

Pos. 06.VA.952

E.N.I. S.P.A

DIVISIONE REFINING & MARKETING

PROPRIETA' IN LIVORNO - COLLESALVETTI

**RELAZIONE SUI VINCOLI TERRITORIALI
URBANISTICI ED AMBIENTALI
TITOLI AUTORIZZATIVI
PLANIMETRIE CATASTALI**

Livorno, 10 ottobre 2006

Oggetto: **E.N.I. S.P.A.**
DIVISIONE REFINING & MARKETING
Proprietà in Livorno – Collesalvetti pos. 06.VA.952
RELAZIONE SUI VINCOLI TERRITORIALI
URBANISTICI ED AMBIENTALI

1 - PREMESSA

La Raffineria di Livorno giace a cavallo dei Comuni di Livorno e di Collesalvetti.

Nel Comune di Collesalvetti, subito ad est della Raffineria, oltre la SS1 Aurelia, l'E.N.I. S.p.a. possiede anche il cosiddetto villaggio.

Nel Comune di Livorno, invece, l'E.N.I. S.p.a. ha un piccolo insediamento in Darsena Ugione lungo la via Leonardo da Vinci, un altro insediamento in Darsena Petroli all'interno del Porto, lungo la Calata del Magnale, ed il C.R.A.L. lungo la vecchia Aurelia urbana in viale Ippolito Nievo.

Conseguentemente, nella trattazione che segue, a livello comunale si dovrà fare riferimento alle diverse indicazioni urbanistiche dei due Comuni.

2 – COMUNE DI LIVORNO

Gli strumenti della pianificazione e del governo del territorio del Comune di Livorno sono il Piano Strutturale, approvato con Decreto del Presidente della G.R.T., pubblicato sul B.U.R.T. n° 32 del 13.08.97, ed il Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del C.C. n° 19 del

25.01.1999.

Di seguito si riportano per ognuna delle aree di proprietà dell'E.N.I. S.p.a., individuate al punto 1, quota parte della Raffineria, Darsena Ugione, Darsena Petroli, C.R.A.L., le indicazioni e le prescrizioni dei due strumenti urbanistici.

2.1 – PIANO STRUTTURALE

2.1.1 – RAFFINERIA

L'intera area della Raffineria, ricadente nel Comune di Livorno, rientra all'interno del *Sistema n° 5 portuale e delle attività* e del *Sottosistema 5-B delle attività*, normati rispettivamente dagli art. 23 e 25, che si riportano per le parti di interesse:

Art. 23 - Sistema territoriale n° 5 portuale e delle attività

A. DEFINIZIONE

Sistema comprendente le aree portuali comunque utilizzate, le aree libere che il Piano Strutturale destina ad ampliamento, completamento e servizio del porto, le aree in cui sono insediate le attività produttive e di servizio alle imprese la cui localizzazione è confermata dal Piano strutturale.

All'interno del sottosistema sono individuati i seguenti sottosistemi:

5-A portuale (art.24);

5-B delle attività (art.25).

B. OBIETTIVI GENERALI DEL SISTEMA:

- migliorare l'accessibilità al sistema*
- messa in sicurezza delle zone ad alta concentrazione industriale*
- incentivare l'insediamento di nuove attività*

- potenziare l'attività portuale
- realizzare infrastrutture di collegamento con l'interporto di Guasticce
- realizzare servizi di interesse generale collegati alla realizzazione del Polo Ecologico
- la nuova localizzazione degli insediamenti industriali comportanti rischio industriale dovrà essere valutata rispetto agli insediamenti esistenti.

C. PRESCRIZIONI VINCOLANTI (ART.4C)

1. Invarianti:

Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994

Categoria d'intervento:

conservazione (art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica

2. Luoghi con statuto speciale

Torre del Marzocco, fortificazioni del Porto Mediceo

Categoria d'intervento:

conservazione (art.3.a) e recupero (art.3.b)

D. INDIRIZZI DI ATTUAZIONE

Sono prescritti nei sottosistemi.

E. SALVAGUARDIE (ART.6)

Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico l'insediamento delle nuove attività deve rispettare le disposizioni contenute nella Variante per le attività produttive e portuali adottata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 67 in data 7.3.1995 e riconfermata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 202 del 31.10.1995.

Omissis.

Art. 25 - Sottosistema n° 5-B delle attività

A. DEFINIZIONE

Sottosistema comprendente le aree produttive e le aree libere che il Piano Strutturale intende destinare al completamento del polo produttivo, aree occupate da insediamenti industriali non recenti, aree nelle quali sono insediate attività produttive e relativi servizi e aree libere che il Piano Strutturale destina a tali usi.

B. OBIETTIVI

- *incentivare la localizzazione di nuove attività produttive;*
- *messa in sicurezza degli impianti a rischio industriale;*
- *favorire l'insediamento di nuove attività nelle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;*
- *favorire la localizzazione di servizi alle attività produttive.*
- *conferma dell'impianto termo-utilizzatore in località Picchianti, con specifico riferimento alla lett. b) dell'art.23 delle presenti norme.*

C. PRESCRIZIONI VINCOLANTI (ART.4.B)

Categoria d'intervento prevalente del sottosistema:

- *completamento (art. 3.c)*

Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art. 4 capoverso 6.

D. INDIRIZZI DI ATTUAZIONE (ART.4.C)

- *pianificazione attuativa di settore;*

- *attuazione diretta.*

L'area è caratterizzata da:

- classe di fattibilità – 3 condizionata
- pericolosità geomorfologia media 3b

2.1.2 – DARSENA UGIONE

L'area rientra all'interno del *Sistema n° 5 portuale e delle attività e del Sottosistema 5-A portuale*, normati rispettivamente dagli art. 23 e 24.

Si riporta il solo art. 24, perché il 23 è già riportato al punto precedente 2.1.1..

Art. 24 - Sottosistema n° 5-A portuale

A. DEFINIZIONE

Sottosistema comprendente le aree portuali comunque utilizzate, le aree occupate da installazioni al servizio del porto, le aree occupate da attività produttive con banchina, le nuove aree libere che il Piano Strutturale destina ad ampliamento, completamento e a servizio del porto, aree per servizi di interesse generale.

All'interno del sottosistema è inclusa l'unità territoriale organica elementare 5-A-1 Porto Mediceo.

B. OBIETTIVI

- *valorizzare gli edifici e manufatti storici presenti all'interno del sottosistema (Torre del Marzocco, fortificazioni del Porto Mediceo). In riferimento alla valorizzazione della Fortezza Vecchia, è necessaria una verifica delle conseguenze idrauliche e marittime della resecazione della calata Sgarallino.*

- realizzare all'interno del Porto Mediceo (unità territoriale organica elementare 5-A-1) strutture a servizio della nautica da diporto, della navigazione crocieristica;
- migliorare l'accessibilità al porto confermando la realizzazione del tratto terminale della S.G.C. Firenze-Porto e del miglioramento dei servizi ferroviari;
- migliorare la infrastrutturazione del porto;
- realizzazione della vasca di colmata esterna alla Darsena Toscana a cui attribuire funzioni portuali;
- realizzazione del Molo Italia secondo quanto previsto dal Piano regolatore portuale del 1953;
- localizzazione di servizi d'interesse generale quali l'impianto di depurazione delle acque di zavorra (da considerarsi flessibile e polivalente tanto da consentire successivi impieghi), il polo ecologico livornese;
- migliorare la sicurezza ambientale in ambito portuale.
- conferma della localizzazione dell'impianto di stoccaggio conto terzi e trattamento rifiuti tossico nocivi (Piano Regionale di Organizzazione di Smaltimento Rifiuti, DCRT 216/87, 29/93, 38/95).
- il tombamento del canale dei Navicelli nel tratto dalla Darsena Toscana al Calambrone, subordinato alla realizzazione del nuovo sbocco a mare alla foce dello Scolmatore.

C. PRESCRIZIONI VINCOLANTI (ART.4.B)

Per consentire l'attuazione del Piano Operativo Triennale del Porto e del Piano regionale dei porti e approdi turistici;

- *completamento delle infrastrutture (art. 3.d);*

- trasformazione (art. 3.f).

D. INDIRIZZI DI ATTUAZIONE (ART.4.C)

- per gli ambiti portuali soggetti all'Autorità Portuale: Piano Regolatore Portuale da attuarsi da parte dell'Autorità Portuale (art.3,c.3, l.84/1994) previa intesa con l'Amministrazione Comunale: attuazione diretta;

- per l'unità territoriale organica elementare 5-A-1 Porto Mediceo:

- l'intervento di trasformazione è sottoposto alla procedura del piano attuativo, nel rispetto dei contenuti riportati nella scheda normativa allegata.

L'area è caratterizzata da:

- classe di fattibilità – 3 condizionata
- pericolosità geomorfologia media 3b

2.1.3 – DARSENA PETROLI

Tale area ha caratteristiche identiche a quelle della Darsena Ugione, di cui al punto 2.1.2 al quale, pertanto, si rimanda.

2.1.4 – C.R.A.L.

L'area sulla quale insiste il C.R.A.L. rientra all'interno del *Sistema n° 4, insediativo* e del *Sottosistema n° 4-C di pianura*, normati rispettivamente dagli artt. 18 e 21 che si riportano per le parti di interesse, rilevando che l'area fa parte dell'U.T.O.E. 4-C-4 Viale Carducci – Stazione.

Art. 18 - Sistema n° 4 insediativo

A. DEFINIZIONE

Sistema comprendente il territorio urbanizzato a prevalente funzione residenziale; comprende i nuclei d'impianto storico, la città contemporanea, gli insediamenti collinari, la fascia costiera prospiciente il sistema.

All'interno del sistema sono individuati i seguenti sottosistemi:

4-A Costa urbana (art.19);

4-B insediativo centrale (art.20);

4-C insediativo di pianura (art.21);

4-D insediativo di collina (art.22).

B. OBIETTIVI GENERALI DEL SISTEMA

- tutelare i tessuti di valore storico ambientale riconosciuti;*
- migliorare la qualità urbana complessiva e la residenzialità;*
- migliorare l'offerta e la qualità dei servizi;*
- compatibilità dell'uso turistico con la residenza.*

C. PRESCRIZIONI VINCOLANTI (ART.4.B)

1. Invarianti

- Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994*

Categoria d'intervento:

- conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica;*
- Falesie di Antignano:*

Categoria d'intervento:

- conservazione (Art. 3.a.1, 3.a.2, 3.a.3), sono consentite attrezzature per la balneazione nel rigoroso rispetto delle caratteristiche paesistiche, ambientali e vegetazionali del luogo.*

2. Luoghi con statuto speciale

- Luoghi centrali*

Omissis

D. INDIRIZZI DI ATTUAZIONE (4.C)

Piano attuativo (art.5.b); attuazione diretta (art.5.a) secondo quanto precisato nei sottosistemi.

E. SALVAGUARDIE (4.D)

Omissis.

Art. 21 - Sottosistema n° 4-C insediativo di pianura

A. DEFINIZIONE

Sottosistema insediativo: *include tessuti d'impianto storico (borghi, nuclei di Antignano, Ardenza, Salviano), la città contemporanea, i quartieri di edilizia residenziale pubblica, le aree di recente edificazione, le aree residenziali in via di completamento.*

All'interno del sottosistema sono individuate le seguenti unità territoriali organiche elementari:

4-C-1 Quartieri nord,

4-C-2 Via Provinciale Pisana,

4-C-3 Sorgenti,

4-C-4 Viale Carducci-Stazione,

4-C-5 Fabbricotti-Coteto-Via Goito,

omissis.

B. OBIETTIVI TUTELA DELL'IMPIANTO STORICO

- valorizzare i nuclei storici;*
- migliorare la qualità urbana dei quartieri recenti;*
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;*
- consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;*

- *consentire il completamento secondo le capacità insediative già approvate;*
- *individuare le aree per la nuova residenza, che dovrà essere realizzata con particolare attenzione alla qualità ambientale e urbana;*
- *migliorare la qualità dei servizi;*
- *aumentare la dotazione dei servizi.*

C. PRESCRIZIONI VINCOLANTI (ART.4.B)

Categorie di intervento prevalenti del sottosistema:

- *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c), completamento (art.3.d)*

Categorie di intervento specifiche nelle unità territoriali organiche elementari:

Omissis.

- *unità territoriali organiche elementari: 4-C-4 Viale Carducci-Stazione, 4-C-8 Colline-Salviano, 4-C-9 Leccia-Scopaia-La Rosa, 4-C-12 Banditella-Antignano nord;*

Categoria d'intervento prevalente:

- *completamento (art.3.d)*

Omissis.

D. INDIRIZZI DI ATTUAZIONE (ART.4.C)

- *attuazione diretta;*
- *per le unità territoriali organiche elementari per le quali il tipo d'intervento previsto è la trasformazione: piano attuativo esteso a tutta l'area nel rispetto dei contenuti riportati nelle schede normative allegate.*

L'intervento di trasformazione è subordinato alla messa in sicurezza dal rischio idraulico secondo le normative vigenti in materia.

E. SALVAGUARDIE (ART.6)

Vigono quelle generali di sistema (v.art.18).

Omissis.

L'area è caratterizzata da:

- classe di fattibilità 2 con normali vincoli da definirsi a livello di progetto
- pericolosità geomorfologia 2 bassa.

2.2 – REGOLAMENTO URBANISTICO

2.2.1 – RAFFINERIA

L'intera area della Raffineria, ricadente nel Comune di Livorno, è classificata come *Aree per le attività industriali* nelle quali gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 23 delle N.T.A. che viene riportato di seguito:

Art. 23 - Aree per le attività industriali

1 A. DEFINIZIONE

L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare al completamento del polo produttivo.

2 B. MODIFICAZIONI ALL'ASSETTO URBANO

3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti

4 a) Edifici recenti con attività compatibile con le destinazioni dell'area normativa:

ristrutturazione edilizia, sostituzione, ampliamento.

Sulle aree con attività produttive in atto che alla data di adozione del Regolamento urbanistico risultano con rapporto di copertura pari o maggiore di quello consentito sono ammessi, una tantum,

ampliamenti della SLP fino al raggiungimento del rapporto di copertura di 0,75 mq SC/mq Sf, nel rispetto dei restanti Parametri edilizi di cui al successivo comma 7.

E' ammesso il mantenimento del filo edilizio esistente verso strada.

5 *b) Edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa:*

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente.

6 *B2 Modificazioni delle aree*

7 *Parametri urbanistici e edilizi per la nuova edificazione*

- Indice fondiario: mq 0,8 slp/mq SF;

- Rapporto di copertura massimo: 0,7 mq Sc/mq Sf;

- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza;

- Distanza minima degli edifici dai fili stradali: m. 12;

- Altezza degli edifici:

Agli edifici destinati ad attività produttive, di deposito, alle attrezzature ed impianti di interesse generale, ai parcheggi in elevazione e relativi impianti tecnologici non si applicano i limiti di altezza. Per tutte le altre destinazioni e relative funzioni di supporto l'altezza massima è di m. 10.

- Parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 3,3 mq di SLP: da realizzare all'interno del lotto.

- Aree da destinare a servizi per interventi su area non urbanizzata: 15% dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio, di cui almeno 2/3

destinati a parcheggio, da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

8 *Gli impianti tecnologici e le loro coperture devono rispettare la distanza da fili stradali di m. 12.*

9 *Le attrezzature e gli impianti di interesse generale, in caso di comprovata necessità, possono essere realizzate con distanza da fili stradali inferiore al minimo di zona.*

10 **C. MODIFICAZIONI ALLE DESTINAZIONI D'USO**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;

- attrezzature e impianti di interesse generale.

attività commerciali (la superficie di vendita non può superare il 20% della S.L.P. dei fabbricati esistenti o in progetto riferiti all'ambito di intervento, comunque nel rispetto dei limiti riportati nella tabella di cui all'art. 53).¹

Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibili derivati da rifiuti, impianti termovalorizzatori e termoutilizzatori.

Sono comprese nella destinazione produttiva le funzioni di supporto alle attività produttive insediate: residenza custode, uffici inerenti le attività industriali,

Servizi: parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.

Sono inoltre ammesse:

le attività di ristorazione e i pubblici esercizi.

¹ [modifica introdotta con delibera C.C. n. 69 del 13 Marzo 2001](#)

11 *D. MODALITÀ ATTUATIVE*

Gli interventi ammessi dal piano si attuano con concessione edilizia, concessione convenzionata.

Gli interventi di nuovo impianto e di riconversione ad attività industriale compresa la nuova area del "Puntone del Vallino" sono subordinati a piano per gli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.) o piano attuativo di iniziativa privata convenzionata.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a concessione convenzionata che prevede la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi.

Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

In particolare gli interventi sulle aree dichiarate a rischio devono essere rivolti alla riduzione o eliminazione degli effetti dannosi prevedibili e devono rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel DPR 17/5/1988 n. 175 e successive modifiche e integrazioni.

12 *E. CLASSIFICAZIONE*

L'area è classificata di categoria B e D secondo il DM 1444/68 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

Nella cartografia di piano, non è rappresentata la situazione interna della Raffineria a causa dell'interesse militare, per cui non sono individuabili le classi degli edifici che, però, sono equiparabili agli edifici recenti, gruppo 5, con attività compatibili.

Poiché l'area è classificata di pericolosità geomorfologia media 3b, ai sensi del comma 11 dell'art. 5 delle N.T.A., a tutte le proposte di intervento deve essere allegata una specifica relazione idrogeologica e geotecnica circa la fattibilità dell'intervento in relazione alle caratteristiche dell'area.

2.2.2 – DARSENA UGIONE

L'area è classificata come *Aree per le attività portuali* nelle quali gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 22 delle N.T.A. che viene riportato di seguito:

Art. 22 – Aree per le attività portuali

1 A. DEFINIZIONE

L'area normativa comprende le aree portuali comunque utilizzate, le aree occupate da installazioni al servizio del porto, le aree occupate da attività produttive con banchina, le aree libere che il Piano destina ad ampliamento, completamento e servizio del porto e le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale del Polo ecologico livornese.

2 B. MODIFICAZIONI DELL'ASSETTO URBANO

3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti

4 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):

le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.

5 Edifici recenti con attività compatibile con le destinazioni dell'area normativa ristrutturazione edilizia, sostituzione, ampliamento, nel rispetto dei Parametri edilizi di cui al successivo comma 7.

E' ammessa la conferma dei fili edilizi verso strada esistenti.

Edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa:

manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente.

6 *B2 Modificazioni delle aree*

7 *Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico - edilizi*

- Indice fondiario 1 mq slp/SF;

- Rapporto di copertura 0,7 mq SC/SF

- Distanza minima degli edifici da confini: m. 5, sono ammesse costruzioni in aderenza;

- Distanza minima tra edifici: m. 10, sono ammesse costruzioni in aderenza;

- Distanza minima degli edifici dai fili stradali non interni alla cinta doganale: m. 12;

- Altezza dei fabbricati: m. 10.

Agli edifici destinati ad attività portuali, produttive, di deposito, ai parcheggi in elevazione e ai relativi impianti tecnologici non si applicano limiti di altezza;

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto.

- Aree da destinare a servizi per interventi su aree non urbanizzate: 15% dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio, di cui 2/3 da destinare a parcheggio, da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

Tali parametri, ad eccezione delle distanze dalle strade comunali, provinciali, statali, non si applicano, sulle aree demaniali comprese nell'area normativa, per le attività di deposito e attrezzature di supporto.

8 **C. MODIFICAZIONE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- Attività produttive insediate*
- Attività produttive che necessitano di banchina;*
- Attività di deposito e movimentazione merci;*
- Attrezzature e impianti di interesse generale;*
- Polo ecologico: impianti destinati al trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibili alimentati da rifiuti, impianti termoutilizzatori e termovalorizzatori; il Polo ecologico è finalizzato a rispondere alle esigenze pubbliche e private in un contesto unitario di intervento;*
- Servizi: parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.*

Sono comprese nella destinazione principale le funzioni di supporto alla attività insediata: residenza custode, uffici, ristorazione e pubblici esercizi.

9 **D. MODALITÀ ATTUATIVE**

Gli interventi ammessi dal piano si attuano con concessione edilizia, concessione convenzionata.

Gli interventi di nuovo impianto su aree non urbanizzate sono subordinati a concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere la monetizzazione delle aree a servizio in caso di indisponibilità delle aree da parte del privato o/e di previsione e di realizzazione del servizio da parte dell'Amministrazione stessa.

A tale prescrizione fanno eccezione gli interventi sulle aree demaniali.

Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

In particolare gli interventi sulle aree dichiarate a rischio devono essere rivolti alla riduzione o eliminazione degli effetti dannosi prevedibili e devono rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel DPR 17/5/1988 n. 175 e successive modifiche e integrazioni.

Si applicano i contenuti dell' "Accordo di programma per il Porto di Livorno" sottoscritto tra Autorità Portuale, Regione Toscana, Comune di Livorno e Provincia di Livorno in data 26 settembre 1997 pubblicato nel B.U.R.T. del 26 novembre 1997 per la parte soggetta all'Accordo stesso.

- 10 *E. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER LE ATTIVITÀ PORTUALI*
Le aree per attività portuali sono classificate di categoria B e D ai sensi del DM 2/4/1968, n. 1444.

11 **F. TORRE DEL MARZOCCO**

Il Regolamento Urbanistico individua la fascia di rispetto per il ripristino della condizione insulare della Torre e quella visiva come definito in sede di Conferenza dei Servizi per la realizzazione dell'ampliamento della sponda ovest della Darsena Toscana. All'interno di tali fasce non è consentita l'edificazione.

12 *Ai fini della fruizione turistica della Torre del Marzocco è prevista la realizzazione di una strada di collegamento alla viabilità ordinaria attraverso l'area portuale in fregio all'ampliamento della sponda ovest della Darsena Toscana.*

Tutti gli edifici sono recenti, gruppo 5, con attività compatibili.

Anche in questo caso l'area è classificabile di pericolosità geomorfologia media 3b per cui vale quanto detto alla fine del punto 2.2.1..

2.2.3 – DARSENA PETROLI

Anche questa area è classificata come *Aree per le attività portuali* con pericolosità geomorfologia media 3b per cui vale quanto detto al punto 2.2.2 al quale si rimanda.

Anche in questo caso tutti gli edifici presenti, sono recenti, gruppo 5, con attività compatibili.

2.2.4 – C.R.A.L.

L'area è classificata come *Aree per i servizi esistenti e previsti* nelle quali gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 37 delle N.T.A. che viene riportato di seguito:

Art. 37 - Aree per i servizi esistenti e previsti

1 **A. Definizione**

Il Regolamento Urbanistico individua i servizi esistenti (compreso il verde pubblico), e i servizi previsti.

Nelle aree per i servizi esistenti sono consentite le destinazioni d'uso proprie del servizio insediato. Nuove destinazioni devono essere stabilite con Deliberazioni del Consiglio Comunale (C.C.).

Nelle aree per i servizi previsti le destinazioni sono stabilite con Deliberazione del CC in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o all'interno di Piani di Settore.

2 *Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n. 1444 sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti fra cui i circoli velici esistenti senza fine di lucro alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dai piani attuativi o concessioni convenzionate.*

3 *Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi o dalle convenzioni stipulate con il Comune.*

I servizi privati non convenzionati non costituiscono aree a standard ai sensi del DM 2/4/68 n. 1444.

4 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 5 *Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3, 4):
le modificazioni sono disciplinate all'art. 12 delle presenti norme.*
- 6 *Edifici recenti conformi alle destinazioni di piano
Ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione.*
- 7 *Sugli edifici recenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
Per le strutture agricole e florovivaistiche compresa la vendita diretta connessa all'attività, anche se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, esistenti alla data di entrata in vigore del P.S. sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.*
- 8 *Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto in attesa del trasferimento delle stesse.*

B2 Modificazioni delle aree

- 9 *Parametri urbanistici ed edilizi - Tipi di intervento
Per servizi ex art. 3 D.M. 2/4/68 n. 1444 e per attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n. 1444, i parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.*

Per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/11/68 n.1444 si applicano i parametri urbanistici dell'area normativa in cui ricadono.

Le aree di pertinenza delle ville storiche destinate a servizi sono disciplinate all'art. 14.

- 10 *Nelle aree a parco sono ammesse: le aree a parcheggio, in sottosuolo e a raso unicamente in fregio a sedi stradali, le attrezzature sportive, le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purchè compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.*

Tali interventi devono essere compresi in progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico (art.40) che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche proprie dell'area se di pregio.

- 11 *In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici in sottosuolo, a raso, in soprasuolo o afferenti le attività di servizio insediate nel rispetto dei valori storico-ambientali.*

- 12 *In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.*

- 13 *In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un*

riporto di terra non inferiore a m. 1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m. 0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

14 *C. Modalità di attuazione*

Procedura di acquisizione: esproprio, secondo le procedure di legge, o in attuazione dell'art. 44.

Procedura di approvazione e attuazione degli interventi:

delibera comunale in caso di opera pubblica o progetto di interesse comunale.

15 *L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.*

16 *E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico su aree pubbliche e su aree private solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di gestione e di uso che garantiscano un vantaggio pubblico.*

17 *I servizi privati esistenti non sono preordinati all'esproprio.*

L'eventuale cessazione del servizio e/o la variazione del medesimo deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale nell'ambito di specifica convenzione.

18 *Per l'impianto sportivo relativo all'area dell'Ippodromo sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di ristrutturazione edilizia D1 modesti ampliamenti per la prosecuzione e il miglioramento dell'attività insediata. Per la creazione di nuove strutture e attività i parametri edilizi devono*

essere ricompresi in un progetto di opera pubblica, eventualmente esteso alle aree pubbliche circostanti.

Nel caso la proposta venga avanzata dal privato, al progetto deve essere allegata una convenzione, da approvarsi da parte del C.C., regolante le modalità di gestione e di uso del servizio.

Ulteriori prescrizioni e precisazioni sono contenute nella scheda normativa.

19 D. Classificazione

Le aree per servizi sono classificate di categoria F ai sensi del DM 2/4/1968, n.1444.

Anche in questo caso tutti gli edifici sono recenti, gruppo 5, conformi alle destinazioni di piano.

3 – COMUNE DI COLLESALVETTI

Lo strumento di pianificazione e di governo del territorio del Comune di Collesalveti attualmente è rappresentato dal P.R.G. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 17.02.98.

Recentemente, sempre dal Consiglio Comunale, è stato approvato, con deliberazione n° 81 del 21.05.05, il Piano Strutturale che, pur non fornendo indicazioni specifiche sulle singole aree, determina per esse gli indirizzi programmatici in materia urbanistica e definisce le salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Pertanto, ad oggi, continuano a vigere le vecchie disposizioni del vigente P.R.G. ove non in contrasto con le nuove indicazioni del Piano Strutturale; ove non sussista la doppia conformità fra vecchia e nuova

strumentazione si applicano le norme di salvaguardia.

Di seguito si riportano per le due aree di proprietà ENI S.p.a., individuate al punto 1, quota parte della Raffineria e Villaggio, le indicazioni e le prescrizioni dei due strumenti urbanistici.

3.1 – PIANO REGOLATORE GENERALE

3.1.1 - RAFFINERIA

L'intera area della Raffineria ricadente nel Comune di Collesalvetti è classificata come *Zone produttive D* nelle quali gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 31 delle N.T.A. che viene riportato di seguito per le pari di interesse, evidenziando che, in particolare, l'area rientra fra le *D1 Zone Industriali Comprensoriali* ed è definita *D1B AgipPlas e Convegas*.

Art.31

Zone produttive D

Nelle zone produttive vengono ammesse le seguenti destinazioni, secondo le definizioni del vigente Regolamento Edilizio, salvo quanto specificato o distinto in ciascuna singola sottozona e fatto salvo il rispetto di disposizioni normative in ordine alla dotazione degli standards aventi destinazioni apparentemente in contrasto:

- a) industriale-artigianale*
- b) commerciale*
- c) direzionale*

Gli insediamento produttivi esistenti o di progetto, individuati nella cartografia di Piano sono suddivisi in:

D1 Comprensoriali

D2 Locali.

Prescrizioni comuni

Divieti

Ad eccezione della sottozona destinata a centro Intermodale, in tutte le sottozone D non è ammesso lo stoccaggio di containers neppure a carattere provvisorio.

Ad eccezione della sottozona destinata ad autoparco in tutte le zone D non è ammesso lo stoccaggio di auto neppure a carattere provvisorio.

Per le attività con destinazione urbanistica che risultano non compatibili con le destinazioni di P.R.G. sono ammessi solo interventi assimilabili alle categorie di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le definizioni vigenti.

Tramite la sottoscrizione di apposita convenzione, l'A.C. può concedere un periodo di anni cinque per il mantenimento delle attività con destinazione non conformi al P.R.G.. Trascorso tale periodo senza che tale trasferimento sia stato attuato si applicano gli art. 20 e seg. della legge n. 1150/1942.

Indici Urbanistici

Salvo diversa indicazione contenuta in ciascuna singola sottozona si applicano alle zone D i seguenti parametri urbanistici:

R.C. 0,50

H.max. non superiore a ml. 10

Distanza dai confini del lotto non inferiore a ml. 7,50 dove non diversamente prescritto da norme di legge

Distanza dalla sponda dei corsi d'acqua non inferiore a ml. 10

Distanza fra edifici non inferiore a ml. 10

I.p. 0,02

Modalità di intervento

In tutte le zone D sono ammessi in ogni tempo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti nel Regolamento Edilizio e comunque quelle stabilite in ciascuna singola sottozona

Abitazioni

Le funzioni residenziali connesse alle attività produttive, secondo la definizione del Regolamento Edilizio, vengono ammesse nella misura di una unità immobiliare di 100 mq. di superficie lorda massima relativamente alle unità produttive aventi superficie coperta non inferiore a 3000 mq., alla condizione della costituzione del vincolo pertinenziale con l'attività produttiva, escludendo ogni possibilità di alienazione separata e di suddivisione successiva, mediante apposito atto registrato e trascritto. Tali vincoli decadono qualora i locali destinati alla abitazione venissero riconvertiti alle funzioni prevalenti dell'area.

Interventi a difesa dell'ambiente

Gli interventi nelle zone D sono soggetti al regime di garanzia contro gli inquinamenti acustici, atmosferici, idraulici, idrogeologici, sismici e delle norme di sicurezza pertinenti a ciascuna attività stabilite dall'apposite leggi e da quelle generali.

Sui confini dei lotti dovrà comunque essere prevista una fascia di rispetto di profondità non inferiore a ml. 10, piantumata con siepi sempreverdi ed alberature di alto fusto; gli alberi non dovranno distare fra loro più di ml. 10 e non meno di ml. 1 dal ciglio stradale; la copertura impermeabile di asfalto non dovrà mai giungere al colletto della pianta, dovendosi invece lasciare la possibilità di lavorare il terreno per almeno ml. 1 attorno al fusto.

Tipologia della viabilità nelle zone industriali

In tutte le sottozone soggette a S.U.A. la viabilità di distribuzione o di servizio per i singoli lotti o costruzioni, ad eccezione della viabilità interna di ogni singolo lotto deve essere conforme alle seguenti norme:

a) La viabilità di servizio dell'area dovrà essere collegata alla viabilità pubblica in punti definiti e convenientemente attrezzati.

L'immissione diretta dei lotti industriali nella rete viaria pubblica è vietata.

b) La sezione stradale minima consentita è composta da:

Marciapiedi non inferiori a ml 1,50 e da prevedere ambo i lati della carreggiata;

Carreggiata non inferiore a ml 8,00 per il doppio senso di marcia;

Per un totale di ml 1 1,00.

c) Per particolari esigenze di affluenza di traffico e di sicurezza stradale la strada di spina dovrà prevedere spartitraffico centrale che non potrà essere inferiore a ml 1,00, per una larghezza minima della viabilità di ml. 12,00.

d) Nei casi dovuti alla presenza di edifici e manufatti esistenti per i quali non si vuol procedere alla demolizione, purchè resi conformi alla destinazione di PRG, la viabilità potrà avere una larghezza minima di ml 10,00.

e) Le sezioni stradali di cui ai punti precedenti escludono possibilità di parcheggio; per quest'ultimi dovranno essere convenientemente indicati in posizione adatta e di facile utilizzazione.

f) Gli ingressi ai vari lotti devono essere sistemati in modo da non intralciare assolutamente la viabilità e tra un ingresso e l'altro deve essere osservata una distanza non inferiore ai 30 ml.

g) I parcheggi pubblici di nuova realizzazione di estensione superiore ai 10 posti auto dovranno essere alberati. Le essenze arboree verranno specificate in sede di progetto esecutivo e in conformità al regolamento Comunale.

h) Le eventuali aree di verde pubblico collocate lungo strade di traffico veicolare dovranno essere isolate dalla strada con siepi di altezza tale da consentire un efficace schermo contro fumi, rumori e polveri.

DI Zone industriali comprensoriali

La presente sottozona si compone delle seguenti aree definite da appositi comparti unitari nelle tavole di PRG:

DIA Centro Intermodale

DIB Agiplas e Convegas

DIC CMF

DID ASEM Stagno

DIE Piattaforma del Biscottino

D1F Autoparco Faldo per la logistica dell'auto

Destinazioni

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, secondo le definizioni del Regolamento Edilizio, fatte salve le distinzioni o esclusioni operate in ciascuna singola sottozona: industriali, impianti e/o depositi tecnologici; depositi o magazzini anche per lo stoccaggio all'aperto dei materiali relativi alla produzione, uffici di pertinenza delle attività produttive.

Modalità attuative

Salvo indicazioni diverse contenute nelle singole sottozone le previsioni riguardanti le Zone industriali comprensoriali sono attuate tramite S.U.A. di iniziativa privata o pubblica.

Gli S.U.A. saranno redatti corrispondentemente agli obiettivi del miglioramento della qualità edilizia ed ambientale (emissioni atmosferiche, acustiche, idriche; gli assetti funzionali e la mobilità, la razionale disposizione delle attività e

funzioni marginali), contenendo specificatamente gli studi di dettaglio relativi a ciascuna tipologia di inquinante.

Tali aree possono essere oggetto della formazione di uno o più Consorzi per l'attuazione delle previsioni o la gestione dell'attività ai sensi dell'art. 25 della legge n. 142/90.

All'interno delle aree di intervento, con esclusione della sola sottozona D1A, dovranno essere reperite aree a standards di cui al D.M. 1444/68 nella misura del 10 % dell'intero insediamento (escluso le reti viarie).

Prescrizioni particolari

D1A Centro Intermodale

Omissis

D1B Agipplas e Convegas

E' l'area destinata alle funzioni di deposito dei combustibili liquidi e gassosi allo stato grezzo, alla raffinazione dei prodotti petroliferi e alla produzione e sintesi dei derivati con esclusione delle finzioni residenziali complementari.

Nella presente sottozona si ammettono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o quelli che si dimostrino finalizzati ad ottenere migliori condizioni di sicurezza degli impianti e/o di riduzione delle emissioni inquinanti.

Interventi diversi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova costruzione possono essere ammessi solo dopo la predisposizione e l'approvazione in Consiglio Comunale di un piano unitario riferito all'ambito industriale dell'azienda che individui le sorgenti di rischio e le relative zone di impatto, e preveda un programma di dismissione o interrimento di tali sorgenti o

comunque di schermatura tale che le zone di impatto non interessino nuclei abitati né infrastrutture di grande comunicazione.

L'approvazione del piano comporta la contestuale stipula di una convenzione nella quale siano definiti modalità, tempi e garanzie reali per la realizzazione del programma. in armonia con le disposizioni normative sulla questione.

D1B1 Aree diverse facenti parte del comparto industriale Agiplas-Convegas di Stagno

L'area facente parte del complesso industriale Agiplas-Convegas di Stagno, la cui perimetrazione è presente nella cartografia di piano non ha valore prescrittivo ma essenzialmente indicativa e potrà subire modifiche in sede di approvazione del programma riferito all'ambito industriale della zona D1B come previsto dal presente articolo, essa dovrà ospitare essenzialmente una fascia di rispetto e di separazione tra le attività lavorative del complesso industriale e la confinante viabilità stradale (SSn.1 Aurelia) e l'abitato di Stagno.

In detta area è vietata la realizzazione di nuovi impianti produttivi ritenuti nocivi e/o pericolosi nel rispetto del DL 31.07.1934 e successive modificazioni e integrazioni, e dovrà provveduto ad una adeguata piantumazione.

D1C ASEM Stagno

Omissis

3.1.2 - VILLAGGIO

L'area sulla quale insiste il Villaggio è classificata come zona per *Servizi ed attrezzature di generale interesse G4, SOTTOZONA G4 (A)* nella quale gli interventi edilizi sono regolati dall'art. 49 della N.T.A. che viene riportato di seguito per le parti di interesse.

Art.49

Servizi e attrezzature di generale interesse

G4

Destinazioni d'uso servizi ed attrezzature di interesse generale quali uffici, ristoranti, mense aziendali, supermercati, banche, centri di formazione professionale, circoli ed attività ricreative e culturali, centri di assistenza privati di tipo diverso.

SOTTOZONA G4 (A)

La presente sottozona individua nella cartografia di P.R.G. l'area destinata ad uffici direzionali dello stabilimento Agipplas di Stagno che per la loro configurazione architettonica rappresentano testimonianza storica da salvaguardare e tutelare.

Sono ammesse le destinazione proprie della funzione della Direzione Agipplas, quali uffici, centro direzionale e foresteria.

Gli interventi ammessi dovranno tendere al mantenimento della tipologia architettonica originaria tramite presentazione di Piano di Recupero e con la limitazione della categoria del Restauro di cui alla L.R. n.59/80.

Omissis

3.2 – PIANO STRUTTURALE

3.2.1 - RAFFINERIA

L'intera area della Raffineria, ricadente nel Comune di Collesalveti, rientra all'interno del *Sistema Insediativo, Subsistema degli insediamenti produttivi*, individuati dal punto 3 dell'art. 5, che recita:

3 – SISTEMA INSEDIATIVO

Il Piano Strutturale individua il sistema insediativo quello costituente l'insieme areale degli scambi e delle relazioni produttive, residenziali e di servizio secondo i connotati storici e attuali e in relazione agli obiettivi prefissati interconnesso ai sistemi di pianura e di collina.

Il sistema insediativo si articola:

a) subsistema dell'edificato storico: di epoca antecedente il 1880

b) subsistema dell'edificato consolidato: di epoca ricompresa tra il 1881 e il 1940

c) subsistema dell'edificato recente: di epoca successiva al 1940

d) subsistema degli insediamenti produttivi.

Gli obiettivi sono individuati nell'art. 7. punto C, che si riporta:

C – SISTEMA INSEDIATIVO

- Mantenimento del policentrismo territoriale tendente alla valorizzazione dell'identità storico culturale delle singole frazioni*
- Conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio testimoniale delle caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie*
- Riqualificazione del tessuto urbano attraverso la dotazione di servizi e spazi tesi a migliorare la vivibilità urbana ed attenuare i disagi della mobilità anche mediante riconfigurazione infrastrutturale.*
- Sviluppo di sistemi alternativi di mobilità attraverso l'individuazione di piste ciclabili e percorsi pedonali*
- Definizione di regole tipologiche per lo sviluppo dell'ambiente urbano in sintonia con i caratteri preesistenti*
- Riassetto funzionale degli insediamenti finalizzato al riequilibrio del carico urbanistico per una corretta gestione delle risorse*

- *Mantenimento di un contenuto carico insediativo delle residenze in funzione sociale*
- *Sviluppo e riqualificazione delle aree produttive tendente al contenimento dei consumi e di riduzione delle emissioni inquinanti.*
- *Disincentivare forme di saturazione edilizia del tessuto esistente urbano che possano limitare la costituzione di spazi aggregativi di valore sociale.*

Per il Subsistema degli insediamenti produttivi, il Piano Strutturale non contempla norme specifiche che abbiano immediata efficacia sugli interventi consentiti.

L'area non è sottoposta a misure di salvaguardia, ma una striscia di 50 m dall'Aurelia è sottoposta a vincolo di rispetto stradale.

Essa, inoltre, è caratterizzata da:

- vulnerabilità alta, classe 2
- pericolosità idraulica medio bassa, classe 3 a
- pericolosità geomorfologia bassa, classe 2.

Infine, essendo l'azienda a rischio di incidente rilevante, vige l'art. 8, *Indirizzi e prescrizioni per la valutazione ambientale*, punto g, che si riporta:

Rischio incidenti rilevanti

Nelle aree circostanti aziende a rischio di incidente rilevante sono identificati gli usi del suolo secondo una classificazione decrescente del grado di vulnerabilità in base a quanto stabilito dal DM 9 maggio 2001 e riportata nella carta delle vulnerabilità annessa al quadro conoscitivo, redatta in armonia con le Istruzioni tecniche regionali appositamente emanate.

In attesa che si compiano da parte degli enti competenti le fasi conclusive di valutazione sul rapporto di sicurezza presentato dall'azienda, sul grado di

rischio e degli effetti di potenziale danno conseguenti all'evento ipotizzato si ammette l'adozione di norme transitorie e di salvaguardia finalizzate alla disciplina di assetti territoriali di contenimento delle trasformabilità e delle funzioni d'uso d'incremento del carico insediativo preesistente, assumendo fin da questo momento che nell'areale ricompreso nei raggi di danno validati dall'organo competente non saranno consentite comunque variazioni in aumento del carico urbanistico a partire dai più alti gradi di rischio (letalità) subordinando a trasformabilità condizionata le variazioni in aumento del carico urbanistico relative agli areali di danno sottoposti a gradi di rischio meno elevati (lesionabilità irreversibile e lesionabilità reversibile).

Gli insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante dovranno monitorare costantemente il grado di sicurezza degli impianti secondo un apposito piano di sicurezza da validare da parte degli organi competenti. Il piano di sicurezza e le costanti modifiche e aggiornamenti dovrà essere comunicato all'Autorità Locale di Protezione Civile.

Ogni utilizzazione e trasformazione dell'esistente dovrà essere conforme al piano di sicurezza trasmesso e compatibili con il piano di sicurezza esterno e, in mancanza, con il piano di protezione civile locale.

3.2.2 - VILLAGGIO

L'area sulla quale insiste il Villaggio rientra all'interno del *Sistema Insediativo*, la cui individuazione ed i cui obiettivi sono stati riportati al precedente punto 3.2.1.

Essa, inoltre, fa parte del *SubSistema dell'edificato consolidato*, con edifici realizzati fra il 1880 ed il 1940, normato dall'art. 11 *Disciplina degli assetti*

territoriali, punto B1, che si riporta per le parti di interesse:

B1 – SUBSISTEMA DELL'EDIFICATO

E' individuata la seguente articolazione del sistema insediativo relativo all'edificato:

- a) Edificato storico: anteriore al 1880*
- b) Edificato consolidato: tra il 1880 e il 1940*
- c) Edificato recente: oltre il 1940*

omissis

L'ambito dell'edificato consolidato ricomprende: gli edifici e le pertinenze degli immobili tutelati dalla L. n.1089/1939, non ricompresi nelle invariante strutturali; gli impianti edilizi a sviluppo pressoché lineare anche di limitate estensioni formatesi per lo più lungo percorsi matrice; il patrimonio insediativo costituito da villini, palazzine o comunque tipi edilizi aventi connotati architettonici significativi e/o soluzioni tipo-morfologiche legate al particolare rapporto con il sito e con i valori insediativi locali; il patrimonio di tutti quei manufatti, annessi o complessi a caratterizzazione spesso rurale in cui siano rintracciabili i valori più schiettamente architettonici e leggibili i valori di pertinenzialità stretta con il sistema territoriale d'appartenenza.

Nell' ambito dell'edificato consolidato, in virtù della sua natura non propriamente storica, spesso si perdono i connotati caratteristici per evidenti azioni di degrado relative all'introduzione di funzioni incompatibili e di addizioni incongruenti anche in relazione al tessuto circostante.

Qualsiasi intervento sugli immobili appartenenti all'ambito dell'edificato consolidato, non può prescindere dal mantenimento dell'assetto urbano o ambientale, dell'impianto fondiario così come si è conformato nella specifica

tipologia insediativa e dal rapporto tra il sistema degli spazi scoperti e coperti e tra spazi coperti e volumi edificati. Gli interventi, tesi al recupero ed al mantenimento del patrimonio insediativo in generale, dovranno conservare gli elementi e i materiali di connotato, eliminare le condizioni di degrado, siano esse specifiche dei materiali, di tipo antropico o legate ad interventi pregressi incongruenti.

Le categorie d'intervento ammesse sono quelle compatibili con gli obiettivi innanzi descritti e individuate in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico sanitario, ristrutturazione anche mediante demolizione con fedele ricostruzione.

Relativamente alle destinazioni d'uso, fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- a) residenziale;*
- b) direzionale;*
- c) artigianale di servizio;*
- d) commerciale di vicinato e pubblici esercizi;*
- e) turistico-ricettivo*
- f) pubbliche o di interesse pubblico.*

Sono vietate tutte le utilizzazioni incompatibili con il valore degli edifici.

Per ciò che attiene l'utilizzazione degli spazi scoperti pertinenziali, oltre ai parcheggi privati, ove non in contrasto con il mantenimento ed il ripristino della sistemazione storica, sono ammessi arredi da giardino, gazebo e pergolati.

Il Regolamento Urbanistico può individuare con apposito simbolo grafico, gli edifici soggetti a speciali prescrizioni riguardanti la ricostituzione della

morfologia storica del tessuto edilizio mediante la sopraelevazione dell'edificio da realizzarsi secondo la profondità consolidata del corpo di fabbrica e sino alla quota di gronda data dalla media delle altezze degli edifici contigui ovvero, all'altezza del fabbricato contiguo, nel caso di un lotto adiacente libero.

Le ricostruzioni, generalmente nell'ambito della volumetria esistente, dovranno avere coperture e soluzioni di facciata tipologicamente contestualizzate con l'esistente cortina edilizia anche mediante impianto a filo strada.

Il Regolamento Urbanistico può fissare nei casi specifici parametri dimensionali relativi all'altezza, profondità, distanze, massimo ingombro dell'edificio da ricostruire.

Omissis

L'area rientra, inoltre, all'interno dell'UTOE n° 10 STAGNO nella quale gli interventi sono regolati dall'art. 12 *Unità Territoriali Organiche Elementare* che si riporta per le parti di interesse:

Art. 12 – Unità Territoriali Organiche Elementari

Il presente articolo individua le Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE), gli obiettivi, i parametri urbanistici generali, le categoria di intervento ammissibili per ciascuna di esse e le previsioni confermativa di immediata efficacia.

Il Piano Strutturale ha il compito di determinare le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna UTOE.

In sede di Regolamento Urbanistico potranno essere apportate lievi modifiche ed eventuali rettifiche alle perimetrazioni delle UTOE individuate nella cartografia del Piano Strutturale. Tali variazioni, limitate da precise e specifiche argomentazioni relative all'organicità dell'UTOE non potranno riguardare

quantità superiori al 10% della superficie della singola UTOE e ferme restando le quantità insediative previste per ciascuna comunque nell'ambito delle circoscrizioni delimitate come Unità di paesaggio dal PTC.

In riferimento ad obiettivi di area vasta e per la complessità degli usi e delle funzioni in esse previste le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) possono rivestire valenza di natura superiore, per consistenza e dimensione, assumendo la definizione di Unità Territoriali Organiche Complesse (UTOC).

Per il perseguimento degli obiettivi delle presenti norme ed al fine di consentire la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi riferiti a ciascuna UTOE o UTOC, il Piano strutturale individua specifiche salvaguardie da considerarsi efficaci fino all'approvazione del Regolamento urbanistico oltre quelle definite puntualmente all'art. 12 delle presenti norme.

Le UTOE sono descritte nella consistenza e dimensione nei prospetti che seguono riportanti: n°, denominazione, sup.territoriale, n° abitanti residenti, superficie a standards attuale distinta per funzione, previsione insediativa per unità di misura (metricubi, metriquadri), n° abitanti previsti, quantità di standards previsti, funzioni ammesse.

La consistenza di ciascuna UTOE è in funzione del dimensionamento stabilito per il Piano Strutturale.

Omissis

UTOE N. 10 – STAGNO

Superficie territoriale: ha 352,4949

Abitanti: n. 4411

Obiettivi:

Cogliere una riqualificazione dell'intera frazione mediante appositi approfondimenti di dettaglio e norme specifiche di attuazione anche mediante redazione di apposito strumento attuativo particolareggiato che consenta il raggiungimento degli obiettivi mediante esercizio del potere espropriativo. La riqualificazione interessa aspetti infrastrutturali e di destinazione e soprattutto un dosaggio dei carichi urbanistici in funzione di area dichiarata a rischio di incidenti rilevanti. Una diversa articolazione delle aree di espansione ove poter assicurare il riequilibrio attraverso il ribaltamento di immagine di aggregato urbano subordinato e connesso alla presenza del grande stabilimento; una riorganizzazione funzionale delle infrastrutture a maggior servizio della residenza e l'individuazione di un possibile sistema alternativo di circonvallazione della frazione per il traffico di attraversamento; l'eliminazione e la delocalizzazione di attività spiccatamente retroportuali; la valorizzazione degli spazi di aggregazione e connettivi, compresa l'arteria stradale di scorrimento, mediante operazioni di arredo; una più precisa e puntuale normativa sulle tipologie architettoniche da assentire comprese quelle relative all'attività produttive. Favorire la sostituzione edilizia e salvaguardare parti dell'abitato esistente che presenta connotati storico-morfologici interessanti nonché salvaguardare il tessuto urbanistico del borgo lineare di inizio secolo.

Prescrizioni per il R.U.:

Individuare processi percorribili di attuazione degli obiettivi. Costituire un articolato normativo capace di assumere valenza prescrittiva anche sotto il profilo delle funzioni assentibili. Assicurare fasce di rispetto e di usi compatibili correlate alla profondità dei raggi di danno ipotizzati.

Articolare la viabilità mediante una netta separazione tra il traffico pesante e quello leggero.

Riappropriarsi delle funzioni spiccatamente urbane mediante operazioni d'arredo lungo la viabilità trasversale. E' vietata l'attività di deposito delle merci
Disincentivare forme di saturazione degli spazi costituenti nuove possibilità aggregative.

Prescrizioni di immediata efficacia:

Omissis

L'area è sottoposta alle norme di salvaguardia di cui all'art. 16 *Le Salvaguardie* che si riporta per le parti di interesse:

Art. 16 – Le salvaguardie

Le salvaguardie sono prescrizioni direttamente operative emanate al fine di impedire l'attuazione degli interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Esse sono definite in generale e valgono per ciascun Sistema, sub- sistema e unità territoriale organica elementare, e ciascuna definizione territoriale può contenere ulteriori specificazioni di salvaguardia.

Sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico si attivano le seguenti salvaguardie di carattere generale:

Ogni attività di trasformazione territoriale e di ristrutturazione dell'esistente che comportino aumento del carico urbanistico sono sottoposte alle verifiche di sostenibilità di cui all'art. 8.

Omissis

All'interno delle UTOE sono sottoposte a tutela con vincolo di inedificabilità i parchi, giardini storici e le aree inedificate non ricomprese nelle previsioni confermate.

Omissis

- Per l'edificato consolidato, così come individuato nella cartografia del Piano Strutturale, qualora non interessato da strumenti urbanistici di dettaglio, sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione ed anche fedele ricostruzione.

Omissis

- La classificazione degli edifici in relazione all'epoca di realizzazione - storica, consolidata, recente, non determinata - (carta dell'edificato), è da intendersi non vincolante qualora venga dimostrato mediante presentazione di atti o di documentazione storica avente carattere oggettivo ed inequivocabile (foto, aereofoto, cartografia fotogrammetria, documenti catastali recenti e storici, di archivi storici e di stato, licenze edilizie, ecc.), della diversa epoca di realizzazione.

- Nei casi di recupero di volumetrie esistenti, ove non diversamente disciplinato dalle presenti norme, si procede mediante interventi di sostituzione edilizia.

Omissis.

Le presenti salvaguardie entrano in vigore, ai sensi del comma 7 dell'art. 36 della L.R. 5/95, con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale, e decadono con l'approvazione del Regolamento Urbanistico; comunque non oltre tre anni dalla loro entrata in vigore.

L'area, inoltre, è caratterizzata da:

- vulnerabilità alta 2, classe 2

- pericolosità idraulica, in parte medio bassa, classe 3 a, ed in parte elevata, classe 4
- pericolosità geomorfologia bassa, classe 2.

Infine, poiché il Villaggio rientra all'interno di un raggio di 200 m dalla Raffineria, vige l'art. 8, *Indirizzi e prescrizioni per la valutazione ambientale*, punto g, riportato al punto 3.2.1.

3.3 – ALTRE PRESCRIZIONI

Per disciplinare le funzioni possibili nel periodo transitorio intercorrente fra l'approvazione del Piano Strutturale e quella del Regolamento Urbanistico, il Consiglio Comunale di Collesalveti ha approvato, in data 03.03.06, la deliberazione n° 22 *Disciplina di alcune destinazioni d'uso incompatibili in ambiti comunali definiti* che si riporta, specificando che tutte le aree di proprietà di E.N.I. S.p.a. rientrano nell'ambito C:

Art. 1 - *Ai fini della definizione delle funzioni da consentire negli ambiti territoriali individuati nella cartografica allegata s'intendono:*

Destinazione d'uso: è il complesso di usi e funzioni ammesse per l'area e l'edificio suddivise in categorie individuate dalla legge regionale n. 39 del 1994 e succ. mod. e integr., dal regolamento edilizio, e quelle specificate dalla presente disciplina;

Destinazione d'uso prevalente: il complesso di funzioni o la sola funzione che in modo prevalente viene esercitata sull'area o sull'edificio che inquadra la categoria d'uso di appartenenza secondo le definizioni delle leggi, dei regolamenti e della presente disciplina;

Destinazione d'uso esistente: quella risultante alla data in vigore della presente

disciplina da atti pubblici o definizioni legislative in possesso della pubblica amministrazione o, in mancanza, quella risultante dalla posizione catastale.

Art. 2 – *Negli ambiti individuati nella cartografia allegata sono ammesse le funzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente provvedimento.*

Art. 3 – *Per il perseguimento degli obiettivi vengono consentite le seguenti funzioni compatibili: le funzioni di deposito containers e di veicoli sono consentite in via esclusiva:*

Nell'Ambito A relativo al Centro Intermodale di Guasticce secondo quanto stabilito dal Piano Particolareggiato;

Nell'Ambito B relativo all'Autoparco del Faldo le funzioni dettagliate nell'Accordo di Pianificazione

Art. 4 – *Negli ambiti C e D individuati nella cartografica allegata, fatta eccezione per l'area ricompresa nel piano convenzionato approvato con deliberazione C.C. n. 50 del 14.04.1999, sono vietate l'attività di seguito specificate:*

attività di deposito al coperto e all'aperto di merci e veicoli;

attività di riparazione, rottamazione e condizionamento container;

attività di autotrasporto;

attività di spedizioniere;

attività di rimessaggio di mezzi di trasporto e veicoli;

attività di rottamazione e deposito relitti e relative attrezzature di compattazione;

attività di trasformazione e riciclaggio dei reflui solidi, liquidi e gassosi;

attività di trattamento, lavorazione e deposito di rifiuti speciali;

attività di trattamento, lavorazione e deposito di rifiuti organici.

Art. 5 – *Nell'ambito E individuato nella cartografica allegata sono vietate l'attività di seguito specificate:*

Omissis.

Art. 6 – *Nel sub-ambito E1 individuato nella cartografica allegata sono vietate l'attività di seguito specificate:*

Omissis.

Art. 7 – *Negli ambiti A, B, C, D, E individuati nella cartografica allegata sono vietate l'attività di seguito specificate:*

attività di deposito e condizionamento di materiale bellico.

Art. 8 – *Negli ambiti C ed E individuati nella cartografia allegata sono vietate inoltre l'attività di seguito specificate:*

a) attività industriale.

Art. 9 – *Non costituisce mutamento della destinazione d'uso la variazione interna alla stessa categoria di funzione nel rispetto di quanto stabilito dalla presente disciplina. Costituisce mutamento della destinazione d'uso l'insediamento di attività elencate al precedente art. 4.*

Nelle singole zone territoriali omogenee o loro articolazioni gli usi non indicati specificamente dalla strumentazione urbanistica sono vietati.

Art. 10 – *I mutamenti della destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro parti costituenti unità immobiliare autonoma sono soggetti alla disciplina di legge vigente in materia e debbono essere conformi agli usi e alle funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica nelle singole zone o ambiti o sistemi del territorio comunale ed alla presente disciplina.*

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro parti costituenti unità immobiliare autonoma, se realizzati con opere edilizie, comportano variazione del fabbisogno di standard. Il mutamento di destinazione d'uso, ove non sia previsto da piani esecutivi e comporti aumento del fabbisogno di

standard, non può essere assentito se non previa stipulazione e trascrizione di convenzione volta a disciplinare l'integrazione dello standard mediante cessione gratuita al Comune od asservimento perpetuo all'uso pubblico e mediante assunzione dell'onere di realizzare a proprie cura e spese, ad integrazione del contributo dovuto le necessarie opere o, in caso di accertata impossibilità, mediante la definizione del controvalore delle suddette prestazioni ed il relativo pagamento.

I mutamenti di destinazione d'uso di aree o di fabbricati o di loro unità funzionali costituenti unità immobiliare autonoma, se attuati senza opere edilizie, sono considerati rilevanti, sotto il profilo della variazione del fabbisogno di standard, solo nel caso vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato e attività direzionali. La dovuta integrazione, in caso di aumento del fabbisogno di standard avviene, prima dell'attuazione del mutamento della destinazione d'uso secondo quanto al riguardo previsto dal precedente paragrafo.

Art. 11 – *L'elenco delle destinazioni d'uso deve intendersi come riferimento: per l'indicazione degli usi previsti (ed eventualmente degli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascuna zona individuata dalla strumentazione urbanistica:*

- per l'indicazione dei requisiti urbanistici necessari per l'autorizzazione di un determinato uso (standards di parcheggi privati, standard di parcheggi pubblici e di verde pubblico),

- per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio e si

distinguono in:

a - Residenziale: tutte le funzioni connesse all'abitare comprese le pertinenze e gli spazi esterni relativi alla singola unità immobiliare e a quelle condominiali. La destinazione residenziale comprende gli alloggi per i nuclei familiari aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e relative pertinenze (quali cantine, autorimesse pertinenziali, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ecc.). Comprende anche gli eventuali spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche o di intermediazione svolte all'interno dell'abitazione del titolare dell'attività, collegi, convitti, studentati. Non sono ammesse, nelle zone residenziali, le attività insalubri di prima classe, ex. art. 216 del T.U.LL.SS., allorché riconducibili a tipologie artigianali e commerciali.

b - Artigianale: quella esercitata e professionalmente organizzata dal titolare d'azienda prevalentemente col proprio lavoro manuale e dei componenti della propria famiglia o dei prestatori d'opera nei limiti dimensionali stabiliti dall'art. 4 della legge n. 443 del 1985 col fine di:

- Trasformare materiali in prodotti finiti,
- prestare la propria opera;
- ancorché le funzioni strettamente accessorie compresa l'abitazione del custode o del titolare qualora ammesse dallo S.U.

Questa destinazione d'uso si suddivide nelle seguenti ulteriori categorie:

- Attività artigianale di servizio: quella esercitata e professionalmente organizzata dal titolare d'azienda come sopra indirizzata prevalentemente all'offerta e prestazione di servizi alla persona quali, ad esempio, ciabattino, coiffeurs,

- *Attività di deposito: quella tendente prevalentemente allo stoccaggio di merci (fuse, imballate, chiuse in contenitori), mezzi o veicoli, compresa una eventuale attività di supporto relativa alle riparazioni delle merci in deposito;*
- *Attività di rottamazione e deposito di relitti e relative attrezzature per la compattazione;*
- *Attività di trasformazione e riciclaggio dei reflui solidi, liquidi e gassosi.*
- *Attività di rimessaggio: quella tendente prevalentemente al deposito di mezzi di trasporto o veicoli circolanti;*
- *Attività di autotrasporto: quella relativa all'intermediazione per conto di terzi in possesso dei mezzi di trasporto iscritta allo specifico albo;*
- *Attività di spedizioniere: quella relativa all'intermediazione in possesso dei contratti di trasporto iscritta allo specifico albo.*

c – Attività industriale: *quella esercitata e professionalmente organizzata dal titolare d'azienda, quale persona fisica o giuridica, per la trasformazione di materiali in prodotti finiti avvalendosi prevalentemente di prestatori d'opera;*

d – Commerciale: *l'attività che si propone l'acquisto e la successiva rivendita di prodotti agli utilizzatori. Questa destinazione d'uso si suddivide nelle seguenti categorie:*

d1 – Commercio all'ingrosso: *attività di rivendita ad utilizzatori professionali;*

d2 – Commercio al dettaglio: *attività di rivendita direttamente al consumatore, che a sua volta si suddivide in:*

d2a – esercizi di vicinato *fino a 250 mq di superficie di vendita;*

d2b – medie strutture di vendita *fino a 2500 mq di superficie di vendita;*

d2c – grandi strutture di vendita *superiori a 2500 mq di superficie di vendita;*

d2d – esercizi pubblici e attività di ristorazione;

d2e – distributori di carburanti, con le opere pertinenziali ed accessorie connesse stabilite dalla legge, comprensivi degli esercizi pubblici e di ristorazione nella misura stabilita dallo strumento urbanistico.

e – **Turistico ricettive**: le attività che consentono il soggiorno temporaneo o il solo pernottamento delle persone e le funzioni strettamente necessarie, compresa la residenza del custode e/o del titolare, uffici e commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dallo S.U.. L'attività turistico ricettiva è compatibile con la residenza limitatamente all'attività di affittacamere, e compatibile con l'agricoltura nei limiti dell'attività agrituristiche stabilite dalla legge. Questa destinazione d'uso si suddivide in:

e1 – Alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, rifugi;

e2 – Campeggi;

e3 – Villaggi turistici, per la definizione delle quali si invia al TU regionale in materia turistica;

e4 – Foresteria: è quello spazio limitato e contenuto che all'interno di una attività principale viene destinato all'accoglienza temporanea ed occasionale di ospiti.

f – **Direzionali**: le attività pubbliche e private che attengono all'azione decisionale amministrativa e tutte quelle a suo supporto e di servizio, sanitaria e del tempo libero compreso l'abitazione del custode o del titolare, nei limiti stabiliti dallo S.U.. Questa destinazione si suddivide in:

f1 – **Direzionali**: sedi amministrative, istituzionali, decentrate statali, di enti pubblici e bancarie;

f2 – **Terziarie**: uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi

professionali, agenzie turistiche e immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori d'analisi, centri di ricerca;

f3 – *Servizi: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e per il culto, attività associative e culturali, circoli ricreativi;*

f4 – *Espositive, congressuali e fieristiche in sede propria compresa l'attività commerciale e direzionale pertinente;*

g - Pubbliche e d'interesse pubblico: *tutte le attività propriamente dette o funzionalmente riconosciute d'interesse pubblico e relative all'istruzione, ai servizi sociali, assistenziali, sanitari, religiose, le attrezzature d'interesse comune quali i centri civici, culturali, biblioteche, musei, cimiteri, gli impianti tecnologici, le aree militari, le aree e le attrezzature per il gioco, lo sport e i parchi verdi, parcheggi e autorimesse.*

h – Agricola e l'attività ad essa connessa: *di coltivazione e conduzione del fondo per la produzione di foraggi, frumento, ortaggi, frutteti, oliveti, vigneti in forma estensiva o in forma specializzata, di allevamento di animali, anche per la produzione di carni o derivati o per finalità faunistiche e venatorie, compresa l'attività di costruzione per l'esercizio e la conduzione nonché le attività agrituristiche e del tempo libero.*

i – Parcheggi: *l'attività di costruzione e realizzazione di parcheggi di uso pubblico in sede propria: comprendono autorimesse, autosilos (a rampe o meccanizzati) e aree adibite al parcheggio di veicoli, quando costituiscono una funzione autonoma e siano di uso pubblico. Non sono compresi in questo uso autorimesse, autosilos e parcheggi che costituiscono pertinenza di altre funzioni e sono riservati ai titolari, addetti o utenti di tali altre funzioni. E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar piccoli uffici,*

fino ad una quota corrispondente dal 20% della superficie utile destinata alle autorimesse. Rientrano nel conteggio della superficie utile esclusivamente le autorimesse coperte, entro e fuori terra e le altre attività complementari, con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

l – Verde privato: *è l'area libera da costruzioni di pertinenza di edifici esistenti sistemata a giardino o a parco.*

m – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità ed il trasporto comprendono:

m1 – *infrastrutture lineari, strutture tecnologiche, aree attrezzate e costruzioni per la mobilità delle persone e delle merci, quali:*

m2 – *strade e spazi di sosta,*

m3 – *autostazioni,*

m4 – *sedi, impianti e depositi per il trasporto pubblico,*

m5 – *piste ciclabili e percorsi pedonali in sede propria,*

m6 – *impianti ferroviari.*

n – Verde ed altri servizi pubblici ad esso connessi

Le zone destinate a verde pubblico attrezzato sono finalizzate alla realizzazione di parchi urbani e di attrezzature sportive, ricreative e culturali di uso pubblico.

Art. 12 – *Le aree libere dall'attività di edificazione s'intendono pertinenziali all'edificio e seguono la destinazione prevalente di questo in modo funzionale.*

Art. 13 – *Per quanto non espressamente previsto dalla presente disciplina si invia ai dispositivi normativi in vigore.*

Art. 14 – *La presente disciplina è approvata in via transitoria con la procedura semplificata prevista dal comma 2, art. 6, della legge regionale toscana n. 39 del 23.05.1994 e successive modifiche integrazioni.*

4 – CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA

In tutte le cinque zone non sono consentiti interventi di edilizia residenziale, salvo quelli, di modesta entità, destinati al personale di custodia.

5 – VINCOLI PREORDINATI

Su nessuna delle cinque zone insistono né il vincolo idrogeologico, né quello paesaggistico di cui alla D.Leg.vo 22.01.04 n° 42 *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, né nessun altro tipo di vincolo.

Le aree della Raffineria, della Darsena Petroli e della parte della Darsena Ugione a nord del torrente, con Decreto del Ministero dell'Ambiente pubblicato sulla G.U. il 27.05.03, risultano interne alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale.

Dott. Ing. Antonino Valenti

VA/ro

