

Relazione Illustrativa



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO PROGETTO

L.R. 03/01 2005 N. 01 art.55

Il Sindaco
ELEONORA BALDI

STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

STAFF TECNICO INTERNO

DOMENICO MELONE

Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

STEFANO MUGNAINI

Funzionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile del progetto

FABIO TICCI

A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T "
Collaboratore Tecnico

ELISABETTA TRONCONI

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Collaboratore Tecnico

LUIGI MADEO

Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

GABRIELE LAMI

Dirigente " Settore 5 - Polizia Municipale - Igiene Urbana - Demanio Marittimo "

GIANFRANCO GORELLI

Elisabetta Berti
Alice Lenzi

• Tema n. 1 " la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti "

GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO

• Tema n. 2 " le nuove espansioni "

STEFANO PAGLIARA

• Tema n. 3 " mare e costa "

FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI, IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI

• Tema n. 4 " indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica "

FAUSTO GRANDI

• Tema n. 5 " la disciplina del territorio rurale "

LUCIANO NICCOLAI

• Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: studi sulla mobilità ed i trasporti "

SIMURG RICERCHE o.n.l.u.s.

• Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari
- il piano delle funzioni - "

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

D.ssa **GEMMA MAURI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE
DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

Premessa.

La elaborazione del Regolamento Urbanistico è costruita sul quadro delle conoscenze, obiettivi, prescrizioni ed indirizzi, individuati dal Piano Strutturale.

Approvato con atto del Consiglio Comunale n. 67/05, il P.S., ha individuato i sistemi e subsistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali di servizio e funzionali, inoltre, gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali , gli indirizzi per la gestione e l'attuazione del Piano , le salvaguardie, lo statuto dei luoghi, e le invarianti strutturali.

Nel P.S. sono individuate inoltre: le Unità e i Sistemi di Paesaggio, le emergenze paesistiche – ambientali, i beni territoriali di interesse storico – culturale, le presenze storiche e le altre permanenze da assumere quale matrice insediativa, i criteri per l'evoluzione del territorio rurale e, infine le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).

L'elaborazione del quadro conoscitivo del Piano Strutturale ha seguito una metodologia tecnica ben definita, basata sull'individuazione delle risorse naturali del territorio.

In quest'ottica sono stati individuati: i sistemi idrografici, le risorse idriche disponibili, il suolo, gli ecosistemi della flora e della fauna e delle altre risorse essenziali quali i centri abitati i sistemi degli insediamenti sparsi, le strutture costitutive del paesaggio, gli elementi archeologici, gli edifici, i manufatti, le sistemazioni di interesse storico, artistico e culturale i sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Tale elaborazione ha permesso di individuare i livelli critici e problematici del territorio comunale quali ad esempio le condizioni di salute e disponibilità dell'aria e dell'acqua, le aree soggette a rischio esondazione o ristagno, le situazioni di degrado ambientale e socioeconomico o legate a fenomeni di abbandono, degrado edilizio ed urbanistico, fenomeni di congestione o di uso improprio delle infrastrutture per la mobilità, insufficienza degli impianti tecnologici e delle opere a rete.

Il Piano Strutturale, è quindi lo strumento urbanistico che ha tracciato principalmente, obiettivi, criteri e indirizzi da perseguire, con lo strumento attuativo: il Regolamento Urbanistico..

Di fatto, il P.S., ha fornito le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale, demandando al Regolamento Urbanistico la fase attuativa, attraverso la disciplina in dettaglio degli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale.

In questo primo capitolo, al fine di chiarire completamente il collegamento fra il P.S. e il R.U., è riportata la sintesi del sistema degli obiettivi relazionate alle ipotesi di fattibilità contenute del Regolamento Urbanistico.

Per facilitare la comprensione e il collegamento dei numerosi argomenti, il sistema degli obiettivi e le ipotesi di fattibilità sono illustrate scomposte per singole U.T.O.E. in cui risulta suddiviso il territorio Comunale.

TITOLO I – IMPOSTAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. CONTENUTI DEL R.U.

Il Regolamento Urbanistico, in base alle disposizioni della L.R.T.1/05, deve contenere:

- 1) La “**Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti**”, che individua e definisce:
 - a)Il quadro conoscitivo dettagliato (da aggiornare periodicamente) del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e delle funzioni in atto;
 - b) il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - c) la disciplina dell'utilizzazione del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
 - d) le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento e di ampliamento degli edifici esistenti;
 - e) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standards di cui all'art. 53,comma 2, lettera c) ;
 - f) la disciplina del territorio rurale;
 - g) la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio;
 - h) la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alla L.R.T. 39/00 in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologico, geologico ed idraulica;
 - i)le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- 2) La “**Disciplina delle trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed essenziali del territorio**” che individua e definisce:
 - a) Gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - b) Gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
 - c) Gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani riportati al Titolo, capo IV, sezione i della stessa L.R.T.;
 - d) Le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;
 - e) Le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
 - f) Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
 - g) La individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR 327/01;
 - h) La disciplina della perequazione di cui all'art. 60 della stessa L.R.T.

I contenuti sopra richiamati sono stati “sintetizzati” nel R.U. nei seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo;

Sintesi progettuale, costituita da:

- Relazione illustrativa generale;

Tav. 1 – “Inquadramento generale” (elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:10.000)

Tav. 2 – “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:5.000)

Tav. 3 – “Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali, e luoghi a statuto speciale” (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. 1:10.000)

Tav. 4 – “Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: discipline speciali e salvaguardie” (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:10.000)

Tav. 5 – “Classificazione del patrimonio edilizio esistente” (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:500);

Tav. 6 – “Il Territorio rurale” (elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:10.000)

- Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (con l' allegato 'A' "Schede normative e di indirizzo progettuale")

- Indagini geologico-tecniche / Relazione;

- Relazione di sintesi di valutazione integrata;

- Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche;

Con riferimento a quanto sopra indicato, il R.U., individua e definisce, ambiti “interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico” riportati in specifico allegato denominandoli:

- “Aree TR/trasformazione degli assetti insediativi”;
- “Aree RQ/riqualificazione degli assetti insediativi”
- “Aree CP/ edificazione di completamento”.

2. ARTICOLAZIONE DEL R.U.

Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza dai fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, il R.U. è così articolato:

Zona Omogenea A “Zone a carattere storico”	Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati Tessuti del lungomare Area RQ 03a dell’Ex Ilva, Piazza Sivieri
Zona Omogenea B “Totalmente o parzialmente edificate”.	Tessuti preordinati Tessuti consolidati Tessuti consolidati prev.te residenziali costituiti da isolati Le restanti Aree RQ di cui all’art.4 Le Aree CP di cui all’art. 5
Zona Omogenea C “Nuovi complessi insediativi”	Area TR01 “ Bivio Rondelli”; Area TR02 “ Il Diaccio “; Area TR 04 “ Cassarello “; Area TR 05 “Campi Alti”; Area TR 06 Pratoranieri, Via Isole Tremiti. Area TR 07 Pratoranieri, Viale Italia. Area TR 09 Pratoranieri, Via Isole Eolie.
Zona Omogenea D “attività produttive”	Tessuti con funzione prevalentemente artigianale Insediamenti Commerciali di medie dimensioni Area TR 03 “Zona Industriale”, scomposta in TR03a, TR03b, TR03c, TR03d, TR03e di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.
Zona Omogenea E “Zone Agricole”	Aree a prevalente funzione agricola Aree ad esclusiva funzione agricola Aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti
Zona Omogenea F “Attività di servizio”	Arese per strutture pubbliche e impianti pubblici Aree cimiteriali Aree per istruzione Attrezzature per il culto Attrezzature sanitarie Area multifunzionale
Zona omogenea G “Verde pubblico e Aree per parchi”	Parco Urbano Verde Pubblico soggetto a tutela Verde Pubblico soggetto a tutela di progetto Verde Pubblico Attrezzato Verde Pubblico non Attrezzato Verde Pubblico non Attrezzato di progetto Verde sportivo

Zona omogenea H “Aree per il turismo”	Aree delle Colonie Marine Aree per il campo da Golf Aree dei Villaggi Turistici Aree dei Campeggi Aree integrative della ricettività turistica Area per gli ormeggi delle imbarcazioni nel fosso Cervia Aree per attività ricreative e/o culturali all’aperto Aree interne di supporto per la balneazione e ricreative Servizi pubblici e privati per la nautica Arenili
--	---

Verde Privato	Verde Privato soggetto a tutela Verde Privato soggetto a tutela di progetto Verde Privato Vincolato Verde Privato Vincolato di progetto Verde e spazi prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti
---------------	--

3. LE AREE TR/RQ/CP. DEL R.U.

Il R.U., individua e definisce, ambiti “interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico” riportati in specifico allegato denominandoli:

- “Aree TR/trasformazione degli assetti insediativi”;
- “Aree RQ/riqualificazione degli assetti insediativi”
- “Aree CP/ edificazione di completamento”.

La disciplina riferite alle aree di cui sopra è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell’ **ALLEGATO A** alle Norme di Attuazione del R.U..

3.1. Le Aree TR (Aree di Trasformazione degli assetti insediativi)

Il Regolamento Urbanistico individua all’interno del territorio comunale , le seguenti “aree TR/trasformazione degli assetti insediativi” sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

N°	Denominazione
TR 01	Area di Trasformazione “ Bivio Rondelli”;
TR 02	Area di Trasformazione “ Il Diaccio ”;
TR 03	Area di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali.
TR 04	Area di Trasformazione “ Cassarello ”;
TR 05	Area di Trasformazione “Campi Alti”;
TR 06	Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Tremiti.
TR 07	Area di Trasformazione Pratoranieri, Viale Italia.
TR 09	Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie.

3.2. Le Aree ‘RQ’ (Le Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali)

In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all’interno del territorio comunale - prevalentemente nelle “aree urbane” e nelle “aree di influenza urbana” - le “Aree RQ / trasformazione degli assetti insediativi” sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.

N°	Denominazione
RQ 01a	Via Bassi – Via Amendola
RQ 01b	Via Golino – Piazza Don Minzioni

RQ 01 c	Via Roma – Via Golino
RQ 02a	Piazza della Chiesa
RQ 02b	Piazza Vittorio Veneto
RQ 02 c	Piazza XXIV Maggio
RQ 03a	Ex Ilva, Piazza Sivieri
RQ 04a	Lungo mare Viale Italia, P.zza XXV Aprile, Le Tre palme, ex Florida
RQ 06a	Via Massetana, fronte ferrovia
RQ 06b	Via Leopardi, Via Gioia
RQ 07a	Lungo Fiume Pecora, fronte linea ferroviaria
RQ 08abc	S.P. 152 “Vecchia Aurelia”, Via del Fonditore
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio
RQ 10a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 11a	Via Aurelia, via Leopardi

3.3. Le Aree CP (Aree di Edificazione di completamento).

Il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale le "Aree CP/Edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

N°	Denominazione
CP01a	Bivio Rondelli
CP01b	Bivio Rondelli: Via Massetana
CP02a	Quartiere San Luigi: Via M.te Pasubio
CP02b	Quartiere San Luigi: Via M.te Grappa
CP03	Zona Industriale
CP04a	Quartiere il Capannino: Via Meucci
CP04b	Quartiere il Capannino: Via Galvani
CP04c	Quartiere il Capannino: Via Ferraris
CP05	PEEP Est: Via Gandhi
CP06	Quartiere Cassarello: Via Mosca
CP07	Via Amendola
CP08	PEEP Ovest: Via Nenni
CP09	PEEP Ovest: Via Bassi
CP10a	Quartiere Campi Alti: Via dei Tigli
CP10b	Quartiere Campi Alti: Via dell'Albatro
CP11	Loc.Podere San Giuseppe: Via dei Pioppi
CP12	Quartiere Pratoranieri: Via Litoranea
CP13a	Via Don S.Leone
CP 13b	Via Don S.Leone
CP 14	Via Dell'Elettronica
CP 15	Via Dell'Edilizia
CP 16a	Via Dell'Artigianato/Via del Turismo
CP 16b	Via dell'Industria
CP 16c	Via dell'Industria
CP 16d	Via del Fonditore
CP 17	Via Roma, Via Golino - Centro Urbano
CP 18	Quartiere Campi Alti: Via dei Pioppi
CP 19	Via Bicocchi, via Puccini

4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme. Nei Piani Attuativi sono compresi i Piani Particolareggiati;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo. In alcuni casi, dettagliatamente indicati nelle norme, tale intervento potrà essere subordinato alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo;

- P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio rurale;
- interventi soggetti a semplice comunicazione;

E' altresì prevista l' attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di :

- Piani Complessi di Intervento o di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato nelle presenti norme.
- Piano Unitario di Intervento (P.U.I.), in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti con approvazione diretta di competenza del Consiglio Comunale.

Le schede normative e di indirizzo progettuale, il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato alle norme, riportano le ' "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", e le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi", individuando anche le modalità di attuazione degli interventi. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalle norme di attuazione del R.U. e/o contenute nelle singole schede per particolari fattispecie, sugli immobili e le "Aree CP / edificazione di completamento" si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto.

Per interventi di trasformazione e/o di riqualificazione che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati è facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani Complessi di Intervento, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani sono di norma riferiti a trasformazioni urbanistiche per le quali si rendano necessarie verifiche di fattibilità economico-finanziaria degli interventi, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie dell'Amm./ne Comunale. Ogni Piano Complesso di Intervento può comprendere una o più delle aree TR o RQ.

Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Ogni Programma complesso di Riqualificazione Insediativa può comprendere una o più delle aree "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi", ovvero una o più delle aree soggette a recupero e riqualificazione dalle presenti norme.

5. AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA.

Il Regolamento Urbanistico in attuazione dell'art. 60 della L.R.T 1/05, contiene la disciplina della perequazione urbanistica, finalizzata:

- al perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale;
- alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

La disciplina della perequazione, sottesa ad una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli di legge, è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' allegate alle norme di attuazione del R.U., le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

Il sistema perequativo, riportato nel R.U., trova applicazione prevalentemente, all'interno dei "comparti edificatori" (**perequazione parziale**) per aree omogenee; ed è finalizzato, oltre che per le motivazioni precedentemente accennate, anche ad evitare il ricorso all'esproprio per l'acquisizione di aree standard da parte dell'Amministrazione Comunale.

Ai sistemi perequativi introdotti dal R.U. è collegata la possibilità di trasferire o commercializzare i **diritti edificatori** tra proprietari all'interno del comparto, nonchè tra comparti, ove previsto dal Regolamento Urbanistico. I proprietari possono consorziarsi tra loro conferendo le rispettive quote edificatorie, ovvero commercializzando le stesse secondo i principi dell'autonomia privata.

Le singole 'schede normative e di indirizzo progettuale, relative ai piani attuativi, ove è previsto il sistema perequativo, contengono la disciplina della perequazione urbanistica.

L'attuazione della perequazione urbanistica si realizza attraverso un accordo di tipo convenzionale. I Piani Attuativi, nel disciplinare gli interventi di trasformazione da attuare in forma unitaria, assicurano la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli immobili

interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree dal R.U. e dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' indicate alle presenti norme.

6. NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE CON FINALITÀ SOCIALI.

Nelle singole "schede normative e di indirizzo progettuale" indicate alle norme di attuazione del R.U., relative alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", o alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi" sono altresì indicati obblighi, per il privato attuatore, di riservare una quota di alloggi, per edifici residenziali da destinare a contratto di locazione a canone controllato e/o prezzo di cessione convenzionato, denominate appunto residenze con finalità sociali.

Tali edifici residenziali, con contratti di locazione e/o con prezzo di cessione convenzionato, sono riservati alle categorie sociali più deboli nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia sovvenzionata.

Per tali alloggi:

a) Il prezzo di cessione convenzionato è determinato dall'Amministrazione Comunale nel rispetto di quanto indicato nel Regolamento per la concessione in diritto di superficie e per il trasferimento in proprietà delle aree comprese nei piani per l'edilizia economica e popolare;

b) il canone controllato, è determinato dall'Amministrazione Comunale:

- in assenza di forme di contributo pubblico applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia;
- in presenza di forme di contributo pubblico, applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia. L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato;

c) la durata del vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato è determinata nelle singole schede di intervento e di indirizzo progettuale, con preciso obbligo di stipula del contratto con il soggetto indicato dall'Amm./ne Comunale o dal soggetto dalla stessa delegato;

d) il taglio dimensionale di tali alloggi è di norma riferito alla residenza stabile, salvo diversa espressa determinazione indicata nelle singole "schede normative e di indirizzo progettuale" o da altri atti dell'Amm./ne Comunale al riguardo.

Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono principalmente individuati:

- gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato e/o gli alloggi destinati alla cessione in proprietà convenzionata, su estratto planimetrico in scala adeguata;
- i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti e/o prezzo di cessione degli alloggi;
- le modalità per l'individuazione dei soggetti, da destinare all'affitto o alla proprietà, riservata all'Amm./ne Comunale o a soggetti dalla stessa delegati;
- l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione con i soggetti terzi indicati dall'Amm./ne Comunale;
- le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
- le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o, comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di gestire direttamente, o tramite soggetto affidatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato di cui al presente articolo. In tal caso, nella convenzione di cui sopra, dovrà essere indicata la quota parte del canone di locazione introitato dal proprietario degli immobili di cui trattasi che dovrà essere corrisposto al Comune, o al soggetto affidatario, a remunerazione dei costi di gestione sostenuti.

E' facoltà del Consiglio Comunale disporre l'applicazione di incentivi economici (abbattimento oneri concessori e imposte comunali) per gli interventi di trasformazione che prevedano la realizzazione di edilizia residenziale con finalità sociali. La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

TITOLO II – RELAZIONI FRA PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO: INVARIANTI STRUTTURALI E LUOGHI A STATUTO SPECIALE.

1. INVARIANTI STRUTTURALI E LUOGHI A STATUTO SPECIALE/CONTENUTI E FINALITÀ.

Lo Statuto dei Luoghi, contenuto nel Piano Strutturale, individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale, e stabilisce le specifiche regole finalizzate alla loro conservazione, alla loro tutela, oltre che alla loro crescita.

I caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo e di quell'ambito territoriale, il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto determinato dal Piano Strutturale approfondisce ulteriormente l'ambito della disciplina finalizzata alla conservazione, tutela e crescita dei Luoghi a Statuto Speciale e delle Invarianti Strutturali.

Sono disciplinati nel R.U. i seguenti Luoghi a statuto Speciale, come rilevati dal Piano Strutturale:

1.1. Luogo a Statuto Speciale del tombolo delle dune e delle pinete.

E' riportato e dettagliatamente descritto all'art. 56 delle norme di attuazione del Piano Strutturale. E' il luogo ove sono ancora esistenti le Pinete di Follonica, che includono anche porzioni di aree, in origine facenti parte del sistema dunale della costa.

1.2. Luogo a Statuto Speciale della fattoria n.1.

Questo luogo è individuato e descritto dall'art. 57 delle norme del Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto ivi precisato prescrive il mantenimento dei valori ambientali presenti e la prioritaria conservazione delle strutture e dei fabbricati esistenti.

1.3. Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.

Il luogo a Statuto Speciale del "sistema del verde e delle attrezzature" è riportato nelle norme del Piano Strutturale all'art. 58. Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico.

1.4. Luogo a Statuto Speciale del Castello di Valli.

Include la piccola porzione di area collinare che contiene il Castello di Valli.

1.5. Luogo a Statuto Speciale del centro urbano del quartiere di Senzuno e delle baracche.

Sono i luoghi che costituiscono il nucleo centrale del Comune di Follonica che comprendono, oltre alla vasta area della "città storica", anche l'area del quartiere storico di Senz'uno e delle "baracche" sul mare.

1.6. Luogo a Statuto Speciale del Podere di Santa Paolina.

E' il luogo, sede di ricerca e sperimentazione a livello nazionale, costituito dal fabbricato e dalla relativa area di pertinenza, come individuata e perimettrata nelle tavole del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico.

1.7. Luogo a Statuto Speciale dell'ex ILVA.

Costituisce il luogo ove è inserito il complesso monumentale di grande valore storico archeologico - industriale, le cui origini risalgono probabilmente al XVI secolo.

1.8. Luogo a Statuto Speciale del Parco di Montioni.

Questo luogo è descritto in un unico sistema territoriale del bosco, negli artt. 37; 38; e 63 delle Norme del Piano Strutturale che in parte, comprende anche vaste aree di proprietà pubblica che derivano dai vecchi demani del Principato di Piombino.

2. INVARIANTI STRUTTURALI DELLA CITTA' E DEGLI INSEDIAMENTI URBANI

2.1. Percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare.

In applicazione di quanto indicato preliminarmente nel Piano Strutturale all'art. 11 delle norme e alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", sono individuati nel Regolamento Urbanistico e riportati nella cartografia, i percorsi di attraversamento per l'accesso agli arenili e al mare, **esistenti e di progetto**.

2.2. Chiesa di San Leopoldo.

Nel R.U. è stata elaborata specifica scheda per la disciplina degli interventi ammessi sulla Piazza e sulle aree antistanti la chiesa. La scheda di dettaglio è la RQ 02 "Piazza della Chiesa".

2.3. I nodi infrastrutturali.

Le intersezioni della viabilità urbana sono i "nodi infrastrutturali" che assumono valenza di invariante strutturale per l'importanza strategica che assumono sia in ambito della sicurezza stradale, che nella distribuzione veicolare e ciclabile.

2.4. Il sistema infrastrutturale della viabilità esistente.

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione di quanto precisato all'art. 11 e all' art. 55 delle norme del Piano Strutturale, riporta in cartografica tutto il sistema infrastrutturale della viabilità esistente che costituisce invariante strutturale.

La viabilità esistente cittadina, che costituisce la "Rete Urbana Principale", come individuata nelle tavole del Regolamento Urbanistico, è attribuito un preciso ruolo strategico. Il corretto funzionamento di tale rete è ritenuto indispensabile per far funzionare gli assetti di tutta la mobilità alternativa, cioè quella ciclabile e pedonale, e di infrastrutturazione della sosta.

2.5. Il tombolo le dune e le pinete.

Le aree del tombolo, delle Dune e delle Pinete, sono individuate e rappresentate nel Piano Strutturale alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi" e nelle tavole del Regolamento Urbanistico. Gli interventi ammessi sono quelli indicati in dettaglio all'art 53, delle norme di attuazione del R.U., alle quali integralmente si rimanda per la definizione dei criteri e delle modalità di intervento.

2.6. Il percorso della gora delle ferriere all'interno della città.

Tutto il percorso della Gora delle Ferriere, è individuato quale invariante strutturale ed è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi" e nelle tavole del Regolamento Urbanistico. Tale tracciato, per comodità di esposizione è descritto nelle norme, scomposto in due settori:

- il settore che attraversa il territorio rurale, dal fiume Pecora alla zona Industriale, descritta all'art. 72 delle norme di attuazione del R.U.;
- il restante settore del torrente che attraversa la città passando dalla zona industriale, il parco centrale fino ad immettersi nel Petraia, descritta nel presente articolo.

3. LE INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO RURALE

Il R.U., in applicazione del Piano Strutturale, riconosce le invarianti strutturali del territorio rurale, al fine di assicurare la salvaguardia delle risorse naturali e la loro riproducibilità, oltre che le testimonianze culturali degli elementi che costituiscono il paesaggio e di assicurare la condizioni territoriali di mantenimento e godimento del territorio rurale.

Con riferimento a quanto descritto all'art.11 delle Norme del Piano Strutturale, le invarianti strutturali del territorio rurale, sono costituite:

- dall'estensione del bosco,
- dalla torre della Pievaccia,
- dal sistema dei sentieri,
- dalle sistemazioni idrauliche esistenti,
- dal percorso della Gora delle Ferriere,
- dal laghetto Bicocchi e la sua area di rispetto,
- dal sistema della viabilità extraurbana minore.

3.1. Le aree boscate.

Le aree boscate sono rappresentate nel Piano Strutturale nel Sub-sistema territoriale del bosco, che costituisce un vero sistema polifunzionale alla quale è attribuito un ruolo di primo piano non soltanto per la sua funzione ecologica, ricreativa, produttiva e di difesa idrogeologica ma anche per l'attività turistica di fruizione. L'area boscata assume altresì un'importanza strategica per la difesa idraulica dell'abitato. Il corretto mantenimento dei torrenti e dei canali ivi esistenti consentono di migliorare e regolamentare il deflusso delle acque.

3.2. La Torre della Pievaccia.

La Torre della Pievaccia, costituente invariante strutturale è localizzata nel Piano Strutturale alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepita dal Regolamento Urbanistico.

3.3. Il sistema dei sentieri.

Il Sistema dei sentieri costituente invariante strutturale, è rappresentato nel Piano Strutturale, alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepito dal Regolamento Urbanistico. Tale Sistema consente la connessione fra i vari poderi esistenti del territorio rurale e immette al collegamento con la città e con l'area boscata.

3.4. Le sistemazioni idrauliche esistenti.

Le Sistemazioni Idrauliche esistenti, nonchè il reticolo idraulico esistente, costituenti invariante strutturale, sono rappresentati nel Piano Strutturale, alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepite dal Regolamento Urbanistico.Tutto il sistema assume un ruolo strategico fondamentale alla risoluzione dei problemi di rischio idraulico, ma anche per il miglioramento delle connessioni fra città, campagna, bosco.

3.5. Il percorso della Gora delle Ferriere nel territorio rurale.

Tutto il percorso della Gora delle Ferriere, è individuato quale invariante strutturale ed è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi" e nelle tavole del Regolamento Urbanistico. Tale tracciato, per comodità di esposizione è descritto nelle presenti norme, scomposto in due settori:

- il settore del torrente che attraversa la città passando dalla zona industriale, il parco centrale fino ad immettersi nel Petraia, descritta all'art.66 delle presenti norme.
- il settore che attraversa il territorio rurale, dal fiume Pecora alla zona Industriale, descritta nel presente articolo;

3.6. Il laghetto Bicocchi e l'area di rispetto.

Il Laghetto Bicocchi e l'area di rispetto è rappresentato nel Piano Strutturale alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente recepito dal Regolamento urbanistico. Tale area risulta strategica alla risoluzione delle problematiche relative all'uso delle risorse idropotabili. Per tale invaso è definita un'ampia fascia di rispetto e tutela assoluta di 100 metri da misurare nei confronti del ciglio attuale, ove è inibita qualsiasi attività edificatoria estranea alla destinazione e alle funzioni

dell'invaso. In tale fascia di rispetto potranno essere consentite esclusivamente le opere necessarie all'aumento della capacità dell'invaso, attualmente di circa 200.000 mc, fino ad arrivare alla capacità di 700.000 mc, secondo le direttive e gli obiettivi descritti all'art. 18 delle norme del Piano Strutturale.

3.7. Il sistema della viabilità extraurbana minore.

Il sistema della viabilità extraurbana minore, che connette all'area boscata di Montioni, costituente invariante strutturale, è rappresentata nel Piano Strutturale, alla Tav. 32 "le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi", ed integralmente riportata nel Regolamento Urbanistico. Tale viabilità deve essere integralmente conservata in quanto è ritenuta indispensabile al collegamento fra la città e il Parco di Montioni.

4. INVARIANTI STRUTTURALI DELLA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ'

4.1. Il sistema infrastrutturale: la rete urbana principale.

Nel Regolamento Urbanistico è individuata la Rete Urbana Principale, strutturata tra i caposaldi costituiti dai nodi :

- svincolo Variante Aurelia di Follonica - Prato Ranieri;
- svincolo Follonica-Rondelli;
- strada delle Collacchie verso Castiglione della Pescaia.

Per raggiungere gli obiettivi di dedicare la Rete Urbana Principale prioritariamente ai collegamenti interni ed evitare su di essa il traffico di puro attraversamento della città, il Regolamento Urbanistico stabilisce prioritariamente il completamento del disegno della rete sulla direttrice di intervento compresa tra il bivio Rondelli e via del Cassarello. Il completamento della maglia viaria attraverso questa nuova direttrice, insieme ad accorgimenti sulla viabilità esistente, consentirà di alleggerire il traffico di attraversamento su via Massetana e su via del Cassarello, che ad oggi sono vicine al punto di saturazione (sia sotto il profilo dei flussi veicolari che dal punto di vista ambientale).

Le eventuali modifiche ai singoli tratti che costituiscono il Sub - Sistema Infrastrutturale non costituiscono variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico. Il Sub- Sistema deve essere valutato come una rete nel suo complesso, in relazione ai vari livelli di circolazione che gli sono stati attribuiti. La viabilità della vecchia Aurelia dovrà costituire una realtà urbana.

Il sistema delle piste ciclabili/pedonali è strettamente integrato con la Rete Primaria al fine di costituire occasione di utilizzo di modalità di trasporto alternative all'autovettura privata per la connessione con tutte le aree della città in particolare con le aree delle costa, del centro cittadino fino ad arrivare all'area del costruendo ippodromo comunale e al Parco di Montioni.

4.2. Il tracciato della Vecchia Aurelia

Per il tracciato della vecchia Aurelia, è prescritto il mantenimento del segno distintivo di passaggio tra ambiente urbano e territorio aperto nonché le funzioni di distribuzione primaria degli spostamenti sul territorio comunale .La serie delle intersezioni dovrà caratterizzare complessivamente l'itinerario come "viale urbano". Il viale dovrà essere caratterizzato, dal punto di vista della percezione visiva e dell'immagine, da un insieme complessivo di provvedimenti strutturali finalizzati a migliorare la mobilità e la sicurezza, tipo:

- l'allargamento della carreggiata;
- impostazione di nuove rotatorie circolari/ellittiche;
- inserimento di corsie di servizio

Tali interventi strutturali dovranno essere sempre accompagnati da inserimenti di arredo urbano, tipo: marciapiedi, banchine, illuminazione, alberature, che comunque aiutino a migliorare la percezione "urbana" dell'itinerario e quindi aiutino nel contribuire ad indurre alla moderazione della velocità ed a tutti i comportamenti di sicurezza consequenti.

Negli interventi di cui sopra, dovrà essere sempre curata la scelta di essenze al fine di garantire la conservazione dei caratteri tipici del paesaggio locale e quindi la formazione di un'immagine chiara e coerente con l'identità della città di Follonica.

4.3. I nodi infrastrutturali urbani e extraurbani.

I nodi principali sono individuati in corrispondenza delle intersezioni tra le direttrici primarie. Costituiscono delle cerniere tra il mare, il territorio edificato e la campagna circostante e devono agevolare gli attraversamenti ciclopedinali della vecchia Aurelia e l'interscambio con il trasporto pubblico. I progetti esecutivi finalizzati alla realizzazione delle opere devono prevedere l'inserimento

della dotazione funzionale come illuminazione, segnaletica (anche turistica), e la eventuale regolamentazione (semafori a chiamata), oltre che la specificità dell' arredo urbano e del verde. Ogni intersezione, compresa quella derivante dalla nuova collocazione della direttrice Follonica Est-Puntone, deve essere attrezzata come una intersezione urbana ad alta capacità e sicurezza per tutte le direzioni, comprese quindi quelle trasversali costa-interno che, nella prospettiva di attuazione del nuovo disegno urbano, sono tutte da valorizzare. In corrispondenza di tutti gli incroci rilevanti (via Bicocchi, bivio Rondelli, viabilità del Cimitero, Zona Industriale, area dei Villaggi Turistici, etc) sono sempre ammessi interventi per allargamenti della carreggiata in modo da permettere la realizzazione di rotatorie di forma circolare o ellittica senza escludere la presenza, per favorire la mobilità debole, di semaforizzazioni.

4.4. I nodi di collegamento all'Area Industriale.

Costituiscono altresì invariante gli attuali punti di accesso all'area industriale. Possono essere previsti interventi di miglioramento della sicurezza in coerenza con la trasformazione dell'Aurelia in viale urbano tramite anche :

- inserimento di rotatorie agli estremi del tratto stradale interessato
- separazione delle carreggiate ed innesto a destra in uscita dalla Z.I
- interventi previsti nell'Abaco delle sezioni tipo allegato alle singole schede normative e di indirizzo progettuale.

4.5. Le aree di reperimento per la nuova viabilità strategica.

Nel Piano Strutturale alla Tav. 30/b, sono state individuate le aree alla quale è stato attribuito uno specifico ruolo strategico, principalmente finalizzato alla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali ad integrazione e supporto sia della viabilità esistente che della sostenibilità delle trasformazioni di nuova previsione. In particolare, le aree preservano principalmente la realizzazione della:

- strada di collegamento tra la rotatoria di Rondelli e la strada per il "Puntone" verso il confine con il Comune di Scarlino, denominata già nella Tav.30/b del Piano Strutturale, "strada Parco di valenza urbana di circonvallazione";
- strada per la zona Industriale, denominata denominata già nella Tav.30/b del Piano Strutturale "strada radiale";

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi, vincoli e prescrizioni riportati alla Tav. 30/a e all'art. 55 delle norme del Piano Strutturale, riporta con maggior dettaglio il tracciato delle due nuove infrastrutture, indicandone in particolare, la tipologia, le fasce di rispetto da preservare, le intersezioni, le nuove rotatorie.

4.6. Il tracciato della ex Ferrovia Massa Follonica.

Nel Piano Strutturale alla Tav. 32, è riportato il tracciato extraurbano della ex- Ferrovia - Massa Follonica, integralmente recepito dal Regolamento Urbanistico. Tale tracciato, su specifica prescrizione della Regione Toscana, riportata nei verbali di conferenza dei servizi e nei contributi per l'elaborazione del Pian Strutturale, costituisce invariante strutturale.

TITOLO III – LA CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. LA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente nel centro storico della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato **“Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio urbano”**.

Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- i manufatti e le consistenze edilizie interrate;
- gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base, fatta eccezione per singoli edifici inseriti come aggiornamenti cartografici speditivi.

Sulla base delle classi di valore elencate sono specificati gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni delle presenti norme.

1.1. Classe 1 – edifici e/o Complessi edilizi di alto valore storico- architettonico.

E' attribuita la Classe 1 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione insediativa della città che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione, componenti qualificate del patrimonio urbano. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del sistema insediativo

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2.000.

1.2. Classe 2 – edifici e/o Complessi edilizi di valore storico-architettonico.

E' attribuita la Classe 2 agli edifici che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione della città e costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione, strutture fondamentali dei tessuti storici.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.3. Classe 3 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale

E' attribuita la Classe 3 agli edifici e/o complessi edilizi originati dalla strutturazione urbana della città e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione, distribuzione e negli allineamenti, elementi o porzioni di fronti caratterizzanti la struttura della città, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione urbana.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 2, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.4. Classe 4 – edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico – testimoniale in rapporto al contesto urbano

E' attribuita la Classe 4 agli edifici e/o complessi edilizi, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città. Tali edifici e/o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio invariante.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.5. Classe 5 – edifici e/o Complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico testimoniale.

E' attribuita la Classe 5 agli edifici che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio. Presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Vi rientrano edifici e/o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 4, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000

1.6. Classe 6 – edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi e di interesse architettonico o morfologico.

E' attribuita la Classe 6 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione recente, possono presentare elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.7. Classe 7 – Edifici Multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico

E' attribuita la Classe 7 agli edifici e/o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si possono riscontrare elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.8. Classe 8 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incorrenti con caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento.

E' attribuita la Classe 8 agli edifici di formazione recente privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 8 sono identificati con apposito segno grafico alle tavole su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.9. Classe 9 – Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

E' attribuita la Classe 9 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali non si riscontrano rilevanti elementi di interesse architettonico o morfologico, vi rientrano inoltre gli edifici sede di attività comunali ove gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.10. Classe 10 – Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi

E' attribuita la Classe 10 agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) e il cui rapporto con il contesto sono da considerarsi detrattori delle qualità degli insediamenti.

Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i tratti urbanistico-edilizi del contesto di riferimento.

La Classe 10 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.11. Volumi secondari

Sono identificati come 'volumi secondari' (VS) i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento o comunque nel lotto o nell'area di pertinenza edilizia del medesimo costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.

I 'volumi secondari' (VS) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

1.12. Edifici e manufatti a trasformabilità limitata.

Sono identificate come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili - dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale - con il contesto di riferimento.

Gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

TITOLO IV – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE

1. CLASSIFICAZIONE DEGLI ISOLATI DELL'AREA URBANA: DISPOSIZIONI GENERALI, CONTENUTI E FINALITÀ.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una campagna di rilevazione degli isolati presenti nell'area urbana della città - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione di porzioni di territorio riconosciuti come isolati morfologicamente definiti, che costituiscono una precisa regola edificatoria della città.

In alcuni casi sono stati perimetrali gli isolati impropri e/o incompleti , a causa del disordine dell'edificato, con il fine anche tramite le prescrizioni normative di perseguire il riordino urbanistico e insediativo di parti più irregolari e sfrangiate della città.

Tali isolati, articolati in diversi classi, sono costituiti da singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base della valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali, delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi di supporto alla classificazione è contenuta nel quadro conoscitivo denominato “*Schedatura degli isolati*”.

1.1. Isolati e Isolati di riconversione funzionale.

Nei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali sono individuati gli ambiti denominati “Isolati” e “Isolati di riconversione funzionale”. Questi ultimi, risultano fra quelli individuati dal Piano Strutturale per la forte presenza nel patrimonio edilizio esistente, al loro interno, di abitazioni non occupate (seconde case).

1.2. Isolati preordinati.

Nei ‘tessuti preordinati’ sono individuati gli ambiti denominati “Isolati preordinati”, che costituiscono esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e pianoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi. Per tale motivo, il R.U. presuppone modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

1.3. Isolati produttivi.

1. Nei ‘tessuti produttivi’ sono individuati gli ambiti denominati:

- A) “Isolati produttivi”;
- B) “isolati produttivi di riqualificazione”.

2. TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

2.1. Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati.

Sono le parti delle aree urbane, in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale o comunque una edificazione morfologicamente integrata e contigua a quella storica di impianto.

Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono tutti gli edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di classificazione del patrimonio edilizio.

Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

2.2. Tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati

Sono le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano prevalentemente tramite l'isolato i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali costituiti da isolati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000,

2.3. Tessuti preordinati.

Vi ricadono plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione., prevalentemente però sono aree di formazione recente nelle quali sono comunque riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, delle attrezzature e servizi e maglia viaria, poiché generati da uno strumento attuativo unitario.

All'interno dei 'tessuti preordinati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000,

2.4. Tessuti del lungomare.

Sono le parti dei tessuti insediativi costituiti dalle "baracche", in tale area sono prevalenti le funzioni rilegate al turismo balneare, in stretta connessione con il sistema degli arenili e dei percorsi pedonali che costituiscono i settori di collegamento al mare

2.5. Tessuti con funzione prevalentemente produttiva.

Sono le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo artigianale, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione industriale ma prevalentemente artigianale, dove fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata, a cui recentemente nei lotti liberi si sono aggiunti complessi indipendenti ad uso residenziale e/o uffici. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva fra loro disomogenei. Si riscontra la mancanza di attività terziarie, pubblici esercizi, attività artigianali e di servizio.

TITOLO V – RELAZIONE TRA IL SISTEMA DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO STRUTTURALE E LE IPOTESI DI FATTIBILITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

1. U.T.O.E. DI PRATORANIERI.

L'U.T.O.E. di Pratoranieri, comprende una porzione del Sistema Pedecollinare, una porzione del Sistema di Pianura, e parte del Sistema della Costa, cioè quello relativo al Sub-sistema delle Dune e delle Pinete. I confini sono rappresentati dal sub-sistema degli arenili, dal Comune di Piombino, dalla viabilità e dai percorsi esistenti fino ad arrivare al sistema di Pianura.

La struttura insediativa, soprattutto in prossimità della costa è caratterizzata dalla presenza di insediamenti turistici ricettivi: campeggi, villaggi turistici, residenze turistico alberghiere, campo da Golf (ancora in fase di costruzione). Ampie porzioni di territorio sono utilizzate a scopi ortivi, sono attualmente degradate per eccessivi frazionamenti e presenza di strutture precarie condonate. Sono esistenti aree agricole residuali con attività produttiva a carattere marginale e aree agricole dislocate ai margini dell'edificato dove il sistema agricolo appare ormai disomogeneo con elementi di polverizzazione della proprietà fondiaria e con urbanizzazione di vario tipo piuttosto diffusa.

Gli obiettivi sono prevalentemente mirati alla riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti, collegati alle funzioni turistico ricreative, con priorità al recupero alle strutture esistenti, tesi anche all'allungamento della stagione turistica. Sempre in materia di turismo si incentiva la riorganizzazione, riqualificazione e rimodulazione dell'offerta turistica nelle sue varie tipologie extralberghiere e alberghiere e lo sviluppo del turismo rurale e agriturismo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale forma di un turismo complementare a quello balneare.

In tema di viabilità si è mirato alla riqualificazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità e alla connessione con la vecchia aurelia, e la riorganizzazione della gestione del traffico al fine di alleggerire lo stesso lungo la viabilità costiera, la quale dovrà essere riconvertita in percorsi pedonali e ciclabili.

Particolare attenzione è stata posta nella riorganizzazione e potenziamento del sistema della sosta e della viabilità pedonale, ciclabile e delle ippovie;

Sono introdotti sistemi di perequazione (comparto, p.i.i., p.r.u.), per una migliore utilizzazione e tutela delle risorse esistenti, limitatamente alle aree poste a monte della vecchia Aurelia, nelle quali non sono state attivate, alla data del 31.3.2003 (L.R. 7/2001), le procedure per l'attuazione delle previsioni del P.R.G. previgente, al fine di trasferirle ed accorparle con le aree in prossimità degli insediamenti già esistenti poste al di sotto della vecchia Aurelia, con la riduzione del 75% del numero degli ospiti e/o posti letto previsti, per la realizzazione di un insediamento alberghiero di qualità, con esclusione delle R.T.A.

Altresì sono introdotti, sistemi di incentivazione finalizzati alla riconversione delle strutture esistenti dei campeggi e dei villaggi turistici in strutture alberghiere, con l'esclusione delle R.T.A., con la riduzione del 75 % del numero degli ospiti autorizzati.

E' proposto il miglioramento dell'offerta alberghiera delle strutture esistenti mediante l'aumento dei posti letto, con l'incremento dei servizi, correlato alla categoria che si intende conseguire, e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e sicurezza, mediante il recupero prioritariamente del patrimonio edilizio esistente e l'ampliamento, se necessario, fino al massimo del 10% di incremento rispetto alle volumetrie esistenti e autorizzate.

Alcune varianti al vigente P.R.G. hanno già anticipato, l'obiettivo di incentivare la riconversione delle volumetrie di tipo commerciale, previste dal P.R.G a monte dell'Aurelia vecchia su rilievo collinare, i cui procedimenti risultano già attivati alla data del 31.3.2003 (L.R. 7/2001), nei limiti delle volumetrie complessive previste, finalizzata a servizi e strutture connesse all'attività ricettiva, oltre che a proporre la incentivazione alla riduzione delle superfici a destinazione commerciale, nelle aree pianeggianti ai lati della SP 152 Vecchia Aurelia, con finalità di mitigare l'impatto sul territorio riequilibrando la dotazione commerciale a favore di quella turistico-ricettiva con tipologia alberghiera;

La fattibilità del sistema degli obiettivi legati alla riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti, collegati alle funzioni turistico ricreative, con priorità al recupero alle strutture esistenti, tesi anche all'allungamento della stagione turistica, è ipotizzata sostanzialmente attraverso:

- a) Il potenziamento generale dei servizi esistenti, dedicati alla nautica.
- b) nuovo inserimento di servizi legati alla didattica e al tempo libero.

Con particolare riferimento alle attività nautiche esistenti al Fosso Cervia, è possibile ammetterne il potenziamento attraverso la riqualificazione e nuova sagomatura del Fosso esistente.

Per la "risagomatura del Fosso Cervia", non sono previsti particolari oneri a carico dell'Amministrazione, considerato che potranno essere attivati da parte dei privati aventi diritto.

Struttura che dovrà avere una pluralità di funzioni dalla ricerca, alla didattica e conservazione dell'ambiente, con ruolo incisivo nella difesa dell'ambiente marino.

In questa nuova struttura, ipotizziamo di promuovere iniziative per la salvaguardia e la conservazione ambientale. L'acquario di Follonica avrà anche il compito di stimolare in ogni fascia di pubblico una presa di coscienza verso i problemi del degrado ambientale. Far diventare questa nuova struttura, un vero e proprio "centro di cultura del mare" anche con il compito di dare ai turisti che soggiornano in città, un altro mezzo per distrarsi in modo gradevole, sensibilizzare il pubblico con tutti i mezzi disponibili ai problemi ambientali mediante messaggi semplici, ma corretti.

Le ipotesi di fattibilità potranno essere legate sia ad una iniziativa pubblica che privata. Una ipotesi concreta è quella, ad esempio di inserire l'opera all'interno del Piano Triennale delle Opere Pubbliche e attivare da subito la redazione di un avviso pubblico di project financing.

Particolare attenzione è riservata alle ipotesi di fattibilità tecnica per la riorganizzazione, riqualificazione e rimodulazione dell'offerta turistica nelle sue varie tipologie extralberghiere e alberghiere.

E' possibile sintetizzarne gli aspetti principali, nei seguenti punti:

- potenziamento delle strutture alberghiere esistenti offrendo la possibilità di aumentare il numero dei posti letto e anche le volumetrie da dedicare a servizi accessori, finalizzando comunque gli interventi all'aumento della qualità ricettiva.
- trasformazione in albergo della attuale Colonia (denominata Colonia Cariplo), anche attraverso interventi di riqualificazione generale dell'area e dei fabbricati.
- realizzazione di un nuovo albergo (per 105 p.l.) , attraverso la riconversione dell'area del campeggio (sopra vecchia Aurelia) mai attuato.
- Inserimento di norme piu' rigide per impedire la trasformazione dei campeggi e villaggi turistici in seconde case.
- Inserimento della possibilità' per i campeggi e villaggi turistici di trasformarsi in albergo, fermo restando l'obiettivo già predeterminato dal Piano Strutturale, di abbattere di ¼ la recettività attuale.
- Inserimento della possibilità' (prevista dal Piano Strutturale) di trasformare i volumi del vecchio P.R.G., destinati ad attivita' commerciale ed ex zone F2, in turistico ricettivo previo abbattimento di ½ della volumetria originaria;
- proposta di un Piano Integrato di Intervento, finalizzato: alla realizzazione di un albergo 4/5 stelle, utilizzando la previsione residua del vecchio P.R.G.; al recupero delle aree degradate ortive per attivita' turistico ricettive, alla realizzazione di servizi per attivita' all'aperto (discoteca);
- sviluppo del turismo rurale e agriturismo, incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale forma di un turismo complementare a quello balneare, consentendo l'inserimento di nuovi posti letto, e nuove attività per la commercializzazione dei prodotti anche nel territorio aperto.

Le ipotesi di fattibilità finalizzate alla riqualificazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità e alla connessione con la vecchia aurelia, dovrà essere affrontata nel R.U, cercando di "scaricare" il flusso di traffico lungo "il Viale Italia", grazie anche alla recente realizzazione della nuova viabilità denominata Via Don Sebastiano Leone, che ha consentito subito dopo l'apertura all'accesso pubblico, di alleggerire la viabilità costiera nel tratto di Pratoranieri, e di riconvertire quest'ultima, in percorsi pedonali e ciclabili.

Tale nuovo asse è stato attrezzato con l'individuazione di nuove aree per parcheggi, e il miglioramento della viabilità (con nuove rotatorie e nuovi accessi).

Il progetto di R.U. in tale area, continua ad individuare nuove aree di sosta lungo il nuovo asse stradale, individuando altresì nuovi percorsi pedonali di connessione agli arenili.

La realizzazione del nuovo asse viario e le relative aree di sosta di Via Don Sebastiano Leone hanno trovato attuazione grazie alla partecipazione, insieme alla parte pubblica, delle attività turistico ricettive dell'area. Gli ulteriori parcheggi e aree di sosta programmate potranno trovare attuazione o attraverso la realizzazione dei nuovi servizi ipotizzati anche a scompto delle opere primarie oppure ripercorrendo la partecipazione e le forme di accordo con i privati.

L'obiettivo di consolidare la residenza a Pratoranieri, è perseguito utilizzando la dotazione dei nuovi 38 alloggi insediabili previsti nel dimensionamento del Piano Strutturale per questa Utoe.

La fattibilità è comunque legata all'ipotesi principale di costituire residenze permanenti per i residenti e nel contempo attivare la riqualificazione degli assetti degradati circostanti, con intervento a carico dei privati.

2. UTOE DELLA CITTÀ.

L' Utoe della città, è porzione del Sistema di Pianura, e risulta inclusa nel Sub-Sistema insediativo della città.

I confini sono rappresentati dalla U.T.O.E. di Pratoranieri, UT.O.E. della Costa, dalla viabilità esistente della "vecchia aurelia" e quella di progetto che connette fino al confine con il Comune di Scarlino. E' l'area insediativa della città ove sono prevalenti le funzioni residenziali.

Gli obiettivi sono prevalentemente tesi a produrre una concertazione di azioni finalizzate alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo. Soprattutto nella parte del centro urbano della città, si incentiva il perseguitamento di un'alta qualità urbana, principalmente connessa al recupero e alla riqualificazione della città esistente. Si mira a riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi.

Si vuole porre un limite all'incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alle effettive necessità dei residenti e delle loro famiglie, facilitando soprattutto la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli ed in particolare per le coppie in via di formazione.

In tema di viabilità, sono individuati, nuovi percorsi pedonali e ciclabili che possano connettere la città alla costa e all'area pedecollinare e boscata. Sono individuate nuove infrastrutture in grado di alleggerire l'attraversamento nella città, e costituire una valida alternativa. Tali interventi sono ipotizzati attraverso introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale.

Fra gli obiettivi principali, del nuovo strumento urbanistico, vi è quello di individuare possibilità concrete della realizzazione di nuove abitazioni per i residenti.

Come è noto, tale nuove abitazioni a seguito del dimensionamento del Piano Strutturale, sono concentrate nell'Utoe della Città.

Le ipotesi di fattibilità che possono essere perseguiti per concretizzare le nuove abitazioni per i residenti, sono di due tipi:

- Individuazioni di nuove aree da dedicare a nuovi Piani Per l'edilizia Economica e Popolare;
- Individuazione di "nuove residenze sociali" in affitto concordato e convenzionato, con l'Amministrazione Comunale per almeno dieci anni.

Al fine di garantire la possibilità che anche le abitazioni così dette "libere", cioè non legate all'edilizia economica e popolare o sociale, possano essere dedicate alla "residenza permanente", si ritiene indispensabile determinare una definizione minima della superficie utile lorda di ogni singola unità, tale da escludere la realizzazione di piccoli appartamenti.

Infatti, il quadro conoscitivo del nuovo strumento urbanistico, ha messo in evidenza che la "seconda casa", proprio perchè costituisce un "appoggio temporaneo ed estivo" è costituita prevalentemente, da piccoli appartamenti, sempre al di sotto dei 50 mq di s.u.l..

La residenza permanente, per ovviare a questo fenomeno, dovrà trovare un dimensionamento in mq di superficie utile lorda adeguato e comunque superiore a quanto sopra indicato.

Inoltre, fra le ipotesi di fattibilità che possono aiutare a garantire la possibilità di reperire un alloggio per i residenti, vi è quella di stabilire una percentuale, per le nuove abitazioni dedicate all'edilizia sociale ed economica e popolare introdotte con il Regolamento Urbanistico, comunque maggiore del 50% rispetto al totale nuovo previsto.

La fattibilità tecnica di queste nuove aree dedicate "all'edilizia sociale" trova applicazione con l'introduzione dei nuovi sistemi perequativi, in grado di evitare l'onere dell'esproprio a carico dell'Amministrazione per la realizzazione di tali interventi.

Per perseguitare gli obiettivi, principalmente legati al miglioramento delle funzioni e della qualità urbana, si ritiene indispensabile individuare "ambiti di riqualificazione" che possano indistintamente riguardare fabbricati e porzioni ampie di isolati.

La fattibilità di questi ambiti è legata anche a nuove forme di incentivo, che possono essere sintetizzate in una sorta di "premio" in termini di volumetria per coloro che attivano operazione di riqualificazione delle aree e fabbricati "dissonanti", anche attraverso la completa demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei nuovi principi, determinati dal Regolamento Urbanistico.

In molti casi, l'incentivo può anche essere costituito dal vantaggio economico che gli imprenditori privati possono ottenere attraverso la realizzazione di box interrati da vendere ai residenti circostanti con la formula della pertinenzialità.

L'obiettivo di individuare le principali caratteristiche delle componenti dei singoli quartieri che compongono la città, può essere raggiunto attraverso la scomposizione della città consolidata, in isolati e tessuti.

La scomposizione può essere anche approfondita per parti e in dettaglio in isolati, isolati di riconversione funzionale, isolati preordinati, isolati produttivi, scomposizione in tessuti storici, tessuti consolidati, tessuti del lungomare, tessuti con funzione produttiva, alla quale è legata una disciplina specifica.

Lo stesso metodo di lavoro riguarda il consolidamento dei valori storici della citta', rilegati all'area ex ilva, al centro urbano, al quartiere di Senzuno

Particolare attenzione è stata dedicata alla fattibilità del nuovo sistema della mobilità all'interno dell'Utoe della città. L'intervento strategico di realizzazione della strada parco di circonvallazione urbana, già ipotizzato dal Piano Strutturale, è legato all'attivazione dei sistemi perequativi legati alle nuove aree di Trasformazione a partire dal "bivio di Rondelli" fino ad arrivare al confine con il Comune di Scarlino.

Anche la realizzazione dei sottopassi ferroviari con caratteristiche ciclabili e pedonali, che potranno consentire il collegamento di interi quartieri della città, è stato ipotizzato, attraverso l'impostazione di sistemi perequativi legati alle nuove trasformazioni.

Le nuove aree di parcheggio, potranno trovare attuazione, all'interno delle singole aree di trasformazione e riqualificazione e anche attraverso la formula del projet financing, del resto già attivato recentemente con procedura separata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per cogliere l'obiettivo della trasformazione delle seconde case in attività turistico ricettive, sono stati ipotizzati due metodi:

- il primo si basa sull'individuazione degli "isolati di riconversione funzionale" dove attivare anche con ristrutturazione urbanistica la possibilità di realizzare nuove attività turistico ricettive;
- il secondo si basa sulla possibilità di "gestire" da parte di operatori professionali e in un unico sistema di offerta al pubblico, le seconde case private.

3. UTOE DELLA COSTA.

L'Utoe della Costa, è parte del Sistema della Costa, ed include porzione del Sub-Sistema degli arenili. I confini sono rappresentati dal Sistema mare, dall'U.T.O.E. di Pratoranieri e dall'U.T.O.E. della città. E' l'area ove sono prevalenti le funzioni rilegate al turismo balneare.

Gli obiettivi sono tesi essenzialmente ad attivare i sistemi di difesa della costa dall'erosione marina, attivando anche tecniche per il ripascimento degli arenili, mediante l'azione coordinata di intervento con barriere a mare, a riorganizzare l'offerta dei servizi balneari, e a riqualificare il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli.

Altresì, si tende ad incentivare la riorganizzazione, riqualificazione e completamento degli stabilimenti balneari esistenti; in particolare, il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli ed in particolare le strutture alberghiere situate nell'Utoe.

Per cogliere l'obiettivo di uniformare la disciplina della costa Follonica, è stato indispensabile elaborare una sorta di "nuovo testo unico" che ha messo insieme, nel rispetto dei nuovi obiettivi predeterminati, tutte le precedenti disposizioni del P.R.G. e degli strumenti attuativi del P.R.G. che in tempi e modi diversi si sono occupati di disciplinare gli arenili.

Nel contempo è stato indispensabile, nell'ambito della nuova riorganizzazione della disciplina urbanistica, operare una "depurazione", dalle norme e dalle disposizioni "demaniali" che riguardano la gestione delle aree e chiaramente non possono essere riferite alla disciplina urbanistica.

La fattibilità degli obiettivi è quindi legata alla costruzione di un nuovo disegno della linea di costa, che prenda in seria considerazione anche le ipotesi di ripascimento e una nuova articolazione degli arenili in settori omogenei.

L'obiettivo di individuare il nuovo sistema di accessibilità al mare, è stato perseguito tracciando in cartografia, dopo attento esame e rilievo, i nuovi percorsi che potranno garantire l'accessibilità pubblica agli arenili.

La fattibilità di questi può essere legata o ai piani particolareggiati di esproprio o agli interventi di riqualificazione o trasformazione ipotizzati.

Le precedenti disposizioni di P.R.G hanno avuto il merito di attivare comunque una serie di interventi da parte dei privati finalizzati alla riqualificazione e in alcuni casi, completa ristrutturazione degli stabilimenti balneari esistenti.

Sono comunque rimasti alcuni non ancora riqualificati, che in questo nuovo contesto costituiscono elementi "dissonanti". E' necessario stabilire quindi un termine predeterminato in base al quale questi interventi di riqualificazione degli stabilimenti balneari, da parte dei singoli privati debbano essere attivati.

Per garantire la fattibilità tecnica di attivazione delle aree attrezzate, del resto già individuate nel precedente P.R.G. e nel Piano Strutturale, è stato necessario elaborare norme specifiche individuando anche singoli settori di competenza e attività.

4. UTOE DEI SERVIZI

L'Utoe dei servizi, è parte del Sistema Pedecollinare. I confini sono rappresentati dalla viabilità esistente della "vecchia aurelia" che la divide dalla U.T.O.E. della città, e dall'U.T.O.E. artigianale/industriale. Le funzioni degli insediamenti sono rivolte quasi esclusivamente a strutture di servizio.

Gli obiettivi sono tesi principalmente a promuovere ed individuare aree per manifestazioni sociali, manifestazioni culturali e per spettacoli, per congressi in modo da permettere lo sviluppo di tali attività a servizio della città e sviluppare una viabilità ciclo-pedonale di collegamento.

Si tende prevalentemente alla riqualificazione e potenziamento del sistema della viabilità pedonale, ciclabile e delle ippovie, che possano consentire di connettere al territorio aperto e al bosco di Montioni.

Lungo la fascia dell'aurelia si ipotizza la realizzazione di un'ampia fascia di parcheggi che possa consentire il miglioramento e la riqualificazione delle attività artigianali prospicienti. Nelle nuove realizzazioni è incentivato l'inserimento di nuovi sistemi per l'approvvigionamento idrico per usi non potabili (usi non domestici, aree verdi ecc.) per i nuovi insediamenti e per gli insediamenti esistenti, con sistemi per dissalare le acque, sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane.

Inoltre, si incentiva la riorganizzazione e riqualificazione delle aree degradate esistenti, destinate ad orti o altri usi impropri rispetto al contesto rurale circostante ed esterne ai L.S.S., attraverso la riconversione delle superfici per i servizi alla mobilità e la dotazione integrativa di attività commerciali e ricettive.

Per garantire la fattibilità degli interventi ipotizzati in questa Utoe, già a livello di Piano Strutturale, si è ritenuto indispensabile consentire il completamento dei progetti già attivati inserendoli in specifica disciplina che nel dettaglio descriva gli interventi fatti salvi.

Nel contempo è stato necessario coordinare le nuove azioni di previsione con le preesistenze in fase di realizzazione e di progetto, in quanto derivanti dalle previsioni del precedente P.R.G.

Questa Utoe, comprende due grandi impianti di servizio alla città, il nuovo ippodromo, struttura di importanza e rilevanza nazionale in fase di ultimazione, e l'area della Fiera, ove risulta presentato il progetto.

In questa prospettiva sono state potenziate la ricettività delle attività alberghiere esistenti (Hotel Sabatino e Hotel Letizia) ed è stata consentita la riqualificazione degli assetti degradati circostanti, secondo gli indirizzi già predeterminati dal Piano Strutturale.

5. UTOE ARTIGIANALE.

L'Utoe Arigianale, è porzione del Sistema di Pianura. I confini sono rappresentati dalla U.T.O.E. della città, dalla viabilità esistente della "vecchia aurelia" da parte del percorso della "gora delle ferriere" e da parte del confine con il Comune di Scarlino. Le funzioni degli insediamenti sono rivolte quasi esclusivamente alle strutture artigianali e industriali.

Gli obiettivi sono tesi essenzialmente alla riqualificazione e potenziamento del sistema infrastrutturale e in particolare quello della sosta e della viabilità. Nell'introduzione dei sistemi di perequazione per la realizzazione degli interventi di interesse pubblico e generale.

E' stabilita una nuova disciplina tesa alla riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione. Si ipotizza un miglioramento della qualità urbana degli insediamenti artigianali e industriali anche attraverso la programmazione di nuove destinazioni d'uso di servizio alle imprese, direzionali e commerciali:

Sono individuate nuove aree per edificazione per insediamenti artigianali/industriali, anche mediante interventi di iniziativa pubblica (P.I.P.).

L'obiettivo di migliorare il sistema della sosta e in generale della viabilità infrastrutturale diventa prioritario non solo per garantire il miglioramento dell'accesso dell'area attuale, dedicata prevalentemente all'artigianato e alla piccola industria, ma anche per consentire eventuali riconversioni o riqualificazioni di singoli fabbricati e porzioni d'area.

Le ipotesi di fattibilità sono legate all'attribuzione di un nuovo ruolo alla porzione dell'asse Aurelia, prospiciente la vecchia zona artigianale, a partire dal confine con il Comune di Piombino fino ad arrivare al Bivio di Rondelli.

Questo può costituire un fronte nuovo di ingresso e accesso alla città e inoltre costituire una nuova area per reperire la sosta e il parcheggio per tutte quelle attività prospicienti. Dei collegamenti, sotterranei o aerei, potranno garantire l'accesso pedonale da questa nuova fascia verso i fabbricati e le aree.

L'obiettivo di aumentare la disponibilità di area multifunzionale per Amministrazione Comunale e nel contempo di realizzare la nuova viabilità di accesso all'area industriale in progetto, potrà essere perseguito con l'introduzione della perequazione urbanistica.

Il quadro conoscitivo ha evidenziato la necessità di attivare nuove aree da dedicare completamente a piani per insediamenti produttivi.

TITOLO VI – LA COERENZA DEGLI OBIETTIVI RISPETTO AGLI ALTRI STRUMENTI CHE INTERESSANO LO STESSO AMBITO TERRITORIALE

Premessa.

Anche in questo caso, per comodità di esposizione, la dimostrazione della coerenza degli obiettivi rispetto agli altri strumenti che interessano lo stesso ambito territoriale, è riportata con riferimento alle singole U.T.O.E.

1. U.T.O.E. DI PRATORANIERI.

L'Utoe di Pratoranieri costituisce di fatto la parte del Comune di Follonica dedicata quasi esclusivamente alle strutture turistiche. Il quadro conoscitivo elaborato ha comunque evidenziato la necessità di riorganizzarle, riqualificarle e potenziarle anche in relazione alla necessità di migliorare la qualità dell'offerta. Ciò è diventato un obiettivo prioritario.

In questa prospettiva sono stati attivati da parte dell'Amministrazione Comunale, una serie di strumenti programmati e di accordo con altri Enti e Amministrazioni, finalizzati fra le altre cose, all'ottimizzazione delle risorse, con particolare riferimento al consumo di acqua potabile, al sistema depurativo e inserimento di acquedotto duale.

In particolare devono essere segnalate le programmazioni progettuali, in fase di ultima definizione da parte dell'Acquedotto del Fiora, di ottimizzazione del sistema fognario e depurativo, elaborati proprio per rispondere alle trasformazioni territoriali in atto e ai problemi evidenziati nella gestione degli impianti e delle reti esistenti.

Tale ottimizzazione del sistema depurativo e fognario in un area di forte interesse turistico ricettiva con scarichi in prossimità della costa, è ipotizzata nei documenti tecnici di programmazione dell'Acquedotto del Fiora, sia attraverso l'ottimizzazione delle acque di scarico con il potenziamento delle strutture esistenti, sia attraverso l'eliminazione di punti di sversamento di acque non trattate o di impianti con scarichi di scarsa qualità .

Tale programmazione è organizzata per:

- l' adeguamento dell'impianto di Campo Cangino,
- il potenziamento delle condotte di scarico del Depuratore suddetto.
- La riorganizzazione della rete fognaria della zona di Pratoranieri
- Il collettamento al depuratore di Follonica dei reflui provenienti dai centri abitati del Puntone, di Scarlino Scalo e della zona industriale della Botte con dismissione degli impianti esistenti.

Particolare attenzione, sempre nell'ottica di riqualificare le aree dedicate alle attività turistiche, è stata dedicata alla necessità di eliminare le problematiche collegate al rischio idraulico evidenziate dal Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) che mettono in serio pericolo le aree e alcune attività esistenti nell'area di Pratoranieri.

E' utile evidenziare che, su specifico progetto dell'Amministrazione Comunale, concordato con gli Uffici Regionali del Genio Civile, è stata già realizzata (in corso di definitivo collaudo) una nuova cassa di laminazione in prossimità della viabilità denominata Via Don Sebastiano Leone. Tali previsioni di intervento erano già previste in sede di elaborazione del Piano Strutturale, mai attivate per mancanza di progetti e finanziamenti che invece sono stati attivati recentemente grazie anche al convenzionamento e accordo con i privati direttamente interessati alla salvaguardia e messa in sicurezza delle proprie attività.

Ulteriori interventi sono stati previsti nell'ambito del completamento delle previsioni del precedente P.R.G. riferite alle aree di Via Isole Eolie, che saranno inserite nella stesura tecnica e progettuale del Regolamento Urbanistico.

Altro elemento di coerenza degli obiettivi determinati rispetto agli altri strumenti che interessano lo stesso ambito territoriale, è sicuramente la programmazione e attivazione dei progetti infrastrutturali, legati al miglioramento e messa in sicurezza della viabilità sia della vecchia Aurelia che dell'area lungo costa, in sintonia con quanto già predeterminato dal Piano Strutturale.

In merito alla vecchia Aurelia, in accordo con il Settore Viabilità della Provincia di Grosseto, sono stati già attivati e in parte realizzati (vedi rotatoria in prossimità dell'Aurelia alla fine di Via Isole Eolie) una serie di interventi per il miglioramento della sicurezza e dell'accesso all' area di Pratoranieri.

In merito alla "viabilità interna" dell'Utoe, sono già attivati interventi per "scaricare" il flusso di traffico lungo "il Viale Italia", grazie anche alla recente realizzazione della nuova viabilità denominata Via Don Sebastiano Leone, che ha consentito subito dopo l'apertura all'accesso pubblico, di alleggerire la viabilità costiera nel tratto di Pratoranieri, e di riconvertire quest'ultima, in percorsi pedonali e ciclabili.

Tale nuovo asse è stato attrezzato con l'individuazione di nuove aree per parcheggi, e il miglioramento della viabilità (con nuove rotatorie e nuovi accessi).

Il progetto di R.U. in tale area, continua ad individuare nuove aree di sosta lungo il nuovo asse stradale, individuando altresì nuovi percorsi pedonali di connessione agli arenili.

2. U.T.O.E. DELLA CITTA'.

L'obiettivo di individuare sistemi di incremento della risorsa idrica, è coerente con la programmazione elaborata dall'Acquedotto del Fiora, finalizzate a realizzare l'opera di Realizzazione di una derivazione dal fiume Pecora per l'accumulo della risorsa idrica nell'invaso Bicocchi', indicata con il codice 1420130 nella programmazione triennale delle opere 2005-2007 dell'azienda sopra citata.

Tale opera risulta programmata in fase di redazione del piano triennale delle opere, con una spesa nei tre anni di 880.000 €. Ad oggi, l'intervento in oggetto risulta in parte finanziato anche con i fondi della Comunità Europea.

Tale progetto per la 'Realizzazione di una derivazione dal fiume Pecora per l'accumulo della risorsa idrica nell'invaso Bicocchi' fa parte di una programmazione di interventi elaborata dall'Acquedotto del Fiora, finalizzati a superare le difficoltà idriche del comprensorio delle Colline Metallifere durante i mesi estivi, ed aventi come fulcro l'accumulo della risorsa nel Lago Bicocchi.

Gli studi elaborati¹ hanno messo in evidenza, una forte insufficienza idrica nel periodo estivo sanabile attraverso la realizzazione di un accumulo di acque superficiali da potabilizzare e distribuire nel periodo di massima richiesta;. Per quanto sopra, l'accumulo della risorsa idrica nell'invaso del Bicocchi risulta fondamentale per l'intero comprensorio delle Colline Metallifere.

La necessità di attivare la progettazione e la realizzazione della messa in sicurezza e salvaguardia delle aree della città insediata soggette a rischio idraulico, è un obiettivo prioritario coerente e direttamente collegato al Piano di Assetto Idrogeologico.

L'Amministrazione Comunale, perseguito tali obiettivi, del resto già determinati in fase di elaborazione del Piano Strutturale, ha da tempo attivato le progettazioni relative alla realizzazione esecutiva delle Casse di Laminazione lungo il Petraia.

I progetti sono stati finanziati e attualmente sono in appalto. A breve inizieranno i lavori di realizzazione delle casse di laminazione che potranno anche consentire di realizzare lungo gli argini, i collegamenti pedonali con l'area del Parco di Montioni e l'intero territorio rurale.

Quindi, gli obiettivi di collegamento fra la città e la campagna, potranno trovare una completa realizzazione anche utilizzando il progetto di messa in sicurezza dell'insediamento abitato.

I piani di settore elaborati dall'Amministrazione Comunale inerenti le problematiche collegate al traffico cittadino, hanno evidenziato principalmente la necessità di decongestionare il traffico lungo costa, costruire una viabilità alternativa alla penetrazione interna alla città che possa consentire di bypassare il centro, collegando il Bivio di Rondelli con la strada del Puntone verso il Comune di Scarlino, costruire una rete di piste ciclabili e pedonali che possano costituire una valida alternativa all'uso della macchina.

Tale necessità, sono state evidenziate anche dal Piano di Classificazione Acustica recentemente elaborato, anche perchè gli assi di maggior traffico veicolare corrispondono alle aree di maggior rumore.

In questa prospettiva, si ritengono coerenti gli obiettivi che sono finalizzati ad individuare la nuova viabilità di circonvallazione, che potrà consentire di evitare la penetrazione alla città per raggiungere la strada del Puntone e, contemporaneamente, l'individuazione del sistema delle piste ciclabili in grado di collegare ogni quartiere cittadino fino al territorio rurale, seguendo i tracciati già preconstituiti.

L'obiettivo di individuare possibilità concrete della realizzazione di nuove abitazioni per i residenti è coerente con il "piano casa" elaborato dall'Amministrazione Comunale per rispondere concretamente all'emergenza abitativa. Del resto, alcuni interventi anticipatori del Regolamento Urbanistico, sono già stati attivati in forza del Programma Integrato di Intervento legato al Programma Regionale di ERP 2003-2005 di cui alla D.R. n. 4114 del 25 luglio 2005, in forza del quale l'Amministrazione Comunale è stata aggiudicataria di un finanziamento pubblico di circa 1,8 milioni di euro e per il quale sono in fase di realizzazione n. 60 alloggi (nel Peep Ovest) di edilizia Convenzionata e n. 44 (nel Peep Est) di edilizia convenzionata e in proprietà.

3. U.T.O.E. DELLA COSTA.

L' obiettivo di "costruzione un nuovo disegno della linea di costa" , che prenda in seria considerazione anche le ipotesi di ripascimento e una nuova articolazione degli arenili in settori omogenei è coerente con Il progetto preliminare approvato con Delibera Giunta Provinciale del 06.03.2007 n. 49 avente per oggetto - Intervento di ripascimento arenile e valutazione dell'efficacia delle opere realizzate a difesa dell'abitato tra Torre Mozza e Pontile Nuova Solmine – Comune di Piombino Follonica e Scarlino.

¹ (Progetto preliminare per lo sfruttamento ad uso idropotabile di un invaso nel comune di Follonica redatto dal Dott.Ing. Oscar Galli, Dott.Ing. Claudio Lombardi, Dott.Geol. Massimo Bellatalla)- Elaborato per Aquedotto del Fiora.

Com'è noto, il centro abitato di Follonica risulta interessato da numerosi interventi di protezione eseguiti nel corso degli anni che hanno portato ad una serie di opere di diverso genere e tipologia, con barriere emerse parallele alla costa, fino alle soffolte passando per i pennelli perpendicolari alla riva.

Tutti questi diversi interventi hanno risposto, nei primi anni alla esigenza di eliminare pericoli puntuali, senza una particolare logica di sistema, con la conseguenza di avere uno squilibrio generale nella distribuzione de materiale sabbioso.

L'obiettivo è quindi quello di orientare l'azione degli enti preposti alla ricerca di soluzione che permettano di coniugare la sistemazione degli arenili con la razionalizzazione delle opere esistenti per renderle compatibili con le operazioni di ripascimento, obiettivo strategico generale di riqualificazione del territorio.

Gli indirizzi fondamentali per la disciplina delle attività per la difesa della costa da perseguire con il Regolamento Urbanistico, sono state chiaramente indicate già nel Piano Strutturale, approvato con la Delibera C.C. del 25.07.2005 n.67 che nel Sistema della Costa ed in particolare nel Sistema Mare individua, tra le modalità di attuazione dell'obiettivo 1.3 quello di:

- a) consentire l'intervento sulle barriere a mare esistenti finalizzate ad affrontare il problema dell'erosione costiera;
- b) consentire l'inserimento di nuove soffolte e di tutti gli interventi necessari ad affrontare il problema dell'erosione costiera.

Il fine ultimo è quello di ottenere una riqualificazione dell'intero litorale con il soffoltamento, ma soprattutto creare le condizioni per la ricostruzione definitiva degli arenili sia con la ripresa della circolazione dei materiali presenti ma soprattutto con il ripascimento delle spiagge per tutta l'estensione del litorale.

Tali obiettivi sono coerenti anche con quanto operato fino ad oggi da parte del Servizio Integrato Infrastrutture Trasporti della Toscana (Ex Genio Civile OO.MM.) che ha consentito di razionalizzare anche le strutture esistenti con la loro ristrutturazione per renderle più funzionali alla nuova opera oltre che eliminare quelle risultate ormai non più idonee.

Tali obiettivi sono altresì coerenti con quanto approvato dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nel 1998 del quale il primo intervento fu eseguito tra il 1999 e l'anno 2000 per un tratto di 800 metri completati ora con altri 1.500 metri circa per un totale di 2.3 chilometri complessivi.

Tutti questi interventi che sono di fatto in corso di definizione rispettano quindi un quadro generale di coerenza e concorrono con l'ulteriore obiettivo di costruire una nuova disciplina per le attività che interessano gli arenili che affronti separatamente la "parte di gestione" degli arenili dalla norma urbanistica.

4. U.T.O.E. ARTIGIANALE INDUSTRIALE E U.T.O.E. DEI SERVIZI.

L'obiettivo di perseguire la diminuzione della risorsa idrica in questa porzione d'area del Comune di Follonica ove sono concentrate grandi attività legate all'artigianato, alla piccola industria e ai servizi, è coerente con il progetto di "Realizzazione del sistema di trattamento terziario e distribuzione delle acque disponibili presso il depuratore di Follonica con collegamento del Puntone di Scarlino" in fase di elaborazione da parte dell'Acquedotto del Fiora che propone il riassetto del sistema fognario e depurativo dei comuni di Follonica e Scarlino, che porterà alla nascita di una nuova risorsa idrica per uso industriale ed artigianale, Tale programmazione, fa parte di un più ampio disegno con il quale si propone di:

- riorganizzare il sistema idrico e fognario-depurativo dei comuni di Follonica e Scarlino attraverso il potenziamento dell'impianto di trattamento reflui di Follonica,
- la dismissione degli impianti di Scarlino Scalo, della Botte e del Puntone,
- la realizzazione di un impianto di trattamento terziario delle acque e della relativa rete di distribuzione,

Tale programmazione è inserita con identificativo n°7320131 nel piano degli investimenti 2004-2007 dell'Acquedotto del Fiora spa oltre ad essere in parte finanziato con i fondi della comunità europea.

L'impianto terziario previsto per l'impianto di depurazione del comune di Follonica rappresenta un impianto di riutilizzo delle acque in una nuova ottica di tutela qualitativa e quantitativa delle risorse idriche, permettendo di limitare il prelievo delle acque superficiali e sotterranee, riducendo l'impatto degli scarichi sui corpi idrici recettori e favorendo il risparmio idrico mediante l'utilizzo multiplo delle acque reflue.

L'impianto terziario programmato dall'Acquedotto del Fiora, prevede di trattare le acque reflue in modo da renderle adatte ad un uso civile, irriguo e industriale.

Per uso civile si intende il lavaggio delle strade nei centri urbani, l'alimentazione dei sistemi di riscaldamento o raffreddamento, l'alimentazione di reti duali di adduzione, separate da quelle delle acque

potabili, con esclusione dell'utilizzazione diretta di tale acqua negli edifici a uso civile, ad eccezione degli impianti di scarico nei servizi igienici.

Per uso irriguo si intende l'irrigazione di colture destinate sia alla produzione di alimenti per il consumo umano ed animale sia a fini non alimentari, nonché di aree destinate al verde o ad attività ricreative o sportive.

Per uso industriale si intende l'uso come acqua antincendio, di processo, di lavaggio e per cicli termici dei processi industriali, con l'esclusione degli usi che comportano un contatto tra le acque reflue recuperate e gli alimenti o i prodotti farmaceutici e cosmetici.

L'obiettivo di migliorare il sistema della sosta e in generale della viabilità infrastrutturale lungo la Via Aurelia e la Via Massetana, è coerente con i Piani dell'Amministrazione Provinciale, che ha già attivato progetti di adeguamento degli incroci in prossimità degli ingressi in Zona Industriale e in prossimità del nuovo ippodromo.

TITOLO VII – ANALISI DELLA COERENZA FRA, LINEE DI INDIRIZZO, SCENARI OBIETTIVI GENERALI E SPECIFICI E LE AZIONI E I RISULTATI ATTESI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Premessa

La valutazione degli elementi di coerenza interna fra linee di indirizzo, scenari, obiettivi specifici e le azioni e i risultati attesi dal R.U. è stata impostata sulle stesse tematiche che sono state oggetto dell'attività di partecipazione.

Come più volte riportato, la costruzione partecipata del Regolamento Urbanistico è stata scomposta in sei tematiche, ognuna delle quali è stata affrontata da "gruppi di lavoro" costituiti da cittadini.

Per facilitare la comprensione, e mettere in evidenza questa stretta relazione, in questo capitolo è illustrata l'analisi della coerenza e le azioni del R.U. con riferimento specifico ai sei temi partecipativi, cioè :

- la città costruita e da costruire.
- la città del turismo
- la citta' del mare:
- la città produttiva
- la città accessibile e i tempi della citta':
- la città e la sua campagna

1. LA CITTÀ COSTRUITA E DA COSTRUIRE.

Sia nelle ipotesi di trasformazione che in quelle di riqualificazione delle aree e degli insediamenti, è stato perseguito il principale obiettivo di migliorare la qualità della vita urbana. In particolare si è ritenuto di porre attenzione al recupero delle aree ed immobili di proprietà pubblica per funzioni di interesse pubblico e generale, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, prevedendo nuovi ruoli per i singoli quartieri della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.).

L'obiettivo di adeguare il patrimonio dell'edilizia scolastica è stato affrontato ipotizzandone la generale riconversione nell'ambito del progetto generale del piano particolareggiato del Parco Centrale.

Le aree di riqualificazione sono state legate a nuove forme di incentivo, una sorta di "premio" in termini di volumetria per incentivare gli interventi di riqualificazione delle aree e dei fabbricati "dissonanti", nel rispetto dei nuovi principi, determinati dal Regolamento Urbanistico.

Altra forma di incentivo per incentivare le aree di recupero è stata quella di rilegarle al vantaggio economico ottenibile dalla realizzazione di box interrati (posti auto) da vendere ai residenti circostanti con la formula della pertinenzialità.

Per individuare le principali caratteristiche delle componenti dei singoli quartieri che compongono la città, è stata scomposta la città consolidata, in isolati e tessuti. In particolare: isolati di riconversione funzionale, isolati preordinati, isolati produttivi, scomposizione in tessuti storici, tessuti consolidati, tessuti del lungomare, tessuti con funzione produttiva, alla quale è legata una disciplina specifica.

Lo stesso metodo di lavoro ha riguardato il consolidamento dei valori storici della citta', rilegati all'area ex Ilva, al centro urbano, al quartiere di Senzuno.

Sono state inserite norme di dettaglio per la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione.

Sono state stabilite nuove regole per la riqualificazione e la riorganizzazione delle aree artigianali o di servizio già attivate (in forza del precedente P.R.G.). La vecchia zona industriale è stata ritenuta idonea a recepire le funzioni direzionali, di esercizio pubblico, e anche quellerilegate agli sports e al tempo libero, che a causa dei grandi spazi necessari e al costo dei vani, non è stato possibile reperire in città.

Particolare attenzione, nella redazione della disciplina, è stata posta per il "centro urbano" per il quale sono già esistenti ed attive le norme di settore, alla riqualificazione delle aree commerciali esistenti, alla possibilità di incrementare i servizi alla popolazione locale e al turismo in particolar modo per le manifestazioni culturali e ricreative.

Sono stati inoltre, individuati ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico: nell'area della stazione centrale, l'area di via Golino, le "tre" piazze, e la piazza a mare.

L'obiettivo di consolidare la residenza permanente e ridurre l'uso del patrimonio edilizio come seconde case, cercando di trasformare il patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate in abitazioni occupate ed in strutture di accoglienza per il turismo, ponendo un limite all'incremento di nuove residenze che dovranno essere commisurate alle effettive necessità dei residenti e delle loro famiglie, facilitando soprattutto la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli ed in particolare per le coppie in via di formazione, è stato affrontato individuando:

- nuove aree da dedicare a nuovi Piani Per l'edilizia Economica e Popolare;
- "nuove residenze sociali" in affitto concordato e convenzionato, con l'Amministrazione Comunale per almeno dieci anni.
- determinando la minima superficie utile lorda di ogni singola unità, tale da escludere la realizzazione di piccoli appartamenti, anche per le abitazioni così dette "libere", cioè non legate all'edilizia economica e popolare o sociale, proprio per legarle alla "residenza permanente".

Inoltre, è stata stabilita una percentuale, per le nuove abitazioni dedicate all'edilizia sociale ed economica e popolare introdotte con il Regolamento Urbanistico, maggiore del 50% rispetto al totale nuovo previsto.

Le aree dedicate "all'edilizia sociale" sono legate all'introduzione dei nuovi sistemi perequativi, in grado di evitare l'onere dell'esproprio a carico dell'Amministrazione per la realizzazione di tali interventi.

Particolare attenzione è stata dedicata alla fattibilità del nuovo sistema della mobilità all'interno della città. L'intervento strategico di realizzazione della strada parco di circonvallazione urbana, già ipotizzato dal Piano Strutturale, è stato rilegato all'attivazione dei sistemi perequativi legati alle nuove aree di Trasformazione a partire dal "bivio di Rondelli" fino ad arrivare al confine con il Comune di Scarlino.

Anche la realizzazione dei sottopassi ferroviari con caratteristiche ciclabili e pedonali, che potranno consentire il collegamento di interi quartieri della città, sono rilegati al sistema perequativo delle nuove trasformazioni.

Le nuove aree di parcheggio, sono già state attivate attraverso la formula del projet financing, con procedura separata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per cogliere l'obiettivo della trasformazione delle seconde case in attività turistico ricettive, incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo sono stati ipotizzati due metodi:

- il primo si basa sull'individuazione degli "isolati di riconversione funzionale" dove attivare anche con ristrutturazione urbanistica la possibilità di realizzare nuove attività turistico ricettive;
- il secondo si basa sulla possibilità di "gestire" da parte di operatori professionali e in un unico sistema di offerta al pubblico, le seconde case private.

2. LA CITTÀ DEL TURISMO.

La riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti, collegati alle funzioni turistico ricreative, con priorità al recupero alle strutture esistenti, tesi anche all'allungamento della stagione turistica, è ipotizzata sostanzialmente attraverso:

- a) Il potenziamento generale dei servizi esistenti, con particolare riferimento a quelli dedicati alla nautica.
- b) il nuovo inserimento di servizi legati alla didattica e al tempo libero.

E' previsto il potenziamento delle attività nautiche esistenti al Fosso Cervia, attraverso la riqualificazione e nuova sagomatura del Fosso esistente.

Fra i nuovi servizi da dedicare al tempo libero in forma alternativa al turismo balneare, spicca l'ipotesi di realizzazione di un acquario. Struttura che dovrà avere una pluralità di funzioni dalla ricerca, alla didattica e conservazione dell'ambiente, con ruolo incisivo nella difesa dell'ambiente marino.

La riorganizzazione, riqualificazione e rimodulazione dell'offerta turistica nelle sue varie tipologie extralberghiere e alberghiere, prevede:

- di potenziare le strutture alberghiere esistenti, offrendo la possibilità di aumentare il numero dei posti letto e anche le volumetrie da dedicare a servizi accessori, finalizzando comunque gli interventi all'aumento della qualità ricettiva.
- Di trasformare in albergo della attuale Colonia (denominata Colonia Cariplo), anche attraverso interventi di riqualificazione generale dell'area e dei fabbricati.
- un nuovo albergo (per 105 p.l.) , attraverso la riconversione dell'area del campeggio (sopra vecchia Aurelia) mai attuato.
- norme più rigide per impedire la trasformazione dei campi e villaggi turistici in seconde case.
- Inserire norme offrendo la possibilità per i campi e villaggi turistici di trasformarsi in albergo, fermo restando l'obiettivo già predeterminato dal Piano Strutturale, di abbattere di $\frac{1}{4}$ la ricettività attuale.
- Inserire la possibilità (prevista dal Piano Strutturale) di trasformare i volumi del vecchio P.R.G., destinati ad attività commerciale ed ex zone F2, in turistico ricettivo previo abbattimento di $\frac{1}{2}$ della volumetria originaria;
- proposta di un Piano Integrato di Intervento, finalizzato: alla realizzazione di un albergo 4/5 stelle, utilizzando la previsione residua del vecchio P.R.G.; al recupero delle aree degradate ortive per attività turistico ricettive, alla realizzazione di servizi per attività all'aperto (discoteca);

- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, quale forma di un turismo complementare a quello balneare, consentendo l'inserimento di nuovi posti letto, e nuove attività per la commercializzazione dei prodotti anche nel territorio aperto.

3. LA CITTA' DEL MARE:

Gli obiettivi di:

- attivare i sistemi di difesa della costa dall'erosione marina, attivando anche tecniche per il ripascimento degli arenili, mediante l'azione coordinata di intervento con barriere a mare, a riorganizzare l'offerta dei servizi balneari, e a riqualificare il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli.
- Incentivare forme di azione coordinata fra i vari Enti competenti per definire ed attivare i progetti sui sistemi di difesa e di riqualificazione del sistema costiero dall'erosione marina
- Consentire tutti gli interventi finalizzati ad incrementare la superficie dell'arenile esistente attraverso il ripascimento delle aree, secondo i criteri e le modalità contenute negli studi di interventi integrati di protezione degli arenili, attraverso la realizzazione delle barriere soffolte;

sono in fase di conseguimento, grazie anche ad una serie di progetti attivati, con modalità e tempi diversi, che di seguito sono sintetizzati:

- progetto preliminare approvato dalla Delibera Giunta Provinciale del 06.03.2007 n. 49 avente per oggetto - Intervento di ripascimento arenile e valutazione dell'efficacia delle opere realizzate a difesa dell'abitato tra Torre Mozza e Pontile Nuova Solmine – Comune di Piombino Follonica e Scarlino.
- Interventi da parte del Servizio Integrato Infrastrutture Trasporti della Toscana (Ex Genio Civile OO.MM.) che ha consentito di razionalizzare anche le strutture esistenti con la loro ristrutturazione per renderle più funzionali alla nuova opera oltre che eliminare quelle risultate ormai non più idonee
- Progetti approvati dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nel 1998 del quale il primo intervento fu eseguito tra il 1999 e l'anno 2000 per un tratto di 800 metri completati ora con altri 1.500 metri circa per un totale di 2.3 chilometri complessivi.

Le norme del RU dedicano un intero capitolo alle problematiche della costa, stabilendo la necessità di un forte coordinamento di tutti gli Enti che in relazione alle specifiche competenze intervengono e soprattutto dettando le regole per la necessaria riorganizzazione e riqualificazione degli stabilimenti balneari esistenti

4. LA CITTÀ PRODUTTIVA

Sono state elaborate specifiche norme per garantire:

- il miglioramento della qualità urbana degli insediamenti artigianali e industriali anche attraverso la programmazione di nuove destinazioni d'uso di servizio alle imprese, direzionali e commerciali.
- La riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;

Per rispondere all'esigenza di reperire nuove aree per l'artigianato e la piccola industria, è prevista la possibilità di:

- ampliamento della zona industriale/artigianale indirizzata principalmente verso le nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio.
- Nuova edificazione per insediamenti artigianali/industriali, anche mediante interventi di iniziativa pubblica (P.I.P.).
- Riqualificare e potenziare il sistema infrastrutturale e in particolare quello della sosta e della viabilità;

Sono stati attivati progetti, che costituiscono elementi di valutazione di base per il presente RU, per l'approvvigionamento idrico per altri usi non potabili per i nuovi insediamenti e per quelli esistenti con sistemi volti al recupero delle acque tecniche e piovane.

In quest'ottica assume particolare rilevanza il progetto di "Realizzazione del sistema di trattamento terziario e distribuzione delle acque disponibili presso il depuratore di Follonica con collegamento del Puntone di Scarlino" in fase di elaborazione da parte dell'Acquedotto del Fiora che propone il riassesto del sistema fognario e depurativo dei comuni di Follonica e Scarlino, che porterà alla nascita di una nuova risorsa idrica per uso industriale ed artigianale.

Tale programmazione è inserita con identificativo n°7320131 nel piano degli investimenti 2004-2007 dell' Acquedotto del Fiora spa oltre ad essere in parte finanziato con i fondi della Comunità Europea.

E' stata confermata la possibilità, prevista dal precedente P.R.G., di promuovere nell'Utoe dei Servizi, le aree per manifestazioni sociali, manifestazioni culturali e per spettacoli, per congressi in modo da permettere lo sviluppo di tali attività a servizio della città

5. LA CITTÀ ACCESSIBILE E I TEMPI DELLA CITTA'.

Al fine di garantire l'accessibilità al comprensorio turistico Follonica-Puntone attraverso una rete di infrastrutture e non soltanto da un itinerario, è stato approfondito e reso esecutivo nel Regolamento Urbanistico quanto elaborato nel Piano Strutturale, (tav. 30/b) in merito al nuovo corridoio di raccordo tra l'Aurelia e il Puntone mediante una bretella di collegamento tra la S.R. 439 e la vecchia Aurelia bypassando il bivio di Rondelli. Tale previsione è una connessione con il potenziamento della viabilità di collegamento tra il corridoio Tirrenico e il Porto del Puntone.

Così facendo, il tracciato della vecchia Aurelia diventa di valore urbano per il tratto compreso tra lo svincolo nord di Pratoranieri e l'innesto della Bretella di cui sopra. Mentre il tratto successivo a tale innesto in direzione Scarlino Scalo, assume un valore extraurbano al fine di raccordarsi con le previsioni del Comune di Scarlino.

La riqualificazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità e alla connessione con la vecchia Aurelia, e la riorganizzazione della gestione del traffico al fine di alleggerire lo stesso lungo la viabilità costiera, da riconvertire in percorsi pedonali e ciclabili, ha già in parte trovato attuazione grazie alla recente realizzazione della nuova viabilità denominata Via Don Sebastiano Leone, che ha consentito subito dopo l'apertura all'accesso pubblico, di alleggerire la viabilità costiera nel tratto di Pratoranieri, e di riconvertire quest'ultima, in percorsi pedonali e ciclabili.

Tale nuovo asse è stato attrezzato con l'individuazione di nuove aree per parcheggi, e il miglioramento della viabilità (con nuove rotatorie e nuovi accessi).

Il progetto di R.U. in tale area, continua ad individuare nuove aree di sosta lungo il nuovo asse stradale, individuando altresì nuovi percorsi pedonali di connessione agli arenili. La realizzazione del nuovo asse viario e le relative aree di sosta di Via Don Sebastiano Leone hanno trovato attuazione grazie alla partecipazione, insieme alla parte pubblica, delle attività turistico ricettive dell'area. Gli ulteriori parcheggi e aree di sosta programmate potranno trovare attuazione o attraverso la realizzazione dei nuovi servizi ipotizzati anche a scompto delle opere primarie oppure ripercorrendo la partecipazione e le forme di accordo con i privati.

L'obiettivo della riqualificazione e potenziamento del sistema della viabilità pedonale, ciclabile che dovrebbe portare a connettere la città alla costa e all'area pedecollinare e boscata, è inserito nel Regolamento Urbanistico anche utilizzando i contributi derivati dalla partecipazione con il gruppo di cittadini ed associazioni che hanno preso parte al Forum specifico. In particolare sono stati disegnati i percorsi

seguendo le indicazioni e l'esperienza di coloro che effettivamente "vivono la città in bici" e successivamente sono stati verificati in linea tecnica sul posto.

Sono stati indicati inoltre i tracciati "extraurbani" che attraversano la campagna fino ad arrivare al bosco di Montioni, valorizzando la viabilità panoramica, la sentieristica, i corridoi verdi multifunzionali di connessione fra città e parchi, piste ciclabili, ippovie, inserendo altresì norme di tutela per il mantenimento della viabilità poderale ed interpoderale storica e storicizzata.

Nel Regolamento sono già contenute le ipotesi di miglioramento del sistema dei parcheggi a coronamento del centro città al fine di consentire la pedonalizzazione del sistema degli spazi pubblici già attivate recentemente dall'Amministrazione con lo specifico bando legato alle manifestazioni di interesse per projet financing.

Quanto sopra dovrebbe contribuire a completare il sistema concentrico controradiale di attraversamento della città al fine di garantire il decongestionamento del centro; individuando nel contempo un sistema radiale multimodale (pedonale, ciclabile, automobilistico) di penetrazione alla città.

Sono inoltre individuate aree di interscambio (lungo Aurelia altezza "Villaggio Maresi", area al "Bivo di Rondelli", Aree di parcheggio inserite nel TR4) per disincentivare la penetrazione dei vettori merci, camper, roulette, ect. nelle aree urbanizzate residenziali.

Il sistema della viabilità contenuto nel progetto di Regolamento Urbanistico, tiene conto della necessità di far abbandonare alla vecchia Aurelia il ruolo di barriera e di separazione del territorio e del suo attraversamento veloce e di farla diventare, anche strutturalmente, un viale urbano. Per questo motivo sono previsti interventi sui nodi, in parte già attivati grazie ai recenti interventi operati dal Settore viabilità della Provincia di Grosseto, che li ha attrezzati soprattutto per la sicurezza veicolare.

Il Progetto di una nuova città accessibile (insieme a piano delle funzioni) è collegato al P.I.R.O. (Piano di indirizzo e regolazione degli orari) contenuto nel R.U.. Le norme indicano due azioni importanti che di seguito sono sintetizzate:

- la prima azione è quella di ampliare l'accessibilità e la fruibilità dei servizi attraverso il coordinamento fra sistema dell'offerta oraria, localizzazione delle funzioni e funzionamento dei trasporti pubblici e privati con provvedimenti specifici (Ordinanze Sindacali).
- La seconda azione è quella di inserire Follonica come tappa all'interno di circuiti naturalistici o culturali attivi anche in primavera e autunno. Tale azione è in un certo senso, strettamente collegata alla prima, ma proiettata a livello sovracomunale, di "sistema colline-mare", con l'obiettivo di decongestionare la pressione del turismo durante l'alta stagione, attraverso la diversificazione dell'offerta.
- La prima azione contenuta nel P.I.R.O., sopra riportata, è finalizzata al perseguitamento dell'obiettivo di: ampliare l'offerta degli Uffici pubblici con la turnazione del personale, su sei giorni settimanali, coordinare gli Uffici provinciali, Ospedale, Uffici pubblici, programmare una revisione e coordinamento degli orari settimanali di Uffici pubblici, e soprattutto degli orari indicati dalla Società RAMA (trasporto pubblico) anche al fine di riconsiderare e rivalutare i percorsi RAMA, in generale e specifici a servizio delle scuole, cercare di uniformare i sistemi informativi del Comune con quello degli altri Enti: ASL, Camera di Commercio, Provincia, Catasto..., rendere più efficaci i servizi anche con l'introduzione della firma elettronica.

6. LA CITTÀ E LA SUA CAMPAGNA

Il Regolamento contiene norma di dettaglio al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale per fini agricoli e a questi collegati, come ad esempio le attività agrituristiche, turistico ricettive e attività integrative, con possibilità per quest'ultime di stipulare convenzioni o atti d'obbligo che prevedano in luogo del pagamento degli oneri concessori, opere di sistemazione paesaggistica e ambientale e inerenti al rischio idraulico.

Tale disciplina è finalizzata a valorizzare le strutture agricole sotto utilizzate, incentivandone oltre che la produzione dei beni anche la produzione di servizi legati al turismo e alla ristorazione. Cercare quindi di orientare il sistema agricolo e forestale verso gli elementi che possano professionalizzare maggiormente l'azienda e l'impresa agricola, appunto da intendere, non solo come produttrice di soli beni, ma anche di servizi.

Un capitolo a parte è stato dedicato alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema della produzione ortofrutticola periurbana con l'obiettivo di valorizzare e tutelare il territorio ai margini della città. E' contenuta nel Regolamento Urbanistico, una dettagliata normativa che stabilisce la tipologia dell'insediamento, le tipologie delle strutture realizzabili, le modalità di intervento e introduce norme specifiche al fine di vietare l'ulteriore frazionamento nel territorio comunale. E' individuato inoltre uno specifico Sub-Sistema (Sub - Sistema agricolo di pianura) per la concentrazione dei nuovi "orti".

E' contenuta una specifica disciplina al fine di subordinare le trasformazioni del territorio alla tutela delle risorse naturali (con particolare riferimento a quelle idriche delle falde acquifere, delle sorgenti e dei pozzi) e alle risorse essenziali (con particolare riferimento al paesaggio);

Ogni modificazione antropica, morfologica, di cambio di colturale e vegetazionale, e di risistemazione agricola – forestale, è subordinata alla presentazione di una indagine idrogeologica di dettaglio che dimostri il mantenimento delle condizione di stabilità dei versanti e della corretta regimazione idrica superficiale anche a seguito delle modificazioni prospettate.

Ogni richiesta di interventi edilizi o sul territorio, opere di sistemazione ambientale dovrà essere finalizzata alla ricostruzione della vegetazione delle specie tipiche locali anche attraverso il mantenimento e il ripristino delle aree boschive, mantenimento delle formazioni arboree d'argine, ecc.

Gli interventi devono sempre assicurare a seguito degli interventi, la conservazione degli elementi tipici del "paesaggio" quali i filari di alberi e i gruppi vegetazionali.

Come già accennato nel paragrafo precedente dedicato al sistema della viabilità, alle connessioni infrastrutturali del territorio rurale (varchi, corridoi verdi, sentieristica, piste ciclabili) è stata attribuita una funzione ambientale, storico, museale, turistica.

L'obiettivo è quello di recuperare la viabilità minore e vicinale, con particolare riferimento a quella individuata nei Sub-Sistemi.

Sono individuate e disegnate le riconnessioni delle aree verdi di frangia con l'abitato per creare continuità visiva recuperando spazi verdi altrimenti abbandonati e di difficile gestione da riconnettere ai corridoi biotici.

TITOLO VIII – COERENZA ESTERNA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO RISPETTO AGLI ALTRI STRUMENTI CHE INTERESSANO LO STESSO AMBITO TERRITORIALE.

Premessa

In questo capitolo sono valutati gli elementi di coerenza esterna del Regolamento Urbanistico, rispetto agli altri strumenti che interessano lo stesso ambito territoriale.

Il primo paragrafo è dedicato alla coerenza con il Pit, impostata sulle stesse tematiche che sono state oggetto dell'attività di partecipazione, e cioè con riferimenti alla città costruita e da costruire, alla città del turismo, alla città del mare, alla città produttiva, alla città accessibile e i tempi della città e alla città e la sua campagna.

Il secondo paragrafo valuta gli elementi di coerenza esterna del R.U. con tutti gli altri strumenti, nei vari livelli, che interessano stessi ambiti territoriali di intervento.

1. ELEMENTI DI COERENZA CON IL PIT.

1.1. RIFERIMENTI ALLA CITTÀ COSTRUITA E DA COSTRUIRE.

Il Documento di piano del P.I.T. (Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana), riporta al punto 6.3.1. - 1° metaobiettivo – di provvedere al consolidamento, al ripristino e all'incremento dello spazio pubblico che caratterizza le città della Toscana e identifica fisicamente gli spazi della città come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile. Lo spazio pubblico viene inteso come spazio sia costruito che non costruito; come “spazio che combina e integra “pietra” e “verde” e che assume - e vede riconosciuto come tale - il proprio valore fondativo dello statuto della “città”. Uno spazio in cui si correlino centralità; multidimensionalità; significatività formale intrinseca e ruolo morfogenetico rispetto all'insieme del contesto urbano.

In quest'ottica il Regolamento Urbanistico contiene ipotesi di riqualificazione delle aree e degli insediamenti, per il recupero delle aree ed immobili di proprietà pubblica per funzioni di interesse pubblico e generale, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, prevedendo nuovi ruoli per i singoli quartieri della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.).

Si pensi all'ipotesi della realizzazione del Parco Centrale, che potrà consentire di recuperare l'area del vecchio ippodromo per la realizzazione di un “campus” scolastico e un Parco verde da restituire alla città.

Oppure, agli interventi di riqualificazione ipotizzati per le “Piazze” del centro urbano. Piazza del Mercato, ove si ipotizza la ricostruzione del sito cercando di restituire alla città una struttura moderna e funzionale e nel contempo metà della superficie coperta al fine di realizzare una piazza completamente fruibile a tutti. Piazza di San Leopoldo, ove si ipotizza di eliminarne l'attraversamento veicolare e una nuova sistemazione di arredo urbano.

L'ipotesi di trasformare il patrimonio edilizio esistente delle seconde case in strutture di accoglienza per il turismo, contenuto nel Regolamento Urbanistico è coerente con il documento di piano del P.I.T. (Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana), che riporta la necessità di potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana. “Cioè: una nuova disponibilità di case in affitto. Con una corposa attivazione di housing sociale che sia funzionale alle esigenze dei cittadini - autoctoni e nuovi - ma anche dei molteplici “utilizzatori” delle risorse della città toscana di poter cogliere e alimentare le opportunità del dinamismo economico che il sistema produttivo e formativo deve creare”.

Seconde case potranno diventare attività turistico ricettive, alberghiere ed extralberghiere con funzioni compatibili con il sistema della struttura residenziale e dei servizi per la residenza e per il turismo in due modi:

- con gli “isolati di riconversione funzionale” dove è possibile intervenire con la ristrutturazione urbanistica per realizzare nuove attività turistico ricettive;
- la “gestione” da parte di operatori professionali e in un unico sistema di offerta al pubblico, delle seconde case private, una sorta di “albergo diffuso”.

Del resto il P.I.T. ribadisce la necessità di dotare la “città toscana” della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità specificando che la capacità di accoglienza è volano dell'attrattività del nostro sistema territoriale, e l'attrattività è a sua volta una componente essenziale della competitività di quello stesso sistema.

1.2. RIFERIMENTI ALLA CITTÀ DEL TURISMO.

Il Pit, all'interno del sistema dell'accoglienza considera di grande valore il capitale naturale legato al territorio, alle aree naturali, al paesaggio rurale². "Si tratta di una fattore specifico di attrattività e di accoglienza della Toscana, dove assume un ruolo fondamentale la politica agricola, la manutenzione diffusa del territorio, il recupero e la manutenzione del paesaggio, la qualità dei servizi offerti".

Il Regolamento Urbanistico, individua azioni precise che vanno proprio nella suddetta direzione. Azioni prevalentemente finalizzate alla riorganizzazione, riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti, collegati alle funzioni turistico ricreative, con priorità al recupero alle strutture esistenti, tesi anche all'allungamento della stagione turistica. Tali azioni sono sintetizzabili in:

- potenziamento delle attività nautiche esistenti al Fosso Cervia, attraverso la riqualificazione e nuova sagomatura del Fosso esistente.
- Il progetto dell'acquario, uno dei servizi da dedicare al tempo libero in forma alternativa al turismo balneare,,
- potenziamento delle strutture alberghiere esistenti, offrendo la possibilità di aumentare il numero dei posti letto e anche le volumetrie da dedicare a servizi accessori, finalizzando comunque gli interventi all'aumento della qualità ricettiva.
- Trasformazione in albergo della attuale Colonia (denominata Colonia Cariplo), anche attraverso interventi di riqualificazione generale dell'area e dei fabbricati.
- Realizzazione di un nuovo albergo (per 105 p.l.) , attraverso la riconversione dell'area del campeggio (sopra vecchia Aurelia) mai attuato.
- possibilità per i campeggi e villaggi turistici di trasformarsi in albergo, fermo restando l'obiettivo già predeterminato dal Piano Strutturale, di abbattere di ¼ la recettività attuale.
- possibilità' (prevista dal Piano Strutturale) di trasformare i volumi del vecchio P.R.G., destinati ad attivita' commerciale ed ex zone F2, in turistico ricettivo previo abbattimento di ½ della volumetria originaria;
- proposta di un Piano Integrato di Intervento, finalizzato: alla realizzazione di un albergo 4/5 stelle, utilizzando la previsione residua del vecchio P.R.G.; al recupero delle aree degradate ortive per attivita' turistico ricettive, alla realizzazione di servizi per attivita' all'aperto (discoteca);
- recupero del patrimonio edilizio esistente, quale forma di un turismo complementare a quello balneare, consentendo l'inserimento di nuovi posti letto, e nuove attività per la commercializzazione dei prodotti anche nel territorio aperto.

1.3. RIFERIMENTI ALLA CITTA' DEL MARE.

Le norme del RU dedicano un intero capitolo alle problematiche della costa, stabilendo la necessità di un forte coordinamento di tutti gli Enti che in relazione alle specifiche competenze intervengono e soprattutto dettando le regole per la necessaria riorganizzazione e riqualificazione le attività esistenti. Quanto esposto è in linea con Il P.I.T. che tutela il valore del patrimonio costiero della Toscana, il motto è: "salvo che per i porti, non si urbanizza a mare"³. La Regione ritiene necessario interrompere il proliferare di attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare e alla conseguente speculazione di breve periodo. E' privilegiato invece chiari e innovativi disegni imprenditoriali, capaci di far sistema con un'offerta turistica organizzata e integrata nella chiave di servizi plurimodali e coordinati. Al centro dell' attrattività della costa, c'è il mantenimento di un paesaggio costiero integro e pienamente riconoscibile nella varietà dei suoi fattori estetici, storici e funzionali. E' su tali condizioni che la stessa offerta turistica costiera può ben avvalersi della liberalizzazione degli ormeggi.

Seguendo tale approccio, nel Regolamento Urbanistico non vi sono programmati interventi "di urbanizzazione del mare", semmai interventi per la difesa della costa dall'erosione marina, attivando anche tecniche per il ripascimento degli arenili, mediante l'azione coordinata di intervento con barriere a mare, a riorganizzare l'offerta dei servizi balneari, e a riqualificare il sistema di accoglienza esistente ai vari livelli. Si ipotizza di incrementare la superficie dell'arenile esistente attraverso il ripascimento delle aree, secondo i criteri e le modalità contenute negli studi di interventi integrati di protezione degli arenili, attraverso la realizzazione delle barriere soffolte.

1.4. RIFERIMENTI ALLA CITTÀ PRODUTTIVA.

² Allegato A- Elaborato 1- Documento di piano – paragrafo 7.2.1. – La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza.

³ Allegato A- Elaborato 1- Documento di piano – paragrafo 6.3.3. - 2° obiettivo – Tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana.

Il P.I.T., si preoccupa del futuro e del successo del sistema produttivo 4 “Cioè tutta quella “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive. Quell’operosità “manifatturiera”, insomma, sufficientemente ricca di reti multiverse e interattive per risultare competitiva nei mercati del mondo (...) le “filiere brevi” del processo produttivo e distributivo”.

In quest’ottica, il Regolamento Urbanistico contiene norme per:

- il miglioramento della qualità urbana degli insediamenti artigianali e industriali anche attraverso la programmazione di nuove destinazioni d’uso di servizio alle imprese, direzionali e commerciali.
- La riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
- Consentire l’ampliamento della zona industriale/artigianale indirizzata principalmente verso le nuove esigenze di produzione e commercializzazione della città e del territorio.
- Consentire la nuova edificazione per insediamenti artigianali/industriali, anche mediante interventi di iniziativa pubblica (P.I.P.).

1.5. RIFERIMENTI ALLA CITTÀ ACCESSIBILE E I TEMPI DELLA CITTA’.

Il P.I.T. stabilisce che vengano inclusi negli strumenti di pianificazione, l’indicazione degli interventi funzionali e strutturali relativi al sistema della mobilità.⁵

In particolare, indica di:

- a) realizzare la riqualificazione e la messa in sicurezza della rete viaria e le integrazioni eventualmente conseguenti;
- b) realizzare una adeguata disponibilità di infrastrutture per la sosta di interscambio tra le diverse modalità di trasporto;
- c) articolare i livelli di servizio della rete del trasporto pubblico (treno - tramvie – bus- collegamenti via mare) in relazione alle diverse esigenze della domanda e alle sue prospettazioni;
- d) riqualificare i nodi intermodali del trasporto pubblico e realizzare eventuali interventi di potenziamento ad essi relativi;
- e) effettuare il monitoraggio del sistema della mobilità per il controllo degli effetti e l’attuazione delle scelte progettuali ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui al presente

Stabilisce altresì che, ove vi sia la programmazione di nuove previsioni insediative, gli strumenti della pianificazione, debbano annoverare nella loro formulazione la valutazione degli ammontari del traffico veicolare da esse indotto sulla rete stradale esistente e prevedere, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della sua sostenibilità.

Inoltre, ribadisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale, soddisfino i criteri di tutela e valorizzazione degli interventi in materia di mobilità:

- a) assicurando, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo,
- b) prevedendo, più ordini di parcheggio lungo le principali direttive di penetrazione, differenziati con l'impiego di sistemi tariffari e di mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane;
- c) individuando, in corrispondenza di ogni stazione e/o sito di fermata del servizio ferroviario, delle principali autostazioni e degli snodi di interscambio con le linee del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo adeguati dimensionamenti;
- d) garantendo un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso a mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale e ciclabile
- f) favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni ivi presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale;
- g) incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l'accessibilità pedonale ai principali nodi di interscambio modale ed alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale;
- h) promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel tessuto della "città".

⁴ Allegato A- Elaborato 1- Documento di piano – paragrafo 6.3.2. - 2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana.

⁵ Allegato A – Elaborato 2 – Disciplina del Piano – Art. 9 .

Gli elementi di cui sopra, sono coerenti con le azioni del Regolamento Urbanistico. Di seguito sono riportate le azioni principali ivi contenute:

- progetto del nuovo corridoio di raccordo tra l'Aurelia e il Puntone che di fatto costituisce una bretella di collegamento tra la S.R. 439 e la vecchia Aurelia bypassando il bivio di Rondelli. Tale previsione è una connessione con il potenziamento della viabilità di collegamento tra il corridoio Tirrenico e il Porto del Puntone.
- riqualificazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità e alla connessione con la vecchia Aurelia, e la riorganizzazione della gestione del traffico al fine di alleggerire lo stesso lungo la viabilità costiera, da riconvertire in percorsi pedonali e ciclabili, già in parte attuata grazie alla recente realizzazione della nuova viabilità denominata Via Don Sebastiano Leone, che ha consentito subito dopo l'apertura all'accesso pubblico, di alleggerire la viabilità costiera nel tratto di Pratoranieri, e di riconvertire quest'ultima, in percorsi pedonali e ciclabili.
- lungo tale suddetto asse, individuazione delle nuove aree per parcheggi, e al miglioramento della viabilità (con nuove rotatorie e nuovi accessi), individuando altresì nuovi percorsi pedonali di connessione agli arenili.
- Progetto di nuovo sistema delle piste ciclabili e disegno dei tracciati "extraurbani" che attraversano la campagna fino ad arrivare al bosco di Montioni, valorizzando la viabilità panoramica, la sentieristica, i corridoi verdi multifunzionali di connessione fra città e parchi, piste ciclabili, ippovie, inserendo altresì norme di tutela per il mantenimento della viabilità poderale ed interpoderale storica e storizzata.
- ipotesi di miglioramento del sistema dei parcheggi a coronamento del centro città al fine di consentire la pedonalizzazione del sistema degli spazi pubblici già attivate recentemente dall'Amministrazione con lo specifico bando legato alle manifestazioni di interesse per projet financing.
- individuazione delle aree di interscambio (lungo Aurelia altezza "Villaggio Maresi", area al "Bivo di Rondelli", Aree di parcheggio inserite nel TR4) per disincentivare la penetrazione dei vettori merci, camper, roulette, ect. nelle aree urbanizzate residenziali.
- interventi sui nodi, in parte già attivati grazie ai recenti interventi operati dal Settore viabilità della Provincia di Grosseto, che li ha attrezzati soprattutto per la sicurezza veicolare.

1.6. RIFERIMENTI ALLA CITTÀ E LA SUA CAMPAGNA.

Il Pit descrive "l'universo rurale della Toscana"⁶ attribuendo ad esso, una valenza strettamente connesse alle dinamiche dello sviluppo urbano: "Un grande mondo rurale, inteso anche come fattore dello sviluppo toscano, ove rafforzare le esperienze di imprenditoria agroalimentare e agrituristiche ma anche di quelle rivolte alla multifunzionalità dell'impresa agro-forestale in particolare nel campo della produzione di energia, della manutenzione del territorio, dell'agricoltura sociale".

Il Regolamento contiene norma di dettaglio al fine di favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale per fini agricoli e a questi collegati, come ad esempio le attività agrituristiche, turistico ricettive e attività integrative, con possibilità per quest'ultime di stipulare convenzioni o atti d'obbligo che prevedano in luogo del pagamento degli oneri concessori, opere di sistemazione paesaggistica e ambientale e inerenti al rischio idraulico.

Tale disciplina è finalizzata a valorizzare le strutture agricole sotto utilizzate, incentivandone oltre che la produzione dei beni anche la produzione di servizi legati al turismo e alla ristorazione. Cercare quindi di orientare il sistema agricolo e forestale verso gli elementi che possano professionalizzare maggiormente l'azienda e l'impresa agricola, appunto da intendere, non solo come produttrice di soli beni, ma anche di servizi.

2. COERENZA ESTERNA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CON GLI ALTRI STRUMENTI.

2.1. PIANO URBANO DEL TRAFFICO.

L'Obiettivo di miglioramento della qualità dell'aria, è perseguito anche attraverso l'ottimizzazione della circolazione e fluidificazione del traffico veicolare.

Sono già previste azioni in attuazione del Piano Urbano del Traffico per interventi strutturali sulla viabilità (realizzazione di piste ciclabili, ZTL, aree perdonali ecc.), correlate con attività di promozione all'uso di mezzi di trasporto a basso impatto ambientale. Un'opera concreta in linea con tale obiettivo è stata da

⁶ Allegato A- Elaborato 1- Documento di piano – paragrafo 6.3.1. La seconda visione del Pit: la componente Rurale.

tempo attivata con D.G.C. n. 271 del 21.10.03, (precedentemente descritta) consistente nel prolungamento di Via Caprera (oggi Via Don Sebastiano Leone) e chiusura al traffico di un tratto di Viale Italia. Per incentivare l'uso di mezzi di trasporto a basso impatto ambientale, già con D.G.C. n. 252 del 29/11/2005 è stata prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile tra via Romagna e via della Pace. Nel Piano Triennale (Peg 2006) è inoltre prevista la realizzazione di un tratto di pista ciclabile tra il confine con il Comune di Scarlino e via della Repubblica nell'ambito del progetto di costruzione di 7 Km di ciclabile dal Puntone a Torre Mozza.

2.2. PIANI DEGLI ENTI GESTORI PER LA TUTELA DELLA RISORSA IDRICA.

L'obiettivo del miglioramento del servizio idrico integrato, prevede una serie di azioni che consistono sia in interventi sulla rete fognaria e su quella di distribuzione, che in interventi di razionalizzazione dei consumi idrici.

Un passo importante è determinato dal "Progetto integrato di fognatura, depurazione e riutilizzo acque reflue" siglato tra l'Amm.ne Prov.le di Grosseto, il Comune di Follonica, e il Comune di Scarlino. Con tale protocollo è stato individuato l'Acquedotto del Fiora come soggetto incaricato di redigere il progetto generale, le fasi di gara, la direzione dei lavori, ecc. Il progetto prevede l'ottimizzazione della depurazione con convoglio delle acque nere dal Puntone all'impianto di Follonica e la realizzazione di un impianto per il riutilizzo delle acque reflue a scopi irrigui e industriali.

2.3. PIANI DI SETTORE PER IL MIGLIORAMENTO DELLA GESTIONE DELL'ENERGIA.

L'obiettivo di incentivare il risparmio delle risorse idriche ed energetiche e nel contempo incentivare, l'applicazione di strumenti di bioedilizia nell'edilizia privata è perseguito con azioni tese ad effettuare interventi per la riduzione dei consumi energetici pubblici, promozione del risparmio energetico negli edifici privati.

In quest'ottica un intervento importante è stato quello del Settore Lavori Pubblici, attivato con D.D. N. 476 del 28/04/06 con il quale si è ottenuto una consistente riduzione del consumo energetico nella pubblica illuminazione, sostituendo le lampade a vapori di mercurio con lampade a vapori di sodio in circa 160 punti luce.

Altro progetto in fase di definizione, che persegue gli stessi obiettivi è sicuramente la revisione del Regolamento Edilizio Comunale con l'inserimento di specifico capitolo che valorizzi i requisiti per il risparmio idrico ed energetico e la bioedilizia nella realizzazione e ristrutturazione di edifici privati. Tale argomento è altresì contenuto nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico.

2.4. PIANI PER IL MIGLIORAMENTO DELL' USO DEL SUOLO E RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Come già illustrato nei capitoli precedenti, sul tema dell'uso del suolo e riqualificazione urbana sono molte le azioni che hanno riguardato interventi: sul verde pubblico, di ripascimento arenile e protezione della duna costiera, di valorizzazione Parco di Montioni, di recupero delle aree degradate, di riqualificazione delle aree urbane. In particolare deve essere annoverato quanto:

- già attivato con D.C.C. del 18/07/06 ove sono stati attivate la predisposizione degli atti necessari alla creazione e alla gestione unitaria dell'Ente Parco in collaborazione con gli altri enti coinvolti per la valorizzazione del Parco naturale di Montioni.
- Già attivato con la realizzazione delle barriere soffolte a protezione di tutta la costa ricadente nel territorio comunale al fine di difendere la costa dall'erosione e garantire la fruibilità dell'arenile.
- Già attivato con il progetto di Regimazione e controllo delle piene del torrente Petraia di cui alla D.G.C. n. 262 del 07.10.03, per la riduzione del pericolo di esondazioni nel centro urbano di Follonica e riduzione del degrado dell'ambiente costiero. Tale progetto ha l'obiettivo di eliminare il pericolo di esondazioni del torrente nel centro urbano di Follonica mediante interventi idraulici che permettono anche una riqualificazione e una migliore fruibilità dell'intera area. Il 1° lotto ha previsto la rinaturalizzazione delle aree adiacenti al torrente per una superficie complessiva di 4.000 mq. Il 2° lotto prevede la costruzione di casse di laminazione per l'eliminazione del rischio di esondazione di tutte le aree interessate.

2.5. PIANI DI SETTORE PER IL CONTROLLO DELL'ATTIVITA' DI GESTIONE DEI RIFIUTI.

L'obiettivo di migliorare il servizio di raccolta dei rifiuti urbani e incrementare la raccolta differenziata ha previsto l'attivazione di una serie di azioni concretizzatesi in interventi finalizzati all'aumento della

raccolta differenziata e alla riduzione della produzione dei rifiuti, iniziative promosse con il soggetto gestore per l'ottimizzazione del servizio di raccolta RSU.

Già con Ordinanza sindacale n. 20 del 27/06/06 è stata attivato l'incremento della raccolta differenziata di carta e cartone prodotto dalle utenze commerciali del centro urbano con l'obiettivo di migliorare la qualità del materiale raccolto per garantire il recupero finale.

In questo progetto sono state coinvolte anche le scuole con obiettivi specifici di miglioramento ambientale. Infatti sono state attivate 5 scuole elementari e 3 materne comunali per la raccolta differenziata di: organico;carta; multimateriale. Il pogetto ha cercato di migliorare l'educazione degli alunni sul tema del riciclo dei materiali coinvolgendoli in attività pratiche.

Per le stesse finalità sono stati attivate politiche finalizzate agli acquisti "verdi" coinvolgendo scuole, cittadini e imprese del territorio. Già con D.D. N. 799 del 04/08/2005 è stata attivata la sperimentazione di forniture verdi negli arredi scolastici, allestendo due aule della scuola elementare di via Palermo con arredi in legno riciclato post consumo e privi di sostanze tossiche. Sono stati inoltre predisposti dei capitolati per l'acquisto di prodotti verdi nelle scuole.

La promozione degli "Acquisti Verdi" è stata sperimentata anche in "forma associata" sul territorio dei Comuni di Follonica, Gavorrano e Scarlino.

Con D.G.C. n. 126 del 20/06/06, è stata data attuazione al progetto "GPP in Comune" in collaborazione con i Comuni di Gavorrano e Scarlino, per la predisposizione di una gara unificata tra i Comuni di Follonica, Gavorrano e Scarlino per la fornitura di carta per stampe e fotocopie e materiale per pulizie a ridotto impatto ambientale

TITOLO IX – PROBABILITA' DI REALIZZAZIONE DELLE AZIONI PREVISTE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO.

Il Regolamento Urbanistico contiene una dettagliata analisi del tessuto edilizio e una precisa individuazione nella città consolidata, delle aree soggetta a riqualificazione. Per incentivare la realizzazione sono contenute forme nuove di "incentivo" basate essenzialmente su una sorta di "premio volumetrico" da attribuire a coloro che attivano la completa riqualificazione dei fabbricati e delle aree, nel rispetto dei criteri determinati dallo strumento urbanistico.

Particolare attenzione è stata dedicata all'Area ex- Ilva. Le probabilità di una effettiva realizzazione dell'intervento di recupero generale dell'area e dei fabbricati è legata alla recente firma dell'accordo di programma che il presente Regolamento Urbanistico fà proprio nei contenuti e negli obiettivi principali.

Per tale area sono previste azioni di recupero delle aree ed immobili di proprietà pubblica per funzioni di interesse pubblico e generale, con strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata.

L'area dovrà diventare il vero "centro storico" della città di Follonica dove, attraverso il recupero plurifunzionale degli edifici esistenti, potranno trovare idonea collocazione le strutture necessarie per la vita associata, la cultura, la formazione, commercio, lo sport, lo svago, il tempo libero e l'ospitalità.

Il recupero delle aree verdi, e l'individuazione dei nuovi luoghi di aggregazione quali strade, piazze e spazi pubblici, dovranno valorizzare le connessioni degli spazi esistenti con gli altri luoghi della città.

La "svolta" è quindi la recente firma dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 34, D.lgs. 18.08.2000, n. 26 avente ad oggetto il programma di intervento per la sistemazione e la riqualificazione urbana del complesso immobiliare denominato "ex Ilva", firmato tra Comune di Follonica, Agenzia del Demanio, Regione Toscana, Sovrintendenza ai Beni Storici, Artistici ed Architettonici di Siena, Prefettura di Grosseto, Provincia di Grosseto, Parco Archeominerario e tecnologico delle Colline Metallifere, che di fatto avvia un percorso per rendere fattibile e attuabile concretamente gli interventi.

Altra possibilità concreta di realizzazione all'interno del comprensorio dell'ex Ilva, è sicuramente l'attivazione del recupero della Fonderia 2, da destinare a Teatro, con il progetto dell'Arch. Vittorio Gregotti. Per questo fabbricato, sono stati ottenuti contributi provenienti dalla Fondazione Monte dei Paschi di Siena e anche finanziamenti derivanti dalla Regione Toscana con il Bando relativo al Programma Integrato di Intervento di cui alla D.R. 4114 del 25/07/2005. Il primo stralcio del progetto esecutivo è in appalto. Entro il mese di aprile inizieranno i lavori.

Tornando alle forme di incentivo da attribuire alle aree di riqualificazione di proprietà privata, individuate nel Regolamento Urbanistico, si precisa che le stesse si basano su:

- a) una sorta di "premio" in termini di volumetria per coloro che operano un integrale intervento di ristrutturazione urbanistica, basato sul miglioramento della qualità architettonica. Il "premio volumetrico" dovrebbe servire da incentivo alla fattibilità dell'intervento;
- b) la possibilità di consentire a seguito della ristrutturazione urbanistica la realizzazione di box interrati (posti auto) da vendere ai residenti circostanti con la formula della pertinenzialità.

Per la riqualificazione dello spazio pubblico, le ipotesi di fattibilità sono le seguenti:

- a) Per l'area della stazione centrale, lo spostamento del distributore in area adeguata e facilmente raggiungibile (Via Golino), risulterà sicuramente più vantaggiosa per l'attuale esercente. Tale spostamento, potrà attivare il recupero completo dell'area della stazione e della limitrofa via Golino consentendo anche la possibilità di realizzare le nuove aree di parcheggio a coronamento del centro storico.
- b) Il recupero della "piazza a mare", legato all'attuazione del "projet financig" dei parcheggi, già oggetto di specifica manifestazione di interesse e incluso nel presente R.U.. L'ipotesi progettuale prevede appunto la possibilità di realizzare box e posti auto interrati, liberando la parte sovrastante e restituendo alla città la Piazza in continuità con l'arredo di Viale Italia.
- c) Il recupero della "Piazza del mercato coperto", incentivata dalla possibilità di non spostare le attuali attività commerciali, prevedendo la ricostruzione delle attuali volumetrie in un nuovo fabbricato "più stretto ma più alto", rispondente alle nuove esigenze delle attività, dotato di locali interrati per parcheggi, depositi e magazzini e nel contempo occupando metà dello spazio attuale al fine di liberare metà della piazza.

Particolare attenzione è stata dedicata alle ipotesi di fattibilità legate all'adeguamento del patrimonio dell'edilizia scolastica, che allo stato attuale costa all'Amministrazione Comunale risorse altissime per la continua manutenzione e adeguamento di fabbricati obsoleti e sicuramente non più rispondenti alle nuove esigenze scolastiche.

La possibilità di prevedere "nuove scuole" è legate alla realizzazione del Campus, nel "Parco Centrale". In particolare, l'ipotesi di fattibilità è legata ad una riconversione dei fabbricati attualmente destinati all'edilizia scolastica, ipotizzandone una vendita da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di

rinvestirne i proventi in nuovi e moderni fabbricati da ubicare nell'ambito del progetto generale del piano particolareggiato del Parco Centrale.

Le nuove aree da dedicare a nuovi piani per l'edilizia economica e popolare, e le "nuove residenze sociali" in affitto concordato e convenzionato, con l'Amministrazione Comunale per almeno dieci anni, sono le azioni che sono previste nel R.U. al fine di consolidare la residenza permanente e facilitare la soluzione dei problemi della casa per i soggetti più deboli ed in particolare per le coppie in via di formazione.

La fattibilità di tali aree dedicate "all'edilizia sociale" sono legate all'introduzione dei nuovi sistemi perequativi per le nuove aree di trasformazione, in grado di evitare l'onere dell'esproprio e ulteriori costi aggiuntivi, a carico dell' Amministrazione per la realizzazione di tali interventi.

Coloro che attiveranno gli interventi di trasformazione dovranno preoccuparsi anche di dimensionare l'intervento e programmarlo al fine di cedere all'Amministrazione Comunale aree urbanizzate ove attivare i Piani per L'edilizia Economica e Popolare. In altri casi di trasformazione, alcuni nuovi alloggi dovranno essere legati da convenzioni (di almeno 10 anni) che consentano di concordare l'affitto secondo i parametri delle case in edilizia convenzionata.

Agli interventi di trasformazione è legata anche la fattibilità degli interventi strutturali sulla mobilità più importanti (strada di circonvallazione e sottopassi ferroviari) sempre attraverso l'attivazione dei sistemi perequativi. Le schede che descrivono i criteri di intervento, elencano nel dettaglio anche gli interventi strutturali dominanti, che sono indispensabili al buon funzionamento della nuova ipotesi progettuale e costituiscono nel contempo "opere di interesse pubblico" di importanza fondamentale.

La riqualificazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità e alla connessione con la vecchia Aurelia, e la riorganizzazione della gestione del traffico al fine di alleggerire lo stesso lungo la viabilità costiera, da riconvertire in percorsi pedonali e ciclabili, ha già in parte trovato attuazione grazie alla recente realizzazione della nuova viabilità denominata Via Don Sebastiano Leone, che ha consentito subito dopo l'apertura all'accesso pubblico, di alleggerire la viabilità costiera nel tratto di Pratoranieri, e di riconvertire quest'ultima, in percorsi pedonali e ciclabili. Tale nuovo asse è stato attrezzato con l'individuazione di nuove aree per parcheggi, e il miglioramento della viabilità (con nuove rotatorie e nuovi accessi).

La realizzazione del nuovo asse viario e le relative aree di sosta di Via Don Sebastiano Leone hanno trovato attuazione grazie alla partecipazione, insieme alla parte pubblica, delle attività turistico ricettive dell'area. Gli ulteriori parcheggi e aree di sosta programmate potranno trovare attuazione o attraverso la realizzazione dei nuovi servizi ipotizzati anche a scompoimento delle opere primarie oppure ripercorrendo la partecipazione e le forme di accordo con i privati.

Nel Regolamento sono già contenute le ipotesi di miglioramento del sistema dei parcheggi a coronamento del centro città al fine di consentire la pedalizzazione del sistema degli spazi pubblici già attivate recentemente dall'Amministrazione con lo specifico bando legato alle manifestazioni di interesse per projet financing.

Quanto sopra dovrebbe contribuire a completare il sistema concentrico controradiale di attraversamento della città al fine di garantire il decongestionamento del centro; individuando nel contempo un sistema radiale multimodale (pedonale, ciclabile, automobilistico) di penetrazione alla città.

Sono previsti interventi sui nodi, in parte già attivati grazie ai recenti interventi operati dal Settore viabilità della Provincia di Grosseto, che li ha attrezzati soprattutto per la sicurezza veicolare.

Particolare attenzione è stata dedicata nel ricercare nuove ipotesi di fattibilità idonee a consentire la trasformazione delle seconde case in attività turistico ricettive, finalizzando il riuso del patrimonio edilizio esistente da abitazioni non occupate (seconde case) in abitazioni per residenza permanente o in strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Anche in questo caso si è ritenuto di legare tali interventi ad una sorta di "premio" in termini di volumetria per coloro che operano un integrale intervento di ristrutturazione urbanistica, basato sul miglioramento della qualità architettonica e sulla trasformazione da "seconde case" a "strutture ricettive". Un'altra ipotesi di fattibilità è invece legata alla possibilità di "gestione" delle "seconde case" in forma unitaria, da parte di operatori professionali e in un unico sistema di offerta al pubblico. Una specie di "albergo diffuso".

Alla nautica, il Regolamento Urbanistico ha dedicato un intero titolo. Le ipotesi di fattibilità per l'aumento dei posti barca, sono legate alle nuove possibilità di intervento offerte alle "associazioni" specifiche, come ad esempio quelle previste al Fosso Cervia, ove si prevede il potenziamento del numero dei posti barca esistenti, attraverso la riqualificazione e nuova sagomatura del Fosso esistente, finalizzato anche alla migliore regimazione e messa in sicurezza delle sponde. Oppure quelle alla foce del Petraia, ove si offre la possibilità di riqualificare l'area a terra e nel contempo riqualificare e potenziare il punto di ormeggio antistante.

L'esecuzione delle opere di difesa della costa dall'erosione marina, con tecniche legate al ripascimento degli arenili, mediante l'azione coordinata di intervento con barriere a mare, è già stata attivata a seguito di quanto delineato dal Piano Strutturale e in forma esecutiva, in base a quanto determinato con il progetto preliminare approvato dalla Delibera Giunta Provinciale del 06.03.2007 n. 49 avente per oggetto -

Intervento di ripascimento arenile e valutazione dell'efficacia delle opere realizzate a difesa dell'abitato tra Torre Mozza e Pontile Nuova Solmine – Comune di Piombino Follonica e Scarlino. Ulteriori interventi sono stati realizzati da parte del Servizio Integrato Infrastrutture Trasporti della Toscana (Ex Genio Civile OO.MM.) che ha consentito di razionalizzare anche le strutture esistenti con la loro ristrutturazione per renderle più funzionali alla nuova opera oltre che eliminare quelle risultate ormai non più idonee. Il Regolamento Urbanistico recepisce tali azioni nella completa totalità e persegue l'obiettivo di continuare l'attivazione.

Elementi di valutazione di base per la fattibilità del presente RU, è senza dubbio la necessità di migliorare l'approvvigionamento idrico per altri usi non potabili per i nuovi insediamenti e per quelli esistenti con sistemi volti al recupero delle acque tecniche e piovane.

In quest'ottica assume particolare rilevanza il progetto di "Realizzazione del sistema di trattamento terziario e distribuzione delle acque disponibili presso il depuratore di Follonica con collegamento del Puntone di Scarlino" in fase di elaborazione da parte dell'Acquedotto del Fiora che propone il riassetto del sistema fognario e depurativo dei comuni di Follonica e Scarlino, che porterà alla nascita di una nuova risorsa idrica per uso industriale ed artigianale.

Tale programmazione è inserita con identificativo n°7320131 nel piano degli investimenti 2004-2007 dell'Acquedotto del Fiora spa oltre ad essere in parte finanziato con i fondi della Comunità Europea.

il nuovo corridoio di raccordo tra l'Aurelia e il Puntone mediante una bretella di collegamento tra la S.R. 439 e la vecchia Aurelia bypassando il bivio di Rondelli è legato alle ipotesi di trasformazione.



COMUNE DI FOLLONICA PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO PROGETTO

L.R. 03/01 2005 N. 01 art.55

Il Sindaco
ELEONORA BALDI

STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

STAFF TECNICO INTERNO

DOMENICO MELONE

Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

STEFANO MUGNAINI

Funzionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Responsabile del progetto

FABIO TICCI

A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T "
Collaboratore Tecnico

ELISABETTA TRONCONI

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T "
Collaboratore Tecnico

LUIGI MADEO

Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

GABRIELE LAMI

Dirigente " Settore 5 - Polizia Municipale - Igiene Urbana - Demanio Marittimo "

GIANFRANCO GORELLI

Elisabetta Berti
Alice Lenzi

- Tema n. 1 " la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO

- Tema n. 2 " le nuove espansioni "

STEFANO PAGLIARA

- Tema n. 3 " mare e costa "

FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI, IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI

- Tema n. 4 " indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica "

FAUSTO GRANDI

- Tema n. 5 " la disciplina del territorio rurale "

LUCIANO NICCOLAI

- Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: studi sulla mobilità ed i trasporti "

SIMURG RICERCHE o.n.l.u.s.

- Tema n. 6 " trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari - il piano delle funzioni - "

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

D.ssa GEMMA MAURI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI

PIANI PARCELLARI DI ESPROPRIO PRELIMINARI CON ELENCO DITTE INTERESSATE E CARTOGRAFIE CATASTALI DI RIFERIMENTO

MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE
DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE



COMUNE DI FOLLONICA

Provincia di Grosseto

REGOLAMENTO URBANISTICO

PREVISIONI DI ESPROPRIO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

(ai sensi della L.R.T. n° 1/05 art. 55 comma 4 lettera "g")

Elenco delle aree individuate

- a) – NUOVI ACCESSI AL MARE ZONA NORD
 - [ditte espropriande da n. 1 a n. 11];
- b) – AREE DI TRASFORMAZIONE E PARCHEGGI IN PRATORANIERI
 - [ditte espropriande da n. 12 a n. 13];
- c) – PARCO CENTRALE / TORRENTE PETRAIA
 - [ditte espropriande da n. 14 a n. 58];
- d) – AMPLIAMENTO AREA MULTIFUNZIONALE IN MEZZALUNA
 - [ditta esproprianda n. 59];
- e) – ACCESSI AL MARE ESISTENTI IN SENZUNO
 - [ditte espropriande da n. 60 a n. 84];

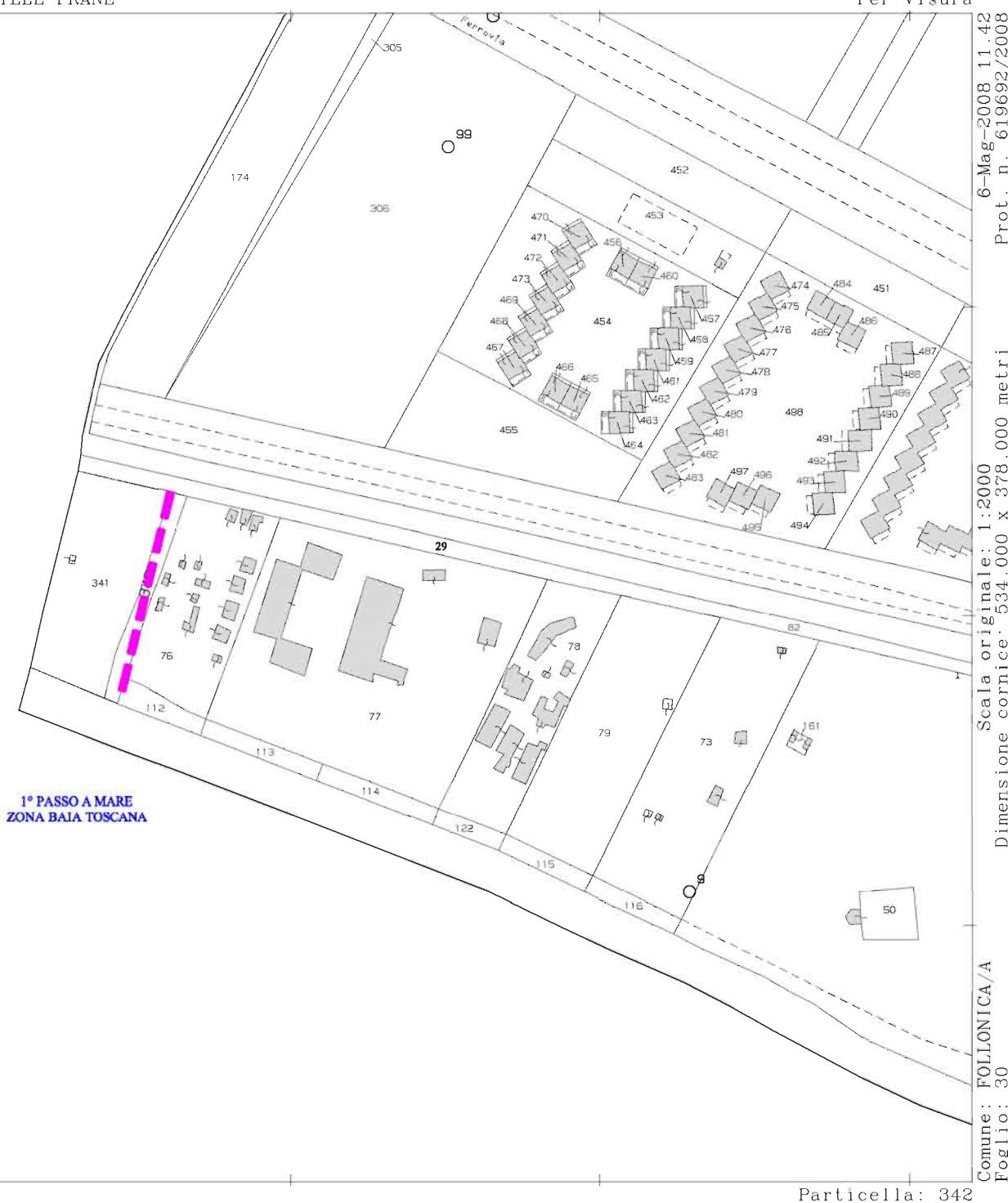
**PREVISIONI DI ESPROPRIO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
NUOVI ACCESSI AL MARE ZONA NORD**
(Art. 100 Regolamento Urbanistico)

N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
1	SNC ALBERGO BAIA TOSCANA di Petricci Pietro e C. con sede in Piombino (<i>Nuda Propr. 1/1</i>)	00776170490	30	342	0.03.20 ha	Bosco Misto	/	/	/	/
	PIERINI Andrea nato a Follonica il 12.04.1957 (<i>Usufr. 1/2 con dir. accrescimento</i>)	PRNNDR57D12D656S								
	PIERINI Anna nata a Follonica il 5.08.1953 (<i>Usufr. 1/2 con dir. accrescimento</i>)	PRNNNA53M45D656G								
2	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA con sede in Roma (<i>Propr. 1/1</i>)	80193210582	30	29	0.40.10 ha	Pascolo	/	/	/	/

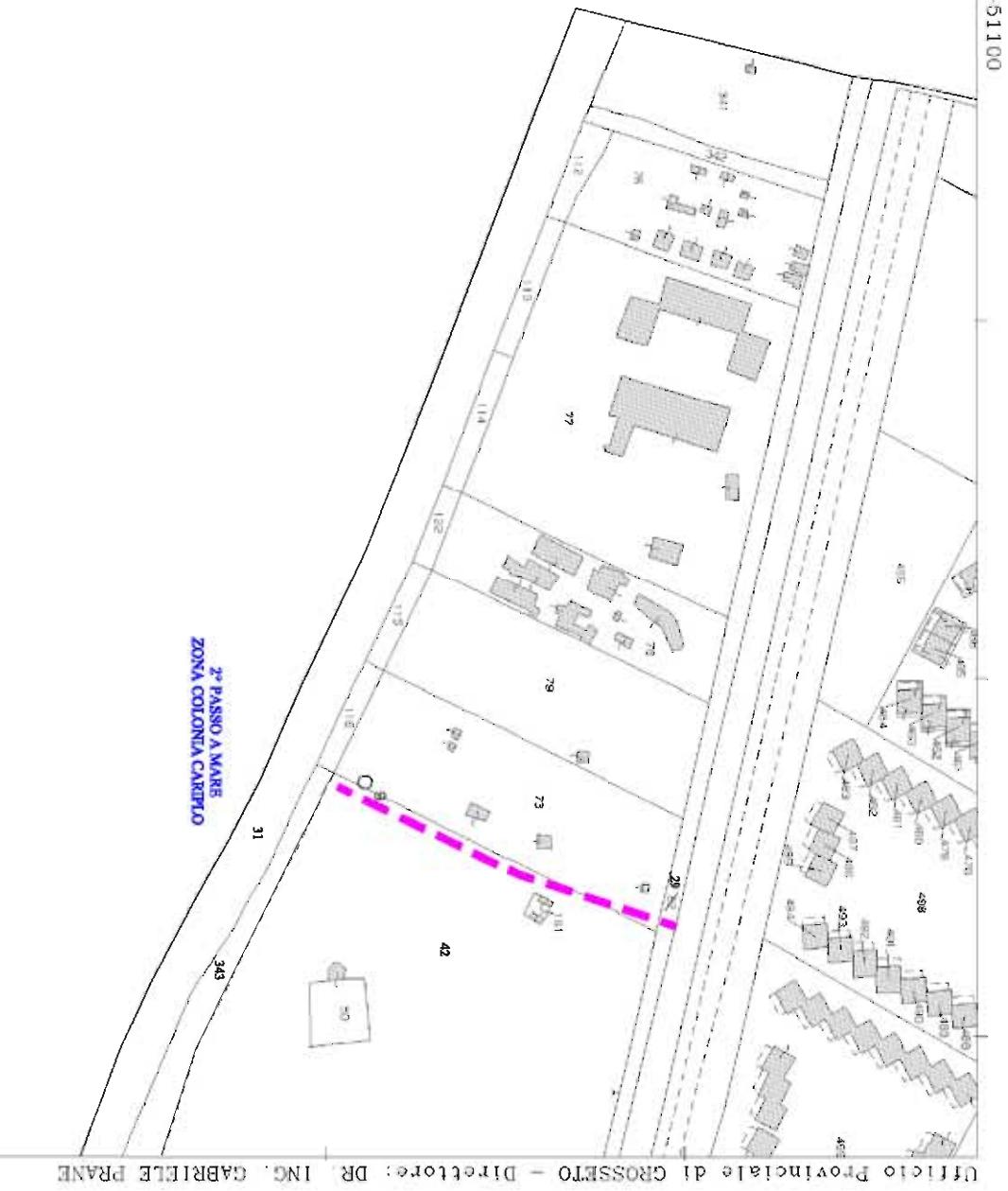
II° PASSO A MARE - ZONA COLONIA CARIPLO											
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati				
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	
3	ZANNI Gisella nata a Firenze il 5.03.1924 <i>(Propr. 2/6)</i>	ZNNGLL24C45D612C	30	73	0.30.76 ha	Ente Urbano	30	73	1	BCNC	
	ZANNI Patrizia nata a Firenze il 14.07.1950 <i>(Propr. 1/6)</i>	ZNNPRZ50L54D612D					30	73	2-4	C/2 Magazzino	
	ZANNI Antonella nata a Firenze il 1.10.1952 <i>(Propr. 1/6)</i>	ZNNNNL52R41D612V					30	73	3-5	C/2 Magazzino	
	POGGIOLINI Massimo nato a Firenze il 11.11.1957 <i>(Propr. 2/6)</i>	PGGMSM57S11D612N					30	42	1	B/2 Colonia	
4	AGOAL INTESA VACANZE SRL con sede in Milano <i>(Propr. 1/I)</i>	04267250969	30	42	4.74.68 ha	Ente Urbano	30	42	2	A/2 Abitazione	
							30	42	4	A/2 Abitazione	
							30	42	5	A/10 Ufficio	
5	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA con sede in Roma <i>(Propr. 1/I)</i>	80193210582	30	29	0.40.10 ha	Pascolo	/	/	/	/	
6	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE con sede in Roma <i>(Pr. 1/I)</i>	80193210582	30	116	0.01.93 ha	Bosco Misto	/	/	/	/	
			30	343	0.30.15 ha	Bosco Misto	/	/	/	/	

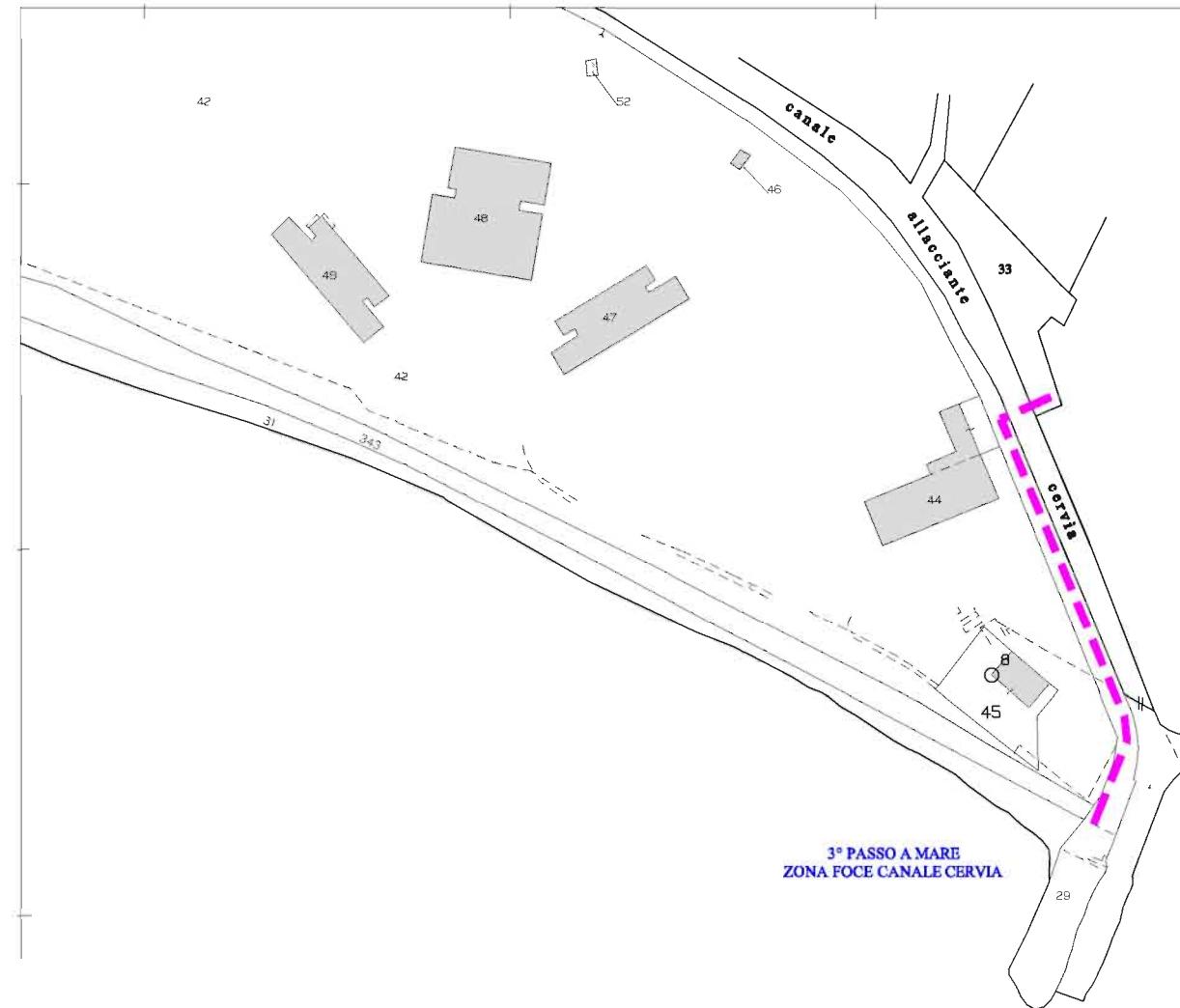
III° PASSO A MARE - ZONA FOCE CANALE CERVIA											
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati				
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria	
7	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA con sede in Roma <i>(Propr. 1/I)</i>	80193210582	30	29	0.40.10 ha	Pascolo	/	/	/	/	
			30	33	0.09.40 ha	Pascolo	/	/	/	/	

IV° PASSO A MARE - ZONA - BOSCHETTO PELAGONE -										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
8	FORESTIERI Noemi nata a Prato il 23.07.1949 <i>(Propr. 1/1)</i>	FRSNMO49L63G999X	31	88	0.09.85 ha	Vigneto	/	/	/	/
9	FORESTIERI Laura nata a Prato il 23.07.1949 <i>(Propr. 1/2 - Nuda Propr. 1/2)</i>	FRSLNM49L63G999V	31	87	0.25.34 ha	Ente Urbano	31	69-87	/	D/8 Attività Turistica
	CALAMAI Anna nata a Prato il 12.05.1920 <i>(usufr. 1/2)</i>	CLMNNA20E52G999S	31	69	0.10.96 ha	Ente Urbano				
10	SRL IL PELAGONE Società Immobiliare di Costruzioni e Gestioni con sede in Gavorrano <i>(Propr. 1/1)</i>	00126350537	31	199	0.21.83 ha	Ente Urbano	*_ Accata	stamento	da fare:	* Attività Turistica
			31	200	0.01.80 ha	Vigneto	/	/	/	/
11	FORESTIERI Noemi nata a Prato il 23.07.1949 <i>(Propr. 1/1)</i>	FRSNMO49L63G999X	31	80	0.02.56 ha	Vigneto	/	/	/	/



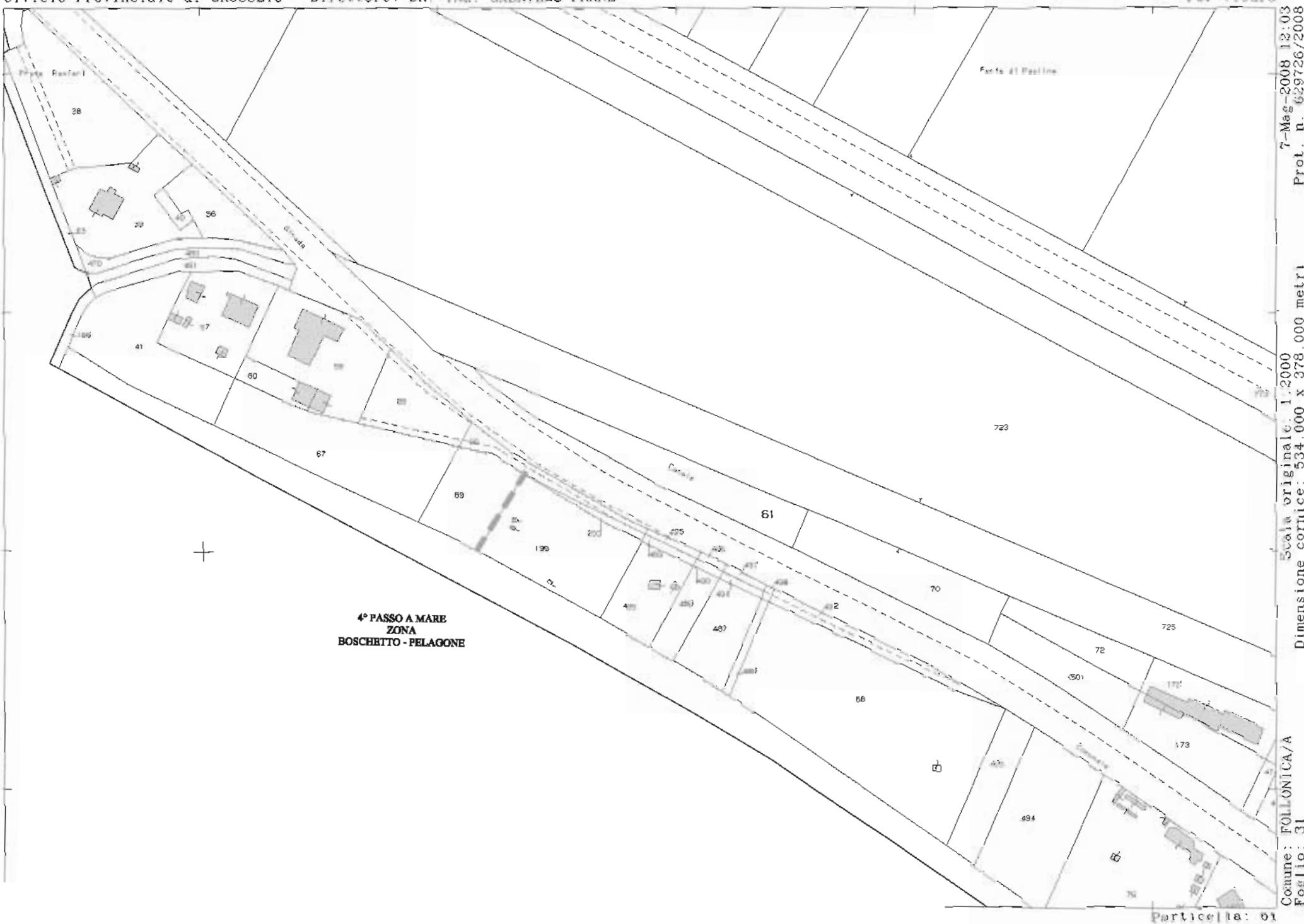
E= 51100





comune: FOLLONICA/A
oglio: 30 Svi. Z

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice 534.000 x 378.000 metri
 γ -Mag-2008 8:58
Prot. n. 519713/2008



**PREVISIONI DI ESPROPRIO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
AREE DI TRASFORMAZIONE E PARCHEGGI IN PRATORANIERI**
(Art. 3-5-87 Regolamento Urbanistico)

AREE PER EDIFICAZIONI DI COMPLETAMENTO SU VIA DON LEONE - Cp13a / Cp13b (Art. 5)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
12	SNC AZIENDA AGRICOLA MARIANI MASSIMO con sede in Roseto degli Abruzzi (<i>Propr. I/I</i>)	00638980672	31	723	6.33.80 ha	Seminativo	/	/	/	/

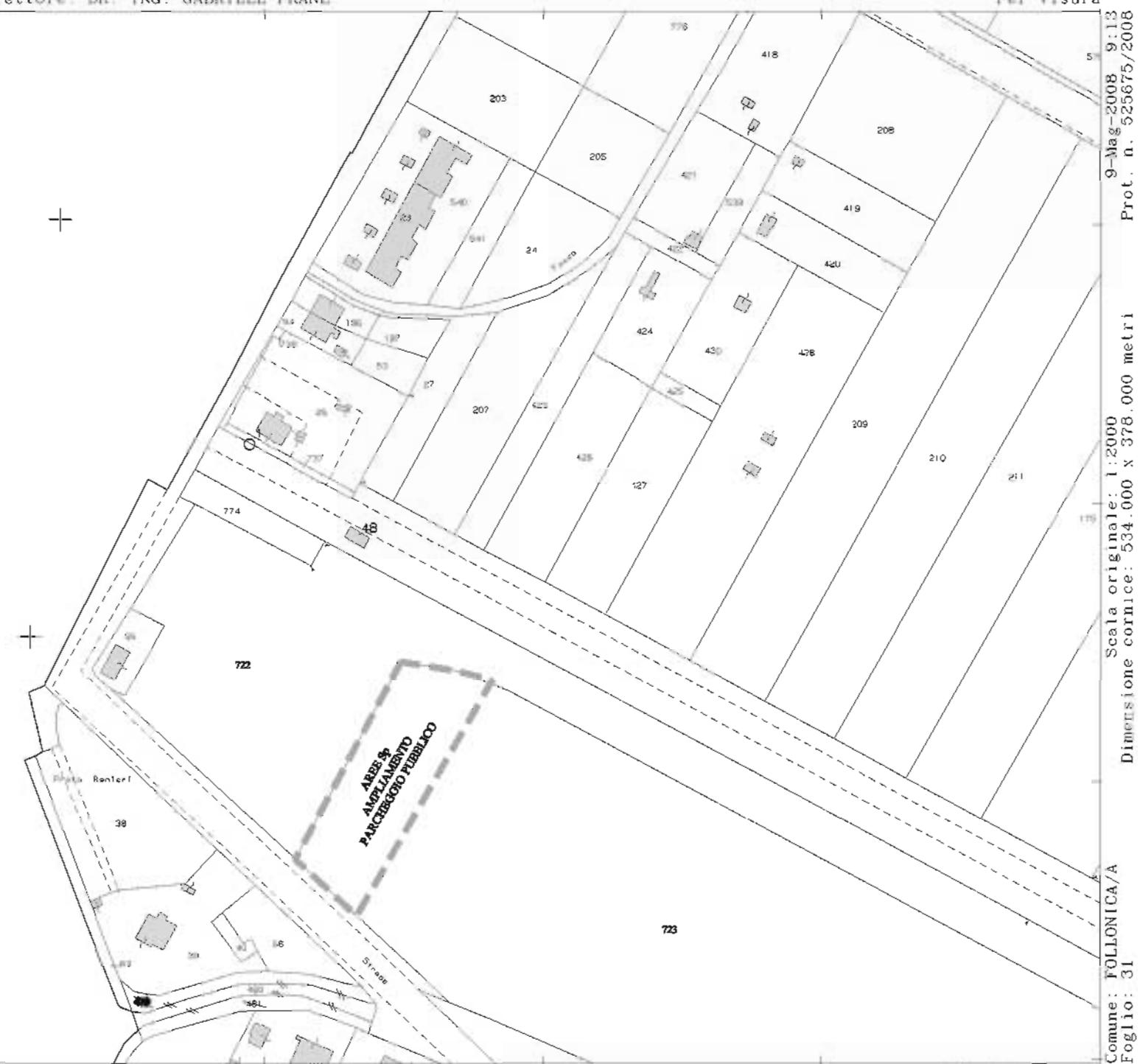
AREE DI PARCHEGGIO PUBBLICO E VIABILITA' DI RACCORDO SU VIA DON LEONE - Sp* (Art. 87)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
12	SNC AZIENDA AGRICOLA MARIANI MASSIMO con sede in Roseto degli Abruzzi (<i>Propr. I/I</i>)	00638980672	31	723	6.33.80 ha	Seminativo	/	/	/	/
nc	COMUNE DI FOLLONICA con sede in Follonica (<i>Propr. I/I</i>)	00080490535	31	725	1.42.00 ha	Incolto Ster.				

AREE DI AMPLIAMENTO PARCHEGGIO PUBBLICO IN ZONA ROTATORIA VIA DON LEONE-VIALE ITALIA - Sp (Art. 87)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
12	SNC AZIENDA AGRICOLA MARIANI MASSIMO con sede in Roseto degli Abruzzi (<i>Propr. I/I</i>)	00638980672	31	723	6.33.80 ha	Seminativo	/	/	/	/

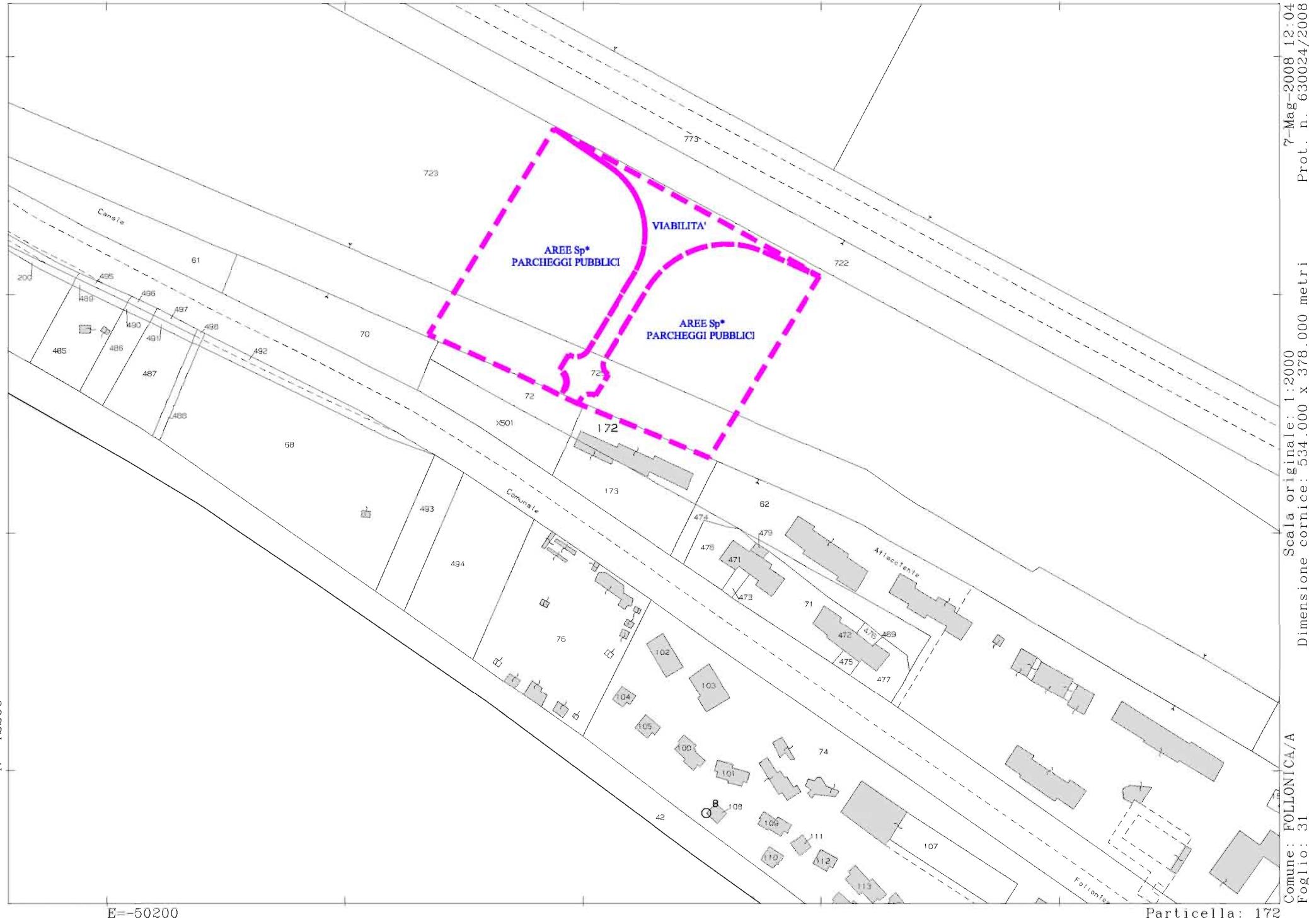
Note : La P.lla 723 è interessata per l'intera superficie da possibili procedimenti espropriativi, per ciascuna previsione di piano sopra riportata

E=50600

Particella: 40





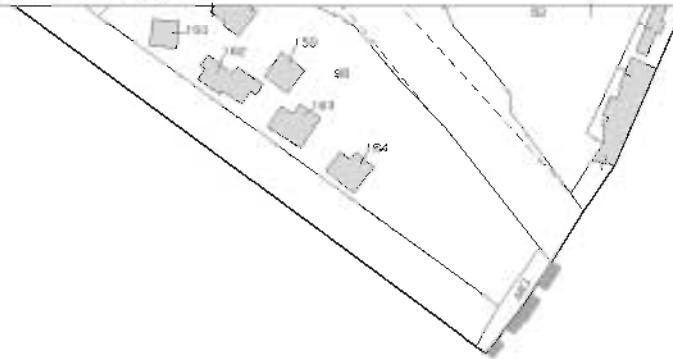


**PREVISIONI DI ESPROPRIO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
DUNE SU ARENILE LOC. PRATORANIERI
CON SCOGLIERA SOTTOSTRADA VIALE ITALIA**

91	MARGINI MALENO nato a Gavorrano il 22.10.38 <i>(Propr. 1/1)</i>	MRGMLN38R22D948A	33	115	0.02.30 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/
92	SPA IMMOBILIARE AURORA con sede in Siena <i>(Propr. 1/1)</i>	00159300532	33	234	0.04.09 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/
	BIANCHI BRUNA nata a Follonica il 5.12.1942 <i>(Propr. 2/90)</i>	BNCBRN42T45D656Q								
	BIANCHI BRUNO nato a Follonica il 9.03.1945 <i>(Propr. 2/90)</i>	BNCBRN45C09D656O								
	BIANCHI DINA n. Fontainemore AO il 6.02.1930 <i>(Propr. 1/30)</i>	BNCDNI30B46D666K								
	BIANCHI DINO nato a Piombino il 01.08.1944 <i>(Propr. 1/30)</i>	BNCDNI44M01G687W								
	BIANCHI FLORA nata a Follonica il 22.10.1931 <i>(Propr. 2/90)</i>	BNCFLR31R62D656F								
	BIANCHI GINO nato a Follonica il 20.02.1933 <i>(Propr. 1/30)</i>	BNCGNI33B20D656Z								
	BIANCHI GIOVANNA n. Piombino il 21.10.55 <i>(Propr. 1/60)</i>	BNCGNN55R61G687F								
	BIANCHI GIUSEPPINA n. Follonica il 16.11.53 <i>(Propr. 4/90)</i>	BNCGPP53S56D656Y								
93	BIANCHI GRAZIANO n. a Piombino il 10.6.41 <i>(Propr. 1/30)</i>	BNGZN41H10G687F	33	237	0.00.36 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/
	BIANCHI ILIANO nato a Follonica il 23.01.1932 <i>(Propr. 9/90)</i>	BNCLNI32A23D656K		258	0.00.15 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/
	BIANCHI ILLIO nato a Follonica il 12.02.1929 <i>(Propr. 9/90)</i>	BNCLII29B12D656K								
	BIANCHI ILVA nata a Follonica il 23.02.1929 <i>(Propr. 2/90)</i>	BNCLVI29B63D656I								
	BIANCHI ILVO nato a Follonica il 13.04.1927 <i>(Propr. 2/90)</i>	BNCLVI27D13D656I								
	BIANCHI MARINA nata a Follonica il 24.8.25 <i>(Propr. 2/90)</i>	BNCMRN25M64D656C								
	BIANCHI MAURIZIO nato a Grosseto il 2.3.70 <i>(Propr. 4/90)</i>	BNCMRZ70C02E202A								
	BIANCHI PAOLO nato a Follonica il 12.6.1948 <i>(Propr. 4/90)</i>	BNCPLA48H12D656L								

	NARDI ISABELLA nata a Piombino il 11.3.50 <i>(Propr. 1/2)</i>	NRDSL50C51G687Q									
95	NARDI MARGHERITA n. Piombino il 18.6.56 <i>(Propr. 1/2)</i>	NRDMGH56H58G687C	33	241	0.00.29 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
	TAGLIAFERRI CATERINA n. Cecina il 20.6.25 <i>(Usufr.)</i>	TGLCRN25H60C415C									
96	MARCHIONNI GIULIANO nato a Arcidosso il 24.05.1934 <i>(Propr. 1/1)</i>	MRCGLN34E24A369Y		33	229	0.00.86 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/
97	GUAZZI ENRICO nato a Siena il 20.02.1948 <i>(Propr. 1/2)</i>	GZZNRC48B20I726S	33	210	0.00.87 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
	MATEROZZI ANNA nata a Siena il 19.07.1915 <i>(Propr. 1/2)</i>	MTRNNNA15L59I726Z									
98	RAMAZZOTTI ARSENNE n. Sambuca Pist.ese 22.03.1929 <i>(Propr. 1/4)</i>	RMZRNN29C22H744A	33								
	RAMAZZOTTI ELSA n. Sambuca Pistoiese il 4.08.1926 <i>(Propr. 1/12)</i>	RMZLSE26M44H744T									
	RAMAZZOTTI LUCIANA n. Sambuca Pist.ese 25.06.1949 <i>(Propr. 1/12)</i>	RMZLCN49H65H744H		244	0.00.07 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
	RAMAZZOTTI MARCELLA nata a Piombino il 15.02.1958 <i>(Propr. 1/12)</i>	RMZMCL58B55G687A		243	0.01.07 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
	RAMAZZOTTI MARCELLO nata a Piombino il 14.11.1955 <i>(Propr. 1/12)</i>	RMZMCL55S14G687B		227	0.00.19 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
	RAMAZZOTTI MAURO nato a Piombino il 22.11.1955 <i>(Propr. 1/12)</i>	RMZMRA55S22G687Q									
	RAMAZZOTTI ROBERTO nato a Piombino il 6.07.1954 <i>(Propr. 1/12)</i>	RMZRRT54L06G687N									
	RAMAZZOTTI VINCENZO Sambuca Pist.ese 06.08.1936 <i>(Propr. 1/4)</i>	RMZVCN36M06H744J									
99	CHIONSINI LUIGI n. a Massa M.ma il 10.6.60 <i>(Propr. 1/1)</i>	CHNLGU60H10F032W	33	216	0.00.39 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
100	BORGHESAN BRUNO n. a Pistoia il 14.2.20 <i>(Propr. 1/I)</i>	BRGBRN20B14G713W	33	221	0.00.38 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	
101	PETTIROSSO GIOVANNI nato a Trieste il 20.11.1923 <i>(Propr. 1/1)</i>	PTTGNN23S20L424Z	33	204	0.00.78 ha	Incolto Ster.	/	/	/	/	

II° TRATTO DI DUNA CON FONDO SABBIOSO (TRA BAGNO BAIA MIA A C.A.V. AZIZA)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
102	BONUCCI ANTONIO nato a Chiusdino il 19.10.1924 <i>(Propr. 1/2)</i>	BNCNTN24R19C661Q	34	127	0.03.11 ha	Pascolo Cespugliato	/	/	/	/
	BONUCCI ILVA nata a Follonica il 10.09.1934 <i>(Propr. 1/2)</i>	BNCLVI34P50D656B								
103	MANNI GIORGIO nato a Follonica il 28.02.1937 <i>(Propr. 1/1)</i>	MNNGRG37B28D6560	34	1125	0.03.57 ha	Pascolo Cespugliato	/	/	/	/
104	MANNI GIOVANNA nata a Follonica il 29.08.1944 <i>(Propr. 1/1)</i>	MNNGNNN44M69D656E	34	1450	0.00.98 ha	Pascolo Cespugliato	/	/	/	/
105	MANNI NICLA nata a Follonica il 21.08.1934 <i>(Propr. 1/1)</i>	MNNNCL34M61D656X	34	1451	0.00.98 ha	Pascolo Cespugliato	/	/	/	/
106	BERTOLAI S.R.L. con sede in Follonica <i>(Propr. 1/1)</i>	00884170531	34	1452	0.00.41 ha	Pascolo Cespugliato	/	/	/	/
107	AGRO' SALVATORE nato a Massa M.ma il 20.12.1947 <i>(Propr. 1/1)</i>	GRASVT47T20F032X	34	138	0.01.85 ha	Pascolo Cespugliato	/	/	/	/

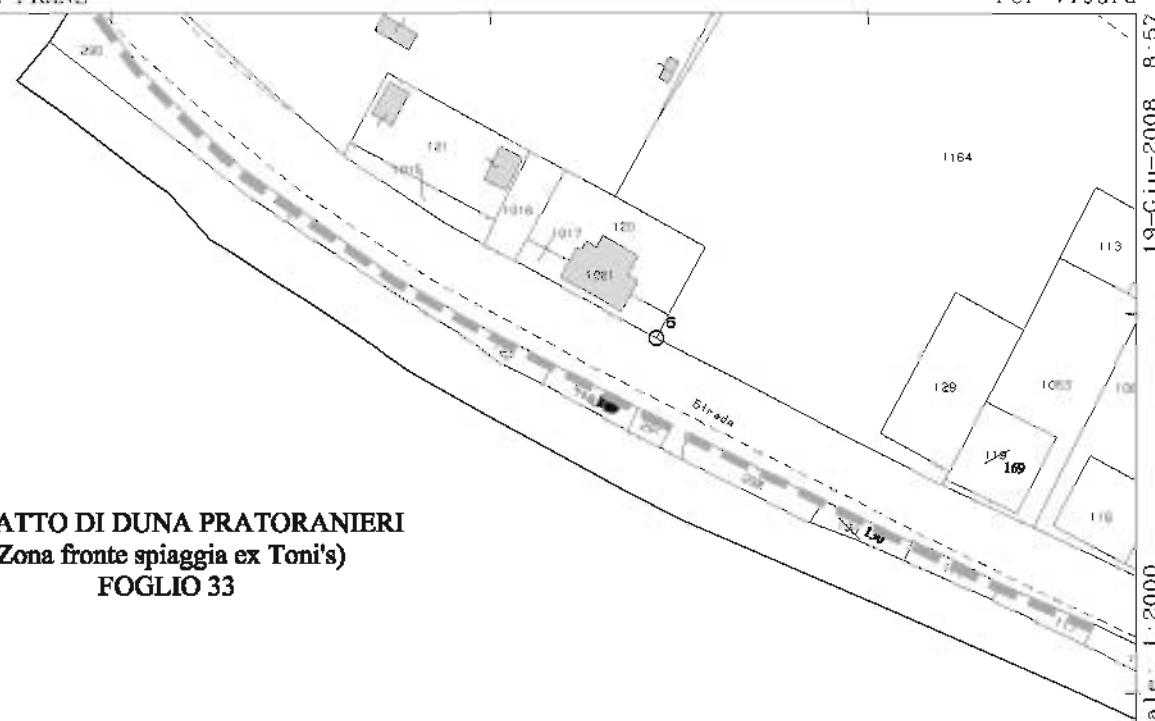


+

+

+

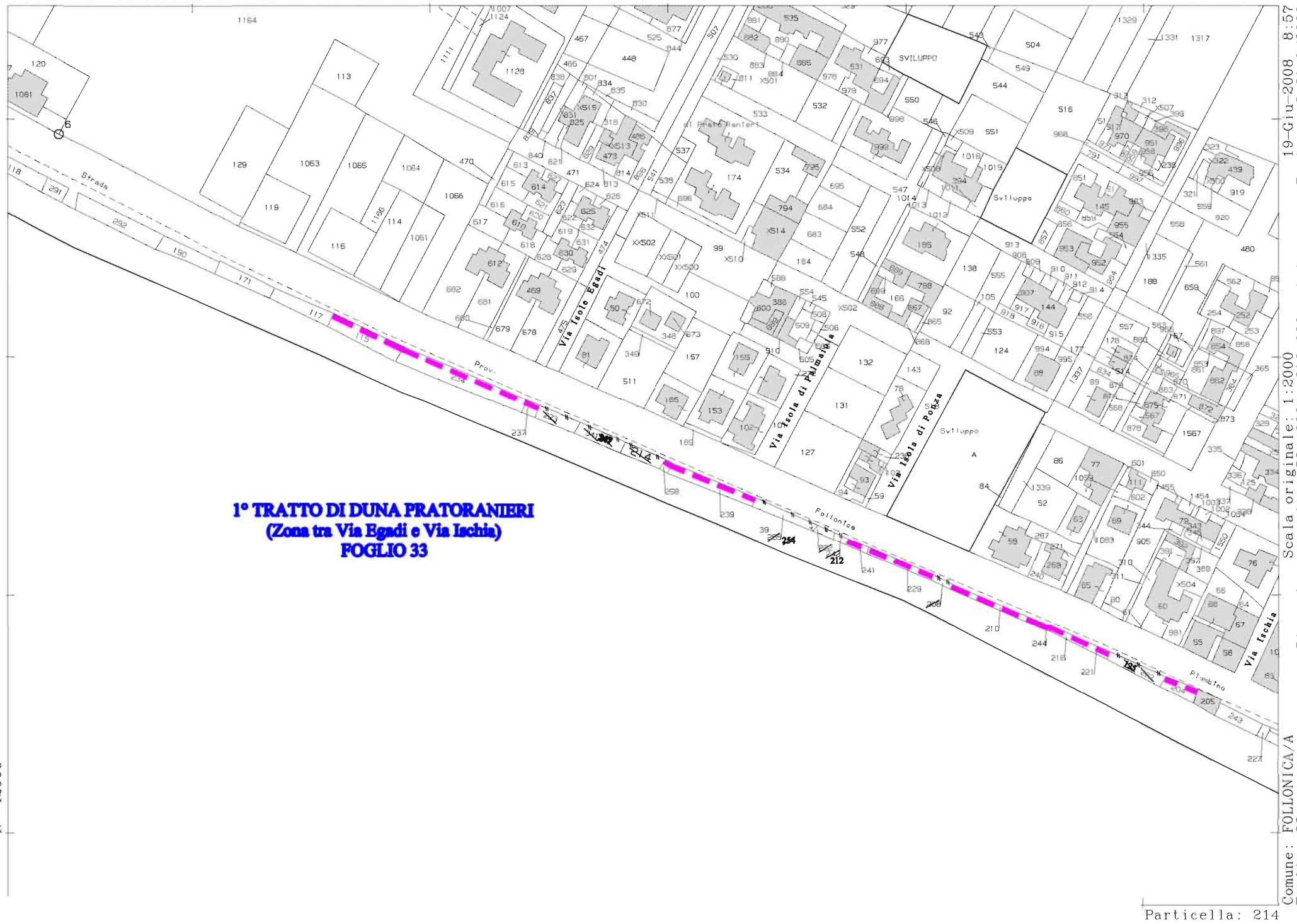
**1° TRATTO DI DUNA PRATORANIERI
(Zona fine Golfo del Siccio)
FOGLIO 31**

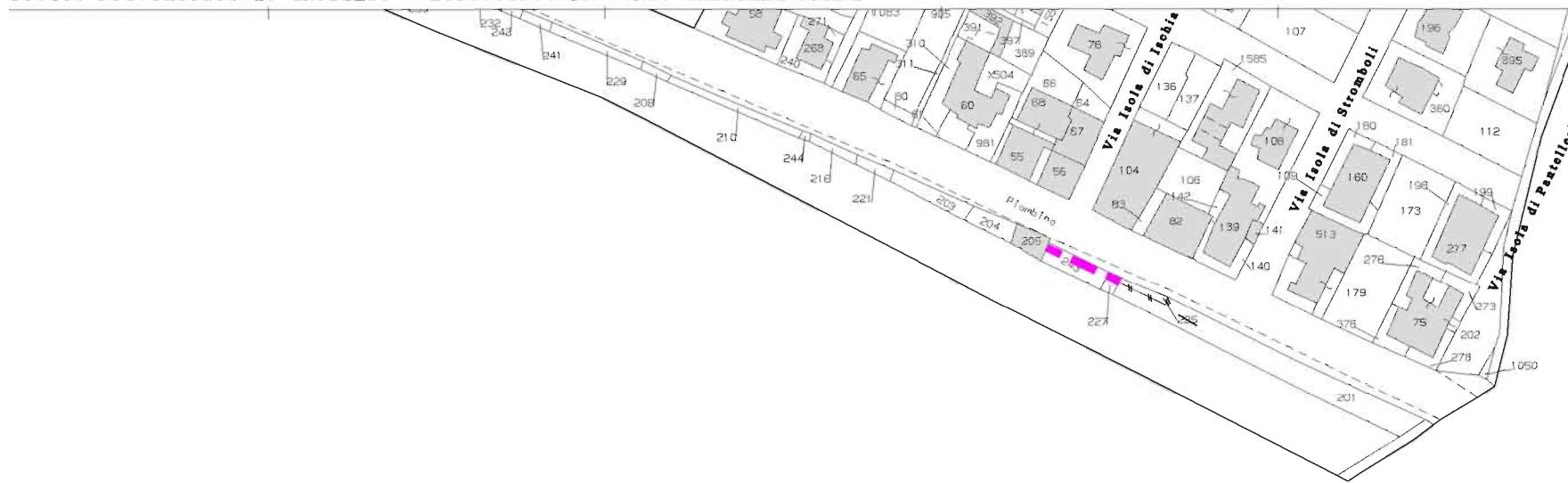


**1° TRATTO DI DUNA PRATORANIERI
(Zona fronte spiaggia ex Toni's)
FOGLIO 33**

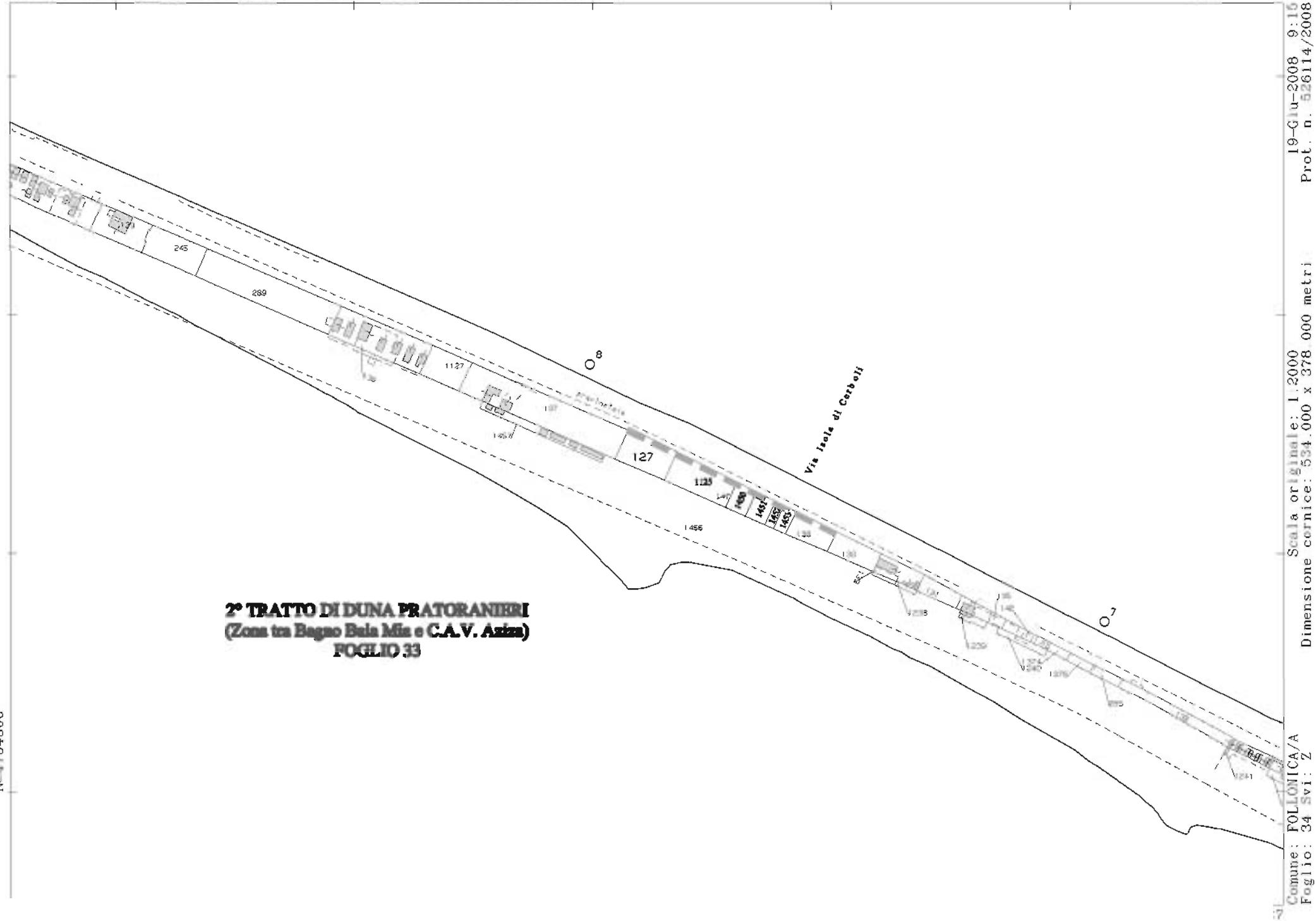
comune: FOLLONICA/A
oglio: 33

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. 518435/2008





**1° TRATTO DI DUNA PRATORANIERI
(Zona tra Via Ischia e Via Pantelleria)
FOGLIO 33**



**PREVISIONI DI ESPROPRIOPPIA NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
PARCO CENTRALE TORRENTE PETRAIA**
(Art. 87 Regolamento Urbanistico)

PARCO CENTRALE - AREE VIA VESPUCCI									
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati		
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.
14	ANNIBALI Mario nato a Follonica il 15.05.1926 <i>(Propr. 1/2)</i>	NNBMRA26E15D656V	28	76	0.07.30 ha	Orto	/	/	/
	ANNIBALI Vasco nato a Follonica il 26.01.1925 <i>(Propr. 1/2)</i>	NNBVSC25A26D656E							
15	GASPERONI Andrea nato a Massa M.ma il 20.10.1969 <i>(Propr. 1/6)</i>	GSPNDR69R20F032S	28	2143	0.01.75 ha	Incolto Ster	/	/	/
	GASPERONI Cecilia nata a Massa M.ma il 09.11.1960 <i>(Propr. 1/6)</i>	GSPCCL60S49F032Q							
	IMPALA Graziella nata a Roma il 5.02.1932 <i>(Propr. 3/6)</i>	MPLGZL32B45H501T							
	PIETRANI Anna Grazia nata a Massa M.ma il 22.02.1932 <i>(Propr. 1/6)</i>	PTRNGR32B62F032F							
nc	COMUNE DI FOLLONICA con sede in Follonica <i>(Propr. 1/1)</i>	00080490535	28	480	0.00.80 ha	Giard Com	/	/	/
16	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA con sede in Roma <i>(Propr. 1/1)</i>	80193210582	28	77	0.03.85 ha	Prato	/	/	/
			25	844	0.01.45 ha	Incolto Ster	/	/	/

VERDE PUBBLICO ARGINI TORRENTE PETRAIA (TRATTO VIA ROMA-VIA AURELIA)

26	BALLANTINI Romano nato a Loro Ciuffenna il 01.11.1940 <i>(Propr. 1/1)</i>	BLLRMN40S01E693P	19	1508	0.09.35 ha	Semin Arbor	/	/	/	/
27	LORENZI Loriana nata a Follonica il 04.12.1933 <i>(Propr. 1/3)</i>	LRNLRN33T44D656S								
	RUGI Elena nata a Massa M.ma il 12.07.1975 <i>(Propr. 1/3)</i>	RGULNE75L52F032L								
	RUGI Miriano nato a Follonica il 27.04.1957 <i>(Propr. 1/3)</i>	RGUMRN57D27D656R								
28	RISO Letizia nata a Civita Castellana il 15.12.1955 <i>(Propr. 1/1)</i>	RSILTZ55T55C765B	19	1512	0.09.35 ha	Semin Arbor	/	/	/	/
			19	1514	0.09.85 ha	Semin Arbor	/	/	/	/
29	BIAGIONI Fabio nato a Grosseto il 03.07.1951 <i>(Propr. 1/2)</i>	BGNFBA51L03E202S								
	RISO Letizia nata a Civita Castellana il 15.12.1955 <i>(Propr. 1/2)</i>	RSILTZ55T55C765B								
30	RUGI Alma nata a Follonica il 02.04.1941 <i>(Propr. 1/1)</i>	RGULMA41D42D656T	19	1518	0.31.05 ha	Semin Arbor	/	/	/	/
31	BALDASSARRI Anna nata a Civitavecchia il 28.01.1969 <i>(Propr. 2/9)</i>	BLDNNA69A68C773E		1520	0.26.10 ha	Semin Arbor	/	/	/	/
	BALDASSARRI Rossano nato a Civitavecchia il 20.11.1971 <i>(Propr. 2/9)</i>	BLDRSN71S20C773W								
	BALDASSARRI Sabatino nato a Tuscania il 13.06.1934 <i>(Propr. 3/9)</i>	BLDSTN34H13L310P		1521	0.01.00 ha	Semin Arbor	/	/	/	/
	BALDASSARRI Sonia nata a Civitavecchia il 20.11.1971 <i>(Propr. 2/9)</i>	BLDSNO71S60C773K								
nc	COMUNE DI FOLLONICA con sede in Follonica <i>(Propr. 1/1)</i>	00080490535	19	1198	1.90.46 ha	Giard Com	/	/	/	/
			19	645	0.01.80 ha	Ente Urbano	19	645	/	D/1 Impianto Tecnologico
32	MADIAI Gianfranco nato a Scarlino il 22.09.1941 <i>(Propr. 1/2)</i>	MDAGFR41P22I510X								
	TOGNONI Silvia nata a Montieri il 25.11.1945 <i>(Propr. 1/2)</i>	TGNSVK45S65F677L	19	36	0.09.25 ha	Canneto	/	/	/	/

33	MUNDI Arnaldo nato a Radda in Chianti il 4.01.1940 <i>(Usufr. 750/1000)</i>	MNDRLD40A04H153W	19	911	0.03.25 ha	Canneto	/	/	/	/
	MUNDI Lucia nata a Massa M.ma il 14.08.1967 <i>(Propr. 1/4 - Nuda Propr. 3/4)</i>	MNDLCU67M54F032M								
34	BLASI Luigi nato a Sassoferato il 26.09.1938 <i>(Propr. 1/3)</i>	BLSLGU38P26I461X	19	891	0.07.80 ha	Seminativo	/	/	/	/
	BLASI Ombretta nata a Sassoferato il 11.06.1947 <i>(Propr. 1/3)</i>	BLSMRT47H51I461T								
	BLASI Rodolfo nato a Sassoferato il 30.01.1943 <i>(Propr. 1/3)</i>	BLSRLF43A30I461L								
35	MENGOZZI Lirio nata a Follonica il 3.01.1943 <i>(Propr. 1/3)</i>	MNGLRI43A03D656B	19	892	0.07.50 ha	Seminativo	/	/	/	/
	MENGOZZI Loriana nata a Follonica il 27.09.1931 <i>(Propr. 1/3)</i>	MNGLRN31P67D656U								
	MENGOZZI Luana nata a Follonica il 20.03.1934 <i>(Propr. 1/3)</i>	MNGLNU34C60D656C								
36	CARMIGNANI Andrea nato a Piombino il 23.6.1973 <i>(Propr. 8/48)</i>	CRMNDR73H23G687N	19	889	0.09.90 ha	Seminativo	/	/	/	/
	GIORGIO Giuliana nata a Pitigliano il 17.09.1939 <i>(Propr. 8/48)</i>	GRGGLN39P57G716U								
	LATINI Anna nata a Orbetello il 30.05.1964 <i>(Propr. 3/48)</i>	LTNNNA64E70G088Q								
	LATINI Davide nato a Orbetello il 12.11.1970 <i>(Propr. 3/48)</i>	LTNDVD70S12G088Y								
	LATINI Leonardo nato a Orbetello il 14.04.1976 <i>(Propr. 3/48)</i>	LTNLRD76D14G088J								
	LATINI Maurizio nato a Orbetello il 01.10.1968 <i>(Propr. 3/48)</i>	LTNMRZ68R01G088X								
37	MORELLI Giacomo Antonio nato a Crotone il 27.05.1945 <i>(Propr. 8/48)</i>	MRLGMN45E27D122Y	19	1423	0.15.90 ha	Uliveto	/	/	/	/
	PARRINELLI Paolo nato a Massa M.ma il 26.06.1972 <i>(Propr. 6/48)</i>	PRRPLA72H26F032K								
	PARRINELLI Simone nato a Massa M.ma il 13.03.1976 <i>(Propr. 6/48)</i>	PRRSMN76C12F032V								

43	DI LAUDO Luigi nato a Torrebruna il 26.06.1969 <i>(Propr. 1/2)</i>	DLDLGU69H26L253B	19	906	0.07.15 ha	Seminativo	/	/	/	/
			19	907	0.04.20 ha	Seminativo	/	/	/	/
	GIACCO Ferdinando Giuseppe nato a Torrebruna il 26.10.1959 <i>(Propr. 1/2)</i>	GCCFDN59R26L253S	19	908	0.04.40 ha	Seminativo	/	/	/	/
44	MORANO Vincenzo nato a San Donato di Ninea il 12.07.1949 <i>(Propr. 1/I)</i>	MRNVCN49L12H825H	19	909	0.07.40 ha	Seminativo	/	/	/	/
45	DELLA MARRA Ciro nato a Ercolano il 28.11.1944 <i>(Propr. 1/I)</i>	DLLCRI44S28H243F	19	910	0.07.00 ha	Seminativo	/	/	/	/
46	MONTAGNANI Roberta nata a Piombino il 15.12.1964 <i>(Propr. 1/2)</i>	MNTRRT64T55G687E	19	1054	0.05.25 ha	Uliveto	/	/	/	/
	SCHILLACI Romano nato in Germania Rep. Fed. il 8.03.1965 <i>(Propr. 1/2)</i>	SCHRMN65C08Z112Y								
47	DI MAIOLO Felice nato a Mariglianella il 8.07.1963 <i>(Propr. 1/I)</i>	DMLFLC63L08E954K	19	944	0.01.85 ha	Uliveto	/	/	/	/
			19	956	0.02.24 ha	Uliveto	/	/	/	/
48	CIUMMEI Pierluigi nato a Rio nell'Elba il 01.07.1937 <i>(Propr. 1/2)</i>	CMMPLG37L01H297M	19	943	0.02.07 ha	Uliveto	/	/	/	/
	DONNINI Ombretta nata a Sassoferato il 2.05.1943 <i>(Propr. 1/2)</i>	DNNMRT43E42I461C		942	0.02.04 ha	Uliveto	/	/	/	/
49	COSTA S.R.L. con sede in Grosseto <i>(Propr. 1/I)</i>	01274910536	19	941	0.01.82 ha	Uliveto	/	/	/	/
			19	960	0.01.79 ha	Uliveto	/	/	/	/
50	COCOMAZZI Pietro nato a San Giovanni Rotondo il 28.10.1950 <i>(Propr. 1/I)</i>	CCMPTR50R28H926C	19	945	0.01.64 ha	Uliveto	/	/	/	/
			19	940	0.02.65 ha	Uliveto	/	/	/	/
			19	946	0.02.03 ha	Uliveto	/	/	/	/
			19	939	0.03.54 ha	Uliveto	/	/	/	/
51	BONACCORSI Maria Rosaria nata a Acireale il 5.06.1943 <i>(Propr. 1/2)</i>	BNCMRS43H45A028U								
	ROSSINI Renato nato a Sassoferato il 16.12.1932 <i>(Propr. 1/2)</i>	RSSRNT32T16I461A								
52	TREBESCHI Mirko nato a Siena il 09.01.1976 <i>(Nuda Propr. 1/I)</i>	TRBMRK76A09I726S	19	947	0.02.80 ha	Uliveto	/	/	/	/

53	DA RIN BETTINA Giuseppe nato a Vigo di Cadore il 04.05.1937 <i>(Propr. 1/2)</i>	DRNGPP37E04L890K	19	948	0.04.06 ha	Uliveto	/	/	/	/
	SPADETTO Giuseppina nata a Farra di Soligo il 23.01.1941 <i>(Propr. 1/2)</i>	SPDGPP41A63D505H								
54	ANDOLFI Eugenio nato a Piombino il 06.02.1922 <i>(Usufr. 20/100)</i>	NDLGNE22B06G687V	19	952	0.03.25 ha	Uliveto	/	/	/	/
	GAGNESI Novara nata a Piombino il 03.04.1921 <i>(Usufr. 20/100)</i>	GGNNVR21D43G687V								
	ANDOLFI Patrizia nata a Piombino il 30.01.1952 <i>(Nuda Propr. 20/100 - Usufr. 30/100)</i>	NDLPRZ52A70G687P								
	PISANI Franco nato a Follonica il 12.08.1945 <i>(Nuda Propr. 20/100 - Usufr. 30/100)</i>	PSNFNC45M12D656O								
	PISANI Paolo nato a Massa M.ma il 31.10.1974 <i>(Nuda Propr. 60/100)</i>	PSNPLA74R31F032C								
55	MONTAGNANI Roberta nata a Piombino il 15.12.1964 <i>(Propr. 5/50)</i>	MNTRRT64T55G687E	19	953	0.04.28 ha	Uliveto	/	/	/	/
	SCHILLACI Angelo nato a Piazza Armerina il 19.06.1939 <i>(Propr. 1/5)</i>	SCHNGL39H19G580X								
	SCHILLACI Maria nata a Rio nell'Elba il 11.01.1952 <i>(Propr. 1/10)</i>	SCHMRA52A51H297G								
	SCHILLACI Romano nato in Germania Rep. Fed. il 08.03.1965 <i>(Propr. 5/50)</i>	SCHRMMN65C08Z112Y	19	954	0.04.49 ha	Uliveto	/	/	/	/
	SCHILLACI Rosa nata a Piazza Armerina il 10.10.1945 <i>(Propr. 1/5)</i>	SCHRSM045R50G580A								
56	SCHILLACI Rosario nato a Rio nell'Elba il 2.08.1947 <i>(Propr. 1/10)</i>	SCHRSMR47M02H297Y								
	SCHILLACI Salvatore nato a Piazza Armerina il 07.08.1936 <i>(Propr. 1/5)</i>	SCHSVT36M07G580Y								
56	BLASI Luigi nato a Sassoferato il 26.09.1938 <i>(Propr. 1/1)</i>	BLSLGU38P26I461X	19	888	0.04.80 ha	Uliveto	/	/	/	/

	ANDOLFI Eugenio nato a Piombino il 06.02.1922 <i>(Propr. da verificare)</i>	NDLGNE22B06G687V	19 880 /	/ /			
	ANDOLFI Patrizia nata a Piombino il 30.01.1952 <i>(Propr.da verificare)</i>	NDLPRZ52A70G687P					
	ARDENGHI Andrea nato a Grosseto il 14.09.1960 <i>(Propr.da verificare)</i>	RDNNDR60P14E202G					
	ARDENGHI Luciano nato a Gavorrano il 05.12.1942 <i>(Propr.da verificare)</i>	RDNLCN42T05D948P					
	BECIANI Nemesio nato a Sassoferato il 27.10.1932 <i>(Propr.da verificare)</i>	BCNNMS32R27I461A					
	BECONI Anna Maria nata a Campiglia M.ma il 28.05.1937 <i>(Propr.da verificare)</i>	BCNNMR37E68B509X					
	BIZZARRI Gino nato a Gavorrano il 10.01.1927 <i>(Propr.da verificare)</i>	BZZGNI27A10D948O					
	BONACCORSI Maria Rosaria nata a Acireale il 5.06.1943 <i>(Propr. da verificare)</i>	BNCMRS43H45A028U					
	BUTI Maida nata a Suvereto il 01.08.1944 <i>(Propr. da verificare)</i>	BTUMDA44M41L019T					
	BUTI Milvore nato a San Vincenzo il 06.08.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	BTUMVR37M06I390Q					
	COCOMAZZI Pietro nato a San Giovanni Rotondo il 28.10.1950 <i>(Propr. da verificare)</i>	CCMPTR50R28H926C					
	CORTI Nivetta nata in Francia il 03.12.1928 <i>(Propr. da verificare)</i>	CRTNTT28T43Z110R					
	COSTABILE Stefano nato a Grosseto il 05.02.1971 <i>(Propr. da verificare)</i>	CSTSFN71B05E202W					
	D'AMBRA Luciano nato a Livorno il 26.05.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	DMBLCN37E26E625S					
	DA RIN BETTINA Giuseppe nato a Vigo di Cadore il 04.05.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	DRNGPP37E04L890K					
	DE CICCO Paolo nato a Castelnuovo della Daunia il 17.05.1932 <i>(Propr. da verificare)</i>	DCCPLA32E17C222F					
	DI MAIOLO Felice nato a Mariglianella il 8.07.1963 <i>(Propr. da verificare)</i>	DMLFLC63L08E954K					
	DONNINI Ombretta nata a Sassoferato il 2.05.1943 <i>(Propr. da verificare)</i>	DNNMRT43E42I461C					

	FELICI Alba nata a Grosseto il 22.02.1929 <i>(Propr. da verificare)</i>	FLCLBA29B62E202B						
	FORLANI Evelina nata a Urbino il 25.08.1934 <i>(Propr. da verificare)</i>	FRLVLE34M65L500G						
	GAGNESI Novara nata a Piombino il 03.04.1921 <i>(Propr. da verificare)</i>	GGNNVR21D43G687V						
	GASPERONI Andrea nato a Massa M.ma il 20.10.1969 <i>(Propr. da verificare)</i>	GSPNDR69R20F032S						
	GASPERONI Cecilia nata a Massa M.ma il 09.11.1960 <i>(Propr. da verificare)</i>	GSPCCL60S49F032Q						
	GIOVANNELLI Valentino nato a Grosseto il 28.02.1950 <i>(Propr. da verificare)</i>	GVNVNT50B28E202I						
	GIUGGIOLI Piergiorgio nato a Castiglione della Pescaia il 2.08.1929 <i>(Propr. da verificare)</i>	GGGPGR29M02C310B						
	GIUMMEI Pierluigi nato a Rio nell'Elba il 01.07.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	GMMPLG37L01H297W						
57	LUBRANI Antonio nato a Isola del Giglio il 14.06.1920 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRNTN20H14E348P	C.S.	C.S.	C.S.	come sopra	C.S.	C.S.
	LUBRANI Giuseppa nata a Isola del Giglio il 20.02.1946 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRGPP46B60E348P						
	LUBRANI Luciana nata a Isola del Giglio il 12.12.1949 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRLCN49T52E348O						
	LUBRANI Maria Luisa nata a Orbetello il 31.08.1954 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRMLS54M71G088T						
	LUCIA Salvatore nato a Alessandria il 18.10.1963 <i>(Propr. da verificare)</i>	LCUSVT63R18A182Y						
	LUCIA Silvia nata a Alessandria il 11.06.1957 <i>(Propr. da verificare)</i>	LCUSLV57H51A182Q						
	MARCHI Vittorio nato a Castagneto Carducci il 27.03.1935 <i>(Propr. da verificare)</i>	MRCVTR35C27C044O						
	MARTINI Italo nato a Grosseto il 14.11.1964 <i>(Propr. da verificare)</i>	MRTTLI64S14E202F						
	MONTAGNANI Roberta nata a Piombino il 15.12.1964 <i>(Propr. da verificare)</i>	MNTRRT64T55G687E						
	MONTEGHIRFI Adriano nato a Vicchio il 20.08.1940 <i>(Propr. da verificare)</i>	MNTDRN40M20L838V						

	MORI Corsaro nato a Montieri il 21.04.1930 <i>(Propr. da verificare)</i>	MROCSR30D21F677H	c.s.	c.s.	c.s.	come sopra	c.s.	c.s.	c.s.
	MURATORI Pio nato a Monterotondo M.mo il 26.02.1918 <i>(Propr. da verificare)</i>	MRTPIO18B26F612S							
	ORLANDINI Bruno nato a Gavorrano il 06.11.1940 <i>(Propr. da verificare)</i>	RLNBRN40S06D948O							
	ORLANDINI Orlandina nata a Gavorrano il 27.07.1942 <i>(Propr. da verificare)</i>	RLNRND42L67D948I							
	PALETTI Giancarlo nato a Santa Croce sull'Arno il 07.08.1946 <i>(Propr. da verificare)</i>	PLTGCR46M07I177I							
	PARADISI Franco nato a Follonica il 08.05.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	PRDFNC37E08D656E							
	PIETRANI Anna Grazia nata a Massa M.ma il 22.02.1932 <i>(Propr. da verificare)</i>	PTRNGR32B62F032F							
	PISANI Franco nato a Follonica il 12.08.1945 <i>(Propr. da verificare)</i>	PSNFNC45M12D656O							
	PISANI Paolo nato a Massa M.ma il 31.10.1974 <i>(Propr. da verificare)</i>	PSNPLA74R31F032C							
57	PREARO Roberto nato a Merano il 20.04.1952 <i>(Propr. da verificare)</i>	PRRRRT52D20F132G							
	RISPOLI Enrico nato a Monte Argentario il 27.11.1953 <i>(Propr. da verificare)</i>	RSPNRC53S27F437D							
	RISPOLI Verena nata a Monte Argentario il 14.04.1948 <i>(Propr. da verificare)</i>	RSPVRN48D54F437N							
	ROSSINI Renato nato a Sassoferato il 16.12.1932 <i>(Propr. da verificare)</i>	RSSRNT32T16I461A							
	SCHILLACI Angelo nato a Piazza Armerina il 19.06.1939 <i>(Propr. da verificare)</i>	SCHNGL39H19G580X							
	SCHILLACI Maria nata a Rio nell'Elba il 11.01.1952 <i>(Propr. da verificare)</i>	SCHMRA52A51H297G							
	SCHILLACI Romano nato in Germania Rep. Fed. il 8.03.1965 <i>(Propr. da verificare)</i>	SCHRMN65C08Z112Y							
	SCHILLACI Rosa nata a Piazza Armerina il 10.10.1945 <i>(Propr. da verificare)</i>	SCHRSO45R50G580A							
	SCHILLACI Rosario nato a Rio nell'Elba il 2.08.1947 <i>(Propr. da verificare)</i>	SCHRSR47M02H297Y							

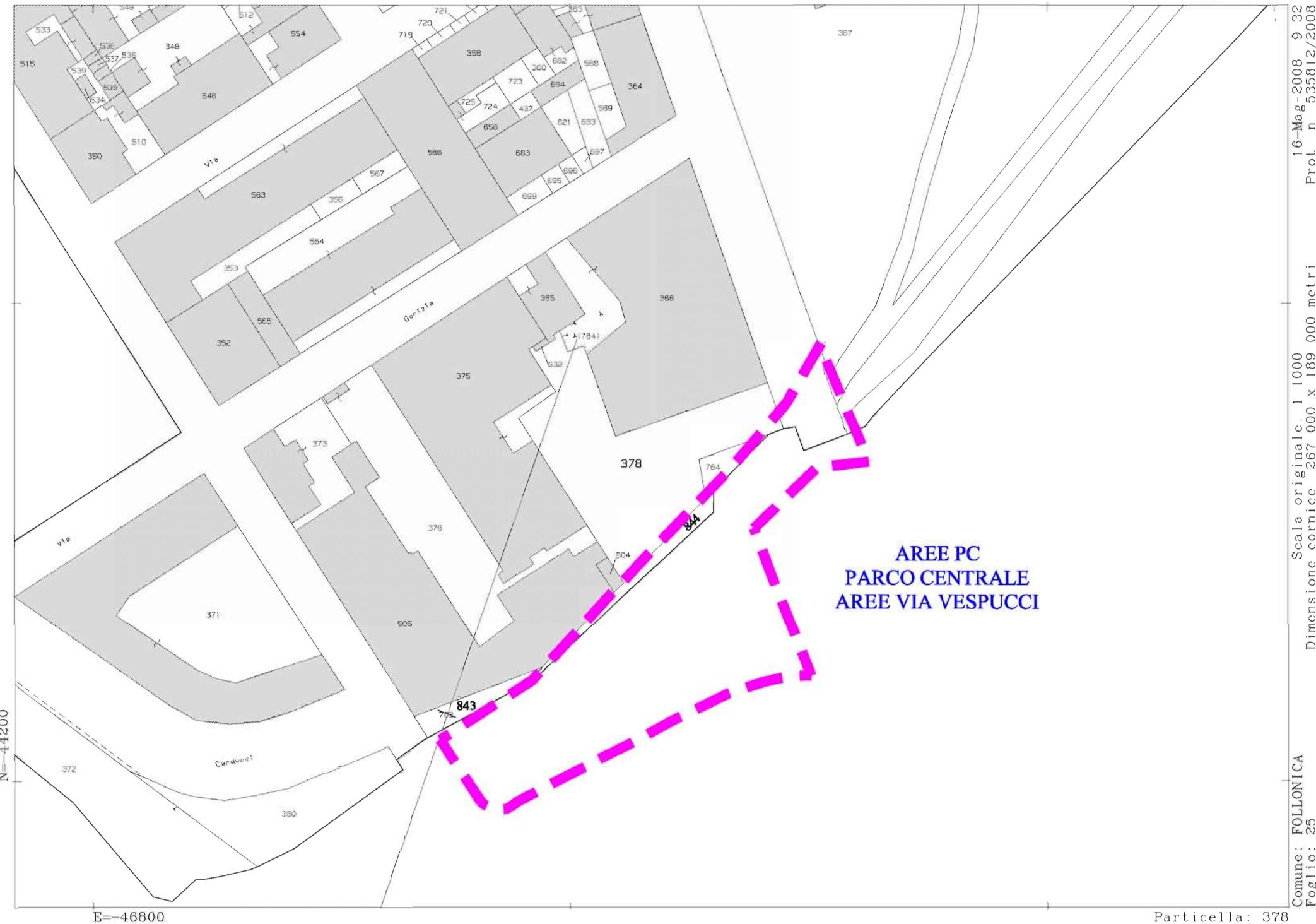
BIZZARRI Gino nato a Gavorrano il 10.01.1927 <i>(Propr. da verificare)</i>	BZZGNI27A10D948O						
BONACCORSI Maria Rosaria nata a Acireale il 5.06.1943 <i>(Propr. da verificare)</i>	BNCMRS43H45A028U						
BUTI Maida nata a Suvereto il 01.08.1944 <i>(Propr. da verificare)</i>	BTUMDA44M41L019T						
BUTI Milvore nato a San Vincenzo il 06.08.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	BTUMVR37M06I390Q						
COCOMAZZI Pietro nato a San Giovanni Rotondo il 28.10.1950 <i>(Propr. da verificare)</i>	CCMPTR50R28H926C						
COMIN Alberto nato a Casarsa della Delizia il 26.05.1942 <i>(Propr. da verificare)</i>	CMNLRT42E26B940J						
CORTI Nivetta nata in Francia il 03.12.1928 <i>(Propr. da verificare)</i>	CRTNTT28T43Z110R						
COSTABILE Stefano nato a Grosseto il 05.02.1971 <i>(Propr. da verificare)</i>	CSTSFN71B05E202W						
D'AMBRA Luciano nato a Livorno il 26.05.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	DMBLCN37E26E625S	C.S.	C.S.	C.S.	come sopra	C.S.	C.S.
DA RIN BETTINA Giuseppe nato a Vigo di Cadore il 04.05.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	DRNGPP37E04L890K						
DATTERONI Ezio nato a Lucignano il 30.06.1936 <i>(Propr. da verificare)</i>	DTTZEI36H30E718B						
DE CICCO Paolo nato a Castelnuovo della Daunia il 17.05.1932 <i>(Propr. da verificare)</i>	DCCPLA32E17C222F						
DI MAIOLO Felice nato a Mariglianella il 8.07.1963 <i>(Propr. da verificare)</i>	DMLFLC63L08E954K						
DONNINI Ombretta nata a Sassoferato il 2.05.1943 <i>(Propr. da verificare)</i>	DNNMRT43E42I461C						
FELICI Alba nata a Grosseto il 22.02.1929 <i>(Propr. da verificare)</i>	FLCLBA29B62E202B						
FORLANI Evelina nata a Urbino il 25.08.1934 <i>(Propr. da verificare)</i>	FRLVLE34M65L500G						
GAGNESI Novara nata a Piombino il 03.04.1921 <i>(Propr. da verificare)</i>	GGNNVR21D43G687V						
GASPERONI Ellero nato a Sant'Agata Feltria il 16.05.1934 <i>(Propr. da verificare)</i>	GSPLLR34E16I201N						

	GIOVANNELLI Valentino nato a Grosseto il 28.02.1950 <i>(Propr. da verificare)</i>	GVNVNT50B28E202I						
	GIUGGIOLI Piergiorgio nato a Castiglione della Pescaia il 2.08.1929 <i>(Propr. da verificare)</i>	GGGPGR29M02C310B						
	GIUMMEI Pierluigi nato a Rio nell'Elba il 01.07.1937 <i>(Propr. da verificare)</i>	GMMPLG37L01H297W						
	LUBRANI Antonio nato a Isola del Giglio il 14.06.1920 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRNTN20H14E348P						
	LUBRANI Giuseppa nata a Isola del Giglio il 20.02.1946 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRGPP46B60E348P						
	LUBRANI Luciana nata a Isola del Giglio il 12.12.1949 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRLCN49T52E348O						
	LUBRANI Maria Luisa nata a Orbetello il 31.08.1954 <i>(Propr. da verificare)</i>	LBRMLS54M71G088T						
	LUCIA Pietro nato a Avigliano il 15.08.1925 <i>(Propr. da verificare)</i>	LCUPTR25M15A519P						
58	MARCHI Vittorio nato a Castagneto Carducci il 27.03.1935 <i>(Propr. da verificare)</i>	MRCVTR35C27C044O	C.S.	C.S.	C.S.	come sopra	C.S.	C.S.
	MARTINI Italo nato a Grosseto il 14.11.1964 <i>(Propr. da verificare)</i>	MRTTLI64S14E202F						
	MONTAGNANI Roberta nata a Piombino il 15.12.1964 <i>(Propr. da verificare)</i>	MNTRRT64T55G687E						
	MONTEGHIRFI Adriano nato a Vicchio il 20.08.1940 <i>(Propr. da verificare)</i>	MNTDRN40M20L838V						
	MORI Corsaro nato a Montieri il 21.04.1930 <i>(Propr. da verificare)</i>	MROCSR30D21F677H						
	MURATORI Pio nato a Monterotondo M.mo il 26.02.1918 <i>(Propr. da verificare)</i>	MRTPIO18B26F612S						
	NALDI Pasqualino nato a Montieri il 05.05.1939 <i>(Propr. da verificare)</i>	NLDPOL39E05F677W						
	NOCCIOLINI Maddalena nata a Grosseto il 04.01.1926 <i>(Propr. da verificare)</i>	NCCMDL26A44E202S						
	ORLANDINI Bruno nato a Gavorrano il 06.11.1940 <i>(Propr. da verificare)</i>	RLNBRN40S06D948O						
	ORLANDINI Orlandina nata a Gavorrano il 27.07.1942 <i>(Propr. da verificare)</i>	RLNRND42L67D948I						

	PALETTI Giancarlo nato a Santa Croce sull'Arno il 07.08.1946 (<i>Propr. da verificare</i>)	PLTGCGR46M07I177I	c.s. c.s. c.s. come sopra c.s. c.s. c.s.
	PARADISI Franco nato a Follonica il 08.05.1937 (<i>Propr. da verificare</i>)	PRDFNC37E08D656E	
	PISANI Franco nato a Follonica il 12.08.1945 (<i>Propr. da verificare</i>)	PSNFNC45M12D656O	
	PISANI Paolo nato a Massa M.ma il 31.10.1974 (<i>Propr. da verificare</i>)	PSNPLA74R31F032C	
	PREARO Antonio nato a Arquà Polesine il 17.05.1926 (<i>Propr. da verificare</i>)	PRRNTN26E17A435B	
	RISPOLI Enrico nato a Monte Argentario il 27.11.1953 (<i>Propr. da verificare</i>)	RSPNRC53S27F437D	
	RISPOLI Verena nata a Monte Argentario il 14.04.1948 (<i>Propr. da verificare</i>)	RSPVRN48D54F437N	
	ROSSINI Renato nato a Sassoferato il 16.12.1932 (<i>Propr. da verificare</i>)	RSSRNT32T16I461A	
	SCHILLACI Romano nato in Germania Rep. Fed. il 08.03.1965 (<i>Propr. da verificare</i>)	SCHRMN65C08Z112Y	
	SEBASTIANELLI Arduino nato a Sassoferato il 07.03.1924 (<i>Propr. da verificare</i>)	SBSRDN24C07I461M	
	SEBASTIANELLI Donatella nato a Grosseto il 23.02.1958 (<i>Propr. da verificare</i>)	SBSDTL58B63E202X	
	SEBASTIANELLI Gianni nato a Sassoferato il 06.07.1951 (<i>Propr. da verificare</i>)	SBSGNM51L06I461Q	
	SERI Irene nata a Castiglione d'Orcia il 01.08.1954 (<i>Propr. da verificare</i>)	SRERNI54M41C313J	
	SPADETTO Giuseppina nata a Farra di Soligo il 23.01.1941 (<i>Propr. da verificare</i>)	SPDGPP41A63D505H	
	STOPPONI Isa nata a Chiusdino il 26.12.1948 (<i>Propr. da verificare</i>)	STPSIA48T66C661Q	
	TREBESCHI Angelo nato a Castenedolo il 12.10.1944 (<i>Propr. da verificare</i>)	TRBNGL44R12C293Q	
	TREBESCHI Mirko nato a Siena il 09.01.1976 (<i>Propr. da verificare</i>)	TRBMRK76A09I726S	
	TRUMMINO Salvatore nato a Roccastrada il 03.09.1957 (<i>Propr. da verificare</i>)	TRMSVT57P03H449L	

58	USAI Franco nato a Loceri il 20.03.1946 <i>(Propr. da verificare)</i>	SUAFNC46C20E644L	c.s.	c.s.	c.s.	come sopra	c.s.	c.s.	c.s.
	VAGHEGGINI Mirella nata a Civitella Paganico il 21.11.1946 <i>(Propr. da verificare)</i>	VGHMLL46S61C782V							
	VANNINI Giuliana nata a Massa M.ma il 12.07.1946 <i>(Propr. da verificare)</i>	VNNGLN46L52F032F							
	VERDINI Rino nato a Massa M.ma il 10.06.1930 <i>(Propr. da verificare)</i>	VRDRNI30H10F032P							
	VIVARELLI Selde Alberto nato a Castelnuovo V.C. il 07.01.1928 <i>(Propr. da verificare)</i>	VVRSDL28A07C244W							
	ZALAFFI Carlo nato a Gavorrano il 27.10.1943 <i>(Propr. da verificare)</i>	ZLFCRL43R27D948Y							

N.B. - Si evidenzia che **le Ditte dal n. 32 al n. 58** fanno riferimento alle aree comprese nel comparto urbanistico CR02 (attualmente nel R.U. come Cp 7 - edificazione di completamento) per il quale è stata stipulata una pre-convenzione dove, nel contesto attuativo del piano, si disciplina la cessione delle aree di argine del Torrente Petraia dai privati al Comune di Follonica, esulando dall'ordinario iter espropriativo.



Sviluppo A

Scala di 1:1000

AREE PC PARCO CENTRALE AREE VIA VESPUCCI

b

della

Vespucci

Petraia

1871

76

75

697

DI A

118

482

99

529

238

650

651

99

529

238

650

651

99

529

238

650

651

99

529

238

650

651

99

529

238

650

651

c

Sviluppo Y

Scalo

28

**VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 26)**

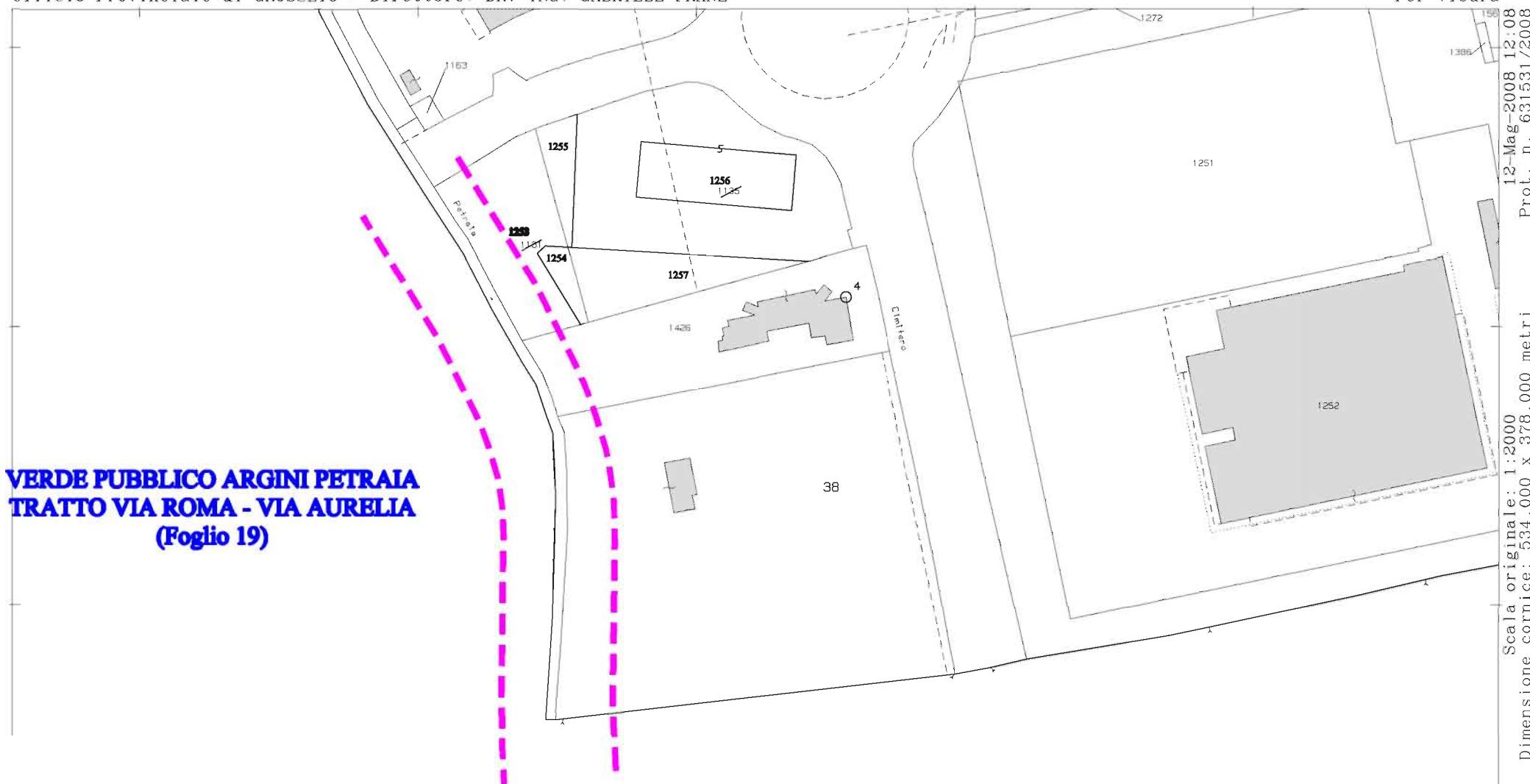
E=-46700

Particella: 20

Comune: FOLLONICA
Foglio: 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

12-Mag-2008 11:45
Prot. n. 616982/2008



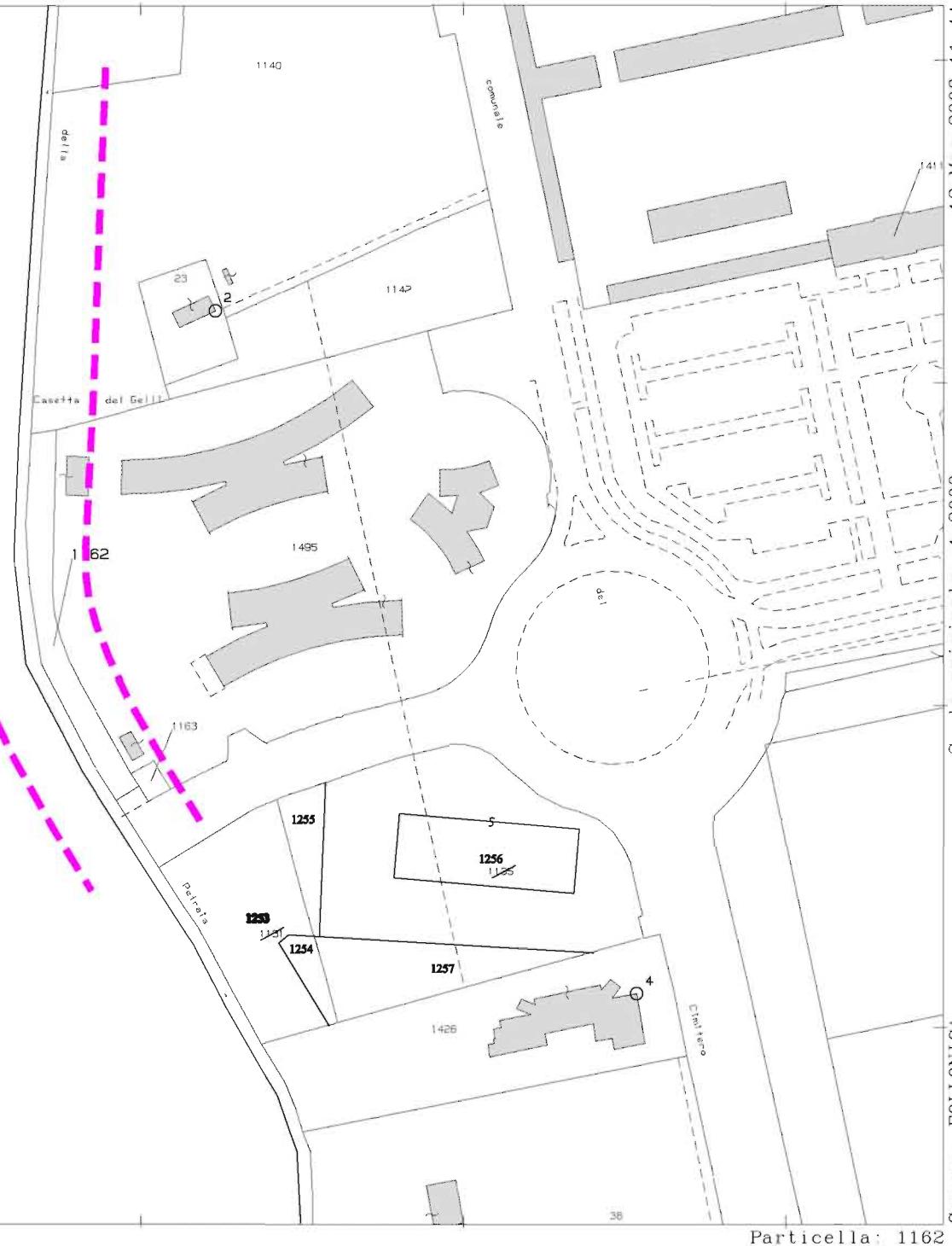
**VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 19)**

comune: FOLLONICA
oglio: 19

Scala originale: 1:2000
Di dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. 631531/2008

VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 19)

E=-46800



VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 19)



**VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA**
(Foglio 25)

E=-46500

N=-43400

Fosso della Petraia

784

785

587

588

589

590

591

593

594

595

729

732

734

735

736

737

738

739

740

741

742

Comune: FOLLONICA
Foglio: 25
Particella: 100

599

778

783

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

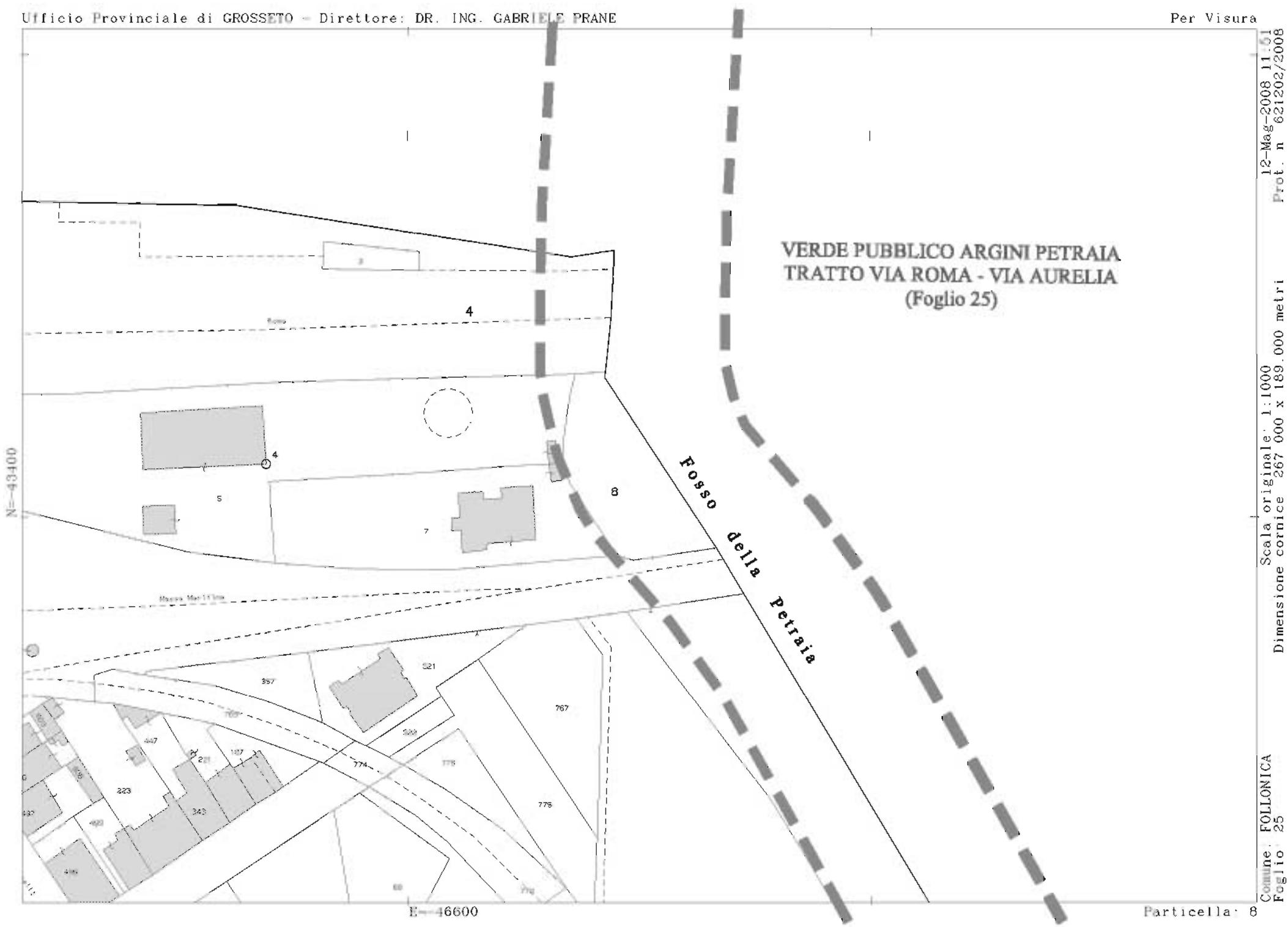
605

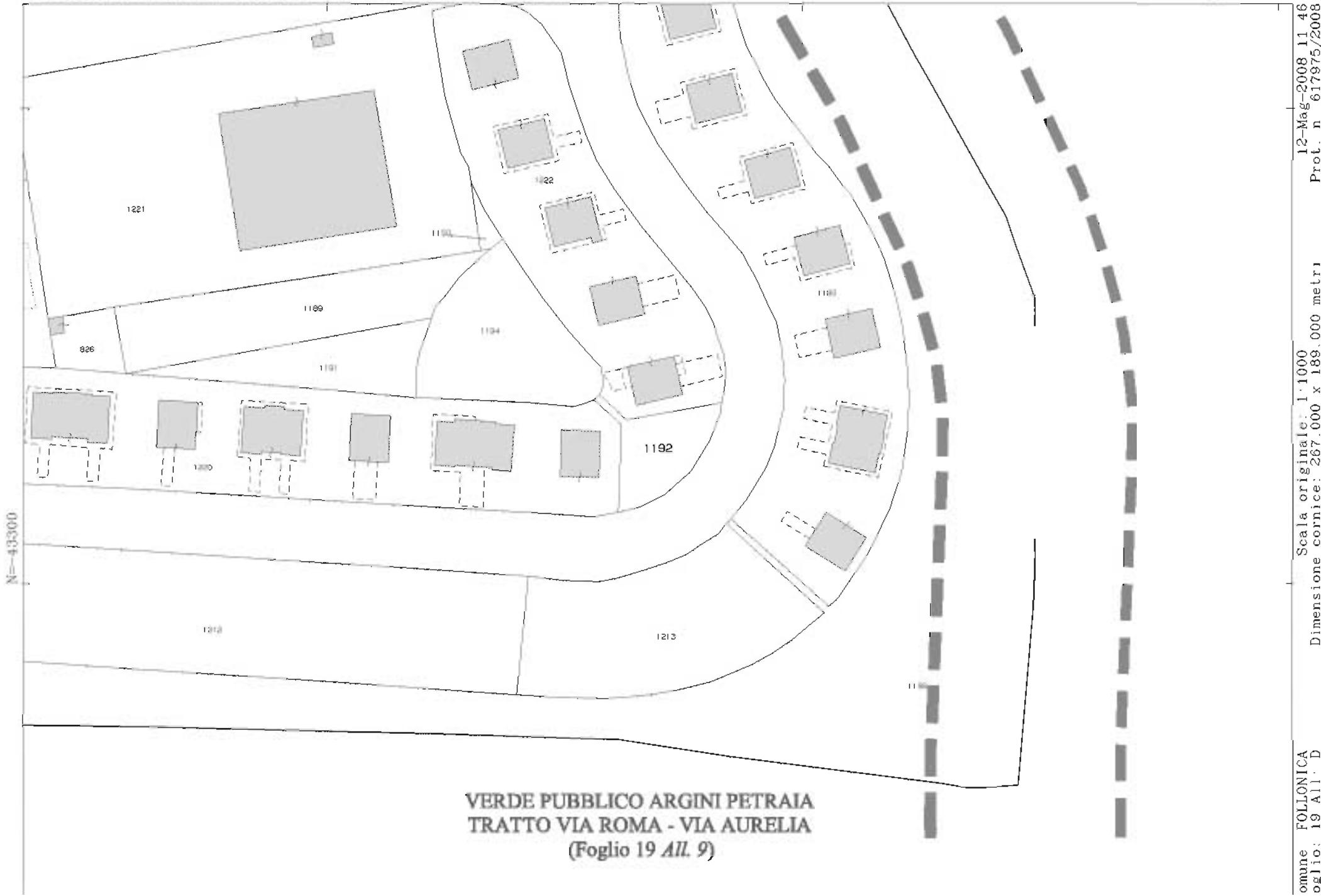
606

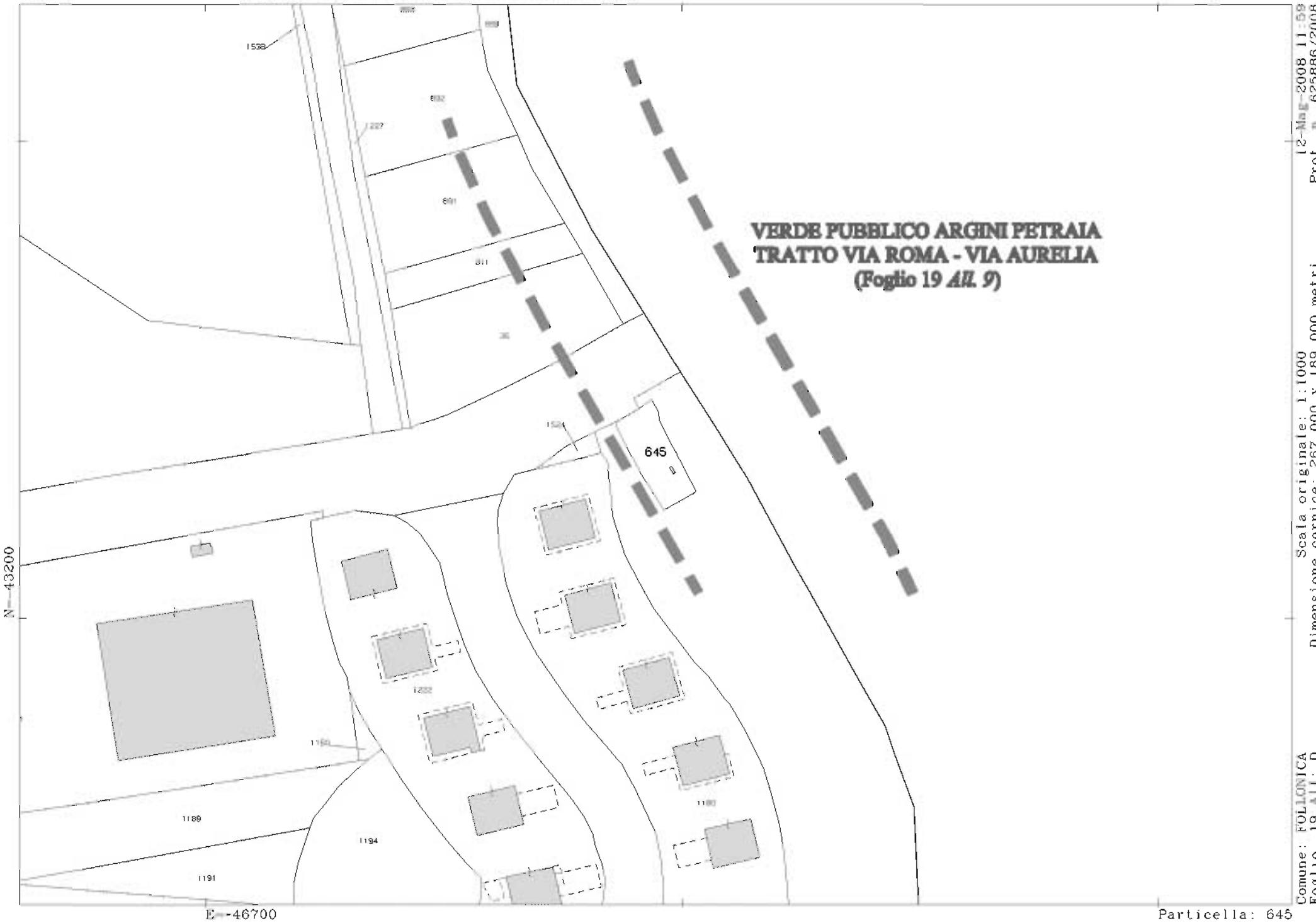
Scalà originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

12-Mag-2008 11:43
Prot. n. 616082/2008

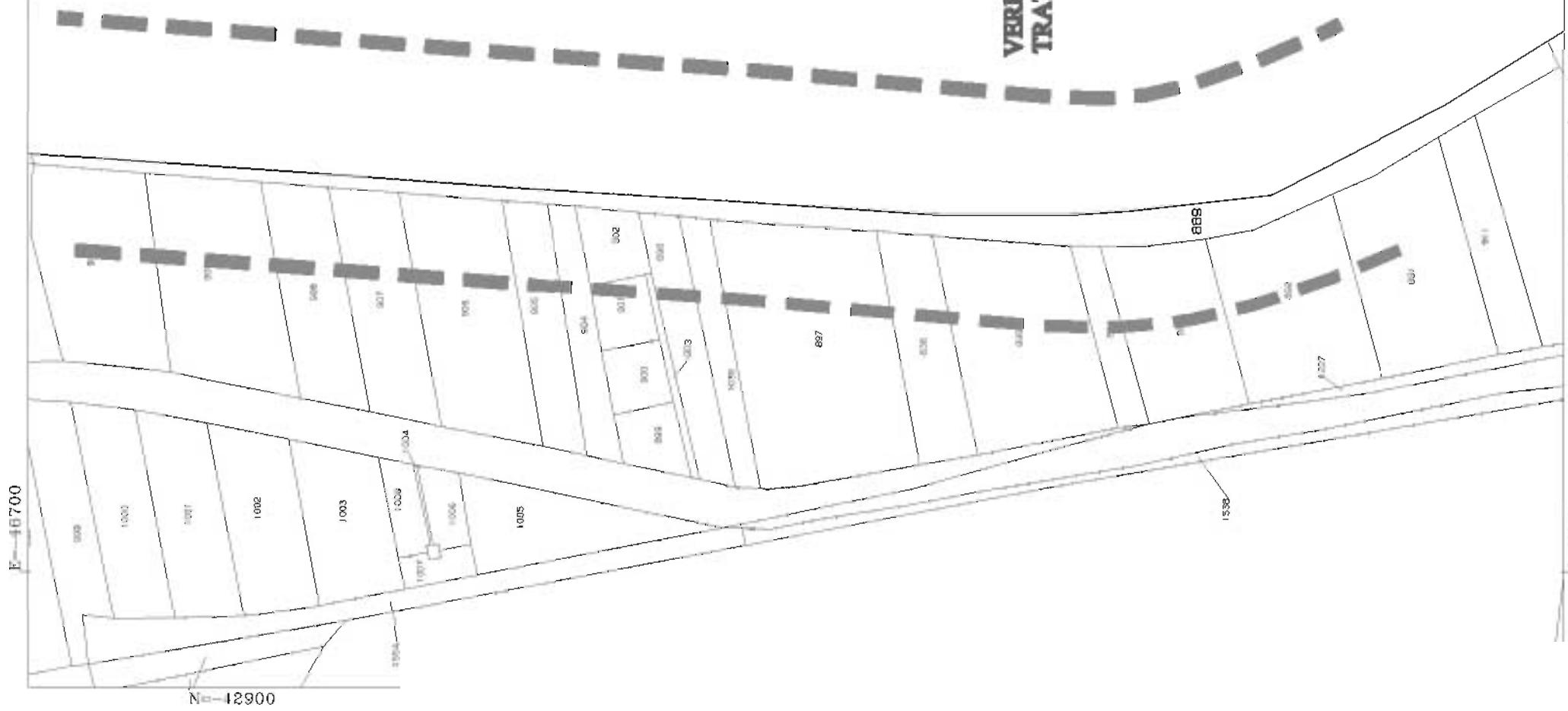
**VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA**
(Foglio 25)







VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 19 All. 9)



no: FOGLIONICA
to: 19 All. D

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267,000 x 189,000 metri

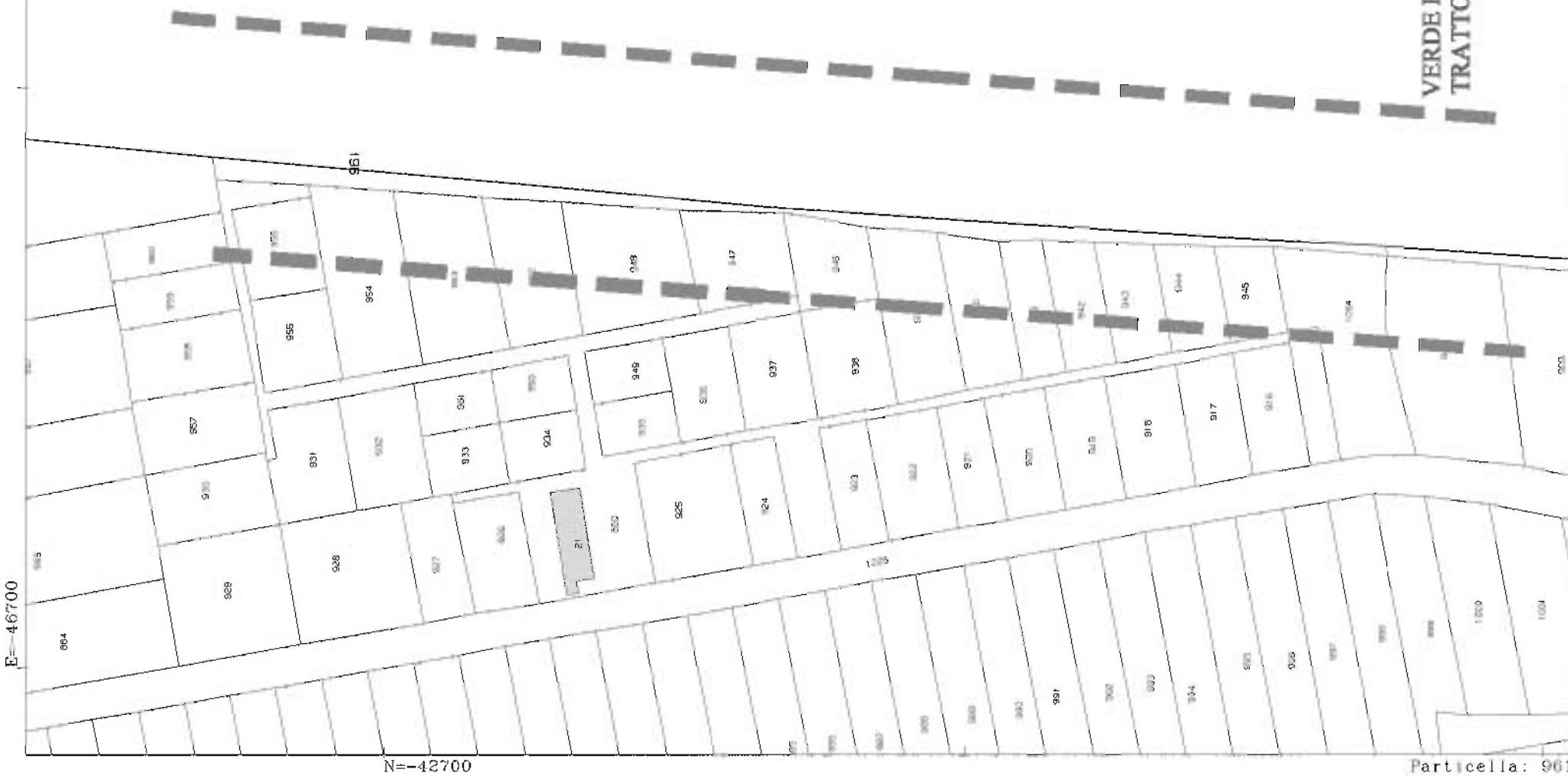
12-Mag-2008 11:46
Prot. n. 617596/2008

VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 194 II. 9)

(Foglio 19 All. 9)

Connue : FOLLONICA
Foglio : 19 All : D

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Prot. n. 617400/2008

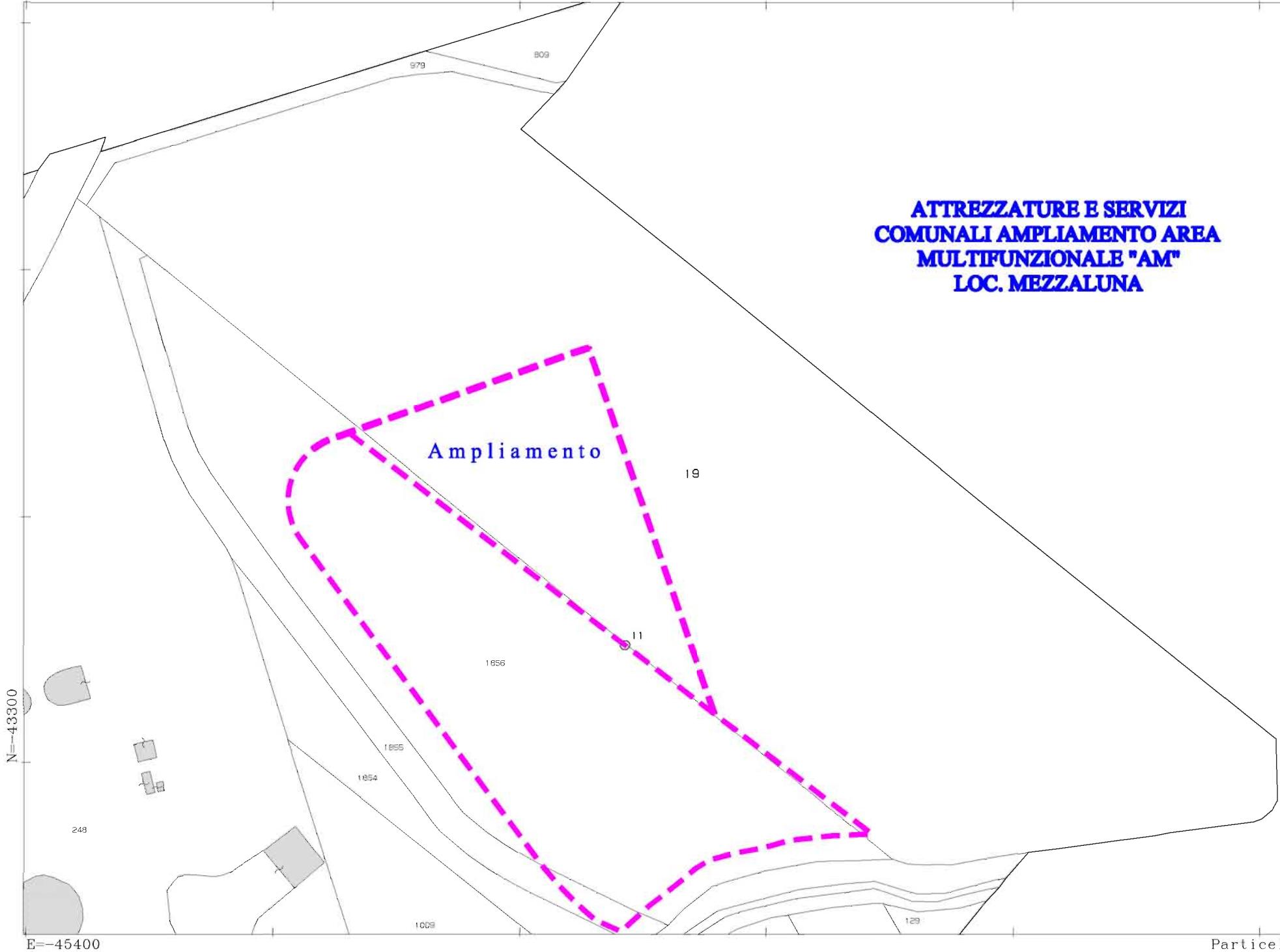


**VERDE PUBBLICO ARGINI PETRAIA
TRATTO VIA ROMA - VIA AURELIA
(Foglio 19 All. 9)**



PREVISIONI DI ESPROPRIO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE
AMPLIAMENTO AREA MULTIFUNZIONALE LOC. MEZZALUNA
(Art. 86/A Regolamento Urbanistico)

AMPLIAMENTO AREA MULTIFUNZIONALE LOC. MEZZALUNA										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
59	LOVATELLI Barbara nata a Venezia il 24.01.1951 <i>(Propr. I/I)</i>	LVTBBR51A64L736D	26	19	6.11.65 ha	Seminativo	/	/	/	/



**ATTREZZATURE E SERVIZI
COMUNALI AMPLIAMENTO AREA
MULTIFUNZIONALE "AM"
LOC. MEZZALUNA**

Comune: FOLLONICA
Foglio: 26

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Prot. n. 521598/2008

20-Mag-2008 8:55
Prot. n. 521598/2008

PREVISIONI DI ESPROPRIAMENTO NELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ACCESSI AL MARE ESISTENTI IN ZONA SENZUNO

(Art. 100 Regolamento Urbanistico)

IV° PASSO A MARE - "H2" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA ACCESSO DISABILI DA ADEGUARE (larghezza minima = 315 cm)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
62	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/1)</i>	80193210582	28	185	0.01.62 ha	Ente Urbano	28	185	1	A/4 - Abitazione Popolare
	MARCACCI Irma nata a Pontassieve il 16.12.1919 <i>(Propr. Sup.)</i>	MRCRMI19T56G825K								
63	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/1)</i>	80193210582	28	185	0.01.62 ha	Ente Urbano	28	185	3	A/4 - Abitazione Popolare
	BONAIUTI Aida nata a Pontassieve il 21.12.1928 <i>(Propr. Sup. 8/36)</i>	BNTDAI28T61G825I								
	FIASCHI Rina nata a Pontassieve il 21.02.1894 <i>(Usuf. 6/36)</i>	FSCRNI94B61G825W								
	GRANDONI Giuliana nata a Pelago il 12.02.1928 <i>(Propr. Sup. 3/36)</i>	GRNGLN28B52G420M								
	MARCACCI Alberta nata a Pontassieve il 4.06.1956 <i>(Propr. Sup. 5/36)</i>	MRCLRT56H44G825L								
	MARCACCI Aleandro nato a Pontassieve il 01.02.1918 <i>(Propr. Sup. 15/36)</i>	MRCLDR18B01G825T								
	MARCACCI Antonio nato a Pontassieve il 20.11.1962 <i>(Propr. Sup. 5/36)</i>	MRCNTN62S20G825W								
64	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/1)</i>	80193210582	28	185	0.01.62 ha	Ente Urbano	28	185	4	F/5 - Lastrico Solare
	FIASCHI Rina nata a Pontassieve il 21.02.1894 <i>(Usuf. 6/36)</i>	FSCRNI94B61G825W								
	MARCACCI Irma nata a Pontassieve il 16.12.1919 <i>(Propr. Sup.)</i>	MRCRMI19T56G825K								
65	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/1)</i>	80193210582	28	186	0.01.26 ha	Ente Urbano	28	186	/	A/4 - Abitazione Popolare
	CARONI Maria Grazia nata a Siena il 27.03.1948 <i>(Propr. Sup. 1/2)</i>	CRNMGR48C67I726R								
	DE ANGELIS Pietro Lidio nato a Benevento il 05.05.1948 <i>(Propr. Sup. 1/2)</i>	DNGPRL48E05A783K								

V° PASSO A MARE - "H3" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA										
ACCESSO DISABILI DA ADEGUARE (larghezza minima = 215 cm)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
66	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/I)</i>	80193210582	28	188	0.01.82 ha	Ente Urbano	28	188	8	F/1 - Area Urbana di 28 mq
	CAPPELLI Vittorio nato a Firenze il 28.02.1940 <i>(Propr. Sup. 1/2)</i>	CPPVTR40B28D612Z								
	TIRINNANZI Ermellina nata a Sovicille il 23.11.1945 <i>(Propr. Sup. 1/2)</i>	TRNRLL45S63I877R								
67	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/I)</i>	80193210582	28	189	0.01.35 ha	Ente Urbano	28	189	1-3	A/4 - Abitazione Popolare
	CAPPELLI Bernardino nato a Siena il 22.12.1929 <i>(Propr. Sup. 1/I)</i>	CPPBNR29T22I726I								
	CHELINI Amelinda nata a Massa M.ma il 21.1.1903 <i>(Usuf. 6/12)</i>	CHLMND03A61F032Y								
	TOZZI Caterina fu Noè Giovanni <i>(Usuf. 1/6)</i>									
68	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/I)</i>	80193210582	28	189	0.01.35 ha	Ente Urbano	28	189	2-4	A/4 - Abitazione Popolare
	CAPPELLI Mario nato a Massa M.ma il 03.05.1923 <i>(Propr. Sup. 1/I)</i>	CPPMRA23E03F032D								
	CHELINI Amelinda nata a Massa M.ma il 21.1.1903 <i>(Usuf. 6/12)</i>	CHLMND03A61F032Y								
	TOZZI Caterina fu Noè Giovanni <i>(Usuf. 1/6)</i>									

VI° PASSO A MARE - "P3" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA

ACCESSO PEDONALE (larghezza minima = 130 cm)

VII° PASSO A MARE - "H4" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA

ACCESSO DISABILI DA ADEGUARE (larghezza = 215 cm)

VIII° PASSO A MARE - "H5" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA										
ACCESSO DISABILI DA ADEGUARE (larghezza = 300 cm)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.la	Superficie	Qualità	Foglio	P.la	Sub.	Categoria
73	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propri. Area 1/1)</i>	80193210582	28	195	0.01.95 ha	Ente Urbano	28	195	/	A/7 - Abitazione in Villino
	CAVATORTA Giuseppe nato a Pomarance il 19.10.1933 <i>(Propri. Sup. 1/1)</i>	CVTGPP33R19G804I								
74	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propri. Area 1/1)</i>	80193210582	28	196	0.02.05 ha	Ente Urbano	28	196	1	A/4 - Abitazione Popolare
	BARON Maria Teresa nata a Noale il 21.07.1929 <i>(Propri. Sup. 8/12)</i>	BRNMTR29L61F904J								
	MAZZONI Andrea nato a Vicenza il 20.07.1963 <i>(Propri. Sup. 1/12)</i>	MZZNDR63L20L840H								
	MAZZONI Emanuela nata a Vicenza il 14.09.1960 <i>(Propri. Sup. 1/12)</i>	MZZMNL58E54L840G								
	MAZZONI Enrico nato a Vicenza il 04.09.1960 <i>(Propri. Sup. 1/12)</i>	MZZNRC60P04L840V								
75	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propri. Area 1/1)</i>	80193210582					28	196	2	A/4 - Abitazione Popolare
	INGLESI Luciano nato a Montalcino il 25.05.1945 <i>(Propri. Sup. 1/2)</i>	NGLLCN45E25F402M								
	SALETTI Mirella nata a Montalcino il 10.06.1948 <i>(Propri. Sup. 1/2)</i>	SLTMLL48H50F402T								

IX° PASSO A MARE - "P4" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA

XI° PASSO A MARE - "H6" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA

ACCESSO DISABILI DA ADEGUARE (larghezza minima = 145 cm)

XII° PASSO A MARE - "P6" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA

ACCESSO PEDONALE (larghezza minima = 100 cm)

XIII° PASSO A MARE - "P7" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA

XV° PASSO A MARE - "H7" da PIANO PARTICOLAREGGIATO FASCIA COSTIERA ACCESSO DISABILI DA ADEGUARE (larghezza minima = 150 cm)										
N°	Ditta	Codice Fiscale	Catasto Terreni				Catasto Fabbricati			
			Foglio	P.lla	Superficie	Qualità	Foglio	P.lla	Sub.	Categoria
83	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/1)</i>	80193210582	28	210	0.01.82 ha	Ente Urbano	28	210	/	A/4 - Abitazione Popolare
	FOCACCI Anna Maria nata a Montalcino il 10.11.1963 <i>(Propr. Sup. 1/4)</i>	FCCNMR63S50F402T								
	FOCACCI Gino Antonio nato a Montalcino il 27.03.1956 <i>(Propr. Sup. 1/4)</i>	FCCGNT56C27F402X								
	GIUSTI Ernesta di Francesco <i>(Propr. Sup. 1/4)</i>									
	GIUSTI Giovanna di Francesco <i>(Propr. Sup. 1/4)</i>									
84	DEMANIO DELLO STATO con sede in Roma <i>(Propr. Area 1/1)</i>	80193210582	28	211	0.01.10 ha	Ente Urbano	28	211	/	A/3 - Abitazione Economica
	RAPACCINI Cesare nato a Siena il 09.05.1973 <i>(Propr. Sup. 1/4)</i>	RPCCSR73E09I726V								
	RAPACCINI Simone nato a Siena il 28.07.1969 <i>(Propr. Sup. 1/4)</i>	RPCSMN69L28I726M								
	TAMANTINI Rosina nata a Siena il 02.01.1941 <i>(Propr. Sup. 2/4)</i>	TMNRSN41A42I726U								

N.B. - Tutte le unità immobiliari citate per i singoli passaggi a mare sono interessate dall'eventuale procedura espropriativa limitatamente per una parziale superficie di corte pertinenziale; mentre le superfici catastali dichiarate nel Piano Parcellare sono riferite alle intere particelle catastali. L'individuazione degli accessi al mare di rilevanza pubblica è direttamente riferita alle indicazioni del Piano Particolareggiato di Fascia Costiera (redatto nel 1997).

