

VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE

TAVOLA C

indirizzi normativi
e criteri per la disciplina e la gestione del territorio
estratti - stato sovrapposto
modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Arch. Giovanni Parlanti
Capogruppo

Arch. Gabriele Banchetti
Arch. Roberto Bruni
Ing. Simone Galardini
Arch. Giulia Gori
Agr. Stefano Mengoli
Geol. Leonardo Moretti

Responsabile Area Edilizia Privata **Geom. Sandro Cerri**

Sindaco

Fiorella Marini



Indice generale

Art. 19. UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale	2
Art. 21. UTOE 1.C.1 - Marina di Bibbona	5
Art. 23. UTOE 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività	8

Art. 19. UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale

Descrizione

E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.

L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica - Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.

Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

a: indirizzi

- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza
- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema
- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)
- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno
- messa in sicurezza del territorio
- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)

- **area a prevalente funzione agricola produttiva**
- categoria d'intervento prevalente: TV
- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
- nuovi posti letto per A.R.: 300 di cui non più di 250 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero e di cui 50 esclusivamente in edifici esistenti e/o ampliamenti per attività integrative dell'agricoltura
- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
- per le costruzioni esistenti sono consentiti solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni,

definerà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali.

- sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente
- nelle aree soggette a rischio idraulico è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale.
- per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:

1. contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica
2. contiguità con viabilità secondaria di accesso
3. prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- categorie di intervento: TR
- funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia private che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.
- superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000
- incrementi massimi ammissibili:
 - superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)
 - ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

- per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue, provenienti dagli insediamenti previsti all'interno del campo da Golf, adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto ~~e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;~~
- per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;
- per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi

su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso, dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti

- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attenzione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 50 m ciascuna a margine del fosso Trogoli, per una fascia di 20 m ciascuna a margine degli altri corsi d'acqua. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti.
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione
- è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa
- il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse
- per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno.

Art. 21. UTOE 1.C.1 - Marina di Bibbona

Descrizione

Marina di Bibbona rappresenta il più consistente intervento turistico realizzato nella bassa Val di Cecina, è qui infatti che si è maggiormente concretizzato lo sviluppo turistico negli ultimi 25 anni. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla TAVOLA 0.2 di PS definisce l'assetto insediativo della frazione circoscrivendo così l'ambito dell'UTOE.

Comprende:

- le parti del territorio dove è concentrata la antropizzazione sia per la diffusa presenza di episodi edilizi e di urbanizzazione che di strutture a campeggio (Città del Mare); si articola sviluppandosi sugli assi viari principali Via dei Melagrani, Via dei Cavalleggeri. Il comparto edilizio è costituito per la quasi totalità da complessi residenziali d'abitazione, mediamente su due-tre piani, disponibili per vacanza; per la restante parte le costruzioni ospitano pochi alloggi di residenti e più in generale attività ricettive e/o commerciali; la maggior parte del suolo urbanizzato risulta occupata dalle strutture a campeggio
- una ampia zona centrale (Piazza dei Ciclamini), in gran parte di proprietà pubblica, in stato di semi abbandono che sostanzialmente si frappone tra il centro abitato e la pineta, anch'essa in gran parte di proprietà pubblica, costituita da una radura retrodunale che viene usualmente utilizzata per la sosta lunga non regolamentata dei campers ed in parte destinata a parcheggio pubblico dove si svolge anche il mercato settimanale in estate
- un'area di completamento/ristrutturazione urbanistica posta lungo l'asse di Via dei Melagrani verso Est, caratterizzata da una rada quanto casuale urbanizzazione. L'accesso alla Frazione di Marina di Bibbona ed il collegamento di questa con la rete viaria locale e nazionale, è attualmente assicurato da questo unico asse viario.

Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

a: indirizzi

- consentire la conversione della residenza verso usi ricettivi
- potenziare e riqualificare le strutture ricettive
- riorganizzare il traffico disincentivando la mobilità veicolare privata, separando le tipologie (carrabile, ciclabile e pedonale) ed introducendo condizioni che favoriscano l'abbattimento dell'inquinamento acustico (ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE DI BIBBONA IN ATTUAZIONE DEL DPCM 01.03.1991)
- riqualificare l'edilizia tutelando e valorizzando gli elementi di valore storico, architettonico ed ambientale
- migliorare e razionalizzare la dotazione dei parcheggi
- potenziare la dotazione complessiva di superfici alberate
- riqualificare le aree pubbliche e a verde pubblico
- formare la porta di accesso alla "**Città del mare**" all'intersezione tra via dei Melagrani Nord e Via dei Cavalleggeri, tale da costituire un luogo centrale di connotazione urbana e contemporaneamente un nodo di attestamento con parcheggi pubblici o di uso pubblico
- vietare la costruzione di nuovi campeggi e parchi di vacanza
- consentire e normare la riconversione dei campeggi esterni all'ambito di definizione della Del. 47/90 come individuata dalle INDAGINI CONOSCITIVE PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA TAV. 3, in Villaggi Turistici
- definire la formazione di un'area (**Piazza dei Ciclamini**) di valorizzazione turistico-ricreativa, anche in funzione del miglioramento della fruizione dell'adiacente PARCO ATTREZZATO DELLA PINETA CENTRALE e dell'arenile antistante (UTOE 1.A.1)
- riqualificare **Via dei Melagrani** Est conferendogli un vero e proprio ruolo di ingresso alla "Città del Mare", attraverso l'inserimento di interventi edilizi volti prioritariamente all'inserimento di attività commerciali-espositive, alberature ed adeguate attrezzature ai lati per la fruizione pedonale e ciclabile
- definire la formazione di un'area di completamento/riqualificazione appoggiata su **Via delle Mimose (Città del Mare)** che preveda la ristrutturazione del Centro Sociale ed il suo inserimento in un complesso per Residenza ed Attività Urbane
- definire la formazione di un'area di completamento fra **Via dei Platani** ed il nuovo tracciato del Fosso dei Trogoli in subordine al suo spostamento

- definire la formazione di un'area, in loc. Lenzata della Casetta, di valorizzazione turistica con finalità di parco acquatico che completi e valorizzi l'offerta ricreativa di Marina di Bibbona

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)

- categoria di intervento prevalente: MR
- destinazione d'uso prevalente: Residenza Turistica Attività Ricettive
- incrementi massimi ammissibili:
 - nuovi posti letto per Attività Ricettive: 935
 - vengono inglobati nell'UTOE 1C1
 - superficie massima territoriale d'intervento: mq. 290.000
 - superficie Lorda di Pavimento (SLP): mq. 5.300 (esclusa quella destinabile ad attività ricettive)
 - volumetria mc 18.300
- per le aree ricadenti all'interno dell'ambito di definizione della Del. 47/90 come individuata dalle INDAGINI CONOSCITIVE PER L'USO DELLA FASCIA COSTIERA - TAV 3, il RU definirà gli interventi consentiti modulandoli secondo le indicazioni contenute nella RELAZIONE ILLUSTRATIVA allegata a dette indagini
- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e ristrutturazione urbanistica, nei limiti delle volumetrie esistenti e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; sono consentiti un tantum modesti incrementi volumetrici per adeguamenti igienici e funzionali purché senza aumento delle unità immobiliari. Cambi di destinazione d'uso sono consentiti solo per trasformazione in Attività Ricettive, Urbane e di Servizio
- il RU individua i lotti liberi all'interno dell'edificio per i quali sono consentiti gli interventi con la categoria MR per il completamento secondo le funzioni ammesse (Residenza, Attività Ricettive, Attività Urbane e di Servizi), determinando le caratteristiche degli interventi e quantifica l'edificabilità, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contorno; indica inoltre le parti da sottoporre eventualmente a piano attuativo preventivo
- relativamente alle **Attività Ricettive**, il RU:
 - consentirà la realizzazione di quelle nuove individuando le aree suscettibili d'intervento e determinando gli indici ed parametri di riferimento
 - a seguito di un approfondimento della schedatura delle strutture esistenti e delle condizioni ambientali ed in base alla capacità ricettiva attuale, valuterà le effettive capacità di ampliamento di ciascuna, le condizioni di miglioramento qualitativo per la concessione di tali incrementi e la disciplina dei posti auto necessari
 - al di fuori delle ipotesi precedenti, definirà le caratteristiche e le modalità di variazione di destinazione d'uso degli immobili esistenti aventi altra destinazione, fissando le condizioni qualitative e la disciplina dei posti auto necessari
- il RU definirà le caratteristiche dei Piani Attuativi di intervento nelle aree occupate da campeggi esterni alla fascia regolamentata dalla Delib. reg. 47/90 dettando parametri edilizi ed urbanistici. Il RU definirà per quali campeggi sarà consentita la riconversione in Villaggi Turistici oppure RTA o alberghi. In tal caso il RU dovrà perseguire l'obiettivo di consistenti abbattimenti dei posti letto autorizzati attuali in ogni campeggio, utilizzando parametri urbanistici che rapportino il posto letto alla superficie territoriale di ogni singolo campeggio ~~La riconversione dei campeggi in Villaggi Turistici oppure RTA o alberghi dovrà avvenire attraverso l'abbattimento fino 50% dei posti letto autorizzati attuali in ogni campeggio.~~ Il numero dei posti letto autorizzati attuali nel campeggio verrà calcolato secondo quanto definito all'art.36 delle NTA del Piano Strutturale. Nei casi in cui sarà consentita la riconversione in Villaggi Turistici oppure RTA o alberghi l'intervento dovrà essere esteso a tutta la struttura ed i parametri urbanistici dovranno ricomprendere le volumetrie esistenti pur consentendone la demolizione. ~~Aggiungere la possibilità RTA e alberghi.~~

Gli stessi Piani Attuativi dovranno essere corredati da una convenzione che, tra l'altro, contenga:

- l'eventuale cessione e/o realizzazione, a titolo perequativo, di aree che potrebbero essere anche esterne all'UTOE in oggetto, da destinare ad opere di urbanizzazione;
 - l'obbligo a rinaturalizzare e mantenere a verde almeno 1/2 delle aree non edificate
 - il RU particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento nell'**area di valorizzazione turistico-ricreativa (Piazza dei Ciclamini)** nell'ambito dei seguenti parametri:
 - categoria di intervento: MR
 - funzioni ammesse: Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
 - per **Via dei Melograni** il RU, con lo strumento dei piani attuativi, particolareggerà la definizione degli interventi volti all'inserimento prioritario di Attività Urbane e di Servizio con annessa Residenza nell'ambito dei seguenti parametri:
 - categoria di intervento; MR
 - funzioni ammesse: Residenza, Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
 - è prioritaria la formazione di aree verdi piantumate che fungano da barriere antirumore e per la formazione di percorsi pedonali-ciclabili pubblici o di uso pubblico. Il Piano Attuativo dovrà contenere, all'interno della convenzione, la regolamentazione per la cessione di dette aree e/o, comunque le regole per la fruizione pubblica delle stesse e dei predetti percorsi
 - per **Via delle Mimose (Città del Mare)** il RU particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento nell'ambito dei seguenti parametri:
 - categoria di intervento: MR
 - funzioni ammesse: Residenza, Attività Ricettive, Urbane e di Servizi
 - per **Via dei Platani** il RU particolareggerà la definizione del Piano Attuativo di intervento nell'ambito dei seguenti parametri:
 - categoria di intervento: TR
 - funzioni ammesse: S3, S5, S6, AU (limitatamente alla ristorazione e spettacolazione), AR; il tutto compatibilmente con i vincoli presenti ed in subordine allo spostamento del tracciato del Fosso dei Trogoli come indicato negli studi idraulici-idrologici allegati al PS od a loro varianti
 - il RU, per i piani attuativi di intervento, sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi compatibili e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi nel rispetto del contorno.
 - l'area compresa tra il tracciato attuale del Fosso dei Trogoli ed il margine est del sistema insediativo sarà utilizzabile secondo quanto previsto dal Regolamento Urbanistico solo in seguito allo spostamento del Fosso stesso, sul margine suddetto del sistema insediativo.
 - Non sono ammessi interventi edilizi eccedenti il restauro conservativo negli ambiti compresi entro 30 ml dal piede esterno dell'argine o in mancanza dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua pubblici, limitatamente ai tratti interessati dalla L.431/85, lett. C - fiumi, indicati nella Tavola 02 di P.S., e nel caso specifico del Fosso dei Trogoli, tenendo conto anche del tracciato a seguito del suo spostamento. Da questa limitazione è esclusa l'area ad Ovest dell'attuale tracciato del Fosso dei Trogoli, per il tratto compreso tra l'intersezione con via dei Melograni ed il limite del sistema insediativo dell'UTOE 1C1 a Sud.
- E' fatto salvo il rispetto delle ulteriori norme dello strumento urbanistico.

Art. 23. UTOE 1.C.3 - Insedimenti localizzati delle attività

Descrizione

Comprende il territorio urbanizzato e quello dove si propongono trasformazioni o completamenti. La perimetrazione areale riportata con apposita simbologia sulla TAVOLA 2.0 di PS definisce l'assetto degli insediamenti circoscrivendo così l'ambito di definizione dell'UTOE.

Al suo interno si individuano:

- l'arca del Mannaione, all'incrocio fra Via della Camminata e Via del Paratino, a spiccata specializzazione per attività artigianali, commerciali e di servizio
- lungo Via della Camminata l'area della ex fabbrica ISAC da lungo tempo dismessa

Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

a: indirizzi

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal PS per attività legate alla domanda locale ed alla manutenzione urbana
- consentire gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie esistenti, cambi di destinazione d'uso
- favorire l'inserimento di servizi alle attività
- migliorare la viabilità interna e la dotazione e distribuzione di parcheggi ed aree pubbliche (**Mannaione**)
- prevedere il migliore e più razionale collegamento con la viabilità principale e valutare la costruzione di un nuovo accesso da Via della Camminata (**Mannaione**)
- individuare un'area di completamento/trasformazione in zona **Mannaione** anche per la rilocalizzazione di attività esistenti in altre parti del territorio
- prevedere la rilocalizzazione degli spazi espositivi per la Fiera Agrizootecnica (**ex fabbrica ISAC - Parco Agricolo Mannaione/La California**)

b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR 5/95)

- categoria di intervento: MR
- funzioni ammesse: Attività produttive, Attività commerciali della grande distribuzione, Attività Urbane e di Servizi; Residenza ~~e Attività Ricettive~~ limitatamente alla ex fabbrica ISAC
- per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e ricostruzione nell'ambito massimo delle superfici lorde coperte concessionate. La superficie lorda di pavimento potrà essere pari al doppio di quella in pianta con il limite di ml. 4,00 per piano ed un massimo di due piani fuori terra
- per l'**ex fabbrica ISAC**, con Piano Attuativo preventivo, con demolizione totale e ricostruzione con il limite massimo della volumetria esistente (mc. 27.000), è consentita la ristrutturazione edilizia e/o urbanistica che preveda anche usi diversi da quelli produttivi, nell'ambito delle destinazioni ammesse, purché l'intervento sia collegato al trasferimento della Fiera Agrizootecnica. Il RU sviluppa i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso compatibili nell'ottica del trasferimento della Fiera Agrizootecnica per questo anche prevedendo una integrazione con il contermine PARCO TERRITORIALE MANNAIONE-CALIFORNIA (Sistema Ambientale 3 - Parchi), fissa le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi, è considerato comunque compatibile l'inserimento della Residenza fino ad un massimo di 26.500 mc, di cui 4.500 mc dovranno essere destinati all'edilizia sociale ed è ammessa la realizzazione di strutture ad uso collettivo fino ad un massimo di 1.800 mc. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relativo stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio. Il Piano Attuativo dovrà contenere, all'interno della convenzione, la regolamentazione per la cessione contestuale alla Amministrazione di aree e/o attrezzature o servizi, e/o comunque fissare le regole per la fruizione pubblica delle

stesse.

- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
- nel caso di interventi di rifacimento delle sistemazioni di aree pubbliche è fatto obbligo di provvedere ad una consistente de-impermeabilizzazione del suolo ed alla successiva formazione di copertura vegetale e/o comunque filtrante
- per la zona per le attività del **Mannaione**:
 - è consentito il completamento dei lotti liberi secondo le previsioni del PdL approvato; sarà comunque realizzabile il doppio della superficie lorda di pavimento rispetto a quella coperta misurata in pianta, con il limite di ml. 4,00 di altezza per piano ed un massimo di due piani fuori terra
 - il RU, con la modalità di intervento dei piani attuativi preventivi sia pubblici che privati, e nell'ambito dei seguenti parametri:
 - superficie massima d'intervento: mq. 69.500 [compresi i circa mq 44.000 verso Nord già indicati nel PdF vigente come area per nuovi insediamenti delle attività con modalità di intervento pubblico (PIP), non attuato]
 - superficie massima copribile: 50% della Superficie Fondiaria, intendendo per questa la superficie destinata esclusivamente agli interventi edilizi, e comunque non oltre mq. 22.000 (compresa quella copribile nell'area verso Nord già indicata nel PdF vigente)
 - superficie lorda massima di pavimento (SLP) per ogni singolo intervento edilizio; due volte la superficie coperta,

sviluppa i necessari approfondimenti individuando la tipologia degli interventi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In merito alle questioni di tipo idrico saranno da prevedersi sistemi di raccolta delle acque piovane e relative stoccaggio per utilizzo irriguo di giardini, lavaggi e primo antincendio.