

# Comune di Piombino

Provincia di Livorno



**Campiglia M.ma Piombino Suvereto**

## REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

**Ufficio di Piano:**

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

**Consulente scientifico:**

Arch. Silvia Viviani

**Indagini geologiche**

**e calcoli idraulici:**

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

**Consulenti:**

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

**Garante della comunicazione:**

Prof. Massimo Morisi

febbraio 2012

Comune di Piombino

STUDIO PER LA VALUTAZIONE D'INCIDENZA





**Comune di Piombino**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO DELLA VAL DI CORNIA**

Studio per la valutazione di incidenza

APRILE 2012

**AMBIENTEITALIA**

Sistema di gestione per la qualità certificato da DNV  
UNI EN ISO 9001:2008  
CERT-12313-2003-AQ-MIL-SINCERT

Sistema di gestione ambientale certificato da DNV  
UNI EN ISO 14001:2004  
CERT-98617-2011-AE-ITA-ACCREDIA

Progettazione ed erogazione di servizi di ricerca, analisi, pianificazione e consulenza nel campo dell'ambiente e del territorio



## ***Società proponente (Committente)***

## ***Società responsabile dello studio***



**AMBIENTE ITALIA S.R.L.**  
Via Carlo Poerio 39 - 20129 Milano  
tel +39.02.27744.1 / fax +39.02.27744.222  
[www.ambienteitalia.it](http://www.ambienteitalia.it)  
Posta elettronica certificata:  
[ambienteitaliasrl@pec.ambienteitalia.it](mailto:ambienteitaliasrl@pec.ambienteitalia.it)

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice progetto     | AI C01 11N061         |
| Versione            | 01                    |
| Stato del documento | Definitivo            |
| Autori              | A.Bombonato, G.Dodaro |
| Approvazione        | G.Dodaro              |

*Note:*



|          |                                                                                 |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA</b>                                                                 | <b>5</b>  |
| 1.1      | Metodologie utilizzate e attività previste                                      | 5         |
| 1.2      | Elaborazioni cartografiche                                                      | 6         |
| <b>2</b> | <b>INQUADRAMENTO NORMATIVO</b>                                                  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Principali riferimenti normativi regionali                                      | 8         |
| <b>3</b> | <b>CARATTERIZZAZIONE DEI SIR</b>                                                | <b>9</b>  |
| 3.1      | SIR 56 - Padule Orti-Bottagone                                                  | 16        |
| 3.2      | SIR B21 - Bandite di Follonica                                                  | 22        |
| <b>4</b> | <b>CONTENUTI PRINCIPALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>                         | <b>27</b> |
| 4.1      | Scenari di riferimento, obiettivi del Regolamento Urbanistico e azioni previste | 27        |
| 4.2      | Le Aree di trasformazione                                                       | 33        |
| 4.2.1    | AT25 - Campetto L.re MARCONI                                                    | 36        |
| 4.2.2    | AT26 - Ex Magazzini Aurelia                                                     | 38        |
| 4.2.3    | AT27 - ITC Einaudi                                                              | 40        |
| 4.2.4    | AT28 - Loc. Montemazzano                                                        | 44        |
| 4.2.5    | AT29 - Vallone Salivoli                                                         | 45        |
| 4.2.6    | AT30 - Waterfront Salivoli                                                      | 48        |
| 4.2.7    | AT31 - Area Sportiva Loc. Ghiaccioni                                            | 51        |
| 4.2.8    | AT32 - Località San Quirico                                                     | 53        |
| 4.2.9    | AT33 - Loc. Casone La Sughera (ex IU 15/b)                                      | 55        |
| 4.2.10   | AT34 - Nuovo polo scolastico                                                    | 56        |
| 4.2.11   | AT35 - Via della Principessa nord                                               | 59        |
| 4.2.12   | AT36 - Via della Principessa sud                                                | 61        |
| 4.2.13   | AT39 - Borgo degli Olivi                                                        | 62        |
| 4.2.14   | AT40 - Via G. Fattori                                                           | 65        |
| 4.2.15   | AT41 - Via della Bonifica                                                       | 67        |
| 4.2.16   | AT42 - Località La Sdriscia                                                     | 70        |
| 4.3      | Ambito produttivo artigianale Torre del Sale - D.5.10                           | 72        |
| <b>5</b> | <b>VALUTAZIONE DI SCREENING</b>                                                 | <b>74</b> |
| 5.1      | AT25 - Campetto L.re MARCONI                                                    | 76        |
| 5.2      | AT26 - Ex Magazzini Aurelia                                                     | 78        |
| 5.3      | AT27 - ITC Einaudi                                                              | 81        |
| 5.4      | AT28 - Loc. Montemazzano                                                        | 85        |
| 5.5      | AT29 - Vallone Salivoli                                                         | 88        |
| 5.6      | AT30 - Waterfront Salivoli                                                      | 91        |
| 5.7      | AT31 - Area Sportiva Loc. Ghiaccioni                                            | 93        |
| 5.8      | AT32 - Località San Quirico                                                     | 97        |
| 5.9      | AT33 - Loc. Casone La Sughera (ex IU 15/b)                                      | 100       |



|          |                                                       |            |
|----------|-------------------------------------------------------|------------|
| 5.10     | AT34 - Nuovo polo scolastico                          | 102        |
| 5.11     | AT35 - Via della Principessa nord                     | 105        |
| 5.12     | AT36 - Via della Principessa sud                      | 108        |
| 5.13     | AT 39 - Borgo degli Olivi                             | 111        |
| 5.14     | AT 40 - Via G. Fattori                                | 115        |
| 5.15     | AT 41 - Via della Bonifica                            | 118        |
| 5.16     | AT42 - Località La Sdriscia                           | 120        |
| 5.17     | Ambito produttivo artigianale Torre del Sale - D.5.10 | 123        |
| <b>6</b> | <b>CONCLUSIONI</b>                                    | <b>126</b> |
| <b>7</b> | <b>BIBLIOGRAFIA</b>                                   | <b>134</b> |
| 7.1      | Fonti dei dati                                        | 134        |
| 7.2      | Normativa di riferimento principale                   | 134        |
| 7.2.1    | <i>Principali riferimenti normativi comunitari</i>    | 134        |
| 7.2.2    | <i>Principali riferimenti normativi statali</i>       | 134        |
| 7.2.3    | <i>Principali riferimenti normativi regionali</i>     | 135        |

## 1 PREMESSA

Questo documento contiene lo Studio di incidenza del Piano strutturale del Comune di Piombino, l'intento dello studio è l'individuazione e la valutazione delle eventuali interferenze che le previsioni di Piano potrebbero determinare sull'integrità ecologica dei SIR localizzati all'interno del territorio comunale di Piombino o nelle immediate vicinanze, con particolare riferimento agli obiettivi di conservazione di specie e habitat di interesse comunitario.

### 1.1 Metodologie utilizzate e attività previste

Per l'elaborazione dello studio è stato adottato l'approccio metodologico indicato dalla Direzione Generale Ambiente (DG Environment) della Commissione Europea (CE). Tale metodologia si articola in quattro fasi:

- *Valutazione di screening*: in questa fase si esaminano i probabili impatti del progetto sul sito Natura 2000 e se ne valuta la significatività. Qualora si identifichi una possibile incidenza significativa si passa alla realizzazione di una valutazione d'incidenza completa.
- *Valutazione appropriata*: gli impatti del progetto sono considerati in relazione agli obiettivi di conservazione del sito ed alla sua struttura e funzionalità ecologica. Comprende l'individuazione delle misure di compensazione eventualmente necessarie.
- *Valutazione delle soluzioni alternative*: questa fase consiste nell'esaminare le possibilità alternative di raggiungere gli obiettivi del progetto evitando impatti negativi sull'integrità del sito.
- *Valutazione in mancanza di soluzioni alternative*: in assenza di soluzioni alternative e qualora esistano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico (salute umana, sicurezza pubblica, ambiente) che impongano la realizzazione del progetto, vengono esaminate le misure necessarie per compensare il danno arrecato all'integrità del sito e quindi per tutelare la coerenza globale della rete Natura 2000.
- *Misure di conservazione*: si intendono, secondo quanto riportato dall'articolo 4 del DPR 357/97 e successive modifiche, le misure che la Regione garantisce per i proposti siti di importanza comunitaria al fine di evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat di specie, nonché la perturbazione delle specie per cui le zone sono state designate, nella misura in cui tale perturbazione potrebbe avere conseguenze significative per quanto riguarda gli obiettivi della Direttiva comunitaria. È, quindi, necessario valutare l'evoluzione della situazione del Sito dalla data in cui è stato individuato e valutare gli effetti degli interventi.

Lo studio è stato condotto secondo gli indirizzi dell'Allegato G del DPR 357/97, così come indicato nell'Allegato D della d.g.r. 14106 del 8/8/2003, e pertanto contiene:

- una sintetica illustrazione delle principali previsioni del Piano, con riferimento a quelle che potenzialmente possono interferire sugli obiettivi di conservazione dei SIR interessati. In particolare sono state oggetto di valutazione le Aree di Trasformazione e l'Ambito produttivo artigianale Torre del Sale - D.5.10.
- la descrizione dei SIR interessati sulla base dei dati ufficiali pubblicati sul sito del MATTM e della Regione Toscana;



- la valutazione dei possibili impatti diretti ed indiretti – e della loro significatività - sul sistema ambientale nel suo complesso, considerando quindi le componenti biologiche, abiotiche ed ecologiche;
- l'indicazione di eventuali misure di mitigazione e compensazione delle scelte di Piano.

Sulla base dei riferimenti normativi suddetti il presente studio di incidenza fa riferimento alle seguenti definizioni:

- Incidenza nulla: si riferisce ad azioni e/o progetti del Piano che non ricadono nel SIC o nelle aree limitrofe oppure che, pur ricadendo nelle aree limitrofe, non hanno effetti significativi.
- Incidenza significativa negativa: si riferisce ad azioni e/o progetti del Piano che hanno la possibilità di incidere significativamente su un SIC, arrecando effetti negativi sull'integrità del Sito (SIC, ZPS, SIR) rispetto agli obiettivi di conservazione.
- Incidenza significativa positiva: si riferisce ad azioni e/o progetti del Piano di incidere significativamente, producendo effetti positivi sull'integrità del Sito (SIC, ZPS, SIR) rispetto agli obiettivi di conservazione.

### **1.2 Elaborazioni cartografiche**

Se non diversamente specificato le elaborazioni cartografiche (carte e dati numerici) presenti in questo documento sono state realizzate da Ambiente Italia sulla base dei seguenti dati:

- dati vettoriali relativi a SIC e ZPS disponibili nel sito web del MATTM;
- dati vettoriali relativi ai SIR e alle trasformazioni ed interventi previsti dal Piano Strutturale forniti dal Comune di Piombino;
- immagini da satellite (2007) fornite dal Comune di Piombino.
- immagini Google Earth.



## 2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

La Rete Natura 2000 costituisce la più importante strategia d'intervento dell'Unione Europea per la tutela del territorio. Tenuto conto della necessità di attuare una politica più incisiva di salvaguardia degli habitat e delle specie di flora e fauna, si è voluto dar vita ad una rete coerente di ambiti destinati alla conservazione della biodiversità del territorio dell'Unione Europea. Le aree che compongono la Rete (Siti Natura 2000) sono rappresentate dai Siti d'Importanza Comunitaria (SIC) e dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS), individuati dagli Stati membri in base alla presenza di habitat e specie vegetali e animali d'interesse europeo. Quando un SIC (proposto dalle Regioni) viene inserito nell'Elenco Comunitario lo Stato membro designa tale sito come Zona Speciale di Conservazione (ZSC).

I siti della Rete Natura sono regolamentati dalle Direttive Europee 79/409/CEE (Direttiva "Uccelli") e 92/43/CEE (Direttiva "Habitat") anche se la legislazione europea, fissati gli obiettivi generali, lascia gran parte degli strumenti per realizzarli agli Stati membri.

Per garantire lo stato di conservazione di tali siti ed evitarne il degrado e la perturbazione, la Direttiva "Habitat" (articolo 6, comma 3) stabilisce che "Qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenze significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione dell'incidenza che ha sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo".

La valutazione d'incidenza, che come detto si applica sia agli interventi che ricadono all'interno dei Siti Natura 2000 che a quelli che pur sviluppandosi all'esterno possono comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito, costituisce pertanto un procedimento d'analisi preventivo la cui corretta applicazione dovrebbe garantire il raggiungimento di un soddisfacente compromesso tra la salvaguardia degli habitat e delle specie e un uso sostenibile del territorio.

La direttiva 92/43/CEE "Habitat" è stata recepita dallo stato italiano con DPR 8 settembre 1997, n.357 "Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche", successivamente integrato dal DPR 12 Giugno 2003, n.120.

La valutazione d'incidenza è disciplinata dall'art 6 del DPR 120/2003. Nel comma 1 si esprime un principio di carattere generale laddove si dice che "... nella pianificazione e programmazione territoriale si deve tenere conto della valenza naturalistico-ambientale dei proposti siti di importanza comunitaria, dei siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione" mentre il comma 2 entra nel dettaglio delle prescrizioni asserendo che devono essere sottoposti a valutazione di incidenza tutti i piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti. Nel comma 3, infine, si sottolinea che la procedura della valutazione di incidenza deve essere estesa a tutti gli interventi non direttamente necessari alla conservazione delle specie e degli habitat presenti in un sito Natura 2000 e che possono avere incidenze significative sul sito stesso, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi. Pertanto i proponenti di piani e interventi devono preparare uno studio, redatto in conformità a quanto previsto dall'allegato G del DPR 357/97, atto ad individuare e valutare gli impatti che il proprio piano o intervento potrebbe avere sul sito interessato.



## 2.1 Principali riferimenti normativi regionali

In Regione Toscana il recepimento delle sopra citate direttive comunitarie avviene con la LR del 6 aprile 2000, n. 56 “Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche – Modifiche alla LR 23 gennaio 1998, n. 7 – Modifiche alla LR 11 aprile 1995, n. 49” con la quale la Regione individua i Siti di Importanza Regionale (SIR), intesi come aree geograficamente definite che contribuiscono in modo significativo a mantenere o ripristinare un tipo di habitat naturale o una specie di interesse regionale. Ai fini della suddetta LR sono considerati come SIR: i pSIC, le ZPS, i SIN (Siti di interesse nazionale) ed i SIR (Siti di interesse regionale) di cui alla DCR n. 342/98 “*Approvazione dei siti individuati nel progetto Bioitaly e determinazioni relative all’attuazione della direttiva Comunitaria Habitat*” e la successiva DCR n. 6 del 21 gennaio 2004 “*Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna). Perimetrazione dei Siti di Importanza Regionale e designazione di Zone di Protezione Speciale in attuazione delle direttive n. 79/409/CEE e n. 92/43/CEE*”, con la quale è stata approvata la nuova perimetrazione di dettaglio di tutti i SIR costituenti la Rete Ecologica, successivamente inoltrata al Ministero dell’Ambiente.

L’elenco completo dei SIR presenti in Toscana è stato approvato con DCR n. 80 del 22 dicembre 2009 “*Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche - Modifiche alla legge regionale 23 gennaio 1998, n. 7 - Modifiche alla legge regionale 11 aprile 1995, n. 49). Designazione di nuovi siti di importanza comunitaria (SIC) e di zone di protezione speciale ZPS) ai sensi della direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE e modifica dell’allegato D (Siti di importanza regionale)*”.

La Regione Toscana, in ottemperanza ai provvedimenti comunitari e ministeriali (art. 4 DPR 357/97 e DM n.184 del 17/10/07), ha definito con specifici provvedimenti (D.G.R. 644/04 e DGR 454/08) secondo quanto previsto anche dall’art. 12 comma 1, lettera a) della LR 56/00, le misure di conservazione necessarie al fine di garantire la tutela delle specie e degli habitat di rilevante interesse conservazionistico presenti nei siti della Rete ecologica regionale (SIC + ZPS + sir).

La legge più recente in materia la LR 12 febbraio 2010, n.10 *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*, in cui sono integrate e specificate le norme precedenti.



### 3 CARATTERIZZAZIONE DEI SIR

Ad oggi la Rete ecologica della Regione Toscana è costituita da un totale di 166 SIR di cui:

- 148 inseriti nella Rete Ecologica Europea Natura 2000 di cui: 87 solo SIC, 21 solo ZPS e 40 sia SIC che ZPS;
- 18 siti di interesse regionale non compresi nella Rete Ecologica Europea Natura 2000 ed aventi una superficie pari a 16.719 ettari.

I SIR presi in considerazione ai fini dello studio, sono quelli presenti nel comune di Piombino e limitrofi, e la relativa descrizione è stata sviluppata sulla base dei dati contenuti nelle schede dei SIR disponibili nel Sito della Regione Toscana e nei Formulare Standard relativi ai Siti Natura 2000 disponibili nel sito del MATTM (Figura 3-1):

- SIR 055/SIC IT5160009 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello.
- SIR 056/SIC IT51A0102 - Padule Orti - Bottagone (IT5150010).
- SIR B21/SIC IT51A0102 Bandite di Follonica.

Il SIR-054/SIC-IT5160008 Monte Calvi di Campiglia, non ricadente all'interno del comune di Piombino, ma all'interno dell'area di applicazione del Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia (sia nel comune di Campiglia Marittima che in quello di Suvereto), non è stato preso in considerazione ai fini di questa analisi, perchè dista più di 10 km dall'Area di Trasformazione più vicina e si valuta, in via preliminare, che la distanza sia tale da non produrre effetti significativi eventualmente determinati dalle previsioni di Piano. La stessa valutazione vale per gli altri SIR della Regione Toscana.

Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. **Superfici occupate dai SIR per Comune.**



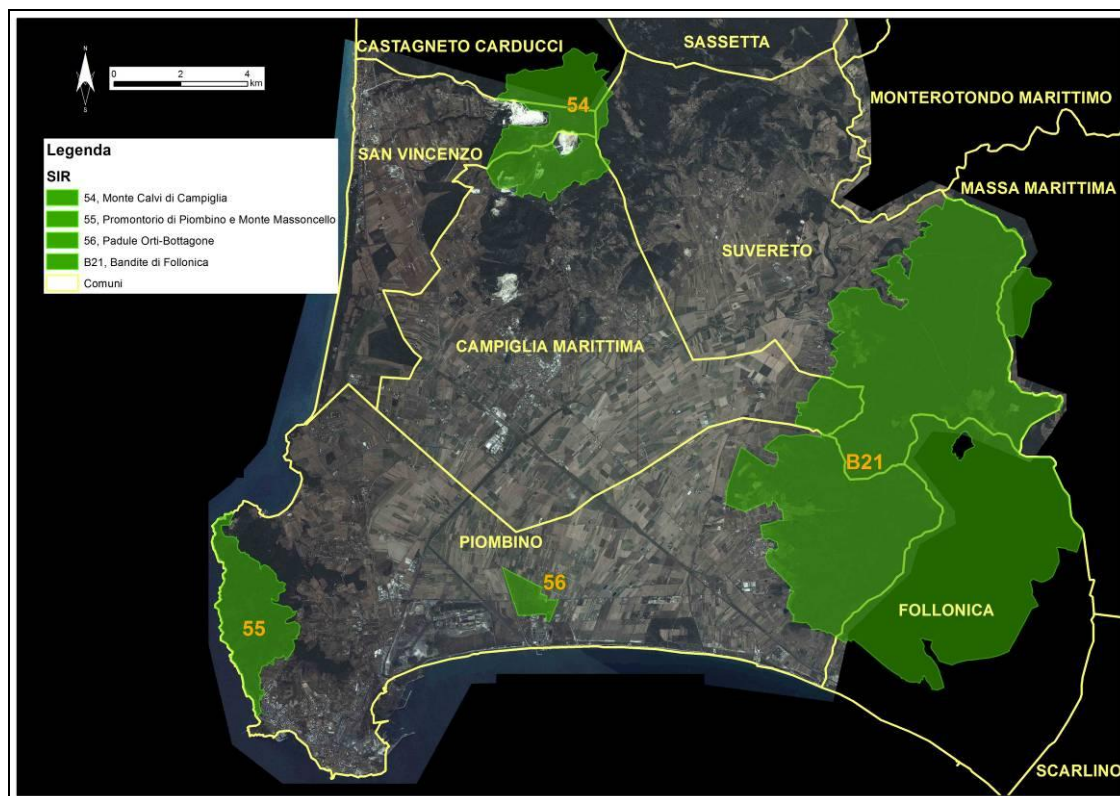


Figura 3-1. Carta di inquadramento dei SIR oggetto di studio.

Attualmente i SIR oggetto del presente studio non dispongono di un Piano di gestione.





### **SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello**

Il SIR 055 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, corrisponde al SIC IT5160009 omonimo. Il Sito appartiene alla regione bio-geografica mediterranea e si estende su 712 ettari all'interno del Comune di Piombino in Provincia di Livorno. Il Sito è quasi interamente compreso nell'Area Naturale Protetta di Interesse locale (ANPIL) "Baratti-Populonia".

Il SIR si presenta come un complesso collinare litoraneo di natura arenacea, di notevole pregio paesaggistico e di interesse turistico. È caratterizzato da cenosi forestali sempreverdi e miste, macchia mediterranea, cenosi rupicole costiere e lembi a psammofite, da versanti costieri con macchia alta e bassa e boschi di sclerofille e da coste rocciose, boschi di latifoglie e garighe. Il bosco è a dominanza di leccio, con a sughere, ornielli, roverelle e ricopre in modo uniforme i rilievi, e rappresenta un elemento naturale di connessione lungo la costa e verso l'entroterra; nei versanti più freschi prevale il bosco misto. La vegetazione è quella mediterranea, con macchia alta e bassa e le specie tipiche di questi ambienti, con importanti formazioni semi-arbustive di leccio e ginepro in prossimità della costa rocciosa. Lungo la costa sabbiosa del golfo prevale la pineta e la tipica vegetazione dunale.

Dal punto di vista vegetazionale è presente la stazione relitta peninsulare più settentrionale della palma nana (*Chamaerops humilis*) ed la *Phyllitis sagittata*, specie rara presente in Toscana nelle isole di Gorgona e Pianosa, sul Promontorio di Piombino e sul Monte Argentario.

Altri ambienti presenti sono i seminativi semplici, alternati a pochi arborati a vite ed olivo, molti coltivi sono abbandonati e soggetti a riforestazione.

Inoltre, per la sua localizzazione l'area è di grande importanza per la sosta degli uccelli migratori specie localizzate o di occasionale avvistamento, tra cui falco pellegrino (*Falco peregrinus*) e il gabbiano corso (*Larus audouinii*) e la sula (*Sula bassana*). Fra le specie terrestri nidificanti quelle segnalate come di maggior interesse sono il calandro (*Anthus campestris*), la magnanina (*Sylvia undata*), il rondone pallido (*Apus pallidus*), la monachella (*Oenanthe hispanica*) e la bigia grossa (*Sylvia hortensis*), in particolare le ultime tre sono molto rare e/o minacciate a scala regionale. Tra i Rettili è stata rilevata la presenza del tarantolino (*Phyllodactylus europaeus*), specie endemica dell'area mediterranea occidentale e, tra gli invertebrati, del Lepidottero falena dell'edera (*Callimorpha quadripunctaria*).

Gli habitat d'interesse comunitario presenti nel SIC sono 6 di cui 1 prioritario. Di seguito sono descritte le loro principali caratteristiche ecologiche, la valutazione globale e la localizzazione, sulla base delle informazioni contenute nel Formulario del Ministero dell'Ambiente.



Figura 3-2. Immagine del territorio del SIR. Fonte: Wikipedia, l'enciclopedia libera.

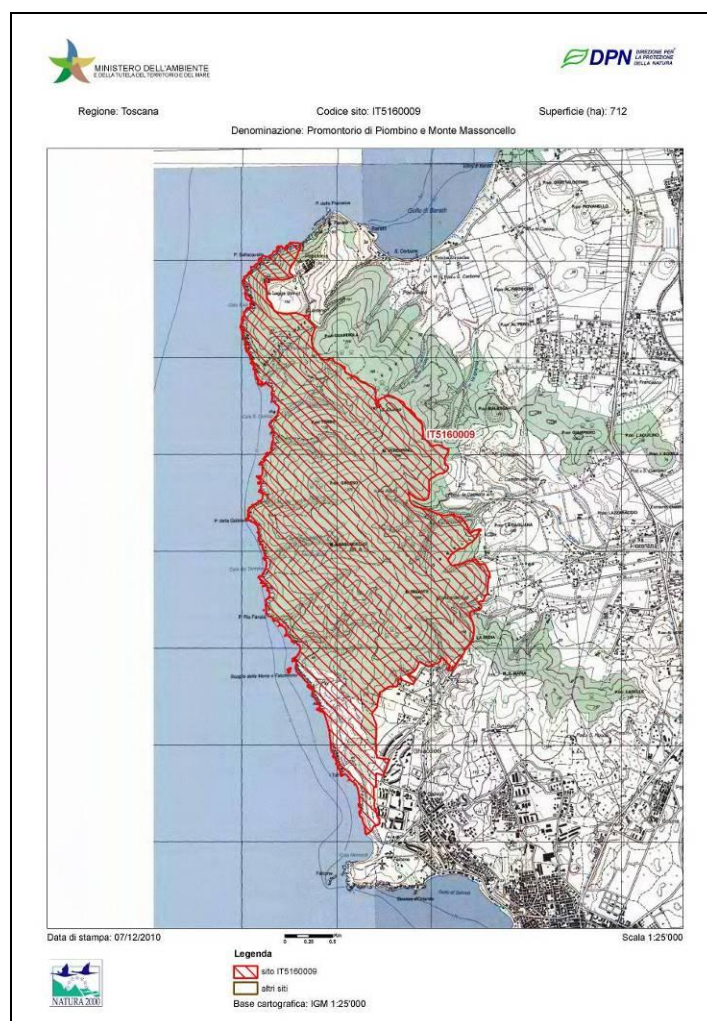


Figura 3-3. Mappa del SIC IT5160009 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello. Fonte: MATTM.



Figura 3-4. SIR 055 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello.

### Tipi di HABITAT presenti nel sito e relativa valutazione del sito:

#### TIPI DI HABITAT ALLEGATO I:

| CODICE | % COPERTA | RAPPRESENTATIVITA' |   |   |  | SUPERFICIE |               | GRADO |         | VALUTAZ. |
|--------|-----------|--------------------|---|---|--|------------|---------------|-------|---------|----------|
|        |           |                    |   |   |  | RELATIVA   | CONSERVAZIONE |       | GLOBALE |          |
| 9340   | 70        | A                  |   |   |  |            | C             | B     |         | A        |
| 5210   | 2         |                    | B |   |  |            | C             | B     |         | B        |
| 2250   | 2         |                    | B |   |  |            | C             | B     |         | B        |
| 5330   | 1         |                    |   | C |  |            | C             | B     |         | B        |
| 1240   | 1         | A                  |   |   |  |            | C             | B     |         | A        |
| 3170   | 1         |                    |   | C |  |            | C             |       | C       | B        |

|        |      |
|--------|------|
| Codice | Nome |
|--------|------|



|       |                                                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 9340  | <i>Foreste di Quercus ilex e Quercus rotundifolia</i>                                |
| 5210  | <i>Matorral arborescenti di Juniperus spp.</i>                                       |
| 2250  | <i>Foreste di Quercus suber</i>                                                      |
| 5330  | <i>Arbusteti termo-mediterranei e pre-desertici</i>                                  |
| 1240  | <i>Scogliere con vegetazione delle coste mediterranee con Limonium spp. endemici</i> |
| 3170* | <i>Stagni temporanei mediterranei</i>                                                |

\* = habitat prioritario

**Tabella 3-1. Habitat d'interesse comunitario presenti nel SIC IT5160009 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, principali caratteristiche ecologiche degli stessi e valutazione globale. Fonte: Formulario SIC.**

Nel sito sono, inoltre presenti 8 specie di Uccelli elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE e 12 non elencate nell'Allegato I, oltre a 2 specie di Anfibi e Rettili e 1 di Invertebrati elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE, riportate nella scheda ufficiale del SIC. Non sono invece presenti Mammiferi, Piante e Pesci elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. All'interno del SIC vivono, inoltre, altre specie importanti di flora e fauna: 3 di Mammiferi, 1 di Anfibi, 6 di Rettili, 2 di Invertebrati, 10 di Piante.

Nella scheda descrittiva del SIR sono, inoltre, sintetizzati i principali elementi di criticità individuati all'interno del SIR, i principali elementi di criticità individuati all'esterno del SIR e le principali misure di conservazione da adottare, come riportato di seguito.

#### **Principali elementi di criticità individuati all'interno del SIR**

- Carico turistico in aumento, con sentieristica lungo la costa e rete di collegamenti interni; molto elevato il turismo balneare.
- Frequenti incendi.
- Evoluzione della vegetazione per cessazione delle forme tradizionali di uso del suolo, con minaccia di scomparsa per alcune delle principali emergenze (habitat e specie).
- Attività venatoria.
- Eccessivo carico di ungulati con danneggiamento della flora erbacea del sottobosco.
- Accesso di mezzi motorizzati nella rete sentieristica.
- Prevista realizzazione di nuove strade sterrate.
- Abbattimenti illegali di specie protette.

#### **Principali elementi di criticità individuati all'esterno del SIR**

- Zona a elevata urbanizzazione costiera ai limiti meridionali, porticciolo turistico e turismo balneare al confine settentrionale.



## **Principali misure di conservazione da adottare**

### Principali obiettivi di conservazione

- Mantenimento di elevati livelli di diversità del mosaico ambientale, con i vari stadi delle successioni vegetazionali ben rappresentati (di particolare importanza la tutela di praterie umide e aride e delle garighe).
- Incremento della caratterizzazione ecologica della matrice forestale, tutelando le leccete mature e favorendone lo sviluppo nelle stazioni adatte, mantenendo comunque una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e arbustivi.
- Incremento delle conoscenze su alcuni aspetti naturalistici.

### Indicazioni per le misure di conservazione

- Misure contrattuali (incentivazione del pascolo) o gestionali per la conservazione e il recupero delle aree aperte (prati secondari, garighe).
- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione.
- Avvio di indagini sugli aspetti naturalistici.
- Verifica degli impatti del carico turistico, soprattutto nella fascia costiera, ed eventuale adozione di opportune misure normative o di informazione e sensibilizzazione.





### 3.1 SIR 56 - Padule Orti-Bottagone

Il SIR 055 - Padule Orti-Bottagone, corrisponde al SIC/ZPS IT5160010 omonimo. Il SIR appartiene alla regione bio-geografica mediterranea e si estende su 121 ettari, all'interno del Comune di Piombino, nei pressi della località Torre del Sale, in Provincia di Livorno. Il Sito è in parte compreso nella Riserva Naturale Provinciale "Padule Orti Bottagone" e nell'Oasi WWF "Padule Orti Bottagone" ed è, inoltre, in stretta connessione ecologica con la zona umida costiera e retrodunale denominata Bosco della Sterpaia, di notevole interesse per i nuclei relitti di bosco planiziale allagato.

Il Padule di Orti-Bottagone è una porzione relitta del preesistente sistema umido costiero della Val di Cornia - scomparse a seguito della bonifica - isolato all'interno di un'area oggi fortemente urbanizzata e industrializzata. È costituito da specchi d'acqua costieri, da un'area umida salmastra con salicornieto e da un'area umida dulciacquicola con canneto e prati umidi. Sono, inoltre, presenti aree agricole e incolti. L'elevato valore naturalistico complessivo dell'area è legato all'estrema delicatezza e rarità degli habitat presenti. Ospita, inoltre, uno dei canneti retrodunali più estesi della costa toscana e tra le specie vegetali si annoverano specie rare o di interesse fitogeografico legate agli ambienti umidi (tra cui *Epipactis palustris*, *Orchis palustris*, *Juncus subulatus*).

Il sito è un'area di sosta molto importante per l'avifauna migratrice ed è popolato da ben 228 specie di uccelli. Sono presenti nuclei nidificanti di tarabuso (*Botaurus stellaris*) e falco di palude (*Circus aeruginosus*) e sono presenti gli unici casi di nidificazione di avocetta (*Recurvirostra avosetta*) e pettegola (*Tringa totanus*) in Toscana. Sono stati, inoltre, osservati, il lanario (*Falco biarmicus*), la volpoca (*Tadorna tadorna*), popolazioni nidificanti di Passeriformi di canneto di interesse conservazionistico e rapaci diurni quali Anseriformi e Ardeidi svernanti. Tra i rettili è segnalata la presenza di testuggine d'acqua (*Emys orbicularis*).

Nel 2011 ha vinto il premio "Oasi più bella" assegnato da EBN Italia, l'associazione italiana dei birdwatchers, per promuovere una maggiore fruibilità delle oasi e riserve naturali. Inoltre nell'estate 2010 è stato realizzato, nell'area, il primo "condominio" per uccelli mai realizzato in Italia, costruito grazie all'accordo tra WWF Italia e TERNA; si tratta di una speciale torretta di avvistamento in cui sono inseriti 154 nidi di forma e grandezza diversa, che può accogliere balestrucci, passeri, rondini e rondoni ed è visitabile e utilizzabile dai birdwatchers.



Figura 3-5. Immagini del territorio del SIR (a destra la torretta di avvistamento). Fonte: WWF<sup>1</sup>



Figura 3-6. Avifauna nel SIR (fenicotteri a sinistra e cavaliere d'Italia a destra). Fonte: Provincia di Livorno<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> <http://www.wwf.it/client/ricerca.aspx?root=29804&content=1>,

<sup>2</sup> <http://provincialivorno.parchinsieme.it>

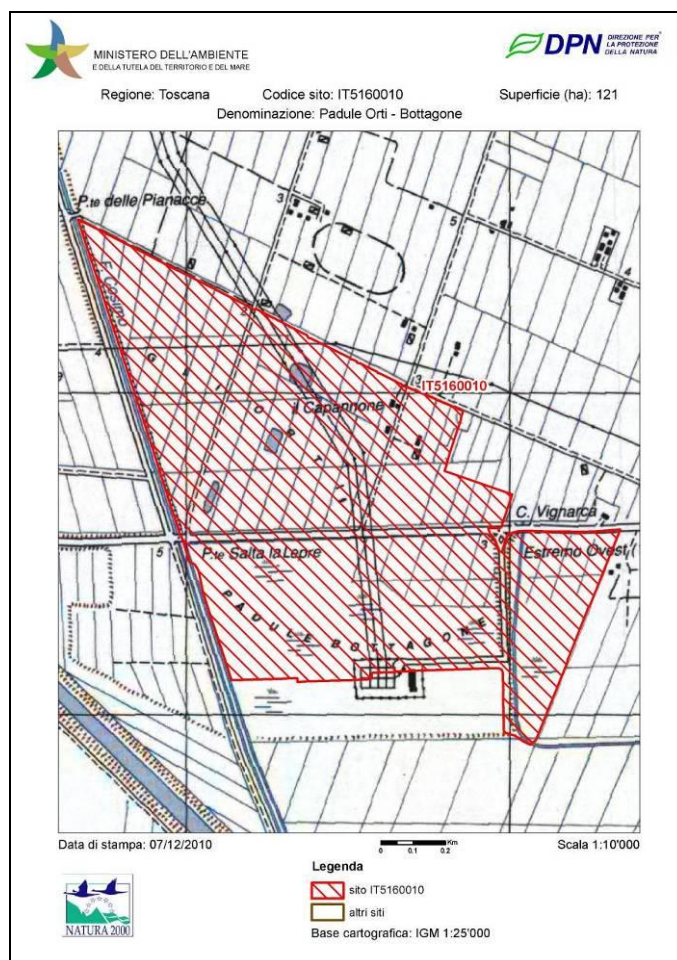


Figura 3-7. Mappa del SIC/ZPS - Padule Orti-Bottagone. Fonte: MATTM.



Figura 3-8. SIR 56 - Padule Orti-Bottagone.



Gli habitat d'interesse comunitario presenti nel SIC sono 6 di cui 1 prioritario. Di seguito sono descritte le loro principali caratteristiche ecologiche, la valutazione globale e la localizzazione, sulla base delle informazioni contenute nel Formulario del Ministero dell'Ambiente.

### Tipi di HABITAT presenti nel sito e relativa valutazione del sito:

#### TIPI DI HABITAT ALLEGATO I:

| CODICE | % COPERTA | RAPPRESENTATIVITA' |   | SUPERFICIE<br>RELATIVA | GRADO<br>CONSERVAZIONE |   | VALUTAZ.<br>GLOBALE |
|--------|-----------|--------------------|---|------------------------|------------------------|---|---------------------|
|        |           |                    |   |                        |                        |   |                     |
| 1420   | 20        |                    | B |                        |                        | B |                     |
| 1150   | 15        |                    | B |                        |                        | B |                     |
| 1410   | 5         |                    |   | C                      |                        | B |                     |
| 1210   | 1         |                    |   | C                      |                        |   | C                   |
| 6420   | 1         |                    | B |                        |                        | B |                     |
| 1310   | 0,1       |                    |   | C                      |                        | B |                     |

| Codice | Nome                                                                                          |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1420   | Praterie e fruticeti alofli mediterranei e termo-atlantici ( <i>Sarcocornetea fruticosi</i> ) |
| 1150*  | Lagune costiere                                                                               |
| 1410   | Pascoli inondati mediterranei ( <i>Juncetalia maritimi</i> )                                  |
| 1210   | Vegetazione annua delle linee di deposito marine                                              |
| 6420   | Praterie umide mediterranee con piante erbacee alte del <i>Molinio-Holoschoenion</i>          |
| 1310   | Vegetazione pioniera a <i>Salicornia</i> e altre specie annuali delle zone fangose e sabbiose |

\* = habitat prioritario

**Tabella 3-2. Habitat d'interesse comunitario presenti nel SIC/ZPS IT5160009 - Padule Orti-Bottagone, principali caratteristiche ecologiche degli stessi e valutazione globale. Fonte: Formulario SIC/ZPS.**

Nel sito sono, inoltre presenti 15 specie di Uccelli elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE e 9 non elencate nell'Allegato I, oltre a 2 specie di Anfibi e Rettili, 1 di Pesci elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE, riportate nella scheda ufficiale del SIC. Non sono invece presenti Mammiferi, Invertebrati e Piante elencati nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. All'interno del SIC vivono, inoltre, altre specie importanti di flora e fauna: 1 di Rettili e 3 di Piante.

Nella scheda descrittiva del SIR sono, inoltre, sintetizzati i principali elementi di criticità individuati all'interno del SIR, i principali elementi di criticità individuati all'esterno del SIR e le principali misure di conservazione da adottare, come riportato di seguito.



### Principali elementi di criticità individuati all'interno del sito

- Gestione dei livelli idrometrici, con possibile variazione dei livelli qualitativi e quantitativi degli apporti idrici del Fosso Cosimo. Tale variazione può provocare il progressivo prosciugamento dell'area umida dulciacquicola, durante la stagione estiva o nel corso di annate con scarse precipitazioni, un forte trasporto solido delle acque in ingresso nella palude degli Orti, e il progressivo interrimento degli stagni.
- Scarsa diversificazione degli habitat palustri salmastri, con prevalenza di salicornie perenni.
- Frammentazione dell'area umida dovuta a un importante asse stradale, che divide in due parti l'area umida, con impatto diretto su avifauna e anfibi.
- Emungimenti di acque di falda.
- Attraversamento di linee elettriche di media, alta e altissima tensione.
- Carico turistico in aumento.
- Incendi dolosi.
- Presenza di specie alloctone invasive (di particolare rilievo la presenza della nutria).
- Frequente sorvolo a bassa quota di aeromobili.
- Inquinamento delle acque derivante dalla percolazione dalle circostanti aree agricole.
- Episodi di bracconaggio.

### Principali elementi di criticità individuati all'esterno del sito

- Isolamento dell'area umida in un contesto fortemente urbanizzato, con grandi impianti industriali.
- Allevamento ippico al confine nord della riserva, con impatti diretti legati all'inquinamento delle acque.
- Coltivazioni intensive ai confini settentrionali e orientali dell'area umida.
- Impianto di itticoltura nei pressi di Perelli con risalita dei reflui di allevamento nella palude degli Orti e conseguenti fenomeni di eutrofizzazione.
- Attività venatoria e bracconaggio ai confini dell'area umida.
- Ipotesi di realizzazione di un punto di ormeggio sul Fosso Cosimo (canale di collegamento dell'area umida salmastra con il mare).
- Ipotesi di realizzazione di un porto turistico-peschereccio con bacino interno lungo il fiume Cornia, al confine occidentale dell'area umida d'acqua dolce.
- Attività di pesca professionale e sportiva nel Fosso Cosimo.
- Eccessivi emungimenti dalle falde, con ingressione del cuneo salino.
- Ipotesi di realizzazione di aerogeneratori ai confini del sito.

### Principali misure di conservazione da adottare

#### Principali obiettivi di conservazione

- Miglioramento degli apporti idrici in termini quantitativi e qualitativi.
- Incremento dei livelli di diversità degli habitat palustri salmastri e di prati asciutti e umidi.
- Mantenimento dell'area umida dulciacquicola e incremento della diversità vegetazionale.



- Recupero delle aree umide circostanti e incremento delle connessioni ecologiche con le aree naturali e seminaturali circostanti.
- Mantenimento/recupero dei popolamenti ittici.

### Indicazioni per le misure di conservazione

- Definizione del regime idraulico della palude degli Orti, in funzione del mantenimento degli ambienti di alimentazione e di riproduzione delle specie ornitiche e degli habitat di interesse conservazionistico, che comporta una corretta gestione idraulica complessiva, con particolare riferimento alla saracinesca principale Orti-Fosso Cosimo e all'impianto idrovoro del comprensorio delle Pianacce. Mantenimento dei livelli delle acque dolci nella zona del Bottagone, mediante applicazione del piano di gestione della Riserva. Eventuale utilizzo parziale delle acque di emungimento della falda provenienti dagli impianti di pompaggio della Lucchini Siderurgica S.p.A., con finalità di soccorso.
- Miglioramento dei livelli qualitativi delle acque, mediante la realizzazione di un impianto di lagunaggio e la gestione della fascia contigua alla riserva con funzioni di ecosistema filtro.
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della valutazione di incidenza.
- Gestione del canneto finalizzata al mantenimento delle specie animali più importanti e alla diversificazione degli habitat dulcacquicoli, che comporta interventi di taglio del canneto a rotazione, la realizzazione di chiari, la creazione di prati allagati dulcacquicoli, oggi presenti in forma estremamente limitata e frammentata.
- Verifica degli impatti legati alle linee elettriche in attraversamento dell'area umida e predisposizione di un piano di mitigazione.
- Gestione della palude salmastra finalizzata al mantenimento e alla diversificazione delle attuali formazioni vegetali alofile e alla creazione di nuovi habitat, in particolare delle piattaforme fangose con salicornie annue.
- Creazione di boschetti igrofilo, del tutto assenti nel sito.
- Eradicazione o controllo della nutria.
- Controllo dei processi di inaridimento e dello sviluppo di associazioni nitrofile e antropofile.
- Mitigazione degli impatti sulla fauna legati alla presenza della strada principale che attraversa il sito.
- Interdizione del sorvolo degli spazi aerei della Riserva e delle immediate vicinanze.
- Riduzione dell'impatto della pesca nel tratto finale di Fosso Cosimo.



### 3.2 SIR B21 - Bandite di Follonica

Il SIR B21 Bandite di Follonica SIR non è attualmente incluso nella rete ecologica europea Natura 2000, ma comprende la ZPS IT51A0004 "Poggio Tre Cancelli" (319 ettari). Il sito è in parte compreso nel Parco Provinciale "Montioni" (GR e LI) e relativa area contigua, nelle Riserve Statali "Poggio Tre Cancelli" e "Marsiliana" e nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale "Montioni" (Comune di Suvereto). La rimanente porzione risulta interna alle proposte di ANPIL "Montioni" (Comune di Campiglia Marittima) e "Montioni" (Comune di Piombino).

Il sito è costituito da un complesso collinare costiero che si estende su 8.929,74 ettari in Provincia di Livorno, nei Comuni di Piombino, Follonica, Campiglia marittima e Suvereto. La porzione che ricade nel Comune di Piombino è di circa 2.180 ettari.

Sono presenti due fasce vegetazionali principali: il bosco mediterraneo a sclerofille e la cerreta. Nelle aree agricole si coltivano olivi, cereali ed orti e, negli ultimi decenni, in seguito all'abbandono delle campagne, si sono formati prati e garighe molto ricchi di specie arbustive ed erbacee, tra cui numerose orchidee spontanee. Sono, inoltre, presenti alcune aree riforestate con specie autoctone, per lo più conifere, e si sono conservati anche alcuni ettari di castagneto. Nelle aree più fresche ed umide, in corrispondenza dei fossi, sono ancora presenti lembi di bosco ripariale (fitocenosi ad *Olmo* - *Ulmus minor*). Nel Parco Provinciale di Montioni, la flora censita ammonta a 495 entità vegetali, di cui 394 specie, 59 sottospecie e 2 varietà. Le entità rare (R)\* ammontano a 61 e, tra queste, 6 risultano molto rare (RR)\*: il Bosso (*Buxus sempervirens*), il Geropogon glaber, la *Poa palustris*, l'*Ophrys ciliata* (orchidea rarissima nella penisola), l'*Euphorbia sulcata* e l'*Asarina procumbens*.

Dal punto di vista faunistico studi e ricerche a livello provinciale hanno individuato la presenza di mammiferi, quali il capriolo (*Capreolus capreolus*), il daino (*Dama dama*), il cinghiale (*Sus scrofa*), la volpe (*Vulpes vulpes*) e l'istrice (*Hystrix cristata*), il tasso (*Meles meles*), la faina (*Martes foina*), la donnola (*Mustela nivalis*), il riccio (*Erinaceus europaeus*), la lepre (*Lepus europaeus*) e lo scoiattolo (*Sciurus vulgaris*). Recentemente è stato anche accertato il ritorno del lupo (*Canis lupus*). Tra i micromammiferi si trova il moscardino (*Muscardinus avellanarius*). Particolarmente ricca è anche la presenza di Chiroterti per l'abbondanza di cavità, di grandi alberi vetusti e di ruderi.

L'avifauna del Parco è quella tipica dei boschi a sclerofille e dei querceti misti della Maremma toscana. Tra i rapaci diurni è presente il biancone (*Circaetus gallicus*), la Poiana (*Buteo buteo*), lo sparviero (*Accipiter nisus*) e il gheppio (*Falco tinnunculus*). I campi ai margini dei boschi sono regolarmente frequentati dall'albanella reale (*Circus cyaneus*) e dall'albanella minore (*Circus pygargus*). In inverno è anche possibile osservare il falco pellegrino (*Falco peregrinus*) e il piccolo smeriglio (*Falco columbarius*), in caccia sulle garighe e sugli ex-coltivi. I rapaci notturni sono rappresentati da allocco (*Stryx aluco*), barbagianni (*Tyto alba*), civetta (*Athene noctua*) ed assiolo (*Otus scops*). Altre presenze di rilievo sono la beccaccia (*Scolopax rusticola*) e il fagiano (*Phasianus colchicus*). Per quanto riguarda i passeriformi, l'habitat è particolarmente adatto alla Ghiandaia, che è abbondante, e ai Silvidi, soprattutto capinera (*Sylvia atricapilla*) ed occhiocotto (*Sylvia melanocephala*).



Figura 3-9. Immagini del Parco di Montioni. Fonte: sito web del Parco di Montioni<sup>3</sup>.



Figura 3 4. Mappa SIR-B21 Bandite di Follonica (confine rosso), ZPS IT51A0004 "Poggio Tre Cancelli" (confine azzurro) e Parco Interprovinciale di Montioni (area gialla).

Nella ZPS è presente un habitat d'interesse comunitario e di seguito sono descritte le loro principali caratteristiche ecologiche, la valutazione globale e la localizzazione, sulla base delle informazioni contenute nel Formulario del Ministero dell'Ambiente.

### Tipi di HABITAT presenti nel sito e relativa valutazione del sito:

<sup>3</sup> <http://www.parcodimontioni.it>



## TIPI DI HABITAT ALLEGATO I:

| CODICE | % COPERTA | RAPPRESENTATIVITA' | SUPERFICIE<br>RELATIVA | GRADO<br>CONSERVAZIONE | VALUTAZ.<br>GLOBALE |
|--------|-----------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------|
| 9340   | 60        | B                  | C                      | C                      | B                   |

| Codice | Nome                                                         |
|--------|--------------------------------------------------------------|
| 9340   | Foreste di <i>Quercus ilex</i> e <i>Quercus rotundifolia</i> |

\* = habitat prioritario

**Tabella 3-3. Habitat d'interesse comunitario presenti nel SIC/ZPS IT5160009 - Padule Orti-Bottagone, principali caratteristiche ecologiche degli stessi e valutazione globale. Fonte: Formulário SIC/ZPS.**

Nel SIR è segnalata anche la presenza dell'habitat 92A0 (Allegato I della Direttiva 92/43/CEE) costituito da boschi ripari a dominanza di *Salix alba* e/o *Populus alba* e/o *P. nigra*.

Dal punto di vista faunistico, nell'area sono anche presenti 4 specie di Uccelli elencati nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE e 4 non elencate nell'Allegato. Non sono invece presenti specie elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e altre specie importanti di flora e fauna.

Nella tabella seguente, sono elencate le emergenze faunistiche e le specie rare di uccelli legate ai limitatissimi ambienti aperti.

| Classe    | Nome scientifico             | Nome comune          | Allegato<br>Direttiva<br>92/43/CEE | Note                                                              |
|-----------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Anfibi    | <i>Bombina pachypus</i>      | Ululone              | All                                |                                                                   |
| Rettili   | <i>Testudo hermanni</i>      | Testuggine di Herman | All                                |                                                                   |
| Rettili   | <i>Emys orbicularis</i>      | Testuggine d'acqua   | All                                |                                                                   |
| Rettili   | <i>Elaphe quatuorlineata</i> | Cervone              | All                                |                                                                   |
| Uccelli   | <i>Circaetus gallicus</i>    | Biancone             | AI                                 | Nidificante, presumibilmente con più coppie                       |
| Uccelli   | <i>Lanius minor</i>          | Averla cenerina      | AI                                 | Nidificante, non riconfermata in anni recenti.                    |
| Uccelli   | <i>Emberiza hortulana</i>    | Ortolano             | AI                                 | Segnalato in passato come nidificante, oggi probabilmente estinto |
| Mammiferi | <i>Felis silvestris</i>      | Gatto selvatico      | —                                  | Da riconfermare                                                   |

**Figura 3-10. Emergenze segnalate relative alle specie animali. Fonte: Regione Toscana.**





Nella scheda descrittiva del SIR sono, inoltre, sintetizzati i principali elementi di criticità individuati all'interno del SIR, i principali elementi di criticità individuati all'esterno del SIR e le principali misure di conservazione da adottare, come riportato di seguito.

### **Principali elementi di criticità individuati all'interno del sito**

- Formazioni forestali negativamente condizionate, in alcuni settori, dalla passata ed intensa attività di sfruttamento delle formazioni forestali per usi industriali.
- Evoluzione della vegetazione (dovuta alla completa cessazione del pascolo) nelle residue aree con prati annui e garighe (ambienti che ospitano buona parte delle principali emergenze faunistiche).
- Rischio di incendi.
- Aumento del carico turistico.
- Attraversamento del sito da parte di numerose linee ad alta e altissima tensione.
- Attività di motocross.
- Presenza di assi stradali (Superstrada Livorno-Civitavecchia, Strada Provinciale di Montioni).
- Eccessivo carico di ungulati.
- Diffusa presenza di discariche abusive di inerti.
- Elevatissima presenza di raccoglitori di funghi nel periodo autunnale.
- Intensa attività venatoria nelle porzioni di sito interne alle ANPIL o all'area contigua del Parco Provinciale.

### **Principali elementi di criticità individuati all'esterno del sito**

- Tratti costieri confinanti con il sito interessati da turismo estivo di massa.
- Presenza di una discarica di rifiuti speciali non pericolosi in un'area (Poggio Speranzona) esterna ai perimetri del sito ma all'interno del territorio di Montioni (con strada di accesso alla discarica interna al sito).
- Attività agricole intensive.

### **Principali misure di conservazione da adottare**

#### Principali obiettivi di conservazione

- Incremento del valore naturalistico delle formazioni forestali, favorendo un aumento della maturità nelle stazioni più fresche e mantenendo una presenza significativa dei diversi stadi delle successioni. In particolare conservazione dei nuclei di sughera e di cerrosughera, dei boschi maturi di cerro e di carpino bianco e degli esemplari arborei monumentali.
- Conservazione/ampliamento delle aree residuali occupate da habitat di prateria e gariga (che costituiscono l'habitat di numerosi Rettili e Passeriformi e sono utilizzate come aree di caccia dal biancone), di interesse conservazionistico.
- Conservazione della continuità e integrità della matrice boscata.
- Conservazione e fruizione compatibile del sistema di miniere a cielo aperto e gallerie.



### Indicazioni per le misure di conservazione

- Elaborazione della pianificazione forestale in modo coerente rispetto agli obiettivi di conservazione del sito.
- Misure contrattuali o gestionali (nelle aree di proprietà regionale) necessarie per la conservazione degli habitat di prateria e gariga.
- Applicazione dello strumento della valutazione di incidenza per le attività esterne al sito ma interne al territorio di Montioni e potenzialmente incidenti (ad esempio la discarica di rifiuti speciali) e per gli strumenti di pianificazione forestale che costituiscono lo strumento centrale per il raggiungimento degli obiettivi di conservazione, con particolare riferimento al piano di gestione del Patrimonio Agricolo Forestale.



## 4 CONTENUTI PRINCIPALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

I Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, aderenti al Circondario della Val di Cornia, con i Comuni di San Vincenzo e Sassetta, dopo aver proceduto alla formazione e all'approvazione del Ps. d'Area (Delibera consiglio comunale di Piombino 09/05/2007 n. 52, Delibera consiglio comunale di Campiglia Marittima 26/03/2007 n. 37, Delibera consiglio comunale di Suvereto 03/04/2007 n. 19, redatto nell'ambito dell'Ufficio Urbanistica Comprensoriale del Circondario, hanno elaborato il Regolamento Urbanistico che per la legge toscana sul governo del territorio (legge regionale 1/2005) costituisce uno degli strumenti attuativi della pianificazione urbanistica di livello comunale.

### 4.1 Scenari di riferimento, obiettivi del Regolamento Urbanistico e azioni previste

Le amministrazioni comunali di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto, sulla base di quanto già attuato con il Piano strutturale d'Area hanno operato la scelta di predisporre un Regolamento urbanistico costituito da elaborati e da una struttura normativa unici per i tre comuni (Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto) articolati, comunque, in modo da salvaguardare i contenuti specifici per i diversi contesti insediativi e territoriali.

L'obiettivo generale consiste nel prevedere un'elaborazione che stabilisca la disciplina degli interventi e le trasformazioni ammissibili per l'intero territorio dei tre comuni in coerenza con quanto stabilito dalle disposizioni del Piano strutturale d'Area, traducendo e articolando le sue indicazioni, sia per quanto riguarda la componente statutaria, riferita ai diversi subsistemi territoriali e alle invarianti strutturali - che potrà riflettersi sulla disciplina del territorio aperto e sul patrimonio edilizio esistente - sia per quanto riguarda la componente strategica, che fa riferimento agli obiettivi delineati dal Ps per le diverse UTOE.

Il primo Regolamento urbanistico dei tre comuni si sostanzia per una parte dei suoi contenuti e del relativo dimensionamento, anche nelle operazioni di addizione e di trasformazione urbana che i Comuni hanno ritenuto di anticipare rispetto alla redazione del Ru con le cosiddette "varianti contestuali" e "varianti anticipatrici", nonché in quelle previsioni residue dei Prg vigenti confermate dal Ps d'Area e che si prevede di attuare gradualmente nel periodo intercorrente tra l'approvazione del Ps e l'approvazione del Ru.

Per gli aspetti legati alle previsioni residue dei Prg vigenti, nell'ambito del Ps d'Area è stata operata la scelta di sospendere l'attuazione delle sole previsioni ritenute in contrasto o, potenzialmente in contrasto, con i nuovi indirizzi di pianificazione dello stesso Ps, consentendo pertanto una continuità nel processo in corso di attuazione delle previsioni dei vecchi Prg che, in particolare per Piombino, erano, alla data di adozione del Ps, ancora significative sia in termini quantitativi sia per rilevanza dei temi. Si ricorda peraltro che il Prg vigente del comune di Piombino era stato oggetto di una recente variante di "adeguamento", cosiddetta "Variante Organica al PRG" adottata con Dcc 07/11/2001 n. 133 e approvata con Dcc 04/02/2004 n. 6 (si veda in proposito anche la relazione generale del Ps d'Area).

Nella tabella seguente sono sintetizzati obiettivi, azioni, strumenti e indicatori del Regolamento urbanistico della Val di Cornia.



Tabella 4-1. Obiettivi, azioni, strumenti e indicatori del Regolamento urbanistico della Val di Cornia

| Obiettivi                                                                                                                                                                             | Azioni                                                                                                                                            | Strumenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Indicatori                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soddisfacimento di una quota del fabbisogno residenziale indicato dal Ps privilegiando per tale fine l'utilizzo delle aree critiche tramite operazioni di recupero e riqualificazione | Localizzare interventi di trasformazione all'interno del sistema insediativo, impegnando in via prioritaria le aree critiche indicate dal Ps (1): | <p>Per ogni comune sono state individuate le seguenti aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel Comune di Campiglia Marittima, si tratta di 12 aree di trasformazione per interventi di ristrutturazione urbanistica del sistema insediativo a fini prevalentemente residenziali, di cui 3 aree critiche di ristrutturazione urbanistica (derivanti dal Ps). A queste si aggiungono 4 aree critiche di rilevanza edilizia (derivanti dal PS) a cui viene attribuita la categoria di intervento diretta. L'elenco delle aree critiche oggetto di intervento è il seguente: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Magazzini Materiale edile via Indipendenza;</li> <li>o Ex mobilificio via Trento ;</li> <li>o Supermercato via Indipendenza</li> <li>o Pomodorificio-Costruzioni Meccaniche – Area a verde pubblico;</li> <li>o Attività artigianale di via Grosseto;</li> <li>o Attività artigianale di via Indipendenza;</li> <li>o deposito edile di via Molini di Fondo</li> </ul> </li> <li>- nel Comune di Suvereto, si tratta di 4 aree di ristrutturazione urbanistica di cui 3 aree critiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>o supermercato di via Don Minzoni;</li> <li>o magazzini pubblici e privati lungo la SS 398 e via di Vittorio</li> <li>o sostituzione edilizia dell'edificio della falegnameria</li> </ul> </li> <li>- nel comune di Piombino si tratta 5 aree critiche: <ul style="list-style-type: none"> <li>o stadio Magona;</li> <li>o Casone Maresma;</li> <li>o Via Corsica</li> <li>o ex COMER</li> <li>o ex Magazzini Aurelia</li> </ul> </li> </ul> | <p>Percentuale del fabbisogno residenziale soddisfatto rispetto al dimensionamento residenziale complessivo previsto dal Ps</p> <p>Bilancio biennale delle trasformazioni autorizzate</p> |



| <i>Obiettivi</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Azioni</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Strumenti</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Indicatori</i>                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Assegnazione di una quota del dimensionamento di nuovi alloggi al fabbisogno generato dalle reali esigenze espresse dalla domanda di edilizia residenziale sociale                                                                                                                                            | Favorire la realizzazione di interventi edilizi con finalità sociali (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Disposizioni che indirizzino gli interventi verso la realizzazione di alloggi per la vendita e gli affitti convenzionati e per l'housing sociale, individuando criteri di tipo gestionale sia generali che all'interno delle singole aree di trasformazioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Percentuale di alloggi sociali rispetto al dimensionamento complessivo del Ru e o/agli alloggi autorizzati per il libero mercato                                                                                                                         |
| Mantenimento della residenza stabile nel territorio aperto, delle attività agricole qualificate, privilegiando quelle meno idroesigenti; corretto inserimento delle attività ricettive nel patrimonio edilizio esistente e progressiva delocalizzazione delle attività produttive sparse in territorio aperto | Favorire la riconversione del PEE in residenza stabile (3)<br>Limitare il cambio d'uso di annessi e il frazionamento delle unità edilizie (4)<br>Incentivare l'ambientalizzazione delle attività produttive scarsamente compatibili (5)<br>Delocalizzare e/o riconvertire, laddove compatibili, le aree produttive presenti nel territorio aperto (6)                                                                                                                                                                                  | Disposizioni che consentano di mantenere la possibilità di riconversione del PEE nel territorio rurale in usi residenziale, per ristorazione e vendita di prodotti enogastronomici, introducendo specifiche condizioni alla trasformazione<br>Indicazione di una dimensione minima degli alloggi<br>Introduzione di meccanismi premiali per favorire la riqualificazione ambientale<br>Individuazione nel comune di Campiglia Marittima di comparti perequativi per delocalizzare un sito ubicato in località Montioncello e uno in località Pretecola lungo la strada Vecchia Aurelia | Calcolo delle superfici previste per la residenza stabile e delle superfici recuperate negli edifici esistenti per attività turistiche<br>Bilancio degli interventi di delocalizzazione                                                                  |
| Riqualificazione della città esistente, limitando al massimo le nuove addizioni urbane che generano consumo di nuovo suolo                                                                                                                                                                                    | Assegnare priorità alla ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e dei tessuti ad assetto indefinito individuati dal Ps (7)<br>Favorire le trasformazioni e le espansioni dei centri abitati, laddove risultino finalizzate alla riqualificazione dei margini, e qualora prevedano la realizzazione di servizi alla residenza e di spazi pubblici o di interesse pubblico, di dotazioni infrastrutturali e di edilizia residenziale sociale (8)<br>Individuare aree di completamento urbano all'interno dei centri abitati (9) | Disposizioni che consentano di definire dimensioni e destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità e la funzionalità delle aree urbane, nonché i servizi alla popolazione<br>Definizione di regole, per la gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente e delle aree di completamento urbano                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superfici di interventi di riqualificazione rispetto al consumo di nuovo suolo<br>Numero di interventi di gestione ordinaria e efficacia delle regole individuate<br>Numero e tipologia di interventi di riqualificazioni dei margini dei centri abitati |
| Tutela delle caratteristiche storiche e morfologiche delle aggregazioni di edifici e delle relazioni fra edifici e aree scoperte di pertinenza nel tessuto urbano e nel                                                                                                                                       | Riqualificare l'assetto del patrimonio edilizio nel territorio rurale (10)<br>Caratterizzazione delle tipologie di tessuto nel sistema insediativo (11)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Disposizioni che fissino i criteri localizzativi per le residenze rurali e i nuovi annessi agricoli e che escludano la possibilità generalizzata di recupero di annessi agricoli esistenti per altri usi<br>Definizione di regole di intervento nel patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto e rurale                                                                                                                                                                                                                                                                       | Numero di richieste di cambi d'uso di annessi agricoli esistenti e di trasformazione di manufatti precari<br>Per il tessuto pre-ottocentesco che ha mantenuto i caratteri originari<br>numero di interventi di ristrutturazione                          |



| Obiettivi                                                                                                                                                                                            | Azioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Strumenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Indicatori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| territorio aperto e rurale                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Definizione di regole di intervento per i diversi tessuti nel sistema insediativo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>edilizia finalizzata alla tutela delle caratteristiche del tessuto</p> <p>numero di locali non utilizzati per fini ammessi ai piani terra</p> <p>numero e tipologia di azioni previste e realizzate nei punti panoramici e in prossimità delle porte dei centri storici</p> <p>Per i tessuti otto-novecenteschi:</p> <p>numero di richieste di mutamenti di destinazione d'uso per civile abitazione ai piani terra</p> <p>numero di interventi di ristrutturazione edilizia coerente con l'impianto storico;</p> <p>numero di interventi di rimozione dei materiali, finiture o superfetazioni incongrue</p> <p>numero di interventi di ristrutturazione edilizia più pesante</p> |
| Miglioramento della qualità degli interventi edilizi e urbanistici di recupero e di trasformazione sotto il profilo morfologico funzionale e delle dotazioni di servizi per la popolazione residente | <p>Qualificare gli interventi edilizi nel territorio rurale sia dal punto di vista dimensionale che dal punto di vista percettivo (12)</p> <p>Contenere il consumo di suolo a fini residenziali anche per gli interventi edilizi ammessi (13)</p> <p>Individuare i "comparti" quali unità minime per la realizzazione degli interventi di trasformazione urbana consistenti in ristrutturazioni urbanistiche, nuove edificazioni, sostituzioni, delocalizzazioni e rilocalizzazioni (14)</p> | <p>Disposizioni che subordinano gli interventi all'uso sostenibile delle risorse e a un loro corretto inserimento paesaggistico</p> <p>Estensione delle disposizioni per l'edilizia sostenibile anche per le trasformazioni degli edifici del territorio rurale</p> <p>Divieto di realizzazione di successive addizioni agli edifici civili nel territorio rurale.</p> <p>Perequazione e compensazione</p> | <p>Numero di interventi di riqualificazione nel territorio aperto</p> <p>Quantità di dotazioni relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edilizia residenziale sociale</li> <li>- attrezzature collettive o scolastiche,</li> <li>- viabilità,</li> <li>- aree per la sosta,</li> <li>- strutture per la mobilità lenta,</li> <li>- equipaggiamenti vegetazionali</li> <li>- servizi.</li> <li>- ai comparti di trasformazione</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                              |
| Tutela delle aree di maggior pregio del territorio aperto e costiero e governo del cambiamento del paesaggio agrario                                                                                 | <p>Individuare direttrici privilegiate: assi viari, segni sul territorio, con visivi, sistemazioni storiche (15)</p> <p>Contenere la sostituzione degli assetti culturali (16)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Carta degli elementi di pregio</p> <p>Esclusione della possibilità di frazionamento e trasformazione delle corti e delle aie proprie del paesaggio rurale</p> <p>Disposizioni in ordine al corretto utilizzo del territorio agrario</p>                                                                                                                                                                 | Numero e tipologia degli interventi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





| Obiettivi                                                                                                                                                                                                                                                      | Azioni                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Strumenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Indicatori                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Incremento dell'offerta di spazi per le attività produttive, incluse quelle legate alla logistica, che siano dotati di adeguati sistemi indirizzati alla sostenibilità ambientale dell'uso delle risorse con particolare riguardo a quella energetica e idrica | <p>Per Campiglia Marittima recepire le varianti formate in anticipazione del Ru e in attuazione del Piano Strutturale per gli ampliamenti delle aree produttive nelle località di Campo alla Croce e de La Monaca e realizzare ulteriori due piccoli interventi: uno in ampliamento a Campo alla Croce e un lotto di artigianato di servizio nel capoluogo. Prevedere una area destinata ad un centro servizi per la logistica e un zona commerciale</p> <p>Per Suvereto prevedere un ampliamento dell'area produttiva in località Poggetto e una zona commerciale</p> <p>Per Piombino recepire la variante formata in anticipazione del Ru e in attuazione del PS che affronta i temi della portualità e del distretto della nautica del riassetto delle aree industriali e della zona di Colmata - Gagno e prevedere un modesto ampliamento in località Terre Rosse (17)</p> | <p>Definizione di specifiche disposizioni volte al miglioramento delle prestazioni ambientali all'interno delle aree produttive</p> <p>Per gli aspetti urbanistico-commerciali, definizione</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di una specifica regolamentazione delle funzioni ammesse per zone e sottozone sia sul patrimonio edilizio esistente che per i nuovi insediamenti</li> <li>- delle dotazioni di parcheggio a servizio degli esercizi commerciali</li> </ul>                                                                             | Superfici destinate all'attività produttiva rispetto alle superfici attualmente esistenti |
| Incremento dell'offerta di servizi di supporto alle imprese e alle attività produttive                                                                                                                                                                         | Favorire l'insediamento di attività direzionali e di servizio negli insediamenti esistenti (18)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Disposizioni che non pongano particolari limitazioni.</p> <p>Disposizioni specifiche che favoriscono il mantenimento delle attuali attività, anche con la possibilità di una loro implementazione, e introduzione di alcune aree di trasformazione con funzione anche direzionale e di servizi</p>                                                                                                                                                                                                                                                           | Numero e /o mq di superfici per servizi                                                   |
| Incremento dell'offerta qualificata di strutture ricettive privilegiando la realizzazione di alberghi                                                                                                                                                          | <p>Favorire la riconversione del PEE nel territorio rurale in usi turistici (19)</p> <p>Favorire la riconversione verso la destinazione alberghiera degli interi fabbricati utilizzati per strutture ricettive nei centri storici e nella città consolidata e di alcuni immobili e aree di pregio (20)</p> <p>Promuovere l'attività di "albergo diffuso" nel centro storico di Campiglia Marittima e Suvereto e nella AT del Vallone Salivoli di Piombino (21)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Disposizioni che consentano di mantenere la possibilità di riconversione del PEE nel territorio rurale in usi turistici introducendo specifiche condizioni alla trasformazione</p> <p>Regolamentazione delle attività di agriturismo e agriturismo attraverso: una valutazione del patrimonio edilizio esistente e della localizzazione in relazione alla risorsa paesaggistica per esempio individuando aree non utilizzabili</p> <p>Disposizioni che limitino fortemente la possibilità di realizzare nuove strutture ricettive che non siano alberghi</p> | Numero di posti letto di tipo alberghiero rispetto ai posti letto totali                  |
| Riqualificazione e riordino                                                                                                                                                                                                                                    | Riqualificare la viabilità esistente con                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Disposizione normative in materia di mobilità e traffico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Numero e caratteristiche degli interventi                                                 |



| <i>Obiettivi</i>                                                                                                                                                                                                     | <i>Azioni</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>Strumenti</i>                                                                                                                                                                                  | <i>Indicatori</i>                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta, in relazione anche alle principali funzioni pubbliche e collettive                                                                                     | <p>conseguente diminuzione della possibilità di sosta lungo strada, riqualificare l'accessibilità a Piombino attraverso il recepimento dei contenuti della variante anticipatrice del Ru relativa alla SS 398 e risoluzione di alcune criticità infrastrutturali (22)</p> <p>Realizzare nuove aree di sosta per soddisfare sia i fabbisogni derivanti dalla diminuzione della sosta lungo strada sia quelli aggiuntivi legati alle nuove previsioni (23)</p> <p>Favorire la realizzazione di una rete per la mobilità lenta che colleghi i parchi tra loro e con gli insediamenti esistenti (24)</p> | <p>Individuazione di corridoi infrastrutturali per consentire la realizzazione della rete ciclopedonale fuori dai centri abitati</p> <p>Predisposizione del piano urbano della mobilità (Pum)</p> | previsti                                                                                                                    |
| Sostegno all'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili con particolare riferimento alla fonte termica solare e fotovoltaica subordinando gli interventi al loro corretto inserimento nel paesaggio | Favorire la realizzazione di impianti per le energie rinnovabili (25)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Individuazione di criteri localizzativi differenziati per tipologia di fonte energetica allo scopo di favorirne lo sviluppo salvaguardando il territorio nelle sue vocazioni e fragilità          | Mgw di energia prodotta da fonti rinnovabili e criteri per indirizzare gli interventi verso l'utilizzo di fonti rinnovabili |

## 4.2 Le Aree di trasformazione

Nel Regolamento Urbanistico (art. 94) si specifica che tramite la realizzazione delle aree di trasformazione - raccolte nella Parte I del DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale, che è uno degli elaborati costitutivi del Regolamento urbanistico - si costituiscono nuovi assetti morfologici e tipologici, nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi. Gli interventi devono garantire di:

- costituire spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto;
- evitare la frammentazione degli spazi pubblici per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettibili di creare luoghi insicuri;
- utilizzare forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo;
- qualificare l'immagine e la funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti;
- utilizzare le più avanzate modalità di risparmio energetico e idrico, e in genere principi di sostenibilità ambientale;
- curare la qualità architettonica dalla progettazione tipo-morfologica alla scelta dei materiali e di tutte le soluzioni appositamente dedicate all'impatto estetico percettivo.

Il PS, individua 42 aree di trasformazione aventi caratteristiche, capacità edificatorie e vocazioni funzionali differenti. Tali ambiti si configurano come le scelte sostanziali di trasformazione del territorio e costituiscono, quindi, il principale oggetto della Valutazione di incidenza (Figura 4-1).

Delle 42 Aree di Trasformazione, 16 sono state oggetto del presente studio. Tali aree ricadono all'interno di un buffer di 2 km dai SIR analizzati (Figura 4-1).

Le altre 26 AT esterne al buffer di 2 km, presentano le seguenti caratteristiche:

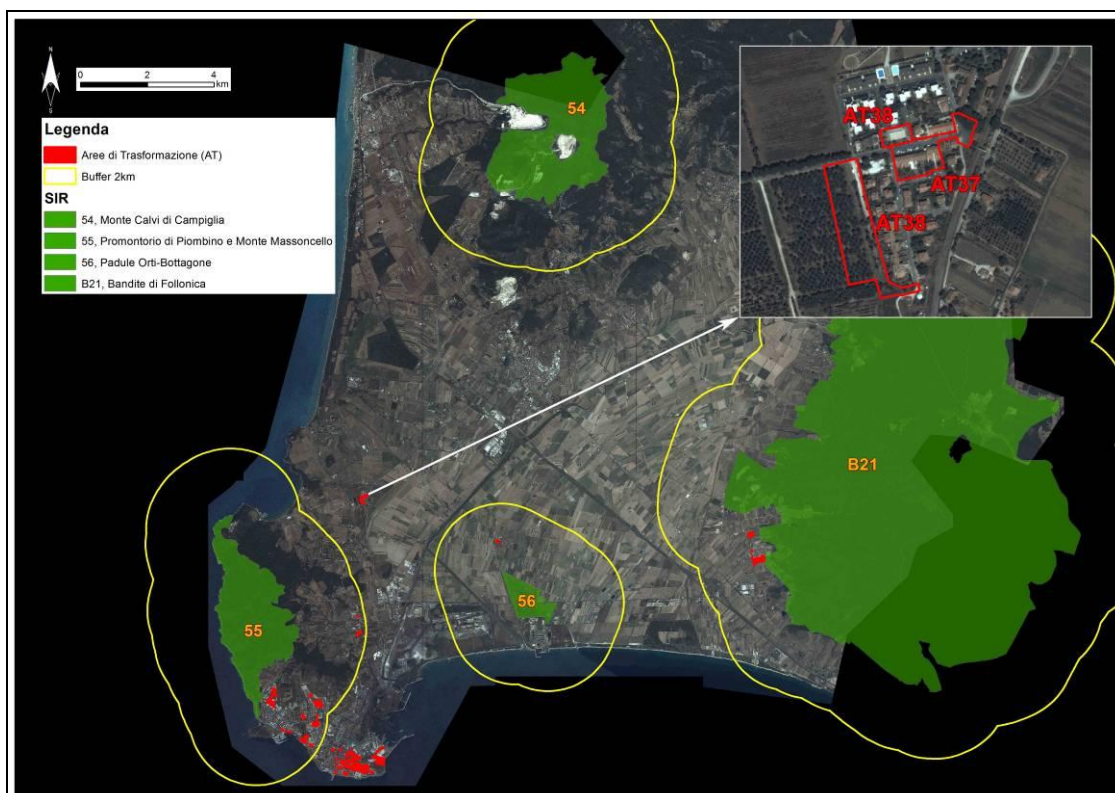
- AT 37 e AT 38: sono situate a più di 3 km dal SIR più vicino, come evidenziato nella tabella seguente.

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR (km) |        |         |
|--------------------------------|------------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                       | SIR 56 | SIR B21 |
| <b>AT 37</b>                   | 4,0                          | 4,6    | 10,8    |
| <b>AT 38</b>                   | 3,4                          | 4,6    | 10,8    |

- le altre 24 AT sono localizzate all'interno del tessuto insediativo del Comune di Piombino, prevalentemente nel tessuto urbano storico o confinante con esso, ad una distanza minima di 2,5 km dal SIR più vicino. Quelle situate all'esterno del tessuto urbano storico si trovano ad una distanza minima di circa 3,5 km dal SIR più vicino.

Considerando che all'interno di tali 26 AT verranno realizzati solamente interventi che riguardano nuovi assetti morfologici e tipologici - nei quali sono prevalenti gli interessi generali relativi alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione di spazi e servizi pubblici o collettivi, quindi non produttivi - che esse sono

localizzate in ambiti insediativi ad una distanza significativa dai SIR oggetto di studio, si valuta che la trasformazione di queste aree non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nei SIR, né la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato sarà anche il possibile incremento del disturbo che potrà derivare dalla nuova urbanizzazione, in considerazione della significativa distanza che intercorre tra i SIR e gli ambiti in esame. Per tale ragione, fin da ora si esclude la possibilità di un' incidenza di queste 26 Aree di trasformazione sui SIR.



**Figura 4-1. Carta di inquadramento della relazione spaziale tra SIR e Aree di trasformazione, con dettaglio delle AT37 e 38.**



Figura 4-2. Dettaglio delle 24 AT non oggetto di valutazione (escluse AT37 e AT38); nel riquadro è rappresentata la relazione spaziale con i SIR.

Le 16 Aree di Trasformazioni oggetto di studio sono sinteticamente descritte nelle schede seguenti.





## 4.2.1 AT25 - Campetto L.re MARCONI

| AT25 - Campetto L.re MARCONI                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SUPERFICIE (ha)                                                             | 4, 1 ettari                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| DESCRIZIONE                                                                 | L'area si estende tra Viale Michelangelo, L.mare Marconi e Via de Sanctis, misura circa 4100 mq ed è interamente di proprietà pubblica. Presenta una considerevole acclività, con quote altimetriche assolute s.l.m. ricomprese tra +28 e +36 metri, e costituisce un naturale punto di belvedere sul mare e l'Isola d'Elba.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| OBIETTIVI e FINALITA'                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione dell'area con spazi pubblici attrezzati e dotazioni di quartiere;</li> <li>- incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio delle abitazioni esistenti nell'ambito urbano interessato.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                       | <p>Si prevede la riqualificazione complessiva dell'area da sistemare con spazi pedonali ombreggiati ed attrezzati per il godimento della vista panoramica, ed un campetto sportivo a servizio del quartiere.</p> <p>Il volume ricavabile tra la quota di Viale Michelangelo e quella sottostante di Viale Marconi consentirà la creazione di autorimesse private, con accesso da L.mare Marconi.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | Dimensionamento dell'intervento:<br>SLP max: è data dalla superficie ricavabile a livello interrato senza alterare significativamente il profilo naturale dell'area (sezione trasversale nord/sud).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                             | Parametri urbanistici ed edilizi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                             | Sono ammesse le seguenti destinazioni:<br>spazi pubblici attrezzati<br>autorimesse private (esclusivamente a livello interrato)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                                      | <p>criteri tipo-morfologici e progettuali:<br/>l'intervento dovrà presentare una progettazione ben integrata alla morfologia naturale ed al contesto paesaggistico dell'area, assecondando quanto più possibile l'altimetria naturale del terreno;</p> <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:<br/>dovranno essere assicurati punti di sosta ombreggiati con alberature ed essenze autoctone e/o pensiline, ben illuminati, dai quali sia consentita la vista panoramica;</p> <p>mantenimento di un campetto da gioco di quartiere;</p> <p>requisiti funzionali:<br/>nella sistemazione degli spazi pubblici dovranno essere garantite adeguate condizioni di accessibilità all'area per i diversamente abili;</p> |





|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</i> | <i>sistemazione degli spazi pubblici come sopra riportato.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</i>            | <i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti né da vincoli sovraordinati; l'area è interessata:<br/>fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904<br/>così come rappresentato nella tav. 6 del presente RU.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</i>            | <i>Sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenimento della morfologia e delle quote naturali del terreno</li> <li>- impiego di alberature, siepi e masse vegetazionali tipiche della macchia mediterranea</li> <li>- realizzazione di uno spazio di belvedere per il godimento delle vedute verso il mare e l'arcipelago.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</i>   | <i>Modalità di attuazione:<br/>Trattandosi di aree di proprietà comunale, l'attuazione dell'intervento avverrà previa definizione di procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore.<br/>Il Comune potrà in ogni tempo procedere all'approvazione di un progetto di opera pubblica per la sistemazione dell'area.<br/><br/>Condizioni alla trasformazione:<br/>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</i>                          | <i>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media).<br/>Relativamente alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).<br/>Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua, in questo tratto storicamente tombato, già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994 : Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere".<br/>Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</i> |



## 4.2.2 AT26 - Ex Magazzini Aurelia

| AT26 - Ex Magazzini Aurelia                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                 | <i>L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca del Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale pari a 8840 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso, riconosciuto dal P.S. d'Area come area critica da delocalizzare (AC 71); l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di sup. territoriale pari a 8300 mq, ineditato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale.</i>                                                               |
| OBIETTIVI e FINALITA'                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio;</li> <li>- accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano;</li> <li>- creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.</li> </ul> |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                       | <p><i>Si prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio. Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico.</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</i></p>                                                                                                       |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i></p> <p><i>Volume massimo 17.500 mc, N° alloggi max 29</i></p> <p><i>SLP max: 5.750 mq , esclusa SLP da destinare a funzioni pubbliche</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                             | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>rapporto di copertura (Rc) riferito all'area insediativa pari al 30%</i></p> <p><i>altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4 piani fuori terra con piano terra H interna = 3,5 mt</i></p> <p><i>tipologia edilizia ammessa: pluripiano/in linea/a piastra</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>commerciale (fino a medie strutture di vendita, o struttura di vendita in forma aggregata o centro commerciale fino a 2.500 mq, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare)</i></p> <p><i>direzionale (uffici pubblici e privati e servizi)</i></p> <p><i>residenziale (escluso p.t. del nuovo complesso)</i></p> <p><i>funzioni pubbliche o di interesse pubblico</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                    | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>il nuovo organismo edilizio dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati (edifici in linea, piastra, ecc.), che determini uno spazio di uso pubblico protetto sul fronte ovest lungo il perimetro dell'area di intervento, lato ovest, di dovrà prevedere una congrua alberatura;</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p><i>Il percorso ciclo - pedonale di collegamento tra il polo scolastico di Via della Pace e quello del Perticale dovrà essere opportunamente alberato;</i></p> <p><i>la piazza di uso pubblico, dovrà essere attrezzata con sedute, arredi vegetazionali ed elementi ombreggianti;</i></p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo complesso dovrà garantire la permeabilità pedonale tra gli spazi di uso pubblico sul fronte ovest e le attrezzature pubbliche, oggetto di sistemazione, previste ad est di Via Lerario</li> <li>- le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione a livello interrato;</li> <li>- l'accesso al parcheggio interrato dovrà avvenire garantendo adeguate condizioni di sicurezza su Via Lerario realizzando, se necessario, una nuova rotatoria in corrispondenza dell'innesto con Via De Sanctis;</li> </ul> |
| OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO | <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione a parcheggio (mq. 3200 ca) e a verde attrezzato (mq 6300 ca) delle aree ad est di Via Lerario;</li> <li>- realizzazione del percorso di collegamento ciclo-pedonale lungo il campo di atletica che si riconnetta all'esistente percorso pedonale;</li> <li>- sistemazione di uno spazio di uso pubblico sul fronte ovest del nuovo complesso edilizio.</li> <li>- cessione gratuita al Comune di locali da destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico per una slp pari a 150 mq.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali;</i></p> <p><i>l'area è interessata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923;</li> <li>- dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <i>Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del R.U.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b>          | <i>Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</b>                        | <p><i>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).</i></p> <p><i>Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994 : Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere".</i></p> <p><i>Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</i></p> |
| <b>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b> | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a Valutazione Integrata degli effetti di cui all'art. 11 L.R. 10/2010.</i></p> <p><i>L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### 4.2.3 AT27 - ITC Einaudi

| AT27 - ITC Einaudi |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DESCRIZIONE</b> | <i>L'area comprende il complesso scolastico Einaudi di proprietà provinciale, attualmente sede dell'istituto tecnico commerciale. Il complesso, risalente ai primi anni '70, è caratterizzato da un'architettura di buona fattura e qualità ed è articolato in più corpi di fabbrica a livelli sfalsati.</i> |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <p><i>Il complesso è collocato sulle pendici collinari di Poggio Mazzano in posizione panoramica e gode di una eccezionale visuale sull'arcipelago toscano.</i></p> <p><i>L'AT comprende altresì le aree a verde pubblico poste lungo Viale Marconi, per complessivi 8.400 mq. circa. Si tratta di aree già di proprietà comunale, in parte attrezzate connotate dalla presenza di alberature di alto fusto.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>OBIETTIVI e FINALITA'</b>                                                       | <p><i>Delocalizzazione dell'istituto tecnico superiore nei plessi scolastici del quartiere Montemazzano-San Rocco con l'obiettivo di determinare un unico polo scolastico integrato di facile accessibilità (sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati); valorizzazione del complesso immobiliare pubblico esistente, che in relazione alla collocazione di grande pregio panoramico e paesaggistico, si presta ad una riconversione per fini residenziali di alta qualità e/o ricettivi.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                                       | <p><i>E' prevista la riconversione funzionale dell'intero complesso scolastico per fini residenziali e/o ricettivi mediante interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione e di parziale sopraelevazione (opzione 1).</i></p> <p><i>In particolare per i diversi corpi di fabbrica, identificati nella scheda grafica allegata con lettera maiuscola, in neretto, sono stabilite le seguenti modalità d'intervento:</i></p> <p><i>corpi di fabbrica A: ristrutturazione edilizia (r3a)</i></p> <p><i>corpo di fabbrica B: ristrutturazione edilizia (r3a), sostituzione con parziale sopraelevazione di un livello;</i></p> <p><i>corpo di fabbrica C: ristrutturazione edilizia (r3a)</i></p> <p><i>corpo di fabbrica D: ristrutturazione edilizia (r3a), sostituzione (s).</i></p> <p><i>In alternativa si potrà operare con un intervento di demolizione (totale o parziale) del complesso esistente, qualora la riconversione funzionale a fini residenziali o ricettivi dello stesso si dimostri di difficile realizzazione, e previa valutazione della capacità di integrazione della nuova soluzione progettuale rispetto alle componenti paesaggistiche (opzione 2).</i></p> <p><i>Gli spazi esterni del complesso potranno essere attrezzati per:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree di sosta, che potranno essere coperte con strutture ombreggianti;</li> <li>- aree a verde condominiale;</li> <li>- attrezzature sportive e ludiche condominiali (quali piscina, campi da gioco, percorsi fitness, ecc.).</li> </ul> |
| <b>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> | <p><i>Dimensionamento dell'intervento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SLP aggiuntiva per il corpo di fabbrica B: mq 450</li> <li>- n. alloggi max: 42 (taglio medio alloggi: 80 mq SLP);</li> <li>- n. posti letto max: 140 posti letto (SLP min/posto letto comprensiva servizi comuni :30 mq.)</li> </ul> <p><i>Tali parametri dovranno essere osservati anche nel caso di destinazione mista</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <p><i>(residenziale/ricettiva) e nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, totale o parziale del complesso esistente (opzione 2).</i></p> <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i><br/> <i>Altezza massima (Hmax):</i><br/> <i>Opzione 1 - riconversione funzionale complesso esistente:</i><br/> <i>corpo di fabbrica B: pari all'altezza del corpo di fabbrica A;</i><br/> <i>corpo di fabbrica D: pari all'altezza del corpo di fabbrica C</i><br/> <i>Opzione 2 –demolizione e ricostruzione (totale o parziale) complesso esistente:</i><br/> <i>mt. 7.50 , fatte salve altezze maggiori per gli edifici esistenti oggetto di eventuale intervento di recupero</i></p> <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i><br/> <i>residenziale;</i><br/> <i>servizi alla residenza ( così come disciplinati al punto 6 dell'art. 17 del presente RU): limitatamente ai corpi di fabbrica B, C e D;</i><br/> <i>commerciale (esercizi di vicinato): limitatamente al piano terra dei corpi di fabbrica B, C e D;</i><br/> <i>ricettiva (limitatamente alla tipologia di albergo) e relativi servizi;</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>DISPOSIZIONI NORMATIVE</b></p> | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i><br/> <i>Opzione 1- riconversione funzionale complesso esistente:</i><br/> <i>deve essere assicurata l'immagine unitaria dell'architettura originaria del fabbricato, pur introducendo elementi di discontinuità e di innovazione, anche al fine di consentire la riconversione funzionale del complesso, con utilizzo di materiali leggeri e contemporanei;</i><br/> <i>Opzione 2- demolizione e ricostruzione (totale o parziale) complesso esistente:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo complesso dovrà integrarsi e raccordarsi con la morfologia esistente non alterando l'esistente rapporto tra costruito e profilo collinare;</li> <li>- il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da architetture e soluzioni costruttive di tipo innovativo e contemporaneo;</li> <li>- il nuovo complesso dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati, sono pertanto escluse tipologie edilizie di tipo estensivo</li> <li>- si dovranno limitare le aree a parcheggio scoperte; pertanto i parcheggi pertinenziali e a servizio dei nuovi edifici dovranno essere ricavati prevalentemente a livello interrato/ seminterrato o in struttura sfruttando il dislivello esistente del terreno;</li> </ul> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i><br/> <i>le aree a verde pubblico poste lungo Viale Marconi dovranno essere adeguatamente attrezzate con elementi di arredo di buona fattura e qualità ed illuminazione pubblica;</i></p> |



|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>deve essere consentita la permeabilità pedonale interna al fine di collegare gli spazi destinati a funzioni di servizio/commerciali e gli spazi aperti di uso comune previsti sul lato sud dell'AT.</i></p> <p><i>dovranno essere ricavati percorsi pedonali di collegamento tra Lungomare Marconi e Viale Michelangelo;</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</b> | <p><i>sistemazione delle aree a verde pubblico, di proprietà comunale, poste lungo Viale Marconi, per complessivi 9.130 mq. circa.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</b>            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; è invece interessata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957;</li> <li>- dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.</li> </ul> <p><i>Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b>            | <p><i>Sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio:</i></p> <p><i>l'intervento, complessivamente, dovrà essere progettato conservando l'immagine dell'architettura originaria (opzione 1) e comunque non alterando l'attuale percezione del complesso edilizio dal mare (opzione 1 e 2);</i></p> <p><i>le attrezzature esterne (quali strutture ombreggianti, campi da gioco, ecc.) di maggior impatto visivo non potranno interessare le aree poste a sud dell'AT, visibili dal mare, che dovranno invece essere sistemate a verde con adeguate piantumazioni.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>   | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>L'attuazione è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, previa alienazione degli immobili di proprietà pubblica.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>Il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione integrata degli effetti di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 e art. 36 L.R. 10/2010; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT la V.I.E. dovrà in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qualità architettonica;</li> <li>- impatto sulla percezione consolidata del paesaggio.</li> </ul> <p><i>In particolare, nel caso si proponga la demolizione e ricostruzione del complesso (opzione 2), considerata la particolare visibilità dell'area, dovranno essere sottoposte alla valutazione dei competenti uffici comunali ed alla cittadinanza,</i></p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>mediante attivazione di un percorso partecipato, almeno due soluzioni alternative.</p> <p>Il percorso partecipato, da attivare nell'ambito della valutazione integrata degli effetti di cui all'art. 11 della L.R. 1/05 e della L.R. 69/2007, sarà svolto a cura e a spese del soggetto proponente in collaborazione con l'amministrazione comunale.</p> <p>L'intervento è soggetto alle seguenti condizioni alla trasformazione:<br/>realizzazione del nuovo plesso scolastico previsto nel quartiere di Montemazzano-San Rocco a cura della Provincia</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.2.4 AT28 - Loc. Montemazzano

| AT28 - Loc. Montemazzano                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                 | L'intervento si colloca al margine sud del quartiere di Montemazzano in prossimità del luogo di culto dei Testimoni di Geova interessando aree per una estensione complessiva pari a 4.580 mq.                                                                                                                                                                                |
| OBIETTIVI e FINALITA'                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del tessuto residenziale esistente;</li> <li>- miglioramento dell'accessibilità al settore meridionale del quartiere di Montemazzano mediante la realizzazione di un nuovo collegamento da Via della Pace adeguamento delle dotazioni a verde pubblico attrezzato.</li> </ul> |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                       | <p>Si prevede un intervento di completamento edilizio a saldatura del tessuto residenziale esistente.</p> <p>I manufatti preesistenti all'interno dell'area dovranno essere demoliti.</p> <p>L'assetto plani-volumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</p>                                                                                                     |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>Dimensionamento dell'intervento:</p> <p>Volume massimo: mc. 1.740</p> <p>N° alloggi 4</p> <p>SLP max: 580 mq.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                             | <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altezza massima (Hmax) due livelli fuori terra</li> <li>- tipologia edilizia ammessa: villini replicanti la tipologia già presente nel lotto contiguo</li> </ul>                                                                                                                            |
|                                                                             | <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <p>residenziale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                    | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>il progetto dovrà presentare una soluzione che ben si armonizzi con il contesto edificato esistente riproducendo la tipologia insediativa del contiguo tessuto urbano (villini aggregati).</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la fascia a verde pubblico dovrà essere sistemata con adeguate alberature mantenendo le piante di olivo esistenti e ricavandovi un percorso pedonale;</li> <li>- messa a dimora di alberature lungo la viabilità di nuova previsione a schermatura del parcheggio di nuova previsione lungo Via della Pace.</li> </ul> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 potranno essere realizzati a livello interrato/seminterrato.</i></p> |
| OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO | <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione e cessione della nuova viabilità, ad unico senso di marcia, di collegamento con Via della Pace;</li> <li>- sistemazione a verde e cessione dell'area, per complessivi mq 1.000, posta in fregio alla sede dei testimoni di Geova;</li> <li>- al fine della determinazione degli standard (parcheggi pubblici/verde) l'intervento è considerato di saturazione.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata:</i></p> <p><i>dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 così come rappresentato nella tavola 5 del presente RU.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO            | <p><i>Sono previste le seguenti azioni di tutela e valorizzazione del paesaggio:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- adozione di tipologie edilizie replicanti del tessuto esistente al fine di limitare la percezione del nuovo edificato</li> <li>- incremento e valorizzazione delle alberature esistenti.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE   | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 4.2.5 AT29 - Vallone Salivoli

| AT29 - Vallone Salivoli |
|-------------------------|
|                         |



|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                 | <i>L'area si attesta su Via Salivoli in corrispondenza dell'accesso pedonale al "Vallone". Comprende un impianto tecnologico comunale dismesso ed alcuni fabbricati di proprietà privata (la sede della Lega Navale ed una civile abitazione).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| OBIETTIVI e FINALITA'                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- complessiva riqualificazione e riconversione funzionale dell'area, collocata in prossimità della spiaggia e in testata all'area verde del Vallone, al fine di realizzarvi una struttura turistico-ricettiva di modesta entità;</li> <li>- delocalizzazione delle funzioni incongrue esistenti (sede Lega Navale) e demolizione degli impianti pubblici dismessi (stazione sollevamento acque reflue).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                       | <p><i>Si prevede il riordino complessivo dell'area da attuarsi mediante la demolizione dei manufatti e dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione alberghiera.</i></p> <p><i>Il nuovo fabbricato sarà collocato nella parte sommitale dell'area, di maggiore panoramicità, mentre le aree a valle saranno destinate agli spazi di pertinenza della struttura ricettiva (parcheggi di servizio, piscina, spazi per l'accoglienza all'aperto, ecc.).</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</i></p>                                                                                                                                                            |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p><i>Dimensionamento dell'intervento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volumetria: 2.800 mc.</li> <li>- SLP max: 930 mq.</li> <li>- posti letto: n. 38</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                             | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                             | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>Albergo (L.R. 42/2000) e relativi servizi</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                                      | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>l'intervento, in relazione alla collocazione dell'area posta all'ingresso del percorso lineare del Vallone, dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico privilegiando volumetrie a diversa altezza, che si armonizzino con la naturale morfologia del terreno.</i></p> <p><i>si dovranno privilegiare soluzioni architettoniche "leggere" e di linguaggio contemporaneo (con prevalenza dei vuoti sui pieni e pareti vetrate schermate da brise soleil).</i></p> <p><i>in alternativa alla completa demolizione dei fabbricati esistenti si potrà recuperare l'edificio abitativo esistente, da integrare, fino alla concorrenza della slp max, con nuovi corpi di fabbrica.</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>-----</p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>l'accesso carrabile alla struttura ricettiva è previsto dal parcheggio pubblico, al fine di evitare traffico veicolare lungo il percorso del Vallone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO | <p><i>Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione.</i></p> <p><i>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.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti;</i></p> <p><i>l'AT è interessata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con D.M. 22/9/1957;</li> <li>- vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923;</li> <li>- fasce di rispetto di tutela assoluta dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904.</li> </ul> <p><i>Tali aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO            | <p><i>Fermo restando il rispetto dei criteri progettuali sopra indicati, l'intervento dovrà curare particolarmente l'arredo vegetazionale, con impiego di essenze mediterranee sul fronte del parcheggio pubblico e lungo il confine con il percorso del Vallone.</i></p> <p><i>La piscina a servizio dell'albergo, qualora prevista, dovrà essere realizzata con rivestimenti e materiali che ne assicurino la mitigazione visiva curando in particolare la scelta cromatica degli stessi.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE   | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>L'attuazione è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, previa alienazione delle aree di proprietà comunale.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>Il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione integrata degli effetti di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 e art. 36 L.R. 10/2010; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT la V.I.E. dovrà in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qualità architettonica e insediativa</li> <li>- inserimento paesaggistico</li> </ul> <p><i>L'intervento è soggetto alle seguenti condizioni alla trasformazione:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasferimento sede Lega Navale e area deposito natanti in altro ambito specificatamente dedicato alla nautica.</li> </ul> |



## 4.2.6 AT30 - Waterfront Salivoli

| AT30 - Waterfront Salivoli |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                | <i>L'area comprende il fronte edificato che si affaccia sulla spiaggia e il golfo di Salivoli. Il fronte si presenta, sotto il profilo formale ed architettonico, eterogeneo e frammentario comprendendo immobili di origine e tipologia diversa, altezza variabile tra uno e quattro livelli fuori terra nonché alcuni "vuoti" rimasti ineditati.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OBIETTIVI e FINALITA'      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ridefinire l'immagine del waterfront di Salivoli sotto il profilo architettonico e formale superando le attuali condizioni di degrado e frammentarietà;</li> <li>- accrescere la ricettività turistica urbana in un'area di particolare pregio ed attrattività (affaccio diretto sulla spiaggia e il mare, prossimità al porto turistico di Salivoli);</li> <li>- favorire la creazione di tipologie ricettive del tipo "albergo diffuso" e le possibili sinergie con le altre strutture ricettive previste nell'ambito di Salivoli (AT 27).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| DISPOSIZIONI GENERALI      | <p><i>Si prevede il riordino complessivo del fronte edificato, mediante interventi di ristrutturazione, sostituzione, sopraelevazione e completamento, al fine di riconvertire progressivamente il patrimonio edilizio a funzioni di tipo ricettivo (albergo).</i></p> <p><i>Per ciascun fabbricato, contraddistinto nella scheda grafica allegata, con lettera maiuscola sono stabilite le seguenti modalità d'intervento:</i></p> <p><i>fabbricato A: sostituzione edilizia (s)</i></p> <p><i>fabbricato B: sostituzione edilizia (s)</i></p> <p><i>fabbricato C: rialzamento in sagoma (am2)</i></p> <p><i>fabbricato D: ampliamento verticale (am1)</i></p> <p><i>fabbricato E: ristrutturazione edilizia (r1)</i></p> <p><i>fabbricato F: ristrutturazione edilizia (r1)</i></p> <p><i>fabbricato G: ristrutturazione edilizia (r1)</i></p> <p><i>fabbricato H: ristrutturazione edilizia (r1)</i></p> <p><i>fabbricato L: nuova edificazione (cu)</i></p> <p><i>fabbricato M: sostituzione (s)</i></p> <p><i>Per l'impianto ENEL presente nell'AT sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento funzionale.</i></p> <p><i>Per l'intervento di completamento previsto nell'area di sedime L, l'ingombro massimo a terra del nuovo fabbricato indicato nella scheda grafica allegata è prescrittivo, fatto salvo l'aggetto di logge, balconi e porticati.</i></p> |





|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>DIMENSIONAMENTO,<br/>PARAMETRI URBANISTICO-<br/>EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO<br/>AMMESSE</i></p> | <p><i>Dimensionamento dell'intervento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SLP max:</li> <li><i>fabbricato C: 130 mq.</i></li> <li><i>fabbricato L: 700 mq.</i></li> <li>- <i>n. posti letto max : per gli interventi sul fabbricato C e sull'area di sedime L: n. 18;</i></li> <li><i>non determinati per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente.</i></li> </ul> <hr/> <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>Altezza massima (Hmax):</i></p> <p><i>fabbricato A: altezza esistente</i></p> <p><i>fabbricato B: altezza esistente</i></p> <p><i>fabbricato C: rialzamento fino all'altezza dell'edificio B</i></p> <p><i>fabbricato D: sostituzione della copertura inclinata con copertura piana fino al raggiungimento dell'altezza massima esistente</i></p> <p><i>fabbricato L: fino alla quota massima del muro di recinzione esistente posto lungo la strada Salivoli, salvo il corpo scala/ascensore che potrà eccedere detta altezza; per questo intervento è ricompresa nell'altezza massima il parapetto della copertura piana, qualora realizzato in muratura;</i></p> <p><i>fabbricato M: altezza esistente.</i></p> <hr/> <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>Albergo (L.R. 42/2000) e relativi servizi</i></p> <p><i>Ristorazione</i></p>                                                          |
| <p><i>DISPOSIZIONI NORMATIVE</i></p>                                                                   | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli interventi edilizi, ancorchè attuabili separatamente, dovranno essere caratterizzati da unitarietà di linguaggio architettonico, finiture e materiali, richiamando gli interventi di ristrutturazione di recente realizzazione;</li> <li>- i fronti dei fabbricati, dovranno essere caratterizzati dalle presenza di logge e balconi ricercando soluzioni compositive equilibrate tra "pieni" e vuoti";</li> <li>- coperture dei fabbricati dovranno essere piane.</li> </ul> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p>-----</p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89, dovuti limitatamente agli interventi di sostituzione edilizia e di completamento, potranno essere ricavati sulla copertura dei nuovi fabbricati; in alternativa potranno essere individuati fondi/aree nelle vicinanze dell'AT ai sensi di quanto previsto all'art. 87 delle NTA del presente RU; ad integrazione della quota dovuta, potrà essere riservato, nel parcheggio pubblico esistente in loc. Calamoresca, un massimo di n. 6 posti auto a servizio delle nuove strutture ricettive (limitatamente agli interventi di sostituzione e di completamento) il</li> </ul> |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>cui canone verrà quantificato in sede attuazione dell'intervento;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per l' intervento di completamento previsto nell'area di sedime L dovrà essere assicurato un accesso pubblico dalla strada di Salivoli alla spiaggia sottostante.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO | <p><i>Le dotazioni di standards pubblici sono dovute limitatamente all'intervento di completamento sull'area di sedime L che al fine della determinazione degli standards, è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblico (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte dei soggetti attuatori in sede di rilascio del permesso a costruire.</i></p>                                                                                                                                                                                                      |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI            | <p><i>L'AT è interessata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957;</li> <li>- dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge);</li> <li>- dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.</li> </ul> <p><i>Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.</i></p>                                                                                                                                                                          |
| OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO            | <p><i>Quanto previsto nella sezione "disposizioni normative" è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE   | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>L'attuazione è assentibile mediante intervento diretto.</i></p> <p><i>E' consentita l'attuazione separata degli interventi sui singoli fabbricati, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda. In ogni caso ciascun intervento dovrà essere contestualizzato rispetto all'intero fronte edificato ricompreso nell'AT. E' sempre ammessa la facoltà di presentare istanza di permesso a costruire estesa a più fabbricati o all'intera AT.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</i></p> |



## 4.2.7 AT31 - Area Sportiva Loc. Ghiaccioni

| AT31 - Area Sportiva Loc. Ghiaccioni |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                          | <p><i>L'Area di Trasformazione si articola in due aree collocate tra l'insediamento residenziale dei Ghiaccioni ad ovest, riconosciuto come invariante strutturale nel P.S. d'Area, e che il Regolamento Urbanistico individua quale "impianto urbano di particolare valore identitario", e la strada Piombino-S. Quirico ad est.</i></p> <p><i>Si tratta di una vasta area, in prevalenza di proprietà comunale, pari a 39.200 mq, in leggero declivio, che ben si presta al potenziamento delle strutture sportive già presenti. In particolare l'area posta lungo la strada denominata Piombino-S. Quirico, di circa 23.100 mq, è contigua al complesso esistente del pattinodromo e del campo di rugby; l'area più prossima all'insediamento residenziale dei Ghiaccioni, di circa 16.100 mq, è invece libera da impianti e costruzioni.</i></p> <p><i>Un sentiero sterrato collega le due aree.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| OBIETTIVI e FINALITA'                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- potenziamento del polo sportivo esistente, che dovrà ulteriormente accrescere la funzione di servizio per il settore urbano occidentale, con ulteriori attrezzature sportive e ludico ricreative;</li> <li>- potenziamento delle dotazioni di parcheggio esistenti, a servizio del complesso sportivo,</li> <li>- potenziamento della percorribilità pedonale e ciclabile</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DISPOSIZIONI GENERALI                | <p><i>Si prevede nell'area posta a nord dell'AT:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche attraverso il potenziamento degli impianti sportivi esistenti. Più precisamente si prevede:</li> <li>- la realizzazione di un campo di rugby ausiliario ed i relativi servizi,</li> <li>- un nuovo complesso sportivo che potrà ospitare campi da tennis, campi da gioco polifunzionali (basket, volley, calcetto, ecc.) palestre ed i relativi servizi;</li> <li>- l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente posto all'estremità nord dell'AT, con accesso dalla strada Piombino-S. Quirico.</li> </ul> <p><i>Si prevede inoltre nell'area posta a sud dell'AT:</i></p> <p><i>la realizzazione di un ulteriore complesso ludico-sportivo, integrato con servizi di accoglienza, ristorazione, alla persona (quali centro benessere, centro fisioterapico, studi medici, ecc.) nonchè piccoli esercizi commerciali attinenti alle funzioni sportive e ricreative. Il complesso sarà integrato con ulteriori dotazioni di parcheggio pubblico in ampliamento di quelli esistenti.</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</i></p> |



|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</i></p> | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento, che non ha carattere prescrittivo trattandosi di attrezzature e servizi di interesse pubblico, salvo che per le dotazioni minime di parcheggio e per la SLP max del complesso posto nell'area a sud, è così previsto:</i></p> <p><i>impianti sportivi e servizi ambito nord:</i></p> <p><i>SLP pari a mq 1500 (non prescrittiva)</i></p> <p><i>impianti sportivi e servizi ambito sud:</i></p> <p><i>SLP max pari a mq 1.700 (prescrittiva)</i></p> <p><i>di cui SLP max per servizi commerciali/ristorazione 35%</i></p> <p><i>n. posti letto max: 50</i></p> <p><i>parking pubblici (dotazione minima):</i></p> <p><i>superficie ambito nord: mq. 1.500</i></p> <p><i>superficie ambito sud: mq. 1.500</i></p> <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>Altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra</i></p> <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature sportive e ludico-ricreative</li> <li>- servizi alla persona attinenti alle funzioni sportive e ricreative</li> <li>- servizi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato, attinenti alle funzioni sportive e ricreative</li> <li>- foresteria</li> </ul> |
| <p><i>DISPOSIZIONI NORMATIVE</i></p>                                                      | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per il complesso sportivo dell'ambito sud è prescrittiva la soluzione di un unico organismo edilizio con aggregazione di volumi ad uno e due livelli;</li> <li>- si dovranno prevedere adeguate schermature arboree , con essenze di alto fusto e arbustive, perimetrali agli impianti sportivi esistenti e di nuova realizzazione, nonché lungo i nuovi percorsi pedonali/ciclabili;</li> </ul> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p><i>i parking dovranno inserirsi nel contesto con abbondanti alberature e spazi verdi;</i></p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si dovrà realizzare un sistema di percorsi pedonali/ciclabili che assicurino la permeabilità del complesso sportivo sia in direzione nord-sud, sia in direzione est ovest.</li> <li>- lungo il perimetro dell'AT, utilizzando anche i percorsi pedonali e ciclabili di previsione, potrà inoltre essere individuata una "pista polifunzionale" da utilizzare per le diverse discipline sportive (corsa, podismo, ecc.).</li> </ul>                                                                            |
| <p><i>OPERE e/o ATTREZZATURE</i></p>                                                      | <p><i>L'AT riveste nel suo complesso interesse pubblico.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PUBBLICHE e/o<br>D'INTERESSE PUBBLICO                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| INVARIANTI STRUTTURALI e<br>VINCOLI SOVRAORDINATI             | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi è interessata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957.</li> <li>- dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.</li> <li>- Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                    |
| OPERE DI TUTELA e<br>VALORIZZAZIONE DEL<br>PAESAGGIO          | <p><i>In considerazione della particolare visibilità dell'area, posta ai margini dell'edificato urbano in zona pedecollinare di pregio, nonché della contiguità con l'insediamento residenziale dei Ghiaccioni, l'intervento dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico e le relazioni con il contesto edificato;</i></p> <p><i>a tal fine i nuovi fabbricati previsti negli ambiti nord e sud dell'AT dovranno prevedere l'impiego di materiali e soluzioni progettuali che, pur introducendo forme e linguaggi di tipo contemporaneo, ben si armonizzino con il contiguo complesso residenziale dei Ghiaccioni.</i></p> |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE<br>E CONDIZIONI ALLA<br>TRASFORMAZIONE | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o Progetto di opera pubblica.</i></p> <p><i>L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### 4.2.8 AT32 - Località San Quirico

| AT32 - Località San Quirico |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                 | <p><i>L'intervento si colloca nel settore ovest della città, lungo la Via di S. Quirico.</i></p> <p><i>L'ambito urbano in cui si colloca l'area è caratterizzato da un tessuto insediativo eterogeneo nel quale si ritrovano oltre ad un nucleo abitato di matrice rurale, sostanzialmente trasformato in epoca recente, edifici specialistici (palestra, edifici scolastici ecc.) ed un complesso residenziale di recente realizzazione.</i></p> <p><i>L'area d'intervento, di superficie pari a 3310 mq., è caratterizzata da verde allo stato naturale ed orti urbani.</i></p> |
| OBIETTIVI e FINALITA'       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del nucleo di matrice rurale esistente;</li> <li>- incremento delle dotazioni di verde pubblico a servizio del quartiere;</li> <li>- riqualificazione del contesto edificato caratterizzato da frammentarietà del</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                      |



|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | tessuto insediativo;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                                 | <p><i>Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un nuovo insediamento residenziale attestato lungo la Via di S.Quirico, a delimitazione del nucleo edificato esistente;</li> <li>- sistemazione di un 'area a verde pubblico da riconnettere al sistema degli spazi pubblici esistenti (parcheggi e viabilità).</li> </ul> <p><i>L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è indicativo.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DIMENSIONAMENTO,<br>PARAMETRI URBANISTICO-<br>EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO<br>AMMESSE | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i></p> <p>Volume massimo 1.500 mc</p> <p>N° alloggi max 6</p> <p>SLP max: 500 mq</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                       | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi</i></p> <p>altezza massima (H max) : 2 piani f.t.</p> <p>tipologia edilizia ammessa: in linea/a schiera</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                       | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni: residenziale</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                                                | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>il nuovo complesso residenziale dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica e riferirsi, per tipologia, partitura delle facciate (prevalenza dei pieni sui vuoti), e materiali al nucleo di matrice rurale retrostante;</i></p> <p><i>si dovrà assecondare la morfologia naturale del terreno limitando interventi di sbancamento e rimodellazione delle quote attuali;</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p><i>l'area a verde dovrà essere sistemata con la messa a dimora di essenze ad alto fusto, percorsi pedonali, adeguata illuminazione nonché arredi ed attrezzature per il gioco dei bambini;</i></p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>le autorimesse pertinenziali potranno essere ricavate a livello interrato o in superficie nelle aree di pertinenza dei fabbricati; potranno essere realizzati a tal fine posti auto coperti o autorimesse, da uniformare ai caratteri architettonici del complesso edilizio;</i></p> <p><i>l'accesso carrabile al nuovo complesso residenziale è previsto dalla viabilità parallela a Via di Vittorio, di servizio al nucleo abitato esistente, con esclusione di nuovi accessi carrabili su Via di S. Quirico.</i></p> |
| OPERE e/o ATTREZZATURE<br>PUBBLICHE e/o D'INTERESSE<br>PUBBLICO                       | <p><i>sistemazione e cessione aree destinate a verde pubblico, per complessivi mq. 1850.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| INVARIANTI STRUTTURALI e                                                              | <p><i>L'area di trasformazione è interessata dai seguenti vincoli:</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VINCOLI SOVRAORDINATI                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957.</li> <li>- dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.</li> </ul> <p><i>Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.</i></p> |
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO                       | <i>Quanto previsto nella sezione "disposizioni normative" è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato.</i>                                                                                            |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione</i></p>                                                               |

#### 4.2.9 AT33 - Loc. Casone La Sughera (ex IU 15/b)

| AT33 - Loc. Casone La Sughera (ex IU 15/b)                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                 | <i>L'intervento si estende alle aree ad ovest della Via del Casone fino a Largo Capraia per complessivi mq. 4.496. È caratterizzato dalla presenza di una villa con una vasta area di pertinenza che si presta ad un intervento di completamento.</i>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| OBIETTIVI e FINALITA'                                                       | <i>attuazione di un completamento edilizio di qualità con villini isolati<br/>incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio dell'ambito urbano</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                       | <p><i>È prevista la realizzazione di due villini isolati, l'ampliamento del villino esistente e la contestuale demolizione dei manufatti precari presenti nell'area.</i></p> <p><i>In alternativa è ammessa la realizzazione di un'unica villa isolata.</i></p> <p><i>È altresì previsto l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in L.go Capraia da sistemare con adeguate piantumazioni.</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato.</i></p> |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p><i>Dimensionamento dell'intervento:</i></p> <p><i>Volume massimo (in incremento) : 1.900 mc.</i></p> <p><i>n. alloggi max: 3 (comprensivi dell'unità abitativa esistente oggetto di ampliamento)</i></p> <p><i>SLP max (in incremento): pari a 630 mq.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                             |





|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra</i></p> <p><i>tipologia edilizia ammessa: villini isolati</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                  | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>residenziale</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>DISPOSIZIONI NORMATIVE</b>                                    | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>il progetto dovrà presentare una soluzione che ben si armonizzi con il contesto paesaggistico perseguendo ove possibile il mantenimento delle alberature di pregio esistenti e prevedendo la messa a dimora di nuove essenze;</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p><i>l'area del parcheggio pubblico dovrà essere opportunamente alberata;</i></p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>l'accesso al nuovo insediamento è previsto esclusivamente dall'area a parcheggio pubblico in prossimità di largo Capraia.</i></p> |
| <b>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</b> | <p><i>realizzazione di parcheggi pubblici in continuità con il parcheggio esistente in L.go Capraia per mq 770.</i></p> <p><i>Al fine della determinazione degli standard (parcheggi pubblici/verde) l'intervento è considerato di espansione.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</b>            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti né da vincoli sovraordinati.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b>            | <p><i>Nel nuovo intervento edificatorio si dovrà curare particolarmente l'inserimento nel contesto di pregio ambientale perseguendo ove possibile il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti e prevedendo la messa a dimora di nuove essenze autoctone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>   | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### 4.2.10 AT34 - Nuovo polo scolastico

#### AT34 - Nuovo polo scolastico

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                 | <p><i>L'area, di proprietà privata, si estende a nord di Via della Pace tra l'ambito commerciale/artigianale di San Rocco ed il comparto residenziale di Montemazzano.</i></p> <p><i>L'area prevalentemente pianeggiante, è ineditata (salvo alcuni manufatti di origine rurale), ed è prossima ad attrezzature di interesse pubblico (centro commerciale, chiesa, residenza sanitaria assistita). Risulta servita ad est dalla viabilità di penetrazione all'ambito produttivo di SanRocco (Via del Platano e Via dell'Olivo); a sud dell'area è inoltre già presente un ampio parcheggio pubblico, di recente realizzazione, accessibile da Via della Pace.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| OBIETTIVI e FINALITA'                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- razionalizzazione delle attrezzature scolastiche superiori, favorendo l'accorpamento e la concentrazione delle stesse in un unico ambito urbano con conseguenti economie gestionali;</li> <li>- creazione di un nuovo polo scolastico superiore, complementare al vicino plesso di Via della Pace, di facile accessibilità sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati;</li> <li>- potenziamento delle dotazioni di verde urbano attrezzato anche al fine di creare una fascia di filtro rispetto al contiguo ambito produttivo-artigianale di San Rocco;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| DISPOSIZIONI GENERALI                                                       | <p><i>Si prevede la realizzazione di un nuovo complesso scolastico, a seguito della dismissione degli edifici attualmente occupati dall'ITI Pacinotti e dall'ITC Einaudi e della razionalizzazione/riorganizzazione del polo scolastico di Via Pace.</i></p> <p><i>Il nuovo plesso sarà localizzato nelle aree più pianeggianti poste ad ovest della strada esistente, da adeguare opportunamente, che attraversa longitudinalmente l'AT.</i></p> <p><i>Nelle aree poste ad est si prevede invece il potenziamento delle dotazioni di parcheggio pubblico, in continuità con le aree parcheggio già esistenti nell'ambito produttivo di San Rocco, e la creazione di aree a verde urbano attrezzato con funzione di filtro rispetto al vicino comparto artigianale. Per l'accessibilità veicolare al nuovo plesso scolastico si prevede altresì il prolungamento ed il raccordo tra Via dell'Olivo e Via del Platano.</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</i></p> |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento, che non ha carattere prescrittivo trattandosi di attrezzature e servizi di interesse pubblico, è così previsto:</i></p> <p><i>Attrezzature scolastiche: SLP pari a 6.000 mq.</i></p> <p><i>parcheggio pubblico: mq. pari a 2.000</i></p> <p><i>verde pubblico attrezzato: mq. 10.000</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                             | <p><i>Parametri urbanistici:</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p><i>altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici:</i></p> <p><i>10 mt.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                           | <p><i>Parametri edilizi:</i></p> <p>_____</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                           | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>attrezzature scolastiche e servizi connessi</i></p> <p><i>parcheggi pubblici</i></p> <p><i>verde pubblico attrezzato</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                    | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo complesso scolastico potrà essere strutturato in un unico organismo edilizio, o con più corpi di fabbrica separati determinando comunque un insieme articolato per altezze e modalità di aggregazione dei volumi, in relazione alle diverse funzioni ospitate;</li> <li>- i fabbricati dedicati alla didattica dovranno essere contenuti preferibilmente entro due livelli f.t.;</li> <li>- gli spazi di uso comune e per funzioni specialistiche (laboratori e simili) potranno avere altezze fino a 10 mt;</li> </ul> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i parcheggi dovranno inserirsi nel contesto con alberature e spazi verdi;</li> <li>- si dovranno mettere a dimora alberature d'alto fuso lungo la viabilità interna all'AT e a separazione tra l'area scolastica e gli insediamenti contigui;</li> <li>- l'area a verde pubblico dovrà essere attrezzata con percorsi pedonali/ciclabili e messa a dimora di alberature/masse vegetazionali a schermatura del contiguo comparto artigianale.</li> </ul> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>si dovrà realizzare un sistema di percorsi pedonali/ciclabili che assicurino la permeabilità dell'ambito sia in direzione nord-sud, connettendo il parcheggio di Via della Pace con Via Bachelet, sia in direzione est ovest, tra Viale dei Lecci e Via Gorgona.</i></p> |
| OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO | <p><i>L'AT riveste nel suo complesso interesse pubblico.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi è interessata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>parzialmente dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.</i></li> </ul> <p><i>Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO          | Le indicazioni normative contenute nella presente scheda sono volte a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico ed il tessuto urbano circostante, concentrando l'edificato nel settore ovest dell'AT, a morfologia pianeggiante. |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE | <p>Modalità di attuazione:</p> <p>Progetto di opera pubblica.</p> <p>L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi.</p> <p>Condizioni alla trasformazione:</p> <p>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione</p>        |

#### 4.2.11 AT35 - Via della Principessa nord

| AT35 - Via della Principessa nord |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                       | <p>Trattasi di un lotto posto ad ovest di Via della Principessa, ricadente nel nucleo abitato di Fiorentina. La superficie territoriale, pari a circa 1900 mq, è occupata da alcuni fabbricati utilizzati al piano terreno come uffici e depositi e al piano primo per fini residenziali.</p> <p>Gli edifici esistenti, caratterizzati da edilizia di scarsa qualità, si affacciano direttamente lungo la strada che costituisce, ad oggi, il principale accesso veicolare a Piombino.</p> <p>Sono presenti ulteriori manufatti nell'area retrostante il fabbricato principale.</p> |
| OBIETTIVI e FINALITA'             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione dell'area sotto il profilo edilizio ed urbanistico attraverso un intervento di sostituzione edilizia;</li> <li>- arretramento del fronte edificato dalla viabilità principale al fine di migliorare le condizioni abitative nonché per incrementare le condizioni di sicurezza;</li> <li>- incremento delle dotazioni di parcheggio di uso pubblico;</li> </ul>                                                                                                                                                           |
| DISPOSIZIONI GENERALI             | <p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione di tutti i fabbricati ed i manufatti esistenti</li> <li>- la realizzazione di un nuovo fabbricato ad L attestato lungo Via della Principessa;</li> <li>- la sistemazione dell'area lungo strada antistante il fabbricato mediante la realizzazione di parcheggi pubblici e di relazione, opportunamente alberati.</li> </ul> <p>Non è prescrittivo l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato.</p>                                                                                        |



|                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>DIMENSIONAMENTO,<br/>PARAMETRI URBANISTICO-<br/>EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO<br/>AMMESSE</i></p> | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i></p> <p><i>Volume massimo residenziale mc 4200</i></p> <p><i>SLP max: 1400 mq</i></p> <p><i>n. alloggi max: 14</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                        | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>Altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra sul fronte di Via della Principessa, 3 piani fuori per la parte del fabbricato interna al lotto</i></p> <p><i>tipologie edilizie ammesse: in linea</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                        | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>residenziale</i></p> <p><i>commerciale (limitamento agli esercizi di vicinato)</i></p> <p><i>direzionale</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><i>DISPOSIZIONI NORMATIVE</i></p>                                                                   | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>è prescrittivo l'allineamento del nuovo fabbricato lungo la Via della Principessa</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p><i>messa dimora di schermatura vegetazionale (siepe) lungo la Via della Principessa;</i></p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I parcheggi pubblici dovranno essere separati dalla strada provinciale mediante la realizzazione di un marciapiede ed accessibili mediante una nuova viabilità di servizio parallela a Via della Principessa;</li> <li>- le dotazioni di parcheggio pertinenziale dovranno essere assicurate negli spazi retrostanti il fabbricato con accesso dalla viabilità secondaria che si attesta su Via Principessa.</li> </ul> |
| <p><i>OPERE e/o ATTREZZATURE<br/>PUBBLICHE e/o D'INTERESSE<br/>PUBBLICO</i></p>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione e cessione dell'area a parcheggio pubblico prevista lungo Via della Principessa e delle relativa viabilità di servizio.</li> <li>- Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><i>INVARIANTI STRUTTURALI e<br/>VINCOLI SOVRAORDINATI</i></p>                                       | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti né da vincoli sovraordinati.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><i>OPERE DI TUTELA e<br/>VALORIZZAZIONE DEL<br/>PAESAGGIO</i></p>                                   | <p><i>Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><i>MODALITA' D'ATTUAZIONE E<br/>CONDIZIONI ALLA<br/>TRASFORMAZIONE</i></p>                          | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>Permesso a costruire convenzionato</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Condizioni alla trasformazione:</p> <p><i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione</i></p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 4.2.12 AT36 - Via della Principessa sud

| AT36 - Via della Principessa sud                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE                                                                 | <i>L'AT si attesta lungo la 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).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 il 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 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><i>L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è indicativo.</i></p> |
| DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i></p> <p>SLP max: SLP esistente</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                             | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p>Altezza massima (Hmax): altezza fabbricato esistente</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                             | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p>commerciale (di cui ai punti 3.02/ 3.03/3.04/3.05 dell'art. 17 delle norme del R.U.)</p> <p>servizi (di cui al punto 6 dell'art. 17 delle norme del R.U.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                                      | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>in alternativa all'intervento di demolizione e ricostruzione si potrà operare sul fabbricato esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia sottoponendolo ad un complessivo restyling architettonico al fine di "rileggerne l'involucro esterno"; le aree a parcheggio ed il fronte strada dovranno essere opportunamente</i></p>                                                                                                                                                                              |



|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <p><i>schermate con alberature di alto fusto;</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p>-----</p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>l'accesso all'area retrostante il fabbricato dovrà essere garantito direttamente dalla Via della Principessa.</i></p>                                                    |
| <i>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</i> | <i>Non si prevedono oneri aggiuntivi, trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riutilizzazione di aree scoperte non comportanti nuova edificazione. L'intervento sarà pertanto soggetto alla corresponsione dei contributi ordinari (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) previsti dalla normativa vigente.</i> |
| <i>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</i>            | <p><i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.</i></p> <p><i>L'area è interessata in parte dal corridoio infrastrutturale relativo alla nuova viabilità di collegamento al settore urbano occidentale.</i></p>                                                                          |
| <i>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</i>            | <i>In considerazione della contiguità dell'area tergaie dell'AT al territorio rurale, dovrà esserne curata particolarmente la sistemazione richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per l'uso di essenze e di materiali, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo.</i>                                                   |
| <i>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</i>   | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>titolo abilitativo diretto (PdC o DIA/SCIA)</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni:</i></p> <p><i>trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5).</i></p>             |

#### 4.2.13 AT39 - Borgo degli Olivi

| <b>AT39 - Borgo degli Olivi</b> |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>DESCRIZIONE</i>              | <i>L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso della frazione di Riotorto in aderenza alla struttura turistico ricettiva esistente denominata Borgo degli Olivi e comprende le aree a verde lungo il fosso Valnera, in parte di proprietà comunale.</i> |



|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <i>Il complesso esistente contiguo all'AT, di recente edificazione, caratterizza per l'unitarietà del linguaggio e per la cura degli spazi aperti l'ingresso alla frazione di Riotorto.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>OBIETTIVI e FINALITA'</b>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzare la capacità ricettiva della frazione di Riotorto, a servizio della costa orientale, potenziando la struttura alberghiera esistente;</li> <li>- promuovere la diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica verso il segmento del turismo congressuale;</li> <li>- limitare il consumo di suolo agricolo esterno al sistema insediativo mediante un intervento di completamento che ottimizzi l'utilizzo degli spazi e dei servizi della struttura ricettiva esistente;</li> <li>- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente lungo Via Bensi.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>                                                       | <p><i>Si prevede:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione di un albergo, comprensivo di un centro congressuale, ad integrazione della struttura ricettiva esistente nelle aree comprese tra quest'ultima ed il fosso Valnera di proprietà pubblica, cedute al Comune a seguito della realizzazione del complesso denominato Borgo degli Olivi (ex IU 53 del previgente PRG);</li> <li>- a traslazione ed il potenziamento delle aree a verde nella aree a sud del fosso Valnera con funzione di filtro tra il paesaggio agricolo ed il nucleo edificato e di connessione ecologica lungo il corso d'acqua esistente;</li> <li>- la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico per i fruitori del nuovo complesso alberghiero/congressuale e del parco urbano;</li> <li>- la realizzazione di un intervento residenziale a completamento del nucleo abitativo esistente lungo Via Bensi, all'estremità orientale dell'AT.</li> <li>- L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato è prescrittivo limitatamente al nucleo residenziale.</li> </ul> |
| <b>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i></p> <p><i>N° alloggi max : 26</i></p> <p><i>SLP max residenziale: 2.055 mq</i></p> <p><i>N° posti letto max: 100</i></p> <p><i>SLP max albergo/servizi congressuali: 3500 mq</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                    | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici:</i></p> <p><i>edifici residenziali: 3 piani fuori terra</i></p> <p><i>edifici a destinazione ricettiva/ servizi congressuali: 7mt.</i></p> <p><i>tipologia edilizia ammessa per gli edifici residenziali: palazzine</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                    | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>residenziale</i></p> <p><i>albergo e relativi servizi (compresivi dei servizi congressuali)</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>DISPOSIZIONI NORMATIVE</b>                                                      | <i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | <p><i>il nuovo complesso turistico ricettivo e residenziale dovrà uniformarsi ai caratteri architettonici e compositivi del complesso esistente;</i></p> <p><i>i nuovi edifici residenziali dovranno riproporre la tipologia dei fabbricati esistenti di recente realizzazione (Borgo degli Olivi);</i></p> <p><i>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</i></p> <p><i>le aree a verde pubblico di nuova previsione dovranno essere connotate come parco agricolo, trasferendovi le piante di ulivo presenti nell'area insediativa ed arricchendolo di nuove alberature, ed attrezzate con percorsi pedonali ed aree di sosta;</i></p> <p><i>requisiti funzionali:</i></p> <p><i>il complesso alberghiero e congressuale di nuova previsione potrà condividere i servizi e gli spazi di uso comune con la struttura ricettiva esistente;</i></p> <p><i>il nuovo parco dovrà essere accessibile, oltretutto da Via della Bonifica, da Via Bensi e dal complesso ricettivo/residenziale esistente tramite collegamenti pedonali; si dovranno ricavare nel parco percorsi fitness e aree di sosta attrezzate;</i></p> |
| <p><b>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</b></p> | <p><i>realizzazione e sistemazione del nuovo parco urbano per complessivi mq. 23.500 e cessione delle relative aree di proprietà privata;</i></p> <p><i>realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 2.900 mq. di cui 800 mq. da ricavare a servizio del nucleo residenziale previsto lungo Via Bensi e/o nelle aree contigue;</i></p> <p><i>realizzazione di percorsi di collegamento ciclo-pedonale tra il parco di nuova previsione, Via Bensi ed il complesso turistico e residenziale esistente;</i></p> <p><i>adeguamento di Via della Bonifica fino all'ingresso delle nuove aree a parcheggio pubblico, mediante allargamento della sezione stradale fino a mt. 10 e messa dimora di alberature lungo strada;</i></p> <p><i>n. 3 alloggi da riservare all'affitto a canone concordato (taglio medio 80 mq slp).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</b></p>            | <p><i>L'area di trasformazione è interessata dai seguenti vincoli:</i></p> <p><i>vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lettera c) comma 1, del D. Lgs. 42/2004 fascia di rispetto corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/1933 (fosso Valnera).</i></p> <p><i>Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</b></p>            | <p><i>Quanto previsto nella sezione delle disposizioni generali e normative è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico rurale, prevedendo il parco agricolo quale elemento di filtro tra l'edificato ed il territorio aperto.</i></p> <p><i>A tal fine il progetto dovrà curare particolarmente la sistemazione dell'area a parco richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>MODALITA' D'ATTUAZIONE</b> | <p>Modalità di attuazione:</p> <p>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato previa alienazione al soggetto attuatore delle aree di proprietà comunale comprese nell'AT.</p> <p>Condizioni alla trasformazione:</p> <p>In relazione all'entità ed alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione integrata degli effetti di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 e art. 36 L.R. 10/2010; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT la V.I.E. dovrà in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori:</p> <p>qualità architettonica e insediativa</p> <p>capacità di integrazione con il paesaggio rurale</p> |

#### 4.2.14 AT40 - Via G. Fattori

| <b>AT40 - Via G. Fattori</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DESCRIZIONE</b>           | <p>L'area è posta in angolo tra via G.Fattori e Via della Bonifica, al margine ovest dell'abitato di Riotorto. La superficie territoriale, pari a circa 980 mq., è occupata da un manufatto in muratura con autorimesse private e da due box-garage in lamiera. La restante area libera è coltivata ad orto.</p>                                                                                             |
| <b>OBIETTIVI e FINALITA'</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione di un'area caratterizzata dalla presenza di manufatti precari che contrastano con la buona qualità del tessuto urbano circostante;</li> <li>- accrescimento dell'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento all'interno del sistema insediativo limitando l'occupazione di suolo agricolo;</li> </ul> |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> | <p>Si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti;</li> <li>- la realizzazione di un nuovo edificio residenziale attestato lungo Via Fattori;</li> <li>- la sistemazione degli spazi pertinenziali conservando i cipressi presenti su Via della Bonifica.</li> </ul>                                                                       |



|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                 | <i>Non è prescrittivo l'assetto planovolumetrico presente nello schema grafico allegato.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>DIMENSIONAMENTO,<br/>PARAMETRI URBANISTICO-<br/>EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO<br/>AMMESSE</i> | <i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:<br/>Volume massimo 1680 mc (esclusi parcheggi pertinenziali)<br/>SLP max: 560 mq<br/>le autorimesse non sono computate nella SLP massima ammissibile ancorché eccedenti la quota di parcheggi pertinenziali<br/>N° alloggi max : 7</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                 | <i>Parametri urbanistici ed edilizi:<br/>Altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra<br/>tipologia edilizia ammessa: villini binati e a schiera</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                 | <i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:<br/>residenziale</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <i>DISPOSIZIONI NORMATIVE</i>                                                                   | <i>criteri tipo-morfologici e progettuali:<br/>il nuovo fabbricato dovrà riproporre i caratteri degli edifici presenti lungo Via Fattori, con particolare riferimento alla copertura piana, ed alle modalità di aggregazione dei volumi;<br/>dovrà essere curata in particolar modo la recinzione del lotto lungo Via della Bonifica.;<br/>le autorimesse pertinenziali dovranno essere realizzate in un unico corpo di fabbrica integrato con il nuovo edificio a schiera del quale dovrà riproporre materiali e finiture; ad integrazione delle dotazioni dovute sono comunque ammessi posti auto scoperti;<br/><br/>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:<br/>_____<br/>requisiti funzionali:<br/>_____</i> |
| <i>OPERE e/o ATTREZZATURE<br/>PUBBLICHE e/o D'INTERESSE<br/>PUBBLICO</i>                        | <i>realizzazione di quattro posti auto di uso pubblico accessibili dalla viabilità pubblica esistente;<br/>rifacimento del fondo stradale di Via G. Fattori;<br/>Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <i>INVARIANTI STRUTTURALI e<br/>VINCOLI SOVRAORDINATI</i>                                       | <i>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO          | <i>E' prevista la conservazione delle alberature di pregio lungo Via della Bonifica.</i>                                                                                                                                                                       |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE | <p><i>Modalità di attuazione:</i><br/> <i>L'attuazione è assentibile mediante intervento diretto convenzionato.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i><br/> <i>L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.</i></p> |

#### 4.2.15 AT41 - Via della Bonifica

| AT41 - Via della Bonifica |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DESCRIZIONE               | <i>L'area di trasformazione è ubicata a nord dell'abitato di Riotorto nelle aree poste a monte dell'esistente polo scolastico. L'area, pianeggiante, è libera da costruzioni ed è attualmente caratterizzata da <b>culture agricole</b>. Ai margini ovest dell'AT, lungo Via della Bonifica, sono presenti due nuclei residenziali.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| OBIETTIVI e FINALITA'     | <p><i>accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente;</i></p> <p><i>limitare il consumo di nuovo suolo agricolo esterno al sistema insediativo convertendo la destinazione artigianale attribuita all'area dal previgente PRG (IU 57) prevedendo un nuovo intervento residenziale;</i></p> <p><i>potenziare la dotazione di servizi, spazi di uso pubblico e locali di aggregazione per l'abitato di Riotorto in connessione con il contiguo polo scolastico/sportivo.</i></p>                                            |
| DISPOSIZIONI GENERALI     | <p><i>Si prevede la realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale costituito da:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un nucleo principale, destinato a funzioni residenziali, di servizio e di interesse collettivo, collocato in posizione centrale all'AT e direttamente accessibile dalla viabilità esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi;</li> <li>- due villini isolati collocati lungo Via della Bonifica a saldatura dei nuclei edilizi esistenti;</li> <li>- spazi a verde attrezzato e a parcheggio nelle aree prospicienti la strada di</li> </ul> |



|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                           | <p>servizio alle scuole e agli impianti sportivi.</p> <p><i>Dovranno essere ricercati percorsi pedonali di collegamento tra l'insediamento di nuova previsione e l'abitato di Riotorto attraverso le aree del polo scolastico e sportivo esistente.</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b></p> | <p><i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i></p> <p><i>Volume massimo 7.500 mc</i></p> <p><i>N° alloggi max: 20 di 4 nei villini isolati</i></p> <p><i>SLP max totale mq. 2.500 di cui:</i></p> <p><i>SLP max residenziale: 1750 mq.</i></p> <p><i>SLP min servizi di interesse comune e commercio: 600 mq. ;</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                           | <p><i>Parametri urbanistici ed edilizi:</i></p> <p><i>altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici:</i></p> <p><i>2 piani fuori terra per i villini</i></p> <p><i>3 piani fuori terra per il nucleo edilizio a destinazione mista</i></p> <p><i>tipologia edilizia ammessa:</i></p> <p><i>villini isolati (limitatamente agli edifici previsti lungo Via della Bonifica);</i></p> <p><i>in linea/a schiera/a piastra/ a corte per il complesso edilizio a destinazione mista;</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                           | <p><i>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</i></p> <p><i>residenziale</i></p> <p><i>commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)</i></p> <p><i>direzionale e servizi</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>DISPOSIZIONI NORMATIVE</b></p>                                                      | <p><i>criteri tipo-morfologici e progettuali:</i></p> <p><i>il complesso edilizio a destinazione mista (residenziale, commerciale e di servizio) dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati (edifici in linea, piastra, schiera, ecc.), in modo da determinare uno spazio di uso pubblico aperto sul fronte del polo scolastico/sportivo esistente e direttamente accessibile dalla viabilità pubblica;</i></p> <p><i>il suddetto complesso, pur richiamando l'impianto, le modalità di aggregazione e i materiali propri dei tradizionali complessi rurali potrà introdurre forme e linguaggi contemporanei;</i></p> <p><i>le aree di pertinenza dei villini dovranno essere caratterizzate da alberature perimetrali, in particolare si dovrà dare continuità al filare alberato sul fronte di Via della Bonifica;</i></p> <p><i>la nuova edificazione non dovrà comunque interessare le aree classificate a pericolosità elevata I3.</i></p> |

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                           | <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <p>lo spazio pubblico, antistante il nuovo complesso edilizio a destinazione mista, dovrà assumere le caratteristiche di una piazza e sarà accessibile mediante un percorso pedonale alberato che si diparte dalla viabilità pubblica esistente;</p> <p>requisiti funzionali:</p> <p>è ammesso un unico accesso carrabile al nuovo insediamento, che servirà sia i villini sia il nuovo complesso a destinazione mista, con ingresso dalla viabilità pubblica esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi;</p> <p>le autorimesse pertinenziali potranno essere ricavate:</p> <p>per i villini con garage fuori terra nelle relative corti di pertinenza;</p> <p>per il complesso edilizio a destinazione mista a livello interrato o fuori terra purché aggregate in un unico corpo di fabbrica;</p> |
| OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO | <p>sistemazione e cessione delle aree a verde attrezzato, per complessivi mq. 1.850;</p> <p>realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 1.950 mq. e delle relativa viabilità di accesso;</p> <p>realizzazione di percorsi di ciclo-pedonali di collegamento tra l'AT ed il complesso scolastico e sportivo;</p> <p>sistemazione e cessione della piazza antistante il nuovo complesso edilizio a destinazione mista di estensione pari a circa mq. 900;</p> <p>realizzazione e cessione di locali da destinare a funzioni di uso collettivo (centro civico, sede del quartiere, ecc.) pari a 600 mq.; il valore dei suddetti locali potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria;</p> <p>realizzazione di n.2 da riservare a canone concordato (taglio medio 80 mq slp).</p>                                                               |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI            | <p>L'area di trasformazione è interessata dai seguenti vincoli:</p> <p>-fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992</p> <p>Così come rappresentato nella tav. 6 del presente RU.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO            | <p>Trattandosi di un intervento posto ai margini dell'abitato e in continuità con il paesaggio rurale, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo nucleo edificato richiamando, come meglio specificato nella sezione delle disposizioni normative, le modalità di aggregazione dei tradizionali complessi rurali. Il progetto dovrà inoltre curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne che dovranno integrarsi e richiamare le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.</p>                                                                                                  |





|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b> | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In relazione alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione integrata degli effetti di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 e art. 36 L.R. 10/2010; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT la V.I.E. dovrà in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori:</li> </ul> <p><i>qualità architettonica e insediativa;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- capacità di integrazione con il paesaggio rurale.</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.2.16 AT42 - Località La Sdriscia

| <b>AT42 - Località La Sdriscia</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DESCRIZIONE</b>                 | <i>L'area di trasformazione, di estensione pari a circa 5.250 mq., è ubicata in territorio aperto, in loc. La Sdriscia. L'area è pianeggiante, contigua ad un nucleo abitato, e risulta in gran parte occupata da un capannone dismesso, in precedenza utilizzato per lo stoccaggio di prodotti agricoli (cereali).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OBIETTIVI e FINALITA'</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- non consentire la prosecuzione di attività di trasformazione prodotti agricoli in prossimità di un nucleo abitato;</li> <li>- promuovere la riqualificazione dell'area attraverso un intervento di parziale rinaturalizzazione e di ricucitura del nucleo rurale esistente;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>       | <p><i>Si prevede la complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area mediante:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totale demolizione del fabbricato produttivo esistente;</li> <li>- parziale rinaturalizzazione dell'area in continuità con il territorio rurale</li> <li>- realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale da collocare in prossimità del nucleo abitato esistente.</li> </ul> <p><i>Potranno essere realizzate strutture ombreggianti a protezione dei posti auto a servizio delle abitazioni, da collocare nell'area di pertinenza del nuovo fabbricato.</i></p> <p><i>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</i></p> |
| <b>DIMENSIONAMENTO,</b>            | <i>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE | <p>N° alloggi max: 10 (taglio minimo 60 mq.)</p> <p>SLP max totale mq. 750</p> <p>SC max per posti auto mq. 150</p> <p>superficie minima suolo da rinaturalizzare (parco agricolo): mq. 2100</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                            | <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <p>altezza massima (Hmax) per il nuovo edificio:</p> <p>2 piani fuori terra</p> <p>tipologia edilizia ammessa: vedi disposizioni normative specifiche;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                            | <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <p>residenziale</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| DISPOSIZIONI NORMATIVE                                     | <p>criteri tipo-morfologici e progettuali:</p> <p>il nuovo fabbricato dovrà essere collocato in prossimità del nucleo abitato esistente, riproponendone i rapporti spaziali nelle proporzioni dei corpi di fabbrica esistenti e nelle relazioni con gli altri fabbricati;</p> <p>il nuovo fabbricato, pur richiamando l'impianto, le proporzioni, l'articolazione dei volumi, i rapporti tra vuoti e pieni, ed i materiali propri dei tradizionali edifici rurali potrà introdurre forme e linguaggi contemporanei;</p> <p>il nuovo edificio residenziale dovrà prevedere elementi di distribuzione comune agli alloggi (scale interne/esterne/ballatoi) ispirandosi ai tradizionali fabbricati rurali, al fine di evitare l'effetto seriale della tipologia a schiera;</p> <p>requisiti funzionali:</p> <p>le aree di pertinenza del nuovo fabbricato dovranno essere rinaturalizzate per un superficie di almeno 2100 mq, con riproposizione di colture agricole (oliveto o altra coltura); le restanti aree saranno sistemate a giardino/corte comune con esclusione di suddivisioni e partizioni legate alle diverse unità immobiliari.</p> |
| 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI             | <p>L'area di trasformazione non è interessata da vincoli né da invarianti strutturali di PS.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO             | <p>Trattandosi di un intervento posto ai margini di un nucleo rurale e in continuità con il paesaggio agricolo di pianura, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo nucleo edificato richiamando, come meglio specificato nella sezione delle disposizioni normative, le modalità di aggregazione e le proporzioni dei tradizionali fabbricati rurali. Il progetto dovrà inoltre curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne che dovranno integrarsi e</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <i>richiamare le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE | <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p><i>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.</i></p> <p><i>Condizioni alla trasformazione:</i></p> <p><i>In relazione alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione integrata degli effetti di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005 e art. 36 L.R. 10/2010; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT la V.I.E. dovrà in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori:</i></p> <p><i>qualità architettonica e insediativa</i></p> <p><i>capacità di integrazione con il paesaggio rurale</i></p> |

#### 4.3 Ambito produttivo artigianale Torre del Sale - D.5.10

Ai fini della Valutazione di incidenza si considera anche l'Ambito D.5.10 - Ambito produttivo artigianale Torre del Sale. Nel precedente Piano quest'area era classificata come *D1.1 - Industria energetica*. In tale ambito era ammessa la prosecuzione dell'attività di produzione energetica mentre non erano ammessi cambiamenti tecnologici e produttivi che comportassero un aggravio dell'impatto ambientale. Per gli impianti ed i manufatti esistenti erano ammessi solamente interventi a carattere manutentivo o interventi finalizzati a migliorare le prestazioni ambientali del ciclo produttivo nonché le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro. Non era invece ammessa la realizzazione di nuovi impianti a fini energetici.

Il Nuovo Piano prevede un cambio di destinazione d'uso per le aree sottoutilizzate comprese tra il Fosso Cosimo e la centrale termoelettrica ENEL di Torre del Sale, che nel nuovo Piano sono classificate come D.5.10 - *Ambito produttivo artigianale Torre del Sale*. In tale ambito, è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive di tipo cantieristico o comunque connesse alla filiera nautica; è invece escluso l'insediamento di attività commerciali. Viene inoltre specificato che i nuovi edifici produttivi dovranno essere caratterizzati da soluzioni architettoniche e costruttive di qualità ed innovative appropriate al contesto industriale ed alla collocazione dell'area in prossimità della fascia costiera.

Nel Piano viene, inoltre, specificato che i nuovi edifici produttivi dovranno essere caratterizzati da soluzioni architettoniche e costruttive di qualità ed innovative appropriate al contesto industriale ed alla collocazione dell'area in prossimità della fascia costiera. Dovranno anche essere adottate soluzioni orientate alla sostenibilità ambientale dell'intervento, quali:

- misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili);
- soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...);
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili privilegiando soluzioni integrate con gli edifici e gli impianti di nuova realizzazione;
- adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.

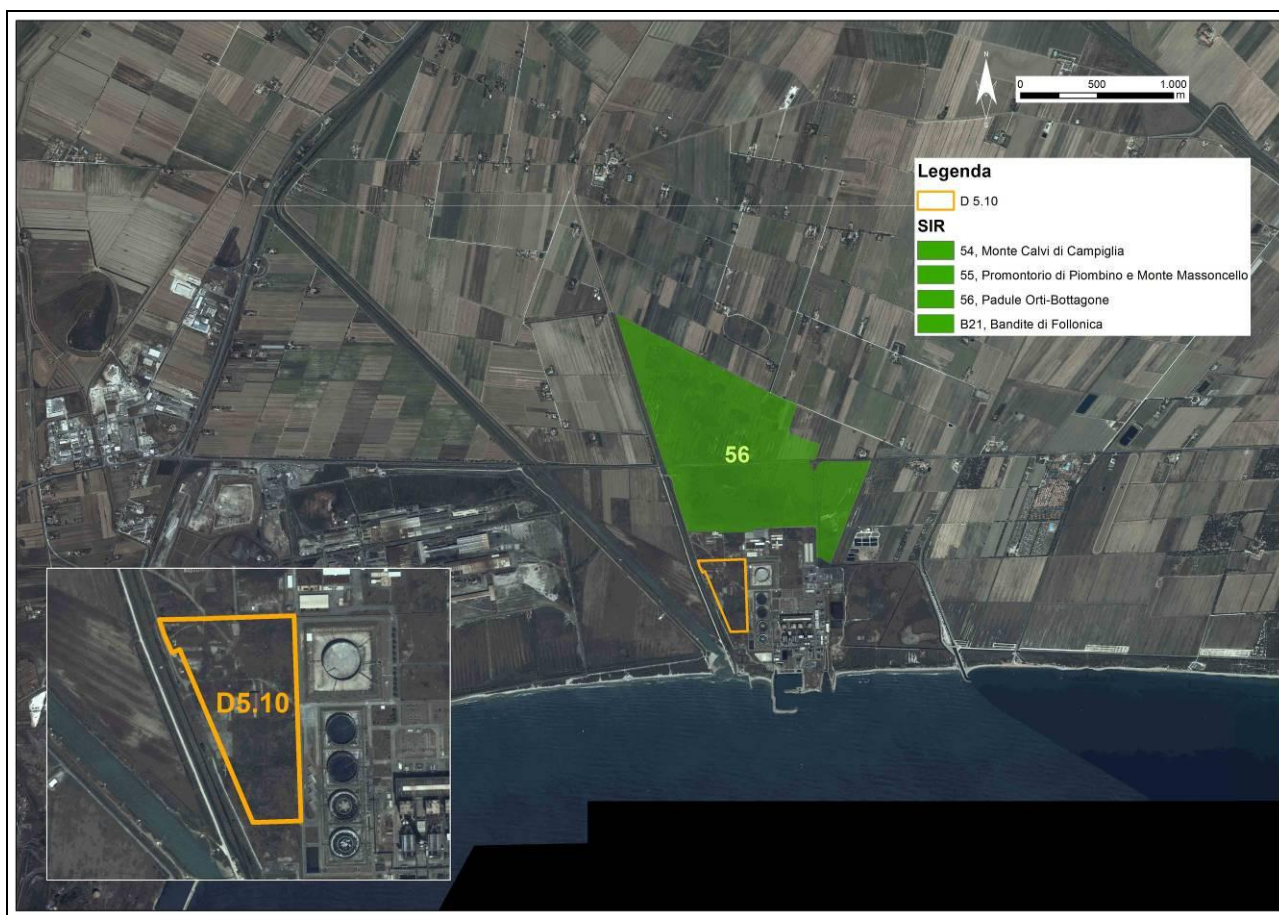


Figura 4-3. Carta di inquadramento dell'Ambito D5.10.



## 5 VALUTAZIONE DI SCREENING

Questo paragrafo contiene la valutazione di screening dei potenziali effetti che le nuove previsioni del Piano Strutturale, con particolare riferimento alle aree di trasformazione e all' ambito produttivo artigianale Torre del Sale (D.5.10), potrebbero avere sugli obiettivi di conservazione dei SIR compresi all'interno del Comune di Piombino o ad esso limitrofi.

I SIR che sono stati presi in considerazione ai fini della Valutazione di incidenza sono:

- ✓ SIR 055 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello;
- ✓ SIR 056 - Padule Orti - Bottagone
- ✓ SIR B21 - Bandite di Follonica.

I suddetti SIR coincidono o comprendono i seguenti Siti Natura 2000:

- ✓ SIR 055 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello: coincide con l'omonimo SIC IT5160009;
- ✓ SIR 056 - Padule Orti - Bottagone: coincide con l'omonimo SIC/ZPS IT5160010;
- ✓ SIR B21 - Bandite di Follonica: comprende la ZPS IT51A0004 - Poggio Tre Cancelli.

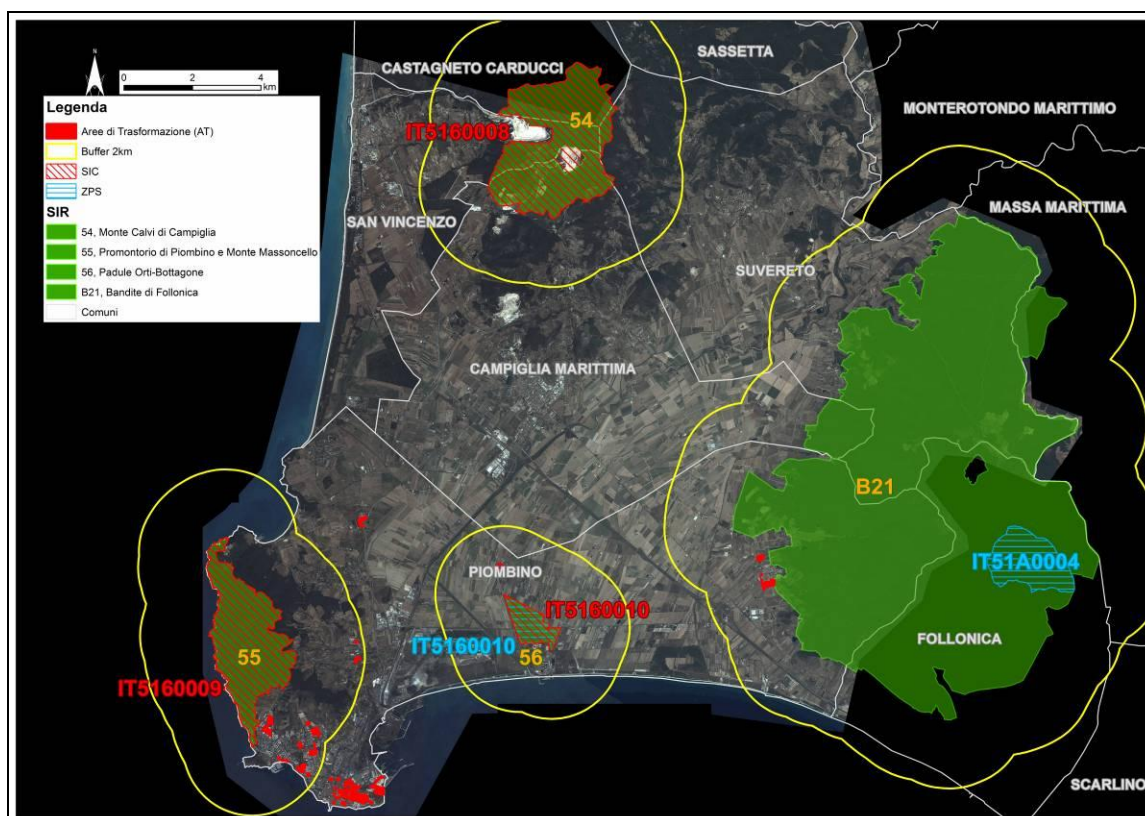


Figura 5-1. SIR, e Siti Natura 2000 e Aree di trasformazione.

Nella tabella seguente sono riportate le distanze delle AT oggetto di studio, ovvero quelle comprese all'interno di un buffer di 2 km dai SIR.

| SIR                                                     | Area di Trasformazione | distanza minima dai SIR |
|---------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| IT5160009 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello | AT 25                  | 1,7 km                  |
|                                                         | AT 26                  | 1,6 km                  |
|                                                         | AT 27                  | 1,5 km                  |
|                                                         | AT 28                  | 1,2 km                  |
|                                                         | AT 29                  | 750 m                   |
|                                                         | AT 30                  | 900 m                   |
|                                                         | AT 31                  | 200 m                   |
|                                                         | AT 32                  | 300 m                   |
|                                                         | AT 33                  | 1,4 km                  |
|                                                         | AT 35                  | 1,8 km                  |
|                                                         | AT 36                  | 3,6 km                  |
|                                                         | AT 34                  | 1,5 km                  |
| IT51A0102 - Bandite di Follonica                        | AT 39                  | confinante              |
|                                                         | AT 40                  | 400                     |
|                                                         | AT 41                  | 180 m                   |
| IT5150010 Padule Orti - Bottagone                       | AT 42                  | 800 m                   |

**Tabella 5-1. Distanze minime delle Aree di trasformazione dai SIR.**

In generale si evidenzia che le trasformazioni previste dal Piano non interessano direttamente il territorio dei SIR e pertanto non determineranno eliminazione di esemplari di specie floristiche di interesse comunitario, eliminazione o riduzione delle superfici di habitat d'interesse comunitario né comporteranno l'uso di risorse naturali presenti nei siti. La valutazione verterà, quindi, sugli eventuali effetti indiretti, da riferirsi principalmente alle specie faunistiche di importanza comunitaria.

Di seguito è presentata la stima della significatività dell'incidenza per ciascuna area di trasformazione.

## 5.1 AT25 - Campetto L.re MARCONI

L'area si estende tra Viale Michelangelo, L. mare Marconi e Via de Sanctis, misura circa 4100 mq ed è interamente di proprietà pubblica. Presenta una considerevole acclività (con quote altimetriche assolute s.l.m. ricomprese tra +28 e +36 metri), che costituisce un naturale punto di belvedere sul mare e l'Isola d'Elba (Figura 5-2, Figura 5-3).

Gli obiettivi e finalità sono:

- riqualificazione dell'area con spazi pubblici attrezzati e dotazioni di quartiere;
- incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio delle abitazioni esistenti nell'ambito urbano interessato.

Si prevede la riqualificazione complessiva dell'area da sistemare con spazi pedonali ombreggiati ed attrezzati per il godimento della vista panoramica, ed un campetto sportivo a servizio del quartiere. Nel volume ricavabile tra la quota di Viale Michelangelo e quella sottostante di Viale Marconi si prevede la creazione di autorimesse private, con accesso da L.mare Marconi.

L'area è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come *tessuto urbano ad assetto recente*.

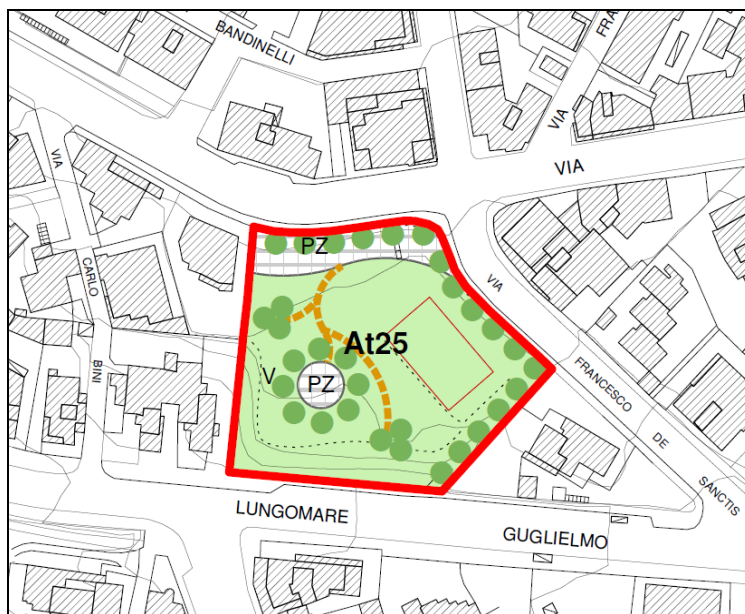
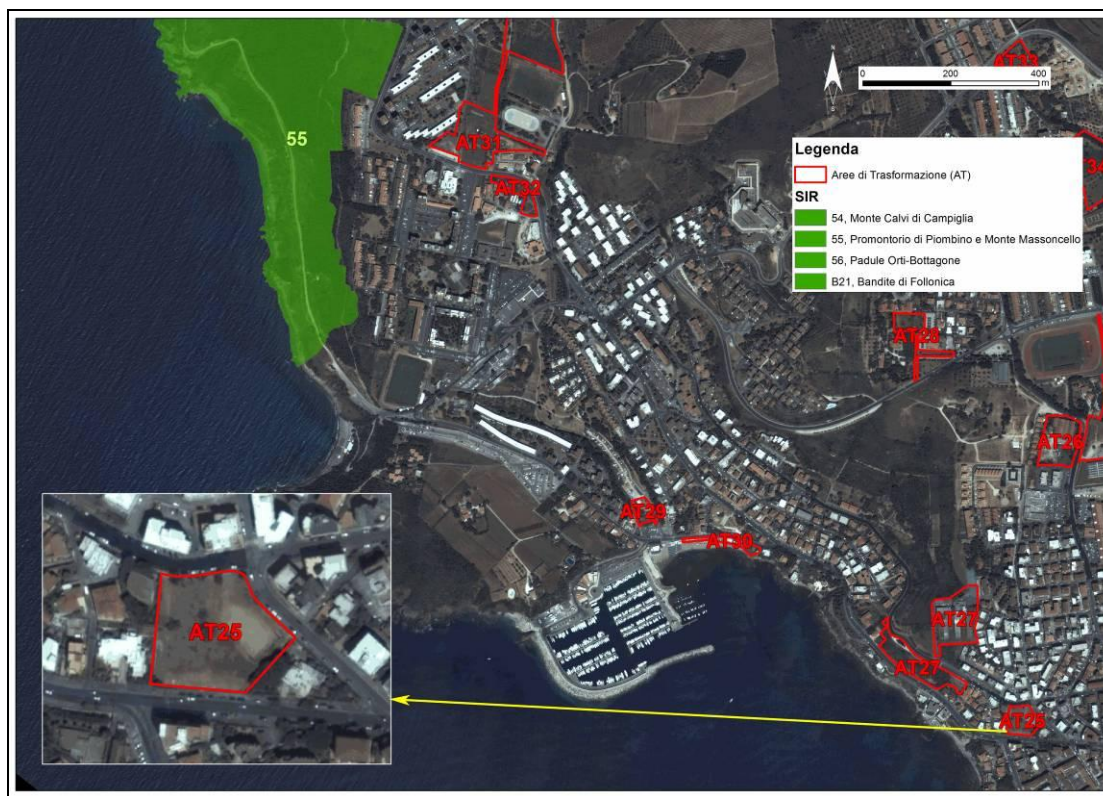


Figura 5-2. AT 25. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:1.000). (Legenda: V-verde pubblico, Pz piazza strada pedonale pubblica).





**Figura 5-3. Inquadramento territoriale AT25.**

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 25 è situata all'interno del tessuto insediativo del Comune di Piombino, in un'area libera racchiusa tra vie di comunicazione importanti: a sud il Lungomare Guglielmo Marconi, a nord e nord-est via Francesco de Sanctis e via 25 Aprile. Inoltre a ovest e est confina con aree residenziali.

L'AT 25, come evidenziato nella tabella seguente, dista 1,8 km dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, 7,2 km dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone e 14,5 km dal SIR B21 - Bandite di Follonica.

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 25                          | 1,8 km                  | 7,2 km | 14,5 km |

**Tabella 5-2. Distanza dell'AT 25 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

L'area è attualmente di scarso interesse dal punto di vista naturalistico, per la sua bassa qualità ecologica e a causa della sua localizzazione in un contesto fortemente urbanizzato. L'intervento di trasformazione è di limitato impatto ambientale dal punto di vista dell'occupazione di suolo e del disturbo, dato che l'area è di piccole dimensioni e sarà prevalentemente dedicata alla realizzazione di



spazi pubblici attrezzati e dotazioni di quartiere e, in percentuale minore, di parcheggi a servizio delle abitazioni esistenti nell'ambito urbano interessato.

Dal punto di vista della possibile incidenza dell'intervento sul SIR 55, situato a 1,8 km, si valuta, quindi, che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà, una sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel sito, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da non determinare né effetti significativi sugli habitat e sulle specie tutelate né possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 25, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.2 AT26 - Ex Magazzini Aurelia

L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca del Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale pari a 8840 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso; l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di superficie territoriale pari a 8300 mq, ineditato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale (Figura 5-4, Figura 5-5).

Gli obiettivi e finalità consistono in:

- delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio;
- accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano;
- creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.

Si prevede, inoltre, la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio. Nella riorganizzazione dell'area è anche prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico.

L'AT 26 è attualmente classificata, sulla base Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo, in particolare: *tessuto urbano ad assetto indefinito* (AT26 - di sinistra) e *tessuto insediativo specialistico e tessuto urbano ad assetto recente* (AT26 - di destra) (Figura 5-6).

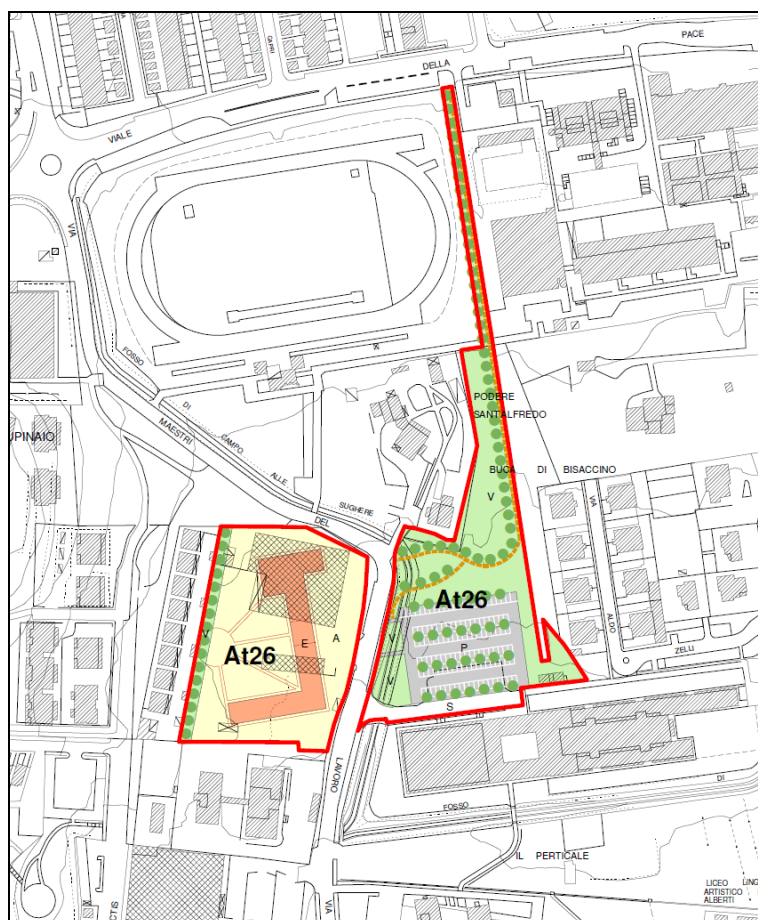


Figura 5-4. AT 26. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:1.000). (Legenda: V-verde pubblico, P-parcheggio pubblico, A- area insediabile per edifici, E edificio).



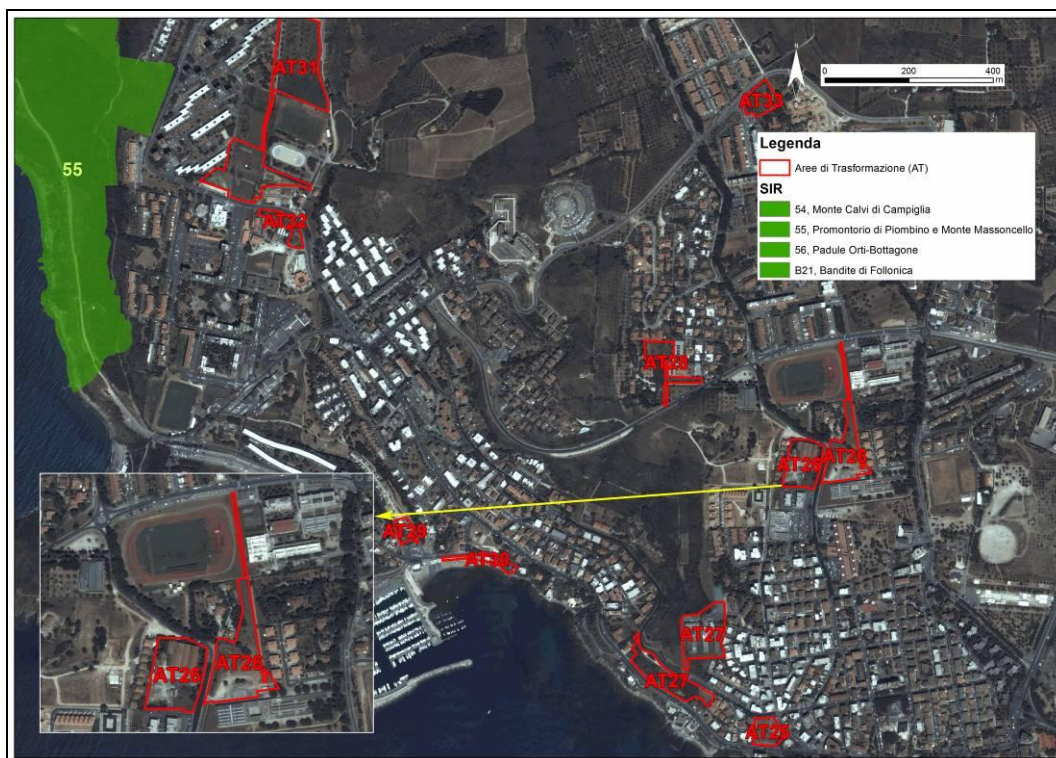


Figura 5-5. Inquadramento territoriale AT26.

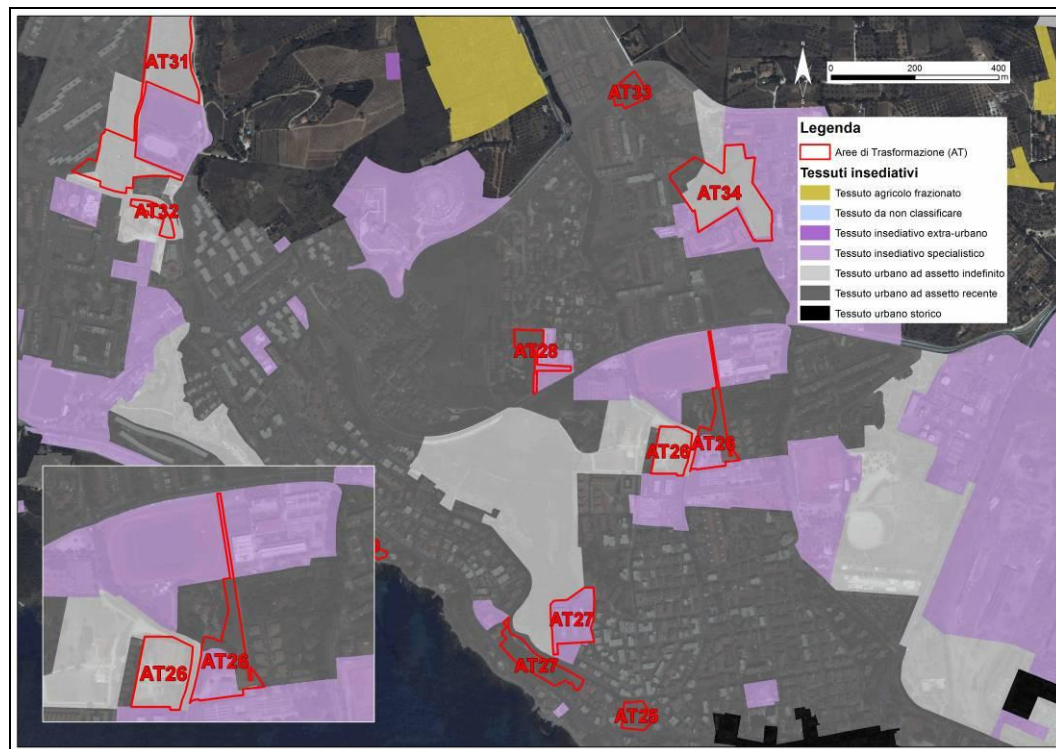


Figura 5-6. Inquadramento territoriale AT26 e relazione con il tessuto insediativo.

Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 26, come evidenziato nella tabella seguente, dista 1,6 km dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, 6,8 km dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone e 14,4 km dal SIR B21 - Bandite di Follonica ed è localizzata in un ambito già densamente urbanizzato.

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 26                          | 1,6 km                  | 6,8 km | 14,4 km |

**Tabella 5-3. Distanza dell'AT 26 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

Per quanto riguarda l'AT26-destra, attualmente non edificata, si valuta, che la trasformazione destinata alla realizzazione di aree a verde e parcheggi, non determini la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario tutelate dai SIR 55 (il più prossimo), né la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso, in quanto la trasformazione riguarda un'area di dimensioni relativamente piccole, di scarso interesse dal punto di vista naturalistico ed inserita in un contesto fortemente urbanizzato. Per tali ragioni, si valuta non significativo anche il possibile incremento del disturbo. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, in considerazione della notevole distanza tra i SIR e l'AT, si valuta, inoltre, che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel sito.

L'AT26-sinistra è attualmente occupato da un fabbricato produttivo dismesso, per cui la trasformazione che prevede la realizzazione di attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario tutelate dal SIR 55 (il più prossimo), né la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Inoltre l'ambito è situato ad una distanza significativa dai SIR 56 e B21 (rispettivamente 6,8 km e 14,4 km), per cui si può ragionevolmente ritenere che non si determineranno effetti di disturbo per le specie tutelate da tali SIR.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'Area di trasformazione 26, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.3 AT27 - ITC Einaudi

L'area comprende il complesso scolastico Einaudi di proprietà provinciale, attualmente sede dell'istituto tecnico commerciale. Il complesso, risalente ai primi anni '70 è articolato in più corpi di fabbrica a livelli sfalsati e collocato sulle pendici collinari di Poggio Mazzano.

L'AT comprende anche le aree a verde pubblico poste lungo Viale Marconi, per complessivi 8.400 mq. circa. Si tratta di aree già di proprietà comunale, in parte attrezzate, connotate dalla presenza di alberature di alto fusto (Figura 5-7).

Gli obiettivi della trasformazione sono (Figura 5-8):

- delocalizzazione dell'istituto tecnico superiore nei plessi scolastici del quartiere Montemazzano-San Rocco con l'obiettivo di determinare un unico polo scolastico integrato di facile accessibilità (sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati);



- valorizzazione del complesso immobiliare pubblico esistente, che in relazione alla collocazione di grande pregio panoramico e paesaggistico, si presta ad una riconversione per fini residenziali di alta qualità e/o ricettivi.

In particolare è prevista la riconversione funzionale dell'intero complesso scolastico per fini residenziali e/o ricettivi mediante interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione/ricostruzione e di parziale sopraelevazione. In alternativa si prevede un intervento di demolizione (totale o parziale) del complesso esistente, qualora la riconversione funzionale a fini residenziali o ricettivi dello stesso si dimostri di difficile realizzazione, previa valutazione della capacità di integrazione della nuova soluzione progettuale rispetto alle componenti paesaggistiche.

L'AT 27 ed è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo, in particolare le aree rientrano nel *tessuto urbano ad assetto recente* (AT27-verde pubblico) e nel tessuto insediativo specialistico e tessuto urbano ad assetto recente (AT27 - complesso scolastico Einaudi) (Figura 5-9).



Figura 5-7. Inquadramento territoriale AT27.

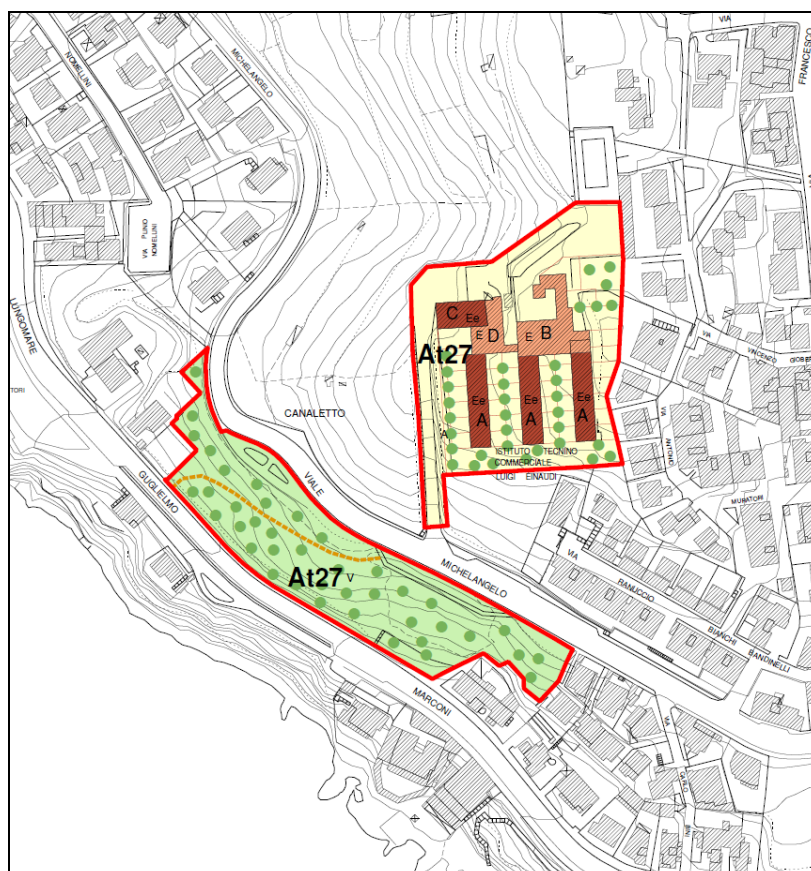
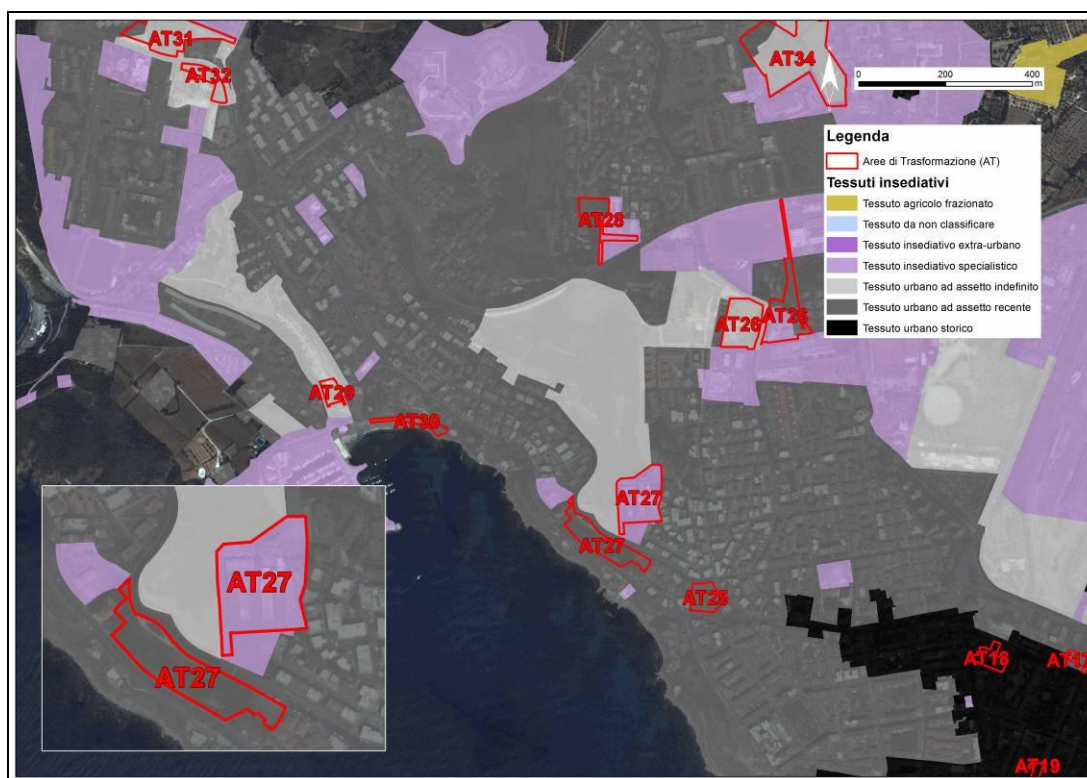


Figura 5-8. AT 27. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:1.000). (Legenda: V-verde pubblico, A- area insediabile per edifici, E edificio, Ee - Edificio esistente).





**Figura 5-9. Inquadramento territoriale AT27 e relazione con il tessuto insediativo.**

#### Stima della significatività dell'incidenza

La parte di AT 27 destinata a verde pubblico è compresa tra il Lungomare Guglielmo Marconi e Viale Michelangelo e confina a nord-ovest e a sud-est con aree residenziali. L'area dell'AT dove si trovano gli edifici del complesso scolastico Einaudi confina a nord e ad ovest e a sud e sud-ovest con *sistemi colturali e particellari complessi* (codice 242 - CLC)<sup>4</sup> e con aree residenziali ad est e sud-est.

La trasformazione che interessa le due aree classificate AT27 mantiene sostanzialmente invariata la tipologia di uso del suolo e la superficie di occupazione delle stesse. Infatti, la parte di AT che affaccia sul Lungomare è già oggi un'area a verde pubblico in parte attrezzata e connotata dalla presenza di alberature di alto fusto, mentre l'area dove è attualmente situato il complesso scolastico Einaudi è interessata da interventi di riconversione funzionale per fini residenziali e/o ricettivi. L'AT è inoltre inserita in un contesto densamente urbanizzato e localizzata ad una significativa distanza sia dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, il più vicino (distanza: 1,5 km), sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 7,2 km) e dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,3 km).

<sup>4</sup> Fonte: Corine Land Cover 2006, scala 1:100.000

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 27                          | 1,5 km                  | 7,2 km | 14,3 km |

**Tabella 5-4. Distanza dell'AT 27 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

Su tali basi si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, il più vicino (distanza: 1,5 km), né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla trasformazione, che interessa un'area di piccole dimensioni e in considerazione della distanza che li separa e del contesto fortemente urbanizzato in cui è inserita.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da non determinare effetti significativo sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi legati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT 27, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

#### 5.4 AT28 - Loc. Montemazzano

L'intervento si colloca al margine sud del quartiere di Montemazzano e interessa aree per un'estensione complessiva pari a 4.580 mq (Figura 5-10), attualmente libere.

L'obiettivo dell'intervento è (Figura 5-11):

- la realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del tessuto residenziale esistente (i manufatti preesistenti all'interno dell'area dovranno essere demoliti);
- il miglioramento dell'accessibilità al settore meridionale del quartiere di Montemazzano, mediante la realizzazione di un nuovo collegamento da Via della Pace adeguamento delle dotazioni a verde pubblico attrezzato.

L'AT 28 ed è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo (Figura 5-12), in particolare le aree rientrano nel *tessuto urbano ad assetto recente* (e nel tessuto insediativo specialistico ed è situata margine sud del quartiere di Montemazzano, in prossimità di un'area coltivata a *sistemi colturali e particellari complessi* (codice 242 - CLC).

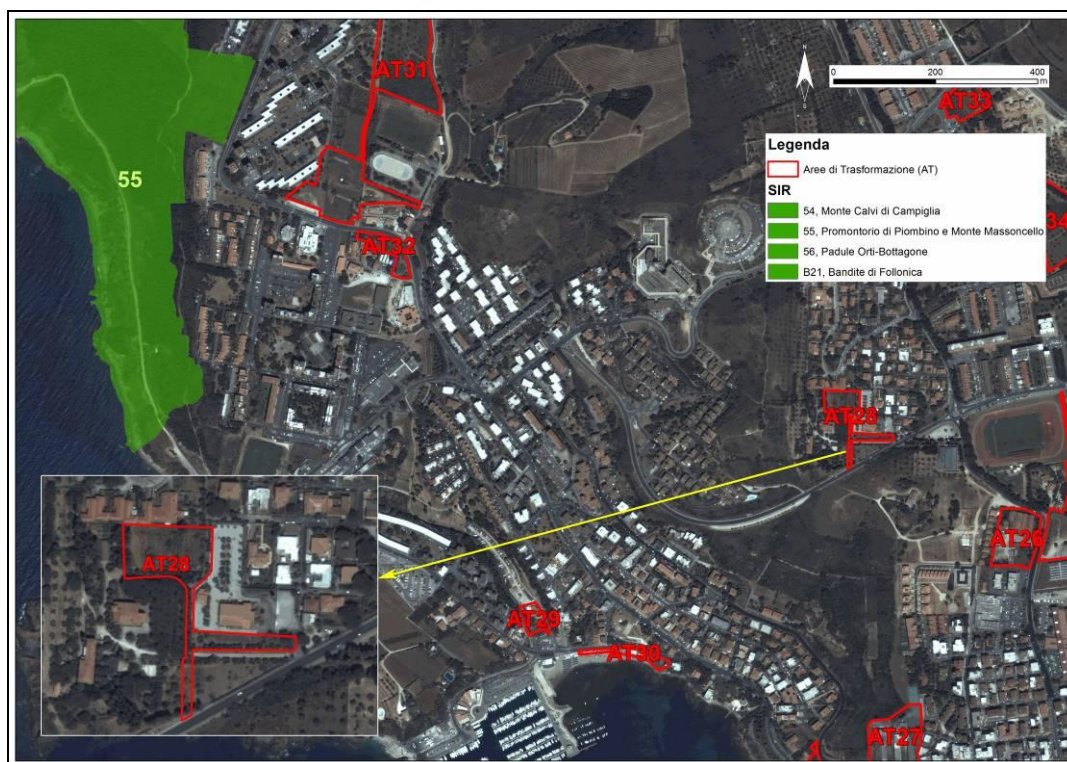


Figura 5-10. Inquadramento territoriale AT28.



Figura 5-11. AT 28. Fonte: Piano del Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: V-verde pubblico, A- area insediabile per edifici, E - edificio).





L'AT 28 è localizzata a 1,2 km di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 7,0 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,1 km).

**Tabella 5-5. Distanza dell'AT 28 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

PAGINA 87 / 135



Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da scongiurare qualunque effetto significativo sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT 28, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.5 AT29 - Vallone Salivoli

L'area si attesta su Via Salivoli in corrispondenza dell'accesso pedonale al "Vallone". Comprende un impianto tecnologico comunale dismesso ed alcuni fabbricati di proprietà privata (la sede della Lega Navale ed una civile abitazione) (Figura 5-13).

L'obiettivo della trasformazione è (Figura 5-14):

- complessiva riqualificazione e riconversione funzionale dell'area, collocata in prossimità della spiaggia e in testata all'area verde del Vallone, al fine di realizzarvi una struttura turistico-ricettiva di modesta entità;
- delocalizzazione delle funzioni incongrue esistenti (sede Lega Navale) e demolizione degli impianti pubblici dismessi (stazione sollevamento acque reflue).

L'AT 28 ed è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo (Figura 5-12), in particolare le aree rientrano nel *tessuto urbano ad assetto indefinito*.



Figura 5-13. Inquadramento territoriale AT29.

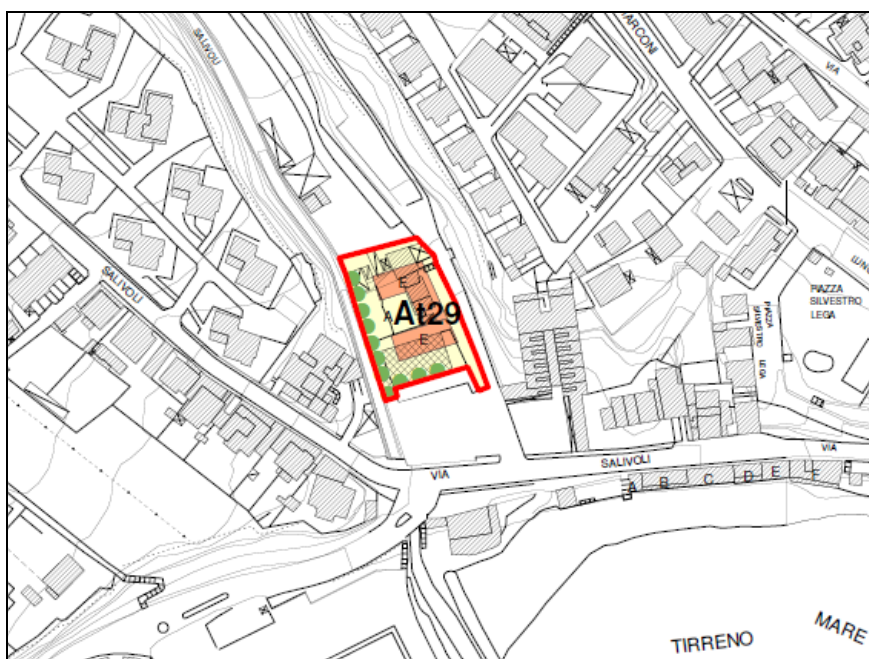


Figura 5-14. AT 29. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: V-verde pubblico, A-area insediabile per edifici, E edificio).



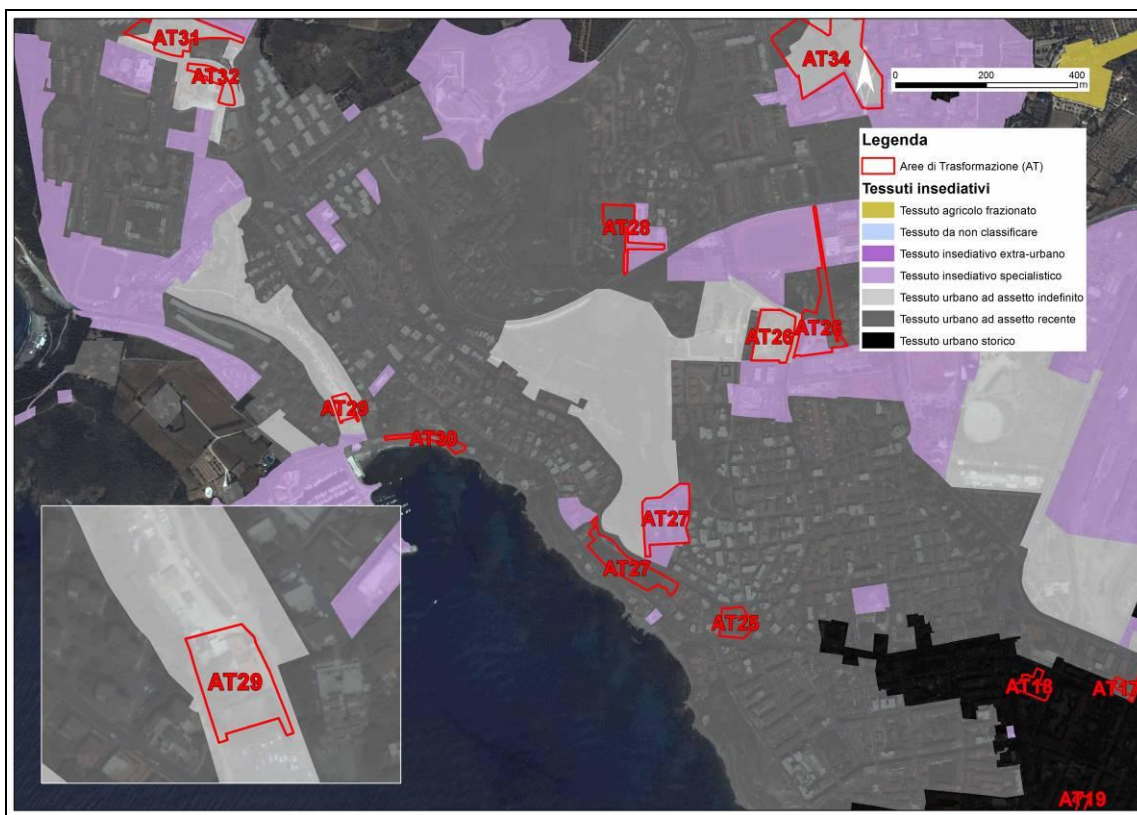


Figura 5-15. Inquadramento territoriale AT29 e relazione con il tessuto insediativo.

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 29 è localizzata a 750 m di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, e separata da esso da un tessuto insediativo denso, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 7,8 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,9 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 29                          | 750 m                   | 7,8 km | 14,9 km |

Tabella 5-6. Distanza dell'AT 29 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.

Dato che l'area, attualmente, comprende un impianto tecnologico comunale dismesso ed alcuni fabbricati di proprietà privata, e la trasformazione prevede la riqualificazione e riconversione funzionale dell'area a scopi turistico-ricettivi, si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, il più



vicino (distanza: 750 m), né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla trasformazione, che interessa un'area di piccole dimensioni e in considerazione del contesto fortemente urbanizzato in cui è inserita.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da non determinare effetti significativi sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT 29, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

## 5.6 AT30 - Waterfront Salivoli

L'area comprende il fronte edificato che si affaccia sulla spiaggia e il golfo di Salivoli. Il fronte si presenta, sotto il profilo formale ed architettonico, eterogeneo e frammentario comprendendo immobili di origine e tipologia diversa, altezza variabile tra uno e quattro livelli fuori terra e alcuni "vuoti" rimasti ineditati (Figura 5-16).

Gli obiettivi della trasformazione consistono nel (Figura 5-17):

- ridefinire l'immagine del waterfront di Salivoli sotto il profilo architettonico e formale superando le attuali condizioni di degrado e frammentarietà;
- accrescere la ricettività turistica urbana in un'area di particolare pregio ed attrattività (affaccio diretto sulla spiaggia e il mare, prossimità al porto turistico di Salivoli);
- favorire la creazione di tipologie ricettive del tipo "albergo diffuso" e le possibili sinergie con le altre strutture ricettive previste nell'ambito di Salivoli (AT 27).

L'AT 30 ed è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo, in particolare le aree rientrano nel *tessuto urbano ad assetto recente*.



Figura 5-16. Inquadramento territoriale AT30.

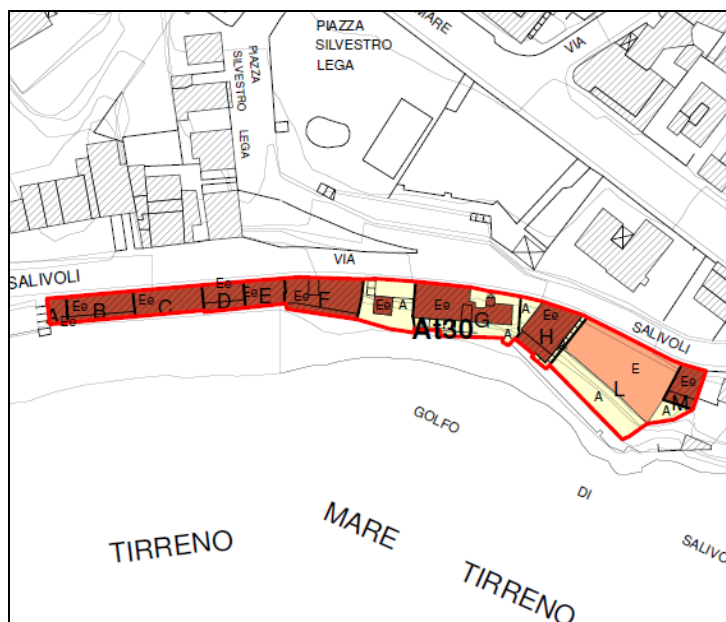


Figura 5-17. AT 30. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A- area insediabile per edifici, E - edificio, Ee - Edificio esistente).

### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 30 è localizzata a 900 m di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, e separata da esso da un tessuto insediativo denso, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 7,6 km), che dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,7 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 30                          | 900 m                   | 7,6 km | 14,7 km |

**Tabella 5-7. Distanza dell'AT 30 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

Dato che si tratta di un'area già ampiamente artificializzata e l'unica nuova edificazione prevista - su un'area attualmente incolta - è il fabbricato L, si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55 e che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalle nuove previsioni di piano, considerando che il contesto è densamente urbanizzato.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da scongiurare qualunque effetto significativo sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 30, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

## **5.7 AT31 - Area Sportiva Loc. Ghiaccioni**

L'Area di Trasformazione si articola in due ambiti collocati tra l'insediamento residenziale dei Ghiaccioni ad ovest - riconosciuto come invariante strutturale nel P.S. d'Area e che il Regolamento Urbanistico individua quale "impianto urbano di particolare valore identitario" - e la strada Piombino-S. Quirico ad est. Si tratta di una vasta area, in prevalenza di proprietà comunale, pari a 39.200 mq, in leggero declivio. In particolare la zona posta lungo la strada denominata Piombino-S. Quirico, di circa 23.100 mq, è contigua al complesso esistente del pattinodromo e del campo di rugby; l'area più prossima all'insediamento residenziale dei Ghiaccioni, di circa 16.100 mq, è invece libera da impianti e costruzioni (Figura 5-18).

Gli obiettivi della trasformazione sono i seguenti (Figura 5-19):

- potenziamento del polo sportivo esistente, che dovrà ulteriormente accrescere la funzione di servizio per il settore urbano occidentale, con ulteriori attrezzature sportive e ludico ricreative;
- potenziamento delle dotazioni di parcheggio esistenti, a servizio del complesso sportivo,
- potenziamento della percorribilità pedonale e ciclabile.

Si prevede nell'area posta a nord dell'AT:



- la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche attraverso il potenziamento degli impianti sportivi esistenti. Più precisamente si prevede;
- la realizzazione di un campo di rugby ausiliario ed i relativi servizi;
- un nuovo complesso sportivo che potrà ospitare campi da tennis, campi da gioco polifunzionali (basket, volley, calcetto, ecc.) palestre ed i relativi servizi;
- l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente posto all'estremità nord dell'AT, con accesso dalla strada Piombino-S. Quirico.

Si prevede inoltre nell'area posta a sud dell'AT:

- la realizzazione di un ulteriore complesso ludico-sportivo, integrato con servizi di accoglienza, ristorazione, alla persona (quali centro benessere, centro fisioterapico, studi medici, ecc.) nonché piccoli esercizi commerciali attinenti alle funzioni sportive e ricreative. Il complesso sarà integrato con ulteriori dotazioni di parcheggio pubblico in ampliamento di quelli esistenti.

L'AT 31 ed è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo, in particolare le aree rientrano nel *tessuto urbano ad assetto indefinito* (Figura 5-20).

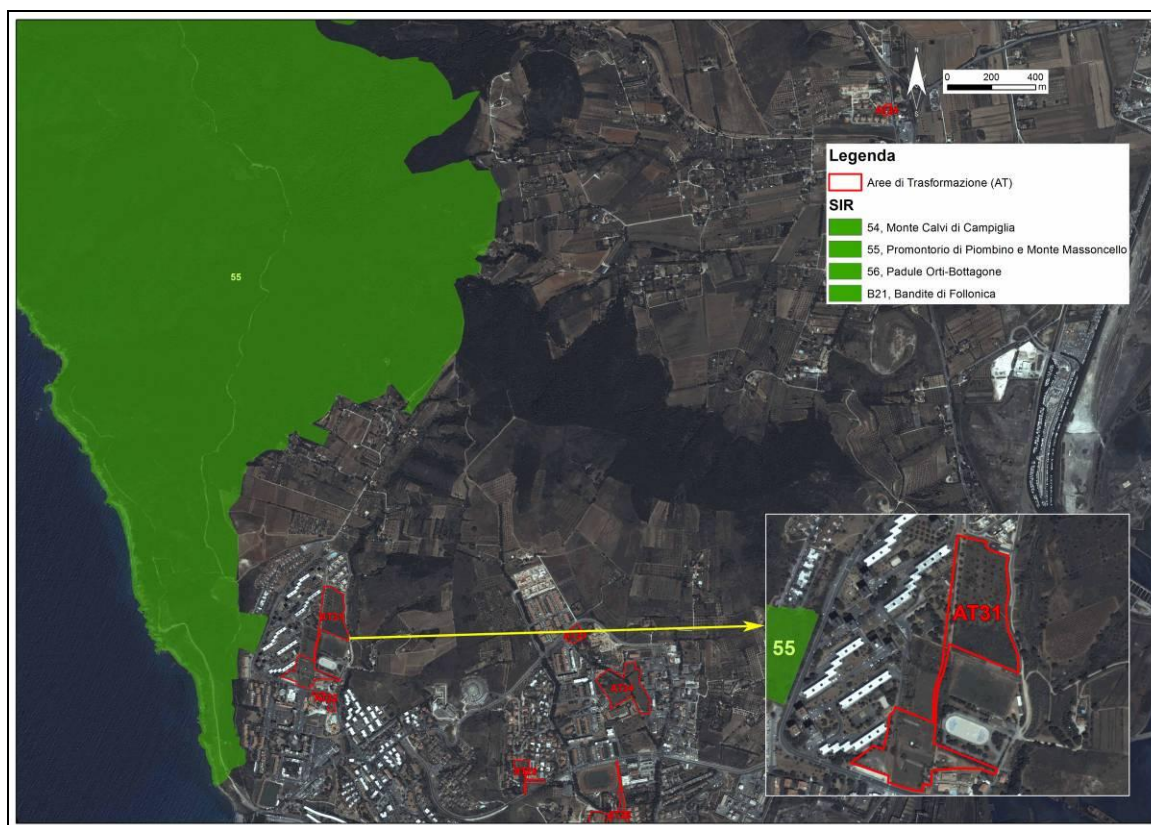


Figura 5-18. Inquadramento territoriale AT31.



Figura 5-19. AT 31. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A- area insediabile per edifici, E - edificio, P-parcheggio pubblico, Pz piazza strada pedonale pubblica).



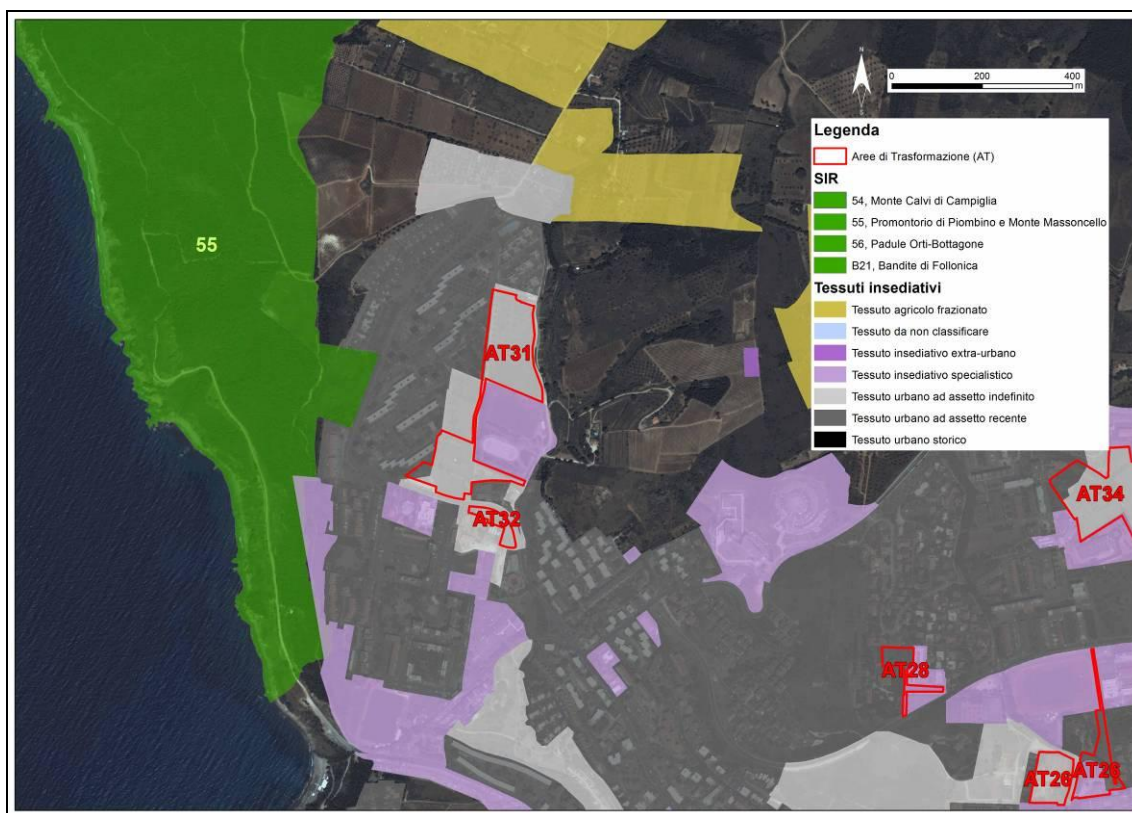


Figura 5-20. Inquadramento territoriale AT31 e relazione con il tessuto insediativo.

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 31 è localizzata a 200 m di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, e separata da esso da un tessuto insediativo denso, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 7,6 km), che dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,7 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 31                          | 200 m                   | 7,6 km | 14,6 km |

Tabella 5-8. Distanza dell'AT 31 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.

L'AT31-nord è classificata dal Corine Land Cover come *sistemi colturali e particellari complessi* (codice 242 - scala 1:100.000), mentre l'area AT31-sud è classificata come *zona residenziale a tessuto discontinuo e rado* (codice 112 -scala 1:100.000). Per la sua vicinanza al SIR 55, l'AT potrebbe svolgere alcune funzioni ecologiche (ad esempio potrebbe essere utilizzata come sito d'alimentazione) per alcune specie di fauna del sito.

Pertanto si valuta che la trasformazione prevista possa determinare un'interferenza negativa in termini di sottrazione di habitat e riduzione della funzionalità ecologica del territorio. Tenuto conto, però, della localizzazione dell'area all'interno di una zona fortemente antropizzata, che la separa dal SIR, delle sue



caratteristiche in rapporto alle esigenze ecologiche delle specie segnalate nel sito, della presenza nel territorio circostante di altre aree a maggiore naturalità e vocazionalità faunistica, si valuta che l'AT 31 non svolga un ruolo significativo nelle dinamiche ecologiche del territorio e, in particolare, rispetto alle necessità trofiche e riproduttive di individui e popolazioni presenti all'interno del SIR 55. La trasformazione prevista non è tale, pertanto, da compromettere la sopravvivenza delle popolazioni faunistiche del SIR e i suoi obiettivi di conservazione. Si può, inoltre, ragionevolmente ipotizzare che l'utilizzo dell'area con finalità di tipo sportivo non determini un significativo incremento del disturbo antropico sul SIR 55.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, nè avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 31, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

## 5.8 AT32 - Località San Quirico

L'intervento si colloca nel settore ovest della città, lungo la Via di S.Quirico. L'ambito urbano in cui si colloca l'area è caratterizzato da un tessuto insediativo eterogeneo nel quale si ritrovano oltre ad un nucleo abitato di matrice rurale, sostanzialmente trasformato in epoca recente, edifici specialistici (palestra, edifici scolastici ecc.) ed un complesso residenziale di recente realizzazione. L'area d'intervento, di superficie pari a 3310 mq., è, attualmente, caratterizzata da verde allo stato naturale ed orti urbani (Figura 5-21).

Gli obiettivi della trasformazione consistono in:

- realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del nucleo di matrice rurale esistente;
- incremento delle dotazioni di verde pubblico a servizio del quartiere;
- riqualificazione del contesto edificato caratterizzato da frammentarietà del tessuto insediativo.

Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi (Figura 5-22):

- un nuovo insediamento residenziale attestato lungo la Via di S.Quirico, a delimitazione del nucleo edificato esistente;
- sistemazione di un'area a verde pubblico da riconnettere al sistema degli spazi pubblici esistenti (parcheggi e viabilità).

A seguito della trasformazione il 56 % (0,18 ettari) dell'AT sarà destinata a verde pubblico e il restante 44% (0,15 ettari) al nuovo insediamento residenziale.

L'AT 32 ed è attualmente classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come tessuto insediativo, in particolare le aree rientrano nel *tessuto urbano ad assetto indefinito* (Figura 5-23).

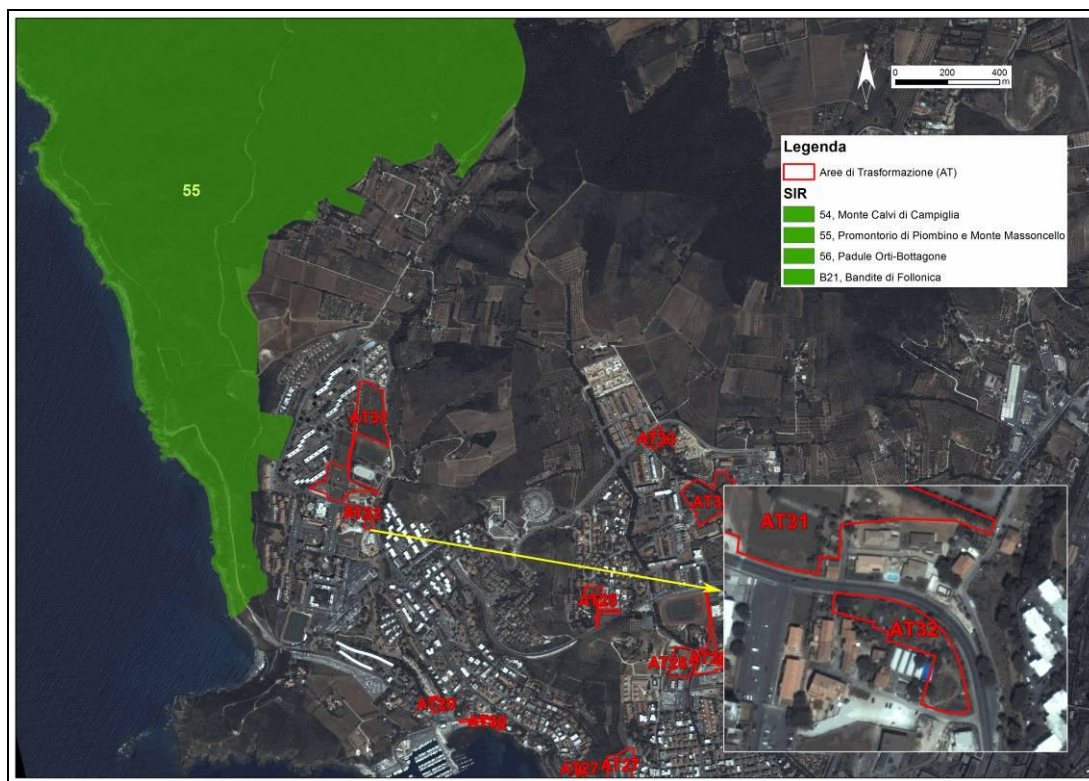


Figura 5-21. Inquadramento territoriale AT32.

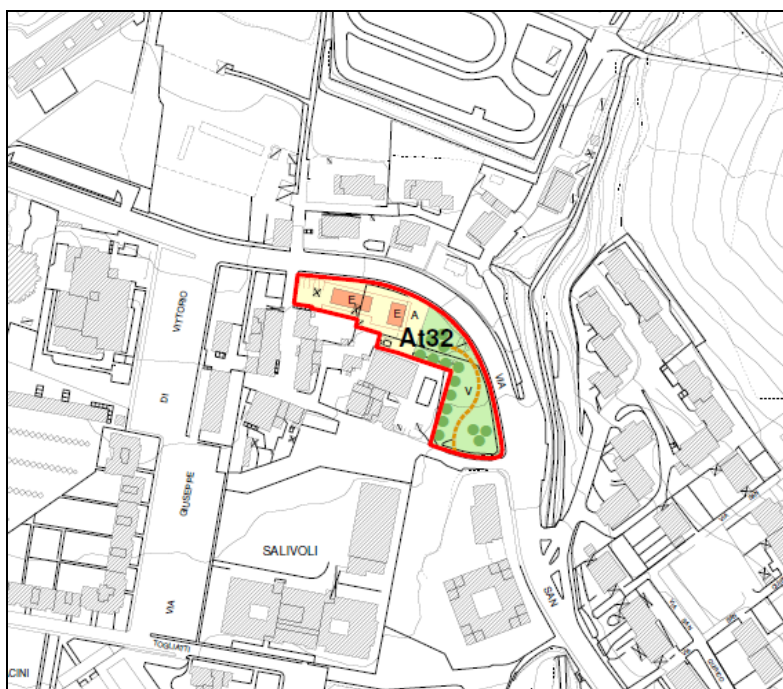


Figura 5-22. AT 32. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A- area insediabile per edifici, E - edificio, V-verde pubblico).



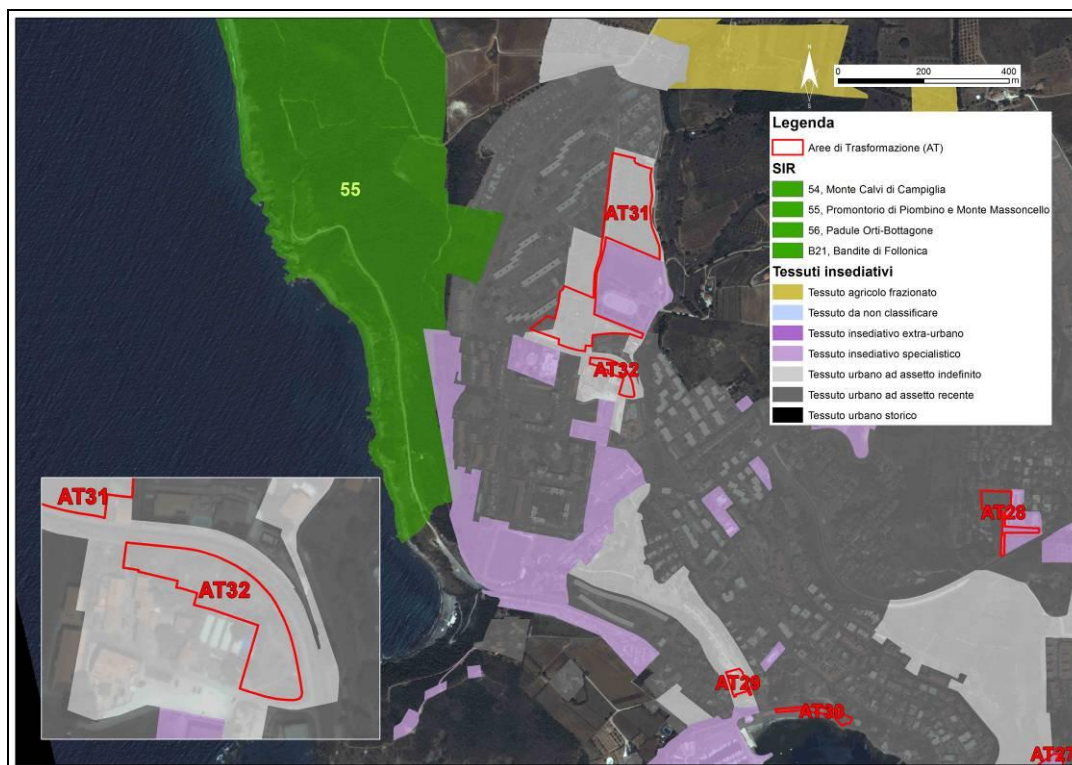


Figura 5-23. Inquadramento territoriale AT32 e relazione con il tessuto insediativo.

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 32 è localizzata a 300 m di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, e separata da esso da un tessuto insediativo denso, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 7,8 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,8 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 32                          | 300 m                   | 7,8 km | 14,8 km |

Tabella 5-9. Distanza dell'AT 32 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.

L'edificazione prevista nell'Area di trasformazione AT32 è di dimensioni molto ridotte e interessa un'area di scarso interesse naturalistico, inserita in un contesto fortemente urbanizzato. Si valuta, quindi, che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, anche in considerazione del fatto che il 56 % dell'area è destinata a verde pubblico e in totale verranno realizzati solamente 6 alloggi.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 32, abbiano un' **incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

## 5.9 AT33 - Loc. Casone La Sughera (ex IU 15/b)

L'intervento si estende alle aree ad ovest della Via del Casone fino a Largo Capraia per complessivi mq. 4.496. È caratterizzato dalla presenza di una villa con una vasta area di pertinenza (Figura 5-24).

Gli obiettivi della trasformazione sono:

- attuazione di un completamento edilizio di qualità con villini isolati;
- incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio dell'ambito urbano.

È prevista la realizzazione di due villini isolati, l'ampliamento del villino esistente e la contestuale demolizione dei manufatti precari presenti nell'area. In alternativa è ammessa la realizzazione di un'unica villa isolata. È anche previsto l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in L.go Capraia da sistemare con opportuno impianto di specie vegetali (Figura 5-25).

Attualmente l'area destinata all'AT33 è classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come *tessuto urbano ad assetto recente* (Figura 5-26).

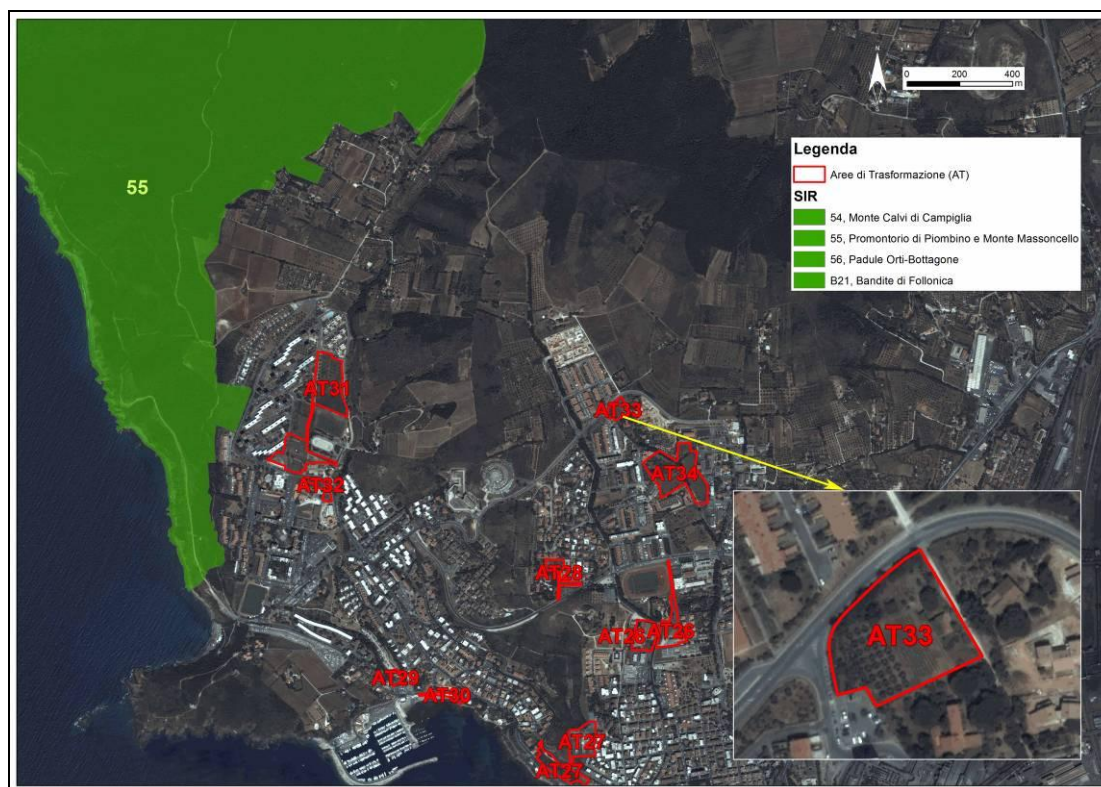




Figura 5-24. Inquadramento territoriale AT33.

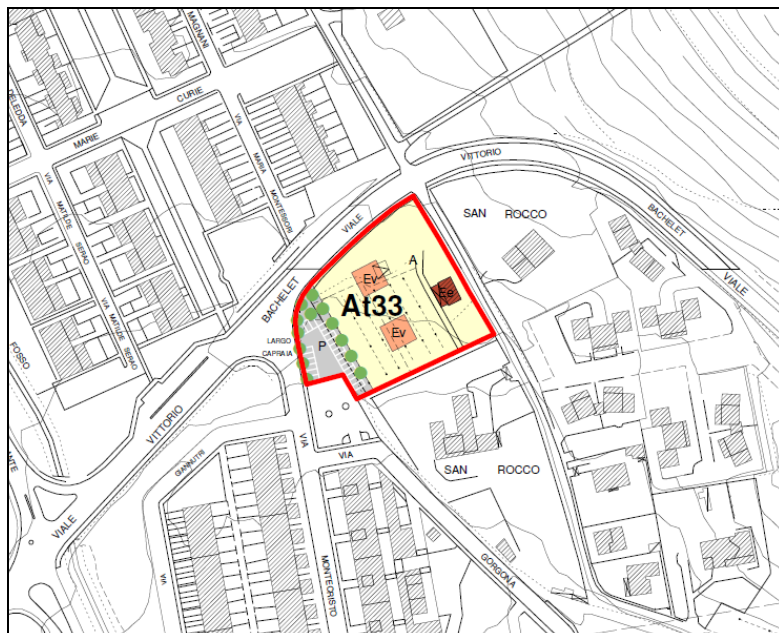


Figura 5-25. AT 33. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A- area insediabile per edifici, E - edificio, V-verde pubblico).

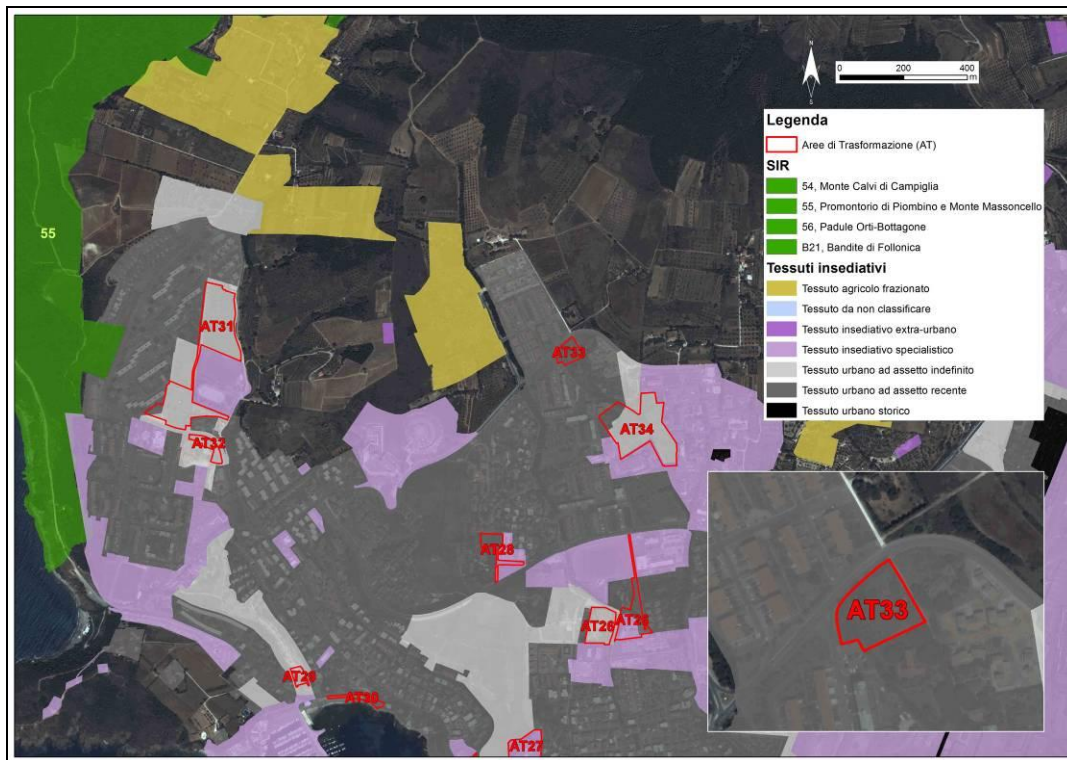


Figura 5-26. Inquadramento territoriale AT33 e relazione con il tessuto insediativo.





### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 33 è localizzata a 1,4 km di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 6,6 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 14,6 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 33                          | 1,4 km                  | 6,6 km | 13,6 km |

**Tabella 5-10. Distanza dell'AT 33 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

L'edificazione prevista nell'Area di trasformazione AT33 è di dimensioni molto ridotte e interessa un'area di scarso interesse naturalistico, inserita in un contesto già urbanizzato, è infatti compresa tra Viale Vittorio Bachelet e l'area residenziale della località San Rocco.

Pertanto, dal punto di vista della possibile incidenza dell'intervento sul SIR 55, si ritiene che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà una sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel sito, né sotto il profilo dell'estensione e né, tantomeno, in riferimento alla qualità ambientale delle aree trasformate e al loro possibile interesse come zona di rifugio o alimentazione (anche in considerazione della buona diffusione nelle zone circostanti, di altri agroecosistemi a maggior tasso di naturalità e con una attrattiva trofica decisamente superiore). Analogamente si considera che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, che prevede la realizzazione di soli 3 nuovi alloggi all'interno di un contesto già artificializzato e in considerazione della distanza dal SIR 55.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 33, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### **5.10 AT34 - Nuovo polo scolastico**

L'area, di proprietà privata, si estende a nord di Via della Pace tra l'ambito commerciale/artigianale di San Rocco ed il comparto residenziale di Montemazzano.

L'area prevalentemente pianeggiante, è ineditata (salvo alcuni manufatti di origine rurale) (Figura 5-27). Risulta servita ad est dalla viabilità di penetrazione all'ambito produttivo di San Rocco (Via del Platano e Via dell'Olio).

Gli obiettivi della trasformazione sono i seguenti:

- razionalizzazione delle attrezzature scolastiche superiori, favorendo l'accorpamento e la concentrazione delle stesse in un unico ambito urbano con conseguenti economie gestionali;

- creazione di un nuovo polo scolastico superiore, complementare al vicino plesso di Via della Pace, di facile accessibilità sia per il trasporto pubblico che per i mezzi privati;
- potenziamento delle dotazioni di verde urbano attrezzato anche al fine di creare una fascia di filtro rispetto al contiguo ambito produttivo-artigianale di San Rocco.

Si prevede la realizzazione di un nuovo complesso scolastico, a seguito della dismissione degli edifici attualmente occupati dall'ITI Pacinotti e dall'ITC Einaudi (AT27) e della razionalizzazione e riorganizzazione del polo scolastico di Via Pace. Il nuovo plesso sarà localizzato nelle aree più pianeggianti poste ad ovest della strada esistente, nelle aree poste ad est si prevede invece il potenziamento delle dotazioni di parcheggio pubblico, e la creazione di aree a verde urbano attrezzato con funzione di filtro rispetto al vicino comparto artigianale. Per l'accessibilità veicolare al nuovo plesso scolastico si prevede il prolungamento ed il raccordo tra Via dell'Olivo e Via del Platano (Figura 5-28).

A seguito della trasformazione il 54 % (1,63 ettari) dell'AT sarà destinata a verde pubblico e il restante 46% (1,39 ettari) alla nuova edificazione e ai servizi connessi.

Attualmente l'area destinata all'AT33, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, è classificata come *tessuto urbano ad assetto indefinito* e in minima parte *nel tessuto urbano ad assetto recente* (Figura 5-29).

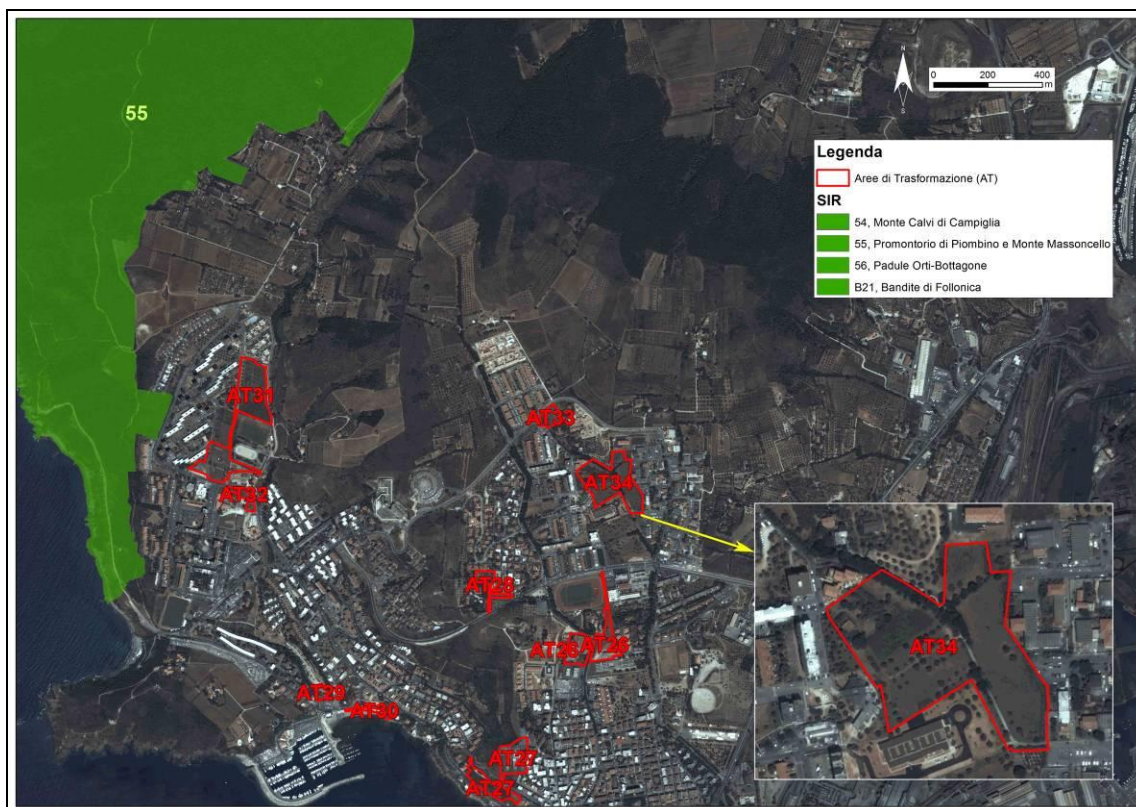


Figura 5-27. Inquadramento territoriale AT34.



Figura 5-28. AT 34. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: E - edificio, Pz piazza strada pedonale pubblica; P-parcheggio pubblico, S- strada pubblica, V-verde pubblico).

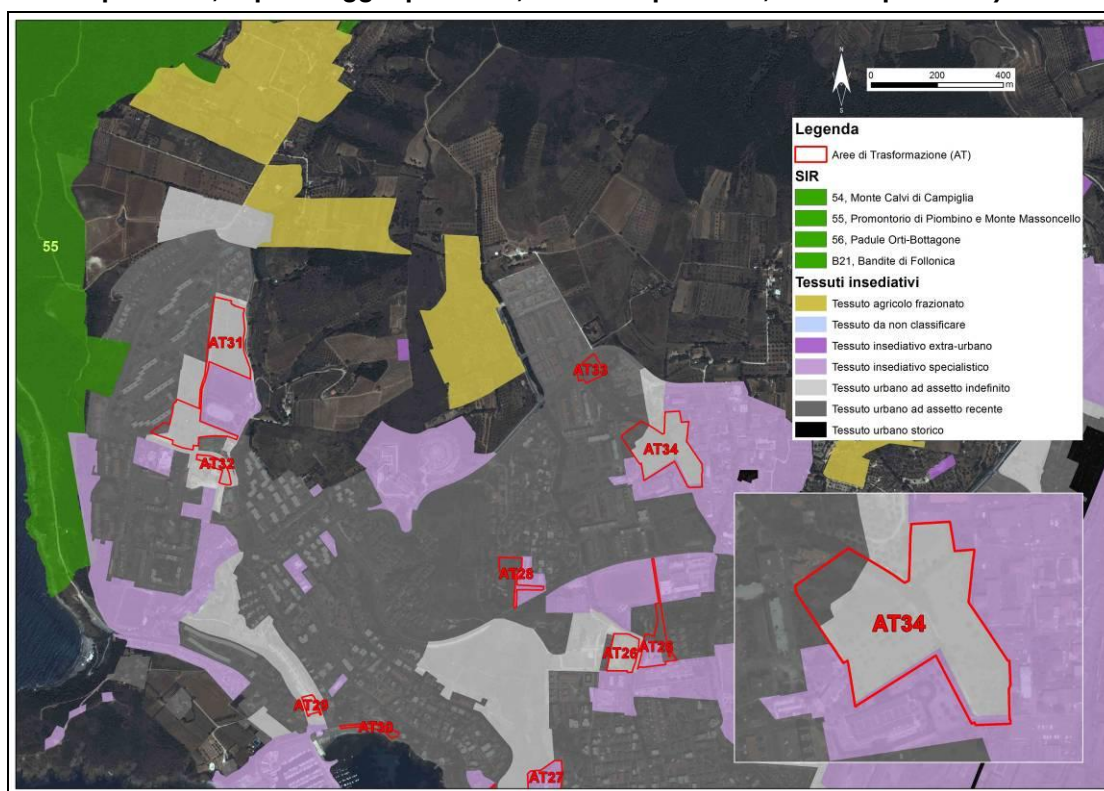


Figura 5-29. Inquadramento territoriale AT34 e relazione con il tessuto insediativo.



### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 34 è localizzata a 1,5 km di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello e separata da esso da un tessuto insediativo denso, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 6,4 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 13,5 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 34                          | 1,5 km                  | 6,4 km | 13,5 km |

**Tabella 5-11. Distanza dell'AT 34 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

L'area destinata alla realizzazione dell'AT è classificata dal Corine Land Cover come *oliveti* (codice 223 - CLC, scala: 1:100.000).

Si stima che la realizzazione delle previsioni di Piano non comporterà una sottrazione significativa di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso, in considerazione del fatto che l'area è situata all'interno di un contesto urbanizzato - ambito commerciale/artigianale di San Rocco e comparto residenziale di Montemazzano - ed è separata da una viabilità importante dalla matrice agricola circostante, la quale è mediamente urbanizzata, ma con una più elevata vocazionalità, grazie alla presenza di sistemi naturali e residuali (aree boscate, siepi e filari). Si valuta non significativo anche il possibile incremento del disturbo, considerando la distanza dal SIR (1,5 ettari) e che l'edificazione prevista è di dimensioni ridotte (3 ettari, di cui il 50 % a verde).

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 34, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### **5.11 AT35 - Via della Principessa nord**

Il lotto destinato alla realizzazione dell'AT 35 - Via della Principessa nord è situato ad ovest di Via della Principessa e ricade nel nucleo abitato di Fiorentina. La superficie territoriale, pari a circa 1900 mq, è occupata da alcuni fabbricati utilizzati al piano terreno come uffici e depositi e al piano primo per fini residenziali (Figura 5-30).

Gli obiettivi della trasformazione sono:

- riqualificazione dell'area sotto il profilo edilizio ed urbanistico attraverso un intervento di sostituzione edilizia;
- arretramento del fronte edificato dalla viabilità principale al fine di migliorare le condizioni abitative nonché per incrementare le condizioni di sicurezza;

- incremento delle dotazioni di parcheggio di uso pubblico.

Si prevede (Figura 5-36):

- la demolizione di tutti i fabbricati ed i manufatti esistenti;
- la realizzazione di un nuovo fabbricato ad L attestato lungo Via della Principessa;
- la sistemazione dell'area lungo strada antistante il fabbricato mediante la realizzazione di parcheggi pubblici e di relazione, opportunamente alberati.

Attualmente l'area destinata all'AT35, è classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come *tessuto urbano ad assetto recente*.

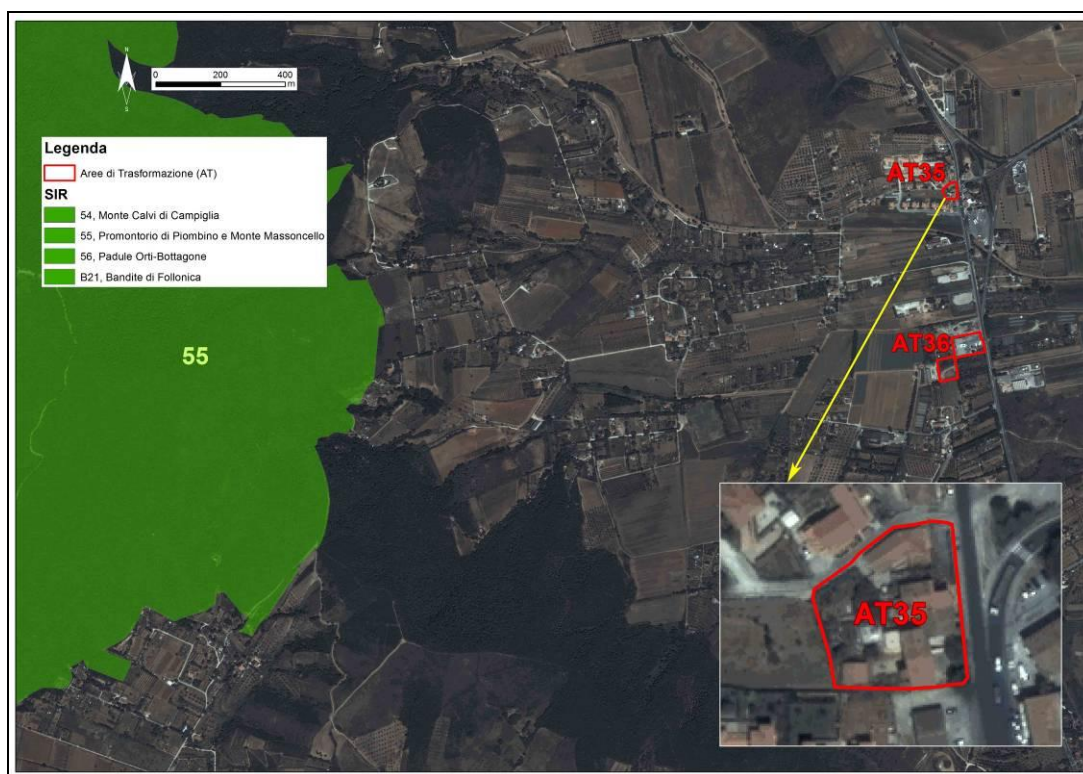


Figura 5-30. Inquadramento territoriale AT35.



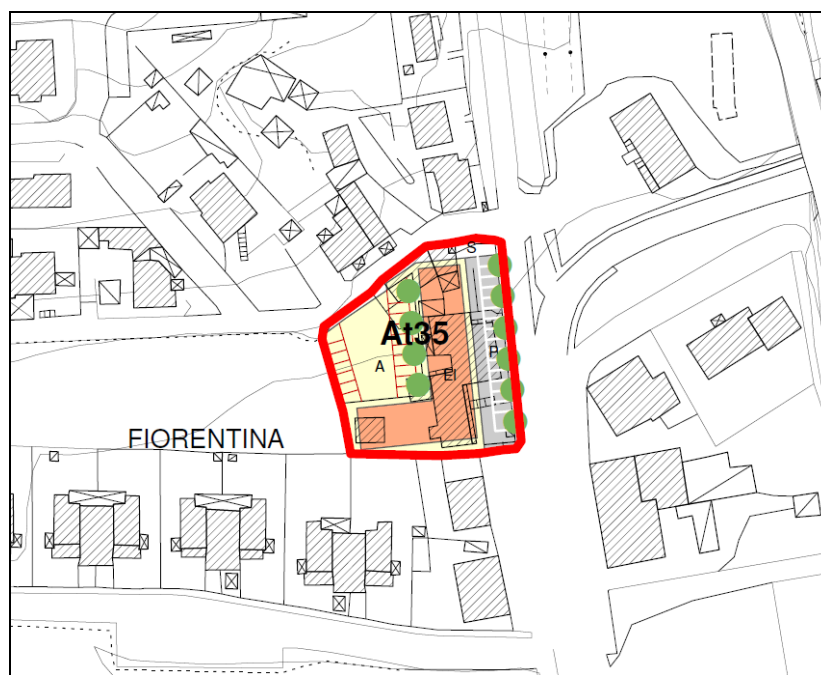


Figura 5-31. AT 35. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:1.000). (Legenda: A- area insediabile per edifici, E - edificio, EI - edificio in linea, S- strada pubblica).

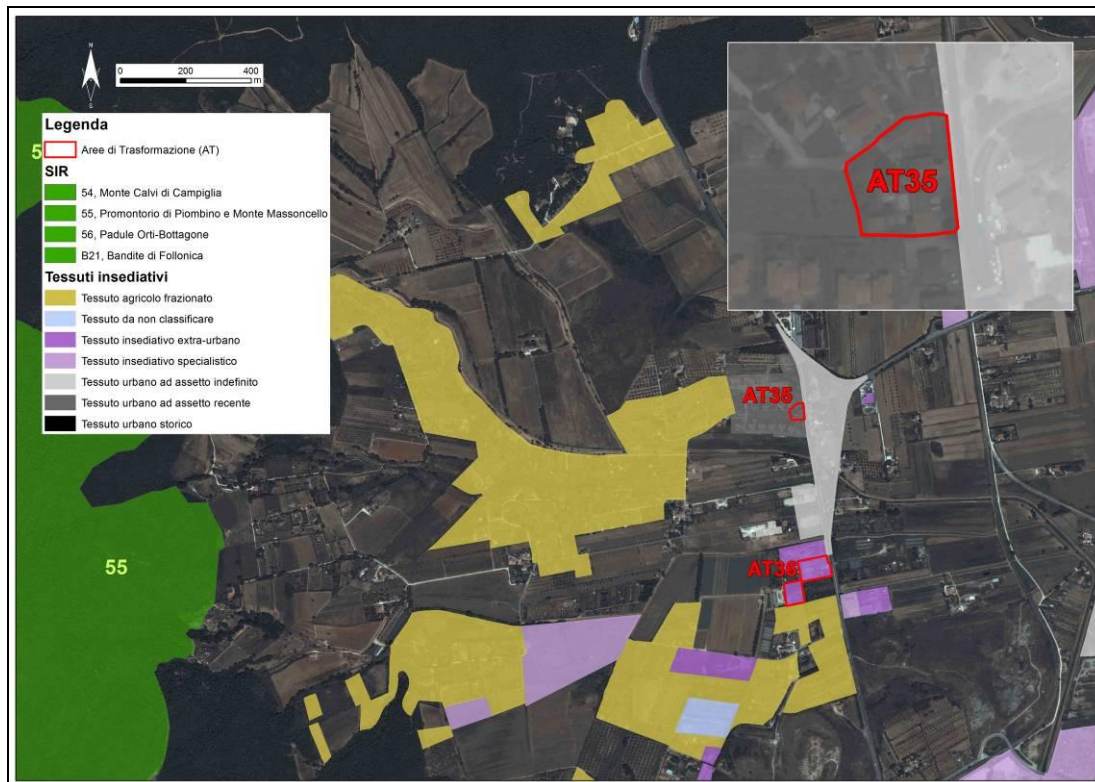


Figura 5-32. Inquadramento territoriale AT35 e relazione con il tessuto insediativo.



### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 35 è localizzata a 1,8 km di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 4,5 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 11,5 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 35                          | 1,8 km                  | 4,5 km | 11,5 km |

**Tabella 5-12. Distanza dell'AT 35 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

L'area interessata dalla trasformazione è attualmente già edificata (fabbricati, uffici e depositi) e situata all'interno di un'area urbanizzata (nucleo abitato di Fiorentina), per cui la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, che ha dimensioni limitate (0,19 ettari; 14 alloggi) e per la significativa distanza dal suddetto SIR.

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'Area di trasformazione 35, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### **5.12 AT36 - Via della Principessa sud**

L'AT si attesta lungo la Via della Principessa, a sud dell'abitato di Fiorentina ed include le aree, attualmente occupate da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici) (Figura 5-33).

Gli obiettivi dell'AT sono:

- promuovere la delocalizzazione dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5);
- recuperare l'area ed il fabbricato esistente per funzioni plurime compatibili con il l'abitato di Fiorentina.

Si prevede (Figura 5-34):

- la riconversione funzionale del fabbricato esistente per funzioni commerciali e di servizio e la sistemazione delle relative aree di pertinenza;
- interventi fino alla sostituzione edilizia per il fabbricato esistente e demolizione dei manufatti precari presenti nell'area;
- sistemazione a verde e/o a parcheggio dell'area posta in posizione tergale rispetto al fabbricato esistente.

Attualmente l'area destinata all'AT36 rientra - nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area - all'interno del *tessuto insediativo extraurbano* (Figura 5-35).

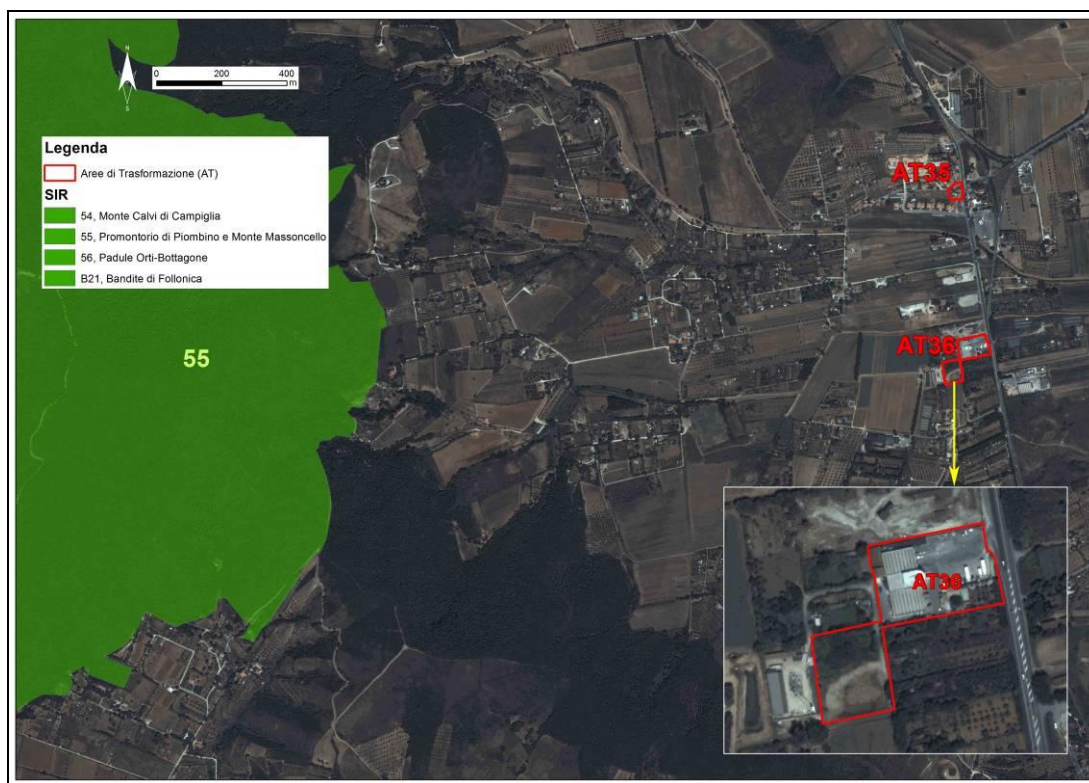
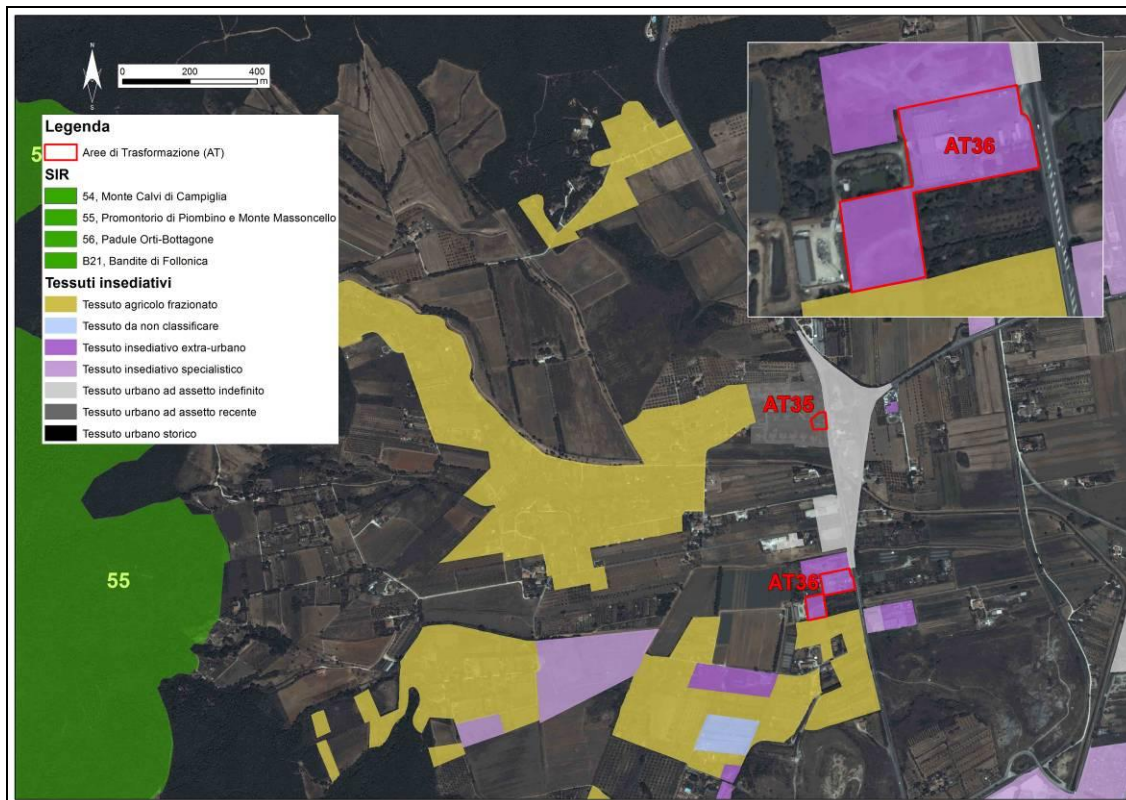


Figura 5-33. Inquadramento territoriale AT36.





**Figura 5-34. AT 36. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A- area insediabile per edifici, E - edificio).**



**Figura 5-35. Inquadramento territoriale AT36 e relazione con il tessuto insediativo.**

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 36 è localizzata a 1,6 km di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 4,6 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 11,6 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 36                          | 1,7 km                  | 4,6 km | 11,6 km |

**Tabella 5-13. Distanza dell'AT 36 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

Il 60% dell'area (0,6 ettari) è attualmente occupata da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici a sud dell'abitato di Fiorentina, per cui la realizzazione delle previsioni di Piano, per questa parte dell'AT 36, non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né causerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Si può anche ipotizzare che non ci siano



variazioni rispetto al disturbo che può derivare dalla trasformazione, che ha comunque dimensioni limitate.

Prendendo in considerazione l'intervento di trasformazione che interessa l'area posta a sud, attualmente libera, destinata ad area a verde e/o parcheggio, essa è di piccole dimensioni (estensione: 0,4 ettari) e di valenza ecologica non significativa. Inoltre la matrice agricola circostante presenta una qualità ecologica decisamente più elevata per la presenza di numerosi ed estesi elementi naturali. Per queste ragioni si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà una sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55 né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Si valuta trascurabile anche il possibile incremento del disturbo per la distanza che l'AT separa dal suddetto SIR (1,7 km).

Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT36, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.13 AT 39 - Borgo degli Olivi

L'area di trasformazione confina con la frazione di Riotorto in aderenza alla struttura turistico-ricettiva esistente denominata Borgo degli Olivi e comprende le aree a verde lungo il fosso Valnera, in parte di proprietà comunale. L'area ha una superficie totale di 4,95 ettari e la sua destinazione attuale è di tipo agricolo (Figura 5-36).

Il Ps prevede in quest'area (Figura 5-37):

- la realizzazione di un albergo, comprensivo di un centro congressuale, ad integrazione della struttura ricettiva esistente;
- la traslazione ed il potenziamento delle aree a verde nelle aree a sud del fosso Valnera con funzione di filtro tra il paesaggio agricolo ed il nucleo edificato e di connessione ecologica lungo il corso d'acqua esistente;
- la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico per i fruitori del nuovo complesso alberghiero/congressuale e del parco urbano;
- la realizzazione di un intervento residenziale a completamento del nucleo abitativo esistente lungo Via Bensi, all'estremità orientale dell'AT.

Circa la metà dell'area dell'AT, allo stato attuale, è classificata, sulla base del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come *tessuto urbano ad assetto recente* (Figura 5-38). L'altra parte non appartiene al tessuto insediativo ed è un'area agricola.



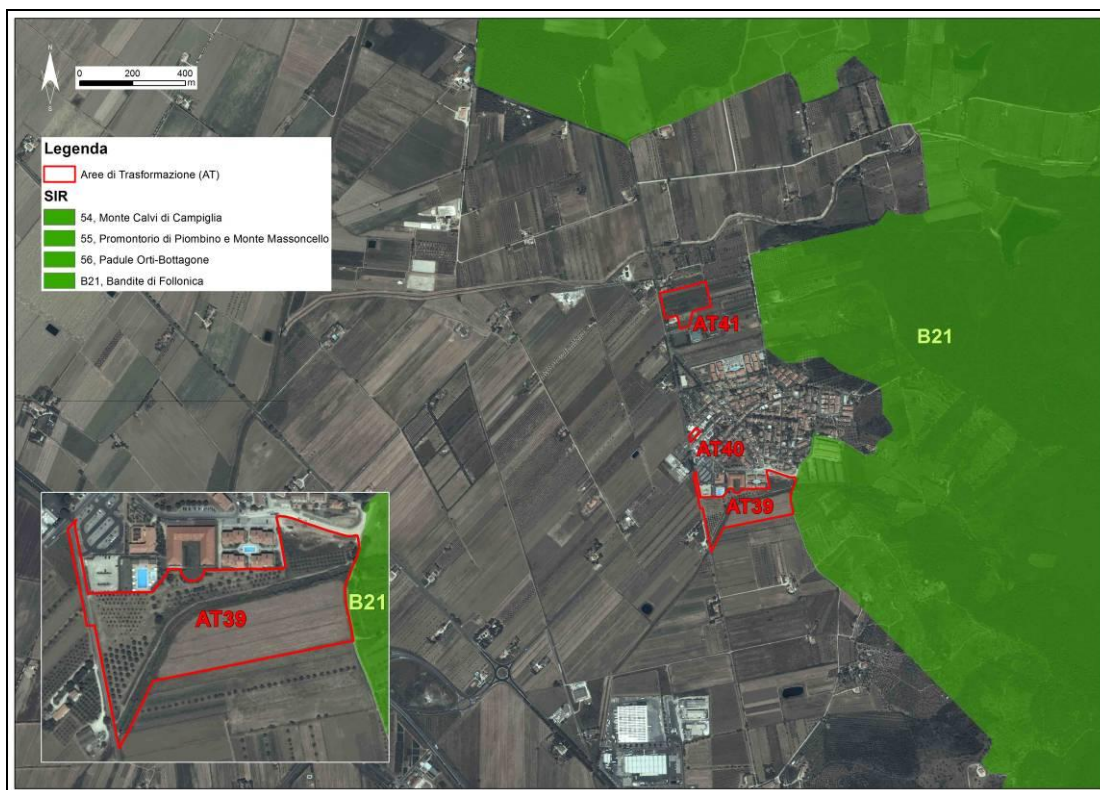


Figura 5-36. Inquadramento territoriale AT39.

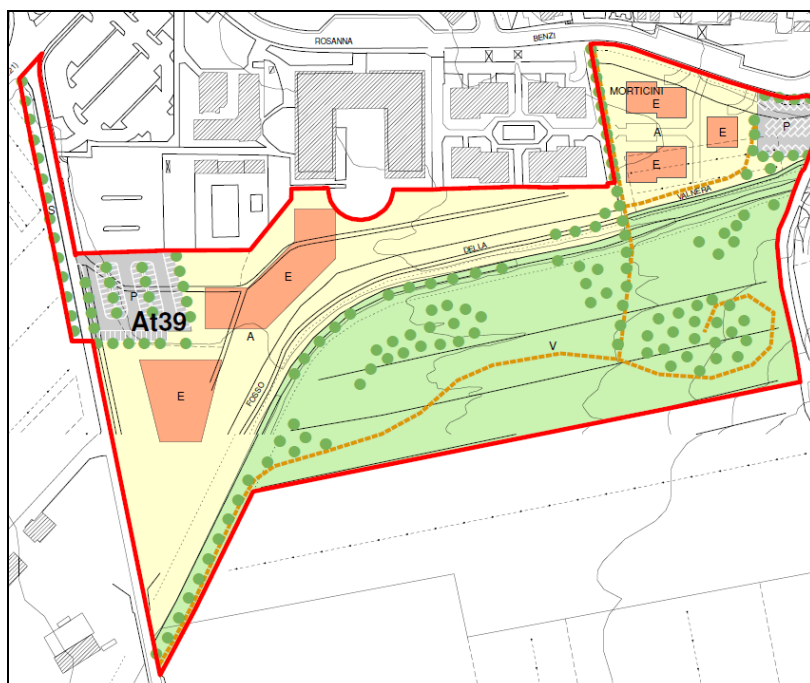
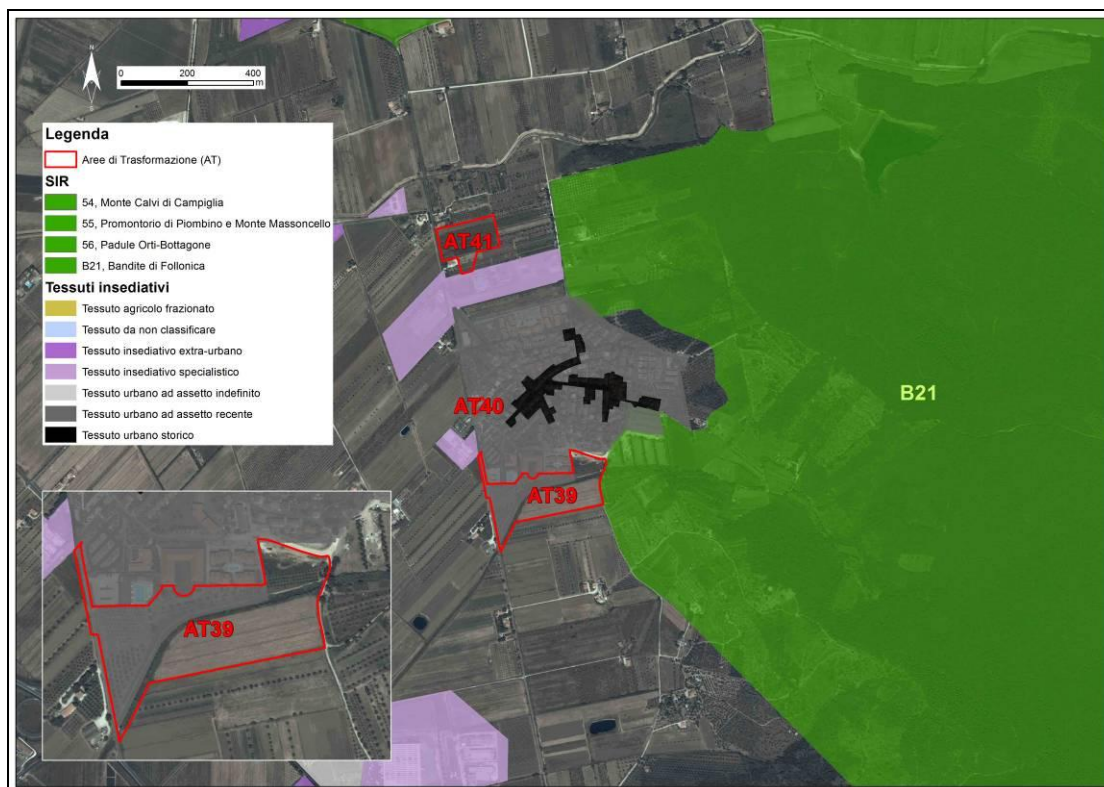


Figura 5-37. AT 39. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: V-verde pubblico, P-parcheggio pubblico, A- area insediabile per edifici, E edificio)



**Figura 5-38. Inquadramento territoriale AT39 e relazione con il tessuto insediativo.**

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT39 confina ad est con il SIR B21 - Bandite di Follonica ed è separato da esso da una strada secondaria, a sud con un'area agricola, ad ovest con Via della Bonifica - che la separa da un'area a matrice agricola mediamente urbanizzata - e a nord con la frazione di Rio Torto.

Come evidenziato nella tabella seguente, dei 4,9 ettari complessivi, circa la metà (2,3 ettari, pari al 47,5 %) è destinata a verde pubblico (V), mentre la restante parte - confinante con la frazione di Riotorto in aderenza alla struttura turistico ricettiva esistente - alla realizzazione dell'albergo, all'intervento residenziale e ai relativi servizi.

**AT 39**



| Destinazione d'uso               | Sup (ha) | %    |
|----------------------------------|----------|------|
| A - area insediabile per edifici | 1,8      | 36,0 |
| E - edificio                     | 0,4      | 8,0  |
| P - parcheggio pubblico          | 0,3      | 5,8  |
| S - strada pubblica              | 0,1      | 1,4  |
| V - verde pubblico               | 2,3      | 47,5 |
| vuoto                            | 0,1      |      |
| TOT                              | 4,9      |      |

**Tabella 5-14. Destinazione d'uso prevista dal Ps per l'Area di trasformazione AT 39.**

L'area, come già evidenziato, è un prolungamento della frazione di Riotorto in aderenza ad una struttura turistica ricettiva già esistente. Intorno alla frazione la matrice agricola è eterogenea e mediamente urbanizzata e mantiene una discreta funzionalità ecologica grazie alla presenza di elementi di interesse naturalistico quali, siepi, filari e zone umide.

L'AT 39 è localizzata a 1,6 km di distanza dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 4,6 km), sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 11,6 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |            |
|--------------------------------|-------------------------|--------|------------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21    |
| AT 39                          | 13,8 km                 | 6,0    | confinante |

**Tabella 5-15. Distanza dell'AT 3 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

Per quanto riguarda la possibile incidenza sul SIR B21 - Bandite di Follonica, con il quale l'AT confina, è possibile che l'area agricola, possa svolgere delle funzioni per la fauna del SIR, legata prevalentemente ad esigenze trofiche. Si presume, però, che le stesse non siano particolarmente rilevanti in virtù della ridotta dimensione di quest'area, della sua prossimità al contesto urbano, del fatto che la matrice agricola circostante, mediamente urbanizzata, presenta una più elevata vocazionalità - grazie alla presenza di sistemi naturali residuali (siepi, filari, piccole zone umide o di ristagno idrico) - e della notevole estensione del SIR (8929,74 ha). È quindi prevedibile che quest'area sia frequentata solo in maniera episodica e marginale.

Pertanto si valuta che la trasformazione prevista possa determinare un'interferenza con il SIR in termini di sottrazione di habitat e di incremento del disturbo, ma che non sia tale da compromettere la sopravvivenza delle popolazioni faunistiche del SIR e i suoi obiettivi di conservazione. Si può, inoltre, ragionevolmente ipotizzare che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Si consiglia comunque di adottare tutte le misure necessarie per ridurre il più possibile l'impatto relativo al disturbo che può derivare dall'attività ricettiva e dall'utilizzo del parcheggio che confina con il SIR.



Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, nè avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT39, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.14 AT 40 - Via G. Fattori

L'area è posta in angolo tra via G. Fattori e Via della Bonifica, al margine ovest dell'abitato di Riotorto. La superficie territoriale, pari a circa 980 mq., è occupata da un manufatto in muratura con autorimesse private e da due box-garage in lamiera. La restante area libera è coltivata ad orto (Figura 5-39).

Gli obiettivi e finalità dell'intervento prevedono:

- la riqualificazione di un'area caratterizzata dalla presenza di manufatti precari che contrastano con la buona qualità del tessuto urbano circostante;
- l'accrescimento dell'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento all'interno del sistema insediativo limitando l'occupazione di suolo agricolo.

In particolare, si prevede (Figura 5-40):

- la demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti;
- la realizzazione di un nuovo edificio residenziale attestato lungo Via Fattori;
- la sistemazione degli spazi pertinenziali conservando i cipressi presenti su Via della Bonifica.

L'AT, attualmente, è classificata, sulla base nel Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale d'Area, come *tessuto urbano ad assetto recente* (Figura 5-41).



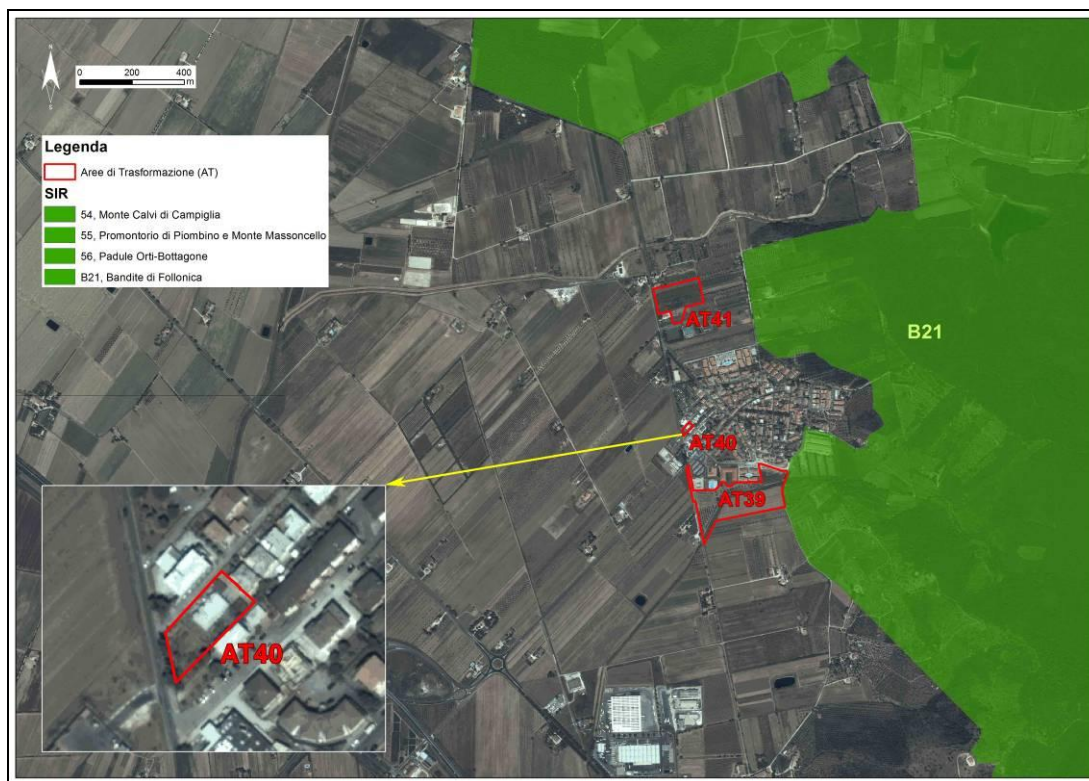


Figura 5-39. Inquadramento territoriale AT40.

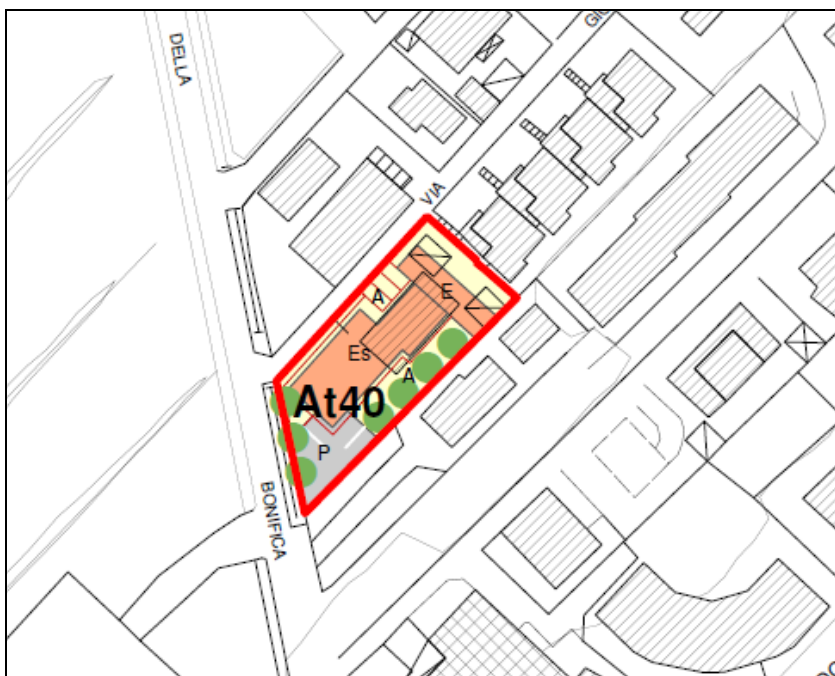
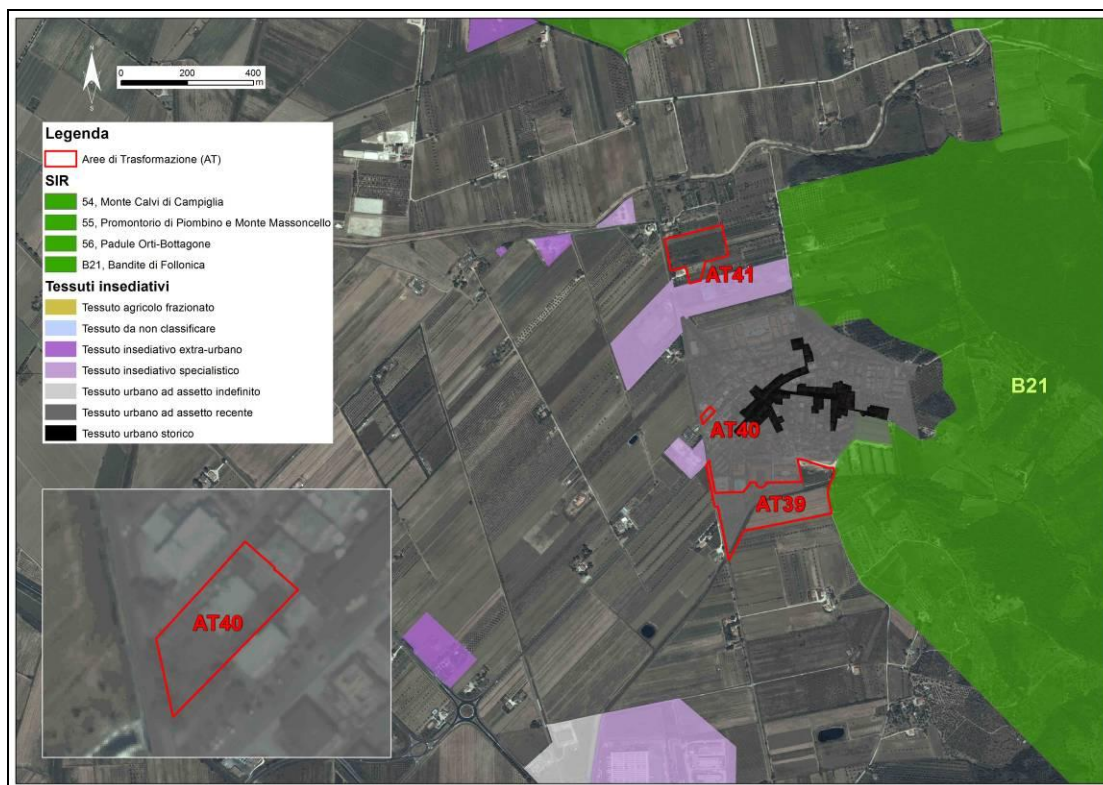


Figura 5-40. AT 40. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:1.000). (Legenda: V-verde pubblico, P-parcheggio pubblico, A- area insediabile per edifici, E-edificio; Es- edificio a schiera).





**Figura 5-41. Inquadramento territoriale AT40 e relazione con il tessuto insediativo.**

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 40 è localizzata a 400 m di distanza dal SIR B21 - Bandite di Follonica, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 5,8 km), sia dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello (distanza: 13,8 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 40                          | 13,8 km                 | 5,8 km | 400 m   |

**Tabella 5-16. Distanza dell'AT 40 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

Per quanto riguarda, la possibile incidenza sul SIR B21 - Bandite di Follonica, che dista dall'AT circa 400 m, l'edificazione prevista è di dimensioni molto ridotte e interessa un'area di scarso interesse naturalistico, inserita in un contesto fortemente urbanizzato. La realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà, quindi, sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, in considerazione della dimensione dell'area e del fatto che si prevede un massimo di 7 nuovi alloggi.



Per quanto riguarda i SIR 56 e SIR 55, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT40, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.15 AT 41 - Via della Bonifica

L'area di trasformazione (di circa 2 ettari) è ubicata a nord dell'abitato di Riotorto, nelle aree poste a monte dell'esistente polo scolastico. L'area, pianeggiante, è libera da costruzioni ed è attualmente caratterizzata da colture agricole. Ai margini ovest dell'AT, lungo Via della Bonifica, sono presenti due nuclei residenziali (Figura 5-42).

Gli obiettivi e le finalità consistono nel (Figura 5-43):

- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente;
- limitare il consumo di nuovo suolo agricolo esterno al sistema insediativo convertendo la destinazione artigianale attribuita all'area dal previgente PRG (IU 57) prevedendo un nuovo intervento residenziale;
- potenziare la dotazione di servizi, spazi di uso pubblico e locali di aggregazione per l'abitato di Riotorto in connessione con il contiguo polo scolastico/sportivo.

Si prevede la realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale costituito da:

- un nucleo principale, destinato a funzioni residenziali, di servizio e di interesse collettivo, collocato in posizione centrale all'AT e direttamente accessibile dalla viabilità esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi;
- due villini isolati collocati lungo Via della Bonifica a saldatura dei nuclei edilizi esistenti;
- spazi a verde attrezzato e a parcheggio nelle aree prospicienti la strada di servizio alle scuole e agli impianti sportivi.

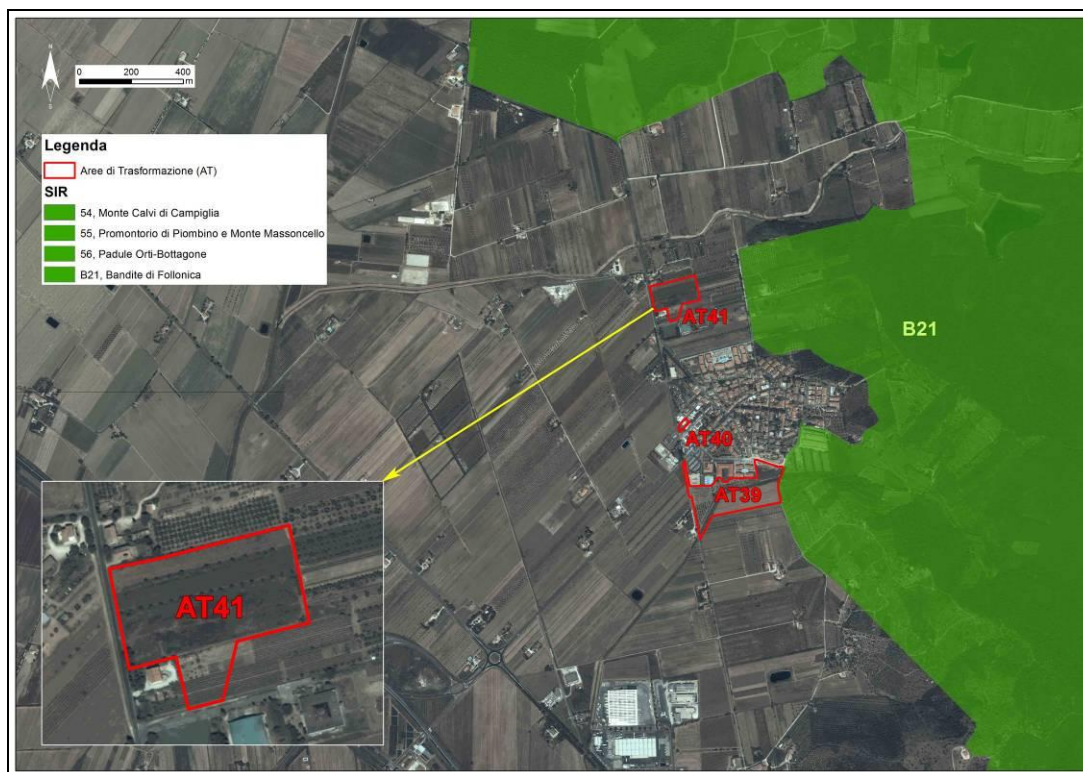


Figura 5-42. Inquadramento territoriale AT41.

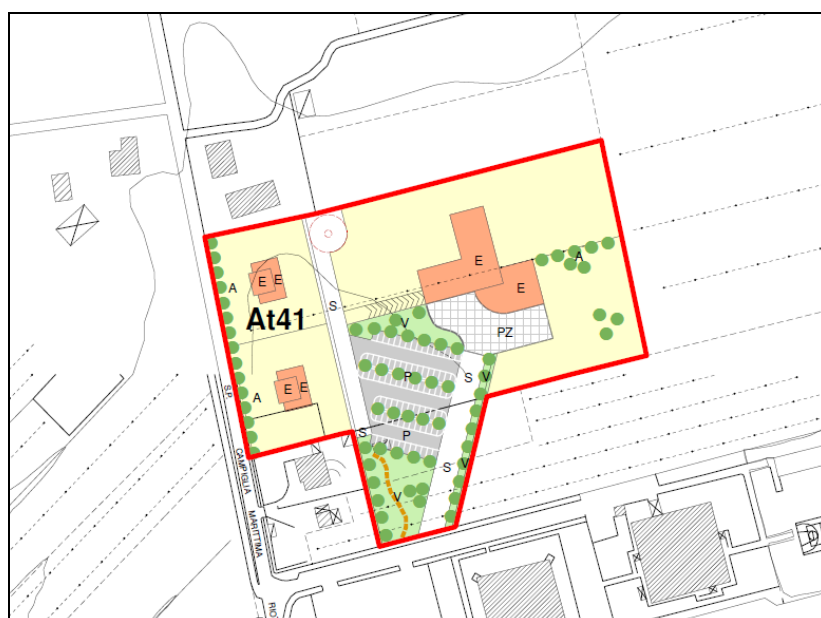


Figura 5-43. AT 41. Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A-area insediabile per edifici, E edificio; P-parcheggio pubblico; Pz piazza strada pedonale pubblica; S- strada pubblico; V-verde pubblico).

Stima della significatività dell'incidenza



L'AT 41 è localizzata a 180 m di distanza dal SIR B21 - Bandite di Follonica, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone (distanza: 6,0 km), sia dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello (distanza: 13,8 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 41                          | 13,8 km                 | 6,0 km | 180 m   |

**Tabella 5-17. Distanza dell'AT 41 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

L'area è attualmente pianeggiante, libera da costruzioni e caratterizzata da colture agricole; è pertanto possibile che possa svolgere delle funzioni per la fauna del SIR B21, legate prevalentemente ad esigenze trofiche. Però, in considerazione della sua ridotta dimensione e del fatto che la matrice agricola circostante presenta una più elevata vocazionalità, grazie alla presenza di sistemi naturali residuali (siepi, filari, piccole zone umide o di ristagno idrico), si ipotizza che sia frequentata solo in maniera episodica e marginale. Pertanto si valuta che la trasformazione prevista possa determinare un'interferenza in termini di sottrazione di habitat e di possibile incremento del disturbo, ma che essa non sia tale da compromettere la sopravvivenza delle popolazioni faunistiche del SIR e i suoi obiettivi di conservazione. Si può, inoltre, ragionevolmente ipotizzare che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso.

Per quanto riguarda i SIR 56 e SIR 55, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT41, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### 5.16 AT42 - Località La Sdriscia

L'area di trasformazione, di estensione pari a circa 5.250 mq, è ubicata in territorio aperto, in loc. La Sdriscia. L'area è pianeggiante, contigua ad un nucleo abitato, e risulta in gran parte occupata da un capannone dismesso, in precedenza utilizzato per lo stoccaggio di prodotti agricoli (cereali) (Figura 5-44).

Gli obiettivi di trasformazione per quest'area sono:

- non consentire la prosecuzione di attività di trasformazione prodotti agricoli in prossimità di un nucleo abitato;
- promuovere la riqualificazione dell'area attraverso un intervento di parziale rinaturalizzazione e di ricucitura del nucleo rurale esistente.

Si prevede la complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area mediante (Figura 5-45):

- totale demolizione del fabbricato produttivo esistente;
- parziale rinaturalizzazione dell'area in continuità con il territorio rurale



- realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale da collocare in prossimità del nucleo abitato esistente.

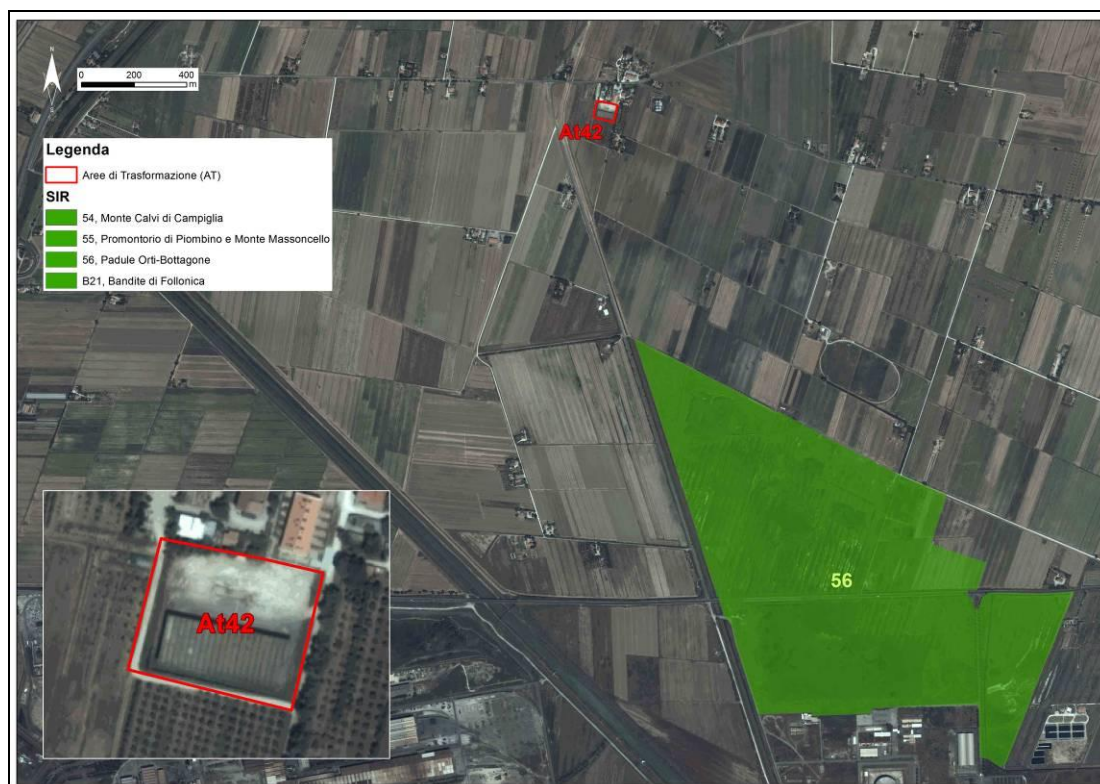


Figura 5-44. Inquadramento territoriale AT42.





**Figura 5-45. AT 41.** Fonte: Piano Strutturale d'Area (scala 1:2.000). (Legenda: A-area insediabile per edifici, E edificio).

#### Stima della significatività dell'incidenza

L'AT 42 è localizzata a 800 m di distanza dal SIR 56 - Palude Orti Bottagone, mentre è situata ad una significativa distanza sia dal SIR B21 - Bandite di Follonica (distanza: 6,9 km), sia dal SIR 55 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello (distanza: 6,4 km).

| Area di<br>Trasformazione (AT) | Distanza minima dai SIR |        |         |
|--------------------------------|-------------------------|--------|---------|
|                                | SIR 55                  | SIR 56 | SIR B21 |
| AT 42                          | 6,4 km                  | 800 m  | 6,9 km  |

**Tabella 5-18. Distanza dell'AT 42 dai SIR oggetto di studio. Elaborazione Ambiente Italia.**

L'area interessata dalla trasformazione è attualmente già edificata e in gran parte occupata da un capannone dismesso, in precedenza utilizzato per lo stoccaggio di prodotti agricoli (cereali) e al confine con la località La Sdriscia, per cui la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR B21, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, che ha dimensioni limitate (n° alloggi max: 10 - taglio minimo 60 mq) e in considerazione della distanza dal SIR.

Per quanto riguarda i SIR 55 e SIR 56, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'Area di trasformazione 42, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

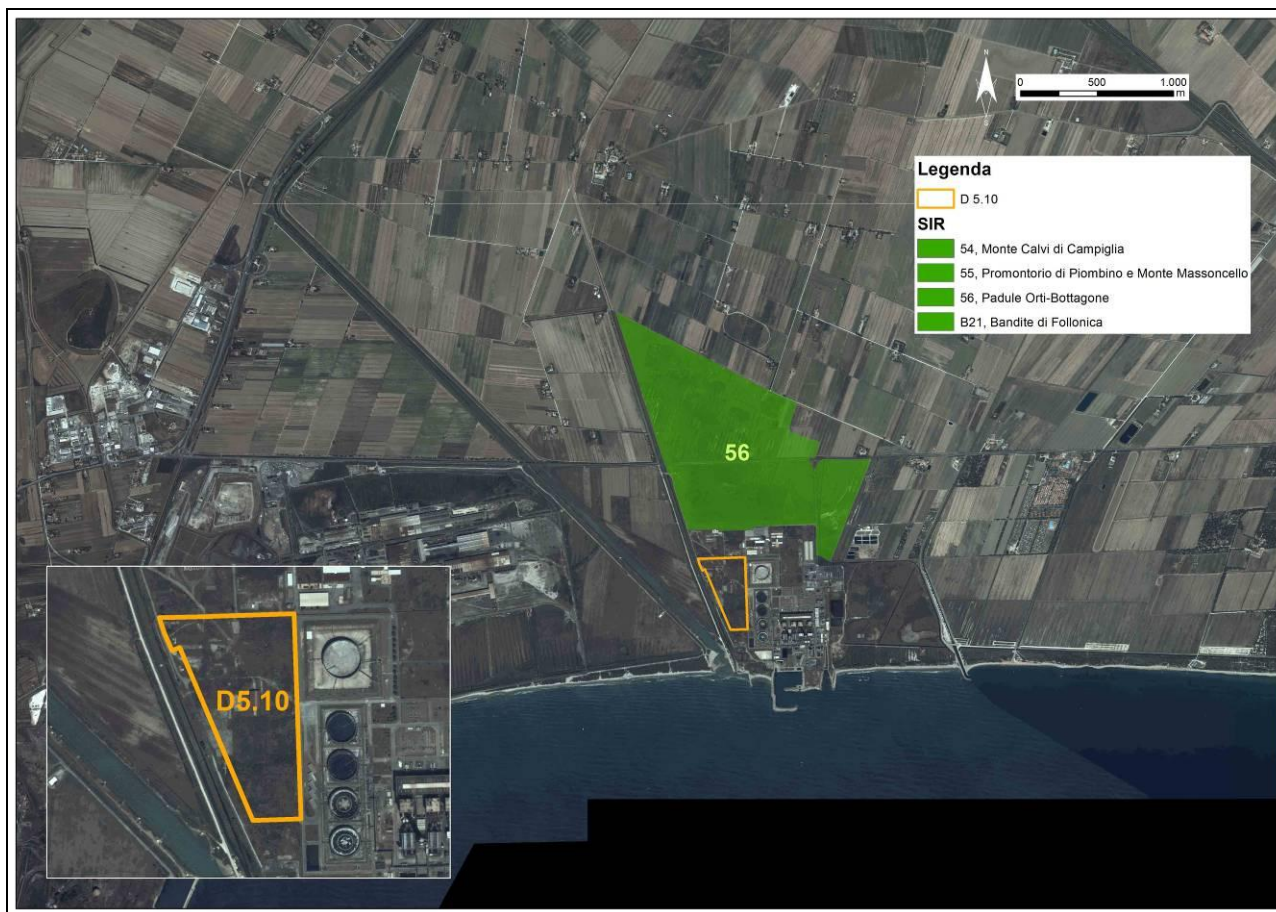


### 5.17 Ambito produttivo artigianale Torre del Sale - D.5.10

L'Ambito D.5.10 - Ambito produttivo artigianale Torre del Sale, come già specificato nel paragrafo 4.3, era classificato nel Piano precedente come *D1.1 - Industria energetica* e non erano ammessi cambiamenti tecnologici e produttivi che comportassero un aggravio dell'impatto ambientale.

Il Nuovo Piano prevede un cambio di destinazione d'uso per le aree comprese tra il Fosso Cosimo e la centrale termoelettrica ENEL di Torre del Sale, attualmente non utilizzate per fini produttivi e per la maggior parte libere, che nel nuovo Piano sono classificate come D.5.10 - *Ambito produttivo artigianale Torre del Sale*. In tale ambito è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive di tipo cantieristico o comunque connesse alla filiera nautica; è invece escluso l'insediamento di attività commerciali. Nel Piano si specifica, inoltre, che i nuovi edifici produttivi dovranno essere caratterizzati da soluzioni architettoniche e costruttive di qualità ed innovative appropriate al contesto industriale ed alla collocazione dell'area in prossimità della fascia costiera. Dovranno anche essere adottate soluzioni orientate alla sostenibilità ambientale dell'intervento, quali:

- misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili);
- soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica (quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...);
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili privilegiando soluzioni integrate con gli edifici e gli impianti di nuova realizzazione;
- adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti.



**Figura 5-46. Ambito D5.10.**

L'Ambito D 5.10 è situato a circa 180 m dal SIR 56 - Padule Orti - Bottagone. Come ampiamente descritto al paragrafo 3.1, questo SIR è una porzione relitta (di estensione pari 121 ha) del preesistente sistema umido costiero della Val di Cornia - scomparso a seguito della bonifica - isolato all'interno di un'area oggi fortemente urbanizzata e industrializzata. L'elevato valore naturalistico complessivo dell'area è principalmente legato all'estrema delicatezza e rarità degli habitat presenti e al fatto che rappresenta un'area di sosta molto importante per l'avifauna migratrice. Il sito è popolato da ben 228 specie di uccelli e frequenti sono gli avvistamenti di specie rare o occasionali ed è anche tutelato in qualità di Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e di Zona di Protezione Speciale (ZPS).

Si evidenzia anche che la scheda del SIR, già attualmente, evidenzia tra le principali cause di degrado/disturbo le pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, fortemente urbanizzato ed industrializzato (l'area è situata in prossimità della centrale termoelettrica ENEL di Torre del Sale).

In conclusione, tenendo conto dell'importanza del SIR - per le ragioni sopra descritte - e della sua unicità in tale contesto, delle relativamente piccole dimensioni dello stesso e della stretta vicinanza tra il SIR e l'area D 5.10 (180 m), si valuta che l'insediamento di attività produttive di tipo cantieristico (o comunque connesse alla filiera nautica) previsto dal nuovo Piano, potrebbe determinare un'interferenza negativa con il SIR 56, in termini di possibili impatti su acqua, aria, suolo, riduzione o



scomparsa di habitat (in considerazione delle possibili alterazioni delle dinamiche idrologiche e degli equilibri biogeochimici), di disturbo sulle specie faunistiche sia durante la fase di cantiere che in quella di esercizio, sottrazione di habitat di interesse trofico e riproduttivo.

Si ritiene, pertanto, che le nuove previsioni relative all'Ambito D 5.10, possano avere un'**incidenza negativa** sul SIR 56, la cui significatività potrà essere compiutamente valutata in presenza di maggiori indicazioni relative alle modalità di realizzazione dell'intervento, alle peculiarità dei processi produttivi che si svolgeranno all'interno, alle caratteristiche complessive di gestione di tutte le attività connesse al funzionamento dell'insediamento.

Per quanto riguarda i SIR 55 e SIR B21, la considerevole distanza dall'AT, rispettivamente di 6,7 km e di 6,9 km, permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti ed avrà quindi un'**incidenza nulla** sui suddetti SIR.



## 6 CONCLUSIONI

Lo Studio di incidenza del Piano strutturale del Comune di Piombino, ha riguardato l'individuazione e la valutazione delle eventuali interferenze che le previsioni di Piano potrebbero determinare sull'integrità ecologica dei SIR localizzati all'interno del territorio comunale di Piombino o nelle immediate vicinanze, con particolare riferimento alle aree di trasformazione e all'ambito produttivo artigianale Torre del Sale (D.5.10).

I SIR che sono stati presi in considerazione ai fini della Valutazione di incidenza sono:

- ✓ SIR 055 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello;
- ✓ SIR 056 - Padule Orti - Bottagone
- ✓ SIR B21 - Bandite di Follonica.

I Suddetti SIR coincidono o comprendono i seguenti SITI Natura 2000:

- ✓ SIR 055 - Promontorio di Piombino e Monte Massoncello: coincide con l'omonimo SIC IT5160009;
- ✓ SIR 056 - Padule Orti - Bottagone: coincide con l'omonimo SIC/ZPS IT5160010;
- ✓ SIR B21 - Bandite di Follonica: comprende la ZPS IT51A0004 - Poggio Tre Cancelli.

In generale si evidenzia che le trasformazioni previste dal Piano non interessano direttamente il territorio dei SIR e pertanto non determineranno eliminazione di esemplari di specie floristiche di interesse comunitario, eliminazione o riduzione delle superfici di habitat d'interesse comunitario né comporteranno l'uso di risorse naturali presenti nei siti. La valutazione verterà, quindi, sugli eventuali effetti indiretti, da riferirsi principalmente alle specie faunistiche di importanza comunitaria.

Di seguito è presentata la sintesi stima della significatività dell'incidenza per ciascuna area di trasformazione oggetto di valutazione.

### AT25 - Campetto L.re MARCONI

L'area è attualmente di scarso interesse dal punto di vista naturalistico, per la sua bassa qualità ecologica e a causa della sua localizzazione in un contesto fortemente urbanizzato. L'intervento di trasformazione è di limitato impatto ambientale dal punto di vista dell'occupazione di suolo e del disturbo, dato che l'area è di piccole dimensioni e sarà prevalentemente dedicata alla realizzazione di spazi pubblici attrezzati e dotazioni di quartiere e, in percentuale minore, di parcheggi a servizio delle abitazioni esistenti nell'ambito urbano interessato. Dal punto di vista della possibile incidenza dell'intervento sul SIR 55, situato a 1,8 km, si valuta, quindi, che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà, una sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel sito, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da non determinare né effetti significativi sugli habitat e sulle specie tutelate né possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 25, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.





### AT26 - Ex Magazzini Aurelia

Per quanto riguarda l'AT26-destra, attualmente non edificata, si valuta, che la trasformazione destinata alla realizzazione di aree a verde e parcheggi, non determini la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario tutelate dai SIR 55 (il più prossimo), né la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso, in quanto la trasformazione riguarda un'area di dimensioni relativamente piccole, di scarso interesse dal punto di vista naturalistico ed inserita in un contesto fortemente urbanizzato. Per tali ragioni, si valuta non significativo anche il possibile incremento del disturbo. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, in considerazione della notevole distanza tra i SIR e l'AT, si valuta, inoltre, che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel sito.

L'AT26-sinistra è attualmente occupato da un fabbricato produttivo dismesso, per cui la trasformazione che prevede la realizzazione di attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario tutelate dal SIR 55 (il più prossimo), né la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Inoltre l'ambito è situato ad una distanza significativa dai SIR 56 e B21 (rispettivamente 6,8 km e 14,4 km), per cui si può ragionevolmente ritenere che non si determineranno effetti di disturbo per le specie tutelate da tali SIR.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'Area di trasformazione 26, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT27 - ITC Einaudi

La trasformazione che interessa le due aree classificate AT27 mantiene sostanzialmente invariata la tipologia di uso del suolo e la superficie di occupazione delle stesse. Si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, il più vicino (distanza: 1,5 km), né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla trasformazione, che interessa un'area di piccole dimensioni e in considerazione della distanza che li separa e del contesto fortemente urbanizzato in cui è inserita. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da non determinare effetti significativo sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi legati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT 27, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT28 - Loc. Montemazzano

Si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, il più vicino (distanza: 1,2 km), né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla trasformazione, che interessa un'area di piccole dimensioni e in considerazione della distanza che li separa e del contesto fortemente urbanizzato in cui



è inserita. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da scongiurare qualunque effetto significativo sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT 28, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT29 - Vallone Salivoli

Si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà la sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, il più vicino (distanza: 750 m), né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla trasformazione, che interessa un'area di piccole dimensioni e in considerazione del contesto fortemente urbanizzato in cui è inserita. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da non determinare effetti significativi sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT 29, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT30 - Waterfront Salivoli

Si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55 e che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalle nuove previsioni di piano, considerando che il contesto è densamente urbanizzato. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, si valuta che la distanza dall'AT sia tale da scongiurare qualunque effetto significativo sugli habitat e sulle specie tutelate e possibili disturbi determinati dall'utilizzo dell'area.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 30, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT31 - Area Sportiva Loc. Ghiaccioni

Si valuta che la trasformazione prevista possa determinare un'interferenza negativa in termini di sottrazione di habitat e riduzione della funzionalità ecologica del territorio. Tenuto conto, però, della localizzazione dell'area all'interno di una zona fortemente antropizzata, che la separa dal SIR, delle sue caratteristiche in rapporto alle esigenze ecologiche delle specie segnalate nel sito, della presenza nel territorio circostante di altre aree a maggiore naturalità e vocazionalità faunistica, si valuta che l'AT 31 non svolga un ruolo significativo nelle dinamiche ecologiche del territorio e, in particolare, rispetto alle necessità trofiche e riproduttive di individui e popolazioni presenti all'interno del SIR 55. La trasformazione prevista non è tale, pertanto, da compromettere la sopravvivenza delle popolazioni



faunistiche del SIR e i suoi obiettivi di conservazione. Si può, inoltre, ragionevolmente ipotizzare che l'utilizzo dell'area con finalità di tipo sportivo non determini un significativo incremento del disturbo antropico sul SIR 55. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 31, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT32 - Località San Quirico

Si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, anche in considerazione del fatto che il 56 % dell'area è destinata a verde pubblico e in totale verranno realizzati solamente 6 alloggi. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 32, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT33 - Loc. Casone La Sughera (ex IU 15/b)

Si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà una sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel sito, né sotto il profilo dell'estensione e né, tantomeno, in riferimento alla qualità ambientale delle aree trasformate e al loro possibile interesse come zona di rifugio o alimentazione (anche in considerazione della buona diffusione nelle zone circostanti, di altri agroecosistemi a maggior tasso di naturalità e con una attrattiva trofica decisamente superiore). Analogamente si considera che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, che prevede la realizzazione di soli 3 nuovi alloggi all'interno di un contesto già artificializzato e in considerazione della distanza dal SIR 55. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 33, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT34 - Nuovo polo scolastico



Si stima che la realizzazione delle previsioni di Piano non comporterà una sottrazione significativa di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso, in considerazione del fatto che l'area è situata all'interno di un contesto urbanizzato - ambito commerciale/artigianale di San Rocco e comparto residenziale di Montemazzano - ed è separata da una viabilità importante dalla matrice agricola circostante, la quale è mediamente urbanizzata, ma con una più elevata vocazionalità, grazie alla presenza di sistemi naturali e residuali (aree boscate, siepi e filari). Si valuta non significativo anche il possibile incremento del disturbo, considerando la distanza dal SIR (1,5 ettari) e che l'edificazione prevista è di dimensioni ridotte (3 ettari, di cui il 50 % a verde). Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'area di trasformazione 34, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT35 - Via della Principessa nord

L'area interessata dalla trasformazione è attualmente già edificata (fabbricati, uffici e depositi) e situata all'interno di un'area urbanizzata (nucleo abitato di Fiorentina), per cui la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, che ha dimensioni limitate (0,19 ettari; 14 alloggi) e per la significativa distanza dal suddetto SIR. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'Area di trasformazione 35, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT36 - Via della Principessa sud

Il 60% dell'area (0,6 ettari) è attualmente occupata da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici a sud dell'abitato di Fiorentina, per cui la realizzazione delle previsioni di Piano, per questa parte dell'AT 36, non determinerà sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55, né causerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Si può anche ipotizzare che non ci siano variazioni rispetto al disturbo che può derivare dalla trasformazione, che ha comunque dimensioni limitate. Prendendo in considerazione l'intervento di trasformazione che interessa l'area posta a sud, attualmente libera, destinata ad area a verde e/o parcheggio, essa è di piccole dimensioni (estensione: 0,4 ettari) e di valenza ecologica non significativa. Inoltre la matrice agricola circostante presenta una qualità ecologica decisamente più elevata per la presenza di numerosi ed estesi elementi naturali. Per queste ragioni si valuta che la realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà una sottrazione di



habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR 55 né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Si valuta trascurabile anche il possibile incremento del disturbo per la distanza che l'AT separa dal suddetto SIR (1,7 km). Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT36, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT 39 - Borgo degli Olivi

Per quanto riguarda la possibile incidenza sul SIR B21 - Bandite di Follonica, con il quale l'AT confina, è possibile che l'area agricola, possa svolgere delle funzioni per la fauna del SIR, legata prevalentemente ad esigenze trofiche. Si presume, però, che le stesse non siano particolarmente rilevanti in virtù della ridotta dimensione di quest'area, della sua prossimità al contesto urbano, del fatto che la matrice agricola circostante, mediamente urbanizzata, presenta una più elevata vocazionalità - grazie alla presenza di sistemi naturali residuali (siepi, filari, piccole zone umide o di ristagno idrico) - e della notevole estensione del SIR (8929,74 ha). È quindi prevedibile che quest'area sia frequentata solo in maniera episodica e marginale. Pertanto si valuta che la trasformazione prevista possa determinare un'interferenza con il SIR in termini di sottrazione di habitat e di incremento del disturbo, ma che non sia tale da compromettere la sopravvivenza delle popolazioni faunistiche del SIR e i suoi obiettivi di conservazione. Si può, inoltre, ragionevolmente ipotizzare che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Si consiglia comunque di adottare tutte le misure necessarie per ridurre il più possibile l'impatto relativo al disturbo che può derivare dall'attività ricettiva e dall'utilizzo del parcheggio che confina con il SIR. Per quanto riguarda i SIR 56 e B21, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT39, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT 40 - Via G. Fattori

Per quanto riguarda, la possibile incidenza sul SIR B21 - Bandite di Follonica, che dista dall'AT circa 400 m, l'edificazione prevista è di dimensioni molto ridotte e interessa un'area di scarso interesse naturalistico, inserita in un contesto fortemente urbanizzato. La realizzazione delle previsioni di Piano non determinerà, quindi, sottrazione di habitat per le specie di interesse comunitario presenti nel SIR, né determinerà la riduzione della funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Molto limitato è anche il possibile incremento del disturbo che può derivare dalla nuova urbanizzazione, in considerazione della dimensione dell'area e del fatto che si prevede un massimo di 7 nuovi alloggi. Per quanto riguarda i SIR 56 e SIR 55, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la





trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT40, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT 41 - Via della Bonifica

si valuta che la trasformazione prevista possa determinare un'interferenza in termini di sottrazione di habitat e di possibile incremento del disturbo, ma che essa non sia tale da compromettere la sopravvivenza delle popolazioni faunistiche del SIR e i suoi obiettivi di conservazione. Si può, inoltre, ragionevolmente ipotizzare che la trasformazione prevista non modificherà la funzionalità ecologica del territorio nel suo complesso. Per quanto riguarda i SIR 56 e SIR 55, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'AT41, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### AT42 - Località La Sdriscia

Per quanto riguarda i SIR 55 e SIR 56, la considerevole distanza dall'AT permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti.

Su tali basi, quindi, si valuta che le nuove previsioni relative all'Area di trasformazione 42, abbiano un'**incidenza nulla** sui SIR oggetto di valutazione.

### Ambito produttivo artigianale Torre del Sale - D.5.10

Tenendo conto dell'importanza del SIR e della sua unicità in tale contesto, delle relativamente piccole dimensioni dello stesso e della stretta vicinanza tra il SIR e l'area D 5.10 (180 m), si valuta che l'insediamento di attività produttive di tipo cantieristico (o comunque connesse alla filiera nautica) previsto dal nuovo Piano, potrebbe determinare un' interferenza negativa con il SIR 56, in termini di possibili impatti su acqua, aria, suolo, riduzione o scomparsa di habitat (in considerazione delle possibili alterazioni delle dinamiche idrologiche e degli equilibri biogeochimici), di disturbo sulle specie faunistiche sia durante la fase di cantiere che in quella di esercizio, sottrazione di habitat di interesse trofico e riproduttivo. Si ritiene, pertanto, che le nuove previsioni relative all'Ambito D 5.10, possano avere un'**incidenza negativa** sul SIR 56, la cui significatività potrà essere compiutamente valutata in presenza di maggiori indicazioni relative alle modalità di realizzazione dell'intervento, alle peculiarità dei processi produttivi che si svolgeranno all'interno, alle caratteristiche complessive di gestione di tutte le attività connesse al funzionamento dell'insediamento.



Per quanto riguarda i SIR 55 e SIR B21, la considerevole distanza dall'AT, rispettivamente di 6,7 km e di 6,9 km, permette di valutare che la trasformazione non determinerà sottrazione di habitat, né avrà influenze sulle comunità faunistiche che vivono nei suddetti siti ed avrà quindi un'**incidenza nulla** sui suddetti SIR.



## 7 BIBLIOGRAFIA

### 7.1 Fonti dei dati

Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia (2007).

Rete Natura 2000 - Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare. Sito web del MATTM: <http://www.minambiente.it>

Siti di Importanza Regionale (SIR) della Regione Toscana: [www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it)

Sito web del Parco Interprovinciale di Montioni: [www.parcodimontioni.it/](http://www.parcodimontioni.it/)

Sito web dei Parchi della Val di Cornia: [www.parchivaldicornia.it/](http://www.parchivaldicornia.it/)

Aree protette della Provincia di Livorno: [www.provincialivorno.parchinsieme.it](http://www.provincialivorno.parchinsieme.it)

### 7.2 Normativa di riferimento principale

#### 7.2.1 Principali riferimenti normativi comunitari

*Direttiva 97/62/CE del 27 ottobre 1997.* Direttiva del Consiglio recante adeguamento al progresso tecnico e scientifico della direttiva 92/43/CEE del Consiglio relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.

*Direttiva 97/49/CE del 29 luglio 1997.* Direttiva della Commissione che modifica la direttiva 79/409/CEE del Consiglio concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

*Direttiva 94/24/CE del 8 giugno 1994.* Direttiva del Consiglio che modifica l'Allegato II della direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

*Direttiva 92/43/CEE del 21 maggio 1992.* Direttiva del Consiglio relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche.

*Direttiva 79/409/CEE del 2 aprile 1979.* Direttiva del Consiglio concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

#### 7.2.2 Principali riferimenti normativi statali

*Decreto ministeriale 17 ottobre 2007, n. 184.* Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a Zone speciali di conservazione (ZSC) e a Zone di protezione speciale (ZPS).

*D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120.* Regolamento recante modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, concernente attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.



*Decreto ministeriale 3 settembre 2002.* Linee guida per la gestione dei siti della Rete Natura 2000. D.P.R. 1 dicembre 2000, n.425. Regolamento recante norme di attuazione della direttiva 97/49/CE che modifica l'Allegato I della direttiva 79/409/CEE, concernente la protezione degli uccelli selvatici.

*Decreto Ministeriale 3 aprile 2000.* Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciali, individuati ai sensi delle direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE.

*Decreto Ministeriale 20 gennaio 1999.* Modificazioni degli Allegati A e B del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, in attuazione della direttiva 97/62/CE del Consiglio, recante adeguamento al progresso tecnico e scientifico della direttiva 92/43/CEE.

*D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357.* Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.

*Legge 14 febbraio 1994, n. 124.* Ratifica ed esecuzione della Convenzione sulla biodiversità, con annessi, fatta a Rio de Janeiro il 5 giugno 1992.

*Legge 18 maggio 1989, n. 183.* Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo.

### 7.2.3 *Principali riferimenti normativi regionali*

LR del 6 aprile 2000, n. 56 "Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche – Modifiche alla LR 23 gennaio 1998, n. 7 – Modifiche alla LR 11 aprile 1995, n. 49".

DCR n. 342 del 10 novembre 1998. "Approvazione dei siti individuati nel progetto Bioitaly e determinazioni relative all'attuazione della direttiva Comunitaria Habitat".

DCR n. 6 del 21 gennaio 2004 "Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna).

DCR n. 80 del 22 dicembre 2009 "Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche - Modifiche alla legge regionale 23 gennaio 1998, n. 7 - Modifiche alla legge regionale 11 aprile 1995, n. 49).

D.G.R. n. 644 del 5 luglio 2004. Attuazione art. 12, comma 1, lett. a) della L.R. 56/00 (Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche). Approvazione norme tecniche relative alle forme e alle modalità di tutela e conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR).

DGR n. 454 del 16 giugno 2008. "D.M. 17.10.2007 del Ministero Ambiente e tutela del Territorio e del Mare - Criteri minimi uniformi per la definizione di misure di conservazione relative a zone speciali di conservazione (ZSC) e zone di protezione speciale (ZPS)"