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.

In tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia sono comunque sempre ammessi:

- interventi di demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione entro i limiti della superficie esistente, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- interventi sulle pertinenze degli edifici, come regolate dalle presenti Norme;
- la realizzazione di opere pertinenziali ed accessorie degli edifici esistenti, così come regolati dalle presenti norme;
- interventi di recupero dei sottotetti così come previsto dalla LR n. 5 del 8 febbraio 2010;
- i frazionamenti e gli accorpamenti di cui al successivo articolo 30 delle presenti Norme;
- i mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto di quanto stabilito dalla disciplina del presente Regolamento Urbanistico.

#### **r1 Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture**

La categoria r1 è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/2005 fermo restando che non sono ammessi aumenti di volume e di superficie **fatta eccezione per il tamponamento di logge, balcone e terrazze così come disciplinato al successivo art. 31**, e comprende:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la organizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, ~~anche con aumento del numero di queste ultime~~, senza che ne siano alterati i volumi, con modifica agli **elementi strutturali elementi orizzontali e verticali**, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti.

...*Omissis*...

**r2.b Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili**

La categoria r2.b è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005, e comprende, con eventuale modifica di destinazione d'uso, le opere della categoria r2.a e la realizzazione di addizioni per la realizzazione di servizi igienici e/o nuovi vani abitabili.

**I frazionamenti delle unità immobiliari esistenti dovranno rispettare il taglio minimo degli alloggi previsto dal presente RU (art. 30) senza tenere conto di tali addizioni, facendo quindi riferimento all'assetto immobiliare precedente all'ampliamento.**

Tali addizioni, che possono essere realizzate sia in orizzontale che in verticale al fabbricato, non possono superare la misura massima complessiva di mq. 35 di superficie lorda di pavimento ~~pari a~~ ~~me. 75~~ in ampliamento della unità immobiliare esistente (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RU), e a condizione che:

- non si determini l'intasamento degli spazi di resede;
- le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le prescrizioni di legge;
- l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente compatibile.

Per l'addizione, soprattutto nel caso dei tessuti a edifici pluripiano, possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, anche per la ricomposizione dei prospetti, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale.

In tali casi è prescritto un progetto unitario, complessivo, che contenga un attento esame dei prospetti e delle loro relazioni con il contesto.

**Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia**

Le addizioni volumetriche definite dall'art. 78 comma 1 lett. g) della LR 1/2005, sono consentite in ampliamento orizzontale o verticale dell'edificio esistente e come rialzamento in sagoma del medesimo, definiti come segue.

Nel caso in cui le addizioni volumetriche siano applicate a porzione di edificio, sono prescritti l'allineamento in altezza con i fabbricati contigui e l'allineamento sul fronte strada, fatti salvi i diritti di terzi.

**Ampliamento orizzontale e/o verticale am.1**

Gli interventi di ampliamento orizzontale o verticale di edificio esistente comprendono opere di sostituzione ~~s~~ e opere di ristrutturazione edilizia ~~r3.a e r3.b~~. **di cui all'art 24, ma non sono cumulabili con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie r2a e r2b.**

La consistenza massima dell'ampliamento è stabilita in mq. 115 di SLP corrispondente ad una nuova unità immobiliare, ove non altrimenti specificato negli elaborati grafici, ~~per consistenze minori o maggiori;~~ **tale superficie può essere utilizzata anche per ampliare le unità immobiliari esistenti.**

L'intervento deve costituire un insieme unitario e morfologicamente coerente.

~~L'intervento non è cumulabile con gli ampliamenti e i rialzamenti di cui alle categorie della ristrutturazione edilizia r2a e r2b.~~

Gli interventi di ampliamento scaturiscono da una attenta lettura del patrimonio edilizio esistente condotta edificio per edificio. Il livello di tale approfondimento conoscitivo consente di assegnare a tale previsione del Regolamento urbanistico valore di piano di recupero e pertanto di ammettere deroghe alle distanze tra pareti finestrate così come stabilite dal D.M. 1444/1968.

...*Omissis*...

### ***Art. 26 - Sostituzione edilizia s***

L'intervento di sostituzione, definito dalla lettera h) comma 1) dell'art. 78 della LR n. 1/2005, comporta la completa riorganizzazione distributiva, funzionale, planivolumetrica, dei volumi presenti nel lotto di riferimento anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del complessivo volume originario con possibile mutamento della destinazione d'uso.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei criteri progettuali di cui al successivo art. 35.

~~Qualora gli edifici soggetti a sostituzione siano utilizzati per residenza o per attività produttive, fino all'attuazione dell'intervento di sostituzione sono ammesse~~ **ammessi interventi fino alla** ~~esclusivamente le opere di manutenzione straordinaria~~ **ristrutturazione edilizia r1**. ~~In tutti gli altri casi sono solo ammessi interventi indifferibili ai fini della incolumità pubblica.~~

...*Omissis*...

### ***Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari***

Le opere di frazionamento o di accorpamento di unità immobiliari rientrano nelle categorie di intervento comprese tra il restauro e la ristrutturazione urbanistica di cui ai precedenti artt. 23, 24, 25, 26, 27 e 28.

Il frazionamento su edifici esistenti, all'interno dei centri abitati è ammesso alle seguenti condizioni, fatto salvo quanto diversamente specificato per le disposizioni normative relative ai diversi tessuti del sistema insediativo (Titolo III, Capo I) nonché per gli interventi disciplinati nelle schede normative di orientamento progettuale relative alle Aree di Trasformazione:

- la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non può essere minore di 45 mq, **fatta eccezione per i frazionamenti finalizzati alla realizzazione di attività ricettive extra alberghiere così come definite dalla normativa di settore. In tal caso in sede di presentazione del titolo edilizio dovrà essere prodotto apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente alla CCRRII, di impegno al ripristino dell'originaria destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività.**
- deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia secondo quanto previsto al successivo art. 85.

Qualora l'intervento di frazionamento non origini nuove unità abitative ma sia esclusivamente finalizzato alla modifica dimensionale di unità abitative esistenti (quale ad esempio cessione di uno o più vani tra due unità abitative esistenti), l'unità abitativa "cedente" dovrà in ogni caso rispettare i minimi dimensionali dell'alloggio sopra stabiliti.

E' vietato il frazionamento di alloggi realizzati attraverso gli interventi previsti dal presente R.U. nelle Aree di Trasformazione "At", nei Comparti di Perequazione "Cp" e nei completamenti urbani "cu" per un minimo di 15 anni dalla data di efficacia della abitabilità, salvo quanto diversamente definito dalle convenzioni, ove richieste, relative agli interventi.

Sono sempre ammessi gli accorpamenti di unità abitative esistenti.

### ***Art. 31 - Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, terrazze, portici, tettoie)***

Gli interventi di cui al presente articolo sono finalizzati al miglioramento architettonico edilizio e della funzionalità degli edifici esistenti, intesa anche come miglioramento delle capacità di contenimento dei consumi energetici, delle prestazioni relative all'accessibilità, nonché della qualità estetica.

Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi con le categorie della ristrutturazione edilizia **r1**, r2.a, r2.b, r3.a, r3.b.

Per gli edifici pluripiano il tamponamento di logge, terrazze e portici e tettoie, qualora costituiscano elementi seriali della facciata, dovrà esclusivamente interessare i prospetti secondari del fabbricato; si potrà intervenire sui prospetti attestati sulla pubblica via solo qualora siano avvenuti nel tempo

interventi di tamponamento tali da rendere disomogenea la grammatica compositiva della facciata, al fine di uniformarne l'aspetto.

**Per i fabbricati con categoria r1 l'intervento è consentito limitatamente ai prospetti secondari non prospettati sulla pubblica via, al fine di ricomporre l'unitarietà qualora già alterata da interventi susseguitisi nel tempo.**

Gli oggetti di detti interventi sono di norma nel filo dei corpi di fabbrica. Possono essere esterni ad esso se non comportano diminuzione della funzionalità degli spazi pubblici su cui si dovessero affacciare, e se omogenei al tessuto urbanistico in cui si collocano.

Qualora l'intervento riguardi edifici pluripiano, è prescritta la presentazione di un progetto unitario esteso all'intero prospetto, da assoggettare ad un unico titolo abilitativo edilizio.

*...Omissis...*

## **TITOLO III      DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### ***CAPO I      SISTEMA INSEDIATIVO***

#### ***Art. 58 - Utoe, centri abitati e territorio rurale e aperto***

Le Unità territoriali organiche elementari (Utoe) sono perimetrare sulle tavole del presente RU, in recepimento delle individuazioni delle medesime operate dal Piano strutturale vigente, con affinamenti dovuti al passaggio di scala e al loro adeguamento a segni riconoscibili e stabili esistenti sul territorio.

Ai sensi dell'art. 55, comma 2, lettera b) della Lr. 1/05, sono stati individuati con apposito segno grafico sulle tavole in scala 1:2.000, i perimetri aggiornati dei centri abitati costituenti delimitazioni continue che comprendono tutte le aree edificate e i lotti interclusi.

Il territorio rurale e aperto è tutto il territorio non incluso nel perimetro dei centri abitati.

#### ***Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico***

I tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al subsistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione  $S_n$ , sono articolati in ordine alla formazione storica e alla permanenza o meno dei caratteri originari. Per ogni tessuto sono date le seguenti norme. Gli ambiti (Re- ambiti a esclusiva funzione residenziale, Rp- ambiti a prevalente funzione residenziale) e le categorie di intervento indicate sono quelle prevalenti per il tessuto. Puntualmente, per singoli edifici o complessi, sono stabilite diverse categorie di intervento e ambiti a specializzazione funzionale, rappresentate con apposita simbologia sulla cartografia.

Sugli immobili con destinazione d'uso di artigianato di servizio di cui al punto 2.01 dell'art. 17 delle presenti norme, esistenti nei tessuti da S1 a S4 alla data di entrata in vigore del R.U., qualora non si intenda modificare la destinazione d'uso in essere, sono consentite categorie di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge.

#### ***S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

##### Categorie di Intervento

Restauro e risanamento conservativo c

##### Destinazioni d'uso

Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 compresa la tipologia dell'albergo diffuso, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Non è ammesso il ~~cambio d'uso~~ **l'utilizzo per fini residenziali/abitativi del a-residenziale** al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale); in tal caso si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato. Sono inoltre fatti salvi:

- gli interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione nonché quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.

**- l'utilizzo e il cambio d'uso per finalità turistico-ricettive (attività extra-alberghiere così come definite dalla normativa di settore) previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente l'intervento, alla CCRRII, di impegno al ripristino**

**dell'originaria destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività;**

**- la realizzazione di locali accessori (quali rimesse e cantine) di servizio alla residenza ad esclusione dei garage.**

~~Non è inoltre ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garage.~~

Regole specifiche

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

E' obbligatorio il rispetto delle caratteristiche specifiche individuate nella schedatura degli edifici di pregio storico e dei tessuti storici (Dossier B) contenuta nel presente RU, e delle prescrizioni specifiche per i centri storici riportate nell'allegato "S"- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio d'Area 2007. Il progetto deve contenere apposita dimostrazione delle modalità con le quali le suddette prescrizioni sono rispettate.

Il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza, conservandone le caratteristiche dimensionali e formali, le presenze arboree di pregio e le eventuali sistemazioni esterne storicizzate. E' esclusa l'installazione dei manufatti pertinenziali di cui al precedente art.33; sono fatti salvi gli interventi di riordino e sostituzione edilizia dei manufatti esistenti.

~~Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria funzionale 4.01 limitatamente all'albergo diffuso dovrà essere realizzato attraverso strumento urbanistico attuativo.~~

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche :

Per il complesso edilizio dell'ex ospedale di via Cavour, si confermano le destinazioni funzionali del previgente piano di recupero, approvato con deliberazione C.C. n. 112 del 26.09.2001. Sui fabbricati facenti parte di detto complesso si potrà intervenire con la categoria di intervento "r1"- ristrutturazione edilizia, fatta eccezione per gli edifici:

- Chiesa di Sant'Antimo
- Torre "la Tarsinata"

per i quali si applica la categoria del restauro "c".

## ***S2 tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso

Residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03, 4.01 compresa la tipologia di albergo diffuso, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

~~Non è ammesso il cambio d'uso~~ **l'utilizzo per fini residenziali/abitativi del a-residenziale** al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale); in tal caso si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato. Sono inoltre fatti salvi:

- gli interventi promossi dalla Pubblica Amministrazione e quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare.

**- l'utilizzo e il cambio d'uso per finalità turistico-ricettive (attività extra-alberghiere, così come definite dalla normativa di settore) previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente l'intervento, alla CCRRII, di impegno al ripristino dell'originaria destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività.**

**- la realizzazione di locali accessori (quali rimesse e cantine) di servizio alla residenza ad esclusione dei garage**

~~Non è inoltre ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garage.~~

Regole specifiche

Edifici o parti di essi, modificati rispetto alla loro configurazione originaria, possono essere ripristinati ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Limitatamente a tali casi e per tale fine, gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Per significativa incidenza, e conseguente ammissibilità di dette opere, si intende anche il superamento di una manomissione dei caratteri originari, che, a fronte dell'impossibilità di ripristinare lo stato originario, introduca componenti e forme dell'architettura contemporanea migliorative rispetto allo stato manomesso. In tali casi gli interventi ammissibili dovranno essere definiti mediante Piano di Recupero.

Sono sempre escluse attività rumorose, laddove i loro effetti di inquinamento acustico non siano adeguatamente mitigabili.

E' obbligatorio il rispetto delle caratteristiche specifiche individuate nella schedatura degli edifici di pregio storico e dei tessuti storici contenuta nel presente RU, e delle prescrizioni specifiche per i centri storici riportate nell'allegato "S"- PARTE PRIMA del Regolamento Edilizio d'Area 2007. Il progetto deve contenere apposita dimostrazione delle modalità con le quali le suddette prescrizioni sono rispettate.

Il progetto deve essere esteso alle relative aree di pertinenza morfologica, previa verifica delle loro caratteristiche dimensionali e formali.

~~Il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria funzionale 4.01 limitatamente all'albergo diffuso dovrà essere realizzato attraverso strumento urbanistico attuativo.~~

### ***S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale 3.01.01 limitatamente alle medie strutture di vendita, esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 è ammessa previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 (**compreso l'albergo diffuso**) ~~estesa all'intero fabbricato~~, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

#### Regole specifiche

Il progetto del singolo edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui sono collocati ed essere esteso alle pertinenze.

Nel caso di interventi su edifici non schedati, è obbligatorio uno specifico studio di contestualizzazione delle facciate e delle pertinenze. Limitatamente all'UTOE 1 del Comune di Suvereto e all'UTOE 2 del Comune di Campiglia M.ma non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la funzione commerciale 3.01.01.

#### Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

non sono ammessi mutamenti di destinazione per civile abitazione ai piani terra dei fabbricati, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche ai piani terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale); in tali casi si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato. Sono invece sempre ammessi mutamenti di destinazioni d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti
- garage e locali accessori alle unità abitative
- vani condominiali;
- **per il recupero a fini abitativi di unità immobiliari collocate all'interno di corti/resedi interne agli isolati non attestati sulla pubblica via;**
- **per finalità turistico-ricettive (attività extra-alberghiere, così come definite dalla normativa di settore) previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente l'intervento, alla CCRRII, di impegno al ripristino dell'originaria**

**destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività;**

- sono ammesse le medie strutture di vendita non alimentari 3.02.01;
- per i tessuti a villini isolati lungo Viale Matteotti oggetto di schedatura nel Dossier B, con fronti di pregio riconosciuti, non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari al fine di mantenere inalterata la tipologia originaria.
- per il fondo commerciale ubicato in via Carlo Pisacane, in angolo con vicolo Rosa, in cui è svolta l'attività di pubblico esercizio, è ammessa la riqualificazione funzionale ed igienico-sanitaria attraverso la demolizione dei volumi secondari presenti nella corte di pertinenza; il volume derivante dalla demolizione potrà essere utilizzato per realizzare nuovi spazi di servizio alla attività artigianale/commerciale esistente (realizzazione di servizi igienici, cucina, corridoio di accesso alla corte interna...).

**Al fabbricato collocato in angolo tra via Copernico e via Alfieri il RU attribuisce la categoria di intervento "r2b" al fine di consentire un ampliamento volumetrico, da realizzare attraverso il tamponamento dello spazio sottostante la terrazza prospettante via Alfieri.**

**L'intervento dovrà essere attuato attraverso la messa in opera di materiali, finiture, e soluzioni architettoniche congrui ai caratteri e alle finiture del fabbricato esistente; a tutela dei caratteri originari del fabbricato dovranno essere adottati elementi decorativi e coloriture identici a quelli esistenti.**

***S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato***

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1,

Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 (**compreso l'albergo diffuso**) estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Regole specifiche

Il progetto del singolo edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui sono collocati ed essere esteso alle pertinenze.

Nel caso di interventi su edifici non schedati, è obbligatorio uno specifico studio di contestualizzazione delle facciate e delle pertinenze.

Edifici o parti di essi modificati rispetto alla loro configurazione originaria possono essere ripristinati, ove tale intervento comporti un effettivo miglioramento della funzionalità e del decoro, e la ricostituzione del pregio di origine. Limitatamente a tali casi e per tale fine, gli interventi possono comportare opere significativamente incidenti sia dal punto di vista della struttura che dell'immagine e dei caratteri architettonici. Per significativa incidenza, e conseguente ammissibilità di dette opere, si intende anche il superamento di una manomissione dei caratteri originari, che, a fronte dell'impossibilità di ripristinare lo stato originario, introduca componenti e forme dell'architettura contemporanea, migliorative rispetto allo stato manomesso. In tali casi gli interventi ammissibili dovranno essere definiti mediante Piano di Recupero.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Sono ammesse le medie strutture di vendita alimentari 3.01.01 e non alimentari 3.02.01.

Per i tessuti a villini isolati lungo Viale Matteotti oggetto di schedatura nel Dossier B, con fronti di pregio riconosciuti, non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari al fine di mantenere inalterata la tipologia originaria.

Al villino ubicato in angolo tra viale Matteotti e via X Settembre, il RU attribuisce la categoria di intervento "am1/300 mc" esclusivamente per la realizzazione una piscina completamente interrata.

**Al villino ubicato in angolo tra viale Matteotti e via del Desco il RU attribuisce la categoria di intervento “am1” al fine di consentire l’ampliamento dell’unità immobiliare collocata al piano primo del fabbricato. L’ampliamento dovrà avere una copertura a terrazza al fine di dare origine ad un edificio perfettamente simmetrico. L’intervento dovrà essere attuato attraverso la messa in opera di materiali, finiture, e soluzioni architettoniche congrui ai caratteri e alle finiture del fabbricato esistente; a tutela dei caratteri originari del fabbricato dovranno essere adottati elementi decorativi e coloriture identici a quelli esistenti.**

Per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

### ***Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata***

I tessuti urbani appartenenti al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione  $T_n$ , sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.

Per ogni tessuto sono date le seguenti norme. Gli ambiti (Re- ambiti a esclusiva funzione residenziale, Rp- ambiti a prevalente funzione residenziale) e le categorie di intervento indicate sono quelle prevalenti per il tessuto.

Puntualmente possono essere state prescritte diverse categorie di intervento su edifici o complessi e ambiti a specializzazione funzionale, rappresentati con apposita simbologia sulla cartografia, nonché individuati ambiti di riqualificazione soggetti a piano attuativo per i quali operano specifiche disposizioni.

Sugli immobili con destinazione d’uso di artigianato di servizio di cui al punto 2.01 dell’art.17 delle presenti norme, esistenti nei tessuti da T1 a T9 alla data di entrata in vigore del R.U., qualora non si intenda modificare la destinazione d’uso in essere, sono consentite categorie di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli adeguamenti funzionali ed igienico-sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge, qualora non modifichino la destinazione d’uso in essere.

I tessuti  $T_n$  sono:

#### **tessuto ad isolato chiuso**

T1 tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

#### **tessuto ad isolato aperto**

T2 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

T3 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

#### **tessuti ad assetto compiuto per singoli lotti**

T4 a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T5 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali

T6 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

T7 a tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia

### **tessuti a progettazione urbanistica unitaria**

T8 realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

T9 realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994

Le regole d'uso e di intervento per i tessuti sono dettate di seguito.

### **T1 tessuto a isolato chiuso con tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Al piano terra non sono ammessi cambi d'uso verso la residenza, **fatta eccezione:**

- **per le tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale);**
- **per il recupero a fini abitativi di unità immobiliari collocate all'interno di corti/resedi interne agli isolati non attestati sulla pubblica via;**
- **per il cambio d'uso per finalità turistico-ricettive (attività extra-alberghiere, così come definite dalla normativa di settore) previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente l'intervento, alla CCRRII, di impegno al ripristino dell'originaria destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività,**
- **per realizzare garage e locali accessori alle unità abitative esistenti,**
- **per realizzare vani condominiali.**

#### Regole specifiche

Gli interventi devono rispettare e incrementare il valore urbano determinato dalla continuità dei fronti. A tale scopo, non sono ammesse opere ed interventi che introducano discontinuità e vuoti fisici sui fronti o che ne alterino le partiture.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

per l'immobile posto all'interno dell'isolato collocato tra Via Bellini, Via Rossini, Via Donizetti e Via L'Hermite, con categoria d'intervento di sostituzione edilizia "s", è ammessa esclusivamente la realizzazione di autorimesse a servizio del contiguo tessuto urbano.

**A tutti gli edifici pluripiano appartenenti a tale tessuto il RU attribuisce la categoria di intervento "r2b" per la realizzazione di vani di servizio/addizioni funzionali limitatamente alle unità abitative collocate al piano attico. Per tali interventi dovranno essere messi in atto criteri progettuali coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche del fabbricato su cui si interviene.**

### **T2 tessuto a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3b

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale,

direzionale 5, alberghiera 4.01 (**compreso l'albergo diffuso**) estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

#### Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, o per quanto sopra definito, con o senza opere.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

### **T3 tessuto a isolato aperto con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

#### Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3a

#### Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra; in tali casi si dovranno ripristinare le partiture ed i caratteri architettonici originari del fabbricato.

Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste nello stesso fabbricato;
- garage e locali accessori alle unità abitative esistenti;
- vani condominiali.

#### Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e per quanto sopra definito, con o senza opere.

E' prescritto il mantenimento della continuità dei fronti.

Anche in caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Per il fabbricato pluripiano collocato in angolo tra lungomare Marconi, largo Calamandrei e via Lerario, la categoria di intervento "r2b" è finalizzata esclusivamente all'ampliamento delle unità immobiliari collocate al Piano Attico.

I nuovi volumi dovranno essere in aderenza al fabbricato e pertanto arretrati rispetto al filo esterno delle facciate, e dovranno essere attuati attraverso la messa in opera di materiali, forme e soluzioni architettoniche congrui ai caratteri e alle finiture del fabbricato esistente; a tutela dei caratteri originari del fabbricato anche gli elementi decorativi presenti al piano attico dovranno essere conservati e non alterati né nelle forme né nei materiali.

L'intervento dovrà osservare criteri di simmetria sui lati corti del fabbricato percepibili da lungomare Marconi, nel rispetto dell'equilibrio compositivo originario.

**A tutti gli edifici pluripiano appartenenti a tale tessuto il RU attribuisce la categoria di intervento "r2b" per la realizzazione di vani di servizio/addizioni funzionali limitatamente alle unità abitative collocate al piano attico. Per tali interventi dovranno essere messi in atto criteri**

**progettuali coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche del fabbricato su cui si interviene.**

**T4 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero**

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r2.b

Destinazioni d'uso

Residenziale 1

Regole specifiche

Gli spazi esterni di particolare pregio devono essere mantenuti e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche e d'uso. In tal caso non sono ammesse partizioni o recinzioni che danneggino le relazioni spaziali fra l'edificio e la pertinenza, indipendentemente dagli usi e dalle proprietà.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Per il tessuto dei Villini, in località Baratti, si prevedono interventi volti all'innalzamento della qualità degli spazi aperti (viabilità, piazzetta pedonale) con impiego di materiali ed elementi di arredo in sintonia con l'identità dei luoghi ed il paesaggio circostante anche al fine di favorire la progressiva pedonalizzazione dell'area; nella piazzetta, che costituisce il fulcro del nucleo abitato dei villini, potrà essere collocato un chiosco di servizio da disciplinare nel piano del commercio su aree pubbliche e un punto informazioni turistiche.

Per l'edificato esistente dei Villini si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia (r1), così come indicato negli elaborati grafici del RU, salvo che per le attività di ristorazione esistenti disciplinate al successivo art. 67.

Nel nucleo edificato dei Villini si prevede inoltre la realizzazione di un centro espositivo di arte e architettura contemporanea (con destinazione F1 di cui all'art. 92 delle presenti NTA) che potrà concorrere alla valorizzazione dell'area di Baratti in relazione alla presenza di testimonianze dell'arch. Vittorio Giorgini. Il complesso edilizio, che dovrà distinguersi per forme, linguaggio e materiali orientati verso l'architettura contemporanea, potrà svilupparsi su due livelli fuori terra. L'intervento e la gestione della nuova struttura museale sarà oggetto di specifica convenzione.

In luogo del reperimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici è ammissibile la monetizzazione degli stessi.

**In caso di mancata adesione all'intervento dei proprietari di tutte le aree deputate ad ospitare la nuova struttura, l'immobile potrà interessare una porzione del lotto individuato negli elaborati di RU.**

**T5 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3b

Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 (**compreso l'albergo diffuso**) ~~estesa all'intero fabbricato~~, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e per quanto sopra definito, con o senza opere.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

**T6 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali**

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r3a

Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 solo previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale, direzionale 5, alberghiera 4.01 (**compreso l'albergo diffuso**) ~~estesa all'intero fabbricato~~, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6.

Ai piani terra non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra.

Sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la realizzazione di:

- vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti poste nello stesso fabbricato;
- garage e locali accessori alle unità abitative esistenti;
- vani condominiali
- **per il cambio d'uso per finalità turistico-ricettive (attività extra-alberghiere, così come definite dalla normativa di settore) previa sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente l'intervento, alla CCRRII, di impegno al ripristino dell'originaria destinazione d'uso e distribuzione interna dell'unità immobiliare al momento della cessazione dell'attività.**

Regole specifiche

Ove vi siano spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura con gli edifici.

**Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:**

**A tutti gli edifici pluripiano appartenenti a tale tessuto il RU attribuisce la categoria di intervento "r2b" per la realizzazione di vani di servizio/addizioni funzionali limitatamente alle unità abitative collocate al piano attico. Per tali interventi dovranno essere messi in atto criteri progettuali coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche del fabbricato su cui si interviene.**

**T7 tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia**

*(Ambito presente nel territorio comunale di Campiglia M.ma)*

**T8 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati**

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso

Esclusivamente residenziale, tranne per le funzioni ammesse nella progettazione originaria

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente **qualora le stesse abbiano mantenuto inalterate le caratteristiche estetiche ed architettoniche, le simmetrie e le aperture originarie, senza che siano intervenute nel tempo modifiche dei prospetti che ne abbiano alterato la grammatica compositiva originaria.**

**Tale prescrizione non opera pertanto qualora il fabbricato sia nato fin dall'origine con una grammatica compositiva disomogenea e composita.**

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi attrezzati.

Nel caso in cui la categoria d'intervento assegnata al singolo edificio lo permetta, la chiusura di logge o balconi è ammessa limitatamente all'ingombro esistente degli stessi.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Per l'insediamento residenziale esistente dei Ghiaccioni è consentito il recupero e la riconversione funzionale della centrale termica, da tempo dismessa, per funzioni di tipo artigianale di cui al punto 2.01 e di servizio di cui al punto 6.02, dell'art. 17 del RU, mediante interventi di ristrutturazione edilizia "r1".

Per gli insediamenti residenziali ricadenti nel tessuto T8 sono ammessi interventi di ampliamento delle unità abitative esistenti mediante il tamponamento di porticati, di logge o di spazi già delimitati da coperture o da pareti verticali esistenti. L'intervento dovrà essere realizzato attraverso l'uso di materiali, colori ed elementi di finitura coerenti con il carattere unitario dell'insediamento.

**T9 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994**

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

Destinazione d'uso

Esclusivamente residenziale, tranne per le funzioni ammesse nella progettazione originaria e quelle indicate nelle specifiche schede delle aree di trasformazione e comparti di perequazione del presente R.U. Il mutamento d'uso a civile abitazione dei piani terra non è consentito quando la previsione unitaria prevedeva usi commerciali, direzionali, terziari o equivalenti.

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente **qualora le stesse abbiano mantenuto inalterate le caratteristiche estetiche ed architettoniche, le simmetrie e le aperture originarie, senza che siano intervenute nel tempo modifiche dei prospetti che ne abbiano alterato la grammatica compositiva originaria.**

**Tale prescrizione non opera pertanto qualora il fabbricato sia nato fin dall'origine con una grammatica compositiva disomogenea e composita.**

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi pubblici e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici.

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Per gli insediamenti residenziali ubicati in loc. Tolla Alta (IU 24 del previgente PRG) e in loc. Fiorentina (IU 40 del previgente PRG) e in loc. San Quirico (IU 4bis del previgente PRG), è ammesso il tamponamento dei porticati esistenti mediante utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alla finiture del complesso edilizio esistente.

Per il PEEP di Riotorto, denominato "Comparto 6a", collocato al margine est dell'abitato lungo via dell'Acquedotto, è ammesso il tamponamento dei porticati esistenti mediante utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche congrui al complesso edilizio esistente; al fine di mantenere il carattere unitario dell'insediamento, gli interventi dovranno estendersi contestualmente a tutte le unità abitative costituenti i singoli corpi di fabbrica mediante la presentazione di un unico titolo abilitativo edilizio.

### ***Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali***

Il presente RU individua gli insediamenti produttivi artigianali esistenti e di nuova previsione rappresentati nelle tavole 2.

Per questi valgono le norme generali e, per gli ambiti individuati con numerazione progressiva, le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In questi ambiti l'edificazione è subordinata di norma all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, salvo quanto diversamente specificato per i singoli ambiti produttivi.

Sono ammessi gli uffici dell'azienda, la vendita al dettaglio in conformità alla disciplina del presente RU.

Non è ammessa la residenza, salvo nella forma di un presidio all'ambito produttivo, costituito da un alloggio per il custode/gestore, di superficie massima (SLP) pari a mq. 130, da localizzare in fase di P.A.

Con le localizzazioni previste dallo strumento urbanistico attuativo saranno distinte le attività produttive da quelle commerciali e di servizio, anche al fine di assicurare alle attività commerciali il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi pubblici e privati così come stabiliti dalle presenti Norme.

**Destinazioni d'uso:**

- industriale ed artigianale
- commerciale
- commercio all'ingrosso e depositi
- di servizio

**Indici:**

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 per gli edifici ad uso produttivo, senza limiti per volumi tecnici e per installazione di carri ponte o altre strutture speciali.

**Interventi ammessi per gli edifici esistenti:**

- sostituzione (s), fatte salve le categorie d'intervento puntualmente indicate negli elaborati del presente RU.

...*Omissis*...

**D5.5 ambito artigianale e commerciale di San Rocco**

L'ambito è collocato ai margini dell'edificato urbano, tra Via Bachelet e Via della Pace, e comprende un tessuto a destinazione mista commerciale-produttiva-residenziale, esito delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato negli anni '80.

Per i fabbricati esistenti (produttivi e residenziali) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1, r2.a, r2.b, r3.a, di sostituzione edilizia (s) nonché interventi di ampliamento orizzontale/verticale (am 1), anche in deroga al rapporto di copertura stabilito in via ordinaria per le sottozone D5. Detti interventi potranno essere funzionali all'adeguamento delle superfici produttive o residenziali esistenti nonché alla realizzazione di nuove unità abitative destinate ai titolari/gestori delle stesse, da asservire a queste per un periodo non inferiore a ~~60~~ **20** anni mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria RR.II.. E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture accessorie e di servizio alle attività artigianali, commerciali e di servizio quali tettoie, pensiline, campi da gioco e relativi spogliatoi/servizi igienici, impianti tecnologici e volumi tecnici.

In coerenza con quanto stabilito dalla disciplina del PS d'Area sono altresì ammissibili mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti per funzioni di tipo commerciale (contrassegnati con il codice 3 e 7.1) e di servizio (contrassegnati con il codice 6) di cui all'art. 17 delle presenti NTA, ~~con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare (contrassegnati con il codice 3-01-01)~~. Per i locali a destinazione direzionale/commerciale/artigianale collocati in fabbricati che, all'entrata in vigore delle presenti norme accolgono già la destinazione abitativa, sono inoltre ammessi mutamenti di destinazione per funzioni residenziali.

Non sono invece ammissibili mutamenti di destinazione d'uso per attività artigianali fatta eccezione per le attività di servizio alla residenza (contrassegnati con il codice 2.01). In considerazione della

significativa presenza residenziale nell'ambito produttivo, per le attività artigianali e commerciali esistenti sprovviste di abitazione è comunque ammissibile la realizzazione di una unità abitativa, della slp massima pari a 130 mq., da asservire all'attività produttiva esistente per un periodo non inferiore a **60 20** anni, mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria RR.II.

...*Omissis*...

#### **Art. 67 - D7 commercio e ristorazione**

##### **D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione**

In questi ambiti, generalmente rappresentati da attività esistenti, sono ammessi i centri commerciali, le medie e grandi strutture di vendita, **esercizi di vicinato**, ristoranti, pub, bar, pizzerie, ecc., secondo quanto previsto all'art. 17 cat. 3.01.01, **3.01.02**, 3.02.01 e 3.03 **nonché funzioni di servizio (cat. 6) delle norme vigenti.**

La trasformazione degli ambiti esistenti è ammessa con intervento diretto mentre per gli ambiti di nuova previsione è richiesta la predisposizione di un piano urbanistico attuativo. Per la sottozona D7.1 valgono i seguenti indici: rapporto di copertura: 0,5 mq/mq; altezza massima: ml. 10.00.

Ai fini di una riqualificazione funzionale, di accessibilità e di operatività, sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti in conformità con quanto stabilito dal Piano Integrato del Commercio.

...*Omissis*...

#### **Art. 69 - D8 attività e attrezzature direzionali, militari, per l'ordine pubblico**

##### **D8.1 attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali**

Sono consentiti interventi indicati sui singoli edifici nelle tavv. n. 2 del presente RU e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono ammesse attività direzionali pubbliche e private, commerciali, a servizi ed attività espositive, di ristorazione funzionale alle attività prevalenti direzionali o commerciali.

##### **D8.1.1 fabbricato in via Ruffilli**

Per la struttura esistente ubicata in via Ruffilli, è ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia "r2b", per la riorganizzazione funzionale del fabbricato; l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti potrà avvenire mediante l'utilizzo di una porzione della superficie delle ampie terrazze che caratterizzano l'immobile.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto edilizio unitario, esteso cioè all'intero fabbricato, e dovrà essere realizzato in modo tale da assicurare la discontinuità dei prospetti, determinata dall'alternanza dei vuoti/pieni.

Dovranno essere utilizzati materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alle finiture del complesso edilizio esistente.

Ad integrazione delle destinazioni commerciali e direzionali sono inoltre ammissibili attività artigianali di servizio di cui al punto 2.0.1 dell'art. 17 delle presenti norme, **nonché la funzione residenziale di cui al punto 1 e di servizio di cui al punto 6 del medesimo articolo.**

...*Omissis*...

##### **D8.1.2 ambito in via Pisa**

Nell'ambito collocato in via Pisa, si prevede la demolizione delle costruzioni precarie ivi esistenti e la realizzazione di attrezzature direzionali e commerciali (esercizi di vicinato così come definite dalla normativa vigente in materia), 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 complessivo di 800 mc.

Intervento Unitario IU23 – Tolla Alta

PV 06

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

**ITER**

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 43 del 26.04.2004
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 153 del 24.11.2004
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 24.11.2014
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede a monte di Viale Regina Margherita in loc. Tolla Bassa, un nuovo insediamento residenziale per un volume complessivo di 44.800 mc. e la sistemazione/cessione di aree a verde in connessione con il contiguo parco urbano della Tolla.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	All'interno dell'intervento unitario sono previste 2 distinte aree insediative: una ubicata lungo viale R. Margherita, caratterizzata da tipologie a villini binati o a schiera disposti ortogonalmente alle curve di livello, per 40.000 mc; l'altra costituisce un completamento dell'abitato della Tolla Bassa, ed è caratterizzata da villini a schiera per complessivi 4.800 mc. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU 23 al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali. Le rettifiche al PRG vigente sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici ai sensi del D.I. 1444/68 sono soddisfatti dai 42.292 mq destinati a verde e parcheggio pubblici.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 44.800 a destinazione residenziale corrispondente a circa 185 alloggi.
STATO DI ATTUAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> <li>X opere di urbanizzazione in corso</li> <li>- opere di urbanizzazione ultimate</li> <li>X opere edilizie in corso</li> <li>- opere edilizie ultimate</li> </ul>
<b>DISCIPLINA DI R.U.</b>	Una volta ultimato il piano o scaduto il termine di validità dello stesso i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "a progettazione urbanistica unitaria" T9 (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 - ristrutturazione edilizia" delle NTA. Saranno tuttavia ammessi interventi di tamponamento di logge e balconi, da attuarsi secondo una progettazione unitaria per ciascun sub-ambito individuato dal PdL, che contengano un attento esame dei prospetti e delle relazioni con il contesto. Non è comunque ammessa l'attuazione differita nel tempo per singole unità immobiliari. A tal fine si dovranno sottoscrivere specifici atti d'obbligo in occasione della

presentazione dei titoli abilitativi edilizi .

Per le parti non realizzate alla scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione avverrà tramite singoli permessi di costruire da riferire alle U.M.I individuate dal PdL, e nel rispetto comunque dei criteri progettuali (assetto planivolumetrico e tipologie edilizie) stabiliti dallo stesso piano.

**In alternativa, alla scadenza del Piano, potrà essere presentato un nuovo Piano urbanistico attuativo con diverso assetto planivolumetrico e funzionale, nel rispetto dei seguenti parametri:**

- dimensionamento intervento residenziale: 12.000 mc (escluse le volumetrie già realizzate);
- n° alloggi max: 50 (aggiuntivi a quelli già realizzati)
- parcheggio interrato e/o in struttura prevalentemente a servizio del traffico passeggeri per il porto max: 250 posti auto
- servizi al traffico, commercio (limitatamente esercizi di vicinato), somministrazione di alimenti e bevande slp max: 250 mq

**Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:**  
zona B

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Permesso a costruire/Denuncia di inizio attività/**Piano attuativo**

Intervento Unitario IU9/b – Loc. Monte Lupinaio

PV 15

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

**ITER**

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

**"r1 - ristrutturazione edilizia"**. Ad essi è attribuita la categoria di intervento ~~"r2.b"~~ delle NTA del RU ~~al~~ solo fine di tamponare logge e porticati esistenti: **E' comunque ammesso il tamponamento di logge e porticati esistenti nonché la realizzazione di tettoie. Tali interventi potranno essere eseguiti singolarmente adottando materiali, finiture e soluzioni architettoniche coordinate e coerenti ai caratteri e alle finiture del complesso edilizio esistente.**

Per le parti non realizzate al momento della scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione avverrà tramite intervento diretto.

**Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona B

**MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

Denuncia di inizio attività/permesso a costruire

CASTELLO –ASILO PROPATRIA

AT 08

**DATI DI BASE**

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

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione interessa alcuni fabbricati ed aree facenti parte del complesso storico del castello di Piombino di epoca medievale, (le ex stalle e la polveriera) oltre all'area dell'"Asilo Pro Patria" ed il fabbricato ad uso residenziale collocato all'interno dell'antica cinta muraria.
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- valorizzare per fini turistico-ricettivi immobili di pregio storico, attualmente inutilizzati, in connessione con le funzioni pubbliche già collocate presso il Castello (polo espositivo e museale/convegnistica);</li> <li>- completare il recupero e la riqualificazione del complesso storico del Castello, degli spazi e dei fabbricati contigui.</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero degli immobili storici (ex stalle e ex polveriera), mediante interventi di restauro conservativo;</li> <li>- recupero dell'edificio dell'ex asilo Pro Patria, mediante interventi di ristrutturazione edilizia (r1), e degli spazi aperti contigui; al fabbricato esistente potrà essere annessa una nuova struttura in ferro e vetro;</li> <li>- interventi di ristrutturazione edilizia (r1) per il fabbricato residenziale esistente;</li> <li>- demolizione dei manufatti precari e accessori presenti nell'AT;</li> <li>- mantenimento all'uso pubblico e pavimentazione degli spazi pedonali di accesso al Castello e lungo i bastioni della cinta muraria.</li> <li>- Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</li> </ul>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SLP max: 70 mq. in ampliamento alla struttura esistente dell'ex asilo Pro Patria;</li> <li>- posti letto: n. 20 da ricavare negli edifici storici facenti parte del complesso del Castello; n. 10 da ricavare nell'edificio residenziale esistente.</li> </ul>
	<p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza max: 1 pft. Per la struttura in ferro e vetro prevista in ampliamento dell'ex asilo Pro Patria</li> </ul>
	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Albergo ex L.R. 42/2000 e relativi servizi-</li> <li>- <b>turistico ricettivo (strutture alberghiere ed extra alberghiere) di cui alla normativa di settore) e relativi servizi</b></li> <li>- ristorazione</li> </ul>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dovranno essere applicati i criteri del restauro filologico per i</li> </ul>

	<p>fabbricati facenti parte del complesso del castello (ex stalle ed ex polveriera);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al fine di evitare alterazioni e modifiche sostanziali all'involucro edilizio originario sono ammesse deroghe ai rapporti aeroilluminanti previa acquisizione del parere ASL;</li> <li>- l'intervento sul fabbricato residenziale esistente dovrà garantire la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi originari liberando l'area di pertinenza da eventuali manufatti precari e superfetazioni realizzate in epoca successiva;</li> <li>- le aree aperte a servizio della struttura alberghiera dovranno essere attrezzate con arredi leggeri e di qualità (gazebo, sedute, ecc.);</li> </ul> <p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sistemazione degli spazi pubblici esterni dovrà armonizzarsi con i materiali impiegati nell'intervento di restauro del Castello;</li> <li>- la pavimentazione degli spazi pubblici pedonali dovrà essere in pietra (granito o similare);</li> <li>- si dovrà garantire la conservazione delle alberature e delle essenze vegetazionali di pregio;</li> </ul> <p><b>requisiti funzionali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'organizzazione degli spazi aperti dell'ex asilo Pro Patria dovrà comunque garantire la possibilità di svolgimento di iniziative e spettacoli aperti al pubblico, con modalità da disciplinare nella specifica convenzione.</li> </ul>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>Il soggetto attuatore dovrà realizzare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sistemazione degli spazi pedonali di accesso al Castello e del percorso pedonale di raccordo con Via delle Mura;</li> <li>- un nuovo percorso pubblico lungo il perimetro dell'antica cinta muraria all'interno dell'area attualmente asservita all'edificio residenziale esistente.</li> <li>- sistemazione degli spazi aperti dell'ex asilo Pro Patria che dovranno rimanere di uso pubblico ancorché affidati in gestione e manutenzione al soggetto attuatore.</li> <li>- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.</li> </ul>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; il complesso monumentale del castello è riconosciuto come bene di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 42/2004.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Pur trattandosi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un nuovo percorso pubblico lungo il perimetro dell'antica cinta muraria che incrementerà le visuali panoramiche verso la città e l'arcipelago toscano;</li> <li>- eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti precari che hanno alterato nel tempo la percezione delle strutture architettoniche originarie;</li> <li>- conservazione delle essenze vegetazionali di pregio.</li> </ul>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</p>	<p><b>Modalità di attuazione:</b></p> <p>L'attuazione è assentibile mediante Piano di Recupero di iniziativa privata previa procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione delle aree e degli immobili di proprietà comunale.</p> <p>In alternativa è ammessa l'approvazione ed attuazione di un progetto di opera pubblica ai sensi della normativa vigente in materia.</p> <p>L'intervento riguardante le aree e l'immobile di proprietà privata potrà essere attuato anche separatamente dall'intervento relativo alle aree e agli immobili di proprietà comunale, mediante specifico Piano di Recupero convenzionato. In tal caso al soggetto attuatore farà carico la realizzazione del percorso pubblico pedonale lungo il perimetro dell'antica cinta muraria.</p> <p>In caso di inerzia del soggetto privato è comunque ammessa, entro il</p>

	<p>quinquennio di validità del presente RU, l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP/PP) che potrà estendersi, oltreché agli immobili di proprietà comunale, anche alle aree e agli immobili di proprietà privata.</p> <p><b>Condizioni alla trasformazione:</b> L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.4 (pericolosità molto elevata), in quanto ricadente all'interno di una zona in cui è censito un fenomeno di dissesto attivo, collegato alla falesia marina ed alla sua area di influenza. L'estensione dell'area a pericolosità molto elevata include la porzione inferiore del versante interessata dall'azione meteo-marina, un tratto del Viale del Popolo nonché le opere murarie a valle del Castello: valutazioni di superficie condotte a supporto del presente Regolamento Urbanistico non hanno in realtà evidenziato particolari criticità della zona a monte del Viale del Popolo, come evidenziato anche dallo Studio Canuti 2008, mentre le zone della falesia naturale sottostante, analizzate nell'ambito del suddetto studio, mettono l'accento sui fenomeni che investono la falesia e la sede stradale, con proposta di interventi di consolidamento consistenti in paratie ancorate sul substrato roccioso lungo Viale del Popolo e protezione con scogliera al piede della scarpata a mare.</p> <p>Trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).</p> <p>Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2g (fattibilità con normali vincoli) ed alla Classe F.4g (fattibilità limitata): trattandosi di un'area interna all'ambito urbano, in un contesto storico, le trasformazioni in progetto sono limitate ad interventi conservativi o di modesto impatto. Nell'area del Castello, come specificato al precedente capoverso, non sono evidenti indizi riconducibili a movimenti di massa, tuttavia, la messa in sicurezza della zona, ai fini della realizzazione delle nuove volumetrie previste, deve essere perseguita tramite la verifica ed il consolidamento delle opere di contenimento poste tra Viale del Popolo e la zona di intervento, valutando le spinte a tergo dei muri nelle condizioni future di progetto. Le indagini di supporto a tali verifiche dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle quali il Comitato Tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI. Per gli aspetti idraulici la fattibilità è riconducibile alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p>
<p>DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale per quanto attiene gli immobili e le aree di proprietà comunale; è invece soggetto a decadenza l'intervento previsto sulle aree e sugli immobili di proprietà privata; per questi ultimi, nel caso di assenza di Piano attuativo di iniziativa pubblica o in caso di mancata sottoscrizione della convenzione del PdR di iniziativa privata entro il termine quinquennale dalla data di approvazione del RU, si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso.</li> </ul>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- spazi pubblici: vedi art. 88 delle norme di R.U.</li> <li>- fabbricati: interventi di restauro "c" per gli edifici facenti parte del complesso storico del castello e ristrutturazione edilizia "r1" per gli altri fabbricati (artt. 22 e 24 delle norme del R.U.).</li> </ul>

CINEMA ODEON

AT 19

**DATI DI BASE**

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

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Lombroso ed interessa il fabbricato del cinema Odeon, risalente al 1948, che insieme al Metropolitan costituisce l'offerta di sale cinematografiche di Piombino.
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire la riqualificazione del fabbricato esistente che necessita di un complessivo risanamento formale,</li> <li>- favorire la riqualificazione funzionale dell'immobile, attraverso l'ottimizzazione ed il riutilizzo dei volumi disponibili, integrando gli spazi destinati a sala cinematografica con altre funzioni direzionali, commerciali e residenziali.</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede la totale ristrutturazione del fabbricato, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, mantenendo tuttavia i principali caratteri compositivi e architettonici della facciata su Via Lombroso.</p> <p>Nella riorganizzazione degli spazi interni del fabbricato dovrà comunque essere assicurato il mantenimento del cinema, eventualmente da articolare in due sale di più ridotte dimensioni.</p> <p>Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III, Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume massimo: volume esistente</li> <li>- N° alloggi max: 15</li> <li>- SLP pari a 3.570 mq</li> </ul>
	<p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima (Hmax) : altezza esistente</li> </ul>
	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sala cinematografica (<del>sup min pari a 700 mq</del>)</li> <li>- direzionale/servizi</li> <li>- commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato)</li> <li>- residenziale</li> </ul>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• si dovrà mantenere l'immagine storicizzata dell'edificio con particolare riferimento alla facciata su Via Lombroso</li> <li>• i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 dovranno essere assicurati limitatamente alla funzione residenziale, all'interno del fabbricato.</li> </ul>

	<p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p> <p>_____</p> <p><b>requisiti funzionali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nella riorganizzazione interna del fabbricato dovrà essere garantito il mantenimento della sala cinematografica nella superficie minima sopra indicata.</li> </ul>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standard pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.</p> <p>In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la ridotta dimensione e la scala esclusivamente architettonica dell'intervento, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	<p><b>Modalità di attuazione:</b> L'attuazione è assentibile mediante SCIA</p> <p><b>Condizioni alla trasformazione:</b> L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).</p> <p>Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p>
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di intervento di natura edilizia non soggetto a piano attuativo.</p> <p>In attesa dell'attuazione dell'intervento disciplinato dalla presente scheda, agli immobili e alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione straordinaria</li> <li>- adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.</li> </ul>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire all'immobile compreso nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tessuto S4 - vedi art. 59 NTA RU</li> </ul>

HOTEL CENTRALE

AT 24

**DATI DI BASE**

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

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	<p>L'area di trasformazione è ubicata in Piazza Verdi, e comprende l'edificio che ospita l'Hotel Centrale (risalente ai primi decenni del '900), principale struttura alberghiera della città.</p> <p>Il fabbricato oggetto dell'AT coincide con l'isolato posto tra Piazza Verdi, Via San Francesco, Via del Fosso e Piazza Edison; l'edificio, costituito dal fabbricato principale di origine novecentesca e da un corpo aggiunto di più recente edificazione, è attualmente utilizzato al piano terreno per attività commerciali e per i servizi complementari della struttura alberghiera (ristorante, spazi congressuali, garage, ecc.) ed ai livelli superiori per la ricettività alberghiera.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire la permanenza della struttura ricettiva alberghiera per riducendone la capacità ricettiva complessiva in relazione al sovradimensionamento della struttura e delle relative dotazioni di servizio;</li> <li>- ottimizzare l'utilizzo dei volumi disponibili, integrando la funzione ricettiva con altre funzioni di tipo commerciale e direzionale peraltro già presenti nell'immobile;</li> <li>- incrementare l'offerta abitativa nella città consolidata</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>E' consentita la riconversione funzionale del piano terra e del piano primo-fabbricato principale prospettante su Piazza Verdi, per funzioni di tipo <b>residenziale</b>, commerciale, direzionale e di servizio. <del>I piani superiori dovranno conservare invece la funzione ricettiva (albergo).</del> <b>E' comunque previsto il mantenimento ed il potenziamento della funzione ricettiva (albergo).</b></p> <p><del>Le dotazioni di servizio della struttura ricettiva potranno essere in parte conservate al piano terra o collocate ai livelli superiori.</del></p> <p>Per il fabbricato in oggetto sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia (r1).</p> <p>La porzione del complesso edilizio prospettante su Via del Fosso potrà essere sopraelevato di due livelli ammettendovi funzioni di tipo residenziale e/o <b>ricettivo</b> di servizio all'attività ricettiva. L'intervento di sopraelevazione potrà essere attuato conservando l'organismo edilizio esistente o in alternativa mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato in sostituzione dell'esistente.</p> <p><b>L'intervento di sopraelevazione potrà essere realizzato a condizione che si mantenga la funzione ricettiva nell'edificio principale.</b></p> <p>Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali,</p>

	<p>ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III, Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</p>
<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>per l'albergo: dovrà mantenere una ricettività minima massima</b> pari a 50 <b>100</b> posti letto;</li> <li>- SLP max in incremento pari a mq. 700;</li> <li>- n. alloggi max: 8</li> </ul>
	<p>Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) edificio prospettante su Via del Fosso: 13 mt.</p>
	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni: fabbricato principale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerciale al dettaglio di vicinato e attività assimilate, anche organizzate nella forma di centro commerciale, (di cui ai punti 3.02.02, 3.03 dell'art. 17 del RU) direzionale e servizi (di cui al punto 6.02 dell'art. 17 del RU), <del>limitatamente al piano terra e al piano primo dell'immobile;</del></li> <li>- albergo</li> <li>- <b>residenziale</b></li> </ul> <p>intervento di sopraelevazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale/direzionale/servizi all'attività ricettiva (<b>albergo</b>).</li> </ul>
<p>DISPOSIZIONI NORMATIVE</p>	<p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si dovrà assicurare il mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi del fabbricato storico di origine novecentesca;</li> <li>- per l'intervento di sopraelevazione, si potrà ricorrere a soluzioni di tipo tradizionale, richiamando gli elementi compositivi e decorativi dell'architettura novecentesca del fabbricato prospettante Piazza Verdi; è ammessa, in alternativa, una soluzione architettonica che usi stili e materiali della contemporaneità, per la quale occorre dimostrare che si instaurano nuovi rapporti percettivi con il contesto di dominanza o di distinguibilità, e che essi risultano di valore pari o maggiore rispetto alla soluzione dell'integrazione tramite utilizzo delle componenti architettoniche tradizionali e consolidate.</li> </ul> <p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p> <p><del>la sistemazione dello spazio pedonale circostante il Rivellino dovrà utilizzare materiali di qualità appropriati al centro storico da concordare con il Comune e la competente Soprintendenza;</del></p> <p><b>requisiti funzionali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso di riconversione funzionale del piano terra dell'immobile per funzioni commerciali i singoli esercizi dovranno attestarsi su una galleria interna con ingresso da Piazza Verdi;</li> <li>- i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 connessi all'intervento di sopraelevazione dovranno essere ricavati al piano terra del complesso edilizio esistente o a livello interrato.</li> </ul>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p><del>sistemazione dell'area circostante il Rivellino in continuità con la pavimentazione del centro storico</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Non si prevedono opere a carico del soggetto attuatore trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.</b></li> </ul>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata dalla fascia di rispetto a tutela del Rivellino identificato come "bene culturale" ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 42/2004, così come rappresentato nella tavola 5 del presente RU.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL</p>	<p>Considerata la scala esclusivamente architettonica dell'intervento, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare</p>

PAESAGGIO	particolari azioni di tutela.
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</p>	<p><b>Modalità di attuazione:</b>  L'attuazione <b>dell'intervento</b> è <b>così</b> assentibile: mediante <del>piano urbanistico attuativo convenzionato di iniziativa privata.</del>  - <b>qualora si intenda dar corso alla complessiva previsione della presente scheda l'intervento è assoggettato a progetto unitario convenzionato di cui all'art. 121 della LR n. 65/2014;</b>  - <b>qualora si intenda intervenire esclusivamente sul fabbricato principale, si potrà procedere mediante intervento diretto.</b></p> <p>Considerata la particolare visibilità e centralità dell'area, <b>per l'intervento di sopraelevazione</b>, dovranno essere sottoposte alla valutazione dei competenti uffici comunali ed alla cittadinanza, mediante attivazione di un percorso partecipato, due soluzioni alternative:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prima che dia continuità all'edificio <del>primi-novecento dell'Hotel Centrale</del>, riproponendone gli elementi tipologici e architettonici</li> <li>- la seconda che proponga una soluzione architettonica "di rottura", che comunque dialoghi con l'edificio esistente pur facendone leggere la discontinuità in termini di materiali e soluzioni costruttive.</li> </ul> <p>Il percorso partecipato, <del>da attivare nell'ambito del processo valutativo di cui all'art. 11, comma 2, della L.R. 1/05 e ai sensi della L.R. 69/2007,</del> sarà svolto a cura e a spese del soggetto proponente in collaborazione con l'amministrazione comunale.</p> <p><b>Condizioni alla trasformazione:</b>  <b>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</b>  <del>Il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori:</del>  <del>— qualità architettonica e insediativa</del>  <del>— capacità di attivare relazioni funzionali tra gli spazi interni del complesso edilizio e gli spazi pubblici circostanti.</del></p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).  Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p>
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di assenza del <b>progetto unitario convenzionato</b> <del>—P.A.</del> o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, <del>agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</del>  <del>— totale inedificabilità dell'area</del>  <del>— manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.</del> <b>sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti nella presente scheda per il fabbricato principale.</b></p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal <del>permesso a costruire,</del> agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:  - tessuto S4 - vedi art. 59 NTA RU.</p>

Via della Principessa sud

AT 36

### DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Fiorentina	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 11.170
	Superficie Coperta esistente	mq 1.650
	Volume esistente	mc 11.200

### DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'AT si attesta lungo Via della Principessa, a sud dell'abitato di Fiorentina ed include le aree, riconosciute dal P.S. d'Area come aree critiche da delocalizzare (AC 108), attualmente occupate da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici).
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere la delocalizzazione dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5);</li> <li>- recuperare l'area ed il fabbricato esistente per funzioni plurime compatibili con l'abitato di Fiorentina.</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la riconversione funzionale del fabbricato esistente per funzioni commerciali, direzionali e di servizio e la sistemazione delle relative aree di pertinenza;</li> <li>- interventi fino alla sostituzione edilizia per il fabbricato esistente e demolizione dei manufatti precari presenti nell'area;</li> <li>- sistemazione a verde e/o a parcheggio dell'area posta in posizione tergale rispetto al fabbricato esistente.</li> </ul> <p>L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è indicativo. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III, Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume max: volume esistente</li> </ul>
	Parametri urbanistici ed edilizi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima (Hmax): altezza fabbricato esistente</li> </ul> Sono ammesse le seguenti destinazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerciale (di cui ai punti 3.01/3.02/ 3.03/3.04/3.05 dell'art. 17 delle norme del R.U.)</li> <li>- servizi (di cui al punto 6 dell'art. 17 delle norme del R.U.)</li> </ul>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in alternativa all'intervento di demolizione e ricostruzione si potrà operare sul fabbricato esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia sottoponendolo ad un complessivo <i>restyling</i> architettonico al fine di "rileggerne l'involucro esterno";</li> <li>- le aree a parcheggio ed il fronte strada dovranno essere opportunamente schermate con alberature di alto fusto;</li> </ul> <p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p>

	<p><b>requisiti funzionali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'accesso all'area retrostante il fabbricato dovrà avvenire dall'accesso principale esistente attestato su Via della Principessa.</li> </ul>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Non si prevedono opere a carico del soggetto attuatore trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riutilizzazione di aree scoperte non comportanti nuova edificazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati. L'area è interessata in parte dal corridoio infrastrutturale relativo alla nuova viabilità di collegamento al settore urbano occidentale.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	In considerazione della contiguità dell'area terga dell'AT al territorio rurale, dovrà esserne curata particolarmente la sistemazione richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per l'uso di essenze e per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	<p><b>Modalità di attuazione:</b> Titolo abilitativo diretto o <b>Piano Attuativo di iniziativa privata in caso di mancata adesione al progetto di tutte le proprietà ricomprese nel perimetro della AT.</b></p> <p><b>Condizioni alla trasformazione:</b> L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5).</li> </ul>
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Nell'ambito degli studi idraulici condotti recentemente a supporto della Variante Urbanistica relativa all'ambito produttivo di Colmata-Gagno posto a valle della Strada della Principessa, è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e trentennale (Tr30) che hanno permesso di assegnare parzialmente all'area interessata dall'AT la classe di Pericolosità idraulica I4 (Pericolosità molto elevata). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli); sotto l'aspetto della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata).</p> <p>Relativamente agli aspetti idraulici gli interventi sono ricondotti alla Classe F.4i (fattibilità limitata), per cui nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione non dovranno essere interessate aree a pericolosità idraulica molto elevata. Gli interventi di dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle quali il Comitato Tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI.</p> <p>Gli interventi previsti nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata sono inoltre soggetti al rispetto delle condizioni contenute nella L.R. n. 21/05/2012 n. 21.</p>
DISCIPLINA IN ASSENZA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di intervento di natura edilizia non soggetto a piano attuativo.</p> <p>In attesa dell'attuazione dell'intervento disciplinato dalla presente scheda agli immobili e alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-manutenzione straordinaria</li> <li>-adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.</li> </ul>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per i nuovi fabbricati tessuto T9 - vedi art. 60 delle norme di R.U.</li> </ul>

VIA DELLE TAZZE ATTICHE

AT 38

**DATI DI BASE**

COMUNE:	Piombino		
UBICAZIONE:	Popolonia Stazione		
UTOE:	4		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	10.940
	Superficie Coperta esistente	mq	_____
	Volume esistente	mc	_____

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso dell'abitato di Popolonia lungo Via delle Tazze Attiche; si tratta di un'area pianeggiante, libera da costruzioni e caratterizzata dalla presenza di una pineta di recente impianto che si estende anche nelle aree esterne all'AT;
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> <li>- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Popolonia attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente;</li> <li>- potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti e fruitori della frazione;</li> <li>- ridefinire l'immagine del fronte edificato all'ingresso dell'abitato di Popolonia.</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un nuovo insediamento residenziale costituito da due blocchi disposti parallelamente a Via delle Tazze Attiche;</li> <li>- un nuovo centro civico da collocare in prossimità integrato da dotazioni commerciali e di servizio all'abitato di Popolonia nonché da aree a verde attrezzato.</li> </ul> <p>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III, Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume massimo 8.000 mc</li> <li>- N° alloggi max 26;</li> <li>- SLP max: 2.650 mq, di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- SLP max residenziale: 2.080 mq.</li> <li>- SLP min nuova sede circoscrizione/centro civico: 200 mq.</li> <li>- SLP max commercio e servizi: 300 mq.</li> </ul> </li> </ul>
	<p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra;</li> <li>- tipologia edilizia ammessa: <ul style="list-style-type: none"> <li>in linea/a schiera/ per gli edifici residenziali;</li> <li>a corte/piastra per il centro civico/commerciale;</li> </ul> </li> </ul>
	<p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• residenziale</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• servizi di interesse comune/centro civico</li> <li>• commercio di vicinato/direzionale/servizi</li> </ul>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il nuovo complesso residenziale dovrà essere caratterizzato da una tessitura compatta che costituisca il nuovo limite tra edificato e paesaggio rurale;</li> <li>• il nuovo centro civico/commerciale e di servizio dovrà essere articolato preferibilmente in un unico organismo edilizio prevalentemente ad un piano f.t.;</li> </ul> <p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le aree contermini alla sede del nuovo centro civico/commerciale e di servizio dovranno essere pavimentate ed attrezzate, così da configurare uno spazio pedonale di aggregazione;</li> <li>• le restanti aree di uso pubblico dovranno essere sistemate a verde attrezzato, adeguatamente alberate e dotate di percorsi pedonali di connessione con l'abitato;</li> </ul> <p><b>requisiti funzionali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le autorimesse pertinenziali delle residenze dovranno <b>potranno</b> essere ricavate a livello interrato <b>o in superficie lungo via delle Tazze Attiche</b>, con accessi di uso comune dalla viabilità pubblica;</li> <li>- il centro civico dovrà essere dotato di una sala polivalente per funzioni sportive, ludico-ricreative e sociali;</li> </ul>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• prolungamento di Via delle Tazze Attiche fino a Via del Bucchero, mantenimento di parcheggi lungo strada e realizzazione di marciapiede con filare alberato di ampiezza pari a € <b>3</b> mt;</li> <li>• realizzazione e cessione di parcheggi pubblici lungo Via delle Tazze Attiche per circa-1.000 <b>500</b> mq.;</li> <li>• sistemazione e cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico e spazi pedonali per complessivi mq. <del>2.300</del> <b>2000</b> circa, poste in angolo con Viale Etruria;</li> <li>• realizzazione e cessione dei locali destinati alla sede del nuovo centro civico, per una superficie minima di 200 mq.; il valore di tale opera potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria;</li> <li>• qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.</li> </ul>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, il sub ambito 1 è interessato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dalla fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92</li> <li>- dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904 così come rappresentate nella tavola 6 del presente RU.</li> </ul>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>La percezione dell'insediamento di nuova previsione dalla viabilità di accesso a Populonia risulta già mitigata dalla presenza della pineta esistente. Si dovranno comunque curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne sul fronte ovest uniformando gli eventuali elementi accessori e di arredo delle singole unità immobiliari al fine di restituire un'immagine omogenea dell'insediamento.</p> <p>Il fronte ovest dell'insediamento residenziale dovrà essere schermato con adeguata piantumazione di alto fusto con essenze locali.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	<p><b>Modalità di attuazione:</b> Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p> <p><b>Condizioni alla trasformazione:</b> L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla</p>

	trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area prossima alla pianura, non coperta da studi idraulici, per cui le valutazioni di Pericolosità idraulica sono ricondotte, su criteri morfologici, parzialmente alla Classe I.2 (pericolosità media) e parzialmente alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p>Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono parzialmente nella Classe F.2i e parzialmente nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per la quale dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno.</p> <p>Gli studi idraulici necessari dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle: le eventuali opere per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.</p>
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totale inedificabilità dell'area</li> <li>- manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.</li> </ul>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici;</li> <li>- per i nuovi fabbricati: tessuto T9 - vedi art. 60 delle norme di R.U.</li> </ul>