Comune di Piombino

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

febbraio 2014

Ufficio di Piano:
Coordinatore :
Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni
Geom. Antonino Micalizzi
Arch. Paolo Danti
Arch. Laura Pescini
Arch. Massimiliano Franci
Arch. Annalisa Giorgetti
Arch. Cristina Guerrieri
Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:
Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche e calcoli idraulici:
Geol. Alberto Frullini
Geol. Roberto Sinatti
Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:
Ambiente Italia s.r.l.
Ldp GIS s.r.l.
Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:
Prof. Massimo Morisi

Comune di Piombino

OSSERVAZIONI
ELENCHI, SINTESI E CONTRODEDUZIONI
VOLUME 1 - da codice 1 a codice 13

	ELENCO OSSERVAZIONI per CODICE AL REGOLAMENTO URBANISTICO			
N.	**Richiedente**	**data**	**n. prot.**	**codice**
	Codice 1: Definizioni e Regole Generali			
33	Pavoletti Mario	19.09.2012	21431	1
199	Marsella Andrea	24.09.2012	21979	1
	Codice 4: Regole di tutela ambientale			
62	Nannini Enrico	21.09.2012	21670	4
	Codice 5: Regole per i tessuti insediativi			
27	Gasparri Ottavio	19.09.2012	21425	5
29	Pavoletti Mario	19.09.2012	21427	5
90	Negrini Danila	21.09.2012	21700	5
157	Ghini Elisabetta, Aruta Vittorio, Giannelli Massimo, Potenti Massimo, Giomi Angelo	21.09.2012	21786	5
180	Mariani Michele	24.09.2012	21891	5
183	Raiola Luigi	24.09.2012	21962	5
273	Nocenti Diego, Frangerini Stefano per CNA e ANCE	24.09.2012	22056	5
277	Rotta Cristina	24.09.2012	22060	5
278	Del Francia Marco	24.09.2012	22061	5
279	Galli Enzo, Lazzeretti Maria Franca	24.09.2012	22062	5
282	Buti Claudio	24.09.2012	22065	5
	Codice 6: Regole per ambiti produttivi e per la nautica			
1	Raspolli Roberto	01.08.2012	17956	6
22	Carnesecchi Angelo Dino	17.09.2012	21190	6
69	Nannini Enrico	21.09.2012	21677	6
76	Cillerai Mauro	21.09.2012	21685	6
87	Galli Ettore	21.09.2012	21697	6
106	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21716	6
107	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21717	6
121	Bastianini Lio	21.09.2012	21733	6
129	Canessa Piera e Valerio	21.09.2012	21743	6
131	Canessa Valerio e Piera	21.09.2012	21745	6
140	Martini Angiolo	21.09.2012	21755	6
174	Rossi Lauro	21.09.2012	21817	6
181	Cipollini Walter	24.09.2012	21958	6
192	Chindemi Francesco	24.09.2012	21791	6
232	Marchi Maurizio	24.09.2012	22014	6
256	Tondellini Angelo	24.09.2012	22039	6
272	Pierucci Alteo	24.09.2012	22055	6
284	Menti Grazia e Paola, Fossi Sonia	24.09.2012	22067	6
297	Fantechi Alessandro	24.09.2012	22080	6
302	Tenaris Dalmine	24.09.2012	22085	6
	Codice 7: Regole per gli ambiti turistico-ricettivi			
41	Topi Tito	19.09.2012	21447	7
55	Stacchini Valerio	20.09.2012	21591	7
60	Goretti Costantino	20.09.2012	21610	7
70	Nannini Enrico, Giustarini Enrico	21.09.2012	21678	7
72	Goretti Costantino	21.09.2012	21681	7
77	Pizzi Andrea	21.09.2012	21686	7
149	Soc. Orizzonte	21.09.2012	21765	7
169	Nesi Alberto	21.09.2012	21807	7
235	Germanò Angela	24.09.2012	22017	7
243	Liberatori Riccardo	24.09.2012	22026	7
276	Galli Stefano	24.09.2012	22059	7
285	Landini Ruggero	24.09.2012	22068	7

	Codice 8: Disciplina per il territorio aperto			
5	Martelli Paolo	17.08.2012	19090	8
7	Bertaccini Sara	29.12.2012	19841	8
21	Burzì Lucia	17.09.2012	21189	8
52	Guagni Franco	19.09.2012	21462	8
58	Amerini Giampiero per Futuro e Libertà	20.09.2012	21602	8
75	Di Stefano Filippo	21.09.2012	21684	8
88	De Fraia Daniele	21.09.2012	21698	8
89	Caramassi Velio	21.09.2012	21699	8
103	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21713	8
111	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21721	8
136	Piccini Claudio	21.09.2012	21751	8
141	Scervino Francesco e Toni	21.09.2012	21756	8
162	Bertaccini Sara	21.09.2012	21793	8
191	Bassi Valentina	24.09.2012	21970	8
203	D'Amati Giovanni, Rigacci Orietta	24.09.2012	21983	8
207	Ronchi Maria Maddalena	24.09.2012	21987	8
208	Carlesi Luana	24.09.2012	21988	8
213	Nannini Moira	24.09.2012	21993	8
215	Tolomei Renzo	24.09.2012	21995	8
218	Torzoni Aldo	24.09.2012	21998	8
219	Giustinetti Giuseppe	24.09.2012	21999	8
234	Nannini Massimo	24.09.2012	22016	8
246	Liberatori Riccardo	24.09.2012	22029	8
260	Moschini Daniele ed Altri	24.09.2012	22043	8
271	Laguzzi Bruno	24.09.2012	22054	8
290	Sticca Giovanna	24.09.2012	22073	8
306	De Canio Laura	24.09.2012	22095	8
	Codice 9: Spazi pubblici			
64	Nannini Enrico, Romani Elena	21.09.2012	21672	9
71	Nannini Enrico, Masseti Marco	21.09.2012	21679	9
269	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22052	9
	Codice 10: Infrastrutture per la mobilità			
11	Nannipieri Leandro	10.09.2012	20746	10
65	Nannini Enrico, Busini Valeria	21.09.2012	21673	10
66	Nannini Enrico, Bandini Rodolfo	21.09.2012	21674	10
68	Nannini Enrico	21.09.2012	21676	10
119	Amerighi Stefano ed Altri	21.09.2012	21731	10
268	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22051	10
	Codice 11: Attrezzature e impianti di interesse generale			
222	Murzi Fulvio	24.09.2012	22002	11
	Codice 13: Aree di Trasformazione (AT)			
24	Campinoti Vilio	17.09.2012	21240	13
32	Pavoletti Federico, Mario e Valeria	19.09.2012	21430	13
40	Grandi Fausto	19.09.2012	21446	13
42	Isca Antonio e Daniela	19.09.2012	21448	13
63	Nannini Enrico, Cardinali Fabio	21.09.2012	21671	13
92	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21702	13
105	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21715	13
114	Tomi Mauro	21.09.2012	21724	13
123	Monticelli Marco e altri	21.09.2012	21736	13
124	Della Lena Luciano	21.09.2012	21738	13
125	Carnesecchi Angelo Dino	21.09.2012	21739	13
127	Zuffi Romano	21.09.2012	21741	13
139	Monelli Ivano	21.09.2012	21754	13
151	Petrini Guido per fratelli Mazzarri	21.09.2012	21768	13

152	Salvioni Paola	21.09.2012	21769	13
153	RFI rete ferroviaria italiana	21.09.2012	21775	13
158	Micale Giuseppe	21.09.2012	21787	13
159	Marini Mauro	21.09.2012	21788	13
160	Marini Mauro	21.09.2012	21790	13
173	Vallini Alessandro	21.09.2012	21815	13
175	Rossi Andrea	21.09.2012	21818	13
176	Gronchi Laura	21.09.2012	21820	13
178	Mettini Maurizio ed Altri	24.09.2012	21833	13
185	Studio legale Castaldi	24.09.2012	21964	13
189	Compiani Carla, Leonelli Mario	24.09.2012	21968	13
190	Abitanti di Populonia Stazione	24.09.2012	21969	13
193	Batistoni Roberto	24.09.2012	21972	13
195	Turrini Paolo	24.09.2012	21975	13
196	Turrini Paolo	24.09.2012	21976	13
197	Turrini Paolo (stessa oss 196)	24.09.2012	21977	13
238	Guerrieri Luciano	24.09.2012	22021	13
248	Taddei Giancarlo	24.09.2012	22031	13
261	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22044	13
263	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22046	13
264	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22047	13
265	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22048	13
266	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22049	13
267	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22050	13
292	Giorgi Alfo	24.09.2012	22075	13
295	Nati Ermellina	24.09.2012	22078	13
296	Bastianini Romano	24.09.2012	22079	13
298	Nieddu Cristina	24.09.2012	22081	13
	Codice 14: Piani Vigenti			
37	Simeti Antonino	19.09.2012	21443	14
51	Napoleoni Roberto	19.09.2012	21461	14
59	Perlini Anna	20.09.2012	21609	14
102	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21712	14
122	Caramante Marco	21.09.2012	21735	14
135	Torzoni Aldo, Tolomei Rosanna	21.09.2012	21750	14
154	Muoio Giovanni	21.09.2012	21783	14
194	Marsella Andrea	24.09.2012	21974	14
204	Marsella Andrea	24.09.2012	21984	14
239	Biagioni Federico, Ludovico Donatella	24.09.2012	22022	14
251	Linari Aldo	24.09.2012	22034	14
283	Parroco Sebastiani Marco	24.09.2012	22066	14
	Codice 15: Rettifiche di perimetrazione e di tracciati infrastrutturali			
48	Cardeti Aroldo	19.09.2012	21458	15
49	Cosimi Carla	19.09.2012	21459	15
96	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21706	15
	Codice 16: Cambio di categoria di intervento			
3	Petri Paolo	02.08.2012	18115	16
8	Nolli Carola Graziella	31.08.2012	20033	16
12	Ferrari Giacomo	12.09.2012	20911	16
14	Bartolomei Enrico	12.09.2012	20994	16
15	Dari Silva	14.09.2012	21149	16
20	Monsignor Castelli PerLuigi	17.09.2012	21187	16
23	Tongiorgi Bruno	17.09.2012	21219	16
25	Milano Giovanni	18.09.2012	21378	16
31	Pavoletti Mario	19.09.2012	21429	16

35	Venuti Claudio	19.09.2012	21434	16
47	Saviozzi Antonio	19.09.2012	21457	16
50	Chelotti Fabrizio	19.09.2012	21460	16
61	Salvestrini Loreno	21.09.2012	21660	16
74	Tesi Leandro	21.09.2012	21683	16
84	Tani Andrea	21.09.2012	21694	16
93	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21703	16
94	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21704	16
95	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21705	16
104	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21714	16
109	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21719	16
113	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21723	16
116	Maiolini Silvano	21.09.2012	21727	16
126	Ottanelli Antonietta	21.09.2012	21740	16
142	Fragola Raffaella	21.09.2012	21757	16
143	Toccaceli Marco	21.09.2012	21758	16
163	Bertaccini Sara	21.09.2012	21794	16
167	Russo Salvatore	21.09.2012	21803	16
168	Russo Salvatore e Vincenzo	21.09.2012	21804	16
170	Guglielmi Giacomo	21.09.2012	21809	16
171	Nencioni Roberto	21.09.2012	21811	16
172	Nencioni Enrico	21.09.2012	21814	16
177	Talamo Marco, Ramponi Sabina	21.09.2012	21821	16
182	Raiola Luigi	24.09.2012	21959	16
184	Marsella Andrea	24.09.2012	21963	16
188	Beltramini Paolo	24.09.2012	21967	16
202	Manganiello Fausto, Marsella Andrea	24.09.2012	21982	16
205	Falchi Maria Grazia	24.09.2012	21985	16
206	Conti Cristina e Roberto	24.09.2012	21986	16
209	Fontanelli Luciano e Roberta	24.09.2012	21989	16
210	Giomi Lilio Fiorenzo	24.09.2012	21990	16
211	Caronia Francesco	24.09.2012	21991	16
216	Mei Eleonora	24.09.2012	21996	16
217	Eliopoli Anna	24.09.2012	21997	16
226	Petraroja Riccardo	24.09.2012	22006	16
233	Focacci Annunziata	24.09.2012	22015	16
242	Pavoletti Marco	24.09.2012	22025	16
244	Pavoletti Marco	24.09.2012	22027	16
247	Turini Alessandro	24.09.2012	22030	16
252	Manetti Leonardo	24.09.2012	22035	16
253	Rossi Maurizio	24.09.2012	22036	16
254	Topi Elga	24.09.2012	22037	16
255	Topi Tito	24.09.2012	22038	16
281	Lucchesi Roberto	24.09.2012	22064	16
300	Verucci Marzio	24.09.2012	22083	16
303	Kruglykina Tatiana	24.09.2012	22086	16
	Codice 17: Cambio di destinazione urbanistica			
6	Grandi Enzo	27.08.2012	19572	17
10	Longhi Francesco	10.09.2012	20745	17
16	Favilli Lorenzo	17.09.2012	21176	17
17	Guglielmucci Claudio	17.09.2012	21179	17
18	Monsignor Castelli PierLuigi	17.09.2012	21180	17
26	Vannucci Alessandro	18.09.2012	21403	17
34	Gerli Stefano	19.09.2012	21433	17
36	D'Errico Anna	19.09.2012	21435	17
43	Ragonese Pietro	19.09.2012	21451	17

44	De Gennaro Pierangelo	19.09.2012	21452	17
46	Binarelli Franco	19.09.2012	21456	17
53	Cozzo Antonina	19.09.2012	21463	17
57	Dervishi Alessandro	20.09.2012	21593	17
73	Minora Pasqualina	21.09.2012	21682	17
79	Borrelli Paola	21.09.2012	21689	17
80	Giomi Marcello	21.09.2012	21690	17
81	Di Roberto Maria ed Altri	21.09.2012	21691	17
91	Monsignor Ciattini Carlo	21.09.2012	21701	17
98	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21708	17
100	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21710	17
101	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21711	17
108	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21718	17
132	Repeti Amerigo	21.09.2012	21746	17
133	Giacomet Roberto	21.09.2012	21748	17
134	Paolini Rocco	21.09.2012	21749	17
144	Bonti Pierluigi	21.09.2012	21759	17
147	Bonti Pierluigi	21.09.2012	21762	17
150	Zambernardi Pasquino	21.09.2012	21766	17
155	Morandini Rosalba	21.09.2012	21784	17
161	Bertaccini Sara	21.09.2012	21792	17
165	Bernardini Cesarina	21.09.2012	21801	17
166	Tondellini Angelo	21.09.2012	21802	17
201	Bianchi, Barbieri ed Altri	24.09.2012	21981	17
214	Pistolesi Alberta	24.09.2012	21994	17
220	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22000	17
225	Bagnoli Giuseppe	24.09.2012	22005	17
229	Cecchi Dante	24.09.2012	22011	17
231	Ponti Lauro	24.09.2012	22013	17
241	Catufa Nazzarena e Sandrina	24.09.2012	22024	17
245	Caldelli Edo	24.09.2012	22028	17
275	Paoletti Mauro	24.09.2012	22058	17
288	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22071	17
289	Bartolini Luca	24.09.2012	22072	17
293	Giorgi Alfo	24.09.2012	22076	17
301	Studio Arzilli e Barsotti	24.09.2012	22084	17
304	Franchi Marco	24.09.2012	22087	17
	Codice 18: Variazioni strutturali al R.U.			
2	Carbonari Angela	01.08.2012	17989	18
9	Cardini Claudio	07.09.2012	20639	18
13	Landi Riccardo	12.09.2012	20993	18
19	Casini Massimo	17.09.2012	21183	18
28	Bernardini Elisa	19.09.2012	21426	18
38	Ferri Gabriele, Guidoni Cristina	19.09.2012	21444	18
45	Dondini Demos	19.09.2012	21455	18
54	Napponi Giuseppa	19.09.2012	21464	18
56	Pettinelli Ferruccio	20.09.2012	21592	18
78	Borrelli Paola	21.09.2012	21687	18
82	Agroppi Nilio	21.09.2012	21692	18
85	Bacci Marcello	21.09.2012	21695	18
86	Olzi Sandro	21.09.2012	21696	18
97	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21707	18
99	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21709	18
110	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21720	18
112	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21722	18
115	Cantini Mario	21.09.2012	21726	18

117	Micaelli Francesca	21.09.2012	21729	18
118	Allesina Claudio	21.09.2012	21730	18
120	Musi Faustino, Franchini Massimo	21.09.2012	21732	18
128	Scordo Remo	21.09.2012	21742	18
137	Topi Tito	21.09.2012	21752	18
138	Mecatti Andrea ed Altri	21.09.2012	21753	18
145	Mussi Luigi	21.09.2012	21760	18
146	Bonti Pierluigi	21.09.2012	21761	18
148	Menta Adriano, Poggianti Enzo	21.09.2012	21763	18
156	Morandini Rosalba	21.09.2012	21785	18
164	De Franco Salvatore	21.09.2012	21800	18
186	Madonna Mario e Danilo	24.09.2012	21965	18
187	Benevelli Prospero ed Altri	24.09.2012	21966	18
198	Caponi Marino	24.09.2012	21978	18
200	Bucci Dario, Soc.Collavoli& Rinaldi	24.09.2012	21980	18
221	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22001	18
224	Bacci Marcello	24.09.2012	22004	18
227	Caciagli Fabio	24.09.2012	22008	18
228	Gamberoni Antonino	24.09.2012	22009	18
230	Cecchi Dante	24.09.2012	22012	18
236	Nannini Massimo	24.09.2012	22019	18
237	Catufa Nazzarena e Sandrina	24.09.2012	22020	18
240	Capua Ruggero	24.09.2012	22023	18
249	Amico Gaetano	24.09.2012	22032	18
257	Meloni Luigi	24.09.2012	22040	18
259	Meloni Luigi	24.09.2012	22042	18
270	Picchi Giuliano	24.09.2012	22053	18
274	Bracciaferri Mario	24.09.2012	22057	18
286	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22069	18
287	Franchi Giuseppe	24.09.2012	22070	18
291	Guidoni Fiorenzo	24.09.2012	22074	18
294	Valigi Roberto	24.09.2012	22077	18
299	Paradisi Luca	24.09.2012	22082	18
	Codice 19: Osservazioni al quadro conoscitivo			
212	Cangialosi Carlo	24.09.2012	21992	19
250	Poli Furio	24.09.2012	22033	19
	Codice 20: Osservazioni al Dossier E - espropri			
4	Toscana immobiliare sas	14.08.2012	18983	20
30	Pavoletti Mario	19.09.2012	21428	20
83	Nannipieri Leandro	21.09.2012	21693	20
130	Canessa Piera	21.09.2012	21744	20
223	Nesi Matelda	24.09.2012	22003	20
	Codice 21: Refusi grafici			
39	Topi Tito	19.09.2012	21445	21
262	Bernardini Rita	24.09.2012	22045	21
	Osservazioni non pertinenti			
67	Nannini Enrico	21.09.2012	21675	n.p.
	Codici vari			
179	Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica – Comune di Piombino	24.09.2012	21863	vari
280	Coppola Luigi	24.09.2012	22063	vari
305	Provincia di Livorno	24.09.2012	22088	vari
307	Regione Toscana	24.09.2012	22097	vari
	Osservazioni annullate			
258	Barsalini Antonio, Migliorini Paolo	24.09.2012	22041	annullata

	ELENCO CRONOLOGICO OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO			
N.	**Richiedente**	**data**	**n.prot.**	**codice**
1	Raspolli Roberto	01.08.2012	17956	6
2	Carbonari Angela	01.08.2012	17989	18
3	Petri Paolo	02.08.2012	18115	16
4	Toscana immobiliare sas	14.08.2012	18983	20
5	Martelli Paolo	17.08.2012	19090	8
6	Grandi Enzo	27.08.2012	19572	17
7	Bertaccini Sara	29.12.2012	19841	8
8	Nolli Carola Graziella	31.08.2012	20033	16
9	Cardini Claudio	07.09.2012	20639	18
10	Longhi Francesco	10.09.2012	20745	17
11	Nannipieri Leandro	10.09.2012	20746	10
12	Ferrari Giacomo	12.09.2012	20911	16
13	Landi Riccardo	12.09.2012	20993	18
14	Bartolomei Enrico	12.09.2012	20994	16
15	Dari Silva	14.09.2012	21149	16
16	Favilli Lorenzo	17.09.2012	21176	17
17	Guglielmucci Claudio	17.09.2012	21179	17
18	Monsignor Castelli PierLuigi	17.09.2012	21180	17
19	Casini Massimo	17.09.2012	21183	18
20	Monsignor Castelli PerLuigi	17.09.2012	21187	16
21	Burzì Lucia	17.09.2012	21189	8
22	Carnesecchi Angelo Dino	17.09.2012	21190	6
23	Tongiorgi Bruno	17.09.2012	21219	16
24	Campinoti Vilio	17.09.2012	21240	13
25	Milano Giovanni	18.09.2012	21378	16
26	Vannucci Alessandro	18.09.2012	21403	17
27	Gasparri Ottavio	19.09.2012	21425	5
28	Bernardini Elisa	19.09.2012	21426	18
29	Pavoletti Mario	19.09.2012	21427	5
30	Pavoletti Mario	19.09.2012	21428	20
31	Pavoletti Mario	19.09.2012	21429	16
32	Pavoletti Federico, Mario e Valeria	19.09.2012	21430	13
33	Pavoletti Mario	19.09.2012	21431	1
34	Gerli Stefano	19.09.2012	21433	17
35	Venuti Claudio	19.09.2012	21434	16
36	D'Errico Anna	19.09.2012	21435	17
37	Simeti Antonino	19.09.2012	21443	14
38	Ferri Gabriele, Guidoni Cristina	19.09.2012	21444	18
39	Topi Tito	19.09.2012	21445	21
40	Grandi Fausto	19.09.2012	21446	13
41	Topi Tito	19.09.2012	21447	7
42	Isca Antonio e Daniela	19.09.2012	21448	13
43	Ragonese Pietro	19.09.2012	21451	17
44	De Gennaro Pierangelo	19.09.2012	21452	17
45	Dondini Demos	19.09.2012	21455	18
46	Binarelli Franco	19.09.2012	21456	17
47	Saviozzi Antonio	19.09.2012	21457	16
48	Cardeti Aroldo	19.09.2012	21458	15
49	Cosimi Carla	19.09.2012	21459	15
50	Chelotti Fabrizio	19.09.2012	21460	16
51	Napoleoni Roberto	19.09.2012	21461	14
52	Guagni Franco	19.09.2012	21462	8

53	Cozzo Antonina	19.09.2012	21463	17
54	Napponi Giuseppa	19.09.2012	21464	18
55	Stacchini Valerio	20.09.2012	21591	7
56	Pettinelli Ferruccio	20.09.2012	21592	18
57	Dervishi Alessandro	20.09.2012	21593	17
58	Amerini Giampiero per Futuro e Libertà	20.09.2012	21602	8
59	Perlini Anna	20.09.2012	21609	14
60	Goretti Costantino	20.09.2012	21610	7
61	Salvestrini Loreno	21.09.2012	21660	16
62	Nannini Enrico	21.09.2012	21670	4
63	Nannini Enrico, Cardinali Fabio	21.09.2012	21671	13
64	Nannini Enrico, Romani Elena	21.09.2012	21672	9
65	Nannini Enrico, Busini Valeria	21.09.2012	21673	10
66	Nannini Enrico, Bandini Rodolfo	21.09.2012	21674	10
67	Nannini Enrico	21.09.2012	21675	n.p.
68	Nannini Enrico	21.09.2012	21676	10
69	Nannini Enrico	21.09.2012	21677	6
70	Nannini Enrico, Giustarini Enrico	21.09.2012	21678	7
71	Nannini Enrico, Masseti Marco	21.09.2012	21679	9
72	Goretti Costantino	21.09.2012	21681	7
73	Minora Pasqualina	21.09.2012	21682	17
74	Tesi Leandro	21.09.2012	21683	16
75	Di Stefano Filippo	21.09.2012	21684	8
76	Cillerai Mauro	21.09.2012	21685	6
77	Pizzi Andrea	21.09.2012	21686	7
78	Borrelli Paola	21.09.2012	21687	18
79	Borrelli Paola	21.09.2012	21689	17
80	Giomi Marcello	21.09.2012	21690	17
81	Di Roberto Maria ed Altri	21.09.2012	21691	17
82	Agroppi Nilio	21.09.2012	21692	18
83	Nannipieri Leandro	21.09.2012	21693	20
84	Tani Andrea	21.09.2012	21694	16
85	Bacci Marcello	21.09.2012	21695	18
86	Olzi Sandro	21.09.2012	21696	18
87	Galli Ettore	21.09.2012	21697	6
88	De Fraia Daniele	21.09.2012	21698	8
89	Caramassi Velio	21.09.2012	21699	8
90	Negrini Danila	21.09.2012	21700	5
91	Monsignor Ciattini Carlo	21.09.2012	21701	17
92	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21702	13
93	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21703	16
94	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21704	16
95	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21705	16
96	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21706	15
97	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21707	18
98	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21708	17
99	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21709	18
100	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21710	17
101	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21711	17
102	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21712	14
103	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21713	8
104	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21714	16
105	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21715	13
106	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21716	6
107	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21717	6
108	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21718	17

109	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21719	16
110	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21720	18
111	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21721	8
112	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21722	18
113	Studio Arzilli e Barsotti	21.09.2012	21723	16
114	Tomi Mauro	21.09.2012	21724	13
115	Cantini Mario	21.09.2012	21726	18
116	Maiolini Silvano	21.09.2012	21727	16
117	Micaelli Francesca	21.09.2012	21729	18
118	Allesina Claudio	21.09.2012	21730	18
119	Amerighi Stefano ed Altri	21.09.2012	21731	10
120	Musi Faustino, Franchini Massimo	21.09.2012	21732	18
121	Bastianini Lio	21.09.2012	21733	6
122	Caramante Marco	21.09.2012	21735	14
123	Monticelli Marco e altri	21.09.2012	21736	13
124	Della Lena Luciano	21.09.2012	21738	13
125	Carnesecchi Angelo Dino	21.09.2012	21739	13
126	Ottanelli Antonietta	21.09.2012	21740	16
127	Zuffi Romano	21.09.2012	21741	13
128	Scordo Remo	21.09.2012	21742	18
129	Canessa Piera e Valerio	21.09.2012	21743	6
130	Canessa Piera	21.09.2012	21744	20
131	Canessa Valerio e Piera	21.09.2012	21745	6
132	Repeti Amerigo	21.09.2012	21746	17
133	Giacomet Roberto	21.09.2012	21748	17
134	Paolini Rocco	21.09.2012	21749	17
135	Torzoni Aldo, Tolomei Rosanna	21.09.2012	21750	14
136	Piccini Claudio	21.09.2012	21751	8
137	Topi Tito	21.09.2012	21752	18
138	Mecatti Andrea ed Altri	21.09.2012	21753	18
139	Monelli Ivano	21.09.2012	21754	13
140	Martini Angiolo	21.09.2012	21755	6
141	Scervino Francesco e Toni	21.09.2012	21756	8
142	Fragola Raffaella	21.09.2012	21757	16
143	Toccaceli Marco	21.09.2012	21758	16
144	Bonti Pierluigi	21.09.2012	21759	17
145	Mussi Luigi	21.09.2012	21760	18
146	Bonti Pierluigi	21.09.2012	21761	18
147	Bonti Pierluigi	21.09.2012	21762	17
148	Menta Adriano, Poggianti Enzo	21.09.2012	21763	18
149	Soc. Orizzonte	21.09.2012	21765	7
150	Zambernardi Pasquino	21.09.2012	21766	17
151	Petrini Guido per fratelli Mazzarri	21.09.2012	21768	13
152	Salvioni Paola	21.09.2012	21769	13
153	RFI rete ferroviaria italiana	21.09.2012	21775	13
154	Muoio Giovanni	21.09.2012	21783	14
155	Morandini Rosalba	21.09.2012	21784	17
156	Morandini Rosalba	21.09.2012	21785	18
157	Ghini Elisabetta, Aruta Vittorio, Giannelli Massimo, Potenti Massimo, Giomi Angelo	21.09.2012	21786	5
158	Micale Giuseppe	21.09.2012	21787	13
159	Marini Mauro	21.09.2012	21788	13
160	Marini Mauro	21.09.2012	21790	13
161	Bertaccini Sara	21.09.2012	21792	17
162	Bertaccini Sara	21.09.2012	21793	8
163	Bertaccini Sara	21.09.2012	21794	16

164	De Franco Salvatore	21.09.2012	21800	18
165	Bernardini Cesarina	21.09.2012	21801	17
166	Tondellini Angelo	21.09.2012	21802	17
167	Russo Salvatore	21.09.2012	21803	16
168	Russo Salvatore e Vincenzo	21.09.2012	21804	16
169	Nesi Alberto	21.09.2012	21807	7
170	Guglielmi Giacomo	21.09.2012	21809	16
171	Nencioni Roberto	21.09.2012	21811	16
172	Nencioni Enrico	21.09.2012	21814	16
173	Vallini Alessandro	21.09.2012	21815	13
174	Rossi Lauro	21.09.2012	21817	6
175	Rossi Andrea	21.09.2012	21818	13
176	Gronchi Laura	21.09.2012	21820	13
177	Talamo Marco, Ramponi Sabina	21.09.2012	21821	16
178	Mettini Maurizio ed Altri	24.09.2012	21833	13
179	Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica – Comune di Piombino	24.09.2012	21863	vari
180	Mariani Michele	24.09.2012	21891	5
181	Cipollini Walter	24.09.2012	21958	6
182	Raiola Luigi	24.09.2012	21959	16
183	Raiola Luigi	24.09.2012	21962	5
184	Marsella Andrea	24.09.2012	21963	16
185	Studio legale Castaldi	24.09.2012	21964	13
186	Madonna Mario e Danilo	24.09.2012	21965	18
187	Benevelli Prospero ed Altri	24.09.2012	21966	18
188	Beltramini Paolo	24.09.2012	21967	16
189	Compiani Carla, Leonelli Mario	24.09.2012	21968	13
190	Abitanti di Populonia Stazione	24.09.2012	21969	13
191	Bassi Valentina	24.09.2012	21970	8
192	Chindemi Francesco	24.09.2012	21791	6
193	Batistoni Roberto	24.09.2012	21972	13
194	Marsella Andrea	24.09.2012	21974	14
195	Turrini Paolo	24.09.2012	21975	13
196	Turrini Paolo	24.09.2012	21976	13
197	Turrini Paolo (stessa oss 196)	24.09.2012	21977	13
198	Caponi Marino	24.09.2012	21978	18
199	Marsella Andrea	24.09.2012	21979	1
200	Bucci Dario, Soc.Collavoli& Rinaldi	24.09.2012	21980	18
201	Bianchi, Barbieri ed Altri	24.09.2012	21981	17
202	Manganiello Fausto, Marsella Andrea	24.09.2012	21982	16
203	D'Amati Giovanni, Rigacci Orietta	24.09.2012	21983	8
204	Marsella Andrea	24.09.2012	21984	14
205	Falchi Maria Grazia	24.09.2012	21985	16
206	Conti Cristina e Roberto	24.09.2012	21986	16
207	Ronchi Maria Maddalena	24.09.2012	21987	8
208	Carlesi Luana	24.09.2012	21988	8
209	Fontanelli Luciano e Roberta	24.09.2012	21989	16
210	Giomi Lilio Fiorenzo	24.09.2012	21990	16
211	Caronia Francesco	24.09.2012	21991	16
212	Cangialosi Carlo	24.09.2012	21992	19
213	Nannini Moira	24.09.2012	21993	8
214	Pistolesi Alberta	24.09.2012	21994	17
215	Tolomei Renzo	24.09.2012	21995	8
216	Mei Eleonora	24.09.2012	21996	16
217	Eliopoli Anna	24.09.2012	21997	16
218	Torzoni Aldo	24.09.2012	21998	8

219	Giustinetti Giuseppe	24.09.2012	21999	8
220	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22000	17
221	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22001	18
222	Murzi Fulvio	24.09.2012	22002	11
223	Nesi Matelda	24.09.2012	22003	20
224	Bacci Marcello	24.09.2012	22004	18
225	Bagnoli Giuseppe	24.09.2012	22005	17
226	Petraroja Riccardo	24.09.2012	22006	16
227	Caciagli Fabio	24.09.2012	22008	18
228	Gamberoni Antonino	24.09.2012	22009	18
229	Cecchi Dante	24.09.2012	22011	17
230	Cecchi Dante	24.09.2012	22012	18
231	Ponti Lauro	24.09.2012	22013	17
232	Marchi Maurizio	24.09.2012	22014	6
233	Focacci Annunziata	24.09.2012	22015	16
234	Nannini Massimo	24.09.2012	22016	8
235	Germanò Angela	24.09.2012	22017	7
236	Nannini Massimo	24.09.2012	22019	18
237	Catufa Nazzarena e Sandrina	24.09.2012	22020	18
238	Guerrieri Luciano	24.09.2012	22021	13
239	Biagioni Federico, Ludovico Donatella	24.09.2012	22022	14
240	Capua Ruggero	24.09.2012	22023	18
241	Catufa Nazzarena e Sandrina	24.09.2012	22024	17
242	Pavoletti Marco	24.09.2012	22025	16
243	Liberatori Riccardo	24.09.2012	22026	7
244	Pavoletti Marco	24.09.2012	22027	16
245	Caldelli Edo	24.09.2012	22028	17
246	Liberatori Riccardo	24.09.2012	22029	8
247	Turini Alessandro	24.09.2012	22030	16
248	Taddei Giancarlo	24.09.2012	22031	13
249	Amico Gaetano	24.09.2012	22032	18
250	Poli Furio	24.09.2012	22033	19
251	Linari Aldo	24.09.2012	22034	14
252	Manetti Leonardo	24.09.2012	22035	16
253	Rossi Maurizio	24.09.2012	22036	16
254	Topi Elga	24.09.2012	22037	16
255	Topi Tito	24.09.2012	22038	16
256	Tondellini Angelo	24.09.2012	22039	6
257	Meloni Luigi	24.09.2012	22040	18
258	Barsalini Antonio, Migliorini Paolo	24.09.2012	22041	annullata
259	Meloni Luigi	24.09.2012	22042	18
260	Moschini Daniele ed Altri	24.09.2012	22043	8
261	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22044	13
262	Bernardini Rita	24.09.2012	22045	21
263	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22046	13
264	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22047	13
265	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22048	13
266	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22049	13
267	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22050	13
268	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22051	10
269	Partito di Rifondazione Comunista	24.09.2012	22052	9
270	Picchi Giuliano	24.09.2012	22053	18
271	Laguzzi Bruno	24.09.2012	22054	8
272	Pierucci Alteo	24.09.2012	22055	6
273	Nocenti Diego, Frangerini Stefano per CNA e ANCE	24.09.2012	22056	5
274	Bracciaferri Mario	24.09.2012	22057	18

275	Paoletti Mauro	24.09.2012	22058	17
276	Galli Stefano	24.09.2012	22059	7
277	Rotta Cristina	24.09.2012	22060	5
278	Del Francia Marco	24.09.2012	22061	5
279	Galli Enzo, Lazzeretti Maria Franca	24.09.2012	22062	5
280	Coppola Luigi	24.09.2012	22063	vari
281	Lucchesi Roberto	24.09.2012	22064	16
282	Buti Claudio	24.09.2012	22065	5
283	Parroco Sebastiani Marco	24.09.2012	22066	14
284	Menti Grazia e Paola, Fossi Sonia	24.09.2012	22067	6
285	Landini Ruggero	24.09.2012	22068	7
286	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22069	18
287	Franchi Giuseppe	24.09.2012	22070	18
288	Di Giorgi Giuseppe	24.09.2012	22071	17
289	Bartolini Luca	24.09.2012	22072	17
290	Sticca Giovanna	24.09.2012	22073	8
291	Guidoni Fiorenzo	24.09.2012	22074	18
292	Giorgi Alfo	24.09.2012	22075	13
293	Giorgi Alfo	24.09.2012	22076	17
294	Valigi Roberto	24.09.2012	22077	18
295	Nati Ermellina	24.09.2012	22078	13
296	Bastianini Romano	24.09.2012	22079	13
297	Fantechi Alessandro	24.09.2012	22080	6
298	Nieddu Cristina	24.09.2012	22081	13
299	Paradisi Luca	24.09.2012	22082	18
300	Verucci Marzio	24.09.2012	22083	16
301	Studio Arzilli e Barsotti	24.09.2012	22084	17
302	Tenaris Dalmine	24.09.2012	22085	6
303	Kruglykina Tatiana	24.09.2012	22086	16
304	Franchi Marco	24.09.2012	22087	17
305	Provincia di Livorno	24.09.2012	22088	vari
306	De Canio Laura	24.09.2012	22095	8
307	Regione Toscana	24.09.2012	22097	vari

	ELENCO ALFABETICO OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO	
N. oss.	**Richiedente**	**codice**
190	Abitanti di Populonia Stazione	13
82	Agroppi Nilio	18
118	Allesina Claudio	18
119	Amerighi Stefano e altri	10
58	Amerini Giampiero per Futuro e Libertà	8
249	Amico Gaetano	18
85	Bacci Marcello	18
224	Bacci Marcello	18
225	Bagnoli Giuseppe	17
258	Barsalini Antonio, Migliorini Paolo	annullata
289	Bartolini Luca legale rappresentante soc. Bartolini	17
14	Bartolomei Enrico	16
191	Bassi Valentina	8
121	Bastianini Lio	6
296	Bastianini Romano	13
193	Batistoni Roberto	13
188	Beltramini	16
187	Benevelli Prospero ed altri	18
165	Bernardini Cesarina	17
28	Bernardini Elisa	18
262	Bernardini Rita	21
7	Bertaccini Sara	8
161	Bertaccini Sara	17
162	Bertaccini Sara	8
163	Bertaccini Sara	16
239	Biagioni Federico e Ludovico Donatella	14
201	Bianchi, Barbieri ed Altri	17
46	Binarelli Franco	17
144	Bonti Pierluigi	17
146	Bonti Pierluigi	18
147	Bonti Pierluigi	17
78	Borrelli Paola	18
79	Borrelli Paola	17
274	Bracciaferri Mario	18
200	Bucci Dario e Soc Collavoli & Rinaldi	18
21	Burzì Lucia	8
282	Buti Claudio	5
227	Caciagli Fabio	18
245	Caldelli Edo	17
24	Campinoti Vilio	13
130	Canessa Piera	20
129	Canessa Piera e Valerio	6
131	Canessa Piera e Valerio	6
212	Cangialosi Carlo	19
115	Cantini Mario	18
198	Caponi Marino	18
240	Capua Ruggero	18
122	Caramante Marco	14
89	Caramassi Velio	8
2	Carbonari Angela	18
48	Cardeti Aroldo	15

9	Cardini Claudio	18
208	Carlesi Luana	8
22	Carnesecchi Angelo Dino	6
125	Carnesecchi Angelo Dino	13
211	Caronia Francesco	16
19	Casini Massimo	18
18	Castelli PierLuigi	17
20	Castelli PierLuigi	16
237	Catufa Nazzarena e Sandrina	18
241	Catufa Nazzarena e Sandrina	17
229	Cecchi Dante	17
230	Cecchi Dante	18
50	Chelotti Fabrizio	16
192	Chindemi Francesco	6
76	Cillerai Mauro	6
181	Cipollini Walter	6
189	Compiani Carla, Leonelli Mario	13
206	Conti Cristina e Roberto	16
280	Coppola Luigi	vari
49	Cosimi Carla	15
53	Cozzo Antonina	17
203	D'Amati Giovanni, Rigacci Orietta	8
15	Dari Silva	16
306	De Canio Laura	8
88	De Fraia Daniele	8
164	De Franco Salvatore	18
44	De Gennaro Pierangelo	17
278	Del Francia Marco	5
124	Della Lena Luciano	13
36	D'Errico Anna	17
57	Dervishi Alessandro	17
220	Di Giorgi Giuseppe	17
221	Di Giorgi Giuseppe	18
286	Di Giorgi Giuseppe	18
288	Di Giorgi Giuseppe	17
81	Di Roberto Maria ed altri	17
75	Di Stefano Filippo	8
179	Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica – Comune di Piombino	vari
45	Dondini Demos	18
217	Eliopoli Anna	16
205	Falchi Maria Grazia	16
297	Fantechi Alessandro	6
16	Favilli Lorenzo	17
12	Ferrari Giacomo	16
38	Ferri Gabriele, Guidoni Cristina	18
233	Focacci Annunziata	16
209	Fontanelli Luciano e Roberta	16
142	Fragola Raffaella	16
287	Franchi Giuseppe	18
304	Franchi Marco	17
279	Galli Enzo,Lazzeretti Maria Franca	5
87	Galli Ettore	6
276	Galli Stefano	7
228	Gamberoni Antonino	18
27	Gasparri Ottavio	5

34	Gerli Stefano	17
235	Germanò Angela	7
157	Ghini Elisabetta, Aruta Vittorio e altri	5
133	Giacomet Roberto	17
210	Giomi Lilio Fiorenzo	16
80	Giomi Marcello	17
292	Giorgi Alfo	13
293	Giorgi Alfo	17
219	Giustinetti Giuseppe	8
60	Goretti Costantino	7
72	Goretti Costantino	7
6	Grandi Enzo	17
40	Grandi Fausto	13
176	Gronchi Laura	13
52	Guagni Franco	8
238	Guerrieri Luciano	13
170	Guglielmi Giacomo	16
17	Guglielmucci Claudio	17
291	Guidoni Fiorenzo	18
42	Isca Antonio e Daniela	13
303	Kruglykina Tatiana	16
271	Laguzzi Bruno	8
13	Landi Riccardo	18
285	Landini Ruggero	7
243	Liberatori Riccardo	7
246	Liberatori Riccardo	8
251	Linari Aldo	14
10	Longhi Francesco	17
281	Lucchesi Roberto	16
186	Madonna Mario e Danilo	18
116	Maiolini Silvano	16
252	Manetti Leonardo	16
202	Manganiello Fausto, Marsella Andrea	16
232	Marchi Maurizio	6
180	Mariani Michele	5
159	Marini Mauro	13
160	Marini Mauro	13
184	Marsella Andrea	16
194	Marsella Andrea	14
199	Marsella Andrea	1
204	Marsella Andrea	14
5	Martelli Paolo	8
140	Martini Angiolo	6
138	Mecatti Andrea ed altri	18
216	Mei Eleonora	16
257	Meloni Luigi	18
259	Meloni Luigi	18
148	Menta Adriano, Poggianti Enzo	18
284	Menti Grazia e Paola, Fossi Sonia	6
178	Mettini Maurizio ed altri	13
117	Micaelli Francesca	18
158	Micale Giuseppe	13
25	Milano Giovanni	16
73	Minora Pasqualina	17
139	Monelli Ivano	13
91	Monsignor Ciattini Carlo	17

123	Monticelli Marco e altri	13
155	Morandini Rosalba	17
156	Morandini Rosalba	18
260	Moschini Daniele ed altri	8
154	Muoio Giovanni	14
222	Murzi Fulvio	11
120	Musi Faustino, Franchini Massimo	18
145	Mussi Luigi	18
62	Nannini Enrico	4
68	Nannini Enrico	10
69	Nannini Enrico	6
67	Nannini Enrico	np
66	Nannini Enrico, Bandini Rodolfo	10
65	Nannini Enrico, Busini Valeria	10
63	Nannini Enrico, Cardinali Fabio	13
70	Nannini Enrico, Giustarini Enrico	7
71	Nannini Enrico, Masseti Marco	9
64	Nannini Enrico, Romani Elena	9
236	Nannini Massimo	18
234	Nannini Massimo	8
213	Nannini Moira	8
11	Nannipieri Leandro	10
83	Nannipieri Leandro	20
51	Napoleoni Roberto	14
54	Napponi Giuseppa	18
295	Nati Ermellina	13
90	Negrini Danila	5
172	Nencioni Enrico	16
171	Nencioni Roberto	16
169	Nesi Alberto	7
223	Nesi Matelda	20
298	Nieddu Cristina	13
273	Nocenti Diego, Frangerini Stefano (CNA e ANCE)	5
8	Nolli Carola Graziella	16
86	Olzi Sandro	18
126	Ottanelli Antonietta	16
275	Paoletti Mauro	17
134	Paolini Rocco	17
299	Paradisi Luca	18
283	Parroco Sebastiani Marco	14
261	Partito di Rifondazione Comunista	13
263	Partito di Rifondazione Comunista	13
264	Partito di Rifondazione Comunista	13
265	Partito di Rifondazione Comunista	13
266	Partito di Rifondazione Comunista	13
267	Partito di Rifondazione Comunista	13
268	Partito di Rifondazione Comunista	10
269	Partito di Rifondazione Comunista	9
32	Pavoletti Federico, Mario e Valeria	13
242	Pavoletti Marco	16
244	Pavoletti Marco	16
29	Pavoletti Mario	5
30	Pavoletti Mario	20
31	Pavoletti Mario	16
33	Pavoletti Mario	1
59	Perlini Anna	14

226	Petraroja Riccardo	16
3	Petri Paolo	16
151	Petrini Guido per fratelli Mazzarri	13
56	Pettinelli Ferruccio	18
270	Picchi Giuliano	18
136	Piccini Claudio	8
272	Pierucci Alteo	6
214	Pistolesi Alberta	17
77	Pizzi Andrea	7
250	Poli Furio	19
231	Ponti Lauro	17
305	Provincia Livorno	vari
43	Ragonese Pietro	17
183	Raiola Luigi	5
182	Raiola Luigi	16
1	Raspolli Roberto	6
307	Regione Toscana	vari
132	Repeti Amerigo	17
153	RFI	13
207	Ronchi Maria Maddalena	8
175	Rossi Andrea	13
174	Rossi Lauro	6
253	Rossi Maurizio	16
277	Rotta Cristina	5
167	Russo Salvatore	16
168	Russo Salvatore e Vincenzo	16
61	Salvestrini Loreno	16
152	Salvioni Paola	13
47	Saviozzi Antonio	16
141	Scervino Francesco e Toni	8
128	Scordo Remo	18
37	Simeti Antonino	14
149	Soc. Orizzonte	7
55	Stacchini Valerio	7
290	Sticca Giovanna	8
92	Studio Arzilli e Barsotti	13
93	Studio Arzilli e Barsotti	16
94	Studio Arzilli e Barsotti	16
95	Studio Arzilli e Barsotti	16
96	Studio Arzilli e Barsotti	15
97	Studio Arzilli e Barsotti	18
98	Studio Arzilli e Barsotti	17
99	Studio Arzilli e Barsotti	18
100	Studio Arzilli e Barsotti	17
101	Studio Arzilli e Barsotti	17
102	Studio Arzilli e Barsotti	14
103	Studio Arzilli e Barsotti	8
104	Studio Arzilli e Barsotti	16
105	Studio Arzilli e Barsotti	13
106	Studio Arzilli e Barsotti	6
107	Studio Arzilli e Barsotti	6
108	Studio Arzilli e Barsotti	17
109	Studio Arzilli e Barsotti	16
110	Studio Arzilli e Barsotti	18
111	Studio Arzilli e Barsotti	8
112	Studio Arzilli e Barsotti	18

113	Studio Arzilli e Barsotti	16
301	Studio Arzilli e Barsotti	17
185	Studio legale Castaldi	13
248	Taddei Giancarlo	13
177	Talamo Marco, Ramponi Sabina	16
84	Tani Andrea	16
302	Tenaris Dalmine	6
74	Tesi Leandro	16
41	Tito Topi	7
143	Toccaceli Marco	16
215	Tolomei Renzo	8
114	Tomi Mauro	13
166	Tondellini Angelo	17
256	Tondellini Angelo	6
23	Tongiorgi Bruno	16
254	Topi Elga	16
39	Topi Tito	21
137	Topi Tito	18
255	Topi Tito	16
218	Torzoni Aldo	8
135	Torzoni Aldo, Tolomei Rosanna	14
4	Toscana immobiliare sas	20
247	Turini Alessandro	16
195	Turrini Paolo	13
196	Turrini Paolo	13
197	Turrini Paolo (stessa oss 196)	13
294	Valigi Roberto	18
173	Vallini Alessandro	13
26	Vannucci Alessandro	17
35	Venuti Claudio	16
300	Verucci Marzio	16
150	Zambernardi Pasquino	17
127	Zuffi Romano	13

Codice 1:

Definizioni e Regole Generali

N. **33**

n. prot. **21431** del **19.09.2012**
Richiedente: **Pavoletti Mario**
Codice osservazione: **1** Firmatario**:** **Pavoletti Mario**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:
art. 22 delle Norme di RU

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante chiede che la possibilità di recuperare i sottotetti, già contemplata nella categoria di intervento del "restauro" di cui all'art. 22 delle norme del RU, sia estesa anche alle categorie di intervento della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia, a fronte di quanto recitato al comma secondo dell'art. 2 della LR 5/2010.

Proposta di controdeduzione:
Si evidenzia che gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla LR n.5/2010 risultano già ammissibili, secondo la disciplina del RU adottato, in tutte le sottocategorie della ristrutturazione edilizia (vedi art. 24 delle NTA).
Non si ritiene invece ammissibile l'intervento di recupero dei sottotetti nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria in quanto contrastanti con la definizione normativa della medesima.
Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

N. **199**

n. prot. **21979** del **24.09.2012**
Richiedente: **Marsella Andrea**
Codice osservazione: **1** Firmatario: **Marsella Andrea**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante chiede che dalle Norme Tecniche di attuazione nonché dagli elaborati del RU, siano stralciati tutti i vocaboli in inglese e sostituiti con vocaboli in italiano

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto i vocaboli in lingua inglese presenti nelle disposizioni normative del RU adottato sono di uso corrente e comune, specie nell'ambito dell'esercizio delle professioni tecniche.

Codice 4:

Regole di tutela ambientale

N. **62**

n. prot. **21670** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico**
Codice osservazione: **4** Firmatario: **Nannini Enrico**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:
art. 52 delle Norme di RU

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante chiede che l'art. 52 delle Norme del RU venga corredato dei risultati di uno studio specifico, dal quale emerga il carico che il nostro territorio può sopportare in termini di disponibilità di risorsa idrica, e da tali esiti "far partire" le previsioni urbanistiche.

Proposta di controdeduzione:
Si evidenzia che il RU adottato, e prima di questo il PS d'area, risulta corredato di specifico rapporto ambientale nell'ambito del quale è stata valutata la sostenibilità dei nuovi carichi insediativi in rapporto alla disponibilità delle risorse, compresa pertanto la risorsa idrica, sulla scorta anche dei pronunciamenti e delle valutazioni degli enti competenti alla gestione delle suddette risorse.
A fronte di quanto sopra sono inoltre state introdotte specifiche misure di mitigazione volte al contenimento del consumo delle risorse (cfr. Titolo II capo IV "regole per la tutela ambientale").
Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

Codice 5:

Regole per i tessuti insediativi

N. **27**

n. prot. **21425** del **19.09.2012**
Richiedente: **Gasparri Ottavio per Porto Baratti srl**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Gasparri Ottavio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 7.4 – Ambito del promontorio di Piombino;
Sistema del territorio aperto – Subsistema del promontorio del Monte Massoncello e golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti residenziali - RI4: ambito soggetto ad intervento di riqualificazione insediativa

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di amministratore unico della "Porto Baratti srl", richiede:

1. che all'interno della RI4 sia prevista un'area per diving center, proponendo al contempo la cessione gratuita al Comune di un'altra area ai piedi del rilievo antistante l'approdo di Baratti, ove realizzare servizi alla nautica di interesse comune (vedi tavola allegata all'osservazione);
2. che sia eliminata la previsione di servizi alla nautica e al turismo al Piano Terra dell'edificio principale ricadente nella RI4, soggetto a restauro "c", in quanto già completamente utilizzato come residenza e sovradimensionato rispetto alle effettive necessità "*considerato che nel PP di Baratti sono previste specifiche attrezzature dedicate a servizi alla nautica",* o che la sua trasformazione, a tali fini, sia una scelta "*autonoma della proprietà*".

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che la scelta operata dal RU di destinare il piano terra del fabbricato in questione per attività di servizio alla nautica e al turismo, intende cogliere un duplice obiettivo: da un lato integrare le dotazioni di servizi alla Nautica già previsti dal PP di Baratti nelle aree retrostanti l'approdo, dall'altra riqualificare l'area antistante il fabbricato riconnettendola al lungomare di Baratti e dedicandola ad una fruizione di tipo pedonale.
Per tali ragioni si ritiene pertanto di confermare le previsioni operate dal RU, precisando meglio nella norma le funzioni di tipo commerciale e di servizio ammissibili per i fabbricati esistenti, facenti parte della RI4, al fine di agevolarne il recupero e la riconversione funzionale.
Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione, modificando la norma relativa all'ambito "RI4", art. 60 delle Norme del RU, come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
…Omissis…
Nucleo edificato di Baratti (Ri4)
Per l'ambito perimetrato negli elaborati grafici del presente RU, che pur esterno al sistema insediativo è assimilabile al tessuto S4, è prevista la redazione di un Piano di Recupero, esteso all'intero nucleo edificato, mediante il quale si dovrà attuare il complessivo riordino e la

riqualificazione dell'edificato e degli spazi aperti con contestuale demolizione dei manufatti precari esistenti. In particolare si prevede:
per il fabbricato posto a monte della strada di Baratti:

- interventi di restauro "c" (art. 22 NTA);
- destinazioni d'uso ammesse: al piano terra funzioni di servizio alla nautica e al turismo (punto **3.01.02**, 3.02.02, **6.02** art. 17 NTA); residenza al piano primo;

per il fabbricato posto in prossimità del bivio per Populonia Alta:

- interventi di ristrutturazione edilizia "r1"
- destinazioni d'uso ammesse: ristorazione; **3.01.02**, **3.02.02**
- per il nucleo edificato posto in sinistra della strada per Populonia, caratterizzato da condizioni di degrado:
- interventi di sostituzione edilizia "s" per i fabbricati in muratura esistenti e demolizione per i manufatti precari;
- destinazioni d'uso ammessa: residenza.

... Omissis ...

N. **29**

n. prot. **21427** del **19.09.2012**
Richiedente: **Pavoletti Mario legale rapp.nte della Etrusca srl**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Pavoletti Mario**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti residenziali - RI3: ambito soggetto ad intervento di riqualificazione insediativa

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Etrusca S.r.l., osserva che l'intervento individuato come "RI3" negli elaborati del RU (ambito soggetto ad intervento di riqualificazione insediativa 3 – nucleo edificato via de Sanctis) non sia soggetto alla presentazione di un Piano di Recupero da estendere all'intero insediamento, poiché per alcune unità immobiliari sono già stati rilasciati atti autorizzativi per la realizzazione degli interventi previsti dal PRG previgente. Chiede inoltre che per ciascuna unità immobiliare sia comunque conservato l'ampliamento di 50 mq di Slp.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione avanzata dal momento che, essendo alcuni interventi di ampliamento già realizzati o in corso di realizzazione, risulta ormai non perseguibile il ricorso ad un piano attuativo esteso all'intero complesso immobiliare.
Si propone pertanto di modificare l'art. 60 delle Norme del RU nel modo seguente, relativamente all'ambito RI3, conservando comunque la categoria di intervento di ampliamento per le singole unità immobiliari, prevista dal previgente PRG e confermata dal RU adottato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
... Omissis ...
Nucleo edificato Via De Sanctis (RI3)
Per l'ambito perimetrato negli elaborati grafici del presente RU, appartenente al tessuto T2, è prevista la **categoria** ~~redazione di un Piano di Recupero, esteso all'intero insediamento, con il quale si potranno prevedere interventi~~ di ampliamento "am1" dei singoli fabbricati, **che ancora non abbiano utilizzato l'ampliamento previsto dal previgente PRG**, fino ad un massimo di 50 mq di Slp, al fine di adeguare la dotazione delle unità abitative esistenti.
~~Il PdR dovrà definire la tipologia degli interventi, al fine di uniformarne il~~ **Il** linguaggio compositivo e le soluzioni costruttive **dovranno uniformarsi agli interventi già realizzati**. Per l'ambito in oggetto è ammessa esclusivamente la destinazioni d'uso residenziale "1" (art. 17 – Destinazione d'uso e vincoli relativi).
~~In assenza di piano attuativo~~ **Successivamente alla realizzazione dell'intervento di ampliamento, sui singoli edifici** sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia "r1".
... Omissis ...

N. **90**

n. prot. **21700** del **21.09.2012**
Richiedente: **Negrini Danila**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Negrini Danila**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
V1: verde attrezzato

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, proprietaria di un alloggio all'interno del complesso denominato "ex ospedale vecchio", chiede una modifica alla norma specifica contenuta nel RU adottato al fine di attribuire alla porzione del fabbricato denominato "le terrazze" la categoria di intervento "r2.b" in luogo della ristrutturazione edilizia "r1". Ciò al fine di ampliare l'appartamento di sua proprietà con la realizzazione di un vano ad uso cucina.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione.
Come è noto il recupero dell'ex Ospedale Vecchio origina da una Variante al PRG attuata attraverso un Piano di Recupero, approvato definitivamente nel corso del 2001, che ha puntualmente analizzato il complesso edilizio in questione individuando categorie di intervento e funzioni ammissibili e compatibili.
Si ritiene pertanto opportuno, al fine di preservare il disegno complessivo del recupero edilizio, conservare le categorie di intervento e le destinazioni d'uso individuate dagli strumenti urbanistici sopra citati e confermati dal RU adottato.

N. **157**

n. prot. **21786** del **21.09.2012**
Richiedente: **Ghini Elisabetta, Aruta Vittorio e altri**

Codice osservazione: **5**
Firmatario: **Ghini Elisabetta, Aruta Vittorio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti residenziali – Re T9 r2b

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, in qualità di tecnici di 3 dei 15 residenti nel PEEP posto al margine est della frazione di Riotorto, chiedono che l'intervento ammesso di tamponamento dei porticati esistenti non sia esteso "*a tutte le unità abitative costituenti i singoli corpi di fabbrica mediante la presentazione di un unico titolo abilitativi edilizio"* così come previsto dal RU adottato, in quanto tra i blocchi vi sono differenze di carattere architettonico e di esigenze familiari.
Gli osservanti rilevano che l'intervento, "*ancorché non esteso a tutto il complesso*" permetterebbe di mantenere comunque il carattere unitario dell'insediamento

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione.
La norma adottata infatti non obbliga di estendere l'intervento all'intero complesso edilizio, e cioè sia alle 4 unità immobiliari disposte su due livelli sia alle 11 unità immobiliari disposte su tre livelli, così come ritenuto dall'osservante, ma bensì "*a tutte le unità abitative costituenti i singoli corpi di fabbrica*", al fine di garantire il mantenimento dell'unitarietà del linguaggio architettonico per ciascun blocco edilizio.
Tuttavia a fronte dell'analisi dell'osservazione e della verifica cartografica conseguente, è emerso che la norma specifica riferita al PEEP di Riotorto, denominato "Comparto 6a", nelle norme adottate è stata riportata per mero errore nel tessuto T8, anziché nel tessuto T9 al quale appunto appartiene il PEEP in questione. Pertanto si procede con la modifica dell'art. 60 nel modo seguente specificando il comparto edilizio al quale la "disposizione progettuale" si riferisce (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
… Omissis ….

T8 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati
Ambito esclusivamente residenziale (Re)
<u>Categorie di Intervento</u>
Ristrutturazione edilizia r1
<u>Destinazioni d'uso</u>

Esclusivamente residenziale, tranne per le funzioni ammesse nella progettazione originaria

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente.

Non sono ammesse alterazione o riduzione degli spazi attrezzati.

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

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

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

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

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

Ambito esclusivamente residenziale (Re)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

Destinazione d'uso

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

Regole specifiche

E' prescritto il mantenimento delle facciate progettate unitariamente.

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

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Per l'insediamento residenziale ubicato in loc. Tolla Alta (IU 24 del previgente PRG), è ammesso il tamponamento dei porticati esistenti mediante utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alla finiture del complesso edilizio esistente.

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

N. **180**

n. prot. **21891**del **24.09.2012**
Richiedente: **Mariani Michele**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Mariani Michele**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di tecnico incaricato, propone di apportare alcuni correttivi alla categoria della ristrutturazione edilizia "r3.b" (ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale), di cui all'art. 24 del RU, al fine di consentire addizioni funzionali al patrimonio edilizio esistente (entro il limite di 35 mq. slp) e di recuperare i volumi secondari presenti nelle corti anche al fine di ampliare le unità abitative esistenti (mediante ampliamento orizzontale e/o verticale). Propone inoltre che tali ampliamenti, qualora ammessi, siano distinti dagli incentivi relativi all'edilizia sostenibile già previsti dal vigente Regolamento Edilizio.
L'osservazione prende spunto dal caso particolare di un fabbricato ubicato in lungomare Marconi al quale il RU ha attribuito la destinazione "Rp T5 r3.b", ma si fonda su argomentazioni di ordine generale quali l'opportunità di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente in funzione delle mutate esigenze dell'abitare, la necessità di rispondere a nuovi requisiti di comfort abitativo e ambientale nonché per le potenziali ricadute sul territorio in termini socio-economici.
In alt, qualora non accolta la modifica alla categoria di intervento "r3.b", l'osservante propone che al fabbricato in questione venga attribuita la categoria di intervento "r2.b" con possibilità di frazionamenti e/o accorpamenti.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere le proposte di modifica di carattere generale riferite alla categoria d'intervento "r3.b", in quanto ne conseguirebbe una sostanziale equiparazione alla categoria d'intervento "r2b" (ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili) già prevista dal RU, che consente appunto interventi di addizione funzionale alle unità abitative esistenti. In ragione della tipologia del fabbricato oggetto dell'osservazione si ritiene invece ammissibile l'attribuzione allo stesso della specifica categoria d'intervento "r2b". Si propone pertanto di accogliere l'osservazione per quanto attiene la proposta di attribuzione di diversa categoria d'intervento al fabbricato in oggetto, modificando conseguentemente gli elaborati cartografici del RU.

N. **183**

n. prot. **21962** del **24.09.2012**
Richiedente: **Raiola Luigi**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Raiola Luigi**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti residenziali; Re T9 r1

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante chiede la possibilità di prevedere per l'intervento denominato, nel previgente PRG, IU 40 in località Fiorentina, la stessa norma prevista dal RU adottato per l'Intervento Unitario 24 ubicato in loc. La Tolla, e cioè una norma che dia la possibilità di tamponare i porticati esistenti.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione, trattandosi di un intervento unitario realizzato in attuazione del previgente PRG, analogamente a quello ubicato in loc. La Tolla, per il quale si ritengono ammissibili adeguamenti funzionali mediante il tamponamento di logge e porticati esistenti. Si procede pertanto ad integrare l'art. 60 delle NTA del RU come di seguito proposto (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
… Omissis ….

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

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:
Per ~~l'insediamento residenziale ubicato~~ **gli insediamenti residenziali ubicati** in loc. Tolla Alta (IU 24 del previgente PRG) **e in loc. Fiorentina (IU 40 del previgente PRG)** è ammesso il tamponamento dei porticati esistenti mediante utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alle finiture del complesso edilizio esistente.

N. **273**

n. prot. **22058**del **24.09.2012**
Richiedente: **Nocenti Diego, Frangerini Stefano rapp.nti CNA e ANCE Livorno**

Codice osservazione: **5**
Firmatario: **Nocenti Diego, Frangerini Stefano**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, in qualità di rappresentanti delle associazioni di categoria CNA e ANCE Livorno, propongono alcune modifiche da apportare alle norme del RU adottato, al fine di ridurre i minimi dimensionali stabiliti per le unità abitative di nuova costruzione e di quelle derivanti da frazionamenti e accorpamenti del patrimonio edilizio esistente, nonché per superare le limitazioni stabilite dal RU in ordine alla riconversione funzionale per usi abitativi dei fondi e locali posti ai piani terra degli immobili esistenti.
Più precisamente avanzano le seguenti richieste:

- nel caso di interventi di cambi d'uso (art. 18 delle norme):
  1. che la superficie utile minima delle unità abitative risultanti passi, in via generale, da 55 mq a 45 mq, e nei tessuti storici S1 e S2 da 45 mq a 40 mq;
  2. che siano ammessi alloggi del tipo mono/bifamiliari di misura inferiore rispetto a quella di cui al punto precedente fino al massimo di 1 unità per ogni singolo intervento, a condizione che la somma delle superfici di tutte le unità immobiliari ottenute (n) rispetti il limite di 45mqxn (o 40mqxn nei tessuti S1 e S2);
- nel caso di interventi di nuova edificazione (cu – art. 29 delle norme):
  1. che la superficie lorda minima di pavimento passi da 55 mq a 50 mq
  2. che siano ammessi alloggi del tipo mono/bifamiliari in percentuale massima del 10% per ogni singolo intervento/fabbricato, a condizione che la superficie complessiva di tutte le nuove unità immobiliari (n) risulti pari a nx50;
- nel caso di interventi di frazionamento/accorpamento (art. 30 delle norme):
  1. che la superficie utile minima abitabile delle unità abitative risultanti passi, in va generale,da 55 mq a 45 mq, e nei tessuti S1 e S2 da 45mq a 40 mq;
  2. che siano ammessi alloggi del tipo mono/bifamiliari di misura inferiore rispetto a quella di cui al punto precedente fino al massimo di 1 unità per ogni singolo intervento, a condizione che la somma delle superfici di tutte le unità immobiliari ottenute (n) rispetti il limite di 45mqxn (o 40mqxn nei tessuti S1 e S2);
- con riferimento all'art. 59 delle norme, che sia sempre ammesso il cambio d'uso per fini residenziali del Piano Terra degli edifici ricadenti nei tessuti S1 e S2, al fine di ampliare le unità abitative sovrastanti e adiacenti a quelle esistenti;
- con riferimento all'art. 59 delle norme, che sia sempre ammesso il cambio d'uso per fini residenziali dei fondi commerciali non più utilizzati ricadenti nel tessuto S3, al fine di soddisfare le esigenze del proprietario del fondo o dei suoi familiari, imponendo un vincolo decennale sulla successione a terzi dell'unità abitativa ottenuta;

- con riferimento all'art. 59 delle norme, che sia sempre ammesso il frazionamento in più unità immobiliari dei villini ubicati su viale Matteotti (ricadenti nel tessuto S3 e S4), ciascuna con superficie utile abitabile minima pari a 45 mq;
- con riferimento all'art. 60 delle norme, che sia ammesso il cambio d'uso per fini residenziali del Piano Terra degli edifici ricadenti nei tessuti T1, T3 e T6, al fine di soddisfare le esigenze del proprietario o dei suoi familiari, imponendo un vincolo decennale sulla successione a terzi dell'unità abitativa ottenuta;
- con riferimento all'art. 66 delle norme, per gli ambiti produttivi D5.4 (Montegemoli) e D5.6 (Montecaselli) e all'art. 95 per gli ambiti produttivi D5.11 (Gagno) e D5.12 (Colmata) che sia consentita la funzione commerciale al dettaglio generica eliminando quindi le specifiche tipologie di commercio al dettaglio per merci a consegna differita e di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio ed all'ingrosso; la richiesta è motivata dalla necessità di allinearsi alle indicazioni della normativa nazionale (D.Lgs. 147/2012) in materia di commercio che va nella direzione della semplificazione e liberalizzazione delle attività imprenditoriali;
- con riferimento all'art. 94 delle norme (AT), che la superficie lorda di pavimento delle nuove unità abitative passi da 55 mq a 45 mq, e che siano ammessi alloggi del tipo mono/bifamiliari in percentuale massima del 10% per ogni singolo intervento/fabbricato, a condizione che la superficie complessiva di tutte le nuove unità immobiliari (n) risulti pari a nx45;

Le proposte avanzate dagli osservanti sono motivate in relazione alla difficile situazione economica in cui opera il comparto delle costruzioni, alla forte contrazione della capacità di spesa di alcune fasce sociali ed alla contrazione del credito sia per i cittadini privati che per le imprese, con conseguente necessità di reperire sul mercato, ancorché limitatamente, tipologie abitative più idonee a situazioni specifiche (single, pedonali, anziani ecc.)

Gli osservanti richiedono infine, a fronte dell'esistenza di molte piccole e medie imprese "*che si organizzano per l'investimento in società immobiliari finalizzate alla realizzazione e vendita di unità abitative*" di valutare una diversa soluzione rispetto alla previsione del 10% degli alloggi da riservare all'edilizia sociale tramite contratto di affitto concordato proponendo in alternativa la monetizzazione di un importo da destinare all'affitto sociale; ciò al fine di non mettere in difficoltà le aziende che dovrebbero altrimenti mantenere in vita per lungo tempo le società immobiliari dovendo sostenere costi non ammortizzabili che potrebbero rendere l'operazione non sostenibile.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei termini e per le motivazioni di seguito riportate.

1. Per quanto concerne le proposte di revisione dei minimi dimensionali degli alloggi, derivanti da operazioni di frazionamento e mutamento di destinazione d'uso (artt. 18 e 30 NTA), o da interventi di nuova costruzione (artt. 29 e 94 NTA), si ritiene sussistano ragioni per riconsiderare in parte le scelte operate dal RU in relazione al perdurare della crisi economica che sta inducendo al progressivo impoverimento di ampie fasce della popolazione ed in relazione agli obiettivi perseguiti dal RU in ordine al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente ed alla conseguente limitazione di consumo di nuovo suolo. Si ritiene pertanto di portare a 45 mq.(in luogo dei 55 mq. attualmente previsti) la dimensione minima delle unità abitative risultanti da operazioni di frazionamento o di mutamento di destinazione d'uso, nell'ambito della città di impianto otto-novecentesco e della città contemporanea, laddove sono maggiormente diffuse tipologie di alloggi di taglio medio alto (90/110 mq.) potenzialmente frazionabili. Si ritiene invece di confermare per la città di matrice pre-ottocentesca (tessuti S1 e S2) il taglio minimo di 45 mq, così come si conferma per gli interventi di nuova costruzione (sia nel caso dei completamenti edilizi cu sia nel caso delle Aree di Trasformazione) il taglio minimo di 55 mq. intendendo in tal modo orientare il mercato delle nuove costruzioni verso standard abitativi più adeguati.

2. Per quanto concerne i mutamenti di destinazione d'uso per fini abitativi dei locali posti al piano terra dei fabbricati esistenti si ritiene invece di confermare la scelta operata dal RU, volta a limitare interventi di questa natura, se pure facendo salve fattispecie specifiche e residuali, che nel tempo hanno condotto a soluzioni abitative inadeguate e a soluzioni architettoniche inappropriate e spesso incongrue rispetto ai caratteri tipologici ed edilizi originari degli edifici oggetto di intervento.
3. Per quanto riguarda i rilievi avanzati dagli osservanti in merito alle specifiche destinazioni d'uso commerciali previste dal RU negli ambiti produttivi D5 si fa presente che le seguenti tipologie di vendita:

- -commercio al dettaglio per merci a consegna differita
- -commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso

sono tuttora contemplate e disciplinate dall'ordinamento regionale vigente in materia di commercio (L.R. 28/2005); si evidenzia inoltre che l'esclusione della funzione commerciale generica (commercio al dettaglio), proposta dagli osservanti per tutti gli ambiti produttivi, deriva da precise scelte di ordine urbanistico e pianificatorio fondate sulla base della specializzazione funzionale, dei caratteri insediativi nonché sulla specifica localizzazione dei diversi ambiti produttivi esistenti o di nuova previsione; non si intende infatti promuovere l'insediamento di attività commerciali a rilevante afflusso di utenza, in ambiti produttivi a prevalente connotazione produttiva artigianale (quali sono appunto gli ambiti di Montegemoli D5.4, Montecaselli D5.6, Gagno D 5.11 e Colmata D5.12) collocati peraltro in aree periferiche, ritenendo invece di promuovere l'insediamento di attività commerciali e di servizio, in coerenza con gli indirizzi espressi dal P.S. d'Area, nell'ambito produttivo di San Rocco e nel comparto di Città Futura collocati in adiacenza alle aree centrali urbane e dunque più facilmente accessibili dall'utenza urbana e raggiungibili con il trasporto pubblico.
4. Per quanto riguarda infine la proposta alternativa alla dotazione di alloggi da riservare all'edilizia sociale, pur ritenendo in parte condivisibili e comprensibili le ragioni addotte dall'osservante, si evidenzia che si stanno ormai diffondendo anche nella nostra Regione, soggetti e strumenti (quali i fondi immobiliari destinati al social housing) finalizzati specificatamente alla gestione ed alla messa a reddito delle dotazioni di alloggi da riservare a canone concordato o contratti assimilabili; il ricorso a tali strumenti consentirebbe pertanto, in prospettiva, di conferire le dotazioni di alloggi sociali via via realizzati nei vari interventi senza necessità pertanto di mantenere in vita specifiche società di immobiliari; del resto la Regione Toscana nella proposta di revisione della L.R. 1/2005 ha comunque previsto una percentuale variabile dal 10% al 20% da riservare all'edilizia sociale (nelle varie forme contemplate dall'ordinamento vigente), peraltro già ampiamente praticate in altre regioni, e pertanto anche il mondo dell'impresa dovrà in futuro strutturarsi e dotarsi di strumenti adeguati a rispondere a tali nuovi bisogni. Si fa presente inoltre che nella disciplina del RU (art. 6) si è già contemplata la possibilità di soddisfare la quota di edilizia sociale prevista nei singoli interventi di trasformazione con alloggi ricadenti nel sistema insediativo che risultino nella disponibilità del soggetto attuatore. Ciò detto, si ritiene comunque utile specificare in tutte le schede normative del Dossier F relative alle varie Aree di Trasformazione, laddove nella sezione "opere e/o attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico"sia prevista una quota di alloggi da riservare al canone concordato, la possibilità di ricorrere, alternativa, alla cessione al Comune degli alloggi stessi.

Sulla base di quanto sopra evidenziato si procede conseguentemente a modificare, oltre alle schede normative del Dossier F come sopra indicato, anche gli articoli 18 e 30 delle NTA del RU come di seguito riportato (in grassetto le integrazioni, in barrato le parti eliminate):

Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso

Omissis...

E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in tutte le attività, fatte salve le specifiche limitazioni per gli usi residenziali, così come puntualmente disciplinato per i diversi tessuti del sistemo insediativo (Capo I-Titolo III). In tal caso la superficie utile abitabile minima

delle unità abitative risultanti non può essere minore di mq. ~~55 , tranne nei tessuti S1 e S2, ove il limite è fissato in~~ 45 mq.

Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari

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

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

- la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non può essere minore di mq. ~~55, tranne nei tessuti S1 e S2, ove il limite è fissato in~~ 45 mq.
- deve essere garantito il reperimento di 1 posto auto per ogni nuova unità abitativa negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia secondo quanto previsto al successivo art. 85.

Omissis...

N. **277**

n. prot. **22060** del **24.09.2012**
Richiedente: **Rotta Cristina**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Rotta Cristina**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, richiede:

1. che sia contemplata la realizzazione di terrazze a tasca nel tessuto S1, sui fabbricati con categoria di intervento "restauro c" o "risanamento conservativo c1" (artt. 22 e 23 delle norme);
2. che gli interventi di tamponamento di elementi architettonici disciplinati dall'art. 31 siano ammessi anche per i fabbricati con categoria di intervento "r1"; in alternativa un riesame degli edifici nei tessuti "T" per l'attribuzione di una diversa categoria che contempli tali interventi; l'osservante evidenzia che in tale fattispecie rientra il "comparto 56" per il quale, in alternativa alla modifica della categoria di intervento, richiede una disposizione progettuale specifica al fine di consentire il tamponamento di logge e balconi;
3. che nei tessuti S1 e S2 sia data sempre la possibilità del cambio d'uso verso locali ad uso garage, considerato che ne è precluso il riutilizzo a fini abitativi;
4. che sia meglio esplicitato il significato della specifica disposizione normativa del RU riferita al quartiere Cotone-Poggetto (tessuto S4) che limita la realizzazione di nuove unità abitative in detto quartiere;
5. la riformulazione dell'art. 80bis e 81 in merito alla dimostrazione di legittimità dei fabbricati in territorio aperto; rileva che il problema di dimostrarne la legittimità ante '67 è emerso dopo la promulgazione della LR. n.5/95 e pertanto propone, al fine di dimostrare la legittimità dei fabbricati, la validità delle dichiarazioni rese negli atti stipulati prima dell'entrata in vigore di tale legge.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei termini e per le motivazioni di seguito riportate, con riferimento alle diverse proposte avanzate dall'osservante:

1. per quanto riguarda la possibilità di realizzazione di terrazze a tasca in copertura, considerato che, a differenza del previgente PRG, il RU, a seguito di nuova analisi e rilettura delle regole generative dei tessuti insediativi e dei caratteri dei fronti edificati, ha circoscritto la categoria del restauro e del risanamento conservativo ai soli fabbricati ricadenti nel tessuto S1 di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari, oltreché agli edifici ed ai nuclei di interesse storico nel territorio aperto; considerato inoltre che la categoria del restauro è finalizzata alla conservazione dei caratteri tipologici e costruttivi dei fabbricati ed il loro riutilizzo è ammesso solo se compatibile con tali caratteri, si ritiene di confermare la limitazione a tale tipologia di intervento nel caso di edifici soggetti alla categoria del restauro e del risanamento conservativo; si rinvia peraltro all'osservazione d'ufficio n. 179 con cui si è meglio esplicitato tale limitazione.

2. per quanto riguarda gli interventi di tamponamento di elementi architettonici (chiusura di logge, balconi ecc.) si segnala che a seguito dell'accoglimento di altre osservazioni di analogo contenuto, alle cui controdeduzione pertanto si rimanda (si veda oss. n. 25 ed altre), si è già provveduto ad individuare una norma specifica al fine di disciplinare tali tipologie di intervento per il cosiddetto "Comparto 56", così come per altri tessuti di recente edificazione;
3. per quanto riguarda invece il riutilizzo come garage dei fondi posti al piano terra di immobili ricadenti nei tessuti S1 e S2 (quindi nei tessuti di matrice preottocentesca), si propone di non accogliere l'osservazione, confermando pertanto la scelta operata dal RU che è volta a favorire il riutilizzo di tali spazi per attività commerciali o di servizio alla residenza;
4. ritenendo sufficientemente chiara la regola specifica stabilita dal RU per il quartiere Cotone-Poggetto relativa al tessuto S4, si ritiene di non dover procedere alla modifica della stessa. Tuttavia ad ulteriore chiarimento, si ricorda che obiettivo del PS d'Area, a cui il RU deve conformarsi, è la riqualificazione del suddetto quartiere ma non l'incremento dei carichi insediativi, in quanto prossimo allo stabilimento siderurgico; la non ammissibilità di nuove unità abitative deriva peraltro dagli esiti dell'analisi del RIR dello stabilimento Lucchini (Rischio di Incidente Rilevante di cui al D.M. 9.05.2001), che limita l'incremento dei carichi insediativi di tipo residenziale nell'ambito territoriale più prossimo all'impianto industriale. Pertanto non è ammissibile la realizzazione di nuove unità abitative, anche se ottenibili mediante interventi di ampliamento, frazionamento o sopraelevazione di fabbricati o unità immobiliari esistenti;
5. il tema della dimostrazione della legittimità dei fabbricati e dei manufatti ricadenti nel territorio aperto, è stato posto anche dall'osservazione n. 306 che è stata parzialmente accolta ed alla quale si rinvia. Per inciso si fa comunque presente che, diversamente da quanto affermato dall'osservante, il problema della dimostrazione della legittimità dei manufatti e fabbricati non si origina con la L.R. 5/1995 ma piuttosto con la L. 47/1985 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), o cd. primo *condono edilizio*, che all'art. 52 imponeva l'accatastamento degli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della stessa legge.

N. **278**

n. prot. **22061** del **24.09.2012**
Richiedente: **Del Francia Marco**
Codice. osservazione: **5** Firmatario: **Del Francia Marco**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 7.4 – Ambito del Promontorio di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo – F1: attrezzature e servizi pubblici di interesse sovra comunale, musei, centri espositivi, centri culturali e sociali, sale per spettacolo comprese le discoteche.

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di Presidente dell'Associazione B.A.CO. (*Baratti Architettura e arte contemporanea*), preso atto della previsione "F1" introdotta dal RU nell'ambito dei Villini per la realizzazione di un centro museale e archivio dell'arch. Giorgini, evidenzia la difficoltà di reperire posti auto all'interno dell'area suddetta.
In riferimento alla norma del RU adottato infatti, l'intervento di nuova edificazione dovrebbe assicurare, in termini di posti auto, il rispetto della L.122/89 nonché 100 mq di parcheggi pubblici ogni 100 mq di Slp, con il rischio di "*circondare*" il nuovo fabbricato di parcheggi anziché di spazi verdi fruibili, nei quali peraltro conservare le essenze arboree esistenti.

Proposta di controdeduzione:
L'area è collocata nel cuore dell'ambito dei Villini, in prossimità di aree su cui insistono già parcheggi pubblici, per la maggior parte dell'anno liberi e facilmente fruibili; si rileva inoltre che nel quadro delle previsioni del Piano Particolareggiato di Baratti è previsto il potenziamento del parcheggio scambiatore posto lungo la strada della Principessa (porta del Parco di Baratti) e l'intensificazione del servizio bus-navetta.
Alla luce di quanto sopra riportato e considerata la qualità ambientale ed il contesto paesaggistico di assoluto pregio in cui verrà a collocarsi la nuova struttura museale, si propone di accogliere l'osservazione escludendo l'intervento dall'obbligo di garantire i 100 mq di parcheggio pubblico ogni 100 mq di Slp realizzata, previsto in via ordinaria per le sottozone "F1" (art. 92 Norme del RU).
Si procede conseguentemente con la modifica dell'art. 60 delle norme del RU relative all'intervento in oggetto come di seguito riportato, tenendo conto peraltro delle modifiche già apportate con l'osservazione d'ufficio n. 179, ammettendo quindi in luogo della realizzazione di parcheggi pubblici la monetizzazione degli stessi (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
… Omissis …

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

… Omissis …

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:
Per il tessuto dei Villini, in località Baratti, si prevedono interventi volti all'innalzamento della qualità degli spazi aperti (viabilità, piazzetta pedonale) con impiego di materiali ed elementi di arredo in sintonia con l'identità dei luoghi ed il paesaggio circostante anche al fine di favorire la progressiva pedonalizzazione dell'area; nella piazzetta, che costituisce il fulcro del nucleo abitato dei villini, potrà essere collocato un chiosco di servizio da disciplinare nel piano del commercio su aree pubbliche e un punto informazioni turistiche.
Per l'edificato esistente dei Villini si prevedono interventi di ristrutturazione edilizia (r1), così come indicato negli elaborati grafici del RU, salvo che per le attività di ristorazione esistenti disciplinate al successivo art. 67.
Nel nucleo edificato dei Villini si prevede inoltre la realizzazione di un centro espositivo di arte e architettura contemporanea (con destinazione F1 di cui all'art. 92 delle presenti NTA) che potrà concorrere alla valorizzazione dell'area di Baratti in relazione alla presenza di testimonianze dell'arch. Vittorio Giorgini. Il complesso edilizio, che dovrà distinguersi per forme, linguaggio e materiali orientati verso l'architettura contemporanea, potrà svilupparsi su due livelli fuori terra.
L'intervento e la gestione della nuova struttura museale sarà oggetto di specifica convenzione.
In luogo del reperimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici è ammissibile la monetizzazione degli stessi.

N. **279**

n. prot. **22062** del **24.09.2012**
Richiedente: **Galli Enzo, Lazzaretti Maria Franca**

Codice osservazione: **5**
Firmatario: **Galli Enzo, Lazzaretti Maria Franca**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti residenziali; Rp S1 c

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, proprietari di un fondo ubicato nel centro storico (tessuto S1) destinato ad attività artigianale (il fondo ospitava una legatoria), chiedono la modifica della norma affinché sia sempre ammesso il cambio d'uso del piano terra per finalità residenziali e per la realizzazione di garages.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione, confermando le scelte operate dal RU volte a conservare i caratteri tipologici e architettonici originari dei fondi posti al piano terra degli immobili collocati nell'ambito del tessuto S1 "tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari".

N. **282**

n. prot. **22065** del **24.09.2012**
Richiedente: **Buti Claudio**
Codice osservazione: **5** Firmatario: **Buti Claudio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 8 – Riconversione urbana;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti residenziali; Rp S4 s

Sintesi dell'osservazione:
L'osservazione è riferita ad un'area ubicata in località Poggetto, per la quale l'osservante chiede una destinazione che consenta un completamento edificatorio per fini residenziali o, in alternativa, la possibilità di realizzarvi un locale ad uso garage. L'area non costituisce, allo stato attuale, pertinenza di fabbricati.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto dagli esiti delle verifiche condotte in sede di elaborazione del PS d'area e del Regolamento Urbanistico in merito al Rischio di Incidente Rilevante di cui al D.M. 9.05.2001, e riportate negli appositi elaborati, deriva la limitazione all'incremento dei carichi insediativi di tipo residenziale nell'ambito territoriale più prossimo all'impianto industriale (per una migliore comprensione si vedano gli specifici elaborati tecnici del RIR).
Per quanto riguarda invece la possibilità di realizzare locali ad uso garage, l'art. 34 e 85 delle norme del RU ne consentono già la realizzazione purché questi si configurino come pertinenza di abitazioni esistenti nell'ambito urbano di riferimento.

Codice 6:

Regole per ambiti produttivi e per la nautica

N. **1**

n. prot. **17956** del **01.08.2012**
Richiedente: **Raspolli Roberto**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Raspolli Roberto**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 - Piana di Fiorentina;
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti - insediamento produttivo.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D6: insediamenti produttivi in territorio aperto.

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società Arteferro, che opera da anni nel settore della carpenteria metallica ed è insediata in un capannone in loc. Asca, individuato nel RU adottato in sottozona D6 (insediamenti produttivi nel territorio rurale e aperto), fa presente che la sede attuale dell'azienda non risulta più rispondente all'evoluzione delle lavorazioni, alla varietà delle commesse ed alle vigenti disposizioni normative in materia di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro/antinfortunistiche. Considerate le prospettive di sviluppo dell'attività, l'osservante richiede pertanto che il capannone in questione e la relativa area di pertinenza venga inquadrato in sottozona D5, in luogo della sottozona D6, o in alternativa che venga consentito un ampliamento *una tantum* del capannone esistente al fine di raddoppiarne la superficie utile, o comunque di attribuire una destinazione d'uso all'area che consenta di raggiungere tale obiettivo.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità del Piano Strutturale D'Area, a cui il RU deve conformarsi. Il vigente PS non contempla infatti l'ammissibilità di ampliamenti per le attività produttive esistenti in territorio aperto, consentendone esclusivamente la rilocalizzazione negli ambiti deputati all'insediamento delle attività produttive (sottozone D5) o la loro riconversione funzionale.
Si segnala tuttavia che sono comunque ammessi dal RU, in conformità a quanto disciplinato dal PS, gli interventi strettamente necessari a garantire requisiti di tutela ambientale, di igiene pubblica e sicurezza sui luoghi di lavoro, anche in incremento della superficie esistente (si veda art. 83 NTA del RU).

N. **22**

n. prot. **21190** del **17.09.2012**
Richiedente: **Carnesecchi Angelo Dino**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Carnesecchi Angelo Dino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE: _____
Sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante è proprietario di immobili che nel RU adottato sono classificati in sottozona D5 (*ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali*), mentre nel previgente PRG avevano destinazione D6 (attività produttive sparse); l'osservante fa presente che secondo la disciplina del previgente PRG gli ampliamenti di attività produttive esistenti in sottozona D6 erano condizionati alla stipula di atto d'obbligo con il quale il realizzatore di impegnava a non alienare separatamente il fabbricato da quello esistente di cui costituiva ampliamento.
Ciò premesso propone che, su richiesta dell'interessato, sia possibile recedere dagli impegni assunti a suo tempo con i suddetti atti d'obbligo, dal momento che i fabbricati in questione sono stati ricondotti nel RU alla destinazione D5; conseguentemente propone di esplicitare tale aspetto nella disciplina normativa del RU relativa alle sottozone D5. La richiesta è motivata dalla necessità di rispondere in modo più flessibile alle esigenze del mercato e di cercare di superare la fase attuale di difficoltà economica vendendo una parte dei fabbricati aziendali, con conseguente riduzione dei costi di gestione, al fine di mantenere le attività esistenti in esercizio.

Proposta di controdeduzione:
Si ritiene che la richiesta avanzata dall'osservante risulti già ammissibile, senza necessità di specifica esplicitazione normativa nello strumento urbanistico, in conseguenza della diversa destinazione urbanistica impressa dal RU ai terreni in questione, rispetto al previgente PRG; l'inquadramento dei fabbricati in questione in sottozona D5 (*ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali*) la cui disciplina di RU non condiziona interventi di ampliamento o di nuova edificazione a particolari limitazioni circa l'assetto patrimoniale dei beni, consente infatti di rivedere gli impegni unilaterali assunti a suo tempo in attuazione della disciplina urbanistica del previgente PRG.

N. **69**

n. prot. **21677** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Nannini Enrico**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 7/9 - Aree naturali protette/porto e attività produttive;
Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante richiama l'attenzione dell'Amministrazione comunale sul fatto che la spiaggia detta del *Quagliodromo* è particolarmente frequentata nel periodo estivo, specie dai ceti più popolari, e rappresenta una delle principali attrazioni del territorio; evidenzia inoltre che la strada esistente parallela alla spiaggia necessita di interventi di manutenzione e che la stessa potrebbe assolvere alla funzione di collegamento al previsto porticciolo della Chiusa oltreché di accesso al mare. Evidenzia infine che la scarsissima presenza di clientela presso lo stabilimento balneare esistente in loc. Quagliodromo rende discutibile l'occupazione di suolo pubblico a scapito della fruizione pubblica dell'arenile. Ciò detto l'osservante, supportato anche dagli esiti di un sondaggio (allegato all'osservazione) condotto su 351 bagnanti, propone quanto segue:

1. prevedere all'art. 63 delle NTA del RU, la messa in sicurezza e l'allargamento della carreggiata stradale parallela alla spiaggia, in coerenza anche con la fascia a verde prevista dallo stesso RU tra gli insediamenti produttivi e le aree confinanti;
2. segnala l'opportunità di rivalutare la posizione del porticciolo della Chiusa al fine di garantire la fruibilità della spiaggia confinante da parte di tutta la popolazione;
3. introdurre all'art. 73 delle NTA del RU (riferito alle sottozone D13.1 - *aree e attrezzature per la balneazione*) "*una postilla che ponga la presenza di attività di servizio alla balneazione a condizione che sia effettivamente presente almeno il 60% di clientela nel periodo di piena stagione (settimana di Ferragosto)...*" .

Proposta di controdeduzione:
Per quanto attiene la proposta di cui al punto 1 dell'osservazione si condivide la necessità di manutenzione e di adeguamento della viabilità in questione; si rileva tuttavia che quanto proposto in merito agli obblighi convenzionali da porre a carico del soggetto gestore degli impianti siderurgici (di cui all'art. 63 delle NTA del RU riferito alle sottozone D2-impianti industriali di espansione) è nella sostanza già contemplato nella disciplina del RU relativa agli ambiti della grande industria, di cui agli artt. 62 e 63 delle NTA, così come riformulati ed integrati a seguito dell'*osservazione d'ufficio* (n. 179) e della Soc. Lucchini (n.192), a cui si rinvia, e che, ad ulteriore specificazione, si propone comunque di integrare (limitatamente all'art. 62) come di seguito indicato (il testo di seguito riportato è integrato con i correttivi conseguenti alla presente osservazione e alle osservazioni n. 179 e 192, in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 62 – D1 impianti industriali saturi
... Omissis...

Il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" sarà accompagnato da uno schema di convenzione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale unitamente al suddetto piano, con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti:
.. *Omissis*..
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, **reperibili d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali o, in alternativa, da monetizzare sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali;** nonché a realizzare eventuali ulteriori opere di urbanizzazione funzionalmente connesse **o poste in prossimità** degli ~~agli~~ ambiti industriali (quali ad esempio sistemazioni viabilistiche); potranno concorrere al soddisfacimento degli standard pubblici le aree sopra menzionate necessarie alla realizzazione della SS 398 o da riconvertire ad altre funzioni, nonché le aree destinate alla realizzazione di fasce di filtro a verde.

Per quanto riguarda invece i punti 2 e 3 dell'osservazione si propone di non accogliere le proposte avanzate per le seguenti motivazioni.

2. la scelta localizzativa del complesso integrato della nautica, e quindi anche del polo della cantieristica della Chiusa (zona D14.2a), è scaturita da un articolato e argomentato processo valutativo (che ha preso in considerazione opzioni localizzative alternative), peraltro condiviso da Regione/Provincia/Autorità Portuale in sede di definizione dell'accordo di pianificazione ex art. 21 LR 1/2005, con cui è stata approvata la variante anticipatrice del RU relativa alla *portualità - distretto della nautica-riassetto delle aree industriali e infrastrutture connesse*, e non si ravvisano motivazioni valide per rivedere tali scelte (peraltro a suo tempo sottoposte al confronto della comunità locale nell'ambito del processo della *valutazione integrata degli effetti ambientali*);
3. quanto proposto dall'osservante contrasta con i principi di libero esercizio e gestione dell'impresa economica e in ogni caso la limitazione indicata non risulterebbe concretamente gestibile e controllabile.

N. **76**

n. prot. **21685** del **21.09.2012**
Richiedente: **Cillerai Mauro**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Cillerai Mauro**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale. D5.9: ambito produttivo SOL

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di direttore dello stabilimento industriale S.O.L. di Piombino propone una diversa formulazione della disciplina normativa del RU adottato relativa all'ambito produttivo SOL (art. 66- D5.9), con riferimento ai seguenti contenuti e motivazioni:
a) estensione superfici su cui calcolare il rapporto di edificabilità e incremento del rapporto di edificabilità:considerato che nell'area storica dell'insediamento produttivo SOL è stato quasi raggiunto il rapporto di copertura del 50% e che le aree libere sono costituite da strade e piazzali inutilizzabili ai fini edificatori, visto inoltre che la soc. SOL ha acquisito di recente l'area contigua denominata "ex Volpi", l'osservante richiede di poter incrementare il rapporto di copertura dal 50% al 70% con riferimento all'intero ambito produttivo SOL (così come identificato nel RU);
b) necessità di rimuovere il vincolo in altezza (per giustificati motivi tecnici) su tutto l'ambito produttivo SOL:
l'osservante richiede di esplicitare che le eventuali deroghe consentite dal RU ai limiti di altezza siano ammissibili in tutto lo stabilimento produttivo SOL, ivi compresa l'area ex Volpi; a tal fine propone di eliminare in norma (al secondo paragrafo) l'aggettivo *"esistente"* nella definizione di stabilimento produttivo;
c) interventi di miglioramento dell'immagine visiva dello stabilimento:l'osservante fa presente che gli interventi finalizzati al miglioramento dell'aspetto visivo dello stabilimento, puntualmente indicati dal RU adottato, dovranno essere, oltre che tecnicamente possibili, proporzionati dal punto di vista economico all'entità degli investimenti che l'azienda potrà stanziare nel tempo per attuare potenziamenti della capacità produttiva; l'osservante contesta pertanto che il RU preveda fin d'ora, nel dettaglio, gli interventi di miglioramento a carico dell'azienda indipendentemente dal piano degli investimenti futuri della stessa. L'osservante richiede inoltre che gli interventi minori di ristrutturazione e adeguamento impiantistico, nonché gli interventi a carattere manutentivo non siano subordinati all'esborso di oneri aggiuntivi da parte dell'azienda.
d) complesso "ex Volpi": l'osservante fa presente che il complesso edilizio denominato "ex Volpi" è stato acquisito dall'azienda SOL al fine di disporre di ulteriori aree su cui realizzare significativi sviluppi impiantistici (non disponendo di altre aree); detto complesso viene attualmente utilizzato come magazzino e a tale scopo verrà utilizzato fino ad un eventuale intervento di demolizione, funzionale ai futuri sviluppi impiantistici dell'azienda. In relazione a quanto sopra l'osservante non ritiene possibile destinare come area di filtro e per "spazi pedonali e di relazione" nessuna area di proprietà dell'azienda, come invece previsto dal RU.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente le proposte avanzate dall'osservante, nei termini e per le motivazioni di seguito indicate.
a) estensione superfici su cui calcolare il rapporto di edificabilità e incremento del rapporto di edificabilità:
in considerazione della localizzazione e dell'estensione dello stabilimento produttivo SOL, che non dispone di significativi spazi per lo sviluppo futuro dell'attività produttiva, nonché della connessione funzionale dello stabilimento SOL con il vicino stabilimento siderurgico a ciclo integrale che ne rende impraticabile, almeno in questa fase, la delocalizzazione, si ritiene ammissibile l'incremento del rapporto di copertura dal 50% al 60% che, in ogni caso, sarà applicabile all'intero ambito D5.9 (comprese quindi le aree attualmente occupate dal complesso "ex Volpi"). Si ricorda tuttavia che i nuovi interventi di edificazione e trasformazione dell'area dovranno comunque essere attuati nel rispetto delle regole di protezione e di fattibilità geologica di cui al Titolo II, Capo III delle NTA del RU (tra cui vi è l'obbligo del rispetto delle superfici minime permeabili) e delle regole di tutela ambientale di cui Titolo II, Capo IV delle suddette NTA.
b) necessità di rimuovere il vincolo in altezza (per giustificati motivi tecnici) su tutto l'ambito produttivo SOL:
quanto richiesto dall'osservante è già di fatto contemplato dalla disciplina del RU relativa all'ambito produttivo SOL; in ogni caso, al fine di rendere più esplicito tale principio si propone di accogliere la richiesta di modifica normativa avanzata dall'osservante.
c) interventi di miglioramento dell'immagine visiva dello stabilimento:
pur confermando l'obiettivo affermato dal RU volto al miglioramento della percezione visiva e dell'immagine dello stabilimento SOL, posto all'ingresso della città, anche in considerazione della impraticabilità della delocalizzazione dello stabilimento stesso, si conviene tuttavia con l'osservante sulla necessità di stabilire un principio di proporzionalità tra l'entità degli investimenti futuri dell'azienda e gli interventi di miglioramento prefigurati dal RU, esplicitando inoltre che gli interventi a carattere manutentivo e di modesta entità non sono subordinati all'assunzione di obblighi convenzionali da parte dell'azienda. Si propone pertanto di accogliere parzialmente la richiesta di riformulazione normativa avanzata dall'osservante nei termini sotto indicati
d) complesso "ex Volpi":
anche in considerazione del parziale accoglimento dei punti precedenti dell'osservazione, ed in particolare dell'incremento del rapporto di copertura ammissibile, con conseguenti indubbi vantaggi per l'azienda, si conferma la necessità di prevedere una congrua fascia di filtro, da piantumare adeguatamente in corrispondenza del contiguo esercizio commerciale McDonald's, e la conseguente cessione di tali aree a titolo di standard urbanistici (ex D.M. 1444/68). In relazione all'incremento del rapporto di copertura si ritiene inoltre di poter prevedere ulteriori opere di interesse generale, a carico dell'azienda, quali percorsi pedonali ed arredi funzionali alla fruizione del contiguo parco urbano.
Si propone pertanto di respingere la richiesta avanzata dall'osservante.

Conseguentemente a quanto sopra riportato si propone di modificare l'art. 66 delle NTA del RU, relativamente all'ambito produttivo Sol (D5.9), come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 66 – D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività Artigianali
… Omissis …

D5.9 ambito produttivo S.O.L.
L'ambito, occupato dall'impianto di produzione e stoccaggio di gas tecnici (ossigeno, azoto, argon) della soc. S.O.L., a prevalente servizio del vicino polo industriale siderurgico, è ubicato lungo Viale Unità d'Italia in corrispondenza con l'innesto di Via della Pace. L'ambito produttivo comprende

anche il contiguo complesso edilizio **(noto come "ex FIAT Volpi")**, già utilizzato per funzioni direzionali e di servizio, attualmente dismesso.
Per ~~lo stabilimento~~ **l'ambito** produttivo **S.O.L.** ~~esistente~~ sono ammessi tutti gli interventi volti all'adeguamento impiantistico e funzionale nel rispetto del Rc del ~~50%~~ **60%**; in relazione alla specificità delle lavorazioni, qualora risulti necessario per comprovate esigenze impiantistiche e gestionali, sono ammesse altezze superiori a quelle stabilite in via generale per le sottozone D5.
~~I suddetti~~ **Gli** interventi **edilizi ed impiantistici preordinati allo sviluppo, alla diversificazione ed al potenziamento della produzione dello stabilimento** sono tuttavia subordinati alla definizione di una più generale riqualificazione dell'ambito urbano interessato, volto al miglioramento ed alla ridefinizione dell'immagine complessiva dello stabilimento collocato in posizione strategica e ben visibile all'ingresso della città. Al conseguimento di tale obiettivo concorreranno anche i nuovi impianti ed edifici industriali che dovranno essere connotati dall'impiego di materiali e soluzioni architettoniche innovative.

A tal fine sono previsti i seguenti interventi, da definire contestualmente all'adeguamento/**potenziamento** impiantistico dello stabilimento produttivo esistente:
interventi di *restyling* con utilizzo di soluzioni architettoniche e di arredo innovative ed appropriate al contesto industriale ed urbano (quali quinte ed elementi di schermatura metallica, ecc) al fine di caratterizzare diversamente l'immagine dello stabilimento sul fronte di Viale Unità d'Italia/Via della Pace;
realizzazione di una fascia alberata, ~~di ampiezza pari a 10 ml~~ ad integrazione delle piantumazioni già esistenti, con messa a dimora di essenze ad alto fusto e rapido accrescimento sul fronte del Parco urbano 8 marzo e degli insediamenti residenziali ubicati a monte dello stabilimento,
realizzazione di percorsi pedonali ed arredi funzionali alla fruizione del Parco urbano 8 marzo;
parziale o integrale demolizione del complesso edilizio dismesso **(ex Volpi)**;
nell'intervento di demolizione del complesso edilizio esistente si dovranno prevedere spazi pedonali e di relazione in continuità con il vicino McDonald ed aree a verde, da relazionare con il soprastante Parco 8 marzo anche mediante percorsi pedonali, per una superficie non inferiore a mq. 2.300, così come indicato nella tavola 2 del presente RU; tali aree, che concorrono al soddisfacimento degli standard di cui al DM 1444/68, dovranno **essere** sistemate a cura del soggetto attuatore e cedute gratuitamente al Comune.

I suddetti interventi saranno oggetto di un progetto complessivo e di una specifica convenzione da sottoscrivere con l'A.C. con cui verranno stabiliti tempi e fasi di attuazione degli stessi, **anche in rapporto ed in proporzione all'entità degli investimenti dell'azienda destinati al potenziamento della capacità produttiva.**
Gli interventi a carattere manutentivo, gli interventi minori di adeguamento impiantistico non preordinati al potenziamento della capacità produttiva dell'impianto, quelli necessari al raggiungimento di migliori *performance ambientali*, a soddisfare requisiti di igiene ambientale e sicurezza sui luoghi di lavoro e quelli finalizzati alla riduzione del rischio industriale, sono comunque sempre ammessi indipendentemente dalla sottoscrizione della suddetta convenzione.
In tale ambito è escluso l'insediamento di attività commerciali.

N. **87**

n. prot. **21697** del **21.09.2012**
Richiedente: **Galli Ettore**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Galli Ettore**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Produttivo per la portualità; D.14.3.1: Approdo turistico di Salivoli

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Coop. L'Ormeggio, soggetto gestore del porto turistico di Salivoli, in relazione alle esigenze funzionali e di servizio dell'approdo stesso evidenzia la necessità di prevedere incrementi volumetrici per attività di servizio all'approdo e più precisamente:

- 800 mq., (anziché 600 mq. come previsto dal RU) per realizzare tettoie, in quanto è necessario garantire una superficie maggiore per il rimessaggio delle imbarcazioni in rapporto al numero dei posti barca;
- aumenti volumetrici pari a 2000 mc da utilizzare per l'insediamento di attività produttive di supporto, quali locali di deposito, officine nautiche, attività sportive, negozi nonché per rendere maggiormente funzionale l'area portuale esistente (sale meeting, ecc.)
- utilizzo del volume residuo pari a 230,35 mc. per l'ampliamento delle strutture esistenti.

L'osservante propone conseguentemente una integrazione della disciplina normativa del RU relativa all'approdo di Salivoli, all'art. 75 delle NTA.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, finalizzata a rendere maggiormente funzionale e competitivo l'approdo di Salivoli, in quanto non contrasta, in termini generali, con le finalità e gli obiettivi di pianificazione assunti dal RU adottato che persegue l'ottimizzazione e l'integrazione funzionale delle infrastrutture diportistiche esistenti e di nuova previsione.
Tuttavia, considerati i caratteri tipologici/insediativi ed i rapporti dimensionali dei fabbricati esistenti nell'area dell'approdo si ritiene opportuno contenere l'incremento volumetrico richiesto ad un massimo di 1530 mc. complessivi, di cui 230 mc da destinare ad adeguamenti funzionali del complesso esistente e 1300 mc. per eventuali nuovi fabbricati. In recepimento a quanto segnalato con l'osservazione n. 307 formulata dalla Regione Toscana (settore porti commerciali, interporti e porti turistici) si procede contestualmente ad individuare l'infrastruttura diportistica di Salivoli come "porto turistico" anziché come "approdo", in coerenza con l'inquadramento del *Masterplan "La rete dei porti toscani"* della Regione Toscana. Si propone pertanto di modificare l'art. 75 delle NTA del RU, limitatamente al porto di Salivoli, come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato):

Art. 75 – D14 nautica
… Omissis...

D14.3.1 ~~Approdo~~ Porto turistico di Salivoli

~~L'Approdo~~ **Il porto** di Salivoli, collocato nel settore occidentale urbano, della capacità di circa 500 posti barca, è stato realizzato alla fine degli '90 in attuazione della Variante al PRG approvata con deliberazione della G.R.T. n. 4551 del 18.12.1995 e del Progetto di Massima, oggi decaduto, approvato dalla Regione Toscana con deliberazione G.R.T. n. 242 del 7.04.1997 ai sensi della L.R. 36/79, e della D.C.R.T. n. 258/1992.

Per ~~l'approdo~~ **il porto** esistente sono ammessi, con intervento diretto:

- eventuali modifiche interne al~~l'approdo~~ **porto** che non incidano sulla configurazione complessiva dello stesso, nel rispetto dei requisiti di sicurezza, funzionalità nonché delle direttive di cui all'Allegato II del Masterplan "La rete dei porti toscani" relative a qualità progettuale, standard a terra e dei servizi, standard nautici e standard ambientali;
- realizzazione di tettoie per il ricovero delle imbarcazioni e per le attività di rimessaggio, di altezza massima pari a 6 mt. e superficie coperta massima di ~~600~~ **800** mq. ~~Tali strutture dovranno comunque uniformarsi e richiamare i caratteri architettonici e formali dei fabbricati destinati ai servizi dell'approdo (verificare se già realizzati con servizio edilizia)~~;
- per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **e di ristrutturazione edilizia r1** di cui agli artt. 20 , ~~e~~ 21 **e 24** del presente RU; **sono inoltre ammessi interventi di ampliamento orizzontale/verticale (am.1) fino ad un massimo di 230 mc. con riferimento all'intero complesso portuale;**
- **realizzazione di nuovi fabbricati da destinare ad attività di servizio e/o commerciali per una volumetria massima di 1300 mc., e altezza massima pari a 6 mt., da localizzare in prossimità del piede della falesia.**

Tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno comunque uniformarsi e richiamare i caratteri architettonici e formali dei fabbricati esistenti, con le differenziazioni conseguenti alle diverse destinazioni funzionali, perseguendo l'obiettivo di un insieme morfologicamente unitario ed organico e ben integrato rispetto alle componenti paesaggistiche che caratterizzano l'ambito.

All'interno del~~l'approdo~~ **porto** sono ammesse tutte le attività di accoglienza, alaggio, rimessaggio, manutenzione delle imbarcazioni, i servizi al diportista, i servizi alla persona nonché le attività commerciali di cui ai punti 3.03 e 3.02.02 dell'art. 17 del presente RU.

Sono fatti salvi gli obblighi assunti nei confronti del Comune dal soggetto attuatore, in forza della convenzione rep. n. 16203 del 20.05.1998 sottoscritta in sede di rilascio della concessione edilizia per la realizzazione dell'approdo, con particolare riferimento alla fruizione collettiva della spiaggia di Salivoli. Gli obblighi di cui alla suddetta convenzione potranno essere trasferiti nell'atto definitivo di concessione demaniale dell'approdo.

N. **106**

n. prot. **21716** del 21**.09.2012**
Richiedente: **Studio tecnico Arzilli Barsotti & associati**

Codice osservazione: **6**
Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.5: Ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di studio tecnico incaricato, avanza una proposta di modifica della disciplina normativa del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 zona D5.5) al fine di consentire ampliamenti della superficie utile dei capannoni esistenti adibiti ad attività produttive (anche mediante orizzontamenti interni o tamponamenti di tettoie e loggiati) e delle abitazioni esistenti a servizio delle suddette attività.
L'osservante evidenzia infatti che molte delle piccole e medie imprese insediate nell'ambito produttivo di San Rocco si sono consolidate nel tempo ed hanno buone prospettive di crescita con conseguente necessità di ulteriori superfici e spazi utili per le attività lavorative e per le esigenze abitative dei nuclei familiari dei gestori; tuttavia tali imprese non hanno la forza economica per investire nella delocalizzazione dell'attività presso l'ambito produttivo di Montegemoli.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto la proposta non contrasta con gli indirizzi pianificatori espressi dal PS d'Area e dal RU per l'ambito produttivo di San Rocco per il quale si persegue l'incremento dell'offerta commerciale e di servizio per la città, pur affermando il principio della progressiva delocalizzazione delle attività produttive di tipo artigianale in ambiti più accessibili. Nel caso di San Rocco si tratta infatti di un ambito produttivo ormai saturo e consolidato nell'ambito del quale è insediato un tessuto produttivo prevalentemente caratterizzato da attività commerciali e di servizio rivolto ad una utenza urbana. Si ritiene pertanto ammissibile consentire, compatibilmente con i caratteri insediativi dell'ambito e senza incrementare significativamente i carichi urbanistici che necessiterebbero di ulteriori dotazioni di standard, limitati ampliamenti ed interventi di adeguamento per le attività esistenti e per le relative abitazioni.
Si evidenzia peraltro che la necessità di adeguamento funzionale delle attività produttive già insediate nell'ambito di San Rocco è stata rappresentata dai soggetti interessati anche con le osservazioni n. 131, 232, 256, 272, 301 che, nella sostanza, si ritengono ugualmente meritevoli di accoglimento per la ragioni suddette.
In esito alle suddette osservazioni, nonché dell'osservazione "d'ufficio" n. 179 , si procede pertanto ad integrare e affinare la disciplina del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 delle NTA) come riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 272, a cui si rinvia.

N. **107**

n. prot. **21717** del **21.09.2012**
Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & associati**

Codice osservazione: **6**
Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.6: ambito industriale, artigianale e commerciale di Montecaselli

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, in qualità di tecnici incaricati, avanzano due distinte richieste:

1. di inserire all'interno degli ambiti a destinazione produttiva artigianale (D5) un lotto di terreno, che nel RU adottato ha destinazione agricola (sottozona E2), ubicato in loc. Montecaselli; la richiesta è motivata dal fatto che la proprietà, titolare di una impresa edile locale, necessita di un nuovo capannone utile all'esercizio dell'attività stessa;
2. in riferimento alla disciplina normativa del RU relativa all'ambito produttivo di Montecaselli (art. 66 D5.6) di non subordinare gli interventi di trasformazione edilizia e nuova edificazione alla redazione di un piano urbanistico attuativo; pur condividendo l'obiettivo espresso dal RU di procedere alla riqualificazione e all'adeguamento dell'ambito artigianale in questione, gli osservanti ritengono che tale obbligo di fatto rischia di bloccare lo sviluppo futuro della attività insediate.

Proposta di controdeduzione:
Per quanto riguarda la richiesta di cui al punto 1 si propone di respingere l'osservazione in quanto contrastante con i principi e gli obiettivi assunti dal PS d'Area e dal RU in merito alla progressiva delocalizzazione delle attività produttive sparse nel territorio aperto in ambiti specificatamente dedicati a tali attività. Nel caso specifico si tratta infatti di area posta in un contesto prevalentemente rurale non idoneo, per morfologia e collocazione, al consolidamento e allo sviluppo di attività produttive.
Per quanto riguarda invece la proposta di cui al punto 2 si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 140 che avanza analoga richiesta.

N. **121**

n. prot. **21733** del **21.09.2012**
Richiedente: **Bastianini Lio**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Bastianini Lio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 9 - Porto e attività produttive;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo della grande industria e del porto.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Produttivo per la Portualità; D14.2.b: complesso integrato della nautica – polo della cantieristica

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante in qualità di legale rappresentate della Coop. la Chiusa di Pontedoro, soggetto che ha presentato richiesta di concessione demaniale ai sensi del DPR 509/1997, per la realizzazione di una struttura dedicata alla nautica da diporto in loc. la Chiusa, in coerenza con i vigenti strumenti di pianificazione comunale/provinciale/regionale, propone alcune modifiche e integrazioni alla disciplina del RU relativa all'ambito denominato *polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2 b)*.In particolare propone quanto segue:

1. al fine di rendere l'intervento più facilmente realizzabile propone di riformulare la disposizione normativa del RU, di cui all'art. 96 delle NTA, secondo cui *"il complesso integrato della nautica non può essere reso funzionante se non sono contestualmente garantite le nuove opere per l'accessibilità (nuova SS 398 e relativi raccordi)"* con la seguente formulazione:*"il complesso integrato della nautica non può essere reso funzionante se non sono contestualmente garantite le nuove opere per l'accessibilità (nuova SS 398 e relativi raccordi),* ***oppure in alternativa (riguardo il solo Polo D14.2.b), se non viene garantita la fattibilità di una nuova viabilità alternativa****";*
2. propone di rettificare le norme del RU relative al complesso integrato della nautica (di cui all'art. 96 delle NTA) tenendo conto che nel frattempo è stato approvato il Piano Guida di cui fa menzione nelle stesse NTA, dando atto pertanto dell'avvenuta approvazione dello stesso e riferendosi ai parametri dimensionali (anche in ordine al numero dei posti barca) da questo indicati.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei termini e per le motivazioni di seguito riportate.
1. Pur confermando che il prolungamento della SS 398 costituisce opera imprescindibile, non solo per garantire adeguata accessibilità e funzionalità al complesso integrato della nautica, ma anche per lo sviluppo del porto industriale-commerciale-passeggeri di Piombino, ed evidenziando inoltre che il primo stralcio funzionale dell'opera risulta finanziato ed in corso di progettazione definitiva, si propone di accogliere la proposta avanzata dall'osservante al fine di non precludere soluzioni viabilistiche alternative che risultino tuttavia compatibili con gli assetti funzionali previsti dal RU. Conseguentemente si propone di integrare l'art. 96 delle NTA del RU, limitatamente al *complesso integrato della nautica*, come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 96 - ambiti di espansione della portualità e della nautica
.. Omissis ...

D14.2 Il complesso integrato della nautica, articolato in polo del diportismo (D14.2.a) e polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b).
Il complesso integrato della nautica non può essere reso funzionante se non sono contestualmente garantite le nuove opere per l'accessibilità (nuova SS 398 e relativi raccordi, **o soluzioni viabilistiche alternative comunque compatibili con gli assetti funzionali ed infrastrutturali definiti dal presente RU**).
In relazione all'entità delle opere da realizzare anche la cantierizzazione delle stesse dovrà essere coordinata con la contestuale realizzazione delle previste connessioni viabilistiche. In sede di attuazione del complesso integrato della nautica il Comune potrà valutare l'opportunità di porre a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle connessioni alla viabilità principale ~~(nuova SS 398)~~.
.. Omissis...

2. Come è noto la disciplina e le previsioni del RU relative al *complesso integrato della nautica* sono state integralmente trasfuse dalla disciplina del previgente PRG, così come innovato dalla variante di anticipazione oggetto dell'accordo di pianificazione dell'aprile 2009, sottoscritto ai sensi dell'art. 21 della L.R. 1/2005. Le modalità di attuazione di tale nuova previsione, contemplavano, e contemplano tuttora, che la redazione dei *piani regolatori portuali* del *polo del diportismo* e del *polo della cantieristica*, fosse preceduta dalla definizione di un complessivo *piano guida*, che in effetti il Comune ha nel frattempo provveduto ad approvare (novembre 2011). Con tale strumento, di livello attuativo è stato quindi definito, con un maggior grado di dettaglio e specificazione, l'assetto funzionale, il dimensionamento e l'articolazione del *complesso integrato della nautica*. Evidentemente il *piano guida* è stato definito ed approvato in coerenza ed in conformità con la strumentazione urbanistica sovraordinata (PS, PRG vigente, ora RU), né diversamente avrebbe potuto essere. Ciò detto non si ritiene pertanto necessario, né opportuno, integrare e specificare la disciplina normativa del RU sulla base delle disposizione del suddetto *piano guida* che resta strumento di livello attuativo "sottordinato" rispetto al RU. Si propone pertanto di respingere la richiesta avanzata dall'osservante.

N. **129**

n. prot. **21743** del **21.09.2012**
Richiedente: **Canessa Piera e Valerio**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Canessa Piera e Valerio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 8 - Riconversione Urbana;
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D 5.12: ambito artigianale e commerciale di Colmata

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti sono proprietari di alcune aree in loc. Asca, attestate sulla S.P. della Principessa, a sud dell'abitato di Fiorentina, che il RU adottato include nell'ambito produttivo D 5.12 (*ambito artigianale e commerciale di Colmata*), su cui erano insediate due distinte attività produttive: l'attività di vendita e deposito materiale edile, denominata "Edilcentro" che è cessata a seguito dell'incendio verificatosi nel luglio 2012, ed un centro di distribuzione gasolio di cui è prevista l'imminente cessazione.
In considerazione della situazione sopra descritta e del degrado che investe l'area l'osservante, al fine di promuovere un intervento di complessivo riordino e riqualificazione, senza dover attendere la definizione del piano urbanistico attuativo previsto dal RU per l'intero ambito produttivo di Colmata, richiede di poter scorporare le aree in questione dal suddetto ambito, pur mantenendo la destinazione produttiva, ed assegnare agli immobili esistenti la categoria d'intervento della sostituzione edilizia.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto l'esclusione delle aree di proprietà dell'osservante dall'ambito produttivo di Colmata, confligge con la scelta operata dal RU di assoggettare l'intero ambito produttivo a progettazione unitaria in relazione alla necessità di definirne complessivamente l'assetto funzionale, il sistema dell'accessibilità nonché le reti di urbanizzazione. L'attuazione indipendente degli interventi edilizi sul lotto in questione potrebbe invece pregiudicare, o comunque condizionare negativamente, la più organica e complessiva organizzazione del comparto produttivo.
Si segnala peraltro che l'amministrazione comunale, in linea con le finalità e con gli obiettivi pianificatori del RU, ha ritenuto di avviare un percorso procedurale teso alla realizzazione di un ambito produttivo ecologicamente attrezzato (APEA), così come definito dall'ordinamento regionale vigente, per l'ambito produttivo di Colmata e che tale scelta presuppone, a maggior ragione, la definizione di una progettazione unitaria e l'individuazione di un unico soggetto gestore.

N. **131**

n. prot. **21745** del **21.09.2012**
Richiedente: **Canessa Valerio e Piera**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Canessa Valerio e Piera**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.5: Ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti sono proprietari di alcuni fabbricati ricadenti nell'ambito produttivo artigianale di San Rocco in cui è insediato un "centro di distribuzione gas", attività in via di dismissione in relazione alle mutate esigenze del mercato. Gli osservanti evidenziano che i fabbricati in questione, per poter essere riconvertiti ad altre tipologie di attività (già ammesse dal RU adottato), necessitano di interventi più incisivi rispetto alla categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia ammessa dal RU, in relazione alle caratteristiche costruttive degli stessi (altezze interne, conformazione planimetrica, ecc.). Richiedono quindi che venga assegnata la categoria della sostituzione edilizia al fine di favorire un complessivo intervento di riconversione funzionale.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione che non contrasta con gli con gli indirizzi pianificatori espressi dal PS d'Area e dal RU per l'ambito produttivo di San Rocco per il quale si persegue l'incremento dell'offerta commerciale e di servizio per la città, pur affermando il principio della progressiva delocalizzazione delle attività produttive di tipo artigianale in ambiti più accessibili.
Nel caso di San Rocco si tratta infatti di un ambito produttivo ormai saturo e consolidato nell'ambito del quale è insediato un tessuto produttivo prevalentemente caratterizzato da attività commerciali e di servizio rivolto verso una utenza urbana. Si ritiene pertanto ammissibile consentire interventi sul P.E.E. che ne favoriscano l'adeguamento funzionale e l'insediamento anche di nuove attività compatibili con le destinazioni ammesse dal RU.
Si evidenzia peraltro che la necessità di adeguamento funzionale delle attività produttive già insediate nell'ambito di San Rocco è stata rappresentata dai soggetti interessati anche con le osservazioni n. 106, 232, 256, 272, 301 che, nella sostanza, si ritengono ugualmente meritevoli di accoglimento per la ragioni suddette.
In esito alle suddette osservazioni, nonché dell'osservazione "d'ufficio" n. 179 , si procede pertanto ad integrare e affinare la disciplina del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 delle NTA) come riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 272, a cui si rinvia.

N. **140**

n. prot. **21755** del **21.09.2012**
Richiedente: **Martini Angiolo**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Martini Angiolo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.6: ambito industriale, artigianale e commerciale di Montecaselli

Sintesi dell'osservazione:
La Soc. Edile Toscana, di cui l'osservante è legale rappresentate, è proprietaria di aree in loc. Montecaselli, ricomprese nel RU in sottozona D5.6 (disciplinata all'art. 66 delle NTA), in cui opera la stessa società. L'osservante contesta la scelta operata dal RU per il suddetto ambito produttivo, subordinando l'attuazione degli interventi di nuova edificazione all'approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata. L'osservante fa presente infatti che trattandosi di ambito in cui già opera una pluralità di attività produttive delle quali solo alcune, tra cui la soc. Edile Toscana, hanno intenzione e possibilità di ampliare o adeguare gli insediamenti esistenti, si preclude di fatto ogni possibilità di dare attuazione ai nuovi interventi a carattere produttivo e, conseguentemente, anche agli interventi di riordino infrastrutturale di cui vi è oggettiva necessità. Propone pertanto di modificare la disciplina del RU di cui all'art. 66 delle NTA stralciando il ricorso al piano attuativo e prescrivendo, per i soli immobili oggetto di intervento di ampliamento o nuova edificazione (da individuare puntualmente con apposite sigle), il titolo abilitativo convenzionato con onere di realizzazione pro-quota delle opere di adeguamento delle urbanizzazioni sulla base di apposito progetto di opera pubblica da redigersi a cura del Comune e a spese dei privati.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere la proposta avanzata dall'osservante, che non contrasta con gli obiettivi di riqualificazione e adeguamento funzionale definiti dal RU per l'ambito produttivo di Montecaselli, per il quale il RU ammette comunque interventi di adeguamento funzionale per le attività insediate, confermando che ogni intervento di nuova edificazione resta comunque subordinato all'assunzione di impegni convenzionali in ordine all'adeguamento delle dotazioni infrastrutturali ed urbane necessarie a riordinare e rendere maggiormente funzionale l'ambito produttivo.
Si propone pertanto di riformulare l'art. 66 delle NTA, relativamente all'ambito produttivo D5.6 di Montecaselli, come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti stralciate):

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

D5.6 ambito industriale, artigianale e commerciale di Montecaselli

Il nucleo produttivo, situato ad ovest di Viale Unità d'Italia si estende a ridosso di Poggio Presepio includendo anche l'area asservita a deposito dell'azienda locale di trasporto pubblico (zona F5).
Si prevede il riordino ed il consolidamento dell'insediamento che necessita di interventi di adeguamento delle urbanizzazioni (viabilità di servizio, parcheggi, rete idrica e fognaria). A tal fine gli interventi preordinati all'ampliamento delle attività esistenti e all'insediamento di nuove attività **(ovvero interventi di nuova edificazione ed ampliamento)** sono subordinati alla redazione **di un progetto complessivo di adeguamento delle urbanizzazioni da redigersi a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori a cui farà carico altresì la realizzazione, in quota parte, delle suddette opere e la cessione gratuita delle relative aree ove necessario.** ~~di un piano urbanistico attuativo, di iniziativa privata o pubblica,~~ ~~con il quale si dovranno distinguere i lotti edificabili a fini produttivi artigianali commerciali dalle aree da destinare all'adeguamento delle urbanizzazioni.~~ **A tal fine gli operatori privati dovranno sottoscrivere, prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi,**
specifica convenzione con il Comune. E' comunque sempre ammessa la redazione di piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.
Per gli edifici esistenti inclusi nell'ambito artigianale sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia (s).
~~In assenza di piano attuativo per gli edifici esistenti sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia nonché tutti gli interventi tesi a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.~~
In tale ambito la funzione commerciale è ammessa limitatamente alle seguenti tipologie:

- commercio all'ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (limitatamente alle media strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall'attività manifatturiera/artigianale insediata.

N. **174**

n. prot. **21817** del **21.09.2012**
Richiedente: **Rossi Lauro**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Rossi Lauro**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.5: Ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Sintesi dell'osservazione:
L' osservante, proprietario di un capannone artigianale nell'ambito produttivo di San Rocco in cui è insediata la sua attività (officina meccanica), richiede che nella disciplina del RU relativa al suddetto ambito produttivo sia ammessa una deroga al rapporto tra superficie pavimentata e superficie drenante. La richiesta è motivata dal fatto che tutta la zona di San Rocco è servita da un sistema di allontanamento delle acque meteoriche pubblico e che tale deroga consentirebbe all'osservante di realizzare una tettoia a copertura di materiali ed utensili relativi all'attività produttiva, stoccati all'aperto nella corte di pertinenza.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto in contrasto con l'ordinamento regionale vigente e nello specifico con l'art. 16 del DPGR n. 2/R 2007 (attuativo dell'art. 37 L.R. 1/2005) che stabilisce la percentuale minima (pari al 25%) di superficie permeabile da garantire nella realizzazione dei nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento della superficie coperta. Lo spirito della norma è infatti quello di andare comunque nella direzione di un contenimento del volume delle acque canalizzate verso i ricettori finali, sia naturali che fognari.
Prendendo spunto dall'osservazione in esame si propone tuttavia di rettificare ed integrare, in modo più aderente alla norma regionale (DPGR n. 2R/2007), l'art. 44 delle NTA del RU, al paragrafo "impermeabilizzazione dei suoli e contenimento delle acque meteoriche", come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 44 - Prescrizioni geologico tecniche relative all'uso dei suoli, del reticolo idraulico, del prelievo idrico dal sottosuolo per la prevenzione dal dissesto idrogeologico, dagli allagamenti e per l'equilibrio idrogeologico e costiero
... Omissis...

Impermeabilizzazione dei Suoli e Contenimento delle Acque Meteoriche
Al fine di contenere l'impermeabilizzazione dei suoli e i suoi effetti valgono le seguenti prescrizioni:
- la realizzazione di nuovi edifici **e gli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento della superficie coperta devono** ~~deve~~ garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria di pertinenza ~~del nuovo edificio calcolata in base al rapporto di copertura stabilito dalla pianificazione vigente per la specifica zona interessata;~~

- per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni **fuori terra o interrate** che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- **salvo che per motivi di sicurezza, igienico-sanitari, statici o di tutela dei beni culturali e paesaggistici,** i nuovi spazi pubblici, e **quelli** privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, **devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque.** ~~e tutte~~ **Tutte** le zone potenzialmente interessate dalla presenza/movimentazione/sversamento di sostanze inquinanti dovranno essere impermeabilizzate e dotate di un sistema di fognatura integrato con sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia, dimensionate per eventi con tempo di ritorno trentennale (Tr30) e tempo di scroscio pari a 30 minuti;
- il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno o ad erosione superficiale.
…. Omissis...

N. **181**

n. prot. **21958** del **24.09.2012**
Richiedente: **Cipollini Walter**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Cipollini Walter**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 8/9 - Riconversione urbana/Porto e attività produttive;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.11: ambito industriale, artigianale e commerciale del Gagno; Produttivo per la portualità; D14.4.1: punto ormeggio Terre Rosse

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di presidente della Società C.P.C. s.r.l., soggetto gestore del punto d'ormeggio Terre Rosse, avanza una proposta di revisione della disciplina del RU relativa al suddetto punto d'ormeggio e all'ambito produttivo del Gagno (sottozona D5.11), in relazione alle prospettive di potenziamento dello stesso punto d'ormeggio ed alle possibili sinergie attivabili con il contiguo ambito produttivo, per il quale il RU già prevede l'insediamento di nuove attività legate alle filiera della nautica. In particolare l'osservante propone di accorpare gli ambiti D5.11 (ambito produttivo del Gagno) e D 14.4.1 (punto d'ormeggio Terre Rosse), mantenendo nella sostanza le previsioni del RU adottato, prevedendo la stesura di un unico piano attuativo unitario al fine di conseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificazione della zona del Gagno con insediamento di nuove attività legate alla filiera nautica (che si renderebbe possibile in relazione al potenziamento del punto d'ormeggio)
- maggiore dotazione di servizi dell'ormeggio Terre Rosse, per il quale viene richiesto il potenziamento fino a 230 nuovi posti barca da collocare in riva destra del fosso Cagliana mediante la realizzazione di una nuova darsena e la risagomatura del corso d'acqua;
- realizzazione, a carico del soggetto proponente, del nuovo ponte ferroviario e carrabile posto alla foce del Cornia vecchio e del fosso Cagliana (portando la luce libera dai circa 3 ml attuali ai 4.5 ml previsti e rendendo quindi possibile l'accesso a natanti di dimensioni maggiori).

Conseguentemente viene proposta una nuova formulazione dell'art.75 delle NTA del RU relativamente al punto d'ormeggio Terre Rosse (D14.4.1).

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto non contrastante con gli obiettivi di riqualificazione e riconversione funzionale stabiliti dal PS d'Area per l'UTOE 8 e per il punto d'ormeggio in questione che costituisce uno dei primi interventi di riconversione funzionale e di riordino insediativo, realizzato in attuazione del previgente PRG, in aree precedentemente destinate agli usi industriali.
Si evidenzia inoltre che il RU adottato, così come innovato con la variante di anticipazione del 2009 relativa ai temi della "*portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse*", già prefigura e contempla le possibili sinergie attivabili tra il punto d'ormeggio delle Terre Rosse, di cui è comunque previsto l'adeguamento funzionale, ed il contiguo ambito produttivo del Gagno in relazione alle evidenti connessioni funzionali tra i due ambiti.

Tuttavia si evidenzia, come peraltro si può desumere dall'osservazione n. 307 avanzata dalla Regione Toscana alla quale si rinvia, che il potenziamento del punto d'ormeggio mediante la realizzazione di darsene interne presuppone l'attivazione di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 47 bis, comma 3 della L.R. 1/2005 e dell'art. 9 della disciplina del *master plan dei porti* della Regione Toscana, in relazione alla trasformazione del punto d'ormeggio in approdo turistico.
Pertanto l'efficacia di dette previsioni urbanistiche, se pure limitatamente alla realizzazione di darsene interne destinate al diportismo nautico, rimane subordinata all'attivazione e alla conclusione di specifico accordo di pianificazione, nonché a tutte le verifiche e valutazioni di ordine ambientale previste dall'ordinamento vigente e dalla specifica disciplina del RU (art. 10 delle NTA e Titolo II Capo IV delle NTA).
Conseguentemente si procede ad integrare e modificare la disciplina normativa del RU relativa al punto d'ormeggio delle Terre Rosse (art. 75 NTA) e dell'ambito produttivo D5.11 del Gagno (art. 95 NTA) come di seguito riportato, mantenendo tuttavia distinta la relativa disciplina in coerenza con la struttura e l'articolazione normativa del RU, al fine di:

- esplicitare ulteriormente le interazioni funzionali tra i due ambiti, ammettendo l'attuazione degli interventi previsti mediante distinti piani attuativi, in tal caso preceduti dalla definizione di un complessivo *Masterplan* da estendere all'intero ambito territoriale interessato, o in alternativa mediante un unico piano attuativo previa intesa dei soggetti attuatori;
- consentire la realizzazione di darsene interne, oltreché per le esigenze funzionali ed operative delle imprese da insediare nell'ambito produttivo del Gagno, come già previsto dal RU, anche in funzione dell'ulteriore potenziamento del ricettività del punto d'ormeggio.
  (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato)

Art. 75 – nautica

…Omissis...

D14.4.1 Punto d'ormeggio Terre Rosse

Lungo il fosso Cornia Vecchia, in loc. Terre Rosse é presente un ormeggio di notevoli dimensioni (circa 680 posti barca) che è stato oggetto di recenti interventi di adeguamento funzionale ed infrastrutturazione, realizzati sulla base di un piano urbanistico attuativo oggi decaduto (PdR approvato con deliberazione C.C. n. 91/1999).
Sono ammissibili interventi di adeguamento dei servizi esistenti, entro il limite massimo di 2.600 mq. di slp **complessivi**, e di risagomatura dei corsi d'acqua, **anche funzionali al potenziamento del punto d'ormeggio,** con possibilità di installazione di pontili galleggianti, nei limiti e con le soluzioni tecniche compatibili con la sicurezza idraulica.
In considerazione delle possibili integrazioni funzionali tra il punto d'ormeggio, il contiguo ambito produttivo del Gagno (D5.11) disciplinato all'art. 95 delle presenti norme ed il polo della cantieristica, dei servizi e delle attività ittiche (D14.2.b), disciplinato all'art. 96 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di darsene interne lungo l'asta del fosso, **funzionali al potenziamento del punto d'ormeggio e/o alle esigenze delle imprese insediate nel suddetto ambito produttivo**.
~~I suddetti~~ **Gli** interventi **previsti** sono ~~tuttavia~~ subordinati alla definizione di un nuovo piano urbanistico attuativo che potrà estendersi all'intero ambito **del punto d'ormeggio** o in alternativa essere circoscritto a ciascuno dei sub-ambiti assegnati ai diversi soggetti gestori **dello stesso. Qualora gli interventi di potenziamento del punto d'ormeggio interessino le aree del contiguo ambito produttivo del Gagno, il piano attuativo sarà comunque accompagnato dalla elaborazione di un complessivo *masterplan*, ovvero di una progettazione unitaria non di dettaglio, che dovrà definire le modalità di accesso veicolare, la configurazione di massima e l'assetto funzionale degli ambiti interessati, previa intesa dei soggetti attuatori.**
In relazione alle reciproche interazioni funzionali ed alla natura degli interventi proposti, potrà in ogni caso essere presentato un unico piano attuativo esteso, oltrechè all'ambito del

punto d'ormeggio (sottozona D14.1) anche al contiguo ambito produttivo del Gagno (sottozona D5.11), previa intesa dei soggetti attuatori.
Il piano attuativo dovrà comunque essere corredato delle specifiche valutazioni ambientali previste dall'art. 10 delle presenti norme, in base alle quali sarà valutata la sostenibilità dei nuovi carichi insediativi previsti in termini di posti barca.
L'efficacia delle previsioni del piano attuativo in ordine alla realizzazione di eventuali darsene interne a servizio del punto d'ormeggio è comunque subordinata all'attivazione e alla conclusione di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 della L.R. 1/2005.
In assenza di piano attuativo sono ammissibili, per il patrimonio edilizio e le infrastrutture esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di ristrutturazione edilizia r1, e comunque tutti gli interventi diretti a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Art. 95 - Interventi della riqualificazione e della crescita produttiva
D.5.11 ambito industriale, artigianale e commerciale del Gagno
In località Gagno, nelle aree comprese tra l'ampia curva formata dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma-Piombino ed il fosso Cagliana, è individuato un comparto destinato alle piccole imprese industriali, artigianali e commerciali la cui accessibilità sarà garantita dall'esistente strada delle Terre Rosse e dalla prevista connessione con la SS 398 in corrispondenza del Capezzuolo.
L'attuazione del comparto è soggetta a strumento urbanistico attuativo, fatta eccezione per il lotto intercluso posto a nord dell'ambito, identificato con la sigla D5.11a nelle tavole di RU, che risulta già accessibile dalla viabilità esistente e la cui attuazione è pertanto ammissibile con intervento diretto, nel rispetto degli indici e dei criteri urbanistici stabiliti per l'intero comparto. Per tale lotto, in sede di attuazione dell'intervento, dovranno comunque essere definiti i criteri di fattibilità geologica e idraulica riferendosi alla classi di pericolosità individuate negli elaborati del presente RU.
All'interno dell'ambito è presente un'attività industriale esistente (Minerali Industriali), per la quale, in relazione alla natura dei processi produttivi e agli impatti prodotti, si prevede la delocalizzazione negli ambiti industriali D2, e prioritariamente nelle aree comprese tra la strada della Base Geodetica e lo stabilimento Dalmine.
Pertanto fino a che non si determineranno le condizioni per la delocalizzazione degli impianti esistenti, e indipendentemente dall'approvazione del piano urbanistico attuativo, saranno ammessi esclusivamente interventi a carattere manutentivo, finalizzati al miglioramento delle prestazioni ambientali del ciclo produttivo e all'innalzamento dei livelli di sicurezza sui luoghi di lavoro.
Sono quindi esclusi interventi finalizzati al potenziamento o alla diversificazione del ciclo produttivo.
Sono invece ammessi in ogni tempo interventi di demolizione degli impianti esistenti e di ripristino ambientale.
Per il nuovo ambito produttivo, in relazione alle possibili connessioni funzionali con il contiguo punto d'ormeggio delle Terre Rosse (di cui al precedente art. 75), con il polo nautico della Chiusa ed il porto commerciale (di cui al successivo articolo 96), è previsto l'insediamento di attività artigianali e commerciali preferibilmente connesse alla filiera produttiva nautica-cantieristica ed alla logistica. In relazione a tale obiettivo si potranno realizzare anche darsene interne collegate al fosso Cagliana, funzionali alle esigenze delle attività da insediare **nonché al potenziamento del punto d'ormeggio**. **La realizzazione di eventuali darsene interne a servizio del punto d'ormeggio è comunque subordinata all'attivazione e alla conclusione di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 della L.R. 1/2005.**
In relazione alle interazioni funzionali tra i due ambiti è ammissibile la presentazione di un unico piano attuativo, previa intesa tra i soggetti attuatori, così come meglio disciplinato al precedente art. 75 delle presenti norme.

In tale ambito la funzione commerciale è pertanto limitata alle seguenti tipologie:

- commercio all’ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (limitatamente alle media strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio di prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all’ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio al dettaglio di merci direttamente prodotte dall’attività manifatturiera/artigianale insediata.

…Omissis…

N. **192**

n. prot. **21971 del 24.09.2012**
Richiedente: **Soc. Lucchini**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Chindemi Francesco**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 8/9 - Riconversione urbana/Porto e attività produttive;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo della grande industria e del porto.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D1/D2: Impianti industriali saturi/impianti industriali di espansione

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Soc. Lucchini S.p.A., formula una serie di rilievi critici e di conseguenti richieste di modifica in merito alla disciplina del RU relativa alle aree destinate alla grande industria, sia per quanto attiene le disposizioni normative delle sottozone D1 e D2, sia per quanto attiene le perimetrazioni di zona.
L'osservazione, articolata in 7 diversi punti di seguito sintetizzati, si fonda su considerazioni preliminari di ordine generale tese a contestare la legittimità e la coerenza delle scelte di pianificazione operate dal Comune, a partire dalla Variante Generale al PRG del 1994, per effetto delle quali sono state progressivamente "erose" le aree a destinazione industriale introducendo al contempo il principio della "progressiva delocalizzazione" degli ambiti produttivi dalle sottozone D1 (ambiti industriali saturi) alle sottozone D2 (ambiti industriali di espansione).
L'osservante ritiene che tali scelte pianificatorie, viziate da carenza di motivazione, si configurino come una illegittima ingerenza dell'ente nella gestione aziendale.
Nello specifico vengono formulate le seguenti osservazioni e richieste di modifica in riferimento alle previsioni del RU adottato.

1. In continuità con quanto osservato a seguito dell'adozione del P.S. d'Area, l'osservante ritiene necessaria una riduzione delle aree identificate come sottozona E5 (aree umide e palustri) collocate tra la fascia costiera e lo stabilimento industriale ed il contestuale ampliamento della sottozona D2 con essa confinante, per tutta la sua lunghezza parallelamente alla linea di costa fino a 150 mt. da questa, salvaguardando gli ambiti naturalistici di pregio ivi insediati, così come indicato nella tavola prodotta a corredo dell'osservazione.
2. In continuità con quanto osservato a seguito dell'adozione del P.S. d'Area, l'osservante ritiene necessaria una riduzione delle aree identificate come sottozona F6 (aree attrezzate per la raccolta e lo smaltimento rifiuti), destinata ad accogliere il polo trattamento rifiuti comprensoriale, ed il contestuale ampliamento della sottozona D2 con essa confinante, così come indicato nella tavola prodotta a corredo dell'osservazione. La richiesta è motivata dal fatto che la parte terminale (margine sud) della sottozona F6, per la quale si richiede la destinazione D2, è stata infrastrutturata ed urbanizzata dall'azienda ed è utilizzata come deposito temporaneo del prodotto finito in attesa di spedizione, in quanto prossima al nodo ferroviario di uscita sulla rete nazionale.
3. Si contesta l'ampliamento, operato dal RU, della fascia alberata con funzione di filtro prevista tra lo stabilimento industriale e l'abitato del Cotone che si sovrappone ad ambiti operativi dell'azienda (corrispondenti agli impianti dei Vigili del fuoco e di vigilanza di stabilimento)

che, ad avviso dell'osservante, svolgono comunque una funzione di filtro; se ne propone quindi la riduzione, come indicato nella tavola prodotta a corredo dell'osservazione, al fine di mantenere gli edifici che ospitano le funzioni suddette.

4. Si contesta l'ampliamento, operato dal RU, della fascia alberata con funzione di filtro prevista tra lo stabilimento industriale e l'abitato del Cotone che si sovrappone ad ambiti operativi dell'azienda (nello specifico con i serbatoi di accumulo ossigeno, gli impianti relativi ad altri fluidi di servizio e relative reti ed impianti di distribuzione, nonché con la viabilità principale di stabilimento); l'osservante propone quindi, la riduzione di tale fascia alberata come indicato nella tavola prodotta a corredo dell'osservazione, al fine di mantenere in efficienza le strutture esistenti e la viabilità interna dello stabilimento.
5. Si contesta la previsione di ampliamento della sede stradale di Via Portovecchio che, se pure condivisibile in linea generale, confligge con il ciclo di funzionamento industriale; tale previsione infatti presuppone l'esproprio (come indicato nel Dossier E- ambito PM05 del RU) e la conseguente demolizione degli impianti operativi interessati dall'ampliamento della sede stradale (nello specifico pertinenze impiantistiche Acciaieria e del reparto Servizi ausiliari fondamentali per l'esercizio delle attività siderurgiche); l'osservante propone quindi la riduzione dell'ambito di ampliamento della viabilità in questione verso lo stabilimento industriale escludendo il ricorso a procedure espropriative e verificando invece in loco gli effettivi spazi necessari ove disponibili.
6. L'osservante si riferisce al Dossier E- ambito PM11 del RU dove sono indicate le aree soggette ad esproprio finalizzate alla ridefinizione della fascia di contatto fra lo stabilimento siderurgico e il quartiere Cotone in corrispondenza delle zone oggetto di un recente intervento di riqualificazione (collina alberata). L'osservante evidenzia come l'esproprio, pur non interessando aree di proprietà Lucchini, interferisce con infrastrutture idrauliche (canali di laminazione acque meteoriche) asservite allo stabilimento; si oppone pertanto a tale previsione, al fine di salvaguardare l'attività industriale in essere, chiedendo una verifica puntuale delle particelle effettivamente interessate dall'esproprio.
7. L'osservante propone alcune modifiche e correttivi alla disciplina normativa del RU relativa alle sottozone D1 (art. 62) e alle sottozone D2 (art. 63), puntualmente riportate nel testo dell'osservazione, volte nella sostanza a:
   - rendere più flessibile negli ambiti D1 l'attuazione degli interventi necessari al mantenimento in efficienza dello stabilimento (anche in termini di adeguamenti impiantistici) nelle more della definizione del nuovo *piano di consolidamento e riassetto industriale*;
   - introdurre alcuni correttivi in ordine alle modalità di recupero degli impianti industriali dismessi di interesse storico-documentale ed alle modalità di coinvolgimento dell'azienda in tali operazioni;
   - rendere flessibile l'attuazione degli interventi previsti dal *piano di consolidamento e riassetto industriale*, in quanto la programmazione dei cicli produttivi richiede adeguata elasticità, assegnando al contempo allo stesso piano valore di titolo edificatorio per tutti gli interventi in esso indicati;
   - non assoggettare gli interventi impiantistici ed infrastrutturali da attuarsi negli ambiti D2 alle stesse condizioni previste per gli ambiti D1, limitando ai soli impianti "dell'area a caldo" da rilocalizzare in zona D2 la preventiva sottoscrizione della convenzione prevista dalla disciplina del RU, proponendo al contempo altri correttivi in ordine alle valutazioni di natura ambientale dei nuovi interventi impiantistici.

Proposta di controdeduzione:

L'osservante ripropone, come già fatto in occasione dell'adozione del P.S. D'Area approvato nel 2007 e poi della variante anticipatrice al RU relativa a "*portualità, distretto della nautica, riassetto delle aree industriali e infrastrutture connesse"* approvata nel 2009 a seguito della definizione di specifico accordo di pianificazione ex art. 21 L.R. 1/2005, considerazioni e rilievi critici in ordine

alle scelte di pianificazione compiute dal Comune a partire dal 1994 (adozione della *Variante Generale*) ritenute incoerenti, illegittime e penalizzanti per lo stabilimento siderurgico a ciclo integrale.
In ordine a tali considerazioni si è replicato in sede di controdeduzione alle osservazioni al P.S. d'Area (si veda in merito oss. n. 215 prot. 29434 e relativa controdeduzione), a cui pertanto si rinvia, ritenendo di non dover reiterare argomentazioni già ampiamente trattate e confermando pertanto le motivazioni espresse in quella sede a sostegno delle scelte di pianificazione compiute dal Comune in ordine alla "rilettura" del rapporto tra il tessuto urbano e gli stabilimenti industriali ed alla razionalizzazione del suolo occupato da questi ultimi.
Al fine di esaminare e controdedurre nel merito alle singole richieste di modifica avanzate dall'osservante, occorre tuttavia ricordare che il P.S. D'Area riconosce ed assegna un ruolo strategico e determinante alla permanenza ed al consolidamento del polo industriale siderurgico di Piombino, perseguendo al contempo obiettivi di contenimento e mitigazione delle problematiche di ordine ambientale, di riqualificazione urbanistica degli ambiti urbani contigui allo stabilimento industriale e di un più razionale utilizzo dell'enorme estensione di spazio (oltre 600 ettari) a disposizione della grande industria anche a favore dello sviluppo di altre attività e funzioni, in coerenza con i principi sanciti dalla L.R. 1/2005 (*norme per il governo del territorio*).
Le scelte operate dal RU, che nella sostanza conferma la disciplina e le perimetrazioni degli ambiti destinati alla grande industria già definite in occasione della variante anticipatrice del 2009 sopra richiamata, discendono pertanto da tali obiettivi strategici, nel rispetto delle *invarianti strutturali* individuate dallo stesso PS per le UTOE 8 e 9.
Occorre inoltre rimarcare, come peraltro è stato esplicitato nella relazione generale di corredo al RU, che rispetto alla fase in cui sono maturate le scelte urbanistiche compiute in sede adozione/approvazione dalla Variante anticipatrice 2008/2009 in ordine al riassetto delle aree industriali (concomitante alla definizione del nuovo piano industriale del gruppo Severstal-Lucchini, poi decaduto in relazione alle note vicende), la fase di elaborazione e successiva adozione del RU ha coinciso con un lungo periodo di incertezza (che si protrae tutt'oggi) sulle prospettive del polo siderurgico a ciclo integrale e sulla conseguente assenza di qualunque nuova pianificazione di investimento.
Pertanto, al fine di valutare più compiutamente le scelte localizzative e gli assetti territoriali conseguenti ai futuri (auspicabili) piani di investimento industriale, ed al contempo perseguire gli obiettivi di razionalizzazione dell'occupazione del suolo e di compatibilizzazione ambientale dello stabilimento assunti dagli strumenti urbanistici comunali, si è ritenuto necessario, nella disciplina normativa del RU relativa alle sottozone D1 e D2, demandare alla fase di definizione di un nuovo *piano di consolidamento e riassetto industriale* anche la definizione degli assetti logistici e funzionali dello stabilimento, contestualmente all'individuazione degli eventuali nuovi interventi impiantistici volti allo sviluppo e/o alla diversificazione produttiva dello stabilimento stesso.
Per tale ragione il nuovo *piano di consolidamento e riassetto industriale* dovrà assumere anche valore di **piano urbanistico attuativo** sotto il profilo urbanistico, e pertanto ogni nuovo intervento impiantistico che sia preordinato all'incremento o alla diversificazione della capacità produttiva, e dunque abbia rilevanza ambientale anche in termini di occupazione di suolo, è subordinato alla definizione di tale strumento; restano in ogni caso sempre ammessi, indipendentemente dall'approvazione di tale strumento, gli interventi volti al rispetto della normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, alla riduzione del rischio industriale, al perseguimento di migliori standard ambientali, ecc.
Nel confermare gli obiettivi di fondo e l'impianto normativo della disciplina del RU per le sottozone D1 e D2, così come ulteriormente rivisto ed affinato con l'*osservazione d'ufficio* (n. 179) con cui si è proceduto ad esplicitare meglio le modalità attuative degli interventi in detti ambiti industriali, si ritengono tuttavia condivisibili e quindi accoglibili, in quanto non contrastanti con l'impostazione sopra richiamata, i correttivi normativi proposti dall'osservante volti a consentire, fino alla definizione del nuovo *piano di consolidamento e riassetto industriale* ed alla sottoscrizione della relativa convenzione, tutti gli interventi necessari al mantenimento in efficienza dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale.

Ciò premesso si controdeduce di seguito alle specifiche proposte di modifica avanzate dall'osservante.

1. Si propone di respingere la richiesta di riduzione delle sottozone E5 (aree umide a palustri) lungo la fascia costiera ricompresa nell'UTOE 9, ed il contestuale ampliamento della sottozona D2 (impianti industriali di espansione) con essa confinante, in quanto contrastante con le scelte operate dal P.S. D'Area, a cui il RU adottato si deve conformare, che individua tali aree come *invarianti strutturali* soggette a tutela e conservazione.
2. Si precisa preliminarmente che la perimetrazione della sottozona F6 (aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e attività assimilate) prevista dal RU adottato, destinata a soddisfare le esigenze di potenziamento dell'impianto di smaltimento e di trattamento dei rifiuti civili e industriali di Ischia di Crociano, deriva da quanto definito in occasione della variante anticipatrice al RU relativa a "*portualità, distretto della nautica, riassetto delle aree industriali e infrastrutture connesse*" approvata nel 2009, che sul punto non era stata oggetto di osservazione da parte della soc. Lucchini. Rimanendo invariate le necessità di ampliamento e potenziamento di detti impianti, come peraltro confermato dalla programmazione regionale le provinciale di settore, si ritiene di confermare tale previsione respingendo pertanto la richiesta avanzata dall'osservante.
3. 4. Per quanto riguarda le richiesta di cui ai punti 3 e 4, in merito alla consistenza ed allo sviluppo lineare della fascia alberata con funzione di filtro, si rileva che, nella sostanza, quanto previsto dal RU corrisponde alle scelte operate con la variante anticipatrice al RU relativa a "*portualità, distretto della nautica, riassetto delle aree industriali e infrastrutture connesse*", approvata nel 2009; si ritiene pertanto di confermare la scelta operata salvo eliminare la fascia alberata in corrispondenza della viabilità interna di stabilimento.
5. Per quanto riguarda il previsto ampliamento della sede stradale di Via Portovecchio, alla luce delle più recenti evoluzioni progettuali relative al prolungamento della SS 398 ed al relativo raccordo con l'area portuale, si ritiene di poter superare tale previsione accogliendo pertanto la richiesta avanzata dall'osservante; eventuali future necessità di adeguamento della strada potranno essere oggetto di specifica variante al RU; si procede conseguentemente a modificare gli elaborati grafici ed il Dossier E del RU (ambito PM05) riconducendo le aree oggetto di ampliamento delle sede stradale alla destinazione industriale (sottozona D1);
6. Per quanto riguarda i rilievi di cui al punto 6 si fa presente, come peraltro già rilevato dallo stesso osservante, che le aree assoggettate ad esproprio risultano di proprietà di altri soggetti e che in sede di procedimento espropriativo verranno pertanto valutate e verificate le eventuali interferenze con le infrastrutture e pertinenze industriali; si propone pertanto di non accogliere la richiesta avanzata dall'osservante;
7. Per quanto riguarda le proposte di modifica alla disciplina normativa del RU relativa alla grande industria, si ritiene di confermare, come già espresso in premessa, gli obiettivi di fondo e l'impianto normativo delle sottozone D1 e D2, così come ulteriormente rivisto con l'osservazione d'ufficio (n. 179) con cui si è proceduto ad affinare e meglio esplicitare le modalità attuative degli interventi in detti ambiti industriali. Si ritengono tuttavia condivisibili e quindi accoglibili, in quanto non contrastanti con l'impostazione del PS e del RU, gli ulteriori correttivi normativi proposti dall'osservante volti a consentire, fino alla definizione del nuovo piano di consolidamento e riassetto industriale ed alla sottoscrizione della relativa convenzione, tutti gli interventi necessari al mantenimento in efficienza dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale. Non si ritengono invece accoglibili le proposte di modifica normativa tese a consentire interventi di adeguamento tecnologico degli impianti collocati nelle sottozone D1, che di fatto ne consoliderebbero la permanenza, nonché le proposte di modifica normativa tese ad attribuire al piano di consolidamento e riassetto industriale valore di "titolo edificatorio" per tutti gli interventi da questo previsti; tanto più qualora il piano contempli comprensibili margini di flessibilità in fase di attuazione degli interventi (come proposto dallo stesso osservante), in quanto contrastante con l'ordinamento regionale vigente in materia di titoli abilitativi edilizi. Così come non si ritengono accoglibili le

proposte di modifica tese a "deresponsabilizzare" l'azienda nelle azioni tese alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio di archeologia industriale.

Si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione modificando le NTA del RU relative alle sottozone D1 e D2 nei termini di seguito indicati (il testo di seguito riportato è integrato anche con i correttivi conseguenti all'osservazione n. 69 e all'osservazione "d'ufficio" n. 179; in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato).

Art. 62 - D1 impianti industriali saturi

L'ambito D1, che si estende ad est del comparto di Città Futura (di cui alla scheda PV n.8) e del quartiere Cotone-Poggetto, comprende impianti industriali facenti parte dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale da contenere e progressivamente trasferire nel soprastante ambito D2, compatibilmente con la logistica dello stabilimento.

Negli ambiti D1 dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale non è ammessa di norma la costruzione di nuovi impianti industriali ed il potenziamento di quelli esistenti, se non a fronte della presentazione da parte del soggetto gestore di un nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" che assumerà, sotto il profilo urbanistico, valenza e contenuto di piano urbanistico attuativo (PA), da assoggettare a Valutazione di cui all'art. 11, comma 2, della L. R. 1/2005 e all'art. 10 delle presenti NTA.

Il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" dovrà comprendere un quadro conoscitivo aggiornato dell'intero stabilimento industriale a ciclo integrale, **interessando pertanto anche gli ambiti di espansione industriale (sottozone D2) di cui al successivo articolo 63,** seguendo l'impostazione del quadro conoscitivo redatto in occasione della variante al previgente PRG avente ad oggetto "*la portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse"*, approvata con deliberazione C.C. n.64 del 15.04.2009 .

In particolare il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale"* dovrà analizzare l'intero stabilimento siderurgico a ciclo integrale individuando spazi ed aree non più necessarie alla gestione del ciclo produttivo e quindi disponibili, in prospettiva, per altre funzioni e dotazioni di tipo urbano.

Qualora siano adeguatamente motivate le ragioni che impediscono diverse localizzazioni negli ambiti di espansione industriale appositamente individuati dal presente RU (sottozone D2), il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" potrà individuare interventi ~~di adeguamento tecnologico,~~ di sostituzione e di integrazione funzionale del ciclo produttivo degli impianti esistenti in ambito D1, che potranno comportare anche nuove costruzioni e dotazioni impiantistiche, con esclusione comunque degli impianti per la produzione del *coke* per i quali si deve perseguire esclusivamente l'obiettivo della delocalizzazione. Per questi ultimi, conseguentemente, non saranno ammessi interventi finalizzati all'incremento della produzione ma saranno comunque consentiti al gestore gli interventi necessari al mantenimento dell'impianto in condizioni di sicurezza ed efficienza, nonché quelli finalizzati all'adeguamento alle migliori tecniche disponibili (BAT) fino al rinnovo dell'Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), nell'ambito della quale verrà verificata la rispondenza dell'impianto agli standard richiesti.

Gli interventi previsti dal nuovo *piano di consolidamento e riassetto industriale*" saranno comunque soggetti al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq con riferimento al perimetro dello stabilimento che ricade all'interno della sottozona D1;
- al nuovo impianto, o all'adeguamento di impianti esistenti, dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- gli interventi proposti non potranno produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali né un aggravio dei prelievi idrici dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità così come definite dall'indagine geologico-tecnica, parte integrante del presente RU;

- conseguentemente ogni nuovo impianto, o adeguamento impiantistico, preordinato all'incremento **o alla diversificazione** della produzione dovrà essere accompagnato dalla contestuale realizzazione di interventi finalizzati al contenimento dei livelli di inquinamento complessivo prodotti dallo stabilimento, nonché alla riduzione dei consumi idrici che saranno individuati nel "*programma di consolidamento e riassetto industriale"* in coerenza con quanto stabilito in sede di AIA;
- gli interventi proposti non potranno produrre un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 all'esterno dello stabilimento industriale; qualora si prefiguri un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001, all'interno dello stabilimento industriale, l'azienda ottempererà agli obblighi previsti nelle normative nazionali e regionali vigenti relativi all'implementazione del sistema di gestione del rischio;
- le aree di stoccaggio delle materie prime e/o degli scarti delle lavorazioni siderurgiche dovranno essere realizzati in strutture coperte, ove tale soluzione tecnologica sia richiesta quale adeguamento alle BAT in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), e adottando comunque soluzioni tali da evitare fenomeni di spolveramento;
- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti, dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto urbano in cui si collocano; a tal fine dovranno essere prodotti specifici elaborati utili a valutare l'inserimento del nuovo intervento nel contesto urbano e territoriale.

Il nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" sarà accompagnato da uno schema di convenzione, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale unitamente al suddetto piano, con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti:

- impegno dell'azienda, conseguente alla realizzazione degli eventuali nuovi impianti, alla dismissione e demolizione di impianti obsoleti localizzati negli ambiti industriali saturi (D1) o in ambiti non più destinati alle attività industriali (ambito portuale, ambito di Città Futura, ambito della Chiusa di Pontedoro, ambito delle aree umide costiere, ecc.) con eventuale rilocalizzazione in zona D2; qualora la dismissione/demolizione degli impianti obsoleti non sia contestuale alla realizzazione del nuovo impianto, in relazione a documentate e adeguate motivazioni prodotte dall'azienda, la stessa indicherà, con uno specifico cronoprogramma, la tempistica prevista per l'attuazione delle dismissioni/delocalizzazioni impiantistiche;
- impegno dell'azienda a realizzare, contestualmente al nuovo impianto, interventi finalizzati al contenimento dei livelli di inquinamento complessivo prodotti dallo stabilimento nonché alla riduzione dei consumi idrici;
- impegno dell'azienda a realizzare ampie fasce di filtro tra lo stabilimento industriale e gli insediamenti esistenti ai margini industriali **nonché rispetto alle aree costiere e fluviali contermini**, così come indicato negli elaborati cartografici del presente RU; tali fasce di filtro dovranno essere adeguatamente piantumate e dotate, qualora necessario, di barriere fonoassorbenti; a tal fine dovranno essere prodotti dall'azienda specifici elaborati progettuali nei quali siano puntualmente indicate le essenze vegetazionali da impiegare, da selezionare in funzione del contesto urbano o territoriale interessato, le eventuali modellazioni del terreno ed i sistemi di irrigazione adottati;
- impegno dell'azienda~~:~~ alla cessione gratuita di aree di proprietà della stessa funzionali alla realizzazione del prolungamento della SS 398 fino al porto, qualora non già acquisite con altre modalità; alla cessione gratuita di aree non più funzionali al ciclo produttivo da riconvertire progressivamente ad altre funzioni ~~(quali ad esempio le aree contigue al comparto di Città Futura)~~; alla retrocessione delle concessioni demaniali intestate all'azienda relative ad aree del demanio marittimo o del demanio bonifica non più destinate dal presente RU agli usi industriali (quali aree portuali attualmente occupate dai carbonili, specchio acqueo della Chiusa destinato al distretto della

nautica, aree per lo stoccaggio ed il trattamento dei rifiuti in impianti pubblici, aree interessate dal prolungamento della SS 398, aree umide costiere ecc.);

- individuazione, **di concerto con il Comune,** degli impianti industriali dismessi di interesse storico documentale che, compatibilmente con le condizioni di sicurezza ed igienico ambientali, potranno essere conservati in sito od eventualmente rilocalizzati, anche per singole componenti impiantistiche, a cura e spese dell'azienda, nelle aree di Città Futura al fine di creare percorsi tematici di archeologica industriale;
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, **reperibili d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali o, in alternativa, da monetizzare sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali;** nonché a realizzare eventuali ulteriori opere di urbanizzazione funzionalmente connesse **o poste in prossimità degli** ~~agli~~ ambiti industriali (quali ad esempio sistemazioni viabilistiche); potranno concorrere al soddisfacimento degli standard pubblici le aree sopra menzionate necessarie alla realizzazione della SS 398 o da riconvertire ad altre funzioni, nonché le aree destinate alla realizzazione di fasce di filtro a verde.

Per tutti gli impegni assunti dall'azienda si dovranno stabilire in sede di convenzione idonee garanzie con eventuale ricorso a strumenti diversi in ragione della natura degli obblighi assunti (quali polizze fidejussorie, penali, ecc.). L'attuazione degli interventi previsti dal "*piano di consolidamento e riassetto industriale"* è subordinata alla sottoscrizione della suddetta convenzione.

Qualora vengano definiti e sottoscritti tra l'azienda, il Comune e le istituzioni di livello superiore, accordi più generali riguardanti i complessivi programmi di sviluppo industriale e di miglioramento ambientale dello stabilimento siderurgico, che assumano i contenuti e gli obblighi sopra elencati e rivestano natura di atto giuridicamente vincolante, non si renderà necessario procedere alla sottoscrizione della specifica convenzione con il Comune.

In assenza dell'approvazione del nuovo "*piano di riassetto e consolidamento industriale",* **con valenza di piano urbanistico attuativo**, e della stipula della relativa convenzione, per gli impianti e le infrastrutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di demolizione, di manutenzione **tesi al mantenimento in efficienza degli impianti esistenti,** quelli necessari al raggiungimento di migliori *performance* ambientali, nonchè a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. E' in ogni caso prescritto il rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi volti alla bonifica ambientale **e alla riduzione del rischio industriale.**

L'ambito D1 comprende inoltre gli impianti industriali dello stabilimento Magona che, non disponendo di ulteriori aree per l' espansione industriale, potrà comunque attuare ogni intervento di adeguamento tecnologico e produttivo nel rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:

- rapporto di copertura di 0,6 mq./mq., riferito all'area dello stabilimento;
- dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- gli interventi proposti non potranno produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali né un aggravio dei prelievi idrici dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità così come definite dall'indagine geologico-tecnica, parte integrante del presente RU;
- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti, dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto urbano in cui si collocano;

- si dovrà garantire il reperimento delle dotazioni di standard pubblici di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, che potranno essere oggetto di monetizzazione sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali.

Tutti gli interventi negli ambiti D1 sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate al Titolo II, Capo III delle presenti norme.

D1.1 industria energetica

… Omissis…

Art. 63 - D2 impianti industriali di espansione

Comprendono ambiti di espansione per nuovi impianti industriali, per la rilocalizzazione di quelli da trasferire e per la diversificazione produttiva di tipo industriale. In particolare l'ambito compreso tra la strada della Base Geodetica e lo stabilimento Dalmine viene prioritariamente destinato alla rilocalizzazione e all'insediamento di piccole e medie imprese a carattere industriale.

In questi ambiti, **fatto salvo quanto stabilito dalle presenti norme per lo stabilimento siderurgico a ciclo integrale,** è ammessa, con intervento diretto, la costruzione di nuovi impianti ed edifici industriali entro il rapporto di copertura (R.C.) di 0,5 mq/mq. riferito alle aree di pertinenza di ciascun intervento, adeguatamente individuate e perimetrate negli elaborati di progetto.

Tali costruzioni possono essere integrative o sostitutive dei cicli produttivi esistenti, oppure tali da configurarsi come nuovi stabilimenti industriali.

In questi ambiti sono altresì ammessi impianti per la produzione energetica da fonti rinnovabili o connesse al ciclo produttivo ~~siderurgico~~, qualora compatibili con la logistica ed il funzionamento degli stabilimenti ~~siderurgici~~ **industriali.**

Nella localizzazione delle nuove costruzioni e dei nuovi impianti si dovranno perseguire gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo, degli impatti sulle principali risorse ambientali e della mitigazione paesaggistica ed ambientale rispetto agli insediamenti contigui ed ai territori contermini (aree agricole, fluviali e marittime).

La realizzazione di nuovi impianti e la sostituzione o l'integrazione di quelli esistenti, non dovranno comunque comportare aumenti dei prelievi di acqua dal sottosuolo in corrispondenza delle zone con elevati livelli di salinità, così come definite dall'indagine geologico-tecnica parte integrante del presente RU.

A tal fine i progetti relativi a nuovi impianti o all'integrazione di quelli esistenti negli ambiti D2, sono soggetti al rispetto delle seguenti condizioni:

- al nuovo impianto, o all'adeguamento degli impianti esistenti, dovranno essere applicate le migliori tecniche disponibili (BAT), da verificare in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), al fine di contenere l'inquinamento prodotto (emissioni acustiche, atmosferiche, prelievi idrici, ecc.);
- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio delle condizioni ambientali iniziali; a tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica relazione ambientale dalla quale risulti l'incidenza dell'intervento proposto sulle principali matrici ambientali (aria, acqua, suolo), indicando le eventuali misure di mitigazione;
- l'intervento proposto non potrà comunque produrre un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001 all'esterno dello stabilimento industriale; qualora l'intervento costituisca un aggravio del rischio di incidente rilevante di cui al D.M. LL.PP. 9 maggio 2001, all'interno dello stabilimento industriale, l'azienda ottempererà agli obblighi previsti nelle normative nazionali e regionali vigenti relativi all'implementazione del sistema di gestione del rischio;
- le aree di stoccaggio delle materie prime e/o degli scarti delle lavorazioni siderurgiche dovranno essere ~~realizzati~~ **realizzate** prevalentemente in strutture coperte, ove tale soluzione tecnologica sia richiesta quale adeguamento alle BAT in sede di Autorizzazione Integrata Ambientale (AIA), adottando comunque soluzioni tali da evitare fenomeni di spolveramento;

- le aree di pertinenza degli impianti, la viabilità di servizio interna e ogni altro spazio dello stabilimento destinato alla lavorazione, alla movimentazione e allo stoccaggio delle merci e dei prodotti dovranno essere adeguatamente pavimentate e asfaltate ove sia tecnicamente possibile in relazione alle specifiche lavorazioni industriali;
- i nuovi fabbricati industriali dovranno garantire la qualità ed omogeneità formale (in particolare nella scelta dei materiali e delle cromie prevalenti) tenendo conto dell'immagine complessiva dello stabilimento e del contesto territoriale in cui si collocano;
- realizzazione di un complessivo sistema di regimazione delle acque piovane con trattamento di acque di prima pioggia.

Negli ambiti D2 dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale la realizzazione di nuovi impianti industriali e la rilocalizzazione di quelli esistenti è subordinata alla presentazione da parte del soggetto gestore del nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" di cui al precedente articolo 62.
Il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi è pertanto subordinato all'approvazione del piano urbanistico attuativo ed alla sottoscrizione della convenzione di cui al precedente articolo.
Fino all'approvazione del nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" con valenza di piano urbanistico attuativo, ed alla stipula della relativa convenzione, per gli impianti e le infrastrutture esistenti sono consentiti interventi di demolizione, di manutenzione e adeguamento impiantistico e tecnologico preordinati a mantenere in efficienza lo stabilimento industriale nonché quelli necessari al raggiungimento di migliori *performance* ambientali e a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Sono inoltre consentiti tutti gli interventi volti alla bonifica ambientale ed alla riduzione del rischio industriale. E' in ogni caso prescritto il rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq/mq.

~~Il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per i nuovi impianti o per la rilocalizzazione degli impianti esistenti di maggiore rilevanza ed impatto ambientale eventualmente previsti nel nuovo "*piano di consolidamento e riassetto industriale*" di cui al precedente articolo (a titolo di esempio: nuova cokeria, nuovo parco fossili, ecc) è inoltre subordinato alla stipula di una specifica convenzione, con la quale dovranno essere disciplinati i seguenti contenuti:~~
~~- impegno dell'azienda a realizzare, contestualmente al nuovo impianto o all'adeguamento dell'impianto esistente, ampie fasce di filtro tra lo stabilimento industriale e gli insediamenti esistenti ai margini industriali nonché rispetto alle aree costiere e fluviali contermini, così come indicato negli elaborati cartografici del presente RU; tali fasce di filtro dovranno essere adeguatamente piantumate e dotate, qualora necessario, di barriere fonoassorbenti; a tal fine dovranno essere prodotti dall'azienda specifici elaborati progettuali nei quali siano puntualmente indicate le essenze vegetazionali da impiegare, da selezionare in funzione del contesto urbano o territoriale interessato, le eventuali modellazioni del terreno ed i sistemi di irrigazione adottati;~~
~~- obbligo ad assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, reperibili, d'intesa con il Comune, anche all'esterno dei perimetri industriali o, in alternativa, da monetizzare sulla base di una stima prodotta dai competenti uffici comunali.~~
~~Qualora vengano definiti e sottoscritti tra l'azienda, il Comune e le istituzioni di livello superiore, accordi più generali riguardanti i complessivi programmi di~~
~~sviluppo industriale e di miglioramento ambientale dello stabilimento siderurgico, che assumano i contenuti e gli obblighi sopra elencati e rivestano natura di atto giuridicamente vincolante, non si renderà necessario procedere alla sottoscrizione delle specifiche convenzioni con il Comune in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi ai singoli impianti.~~

Tutti gli interventi sono comunque soggetti al rispetto delle specifiche norme geologico tecniche di fattibilità riportate al Titolo II, Capo III delle presenti norme.

N. **232**

n. prot. **22014** del **24.09.2012**
Richiedente: **Marchi Maurizio**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Marchi Maurizio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.5: Ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di tecnico incaricato, riferendosi alla disciplina normativa del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 N.T.A. ambito D 5.5.) richiede, al fine di evitare dubbi interpretativi della norma, di chiarire ed esplicitare quanto segue:
1. cosa deve intendersi per "fabbricato", in particolare al fine di valutare la prevalenza dell'uso abitativo
2. se la categoria del commercio all'ingrosso deve ritenersi esclusa.

Proposta di controdeduzione:
Riguardo alla richiesta di cui al punto 1 si ritiene che il significato del termine di "fabbricato" sia sufficientemente chiaro ed univoco da non richiedere ulteriori specificazioni; con tale locuzione si intende infatti ogni edificio, di qualunque tipologia, presente nell'ambito produttivo; si segnala comunque che, per quanto riguarda i criteri da osservare per il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti la norma è stata ulteriormente modificata a seguito dell'osservazione d'ufficio (n. 179) alle quale si rinvia.
Per quanto riguarda la richiesta di cui al punto 2 invece, si propone di accogliere l'osservazione, in quanto non contrastante con gli indirizzi pianificatori espressi dal PS d'Area e dal RU per l'ambito produttivo di San Rocco, ammettendo anche la destinazione del commercio all'ingrosso di cui al punto 7.1. dell'art. 17 delle NTA del RU.
Si evidenzia peraltro che la necessità di adeguamento funzionale delle attività produttive già insediate nell'ambito di San Rocco è stata rappresentata dai soggetti interessati anche con le osservazioni n. 106, 131, 256, 272, 301 che, nella sostanza, si ritengono ugualmente meritevoli di accoglimento per la ragioni suddette.
In esito alle suddette osservazioni, nonché dell'osservazione "d'ufficio" n. 179 , si procede pertanto ad integrare e affinare la disciplina del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 delle NTA) come riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 272, a cui si rinvia.

N. **256**

n. prot. **22039** del **24.09.2012**
Richiedente: **Tondellini Angelo**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Tondellini Angelo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.5: Ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società Azzurra s.r.l. insediata nell'ambito produttivo di San Rocco operante nel settore del commercio all'ingrosso di prodotti ittici, fa presente che ha intenzione di realizzare un complessivo intervento di recupero funzionale ed estetico dell'immobile di proprietà, che è in parte destinato all'attività produttiva ed in parte a residenza del titolare (che divide con la madre). A tal fine richiede:
1. la possibilità di realizzare volumi tecnici per gli impianti;
2. l'ampliamento della superficie coperta per sostituire il capannone "a pantografo" e migliorare la fruibilità degli uffici
3. la variazione della destinazione d'uso di un magazzino in residenza per eliminare la coabitazione con la madre.

Proposta di controdeduzione:
Per quanto riguarda la richiesta di cui al punto 1 si fa presente che tale possibilità è già contemplata dalla disciplina normativa del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 N.T.A.), così come innovata a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 179 a cui pertanto si rinvia.
Analogamente si evidenzia che la possibilità di mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali (punto 3 dell'osservazione) è già contemplata dal RU, se pure a determinate condizioni che si ritiene di confermare.
Per quanto riguarda invece la richiesta di cui al punto 2, si propone di accogliere l'osservazione, che al pari delle altre riguardanti l'ambito produttivo di San Rocco (nn. 106, 131, 232, 272, 301) sono finalizzate a rendere attuabili interventi di adeguamento funzionale e a migliorare l'operatività delle imprese già insediate nell'ambito produttivo.
In esito alle suddette osservazioni, nonché dell'osservazione "d'ufficio" n. 179 , si procede pertanto ad integrare e affinare la disciplina del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 delle NTA) come riportato nella controdeduzione all'osservazione n. 272, a cui si rinvia.

N. **272**

n. prot. **22055** del **24.09.2012**
Richiedente: **Pierucci Alteo**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Pierucci Alteo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D5.5: Ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante è titolare di un'attività di rivendita all'ingrosso di prodotti oleodinamici per l'industria, insediata nell'ambito produttivo di San Rocco, in un fabbricato che ospita al piano terra il magazzino/rivendita e al piano primo gli uffici e l'abitazione del titolare.
Per una migliore gestione dell'attività, a conduzione familiare, l'osservante ha necessità di collocare gli uffici all'interno del magazzino (in modo che vi sia un diretto contatto con la parte produttiva), ampliare l'abitazione del titolare e realizzare una nuova abitazione per uno dei figli. A tal fine richiede:
- che sia ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli attuali uffici in abitazione
- un incremento volumetrico di almeno 300 mc. per ampliare l'abitazione principale e costituire una nuova residenza per uno dei figli.

Proposta di controdeduzione:
Per quanto riguarda la possibilità di mutamento d'uso degli uffici in abitazione si fa presente che è già contemplata dalla disciplina normativa del RU relativa all'ambito produttivo di San Rocco (art. 66 delle Norme).
Per quanto riguarda invece l'ampliamento volumetrico richiesto dall'osservante per far fronte alle esigenze abitative dei titolari dell'attività produttiva insediata, a conduzione familiare, si propone di accogliere l'osservazione in quanto non contrastante con gli indirizzi pianificatori espressi dal P.S. D'Area e dal RU per l'ambito produttivo di San Rocco. Si tratta infatti di un ambito produttivo ormai saturo e consolidato nell'ambito del quale è insediato un tessuto produttivo prevalentemente caratterizzato da attività commerciali e di servizio rivolto verso una utenza urbana. Si ritiene pertanto ammissibile consentire interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne favoriscano l'adeguamento funzionale determinando le condizioni per migliorare l'operatività delle imprese insediate, così come già espresso in riferimento alle osservazioni n. 106,131,232,256,301 a cui si rinvia.
Conseguentemente, in esito all'accoglimento della presente osservazione, delle osservazioni n. 106,131,232,256,301 nonché dell'osservazione d'ufficio n. 179 si procede a modificare l'art. 66 delle NTA (ambito D5. 5 di San Rocco) come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ il testo eliminato).

Art. 66 – D5 ambiti per la piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali
… Omissis...

D5.5 ambito artigianale e commerciale di San Rocco
L'ambito è collocato ai margini dell'edificato urbano, tra Via Bachelet e Via della Pace, e comprende un tessuto a destinazione mista commerciale-produttiva-residenziale, esito delle previsioni del Piano Particolareggiato approvato negli anni '80.
Per i fabbricati esistenti (produttivi e residenziali) sono ammessi interventi ~~fino alla~~ **di** ristrutturazione edilizia **r1, r2.a, r2.b, r3.a,** ~~(r1)~~ **di sostituzione edilizia (s) nonché interventi di ampliamento orizzontale/verticale (am 1), anche in deroga al rapporto di copertura stabilito in via ordinaria per le sottozone D5**. **Detti interventi potranno essere funzionali all'adeguamento delle superfici produttive o residenziali esistenti nonché alla realizzazione di nuove unità abitative destinate ai titolari/gestori delle stesse, da asservire a queste per un periodo non inferiore a 60 anni mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria RR.II..** E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture accessorie e di servizio alle attività artigianali, commerciali e di servizio quali tettoie, pensiline, **campi da gioco e relativi spogliatoi/servici igienici, impianti tecnologici** e volumi tecnici.
In coerenza con quanto stabilito dalla disciplina del PS d'Area sono altresì ammissibili mutamenti di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti per funzioni di tipo commerciale (contrassegnati con il codice 3 **e 7.1**) e di servizio (contrassegnati con il codice 6) di cui all'art. 17 delle presenti NTA, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare (contrassegnati con il codice 3.01.01). Per i locali a destinazione direzionale/commerciale/artigianale collocati in fabbricati che, all'entrata in vigore delle presenti norme~~,~~ **accolgono già** la~~ risultano avere in prevalenza~~ destinazione abitativa, sono inoltre ammessi mutamenti di destinazione per funzioni residenziali.
Non sono invece ammissibili mutamenti di destinazione d'uso per attività artigianali fatta eccezione per le attività di servizio alla residenza (contrassegnati con il codice 2.01). In considerazione della significativa presenza residenziale nell'ambito produttivo, per le attività artigianali e commerciali esistenti sprovviste di abitazione è comunque ammissibile la realizzazione di una unità abitativa, della slp massima pari a 130 mq., da asservire all'attività produttiva esistente per un periodo non inferiore a 60 anni, mediante atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere presso la Conservatoria RR.II.

N. **284**

n. prot. **22067 del 24.09.2012**
Richiedente: **Menti Grazia e altri**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Menti Grazia e altri**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino;
Sistema del territorio aperto - Subsistema del Monte Massoncello e Golfo di Baratti-insediamento produttivo

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D6: Insediamenti produttivi in territorio aperto

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti sono proprietari di due fabbricati e relativi accessori, ricadenti in zona D6 del RU adottato, localizzati in territorio aperto in loc. Gagno e più precisamente di un capannone ad uso produttivo e di un edificio a due piani, con destinazione residenziale al piano primo e locali a servizio dell'attività produttiva al piano terra, oltre ad annessi sparsi. Preso atto della disciplina normativa del RU relativa alle sottozone D6 (art. 83 NTA), che consente il mutamento d'uso degli immobili esistenti unicamente per funzioni di tipo ricettivo alberghiero, gli osservanti richiedono di poter ampliare le destinazioni d'uso ammissibili, comprendendovi anche le destinazioni di tipo commerciale, direzionale, ricettive in genere e residenziali. Propongono, conseguentemente, di introdurre disposizioni specifiche per gli immobili in questione, con ricorso al Piano di Recupero, o in alternativa di modificare l'art. 83 delle NTA del RU nel senso sopra indicato. La richiesta è mirata ad estendere le potenzialità di utilizzo e di trasformazione degli immobili dismessi al fine di effettuare trasformazioni compatibili con le richieste del mercato, connotato peraltro da una fase di incertezza e di crisi economica.
Gli osservanti inoltre, preso atto della disciplina del RU relativa ai mutamenti di destinazione d'uso (art. 18 delle NTA) chiedono di chiarire se la facoltà ammessa di mutamento d'uso dei piani terra per fini residenziali sia applicabile anche agli immobili ricadenti nelle sottozone D6.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione per quanto concerne la richiesta di ammissibilità, nelle sottozone D6, della destinazione d'uso commerciale, ricettiva in genere e residenziale in quanto ciò contrasta con i principi e le finalità del Piano Strutturale D'Area, a cui il RU deve conformarsi. Il vigente PS (art. 62 delle NTA) non contempla infatti l'ammissibilità di mutamenti di destinazioni d'uso per tali finalità, e la possibilità di riconversione delle superfici esistenti per fini residenziali è contemplata dal PS solo in caso di trasferimento delle stesse all'interno o in adiacenza del sistema insediativo esistente, mediante il così detto meccanismo degli ambiti di "decollo e di atterraggio" disciplinato all'art. 7 delle NTA del RU, che è comunque preordinato alla riqualificazione e rinaturalizzazione degli ambiti di "decollo" (in questo caso dell'ambito produttivo in territorio aperto) escludendo quindi il riutilizzo delle volumetrie esistenti "in loco".
Si ritiene tuttavia ammissibile, in quanto non contrastante con le disposizioni del PS d'Area, estendere nelle sottozone D6 il mutamento di destinazione d'uso per attività di servizio e/o direzionale, con le stesse modalità previste per la riconversione funzionale per fini ricettivi.

Conseguentemente si propone di integrare l'art. 83 delle NTA del RU come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 83 -Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
Regole per gli insediamenti produttivi-sottozone D6

Il presente RU individua come sottozone D6 gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale e aperto, sia rappresentati nella cartografia del piano strutturale comunale vigente, sia a integrazione della medesima rappresentazione ove ne sia stata identificata l'esistenza con medesimi caratteri.
Sugli edifici esistenti e ~~su gli~~ **sugli** impianti esistenti in tali aree, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.
Al fine di permettere lo svolgimento delle attività produttive in essere sono altresì ammessi limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili.
Per gli impianti di frammentazione e trattamento di inerti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento di macchine e impianti, di rinnovazione di sistemi tecnologici, di realizzazione di volumi tecnici, non devono determinare nessun aumento degli impatti ambientali.
E' ammessa la delocalizzazione delle attività produttive in essere, con eventuale rilocalizzazione delle stesse in aree produttive esistenti comprese nel perimetro del sistema insediativo.
In caso di delocalizzazione o dismissione delle attività produttive esistenti è ammesso il cambio di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per funzioni ricettive**,** limitatamente alla tipologia di albergo, **nonché per funzioni direzionali e di servizio (di cui ai punti 5 e 6 dell'art. 17 delle presenti norme).** A tal fine sono ammessi interventi fino alla sostituzione (s) senza incremento della superficie coperta dei fabbricati esistenti (esclusi ~~pertanto~~ volumi tecnici ed impianti tecnologici), fatti salvi incrementi per la realizzazione di attrezzature di servizio funzionali alle nuove ~~utilizzazioni~~ **attività ricettive insediabili**, da contenere comunque entro il 10% della superficie coperta dei fabbricati esistenti.
Sono comunque in ogni tempo ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione dei manufatti edilizi e degli impianti esistenti, con riqualificazione ambientale del sito, mediante rinaturalizzazione o sistemazione che ne permetta il riuso a fini agricoli.
La realizzazione degli interventi, in caso di mutamento di destinazione d'uso a fini ricettivi, **direzionali e di servizio,** è soggetta a preventiva approvazione di piano attuativo che comprenderà **elaborati** descrittivi della trasformazione fisica e funzionale degli edifici esistenti, delle sistemazioni ambientali e dell'integrazione paesaggistica, nonché dimostrazione delle capacità di soddisfare i nuovi carichi derivanti dalla modifica di destinazione d'uso, con particolare riguardo ai consumi idrici ed energetici, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti tramite obbligatorie misure di contenimento e modalità progettuali e realizzative dotate di efficienza ecologica e ambientale, nonché elaborati descrittivi delle misure per la mitigazione degli effetti nocivi in fase di cantiere.

Per quanto riguarda infine l'art. 18 delle NTA del RU, la disciplina relativa al mutamento di destinazione d'uso dei piani terra degli edifici si intende riferita esclusivamente ai tessuti insediativi a prevalente destinazione residenziale. Prendendo spunto dall'osservazione in esame si ritiene tuttavia utile introdurre una specifica nel suddetto articolo come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 18- Cambio di destinazione d'uso
…Omissis...
Nei tessuti del sistema insediativo è ~~E'~~ sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra in tutte le attività, fatte salve le specifiche limitazioni per gli usi residenziali, così come

puntualmente disciplinato per i diversi tessuti ~~del sistemo insediativo~~ (Capo I-Titolo III). In tal caso la superficie utile abitabile minima delle unità abitative risultanti non può essere minore di mq. 55, tranne nei tessuti S1 e S2, ove il limite è fissato in 45 mq.

N. **297**

n. prot. **22080 del 24.09.2012**
Richiedente: **Fantechi Alessandro**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Fantechi Alessandro**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5/7 - Riotorto e costa Est/Aree Naturali protette;
Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura costiera orientale.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Produttivo per la portualità; D14.4.2: Punto Ormeggio fosso Acquaviva

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Soc. Club Nautico Orizzonte s.r.l., soggetto gestore del punto d'ormeggio insediato in loc. Perelli lungo il fosso Acquaviva, fa presente che nonostante i recenti interventi di adeguamento e potenziamento del punto d'ormeggio, realizzati in attuazione del previgente "Piano Particolareggiato del Parco territoriale della costa orientale e della Sterpaia", si rendono necessari ulteriori opere al fine renderne più funzionale l'operatività.
In particolare si richiede di rivedere le previsioni del RU relative al suddetto punto d'ormeggio (art. 75 zona D14.4.2) al fine di :

- consentire interventi di risagomatura della sponda del fosso Acquaviva, lato est, mediante allargamento della sezione di circa 3mt., al fine di creare migliori condizioni di accessibilità e manovrabilità per i natanti, senza incremento dei posti barca attuali; l'osservante evidenzia che tale intervento contribuirebbe contestualmente alla riduzione del rischio idraulico;
- realizzare un nuovo fabbricato, di consistenza massima pari a 350 mc., da destinare a sede dell'associazione nautica, locali accessori e punto ristoro, da collocare in prossimità del punto d'ormeggio; a questo proposito l'osservante fa presente che la previsione del RU di ricavare i locali per la gestione del punto d'ormeggio presso l'ambito di servizio alla balneazione di Perelli risulta poco funzionale; inoltre le strutture realizzate nel suddetto ambito di servizio alla balneazione risultano già destinate ad altre attività.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione. Nelle aree oggetto dell'osservazione infatti, soggette a Rischio Idraulico, gli enti competenti (Autorità di Bacino e Genio Civile) hanno più volte espresso contrarietà agli interventi richiesti, sia in sede di redazione del Piano Particolareggiato della costa orientale e della Sterpaia, approvato nel 1999, che successivamente in sede di elaborazione della Variante al suddetto PP, in quanto non corredati da indagini sul fosso Acquaviva condotte secondo le direttive tecniche del PAI, studi che a tutt'oggi non risultano ancora elaborati.
Pertanto si ritiene che non ci siano le condizioni per accogliere quanto richiesto sia in termini di realizzazione di nuovi volumi che in termini di risagomatura del fosso Acquaviva.

N. **302**

n. prot. **22085 del 24.09.2012**
Richiedente: **Tenaris Dalmine**
Codice osservazione: **6** Firmatario: **Tenaris Dalmine**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 9 - Porto e attività produttive;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo della grande industria e del porto.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; D2: impianti industriali di espansione

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante premette che le proposte avanzate in merito alla disciplina del RU perseguono una logica collaborativa con l'Amministrazione comunale e sono volte a semplificare i procedimenti autorizzativi relativi agli eventuali interventi che si rendessero necessari per lo stabilimento industriale e a prevenire eventuali problematiche che dovessero derivare dalla nuova disciplina urbanistica, senza per questo intaccare i giusti obiettivi di tutela e qualità assunti dal nuovo piano.
Nello specifico l'osservante, operando anche il raffronto tra la disciplina del previgente PRG, così come innovata dalla variante di anticipazione relativa alla *portualità-distretto della nautica-riassetto delle aree industriali-infrastrutture connesse* approvata dal Comune nel 2009 e la disciplina del nuovo RU, segnala le seguenti problematiche proponendo al contempo alcuni correttivi alla disciplina normativa del RU relativa alle sottozone D2 (art. 63-*impianti industriali di espansione*):

1. propone di integrare l'art. 63 delle NTA, dopo il 6° capoverso, inserendo una formulazione, desunta dall'esperienza già maturata nello stabilimento di Dalmine (BG), secondo cui gli interventi di modifica interna ai fabbricati produttivi ed ogni opera connessa alla variazione delle linee di lavorazione funzionale ad una migliore efficienza e sicurezza, sono equiparati ad interventi manutentivi e quindi, pur dovendo rispondere ad ogni requisito di legge, non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo di natura edilizia o urbanistica;
2. in subordine, qualora non sia ritenuta accoglibile la formulazione di cui al punto precedente, propone di reintrodurre dopo il 6° capoverso, la seguente formulazione già presente nelle NTA del previgente PRG (sottozone D2):

"Resta inteso che interventi a carattere manutentivo o esclusivamente finalizzati a migliorare le prestazioni ambientali del ciclo produttivo nonché le condizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro non sono soggetti alla preventiva sottoscrizione della convenzione sopra richiamata e al rispetto delle condizioni sopra riportate."

3. chiede di evidenziare nella normativa del RU che le superfici coperte di seguito indicate sono ammissibili senza influire sul carico urbanistico di riferimento (Rapporto di Copertura):
   - superfici occupate da impianti di depurazione, da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione e da impianti tecnologici complementari, quali locali e cunicoli per la distribuzione dell'energia, le stazioni di pompaggio fluidi, ecc.
   - superfici dei soppalchi interni ai manufatti interamente dedicati alla produzione
   - impalcati e strutture di accessibilità a servizio degli impianti produttivi nonché le relative passerelle, scale e manufatti necessari alla sicurezza
   - parti degli impianti sviluppati su più livelli ivi comprese le cabine, i pulpiti di comando e regolazione.

Tali specificazioni in ordine alle modalità di calcolo del RC, si rendono utili, ad avviso dell'osservante, al fine di semplificare le operazioni di adeguamento delle linee produttive e di miglioramento tecnologico e di sicurezza, che si rendono necessarie di frequente e richiedono tempestive soluzioni (intervenendo spesso con variazioni degli impalcati ed elementi di distribuzione verticale).

Proposta di controdeduzione:

In merito alla formulazione normativa proposta al punto 1 dell'osservazione si fa presente che la disciplina dei titoli edilizi necessari per le diverse tipologie di intervento è stabilita dall'ordinamento regionale vigente (L.R. 1/2005 in coerenza con il D.P.R. 380/2001) e che nello specifico sono già contemplate diverse forme di semplificazione in ragione dell'entità degli interventi (dall'attività libera alla CIAL per le opere a carattere manutentivo alla SCIA). Non si ritiene pertanto ammissibile regolamentare diversamente la disciplina dei titoli edilizi che è materia di competenza del legislatore statale e regionale.

In merito al punto 2 si fa presente che in relazione alle osservazioni n. 179 (osservazione d'ufficio) e n. 192 (Soc. Lucchini) la disciplina normativa del RU relativa alle sottozone D2 (impianti industriali di espansione) è stata ulteriormente affinata e corretta affrontando indirettamente anche la questione specifica posta dalla Soc. Tenaris. Pertanto, nella versione modificata delle norme del RU, riportata nella controdeduzione relativa all'osservazione n. 192 a cui si rinvia, è stato escluso l'obbligo di sottoscrizione di specifica convenzione per gli interventi che non siano relativi allo stabilimento siderurgico a ciclo integrale.

L'osservazione, riguardo a questo punto, deve pertanto ritenersi accolta.

Per quanto riguarda invece la proposta di cui al punto 3, si fa presente che il Rapporto di Copertura, che è peraltro l'unico parametro urbanistico/edilizio di riferimento stabilito dal RU (come del resto già dal previgente PRG) per gli ambiti della grande industria, è definito in via generale dal vigente Regolamento Edilizio. Nello specifico, dalla definizione del RE, si può desumere che gli impalcati/orizzontamenti od altre strutture interne ai fabbricati industriali, e dunque anche le loro variazioni, non hanno incidenza ai fini della verifica del RC.

Non si ritiene comunque di poter introdurre nel RU ulteriori definizioni specifiche in ordine alle modalità di calcolo e verifica del suddetto indice urbanistico, essendo appunto materia inerente la regolamentazione dell'attività edilizia afferente ai contenuti del RE. Tuttavia, cogliendo lo spirito propositivo dell'osservazione si potrà valutare quanto segnalato in sede di futura revisione ed implementazione del vigente Regolamento Edilizio.

Codice 7:

Regole per gli ambiti turistico-ricettivi

N. **41**

n. prot. **21447** del **19.09.2012**
Richiedente: **Topi Tito legale rapp.nte dell' "Hotel Est" s.n.c.**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Topi Tito**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Produttivo per la ricettività – D9.1 (alberghi); D9.1 am2

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante dell'Hotel Est, chiede che per tale struttura sia individuata una specifica disciplina urbanistica, al pari di altre strutture alberghiere presenti nel sistema insediativo, che consenta un ampliamento degli immobili "anche fuori sagoma attuale" oltreché una sopraelevazione della "dependance", al fine di incrementare il numero dei posti letto (dagli attuali 39 a 54 posti letto) nonché gli spazi destinati a servizi connessi.
Rileva che l'ampliamento necessario alla struttura è di circa 250 mq di Slp.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione, in coerenza con gli obiettivi e le strategie individuate dal vigente Piano Strutturale d'Area, che privilegia per la città di Piombino la previsione e lo sviluppo delle strutture turistico ricettive "di qualità", ascrivibili cioè alla categoria dell' "albergo".
Si propone pertanto la seguente disposizione progettuale per l'Hotel Est, da introdurre nell'art. 70 nelle Norme, classificando il fabbricato nella tavola P2.1 di RU come "D9.1.2" (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato).

Art. 70 – D9.1 alberghi
…Omissis…

D9.1.2 Hotel Est
Per la struttura alberghiera esistente in via Piave è ammesso un incremento di Slp pari a 250 mq al fine di incrementare il numero dei posti letto, fino ad un massimo di 54 p.l., e la dotazione dei servizi esistenti.
L'ampliamento dovrà essere ottenuto attraverso la sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente attualmente di due piani fuori terra, denominato "dependance", nonché attraverso la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, di collegamento tra i due edifici attualmente occupati dalla attività ricettiva.
L'intervento dovrà perseguire una corretta integrazione architettonica con il complesso edilizio esistente.
L'accesso ai posti auto collocati nell'interrato dovrà comunque essere garantito da via Piave.

N. **55**

n. prot. **21591** del **20.09.2012**
Richiedente: **Stacchini Valerio legale rapp.nte della soc. I Girasoli**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Stacchini Valerio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema del territorio aperto – Subsistema del Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Produttivo per la ricettività –D9.2.3: RTA I Girasoli

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante evidenzia che l'incremento volumetrico pari a 1.100 mc attribuito dal RU adottato alla struttura turistica esistente (RTA "I Girasoli"), è sufficiente per trasformare la struttura in albergo per una ricettività complessiva di 40 posti letto, per la realizzazione cioè di nuove camere, ma che la stessa volumetria non è sufficiente per dotare la struttura anche di nuovi servizi quali magazzini e depositi.
Chiede pertanto che, fermo il numero massimo di 40 posti letti, sia consentito un incremento volumetrico pari a 1500 mc complessivo.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto non contrastante con gli obiettivi del Piano Strutturale d'area e conseguentemente del Regolamento Urbanistico, che si propongono di migliorare la qualità dell'offerta turistica, anche attraverso la riconversione funzionale di esistenti RTA in albergo.
Pertanto, al fine di innalzare la qualità dell'offerta turistica della struttura oggetto dell'osservazione, si propone di modificare l'art. 83 delle norme relativo alla D9.2.3, consentendo un incremento volumetrico complessivo pari a 1500 mc, come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 83 – Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici in territorio aperto
… Omissis…

6. RTA I Girasoli (D9.2.3)
Trattasi di una residenza turistico alberghiera ubicata in prossimità della Strada Provinciale della Principessa in loc. Fabbricciane.
Nel caso di riconversione totale della struttura ricettiva esistente in albergo potrà essere incrementata la ricettività fino a 40 p.l. complessivi. In tal caso è consentita una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a ~~1.100 mc~~ **1.500 mc**. La nuova edificazione dovrà comunque osservare un'altezza massima di 2 p.f.t. e riferirsi, per modalità di aggregazione dei volumi e tipologia insediativa, ai nuclei rurali presenti nel territorio aperto. L'intervento è ammissibile mediante piano urbanistico attuativo convenzionato.

Nel caso in cui la struttura ricettiva non venga riconvertita ad albergo è comunque ammesso l'incremento delle dotazioni di servizio, fino ad un massimo del 25% delle volumetrie a servizio esistenti. In tal caso le opere previste si attueranno mediante intervento diretto.
Per i fabbricati esistenti sono sempre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1.
Si dovranno osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

N. **60**

n. prot. **21610** del **20.09.2012**
Richiedente: **Goretti Costantino legale rapp.nte della Pappasole Spa**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Goretti Costantino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 Riotorto e Costa est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Produttivo per la ricettività - D9.2: residenze turistico alberghiere PV18

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante richiede che alla particella 329 del foglio 55 di proprietà, attualmente ricadente in area agricola E2, sia attribuita la destinazione turistica D9.2; ciò al fine di:
- migliorare la viabilità interna al campeggio
- realizzare una pista ciclabile di collegamento al mare
- creare un'area verde cuscinetto tra la struttura e le aree agricole vicine, che durante le fasi di lavorazione creano disturbo agli ospiti della struttura

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione.
In conformità con quanto disposto dal Piano Strutturale d'Area vigente il RU non ammette, per tutti gli insediamenti turistico-ricettivi sparsi in territorio aperto, l'espansione del perimetro dell'area occupata e rappresentata nelle tavole adottate, ancorché non finalizzata alla realizzazione di nuove volumetrie.

N. **70**

n. prot. **21678** del **21.09.2012**
Richiedenti: **Nannini Enrico, Giustarini Enrico**

Codice osservazione: **7**
Firmatario: **Nannini Enrico, Giustarini Enrico**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, evidenziati aspetti positivi (importante arteria di traffico per il quartiere e per il suo belvedere) e negativi (fenomeni di frane attive e di erosione) che caratterizzano il lungomare Marconi, richiede:

1. la diminuzione del traffico veicolare sul lungomare
2. un senso unico di marcia sul lungomare
3. la realizzazione di una rotatoria all'incrocio con via Forlanini
4. la realizzazione di una rotatoria all'incrocio con via de Sanctis
5. l'incentivazione della diffusione di alberghi diffusi sul lungomare, e anche in via Amendola

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che quanto richiesto ai punti 1 2 3 e 4 dell'osservazione non è pertinente ai contenuti urbanistici del RU.
In merito al punto 5 si richiama l'attenzione sul fatto che il RU ammette già nel sistema urbano la realizzazione della tipologia dell'albergo diffuso oltre ad aver individuato specifiche AT di nuova realizzazione finalizzate alla realizzazione di tale tipologia turistico-ricettiva (vedi AT waterfront Salivoli ad esempio).
Per quanto rilevato in riferimento a via Amendola, a chiarimento si fa presente che l'intervento è già stato realizzato, conformemente a quanto previsto dal PP della costa urbana approvato nel corso del 2006 e ancora vigente, che ammetteva la tipologia del Bed and Breakfast per l'ambito in questione.
Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

N. **72**

n. prot. **21681** del **21.09.2012**
Richiedente: **Goretti Costantino presidente della soc. Pappasole**

Codice osservazione: **7**
Firmatario: **Goretti Costantino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e Costa est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema della pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale – Produttivo per la ricettività; D9.2: Residenze turistico alberghiere**;** PV 18: Intervento Unitario IU 48 – Campeggio Pappasole

Sintesi dell'osservazione:
In qualità di presidente della Pappasole Spa, l'osservante richiede che i 200 posti letto destinati a sosta camper dal previgente PRG e non ancora realizzati, vengano trasformati in posti letto per ampliare il numero delle piazzole. Ciò in quanto la zona sosta camper prevista risulta "*impattante con il territorio agricolo*".

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione trattandosi della mera riconversione dei 200 posti letto non ancora realizzati come "sosta camper" previsti dal Piano di Lottizzazione, ancora vigente in forza del "Decreto del Fare" fino al 22/12/2015, in posti letto a campeggio/villaggio turistico.
Tale riconversione, non determinando né un incremento del numero dei posti letto complessivo previsto per la struttura turistico-ricettiva esistente né la modifica alla perimetrazione di zona riportata sulle tavole del RU adottato, essendo l'area sosta camper già parte integrante della struttura ricettiva esistente, non risulta in contrasto con i contenuti e gli obiettivi sia del PS d'area che del RU.
Si procede conseguentemente con la modifica della scheda relativa al PV 18 contenuta nel Dossier F, come riportato nella scheda allegata.
Preso atto tuttavia che negli elaborati del RU adottato, alla struttura ricettiva in oggetto è stata erroneamente attribuita la destinazione "D9.2" (RTA), con l'occasione si procede con la rettifica degli stessi sostituendo la suddetta destinazione con la destinazione "D10" (campeggi e villaggi turistici). Si procede pertanto con la modifica delle tavole P1.d.

Intervento Unitario IU48 – Campeggio Pappasole

PV 18

UBICAZIONE: Loc. Torre Mozza
UTOE: 5
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 88 del 31/07/2002 Variante: Deliberazione CC. n. 85 del 05/09/2003
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 141 del 29/11/2002 Variante: Deliberazione CC. n. 137 del 22/12/2003
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 29/11/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16.07.1997 e successivi atti, prevede l'ampliamento dell'esistente campeggio "Pappasole", denominato IU48; l'intervento comprende l'ampliamento degli ambiti destinati a campeggio-villaggio turistico fino a 2368 posti letto oltre a 200 posti letto per l'area adibita a sosta camper. Il piano interessa, complessivamente una superficie di 180.920 mq.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata.
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il piano vigente prevede i seguenti interventi: - **VILLAGGIO-TURISTICO**: 140 piazzole con bungalows, per un totale di **544 posti letto**. - **CAMPEGGIO**: 456 piazzole per complessivi **1824 posti letto** - **SOSTA CAMPER**: 50 piazzole per **200 posti letto** - 13284 mc per servizi (2368 posti letto x 6 mc/posto letto= 14208 mc totali ammessi dal PRG) . E' prevista la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, di un parcheggio pubblico a servizio del parco della Sterpaia, ubicato tra la strada di Carbonifera e il fosso Cervia in loc. Torre Mozza.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Ricettività massima : **2568 posti letto** a destinazione turistico-ricettiva
STATO DI ATTUAZIONE	opere di urbanizzazione in corso X opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Alla scadenza del piano, **è ammessa la realizzazione degli interventi residui eventualmente non attuati, con intervento diretto.** Per le strutture esistenti ~~(servizi e unità ricettive)~~ si applica la disciplina relativa agli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto di cui all'art. 83 del RU. La nuova edificazione dovrà osservare un' altezza massima di 2 p.f.t. Non è in ogni caso ammesso incremento della dotazione ricettiva esistente. In occasione di eventuali interventi di adeguamento funzionale della struttura (incremento dotazioni di servizio rispetto al PdL), al soggetto attuatore competerà la realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico quali collegamenti pedonali/ciclabili di accesso al mare e aree di sosta a servizio della costa orientale, da disciplinare nella specifica

	convenzione che regolerà l'intervento. **E' sempre ammissibile, mediante presentazione di piano attuativo, la riconversione dell'area sosta camper, dimensionata in 50 piazzole per 200 posti letto complessivi, in campeggio/villaggio turistico, replicando le tipologie architettoniche esistenti e garantendo comunque la quota di campeggio non inferiore al 50% della capacità ricettiva complessiva prevista dal PdL.** **Dovranno comunque essere osservate le disposizioni generali di cui alla vigente normativa di settore (LR 42/2005 e ss.mm.ii.).** **ZONA OMOGENEA DI CUI AL DM 1444/68 AD INTERVENTO ULTIMATO:** zona D **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Gli interventi ammessi sono attuabili mediante singoli titoli abilitativi edilizi, previa **eventuale** sottoscrizione di specifica convenzione, **fatto salvo il ricorso a piano attuativo in caso di riconversione a campeggio e villaggio dell'area sosta camper.**

N. **77**

n. prot. **21686** del **21.09.2012**
Richiedente: **Pizzi Andrea rapp.nte legale della Impresa Generale di Costruzioni Pizzi B sas**

Codice osservazione: **7**
Firmatario: **Pizzi Andrea**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio aperto – Subsistema del Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale – Produttivo per la ricettività D10: Campeggi e villaggi turistici**;** PV 5

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di rappresentante legale della soc. Impresa Generale di Costruzioni Pizzi B sas , in riferimento al Campeggio Sant'Albinia propone:

1. l'allargamento della strada comunale di accesso al Campeggio e la realizzazione di una pista ciclabile e/o pedonale per il raggiungimento in sicurezza della spiaggia da parte degli ospiti della struttura, previo esproprio delle aree necessarie a carico del Comune;
2. la realizzazione di una rotatoria, o l'installazione di dissuasori per il rallentamento del traffico, nonché la realizzazione di una pista ciclabile da parte della Provincia sulla strada della Principessa da connettere a quella realizzata dal Comune di San Vincenzo;
3. di limitare o eliminare la previsione di alcune infrastrutture poste a carico del campeggio sant'Albinia (sottopassaggio pedonale o le opere di messa in sicurezza idraulica) in quanto troppo onerose e di difficile realizzazione, dal momento che per l'adeguamento delle strutture e delle infrastrutture esistenti del campeggio, non in ottimo stato di conservazione (ristorante, bar, market, servizi igienici, realizzazione piscina e nuova stazione di spinta acque nere...), è necessario un considerevole investimento di denaro;
4. 1000 posti letto complessivi in luogo dei 500 previsti dal RU (compresi i 400 esistenti) da articolare in 250 piazzole (comprese le 100 esistenti), in quanto l'ampliamento previsto dal RU di n. 25 piazzole è insufficiente per consentire introiti che vadano ad ammortizzare le opere di ristrutturazione e adeguamento della struttura esistente;
5. la realizzazione di bungalow nella misura massima del 5% del numero delle piazzole;
6. l'occupazione delle piazzole con case mobili nella misura massima del 5%;
7. l'adeguamento dei servizi attuali entro l'80% dei volumi esistenti, in quanto l'adeguamento previsto dal RU pari al 25% risulta troppo modesto;
8. la realizzazione di strutture sportive e di piscina interrata con annessi servizi;
9. che la struttura occupi solamente le aree di proprietà pubblica, fatta eccezione delle aree necessarie per la messa in sicurezza idraulica della zona e per la realizzazione della viabilità di accesso;
10. di porre a carico dell'attuatore dell'intervento, le sole opere di messa in sicurezza idraulica ricadenti sulle aree di proprietà comunale nonché la realizzazione della rete idrica e fognaria interna di servizio alle nuove piazzole.

Proposta di controdeduzione:
Le considerazioni e le proposte avanzate dall'osservante, attuale gestore del capeggio Sant' Albinia, di proprietà comunale, evidenziano la scarsa redditività e competitività della struttura ricettiva nell'attuale configurazione e dimensionamento, e l'inadeguatezza degli incrementi previsti dal RU sia in termini di ricettività (100 posti letto aggiuntivi) sia di dotazioni di servizio (incremento del 25% dei volumi esistenti) per sostenere il processo di rinnovamento e riqualificazione della struttura ricettiva previsto ed atteso dall'amministrazione comunale. Tali considerazioni, unitamente agli obiettivi dell'amministrazione tesi a valorizzare, anche sotto il profilo economico e finanziario, aree di proprietà comunale collocate in un contesto territoriale a particolare vocazione turistica attualmente sottoutilizzate (il campeggio esistente occupa infatti poco più di 3 ettari rispetto ai circa 12 ettari di proprietà comunale), ed al contempo a creare le condizioni per realizzare una struttura ricettiva adeguata e capace di intercettare ulteriori flussi turistici nel territorio comunale, inducono a rivedere le scelte operate dal RU per l'insediamento ricettivo di Sant'Albinia nei termini seguenti:

- incrementare la capacità ricettiva della struttura fino a 1000 posti letto complessivi (comprensivi dei 400 posti letto esistenti) e le relative dotazioni di servizio, così da sostenerne la competitività con altre strutture ricettive di analoghe dimensioni e conseguire più elevati standard qualitativi richiesti dal turismo nazionale ed estero; tale incremento risulta comunque compatibile con quanto previsto dal P.S. d'Area che ha contabilizzato il dimensionamento del previgente PRG per Sant'Albinia (1744 posti letto) nella capacità insediativa residua;
- introdurre la possibilità di integrare la struttura ricettiva del campeggio con un segmento ricettivo di tipo alberghiero, con l'obiettivo di diversificare ed estendere nel corso dell'anno l'offerta ricettiva; a tal fine si ritiene quindi necessario introdurre criteri di maggiore flessibilità nell'attuazione dell'intervento, che sarà comunque subordinato a procedure di evidenza pubblica trattandosi di aree di proprietà comunale, al fine di verificare direttamente mediante il confronto con il "mondo" degli operatori turistici la formula ricettiva più rispondente alla domanda del "mercato turistico" e con agli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale;
- confermare la scelta operata dal RU di circoscrivere sostanzialmente l'intervento alle aree di proprietà comunale, anche per ragioni di ordine paesaggistico, trattandosi di aree più arretrate rispetto alla fascia costiera ed alla strada della Principessa, e dunque meno visibili dai punti di vista privilegiati, fatta salava la possibilità di collocare nelle aree attigue ulteriori dotazioni di servizio.
- L'osservazione deve ritenersi pertanto parzialmente accolta; conseguentemente si procede a modificare la scheda normativa del RU relativa al PV05 come riportato nella scheda allegata.

P.I.P. - IU43 – Sant'Albinia

PV 05

UBICAZIONE: Loc. Sant'Albinia
UTOE: 4
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano per gli insediamenti produttivi

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione C.C. n. 80 del 11/07/2001 Variante Deliberazione CC. n. 151 del 24.11.2004
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 59 del 12/06/2002 Variante Deliberazione C.C. n. 36 del 22.03.2005
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 12/06/2012
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n.254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede ai margini del confine con il Comune di San Vincenzo, l'intervento unitario denominato "IU 43". Tale intervento consiste nell'ampliamento dell'esistente campeggio Sant'Albinia pari a 400 posti letto, in modo da costituire un organico insediamento a campeggio e villaggio attestato sulla S.P. della Principessa. Per la realizzazione di tali previsioni è stato approvato un Piano attuativo di iniziativa pubblica (PIP) che tuttavia non ha avuto attuazione.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP - legge n. 865/1971)
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il piano prevede l'ampliamento e la riqualificazione di una nuova struttura turistico-ricettiva in ampliamento del campeggio esistente, per complessivi 1.744 posti letto. Contestualmente introduce alcune varianti al PRG,ovvero: - stralcio di due edifici esistenti dal perimetro dell'intervento, - adeguamento della carreggiata d'accesso alla struttura ricettiva; La superficie territoriale dell'IU 43 prevista nel PRG '94, pari a 200.610 mq, passa, con l'approvazione del PIP, a 257.240 mq, di cui 141.950 mq di proprietà pubblica e 115.290 mq di proprietà privata (comprensive le aree da destinarsi ad opere di messa in sicurezza idraulica sono pari a 68.500 mq). La variante approvata nel 2005 introduce alcuni elementi di flessibilità sulle perimetrazioni e le destinazioni funzionali, ferme restando le quantità stabilite dal piano che possono essere così riassunte: - 436 piazzole di cui 216 per il villaggio e 220 per il campeggio - Vol. complessivo dei servizi non superiore a 10.464 mc - N° complessivo posti auto non inferiore a 508 con superficie non inferiore a 12.580 mq - Sup. complessiva delle aree libere ad uso comune non inferiore a 76.565 mq. Il piano prevede inoltre il raddoppio della strada di accesso, la realizzazione dell'innesto con la SP della Principessa e il sottopassaggio, rimandando ad analisi di dettaglio sugli aspetti viabilistici, da esperire nella fase della progettazione esecutiva, la soluzione progettuale di tali opere.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.

DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima : 33.264 mc. Posti letto: 1.744 (di cui almeno il 50% a campeggio)
STATO DI ATTUAZIONE	opere di urbanizzazione in corso opere di urbanizzazione ultimate opere edilizie in corso opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	In conseguenza della mancata attuazione delle previsioni del vigente PIP, si prevede la redazione di un **nuovo** piano attuativo finalizzato all'adeguamento funzionale e al potenziamento della capacità ricettiva del campeggio esistente. **Ad integrazione o in alternativa alla tipologia ricettiva del campeggio è inoltre ammissibile la realizzazione di una nuova struttura ricettiva di tipo alberghiero (albergo); è pertanto demandata alla fase di attuazione dell'intervento la scelta del modello ricettivo da adottare.** Il nuovo PA dovrà interessare esclusivamente le aree di proprietà pubblica, fatta eccezione per le aree eventualmente necessarie alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica. ~~Il campeggio~~ **La struttura ricettiva, nel suo complesso,** avrà un dimensionamento massimo di ~~500~~ **1.000** posti letto (compresi i 400 pl esistenti), operando pertanto una ~~drastica~~ **significativa** riduzione sia in termini di potenzialità ricettiva che di estensione territoriale rispetto al **pre**vigente PIP. **La ripartizione dei posti letto tra la struttura ricettiva del campeggio e quella alberghiera, qualora siano presenti entrambe le tipologie ricettive, è demandata alla pianificazione attuativa.** In relazione al particolare pregio ambientale e paesaggistico ed alla collocazione dell'area nel contesto rurale, **nonché ai carichi insediativi previsti,** il PA dovrà osservare i seguenti criteri progettuali: - contenere l'altezza dei nuovi fabbricati entro un livello fuori terra, **fatte salve altezze maggiori per le strutture di servizio e gli apparati impiantistici/tecnologici;** - **adottare un modello insediativo e gestionale orientato alla sostenibilità ambientale** ~~privilegiare~~ **privilegiando** l'utilizzo di materiali e forme "leggere" per una migliore integrazione con il paesaggio **ed adottando misure volte a contenere i consumi idrici/energetici e la produzione di rifiuti**; - la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo insediamento richiamando le componenti del paesaggio rurale, sia per le essenze impiegate che per la valorizzazione delle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area; a tal fine potrà essere sperimentato l'utilizzo di coperture piane inerbite (cd "tetti verdi"); - il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista; - la struttura potrà comprendere servizi di tipo ludico-ricreativo, ~~e~~ **commerciale, congressuale,** di ristorazione, **per la pratica sportiva ed il *wellness,* da dimensionare in rapporto al numero dei posti letto previsti con riferimento alla normativa vigente di settore***;* ~~- è ammesso l'adeguamento delle dotazioni dei servizi entro il 25% delle volumetrie esistenti.~~ I soggetti attuatori dovranno farsi carico della realizzazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico e delle ulteriori opere che potranno eventualmente essere individuate in sede di redazione del nuovo PA, quali: - realizzazione di un sottopassaggio pedonale, di uso pubblico, in corrispondenza della S.P. della Principessa di collegamento al mare; - sistemazione della strada di accesso alla struttura con adeguamento della sede stradale; - realizzazione della rete di adduzione idrica e fognaria. **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D per parte interessata dalla struttura ricettiva, zona E per le restanti aree. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:**

	Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata da assoggettare a Valutazione Integrata (art. 11 LR 1/2005), al fine di comparare soluzioni progettuali alternative per addivenire alla soluzione più idonea al contesto paesaggistico esistente, **nonché per valutare gli impatti dei nuovi carichi insediativi previsti adottando le conseguenti misure compensative.** Trattandosi di aree di proprietà comunale l'attuazione dell'intervento dovrà essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto attuatore **e gestore, da fondare sulla comparazione del modello turistico/gestionale proposto, sui criteri di sostenibilità ambientale adottati, oltrechè sull'offerta economica.** **Qualora a seguito dell'entrata in esercizio della struttura, emerga la necessità di incrementare e qualificare ulteriormente le dotazioni di servizio, si potrà procedere, con specifica variante al Piano attuativo, alla localizzazione di ulteriori servizi nelle aree contermini a quelle di proprietà pubblica, e comunque all'interno della perimetrazione "D10" individuata dal presente RU.** **Le suddette strutture di servizio dovranno comunque essere collocate ad una distanza non inferiore a 300 mt dalla via della Principessa.**

N. **149**

n. prot. **21765** del **21.09.2012**
Richiedente**: Baldassarri Fabio, presidente della soc. Orizzonte**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Baldassarri Fabio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; Produttivo per la ricettività: D10.1 – campeggi e villaggi turistici

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di presidente della società Orizzonte srl, rileva che l'incremento del 25% del volume a servizi esistente previsto dal RU adottato da destinare a servizi per il campeggio/villaggio Orizzonte, non è sufficiente.
Fa presente che attualmente, in coerenza con il PRG previgente che prevedeva 6 mc a servizi/posto letto, la struttura dispone di una volumetria a servizi pari a 10.128 mc, e che necessiterebbe di un incremento di ulteriori 11.300 mc per la realizzazione di nuovi servizi (sala polivalente, palestra, sauna, piscina coperta legata al centro fitness, centro congressi …).

Proposta di controdeduzione:
Quanto richiesto con l'osservazione non contrasta con gli obiettivi del Piano Strutturale d'area né con i contenuti del Regolamento Urbanistico, che si propongono di migliorare la qualità dell'offerta turistica delle strutture esistenti e di prolungarne la stagionalità, sia attraverso la riconversione funzionale di esistenti RTA in albergo, sia attraverso la realizzazione di nuovi volumi per integrare la tipologia e la quantità dei servizi offerti.
Pertanto, al fine di innalzare la qualità dell'offerta turistica della struttura oggetto dell'osservazione, si propone di accogliere la richiesta avanzata modificando conseguentemente l'art. 83 come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
… Omissis …

8. Campeggio-Villaggio "Orizzonte" (D.10.1)
Trattasi di un campeggio-villaggio posto lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Perelli.
Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza incremento della dotazione ricettiva esistente. E' ammesso inoltre l'incremento delle dotazioni di servizio esistenti, ~~fino ad un massimo del 25%~~ **per una consistenza massima di 11.300 mc** ~~delle relative volumetrie~~**; le nuove strutture dovranno essere progettate in coerenza con il linguaggio architettonico dell'esistente villaggio, ricercando la migliore integrazione con il paesaggio circostante.** Dovrà comunque essere mantenuto l'esistente rapporto, in termini di posti

letto, tra il campeggio ed il villaggio turistico. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).
…. *Omissis* …

N. **169**

n. prot. **21807** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nesi Alberto, rapp.nte legale della soc. coop Rivaverde**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Nesi Alberto**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; Produttivo per la ricettività D13.2 – insediamento turistico residenziale

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante chiede una modifica alla disposizione normativa relativa alla D13.2 "insediamento turistico residenziale" ubicato in loc. Mortelliccio, al fine di poter realizzare attrezzature ludico-ricreative con le relative volumetrie (sevizi/spogliatoi e locali tecnici) all'interno delle aree di pertinenza dell'ambito in questione.

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che la norma del RU adottata consenta già, ancorché senza uno specifico dimensionamento, la realizzazione di piccoli servizi di uso comune all'interno dell'ambito turistico-residenziale in questione.
Tuttavia si propone di accogliere l'osservazione specificando meglio nella norma la tipologia dei servizi ammessi nelle aree di pertinenza del villaggio turistico-residenziale.
Si procede conseguentemente con la modifica dell'art. 83 nel modo seguente (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
... Omissis ...

12. Villaggio Mortelliccio (D13.2)
Si tratta di un insediamento "turistico-residenziale" esistente ubicato nel settore costiero orientale, per il quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è inoltre ammessa la realizzazione **di impianti ludico-ricreativi e sportivi, ed i relativi servizi quali spogliatoi, locali tecnici…etc** ~~di piccoli volumi per adeguare o realizzare le strutture dei servizi comuni del complesso~~. Sono altresì ammessi limitati ampliamenti volumetrici per integrare la dotazione di superficie utile delle singole unità abitative esistenti purché tali ampliamenti non determinino aumenti della superficie coperta, siano contenuti nel limite massimo di 50 mc. L'intervento dovrà comunque essere realizzato garantendo l'unitarietà tipo-morfologica del complesso esistente.

N. **235**

n. prot. **22017** del **24.09.2012**
Richiedente: **Germanò Angela**
Amministratore unico
"Mariani srl"
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Germanò Angela**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; Produttivo per la ricettività; D9.1: alberghi

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante richiede che per l'albergo oggetto dell'osservazione, ubicato in loc. Canaletto, sia previsto un incremento della Slp pari a 1000 mq in luogo dei 200 mq previsti dal Regolamento Urbanistico adottato; ciò al fine non solo di poter tamponare il porticato posto al Piano Terra dell'edificio, ma anche per consentire interventi sulla facciata, la copertura della scala esterna di accesso al mare e per la creazione di una guardiania per il parcheggio posto sulla copertura della struttura.
Chiede inoltre che la norma contempli la possibilità di coprire il parcheggio suddetto con strutture leggere in legno o acciaio sulle quali collocare pannelli fotovoltaici.

Proposta di controdeduzione:
Pur condividendo l'obiettivo di riqualificare la struttura esistente, si ritiene tuttavia che la creazione di nuove strutture a servizio del parcheggio, sia in termini di volume che di strutture ombreggianti, determinerebbero una sorta di "barriera" fisica tale da determinare un impatto negativo sulla percezione dell'arcipelago toscano dal quel determinato punto della costa urbana.
Peraltro non vi è documentazione tecnica allegata alla osservazione che consenta una più concreta valutazione degli interventi proposti, sia sulla facciata del fabbricato che sulla copertura medesima.
Per quanto sopra, si propone pertanto di accogliere solo parzialmente l'osservazione consentendo esclusivamente la chiusura della scala esterna esistente, per un uso più agevole e sicuro della stessa anche durante i mesi invernali.
Si propone pertanto di modificare l'art. 70 delle norme come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 70 - D9.1 alberghi
… Omissis …

D.9.1.1 Hotel Esperia
Per la struttura alberghiera esistente in loc. Canaletto è ammesso un incremento di slp pari a 200 mq. al fine di tamponare il porticato esistente posto al piano terreno dell'edificio; l'ampliamento è tuttavia subordinato alla completa demolizione e ricostruzione del porticato stesso al fine di perseguire una corretta integrazione architettonica con il complesso edilizio esistente.
E' ammessa inoltre la copertura della scala esterna di accesso al mare mediante l'uso di strutture e materiali leggeri.

N. **243**

n. prot. **22026** del **24.09.2012**
Richiedente: **Liberatori Riccardo, rapp.nte legale della soc. Torraccia di Liberatori & C**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Liberatori Riccardo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio aperto – Subsistema del Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale – Produttivo per la ricettività D10: Campeggi e villaggi turistici**;** PV 5: PIP IU 43 loc. Sant'Albinia

Sintesi dell'osservazione:
La società, proprietaria di parte delle aree ricadenti nel perimetro dell'ex IU 43, intervento unitario del previgente PRG, con destinazione urbanistica "D10", preso atto delle modifiche introdotte dal RU adottato che invece circoscrive l'intervento alle sole aree di proprietà comunale, richiede:

- che venga ripristinata la perimetrazione dell'intervento di cui al previgente PRG e che pertanto gli interventi si estendano alle aree di proprietà dell'osservante e non solamente a quelle di proprietà pubblica;
- che per la struttura turistica in questione sia ammessa la tipologia del "villaggio albergo", in luogo del campeggio-villaggio, intendendo realizzare una struttura alberghiera non di tipo tradizionale ma piuttosto un "villaggio diffuso" costituito da *bungalow* in legno o muratura realizzati nel rispetto dei principi dell'eco-edilizia;
- che la capacità ricettiva dell'insediamento sia incrementata fino a 1200 posti letto (comprensivi dei 400 posti letto esistenti) di cui 600 da attribuire ai terreni di proprietà dell'osservante e 600 ai terreni di proprietà comunale;
- che le aree necessarie alla messa in sicurezza della nuova struttura turistico-ricettiva vengano reinserite all'interno del perimetro dell'intervento, così come individuato dal previgente PRG.
- Le motivazioni addotte dall'osservante, che sviluppa ampie considerazioni di ordine gestionale ed imprenditoriale a sostegno della proposta avanzata, si incentrano essenzialmente nelle seguenti ragioni:
- nel mercato del turismo a cui la struttura ricettiva sarebbe destinata sia in Italia che all'estero;
- nella necessità di una dimensione della struttura ricettiva in grado di garantire l'ammortamento dell'investimento almeno nel lungo periodo (non meno di 20 anni);
- nella volontà di creare una "prodotto vacanza e soggiorno" che possa attrarre clienti nella stagione lunga e quindi non solo nel periodo estivo.

Proposta di controdeduzione:
In via preliminare si ritiene utile ricordare che l'attuazione delle previsioni del previgente PRG relative all'insediamento ricettivo di Sant'Albinia erano soggette ad un piano attuativo per gli insediamenti produttivi (PIP di cui alla L. 865/71) e presupponevano pertanto l'attivazione di

procedure di evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto assegnatario ed attuatore nonché l'eventuale ricorso a procedure espropriative per le aree che non fossero già di proprietà comunale.
Ciò premesso si intende confermare comunque la scelta operata dal RU in ordine al contenimento della dimensione e dell'estensione dell'insediamento ricettivo, per ragioni di ordine paesaggistico e di prioritario interesse dell'amministrazione a valorizzare le aree di proprietà comunale, circoscrivendone quindi la perimetrazione alle aree già di proprietà del Comune, fatte salve le ulteriori aree necessarie per l'attuazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica (come peraltro già contemplato nella scheda normativa del RU adottato) e la possibilità di collocare ulteriori dotazioni di servizio nelle aree contigue.
Si segnala tuttavia che in relazione all'osservazione n. 77, avanzata dall'attuale soggetto gestore del campeggio, nonché alle ulteriori riflessioni maturate dall'amministrazione comunale anche sulla base degli elementi di ordine imprenditoriale e gestionale forniti con la presente osservazione, sono state in parte riviste le scelte operate dal RU per l'insediamento di Sant'Albinia nei termini descritti nella controdeduzione all'osservazione n. 77 a cui si rinvia.
L'osservazione deve pertanto ritenersi respinta.

N. **276**

n. prot. **22059** del **24.09.2012**
Richiedente: **Galli Stefano**
Codice osservazione: **7** Firmatario: **Galli Stefano**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale; Produttivo per la ricettività D9.1.3 – alberghi – ambiti specifici

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di privato cittadino e "membro della struttura di gestione" dell'albergo posto lungo la strada della Base Geodetica, richiede che per la struttura oggetto dell'osservazione siano previsti complessivi n.50 posti letto in luogo dei 40 stabiliti dal RU adottato, nonché un incremento volumetrico, comprensivo delle dotazioni di servizio, di 1500 mc in luogo dei 1100 previsti. Ciò al fine di "*coprire le spese di gestione e realizzazione dell'intervento di ampliamento"* e rendere "*remunerativa la struttura*".

Proposta di controdeduzione:
Finalità del Regolamento Urbanistico, in coerenza con il Piano Strutturale d'area, è quella di migliorare qualitativamente le strutture turistico-ricettive anche attraverso la realizzazione di nuovi volumi finalizzati all'integrazione dei servizi offerti, al fine di prolungare "la stagionalità" delle strutture esistenti. Inoltre il RU ammette l'incremento della dotazione ricettiva, in termini di posti letto aggiuntivi, esclusivamente per le strutture riconducibili alla tipologia ricettiva dell'"albergo".
Pertanto si propone di accogliere la richiesta avanzata, procedendo con la modifica della norma relativa all'ambito in questione, nel modo seguente (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate rispetto al testo adottato):

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
… Omissis …

2.Albergo Il Cavaliere (D9.1.3)
Trattasi di un albergo ubicato lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Perelli. E' ammesso l'incremento della ricettività esistente fino a ~~40~~ **50** p.l. complessivi, mantenendo la tipologia ricettiva di albergo. In tal caso è consentita una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a ~~1.100~~ **1500** mc. La nuova edificazione dovrà comunque uniformarsi, per tipologia ed elementi architettonici, al complesso ricettivo esistente **ed avere una altezza massima di due piani fuori terra**.
Si dovranno osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).
Per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia r1.
L'intervento si attua mediante piano urbanistico attuativo convenzionato.

N. **285**

n. prot. **22068** del **24.09.2012**
Richiedente: **Landini Ruggero rapp.nte legale della soc. Albergo Baia Etrusca**

Codice osservazione: **7**
Firmatario: **Landini Ruggero**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 - Riotorto e costa est; UTOE 7.3 - Ambito della costa est
Sistema del territorio aperto – Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti a specializzazione funzionale - D9.2: residenze turistico albergiere – PV 20: Intervento Unitario IU 51/a – Villaggio Baia Etrusca

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante dopo aver riportato integralmente la disciplina del RU adottato relativa a 4 RTA esistenti sul territorio comunale (Airone, Baia Toscana, I girasoli, Poggio all'Agnello), rileva alcuni aspetti, ritenuti penalizzanti per la struttura di cui è titolare, quali:

1. una disparità di trattamento tra le varie RTA, evidenziando che Baia Etrusca risulta l'unica struttura che, a fronte della realizzazione dell'incremento volumetrico del 25% destinato a servizi stabilito dal RU, ha l'obbligo di cedere gratuitamente all'Amministrazione alcune aree private destinate a parco, poste a valle del fosso Cervia; segnala peraltro fin da subito l'esigenza "futura" che la società avrà di incrementare servizi di intrattenimento, ludico-sportivi e di fitness, in quanto allo stato attuale offre quasi esclusivamente servizi alla balneazione, e pertanto limitati al periodo estivo;
2. la possibilità da parte del Comune di acquisire le aree a parco, di cui al precedente punto 1), mediante procedura espropriativa così come riportato nella scheda PV20, qualora il soggetto attuatore non proceda alla realizzazione dei servizi, determinando così un obbligo per il privato di realizzazione degli stessi e venendo meno, sempre a detta dell'osservante, la pubblica utilità con riferimento alla acquisizione delle aree a parco;
3. la presenza di un riferimento nella scheda PV20, relativa al PdL Baia Etrusca, alla scheda al PV16 - IU 9c (lottizzazione residenziale in ambito insediativo), considerata inappropriata;
4. la mancata presenza nel Dossier E (beni da sottoporre a vincolo espropriativo) dell'area assoggettata ad esproprio di cui al precedente punto 1);
5. che nella scheda PV 20, in coerenza con quanto disciplinato dalla convenzione relativa al PdL Baia Etrusca (IU 51/a), è riportato l'obbligo per il lottizzante di presentare un progetto per il recupero e la gestione delle aree a parco private, poste a monte del fosso Cervia, evidenziando che tale progetto è stato presentato dalla società Baia Etrusca all'Amministrazione, senza tuttavia aver avuto da questa risposta in merito;
6. la necessità di chiarimenti in merito a cosa si intenda per "uso pubblico ancorché in regime di proprietà privata" dell'area a parco di proprietà privata posta a monte del fosso Cervia, passaggio riportato nella scheda PV20, chiedendo che per la gestione di tale area sia fatto salvo quanto proposto dal Regolamento di gestione dell'area a parco presentato dalla società alla Amministrazione;
7. la situazione di stallo di circa un decennio in merito all'uso e alla gestione dell'area a parco in oggetto, la cui sistemazione porterebbe all'uso della medesima da parte non solo dei clienti

della struttura ma anche a clienti esterni alla struttura stessa, segnalando che la società potrebbe mettere a disposizione aree di proprietà a monte del fosso Cervia come parcheggio a pagamento per gli avventori della costa

Tutto ciò premesso l'osservante richiede:

1. di eliminare dalla scheda PV20 la seguente dicitura: "*La realizzazione delle nuove dotazioni di servizio è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree poste a valle del fosso Cervia, destinate a Parco Pubblico Territoriale della Sterpaia "Fe". Qualora il soggetto attuatore non proceda alla realizzazione dei suddetti servizi, il Comune potrà comunque acquisire dette aree mediante procedura espropriativa*", dando alla struttura le medesime possibilità di ampliamento incondizionato al pari delle altre RTA disciplinate dal RU;
2. di eliminare dalla scheda PV20 il riferimento alla scheda PV16:

Proposta di controdeduzione:

In ordine ai rilievi preliminari formulati dall'osservante in merito alle vicende amministrative relative al previgente PdL nonché al Regolamento di gestione dell'area a parco, collocata a valle del Fosso Cervia, non si ritiene di dover controdedurre in quanto non si traducono in precise richieste di modifica alla disciplina di RU, rinviando pertanto alle corrispondenze intercorse tra l'osservante e gli uffici competenti

In merito invece alle puntuali richieste di modifica alla disciplina di RU avanzate dall'osservante, si fa presente quanto segue.

1) si ritiene che non si possa parlare di "disparità di trattamento" tra le strutture turistico-ricettive esistenti e le relative discipline impartite dal RU adottato; infatti da una attenta lettura delle stesse, peraltro fedelmente riportate dall'osservante, emerge che:

- anche per la lottizzazione relativa all'IU 50 del previgente PRG, disciplinata nella scheda "PV 19 Albergo e RTA Torre Mozza", a fronte della mancata realizzazione dei nuovi interventi, è previsto che il Comune possa acquisire le aree private destinate a parco, poste a valle del fosso Cervia, mediante procedure espropriative, al pari di quanto previsto per Baia Etrusca.
- per la RTA Poggio all'Agnello, così come per la Fattoria di Vignale o il Campeggio Riotorto, il RU non prevede l'ampliamento del 25% del volume a servizi, diversamente invece da quanto previsto per Baia Etrusca ed altre RTA.
- per la struttura ricettiva Baia Etrusca, in sede di elaborazione del PS d'area nonché del RU si è tenuto conto che, a seguito della approvazione della Variante Organica al PRG (anno 2004), il perimetro della RTA - IU 51/a, è stato ampliato rispetto a quello stabilito dal PRG approvato nel corso del 1997, a fronte dell'accoglimento di una osservazione avanzata dalla stessa società, per "*la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio dell'insediamento ricettivo …".* Pur l'osservante non avendo dato corso alle suddette previsioni con specifica variante al PdL, il PS d'area e il RU hanno tuttavia confermato detta perimetrazione e disposizione normativa, alla quale il RU ha aggiunto la possibilità di incrementare del 25% le dotazioni di servizio esistenti.

Quanto sopra per evidenziare come le scelte operate dal RU siano scaturite da specifiche e puntuali valutazioni, in riferimento al tipo di struttura e alla sua tipologia, allo stato di avanzamento degli interventi previsti dal previgente PRG, ad eventuali obblighi convenzionali preesistenti, alla collocazione urbanistica delle stesse e delle aree contermini, nonché agli obiettivi e alle finalità che l'Amministrazione intende perseguire.

In riferimento alla specifica richiesta di eliminare la norma relativa all'acquisizione dell'area a parco a fronte della realizzazione di volumi a servizi, si fa pertanto presente che obiettivo dell'Amministrazione è quello di dare continuità al Parco Pubblico Territoriale della Sterpaia, che ormai da anni negli strumenti urbanistici comunali, si diparte dalla centrale dell'Enel fino al confine con il Comune di Follonica, acquisendo alla proprietà comunale le aree di proprietà privata, collocate a valle del fosso Cervia e intercluse tra i due interventi di Torre Mozza e Baia Etrusca, qualora necessario anche attraverso il ricorso a procedure espropriative.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere la richiesta avanzata dall'osservante.

2) Per quanto riguarda invece il punto 2 dell'osservazione, si fa presente che nella scheda PV20 è stato erroneamente citato il PV 16 (ex IU 9/c), in luogo del PV 19. Trattandosi di un mero refuso grafico, si propone di accogliere l'osservazione, procedendo con la modifica della scheda PV20 modificata come riportato nella scheda allegata.

Intervento Unitario IU51/a – Villaggio Baia Etrusca

PV 20

UBICAZIONE: Loc. Torre Mozza
UTOE: 5
SOGGETTO ATTUATORE: privato
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Lottizzazione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 47 del 23/05/2003
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 99 del 08/10/2003
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 08/10/2013
FINALITA'	Il PRG '94 approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, individua e perimetra all'estremità orientale della costa, ai confini con il Comune di Follonica, il Residence "Baia Etrusca", denominato Intervento Unitario 51/a. La Variante Generale persegue l'obiettivo della riqualificazione e dell'ampliamento della struttura ricettiva esistente (albergo/residenza turistico alberghiera) mediante l'integrazione dei servizi esistenti e l'incremento della ricettività. L'ampliamento della struttura, per un numero complessivo di 350 posti letto, è previsto dal PRG vigente nelle aree poste a monte del fosso Cervia.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'attuazione dell'intervento è soggetta ai seguenti indici: - Indice fabbricabilità territoriale: 0.70 mc/mq, computando i volumi esistenti al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità territoriale - Altezza massima delle costruzioni: ml. 6.00. Trattandosi di un intervento ricadente in area a rischio idraulico, con classe 4 di pericolosità, l'attuazione resta subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi finalizzati alla messa in sicurezza dell'area previsti dal PdL (realizzazione di argini perimetrali e di vasca di laminazione in area esterna alla struttura ricettiva). La **superficie** complessiva dell'area d'intervento è di circa **35.300 mq**. **Il Piano di Lottizzazione prevede l'ampliamento del villaggio turistico mediante la realizzazione di 19 nuovi corpi di fabbrica per complessivi** 350 posti letto**, comprensivi dei 66 posti letto esistenti. Il** nucleo dei servizi**, costituito dal ristorante, bar, market, piccoli negozi, alloggi per il personale etc, viene realizzato in prossimità della strada di uso pedonale lungo il fosso Cervia.** **La** volumetria **complessiva realizzabile ammonta a** 24.700 mc **(St x I.f.t. = mq 35.283 x 0.7 mc/mq = 24.700 mc).** Il Piano di Lottizzazione prevede inoltre la demolizione del volume esistente ubicato in area destinata a Parco Territoriale della Costa Orientale e della Sterpaia, posta a valle del fosso Cervia esterna al perimetro dell'IU, e la realizzazione di n. 2 chioschi di servizio alla balneazione, in conformità al previgente P.P. della costa orientale e della Sterpaia (approvato con DCC n. 138 del 8.11.1999); l'area retrodunale destinata a parco, in cui sono previsti i due chioschi, sarà oggetto di interventi di riqualificazione, come previsto dal suddetto Piano Particolareggiato; l'area dovrà essere aperta all'uso pubblico, ancorchè in regime di proprietà privata, in analogia con quanto stabilito per

	l'intervento di cui alla scheda PV ~~16~~ **19**. Per il recupero di tali aree i lottizzanti si sono impegnati a presentare apposito progetto, entro e non oltre anni 3 dalla data di sottoscrizione della convenzione allegata al Piano di Lottizzazione, per il recupero delle aree nonché per la definizione delle modalità di gestione delle stesse. Non ravvisando l'utilità di individuare aree pubbliche all'interno della struttura ricettiva, gli standard saranno garantiti mediante la realizzazione della nuova strada carrabile, di accesso ai tre insediamenti turistico-ricettivi presenti in loc. Torre Mozza - Residence Baia Etrusca, Residence Baia Toscana e Villaggio Torre Mozza - che sarà realizzata nei modi e nelle proporzioni stabilite dalla Convenzione quadro firmata tra i tre soggetti ed il Comune, in data 8.04.2003. Concorrono inoltre al soddisfacimento degli standard pubblici le aree retrodunali destinate a parco.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Ricettività massima : **350 posti letto** a destinazione turistico-ricettiva (RTA)
STATO DI ATTUAZIONE	X opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate X opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Alla scadenza del vigente PdL, è ammessa la realizzazione degli interventi residui eventualmente non attuati, previa approvazione di un nuovo piano attuativo, fermi restando il dimensionamento dello stesso PdL. Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica. Nelle aree poste a monte del fosso allacciante Cervia ad ovest della struttura ricettiva, non disciplinate dal vigente PdL, è ammessa esclusivamente le realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio della struttura ricettiva stessa, compatibilmente con la funzione di messa in sicurezza idraulica. L'incremento delle dotazioni di servizio è consentito fino ad un massimo del 25% delle volumetrie previste dal vigente PdL. La realizzazione delle nuove dotazioni di servizio è subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree poste a valle del fosso Cervia, destinate a Parco Pubblico Territoriale della Sterpaia "Fe". Qualora il soggetto attuatore non proceda alla realizzazione dei suddetti servizi, il Comune potrà comunque acquisire dette aree mediante procedura espropriativa. Si dovranno inoltre osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** zona D. **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Per gli interventi non attuati alla scadenza del vigente PdL: piano attuativo di iniziativa privata. Restano comunque a carico dei soggetti attuatori tutti gli obblighi convenzionali del vigente PdL.

Codice 8:

Disciplina per il territorio aperto

N. **5**

n. prot. **19090** del **17.08.2012**
Richiedente: **Martelli Paolo**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Martelli Paolo**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante propone di modificare ed integrare l'art. 81 della NTA del RU, con specifico riferimento al paragrafo relativo ai "*manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli*", ritenendo che la disciplina del RU si ponga in contrasto con il Regolamento comunale relativo ai "Diritti degli Animali" approvato con deliberazione C.C. n. 57/2009 che già disciplina e regolamenta la dimensione dei recinti e le modalità costruttive per la custodia dei cani, in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 59/2009. In particolare propone di differenziare la disciplina dei manufatti per la tenuta degli animali domestici (segnatamente dei cani), richiamando quanto disposto dal suddetto Regolamento comunale, da quella dei manufatti per gli animali da cortile, ritenendo peraltro non corretto, sia dal punto di vista etico che giuridico, equiparare le due tipologie di animali.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, ritenendo utile esplicitare la necessità di raccordo e coordinamento tra le disposizioni del vigente regolamento comunale in materia di diritti degli animali e la disciplina del RU, che tuttavia non si ritengono contrastanti diversamente da quanto sostiene l'osservante. Si ritiene infatti comunque necessario ricercare un punto di equilibrio tra il diritto/dovere di garantire agli animali domestici e da affezione adeguate condizioni di vita e le esigenze di corretta gestione e conservazione del territorio rurale, mantenendo pertanto il limite dimensionale massimo, pari a 10 mq. di superficie coperta stabilita dal RU. Si propone pertanto di modificare l'art. 81 delle NTA del RU, al paragrafo interessato, come di seguito indicato (testo coordinato con le modifiche apportate con l'osservazione d'ufficio n. 179, in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate):

- ***Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo***

... Omissis...

Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli
La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.
Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla ~~stagione~~ **attività** venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.
I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in

assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di sottozona.
In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.
I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie ~~complessiva~~ **coperta** di 10 mq. e l'altezza di ml 1.80; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione~~,~~ **e** potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta. Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte **fatte salve soluzioni diverse prescritte da norme di carattere igienico-sanitario**. E' ammessa la realizzazione di una piccola tettoia di 2 metri quadri. E' vietato l'uso di lamiera **e materiali plastici.**
Per tali manufatti non è ammessa la realizzazione di impianti elettrici e di smaltimento.
I manufatti per il ricovero di animali domestici dovranno essere realizzati in conformità a quanto stabilito dal vigente "regolamento comunale sulla tutela degli animali" e dalla normativa di settore.
Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo **fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 80.**
Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a congrua distanza da edifici abitativi esistenti e dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti e dispositivi, anche nella tenuta degli animali, per il contenimento di tali fenomeni.

N. **7**

n. prot. **19841** del **29.08.2012**
Richiedente: **Bertaccini Sara**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Bertaccini Sara**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti-Area di riordino o riqualificazione ambientale.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E6: area agricola frazionate

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di tecnico incaricato da parte di alcuni proprietari di lotti in loc. Fabbricciane, ricadenti in sottozona E6, evidenzia i problemi di ordine igienico-sanitario che caratterizzano l'area e che dovrebbero essere affrontati nello specifico Regolamento di attuazione delle aree agricole frazionate. A tal fine propone la realizzazione di servizi igienici, da ricavare in locali separati ed esterni agli annessi, nei casi in cui questi ultimi ne risultino sprovvisti ma risultino invece allacciati alla rete idrica o a pozzi regolarmente condonati, i cui scarichi potrebbero essere collegati ad impianti di fitodepurazione preferibilmente consortili.

Proposta di controdeduzione:
Come già evidenziato dall'osservante la disciplina del RU relativa alle sottozone E6, e segnatamente per le E6 ricadenti nell'UTOE 4, assume come obiettivo la risoluzione dei problemi di ordine igienico-sanitario demandando allo specifico regolamento d'attuazione l'individuazione degli interventi e delle soluzioni ammissibili per la risoluzione delle criticità presenti.
Non si ritiene pertanto necessario, né peraltro viene richiesto esplicitamente dall'osservante, intervenire per modificare la disciplina normativa del RU relativa alle sottozone E6.

N. **21**

n. prot. **21189** del **17.09.2012**
Richiedente: **Burzì Lucia**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Burzì Lucia**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE**:** 5 – Riotorto e Costa est
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, comproprietaria di un terreno ubicato in loc. Perelli in adiacenza alla strada della Base Geodetica ed in corrispondenza dell'intersezione con la viabilità di collegamento al mare (Via di Perelli), ritiene che nel settore costiero orientale, a fronte delle migliaia di presenze turistiche che gravitano nelle strutture ricettive/agrituristiche e ludico-sportive esistenti (aviosuperficie, pesca sportiva maneggi, ecc.) occorra migliorare ed implementare il sistema dell'accoglienza e la qualità dei servizi offerti. In tale ottica propone la realizzazione, sull'area di sua proprietà, di un "centro servizi" che "sia in grado di dare risposta alle problematiche che vengono poste dagli ospiti" (a titolo di esempio punto riparazione biciclette, informazioni turistiche, ecc.), richiedendo a tal fine la classificazione dell'area in zona D5.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con le finalità e gli obiettivi del PS d'Area e del RU adottato che si prefiggono di contenere il consumo di suolo agricolo e di conservare le componenti identitarie del paesaggio rurale, identificando nelle aree agricole a sud della strada della Base Geodetica (UTOE 5), il tessuto connettivo e il filtro paesaggistico rispetto alle emergenze naturalistiche del parco della Sterpaia e della Riserva naturale orti Bottagone.
Pur condividendo in parte le considerazioni espresse dall'osservante in ordine alle necessità di migliorare ed implementare i servizi di accoglienza e di supporto al turismo, si ritiene infatti che le scelte di pianificazione ed assetto territoriale operate dal RU, e prima ancora dal previgente PRG, già determinino le condizioni affinché si possano sviluppare ed insediare ulteriori attività di servizio al turismo nell'ambito degli insediamenti esistenti (si ricordano fra tutti gli ambiti di servizio alla balneazione lungo la costa est del Parco della Sterpaia, le strutture ricettive esistenti per le quali è ammessa in via generale l'implementazione dei servizi, le funzioni previste nell'ambito del centro di Riotorto).

N. **52**

n. prot. **21462** del **19.09.2012**
Richiedente: **Guagni Franco**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Guagni Franco**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, proprietario di un terreno agricolo fortemente compromesso dall'intrusione del cuneo salino e pertanto a ridotta capacità produttiva, propone, al fine di poter diversificare le attività agricole in essere, di introdurre nella disciplina del RU relativa al territorio rurale e aperto, la possibilità di realizzazione di cimiteri per animali domestici.

Proposta di controdeduzione:
Si premette in via preliminare che, in carenza di specifica normativa, i cimiteri per animali domestici e da affezione si ritengono assimilabili, sotto il profilo igienico-sanitario, ai cimiteri civili. Ne consegue che la localizzazione di dette strutture determina l'osservanza delle fasce di rispetto di cui al R.D. n. 1265/1934 e successive mm.ii. e deve avvenire nell'osservanza della normativa cimiteriale.
Ciò premesso, ritenendo che tali dotazioni rispondano ad una crescente domanda connessa ai bisogni della società contemporanea e che tali infrastrutture possano essere localizzate esclusivamente nel territorio aperto o ai margini delle aree urbanizzate, escludendo in ogni caso le aree di maggior pregio paesaggistico e le aree più vulnerabili sotto il profilo ambientale, si ritiene condivisibile, in linea di principio, la richiesta avanzata dall'osservante.
Si propone pertanto di introdurre nella disciplina del RU relativa al territorio rurale e aperto, all'art. 84 delle NTA (*regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto-impianti pubblici e di pubblico interesse*), specifiche disposizioni volte a disciplinare la realizzazione di tali infrastrutture, limitandone tuttavia, per i motivi sopraesposti, la localizzazione nelle sottozone E1, E2, ed escludendo pertanto le restanti sottozone agricole in quanto invarianti strutturali individuate dal P.S. d'Area o in quanto presentano specifiche problematiche di ordine idrogeologico o di densità del costruito.
Di seguito si riporta pertanto l'art. 84 del RU con le conseguenti integrazioni (in **grassetto** le integrazioni in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art.84 - Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto, impianti pubblici e di pubblico interesse
… Omissis …

Pensionati per animali domestici
Limitatamente alle sottozone E1, E2, e nelle sottozone E6 ricadenti nell'UTOE 4 così come individuata dal P.S. d'Area, è ammissibile la realizzazione di pensionati per animali domestici.
Tale attività si esplica nella custodia di animali non propri, sia di quelli per i quali viene stipulato contratto di custodia sia di quelli randagi od abbandonati assimilabili a *canili rifugio.*

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato si dovranno prioritariamente utilizzare fabbricati esistenti, dove potranno essere collocati i locali di servizio (quali ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina ecc.).
Nel caso non si disponga di fabbricati esistenti si potranno realizzare nuove strutture per servizi da contenere comunque entro un massimo di mq. 30.
Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti e strutture prefabbricate, temporaneamente ancorate al suolo, fino ad un massimo di 10 box, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore.
Al cessare dell'attività economica tutte le strutture e le attrezzature realizzate in forza della presente disposizione normativa dovranno essere demolite ed i luoghi ripristinati secondo le caratteristiche morfologiche originarie. Per lo svolgimento dell'attività di pensionato sono presi a riferimento tutti i requisiti costruttivi, tipologici e igienico sanitari contenuti nella normativa vigente per canili e simili, utilizzata per analogia.
Il progetto dell'intervento dovrà essere corredato da uno studio di impatto acustico, da redigersi ai sensi della normativa vigente, che dovrà prevedere eventuali misure di mitigazione rispetto ai ricettori sensibili (quali abitazioni e luoghi che prevedano la presenza continuativa di persone).
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di stipulare apposita convenzione con il titolare dell'attività ai sensi della normativa vigente.

Cimiteri per animali domestici
Limitatamente alle sottozone E1 e E2 è ammissibile la realizzazione di cimiteri per animali domestici, che potranno essere realizzati autonomamente o ad integrazione di un pensionato per animali domestici, come sopra disciplinato.
La realizzazione di dette strutture è subordinata alla preventiva acquisizione del parere della competente ASL sotto il profilo igienico-sanitario nonché al rispetto della vigente normativa di settore, e determina l'individuazione della fascia di rispetto cimiteriale di cui al RD n. 1265/1934.
Qualora l'intervento venga proposto da soggetto privato sarà subordinato alla definizione di apposita convenzione, al fine di disciplinarne le modalità di gestione e gli eventuali interventi di interesse pubblico a carico del proponente.

N. **58**

n. prot. **21602** del **20.09.2012**
Richiedente: **Amerini Giampiero**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Amerini Giampiero**

Rif. Piano Strutturale:

Rif: Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di esponente e consigliere comunale del partito *Futuro e Libertà per l'Italia*, formula due distinte osservazioni: la prima riferita alla disciplina di gestione e trasformazione degli insediamenti esistenti (Titolo II, Capo I delle NTA) e in particolare agli artt. 18, 29 e 30 delle NTA del RU, e la seconda riferita invece alla disciplina del territorio rurale e aperto (Titolo III-Capo II delle NTA) ed in particolare all'art. 80.
Osservazione n.1:
L'osservante richiede di modificare gli artt. 18 (cambio di destinazione d'uso), 29 (nuova edificazione *cu*) e art. 30 (frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari), proponendo di uniformare per tutto il territorio comunale la superficie utile abitabile minima delle unità abitative stabilendo il taglio minimo dell'alloggio in mq. 45, senza differenziazioni tra i diversi ambiti urbani. La richiesta è motivata dal fatto che la perdurante fase di crisi economica ha prodotto una forte riduzione delle vendite immobiliari, ed in particolare degli alloggi di medie e grosse dimensioni, e che le famiglie si stanno orientando sempre più verso l'acquisto di appartamenti di dimensioni ridotte.
Osservazione n.2:
L'osservante propone di modificare l'art. 80 delle NTA del RU (mutamento della destinazione d'uso) al fine di consentire il mutamento di destinazione d'uso anche per gli annessi agricoli che, se pure non presentano valori storico testimoniali, conservano comunque caratteri tipologici e costruttivi tradizionali. La richiesta è motivata dal fatto che si tratta di fabbricati realizzati in armonia con le abitazioni rurali e che l'obiettivo principale delle istituzioni è quello di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente cercando di limitare al massimo il consumo di suolo.
Propone inoltre di modificare l'art. 80 laddove stabilisce la superficie minima degli alloggi in 60 mq., chiedendo invece di uniformarla, come già richiesto nell'osservazione n.1, a 45 mq. Anche in questo caso la richiesta è motivata dall'obiettivo di favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale evitando di congestionare il centro urbano e di evitare un diverso trattamento ai cittadini che abitano o decidono di abitare in periferia ed in campagna.

Proposta di controdeduzione:
Osservazione n.1:
In relazione al parziale accoglimento dell'osservazione n. 273 presentata dalle associazioni di categoria ANCE/CNA, che hanno avanzato analoghe proposte, l'osservazione deve ritenersi parzialmente accolta, nei termini e per le motivazioni riportate nella controdeduzione relativa alla suddetta osservazione n.273 alla quale pertanto si rinvia.

Osservazione n.2:

Si ritiene di confermare le scelte operate dal RU sia in ordine alle limitazioni stabilite per il mutamento di destinazione d'uso degli annessi agricoli sia in ordine al taglio minimo degli alloggi nel territorio rurale, in quanto orientate a limitare il fenomeno delle seconde case nel territorio rurale e a limitare nuovi carichi insediativi diffusi di tipo residenziale.

N. **75**

n. prot. **21684** del 21.09.2012
Richiedente: **Di Stefano Filippo**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Borrata Michele, Di Stefano Filippo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE: _____
Sistema del territorio rurale e aperto.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, per mezzo del tecnico incaricato, richiede di rivedere la disciplina del RU di cui all'art. 80 delle NTA, relativa al mutamento di destinazione d'uso di fabbricati rurali, ammettendo il in via generale il recupero per fini residenziali dei manufatti precari esistenti senza necessariamente, come prevede invece la disciplina del RU, utilizzare tali volumetrie per ampliare le dotazioni delle unità abitative già esistenti.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione poiché la possibilità di trasformazione e riuso di manufatti agricoli esistenti, disciplinata all'art. 80 delle NTA adottate, è limitata a talune e ben individuate fattispecie e l'ampliamento di tale casistica contrasterebbe con i principi e gli obiettivi di governo del territorio assunti dal P.S. d'Area e dal RU.

N. **88**

n. prot. **21698** del **21.09.2012**
Richiedente: **De Fraia Daniele**

Codice osservazione: **8**
Firmatario: **De Fraia Daniele**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante raffronta quanto stabilito all'art. 44 della NTA del RU, che consente la realizzazione di pozzi ad uso domestico nel territorio rurale, e quanto disposto all'art. 82 delle stesse NTA che rinvia invece la disciplina delle trasformazioni ammissibili nelle E6 allo specifico regolamento di attuazione, non esplicitando pertanto detta possibilità. L'osservante richiede conseguentemente che anche nelle sottozone E6 (aree agricole frazionate) sia consentita esplicitamente la realizzazione di pozzi ad uso domestico.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione ritenendo che non vi sia contrasto tra i due articoli citati delle NTA del RU (art. 44 e art. 82), confermando pertanto che l'eventuale ammissibilità di pozzi ad uso domestico nelle aree agricole frazionate è demandata alla disciplina dello specifico regolamento di attuazione che dovrà valutare, anche in considerazione delle situazioni specifiche e delle criticità di ordine igienico sanitario presenti in alcuni ambiti (quali l'area delle Fabbricciane), l'ammissibilità o meno della realizzazione di nuovi pozzi ad uso domestico.

N. **89**

n. prot. **21699** del **21.09.2012**
Richiedente: **Caramassi Velio**

Codice osservazione: **8**
Firmatario: **Caramassi Velio**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante raffronta quanto stabilito all'art. 44 della NTA del RU, che consente la realizzazione di pozzi ad uso domestico nel territorio rurale, e quanto disposto all'art. 82 delle stesse NTA che rinvia invece la disciplina delle trasformazioni ammissibili nelle E6 allo specifico regolamento di attuazione, non esplicitando pertanto detta possibilità. L'osservante richiede conseguentemente che anche nelle sottozone E6 (aree agricole frazionate) sia consentita esplicitamente la realizzazione di pozzi ad uso domestico.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione ritenendo che non vi sia contrasto tra i due articoli citati delle NTA del RU (art. 44 e art. 82), confermando pertanto che l'eventuale ammissibilità di pozzi ad uso domestico nelle aree agricole frazionate è demandata alla disciplina dello specifico regolamento di attuazione che dovrà valutare, anche in considerazione delle situazioni specifiche e delle criticità di ordine igienico sanitario presenti in alcuni ambiti (quali l'area delle Fabbricciane), l'ammissibilità o meno della realizzazione di nuovi pozzi ad uso domestico.

N. **103**

n. prot. **21713** del **21.09.2012**
Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**
Codice osservazione: **8** Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E3: area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, in qualità di tecnici incaricati, richiedono l'inserimento in sottozona E6 (aree agricole frazionate) di un terreno agricolo ubicato in loc. Asca, che il RU individua invece in sottozona E3. La richiesta è motivata dal fatto che sul terreno in oggetto insistono alcuni manufatti condonati in pessimo stato di conservazione per i quali si vorrebbe operare mediante sostituzione edilizia (intervento consentito dal RU nelle sottozone E6 ma non in via generale nelle restanti aree agricole) e che lo stesso terreno è collocato in area caratterizzata da frazionamenti fondiari e prossima ad ambiti già identificati dal RU come area agricola frazionata (E6).
Più in generale gli osservanti propongono di estendere a tutto il territorio rurale la possibilità di operare mediante interventi di sostituzione edilizia sui manufatti precari o in cattivo stato di conservazione, al fine di migliorare l'aspetto esteriore e paesaggistico dei luoghi. Propongono a tal fine di modificare l'art. 81 delle NTA (paragrafo relativo agli *interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola*) eliminando la disposizione normativa che per i manufatti precari e privi valore formale consente esclusivamente interventi a carattere manutentivo (fatti salvi gli annessi facenti di parte di aziende agricole).

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione per le seguenti motivazioni:
- l'area non presenta le caratteristiche di parcellizzazione fondiaria, assimilabili a quelle della contigua sottozona E6 ed interessa peraltro una fascia pedecollinare di pregio paesaggistico;
- si ritiene di confermare la scelta operata dal RU limitando gli interventi di sostituzione edilizia ai soli manufatti precari facenti parte di aziende agricole (con la finalità di agevolarne la conduzione dell'attività produttiva), ciò anche in considerazione del fatto che questo tipo di interventi, sulla base di quanto emerge da una ultradecennale gestione del piano (il previgente PRG consentiva come noto questo tipo di interventi in via generale in tutto il territorio rurale), è associata ad una significativa incidenza di fenomeni di abusivismo edilizio (e nello specifico dell'utilizzo a fini abitativi degli annessi) che si intende scoraggiare.

N. **111**

n. prot. **21731** del **21.09.2012**
Richiedente: Studio Arzilli Barsotti & ass.ti

Codice osservazione: **8**

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio aperto – Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto – E6: area agricola frazionata

Sintesi dell'osservazione:
L'area oggetto dell'osservazione, in loc. Fiorentina, ricade attualmente in area agricola frazionata E6. Con l'osservazione si richiede che tale area venga ricondotta ad una sottozona idonea alla realizzazione di una pensione per cani con annessi servizi (uffici, ambulatorio medico, struttura per cremazione)

Proposta di controdeduzione:
L'art. 84 delle NTA del RU adottato, dal titolo "*Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto impianti pubblici e di pubblico interesse*", ammette già, nelle sottozone agricole E6 dell'UTOE 4, la realizzazione di pensionati per animali domestici con relativi servizi necessari allo svolgimento dell'attività.
Pertanto si ritiene che l'osservazione non comporti modifiche alla disciplina del RU.

N. **136**

n. prot. **21751** del **21.09.2012**
Richiedente: **Piccini Claudio**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Piccini Claudio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 8 – Riconversione urbana
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E8: area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante dell'*Azienda Agricola Piccini Claudio* insediata in loc. Asca, operante nel settore dell'allevamento avicolo, propone una modifica alla disciplina normativa del RU relativa alle sottozone E8 (art. 82- *E8 aree per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi*), chiedendo di ridurre le distanze da osservare per gli edifici di nuova costruzione destinati al ricovero degli animali. In particolare propone, per gli allevamenti di piccola dimensione, che la distanza da osservare dai confini sia portata da 35 a 15 mt. mentre, per l'abitazione del titolare o del personale addetto, la distanza minima da osservare sia portata da 25 mt. a 10 mt. La richiesta è motivata dal fatto che le problematiche connesse al rischio idraulico che interessano l'area (classificata in parte come area PIME) ne condizionano le potenzialità di utilizzo ed inoltre sono disponibili nuove tecnologie da adottare nella realizzazione delle nuove strutture e nella gestione del ciclo produttivo che consentono di rivedere i suddetti parametri.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione. La proposta avanzata dall'osservante consente infatti di rivedere più in generale la disciplina del RU relativa alle sottozone E8, derivante dal previgente PRG, in tema di distanze da osservare per gli edifici destinati alle attività di allevamento, che risulta di fatto superata dall'evoluzione normativa in materia di valutazione e verifica degli effetti ambientali. L'obiettivo, a cui assolveva la norma in questione nel prescrivere puntualmente le diverse distanze da osservare per gli edifici destinati all'allevamento, era infatti quello di garantire idonee condizioni di ordine igienico-sanitario ed ambientale; tale obiettivo si ritiene possa essere comunque garantito, senza prescrivere puntualmente parametri dimensionali ma piuttosto demandando al "processo valutativo", come previsto dall'ordinamento vigente in materia di VIA e dalla disciplina del RU di cui al Titolo II, Capo IV (*Regole per la tutela ambientale*), l'individuazione, laddove necessario, delle opportune opere di mitigazione e l'adozione delle eventuali misure di salvaguardia.
Si propone pertanto di modificare l'art. 82 delle NTA del RU, relativamente alle sottozone E8, come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 82- Regole specifiche per le sottozone
… Omissis...

E8 area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi

Le sottozone E8 comprendono aree, edifici ed impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli. In tale sottozona rientrano anche i frantoi, i caseifici e le cantine, aventi una produzione a carattere industriale, nonché gli allevamenti intensivi.
Per gli edifici e gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia ed ampliamenti, nonché nuove edificazioni.
Ai fini della nuova edificazione e degli ampliamenti degli edifici esistenti, si utilizzano i seguenti parametri:
- rapporto di copertura 0,5 mq/mq.
- superficie massima di mq. 110 per l'abitazione del titolare o del custode;

Per gli allevamenti sono prescritti i seguenti indici:
- superficie minima = mq. 20.000,
- utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq, di cui una superficie massima dei vani abitabili di 110 mq. per l'alloggio del custode.

~~Per gli edifici destinati al ricovero degli animali vanno osservate le distanze indicate nella tabella seguente:~~

	~~Allevamenti agricoli piccoli~~	~~Allevamenti grandi e industriali~~
~~Confini di proprietà~~	~~35 mt~~	~~75 mt~~
~~Zone residenziali, centri e nuclei abitati~~	~~300 mt~~	~~600 mt~~
~~Case di abitazione~~	~~40 mt~~	~~50 mt~~
~~Strade~~	~~30 mt~~	~~50 mt~~

~~Le case d'abitazione del personale addetto agli allevamenti possono essere ubicate a distanze inferiori, in relazione alle caratteristiche delle aziende e degli allevamenti, con un minimo di mt. 25.~~
~~Le distanze sopraindicate valgono anche per le recinzioni di stabulazione all'aperto di animali.~~
~~Sono obbligatori provvedimenti e opere per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi adeguati alle condizioni ambientali ed alle dimensioni dell'allevamento e, in ogni caso, in grado di escludere l'inquinamento del terreno, delle acque sia superficiali che profonde e dell'aria.~~
Gli impianti per l'allevamento intensivo sono comunque soggetti alla disciplina del RU di cui al Titolo II, Capo IV (Regole per la tutela ambientale) e, laddove previsto, alla normativa in materia di valutazione di impatto ambientale.
La superficie delle sottozone E8 non concorre al raggiungimento dei limiti di edificabilità per le aree rurali e su di esse non potranno essere previsti interventi edilizi di cui alla legge regionale n° 1/2005.

N. **141**

n. prot. 21756 del 21.09.2012
Richiedente: **Scervino Francesco e Toni**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Scervino Francesco e Toni**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE**:** 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E3: area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, proprietari e conduttori dell'Azienda agrituristica di Baratti sita in loc. Poggio Piovanello, ripropongono l'istanza già avanzata in più occasioni all'amministrazione comunale relativa alla riconversione alberghiera del complesso agrituristico esistente. La proposta trae motivazione dall'esigenza di trasferire a Baratti la *location* ricettiva della Casa di Moda Ermanno Scervino, finalizzata tanto all'accoglimento del proprio *entourage* quanto all'ospitalità di testimonial e clienti e a farne sede permanente per eventi e intrattenimenti collegati al mondo dell'alta moda.
L'osservante pertanto chiede che sia integralmente recepita nel RU la proposta avanzata in data 3.11.2008, consistente nell'incremento della ricettività (da 22 a 43 posti letto) e nell'adeguamento delle dotazioni di servizio mediante il recupero e la riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente (compreso l'annesso privo di valore formale che insiste sulla corte centrale), attribuendo la destinazione alberghiera "D9.1" al complesso agrituristico esistente ed introducendo a tal fine specifiche disposizioni normative all'art. 80 (ultimo capoverso) delle NTA del RU.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione ritenendo la proposta non contrastante con gli obiettivi strategici e con gli indirizzi di tutela del territorio aperto sanciti dal PS d'Area, trattandosi sostanzialmente di un intervento di recupero e di riconversione, per fini ricettivi alberghieri, di un complesso rurale esistente, peraltro già utilizzato a fini ricettivi (agriturismo). Anche sotto il profilo del dimensionamento, non si ravvisano contrasti con quanto stabilito dal PS all'art. 82.
Conseguentemente si procede ad identificare il complesso esistente con la sigla D.9.1.5 nelle tavole del RU ed inserire all'art. 83 delle NTA (paragrafo "Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1. D9.2, D10, D11, D12, D13.2) una specifica disposizione normativa, nonché alcuni conseguenti correttivi alle regole generali, come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):
Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
.. Omissis...
Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.
Il presente RU individua gli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto, così come rappresentati nella cartografia del piano strutturale vigente nelle tavole 9.1. **Individua altresì i**

complessi rurali esistenti per i quali, in conformità con quanto disposto dal vigente piano strutturale, si prevedono interventi di riconversione funzionale per fini ricettivi alberghieri.
In ragione della tipologia ricettiva esistente**, o di nuova previsione**, ad essi è attribuita la specifica destinazione di zona *D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.* Per questi valgono le norme generali e le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.
…Omissis…

Regole specifiche Comune di Piombino
...Omissis...

3. Fattoria di Vignale (D9.1.4)
Per il complesso rurale della Fattoria di Vignale, di notevole valore storico testimoniale, è prevista la riconversione per funzioni ricettive, limitatamente alle tipologia di albergo, fino ad un massimo di 200 posti letto. Sono ammesse altresì attività di promozione e ricerca connesse alle produzioni agricole e vitivinicole di qualità. L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto della disciplina di cui all'art. 42 delle presenti NTA (nucleo storico in territorio aperto).
L'intervento si attua tramite Piano di Recupero convenzionato.

4. Albergo Poggio Piovanello (D9.1.5)
Per il complesso rurale esistente in loc. Poggio Piovanello, già utilizzato a fini ricettivi (agriturismo) si prevede l'integrale riconversione ad albergo fino ad un massimo di 43 posti letto.
L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto della disciplina di cui all'art. 42 delle presenti NTA (nucleo storico in territorio aperto). Pertanto per i fabbricati che hanno conservato integralmente o parzialmente i caratteri originari sono ammessi interventi di restauro (c), mentre per l'annesso esistente privo di valore formale di più recente realizzazione sono ammessi interventi demolizione e ricostruzione con contestuale riconversione funzionale a fini ricettivi (albergo).
L'intervento si attua tramite Piano di Recupero convenzionato. Saranno a carico del soggetto attuatore interventi di sistemazione di percorsi pedonali/ciclabili di collegamento al Golfo di Baratti da definire e disciplinare in sede di convenzione.

~~**4.**~~ **5. RTA Airone (D 9.2.1)**
… Omissis...
~~**5.**~~ **6. RTA Baia Toscana (D 9.2.2)**
… Omissis...
~~**6.**~~ **7. RTA I Girasoli (D9.2.3)**
… Omissis...
~~**7.**~~ **8. RTA Poggio all'Agnello (D9.2.4)**
… Omissis...
~~**8.**~~ **9. Campeggio-Villaggio "Orizzonte" (D.10.1)**
… Omissis...
~~**9.**~~ **10. Parco Vacanze Mare Verde (D10.2)**
… Omissis...
~~**10.**~~ **11. Campeggio Riotorto (D10.3)**
… Omissis...
~~**11.**~~ **12. Camper Oasi (D12.1)**
… Omissis...
~~**12.**~~ **13. Villaggio Mortelliccio (D13.2)**
… Omissis...

N. **162**

n. prot. **21793** del **21.09.2012**
Richiedente: **Bertaccini Sara**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Bertaccini Sara**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio rurale e aperto - Area di riordino o riqualificazione ambientale.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E6: area agricola frazionate

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di tecnico incaricato da parte di alcuni proprietari di lotti in loc. Fabbricciane, ricadenti in sottozona E6, evidenzia i problemi di ordine igienico-sanitario che caratterizzano l'area e che dovrebbero essere affrontati nello specifico Regolamento di attuazione delle aree agricole frazionate. A tal fine propone la realizzazione di servizi igienici, da ricavare in locali separati ed esterni agli annessi, nei casi in cui gli questi ultimi ne risultino sprovvisti ma risultino invece allacciati alla rete idrica o a pozzi regolarmente condonati, i cui scarichi potrebbero essere collegati ad impianti di fitodepurazione preferibilmente consortili.

Proposta di controdeduzione:
L'osservante ha presentato altra osservazione di analogo contenuto (n.7 prot. n. 19841); si rinvia pertanto alla relativa controdeduzione, confermandone la formulazione anche per la presente osservazione.

N. **191**

n. prot. **21970** del **24.09.2012**
Richiedente: **Bassi Valentina**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Bassi Valentina**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Promontorio di Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E3: area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante è titolare di una piccola azienda agricola (di 11 ettari) insediata in loc. Baratti, nelle aree retrostanti la fascia costiera, che nel 2004 ha avviato un'attività di agricampeggio dotata di 6 piazzole (per una ricettività di 12 clienti). Nel corso del 2012 l'azienda ha presentato al Comune un progetto, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, per l'ampliamento della ricettività dell'agricampeggio che tuttavia, a seguito dell'adozione del RU che ha introdotto limitazioni all'insediamento di attività di agricampeggio nelle sottozone agricole E3 collocate nell' UTOE 4 ad ovest della SP della Principessa e nelle sottozone E3 dell'UTOE 5, non è stato autorizzato. L'osservante contesta pertanto la scelta operata dal Regolamento Urbanistico, in particolare trattandosi nel caso specifico di un progetto in itinere, evidenziando come le attività di agricampeggio costituiscano un indispensabile sostegno economico per le piccole aziende agricole la cui sopravvivenza ed attività costituisce fattore di presidio e di tutela del territorio rurale e aperto. L'osservante richiede pertanto che la suddetta disposizione normativa del RU (art. 82, sottozone E3) venga stralciata o che, in subordine, venga inserita una deroga per le attività esistenti con progetti in itinere, consentendo quindi un ampliamento dell'attività di agricampeggio esistente fino ad una capienza massima di 50 utenti nel rispetto della restante disciplina del RU relativa al territorio rurale ed alle modalità di inserimento nel paesaggio circostante.

Proposta di controdeduzione:
La scelta operata dal RU in ordine alla limitazione della attività di agricampeggio nella aree costiere più vulnerabili e pregiate sotto il profilo paesaggistico, è volta a limitare il dimensionamento e l'insediamento di tali attività che, potenzialmente, possono indurre nel tempo ad un incremento della ricettività e dunque della pressione antropica incontrollato e diffuso sul territorio, in contrasto peraltro con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal P.S. D'Area, producendo contestualmente trasformazioni fisiche che ne alterano inevitabilmente il carattere identitario. Tuttavia si conviene con l'osservante che la funzione agricolo-produttiva, e quindi la vitalità e la permanenza delle aziende agricole, costituisce fattore di presidio e di tutela del territorio rurale e aperto, che è ugualmente obiettivo del P.S. d'Area e del RU.
Si ritiene pertanto di contemperare i due obiettivi, mantenendo per tutte le sottozone agricole la limitazione dimensionale in termini di posti letto (50) già stabilita dal RU e consentendo nelle sottozone E2 ed E3 collocate in ambiti costieri, per le quali il RU adottato stabiliva il divieto

all'attività di agricampeggio, l'adeguamento delle sole attività esistenti fino a tale soglia dimensionale.
Per le motivazioni sopra esposte si propone pertanto di accogliere parzialmente l'osservazione procedendo alla modifica dell'art. 82 delle NTA, limitatamente alle sottozone E2 ed E3, come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 82 - Regole specifiche per le sottozone
*… Omissis***...**
E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme
Le sottozone E2 sono aree nelle quali l'utilizzazione agricola concorre a presidiare i valori ambientali e paesaggistici.
E' obbligatorio esplicitare, tramite appositi elaborati, la lettura del paesaggio e i criteri di intervento protettivi dei valori paesistici, tramite la comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello successivo all'intervento.
A tal fine, i progetti contengono l'analisi delle componenti (naturalistiche, storico-insediative, percettive ed estetiche) che definiscono il valore di insieme del paesaggio, che sono interessate dall'intervento in forma diretta o indiretta nonché l'analisi degli effetti dell'intervento e le soluzioni per non alterare il valore paesaggistico d'insieme.
E' vietato introdurre modelli insediativi estranei e non congrui; frammentare la tessitura rurale e diminuire la percezione del paesaggio di insieme incrementando l'artificialità o alterando gli equipaggiamenti vegetali, le permanenze storiche e i caratteri identificativi degli spazi e delle relazioni, anche visuali, fra di essi.
E' vietato inoltre, limitatamente alle sottozone E2 collocate nell'UTOE5 a sud della SP della Base Geodetica, l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole (agricampeggio). **Per le attività di agricampeggio già esistenti in tale ambito territoriale è comunque fatta salva la possibilità di adeguamento fino alla soglia dimensionale massima stabilita al precedente art. 81 (50 posti letto).**
… Omissis...

E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori
Le sottozone E3 comprendono le aree da conservare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale (orografia, manufatti, alberature) e quelle da tutelare in quanto d'interesse archeologico.
Sono vietati:
- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;
- le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio agrario;
- l'espianto di ulivi quando non connesso a problematiche fitosanitarie o in presenza di alberature prive di valore testimoniale, ambientale paesaggistico;
- la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni (se non diversamente specificato da particolari norme di piani attuativi vigenti);
- non è ammessa l'ospitalità agrituristica con mezzi autonomi di soggiorno negli spazi aperti delle aziende agricole (agricampeggio), limitatamente alle sottozone E3 collocate nell'UTOE4 ad ovest della SP della Principessa, nonché nelle sottozone E3 collocate nell'UTOE5; **per le attività di agricampeggio già esistenti in detti ambiti territoriali è comunque fatta salva la possibilità di adeguamento fino alla soglia dimensionale massima stabilita al precedente art. 81 (50 posti letto).**

… Omissis...

N. **203**

n. prot. **21983** del **24.09.2012**
Richiedente: **D'amati Giovanni, Rigacci Orietta**

Codice osservazione: **8**
Firmatario: **D'Amati Giovanni, Rigacci Orietta**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est
Sistema del territorio aperto – Subsistema della Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico di insieme

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, proprietari di un appezzamento di terreno da utilizzare per il tempo libero e per la conduzione di un orto, in loc. Carbonifera, chiedono di poter realizzare un volume per il ricovero delle attrezzature attraverso l'accorpamento di volumetrie preesistenti nonché un ampliamento volumetrico delle stesse del 20%, con la possibilità di realizzarvi all'interno un servizio igienico.
Tutto ciò senza dover aprire una posizione giuridica di imprenditore agricolo, ancorché non a titolo principale, per non avere aggravi economici e burocratici.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione, in quanto la possibilità di trasformazione, riuso ed ampliamento di manufatti agricoli, disciplinata nel RU all'art. 81 delle N.T.A. è limitata a talune e ben individuate fattispecie; l'ampliamento di tale casistica contrasterebbe con i principi e gli obiettivi strategici assunti dal PS d'Area e dal RU.

N. **207**

n. prot. **21987** del **24.09.2012**
Richiedente: **Ronchi Maria Maddalena**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Ronchi Maria Maddalena**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est5
Sistema del territorio aperto – Subsistema della Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E1: Area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, figlia della titolare dell'immobile oggetto dell'osservazione (loc. Riotorto) e della azienda agricola di cui il fabbricato fa parte, chiede una categoria di intervento che consenta l'ampliamento dei servizi e delle dotazioni dell'unità immobiliare esistente, oggetto negli anni passati di deruralizzazione, senza decremento dei servizi presenti nell'azienda e "senza occupazione di nuovo suolo".

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si intende derogare a tale principio generale.
Si evidenzia inoltre che il fabbricato in oggetto, è individuato negli elaborati di RU, come edificio di interesse storico e architettonico, soggetto alla disciplina di cui all'art. 42 delle relative Norme.

N. **208**

n. prot. **21988** del **24.09.2012**
Richiedente: **Carlesi Luana**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Carlesi Luana**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est5
Sistema del territorio aperto – Subsistema della Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, proprietaria di una porzione del fabbricato oggetto dell'osservazione, ubicato in loc. Mortelliccio, chiede che allo stesso venga attribuita la categoria di intervento "am1" al fine di adeguare l'unità immobiliare esistente alle nuove esigenze familiari.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si intende derogare a tale principio generale.

N. 213

n. prot. **21993** del **24.09.2012**
Richiedente: **Nannini Moira**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Nannini Moira**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e costa est
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Pianura costiera orientale- area di riordino o riqualificazione ambientale.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E6: area agricola frazionate

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, proprietaria di un appezzamento di terreno in loc. Carlappiano, ricadente in sottozona agricola E6 (aree agricole frazionate), non disponendo di manufatti nei quali poter ricoverare le attrezzature per la conduzione agricola amatoriale e di autoconsumo che svolge sul terreno in questione e non intendendo strutturarsi come imprenditorie agricolo, chiede che venga prevista per le sottozone E6 la possibilità di realizzare manufatti per il ricovero le attrezzature agricole, da dimensionare debitamente (max 75-100 mc.).

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione in quanto contrastante con gli obiettivi assunti dal P.S. d'Area e dal RU per il territorio rurale, che hanno inteso limitare la nuova edificazione nel territorio aperto per le sole finalità produttive agricole o comunque per le attività produttive ritenute con esso compatibili (maneggi, pensionati per animali ecc.).

N. **215**

n. prot. **21995** del **24.09.2012**
Richiedente: **Tolomei Renzo**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Tolomei Renzo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE**:** 6 – Città di Piombino
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Promontorio di Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante è proprietario di un annesso agricolo ricadente in sottozona E2 ed ubicato in loc. San Rocco, sprovvisto di servizio igienico ma allacciato ad un pozzo in comproprietà con gli annessi circostanti. Considerato che l'annesso viene utilizzato per attività agricole di autoconsumo e per il tempo libero e che risulta localizzato in un contesto prevalentemente residenziale, l'osservante richiede che sia consentita la realizzazione di un servizio igienico allo scopo di eliminare problemi di carattere igienico sanitario. A tal fine propone di inserire una specifica disposizione normativa riferita alle sole sottozone E2 (aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme) precisando che il servizio igienico (di superficie massima pari a 3 mq.) dovrebbe essere ricavato all'interno degli annessi esistenti, senza alterazione di sagoma o di volume, ma con accesso esterno, ed impianto di fitodepurazione preferibilmente di tipo consortile.

Proposta di controdeduzione:
Il tema sollevato dall'osservante è stato posto, negli stessi termini, dalle osservazioni n. 218 e n. 219 avanzate da parte dei vicini proprietari di altri annessi sprovvisti di servizio igienico, a cui pertanto si controdeduce contestualmente alla presente osservazione.
In merito alla richiesta si propone di respingere l'osservazione ritenendo di confermare l'impostazione del RU (così come modificato con oss d'ufficio) che limita l'ammissibilità di servizi igienici solo per gli annessi a servizio di attività agricole di tipo imprenditoriale (aziende) non ritenendo opportuno incrementare i carichi urbanistici e gli scarichi dei reflui per i numerosi annessi e manufatti utilizzati solo a fini amatoriali.

N. **218**

n. prot. **21998** del **24.09.2012**
Richiedente: **Torzoni Aldo**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Torzoni Aldo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Promontorio di Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante è proprietario di un annesso agricolo ricadente in sottozona E2 ed ubicato in loc. San Rocco, sprovvisto di servizio igienico ma allacciato ad un pozzo in comproprietà con gli annessi circostanti. Considerato che l'annesso viene utilizzato per attività agricole di autoconsumo e per il tempo libero e che risulta localizzato in un contesto prevalentemente residenziale, l'osservante richiede che sia consentita la realizzazione di un servizio igienico allo scopo di eliminare problemi di carattere igienico sanitario. A tal fine propone di inserire una specifica disposizione normativa riferita alle sole sottozone E2 (aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme) precisando che il servizio igienico (di superficie massima pari a 3 mq.) dovrebbe essere ricavato all'interno degli annessi esistenti, senza alterazione di sagoma o di volume, ma con accesso esterno, ed impianto di fitodepurazione preferibilmente di tipo consortile.

Proposta di controdeduzione:
Il tema sollevato dall'osservante è stato posto, negli stessi termini, dalle osservazioni n. 215 e n. 219 avanzate da parte dei vicini proprietari di altri annessi sprovvisti di servizio igienico ed alle quali si è controdedotto contestualmente in risposta all'osservazione n. 215, a cui pertanto si rinvia.

N. **219**

n. prot. **21999** del **24.09.2012**
Richiedente: **Giustinetti Giuseppe**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Giustinetti Giuseppe**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Promontorio di Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante è proprietario di un annesso agricolo ricadente in sottozona E2 ed ubicato in loc. San Rocco, sprovvisto di servizio igienico ma allacciato ad un pozzo in comproprietà con gli annessi circostanti. Considerato che l'annesso viene utilizzato per attività agricole di autoconsumo e per il tempo libero e che risulta localizzato in un contesto prevalentemente residenziale, l'osservante richiede che sia consentita la realizzazione di un servizio igienico allo scopo di eliminare problemi di carattere igienico sanitario. A tal fine propone di inserire una specifica disposizione normativa riferita alle sole sottozone E2 (aree agricole d'interesse paesaggistico d'insieme) precisando che il servizio igienico (di superficie massima pari a 3 mq.) dovrebbe essere ricavato all'interno degli annessi esistenti, senza alterazione di sagoma o di volume, ma con accesso esterno, ed impianto di fitodepurazione preferibilmente di tipo consortile.

Proposta di controdeduzione:
Il tema sollevato dall'osservante è stato posto, negli stessi termini, dalle osservazioni n. 215 e n. 218 avanzate da parte dei vicini proprietari di altri annessi sprovvisti di servizio igienico ed alle quali si è controdedotto contestualmente, in risposta all'osservazione n. 215, a cui pertanto si rinvia.

N. **234**

n. prot. **22016** del **24.09.2012**
Richiedente: **Nannini Massimo**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Nannini Massimo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e Costa est
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Soc. Forestale "La Sterpaia" con sede in Riotorto, preso atto delle limitazioni introdotte dal RU all'insediamento di attività di agricampeggio nelle sottozone agricole E2 ed E3 collocate nell' UTOE 4 e 5, propone di escludere da tale divieto le sottozone E2 che si estendono a sud della Base Geodetica, pur mantenendo il dimensionamento massimo di 50 posti letto stabilito in via generale dal RU all'art. 81 delle NTA. La richiesta è motivata dal fatto che le suddette aree, ancorché di valore paesaggistico ed ambientale, sono, a differenza delle altre, fortemente fruite e vissute dalla comunità e dal turismo balneare e vi sono molte aziende insediate che necessitano di integrare il proprio reddito con attività complementari. Diversamente, a parere dell'osservante, dalle altre sottozone E2 ed E3 immediatamente confinanti con il parco di Montioni e le sottozone E3 poste ad est del Golfo di Baratti che svolgono prioritariamente funzioni di presidio paesaggistico e di tutela rispetto alle contigue aree di ancora più elevato valore ambientale.

Proposta di controdeduzione:
La scelta operata dal RU in ordine alla limitazione della attività di agricampeggio nella aree costiere più vulnerabili e pregiate sotto il profilo paesaggistico, è volta a limitare il dimensionamento e l'insediamento di tali attività che, potenzialmente, possono indurre nel tempo ad un incremento della ricettività e dunque della pressione antropica incontrollato e diffuso sul territorio, in contrasto peraltro con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti dal P.S. D'Area, producendo contestualmente trasformazioni fisiche che ne alterano inevitabilmente il carattere identitario. Si ritiene pertanto di confermare la scelta di fondo operata dal RU se pure con i correttivi conseguenti al parziale accoglimento dell'osservazione n. 191, a cui si rinvia, volti a sostenere l'attività e l'economia delle imprese agricole che costituiscono fattore di presidio e tutela del territorio rurale.
L'osservazione deve ritenersi pertanto respinta.

N. **246**

n. prot. **22029** del **24.09.2012**
Richiedente: **Liberatori Riccardo**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Liberatori Riccardo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema del Promontorio di Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto; E2: area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:
La Soc. Torraccia di Riccardo Liberatori & C. S.a.s., con sede in Roma, di cui l'osservante è legale rappresentante, è proprietaria di un immobile di un piano fuori terra ubicato in loc. Sant'Albinia, composto da quattro unità immobiliari, distinte ma contigue, di cui due già destinate a civile abitazione e due destinate a magazzini e locali di vendita. Preso atto della disciplina normativa del RU relativa ai mutamenti di destinazione d'uso, di cui all'art. 80 delle NTA, l'osservante pur ritenendo che il mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali dei due magazzini esistenti sia riconducibile ad una delle fattispecie già contemplate dal RU (edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola con esclusione di annessi e magazzini che non costituiscono pertinenza dei fabbricati principali), richiede tuttavia che tale casistica venga meglio esplicitata all'art. 80 delle NTA del RU, specificando meglio cosa costituisce pertinenza dei fabbricati principali, ed ammettendo quindi il cambio d'uso per fini residenziali per il caso in questione.

Proposta di controdeduzione:
Si concorda con l'osservante, che il caso specifico possa essere riconducibile alla fattispecie già contemplata all'art. 80 delle NTA del RU, secondo alinea, che è stata peraltro oggetto dell'osservazione "d'ufficio" (n. 179), alla quale si rinvia, con la quale si è inteso meglio chiarire l'applicazione e quindi la formulazione della norma in questione che era tesa ad escludere la possibilità di recupero a fini residenziali di annessi o manufatti "isolati" non facenti parte di un complesso edilizio. Tuttavia, prendendo spunto dal caso specifico posto con l'osservazione in oggetto, che quindi si ritiene di accogliere, si propone di affinare ulteriormente la formulazione del secondo alinea dell'art. 80 delle NTA del RU come di seguito riportato (testo già integrato con le modifiche conseguenti all'osservazione d'ufficio, in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 80 - Mutamento della destinazione d'uso
In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e non, sono ammesse le attività di cui alle *definizioni funzionali* del precedente art. 78.
Sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso nei seguenti casi:
- per gli edifici ed i manufatti di interesse storico architettonico, tipologico e testimoniale che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nelle schede del DOSSIER C e successive eventuali implementazioni sostanziali di cui all'art. 42;

- per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, **con esclusione dei capannoni**; sono comunque esclusi da tale fattispecie i mutamenti di destinazione per funzioni residenziale di annessi e ~~magazzini~~ **manufatti isolati** che non costituiscono pertinenza dei fabbricati principali **o che non sono parte integrante di fabbricati e/o complessi edilizi**;
- ~~esclusivamente per fini residenziali civili,~~ per le unità abitative rurali esistenti e per gli annessi, qualora collocati al piano terra di residenze civili e rurali, fermo restando quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 01/2005.

... Omissis...

N. **260**

n. prot. **22043** del **24.09.2012**
Richiedente: **Moschini Daniele ed altri**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Moschini Daniele ed altri**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti (n. 5 liberi professionisti esercenti attività tecnico professionale nel Comune di Piombino), propongono che venga reintrodotta nella disciplina normativa del RU relativa al territorio rurale e aperto (e nello specifico all'art. 81 delle NTA), l'ammissibilità di interventi di sostituzione edilizia per i manufatti precari e privi di valore formale anche se non facenti parte di aziende agricole, come era peraltro contemplato dal previgente PRG. La richiesta è motivata dal fatto che interventi di modesta entità come questi, commissionati da privati cittadini, possono costituire un fattore di sostegno per il settore dell'edilizia (compresi i professionisti) che sta attraversando una fase di grave crisi e di stallo; inoltre tali interventi possono contribuire a riqualificare il territorio rurale laddove siano presenti manufatti precari, magari in lamiera, ancorché legittimi.

Proposta di controdeduzione:
Il tema è stato posto, in termini del tutto analoghi, dall'osservazione n. 103 (prot. 21713) che non è stata accolta; si propone pertanto anche per la presente osservazione, il non accoglimento per le motivazioni riportate nella controdeduzione alla osservazione n. 103, alla quale si rinvia.

N. **271**

n. prot. **22054** del **24.09.2012**
Richiedente: **Laguzzi Bruno**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Laguzzi Bruno**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, libero professionista titolare di uno studio tecnico in Piombino, pone un tema di carattere generale relativo al territorio rurale proponendo di consentire la realizzazione di servizi igienici negli annessi agricoli esistenti nelle varie sottozone agricole, così da poter soddisfare le necessità degli operatori agricoli ed al contempo incrementare le entrate per la casse comunali (prevedendo oneri specifici al mq.) ed incrementare il lavoro per tecnici liberi professionisti. Contestualmente l'osservante denuncia il fenomeno degli annessi agricoli utilizzati impropriamente come residenze turistiche estive, con realizzazione di servizi igienici abusivi, dichiarandosi d'accordo con la scelta di vietare tali interventi di trasformazione. L'osservante aggiunge ulteriori considerazioni personali in merito ai condoni edilizi e all'attività di controllo del territorio da parte del Comune che tuttavia non si sostanziano in precise richieste di modifica o di integrazione della disciplina del RU..

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che a seguito dell'osservazione d'ufficio (n. 179) è stata integrato l'art. 81 delle NTA (paragrafo "*interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola*"), ammettendo la realizzazione di servizi igienici per gli annessi esistenti facenti parte di aziende agricole. Si ritiene invece di confermare la scelta operata dal RU relativamente agli annessi non facenti parte di aziende agricole, o comunque insistenti su fondi di superficie inferiore ai minimi aziendali, proprio in ragione delle considerazioni espresse dallo stesso osservante, ovvero al fine di scoraggiare utilizzazioni improprie di manufatti e annessi esistenti non utilizzati a fini produttivi agricoli.
Per quanto riguarda le ulteriori argomentazioni addotte dall'osservante a sostegno della proposta, ovvero potenziale incremento delle entrate relative agli oneri di urbanizzazione e dell'attività dei liberi professionisti, si ritiene che non siano argomentazioni e motivazioni atte ad orientare e formare le scelte dell'amministrazione in tema di governo del territorio.
Infine in merito alle considerazioni espresse dall'osservante in ordine ai condoni edilizi e all'attività di controllo del territorio da parte del Comune, si ritiene di non dover controdedurre non avendo attinenza e incidenza con la disciplina del RU.
L'osservazione deve pertanto ritenersi respinta.

N. **290**

n. prot. **22073** del **24.09.2012**
Richiedente: **Sticca Giovanna**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **Sticca Giovanna**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e Costa est
Sistema del territorio aperto - Subsistema della Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambiti del territorio aperto – E1: area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, proprietaria di un immobile oggetto di condono edilizio ubicato in zona agricola E1, in loc. Alturetta, chiede idonea categoria di intervento per poter tamponare il portico esistente, al fine di ampliare la Slp del fabbricato.

Proposta di controdeduzione:
Il RU non attribuisce mai ai fabbricati esistenti ricadenti in territorio aperto specifica e puntuale categoria di intervento; tutto il patrimonio edilizio esistente in zona agricola è infatti disciplinato dagli artt. 80 bis e 81delle norme di RU, alle quali non si intende derogare.
Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l'osservazione.

.

N. **306**

n. prot. **22095** del **24.09.2012**
Richiedente: **De Canio Laura**
Codice osservazione: **8** Firmatario: **De Canio Laura**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE**:** _____
Sistema del territorio rurale e aperto.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, libero professionista, pone il tema di carattere generale delle modalità di attestazione e verifica della legittimità, sotto il profilo edilizio, dei manufatti e degli annessi esistenti nel territorio rurale. In particolare l'osservante ritiene discriminante la disposizione normativa del RU contenuta all'art. 81 delle NTA (paragrafo "*interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola*"), secondo cui la legittimità di detti manufatti è dimostrabile, oltreché mediante la cartografia aerofotogrammetrica esistente al 1971, attraverso atti di compravendita eseguiti entro il febbraio 1985 (data di entrata in vigore della L. 47/1985). Propone pertanto di rettificare la suddetta disposizione normativa estendendo la possibilità di dimostrare la legittimità di tali manufatti anche all'utilizzo di altri atti o documenti che possano provarne inequivocabilmente l'anno di costruzione e che non siano esclusi gli atti di compravendita stipulati successivamente al febbraio 1985.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, al fine di estendere ad altra documentazione o atti la dimostrazione della legittimità dei manufatti costruiti anteriormente al 1967. Si propone pertanto di integrare l'art. 81 delle NTA del RU al paragrafo "*interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola*", e per analogia l'art. 80bis peraltro già modificato a seguito dell'osservazione d'ufficio n. 179, come di seguito riportato (testo già integrato con le modifiche conseguenti all'osservazione d'ufficio, in **grassetto** le integrazioni ed in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 80 bis - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo
…Omissis…
Per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente dovrà dimostrarne la datazione **mediante la cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971, accatastamenti eseguiti entro il giugno 1988 o, in via subordinata, altri atti o documentazione da cui sia possibile accertare inequivocabilmente la consistenza e l'anno di costruzione degli stessi.**

Art. 81 – Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo
…Omissis...

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola
…Omissis...

Per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67, il richiedente dovrà dimostrarne la ~~presenza sulla~~ **datazione mediante la** cartografia aerofotogrammetrica esistente fino al 1971**, accatastamenti eseguiti entro il giugno 1988 o, in via subordinata, altri atti o documentazione da cui sia possibile accertare inequivocabilmente la consistenza e l'anno di costruzione degli stessi.** ~~In subordine si dovrà dimostrare la loro presenza in atti (contratti di compravendita o acca~~**ta**~~stamenti) eseguiti entro il febbraio 1985.~~ Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti dal PTC o in carenza di questo dalla LR 1/2005, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici~~.~~ **fatta eccezione per gli annessi facenti parte di aziende agricole.**

Codice 9:

Spazi pubblici

N. **64**

n. prot. **21672** del **21.09.2012**

Richiedente: **Nannini Enrico, Romani Barbafieri Elena**

Codice osservazione: **9**

Firmatario: **Nannini Enrico, Romani Barbafieri Elena**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante evidenzia che "gli orti urbani" negli strumenti urbanistici sono stati spesso oggetto di esproprio o di cambio di destinazione urbanistica, mentre altre volte sono stati oggetto di abbandono da parte dei conduttori.

Rileva che l'area "*posta tra il piazzale in fondo al Gagno, la ferrovia, la rotonda che porta alle Terre Rosse e l'abitazione dell'osservante stesso"* potrebbe essere considerata di utilità pubblica se destinata ad ospitare diverse varietà di orticoltura e frutticoltura, e resa aperta al pubblico. Propone inoltre che l'ingresso a tale area avvenga da un terreno ormai da decenni inutilizzato, posto in posizione centrale rispetto all'area oggetto dell'osservazione

Proposta di controdeduzione:

Gli elementi forniti dall'osservante non sono sufficienti ad identificare l'area in questione, non essendo l'osservazione corredata da stralci cartografici.

Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

N. **71**

n. prot. **21679** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico, Masseti Marco**
Codice osservazione: **9** Firmatario: **Nannini Enrico, Masseti Marco**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante rileva l'opportunità di dotare il parcheggio dell'"Ospedale Villa Marina" di una idonea copertura; rileva inoltre che dovrebbero essere "snelliti ed aumentati" i tragitti pedonali di collegamento tra il parcheggio e la struttura ospedaliera (realizzazione di scala mobile coperta, ampliamento del parcheggio e realizzazione di scalinata verso la nuova sala mortuaria)

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che gli interventi proposti dall'osservante, peraltro di esclusiva competenza della USL, risultano già ammissibili dalla disciplina del RU adottato per l'ambito ospedaliero di Villa Marina (sottozone F2/P2).
Si ritiene pertanto che l'osservazione non comporti modifica alla disciplina del RU

N. **269**

n. prot. **22052** del **24.09.2012**
Richiedente: **Partito della Rifondazione Comunista**
Codice osservazione: **9** Firmatario: **il capogruppo Checcoli Torrino**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante propone l'introduzione nel Regolamento Urbanistico di un'area attrezzata deputata ad ospitare feste, sagre ed eventi simili, evidenziando che aree adatte ad ospitare simili eventi potrebbero essere:
1. il Vallone, con riferimento anche ad un'altra osservazione avanzata dallo stesso osservante
2. il Parco 8 marzo, andando ad utilizzare tutta o in parte l'area già utilizzata per "la festa del PD"
3. in alternativa altre zone di proprietà pubblica che potranno essere individuate dalla stessa Amministrazione.

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che le attività citate nell'osservazione nonché l'allestimento dei servizi connessi al loro svolgimento, risultano già ammissibili nelle diverse aree a parco urbano (Fg) e a verde pubblico attrezzato (V1) individuate negli elaborati del RU adottato, tra le quali rientra peraltro il "Parco 8 marzo".
Si ritiene pertanto che l'osservazione non richieda modifica alla disciplina del RU.

Codice 10:

Infrastrutture per la mobilità

N. **11**

n. prot. **20746** del **10.09.2012**
Richiedente: **Nannipieri Leandro rapp.nte legale della Arcelor- Mittal spa**
Codice osservazione: **10** Firmatario: **Nannipieri Leandro**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 9 – Porto e attività produttive;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo della grande industria e del porto

Rif. Regolamento Urbanistico:
Corridoio infrastrutturale

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante segnala di aver preso contatti nel corso del dicembre 2011- gennaio 2012 con il Settore LLPP del Comune, facendo presente alcune perplessità sul tracciato della SS398, che sostanzialmente rispecchia il tracciato del corridoio infrastrutturale riportato negli elaborati del RU adottato, con particolare riguardo a quanto di seguito riportato:
1) eccessiva vicinanza del tracciato stradale rispetto al "capannone magazzino prodotti finiti", dotato di binario interno per le spedizioni, lo spostamento del quale comporterebbe forti disagi alla attività di spedizione prodotti;
2) interferenza del tracciato stradale con il parco rottami (capannone a cielo aperto) e con il binario ad esso asservito; lo spostamento del suddetto parco rottami determinerebbe costi non trascurabili per l'azienda;
3) interferenza del tracciato stradale con il parco coils a caldo ove gli stessi sono stoccati per la successiva lavorazione; l'area verrebbe occupata con strutture (plinti e pilastri) che renderebbero difficoltoso lo spostamento di mezzi pesanti;
4) preoccupazioni per le fasi di cantierizzazione dell'opera che potrebbero mettere in difficoltà l'attività dell'Azienda;
5) la soluzione prevista a 4 corsie della nuova strada nel tratto porto-cavalcavia, avrebbe come conseguenza il prolungamento del tratto di percorrenza dei mezzi dell'azienda per il raggiungimento del molo con conseguente aggravio di costi.
Il citato Settore LLPP recepiva le suddette osservazioni, trasferendo le proposte avanzate dalla Azienda alla società di progettazione SPEA, che tuttavia non si ritrovano negli elaborati del RU.
L'osservante, pur conservando perplessità in riferimento alle fasi di cantierizzazione dell'opera, chiede pertanto che nel RU si modifichi il tracciato del corridoio infrastrutturale tenendo presente quanto sopra indicato, affinché lo stesso non determini gravi disfunzioni logistiche e produttive all'Azienda, ritenendo necessaria una "forte collaborazione" fra gli enti durante sia la fase di progettazione che di cantierizzazione dell'opera.

Proposta di controdeduzione:
Preso atto di quanto riportato nella osservazione, preme precisare che il Regolamento Urbanistico è stato definito, negli elaborati grafici così come adottati, alla fine del 2011, e pertanto in data anteriore ai contatti intercorsi tra l'Azienda osservante ed il settore LLPP.
Ciò premesso, si fa presente che negli elaborati del RU è stato individuato un corridoio infrastrutturale che teneva conto della soluzione viabilistica relativa al prolungamento della SS 398,

approvata al momento dell'impostazione degli elaborati grafici, cioè "l'unico progetto ufficiale" a cui poteva fare riferimento il RU, così come risultava agli atti degli uffici comunali.
Tutto ciò premesso si segnala tuttavia che a seguito dell'osservazione d'ufficio (oss. n. 179 – *punto 14*) è stata introdotta una modifica all'art 89 delle Norme del RU, affermando il principio per cui è sempre "*possibile adeguare il tracciato del corridoio infrastrutturale relativo al prolungamento della SS 398 tra Montegemoli e il porto con i relativi svincoli, alle più recenti definizioni progettuali*". Vi sono pertanto le condizioni per affinare e rivedere il tracciato del corridoio infrastrutturale sulla base delle nuove soluzioni progettuali della strada che verranno prodotte dai soggetti incaricati.
In merito alle criticità segnalate in ordine alla cantierizzazione dell'opera, pur condivisibili, si ritengono non attinenti alla disciplina urbanistica del RU
Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che l'osservazione non comporti modifica alla disciplina del RU.

N. **65**

n. prot. **21673** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico, Busini Valeria**
Codice osservazione: **10** Firmatario: **Nannini Enrico, Busini Valeria**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
Considerata la presenza pericolosa della "doppia curva" ferroviaria in loc. Gagno e Colmata che rallenta il treno sulla linea Piombino-Campiglia, e alla luce dei nuovi sviluppi legati all'ampliamento del porto, l'osservante ritiene che sarebbe utile prevedere un parziale raddrizzamento del tracciato ferroviario per creare maggiore sicurezza nella percorribilità e per ridurre l'inquinamento acustico per le abitazioni esistenti.

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che il tema posto dall'osservante, pur meritevole di attenzione, non risulta di esclusiva competenza comunale, investendo anche le competenza della Regione e delle RFI e presupponendo la definizione di specifici accordi e di verifiche tecniche di fattibilità, anche di ordine economico-finanziario.
Il tema posto non risulta pertanto né affrontabile né risolvibile in sede di controdeduzione alle osservazioni al RU.
Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione

N. **66**

n. prot. **21674** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico, Bandini Rodolfo**

Codice osservazione: **10**
Firmatario: **Nannini Enrico, Bandini Rodolfo**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante ritiene che sarebbe opportuno individuare, per gli ambiti produttivi delle Terre Rosse, Asca e Colmata-Gagno, una strada interna autonoma, collegata alla Principessa, in prossimità dell'Edilcentro, con una rotatoria.
Evidenzia inoltre l'inopportunità di ampliare l'ambito produttivo delle Terre Rosse, data l'esistenza di altri specifici ambiti produttivi già individuati nel territorio comunale dal RU.

Proposta di controdeduzione:
La proposta avanzata dall'osservante confligge con le soluzioni viabilistiche individuate dal RU per gli ambiti produttivi di Colmata/Gagno, volte proprio a ridurre le interferenze con la strada provinciale della Principessa che, in prossimità dell'abitato di Fiorentina, dovrà essere oggetto di una riorganizzazione complessiva.
Per quanto riguarda l'ambito delle Terre Rosse, considerata la presenza di numerose imprese produttive già insediate, si ritiene invece di confermarne la vocazione produttiva.
Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

N. **68**

n. prot. **21676** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico**
Codice osservazione: **10** Firmatario: **Nannini Enrico**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, preso atto del corridoio infrastrutturale per la così detta "Fiorentina-Salivoli" riportato nelle tavole del RU adottato, considerato che la comunità piombinese "*non è riuscita ad ottenere ancora un percorso alternativo all'imbuto del Gagno*" e che la grave crisi economica allontana la realizzazione di una nuova viabilità, propone che in alternativa alla Fiorentina-Salivoli sia previsto un tracciato "Poggio ai Venti-San Rocco", meno costoso, per il quale dovrebbero comunque essere conservate tutte le limitazioni previste dall'art. 89 delle NTA relativamente ai corridoi infrastrutturali.

Proposta di controdeduzione:
Il Piano Strutturale d'Area, approvato nel 2007, ha individuato come collegamento alternativo alla strada di accesso al centro abitato di Piombino, il tracciato denominato "Fiorentina-Salivoli", individuando un corridoio infrastrutturale sulla base di specifici approfondimenti ed analisi.
In sede di definizione del RU non vi sono margini per discostarsi dalle previsioni operate dal PS.
Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

N. **119**

n. prot. **21731** del **21.09.2012**
Richiedente: **Amerighi Stefano ed altri**
Codice osservazione: **10** Firmatario: **Amerighi Stefano ed Altri**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 - Città di Piombino
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambito residenziale

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, in qualità di residenti del comparto di Montemazzano, chiedono che la rotatoria prevista su via Bachelet, sia privata della connessione con la viabilità del medesimo comparto residenziale, per non creare un aumento del traffico e per non compromettere la sicurezza dei pedoni residenti nella zona

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione.
La rotatoria individuata negli elaborati grafici del RU adottato rappresenta "la previsione" di un'opera pubblica, la cui soluzione tecnica di dettaglio sarà definita in sede di progettazione esecutiva della stessa.
Ciò premesso si fa presente che la scelta operata è funzionale anche a migliorare le condizioni di accessibilità interna al quartiere in oggetto.

N. **268**

n. prot. **22051** del **24.09.2012**
Richiedente: **Partito della Rifondazione Comunista**

Codice osservazione: **10**
Firmatario: **Il Capogruppo Torrino Checcoli**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
Preso atto che il Regolamento Urbanistico, al Cap. 4 della Relazione Generale, "*prende atto e riconferma la realizzazione di un'ulteriore strada di accesso e collegamento al settore urbano occidentale con innesto a sud dell'abitato di Fiorentina*", e che il Piano Strutturale prevedeva che la realizzazione di tale strada dovesse avvenire solo dopo l'avvenuta realizzazione del prolungamento della SS 398 fino al porto, l'osservante propone lo stralcio della previsione in oggetto in quanto priva dei requisiti minimi di fattibilità economica nel quinquennio di validità del RU; ritiene che la realizzazione di tale strada sia opera non prioritaria la cui realizzazione dovrà essere decisa non prima dell'avvenuta realizzazione del prolungamento della SS 398.

Proposta di controdeduzione:
Il Piano Strutturale d'Area, approvato nel 2007, ha individuato come collegamento alternativo alla strada di accesso al centro abitato di Piombino, il tracciato denominato "Fiorentina-Salivoli", individuando un corridoio infrastrutturale, riconfermato dalla Amministrazione in sede di adozione del RU, come obiettivo strategico.
Si propone pertanto di respingere l'osservazione

Codice 11:

Attrezzature e impianti di interesse generale

N. **222**

n. prot. **22002** del **24.09.2012**
Richiedente: **Murzi Fulvio, legale rapp.nte della soc. ASIU**
Codice osservazione: **11** Firmatario: **Murzi Fulvio**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:
Dal momento che risulta fondamentale incentivare la pratica della raccolta differenziata e del riuso, anche attraverso la localizzazione di specifici centri di raccolta, attrezzati e sorvegliati, l'osservante ritiene opportuno riservare a tale funzione, in modo temporaneo in attesa di individuare una localizzazione definitiva, un'area adiacente al muro di confine dello stabilimento Lucchini, all'interno della borgata Cotone (l'area è individuata nell'elaborato grafico allegato alla osservazione).

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che la localizzazione di aree destinate ad isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, è già disciplinata all'art. 92 delle Norme del RU adottato, sottozone F6, norma che ammette peraltro le suddette strutture anche in tutte le aree destinate ad attrezzature di interesse generale.
Si ritiene pertanto che quanto richiesto dall'osservante sia già contenuto nella disciplina del RU.

Codice 13:

Aree di Trasformazione (AT)

N. **24**

n. prot. **21240** del **17.09.2012**
Richiedente: **Campinoti Vilio**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Campinoti Vilio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 10

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante rileva che all'interno del perimetro dell'Area di Trasformazione, è stata ricompresa una viabilità privata di accesso a sei autorimesse esistenti, collocate nella zona retrostante l'AT medesima.
La strada in oggetto è l'unica strada di accesso alle suddette autorimesse (di cui una di proprietà dell'osservante) e la realizzazione dell'intervento comporterebbe "l'interclusione" delle stesse.
Chiede pertanto:

- che dal perimetro della AT venga sottratta la viabilità in questione;
- che sia mantenuta la recinzione in muratura esistente tra la corte condominiale e l'area oggetto della trasformazione, per motivi di opportunità e sicurezza.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione ritenendo condivisibili le argomentazioni avanzate dall'osservante. Conseguentemente si procede a rettificare il perimetro dell'AT 10 scorporandovi le aree interessate dalla viabilità di accesso alle suddette autorimesse, modificando la tav. P 2.1 del RU, nonché la scheda normativa a grafica relativa all'AT 10 come così come riportato nella scheda allegata.

SCHEDA
NORMATIVA

VIA PISA	AT 10

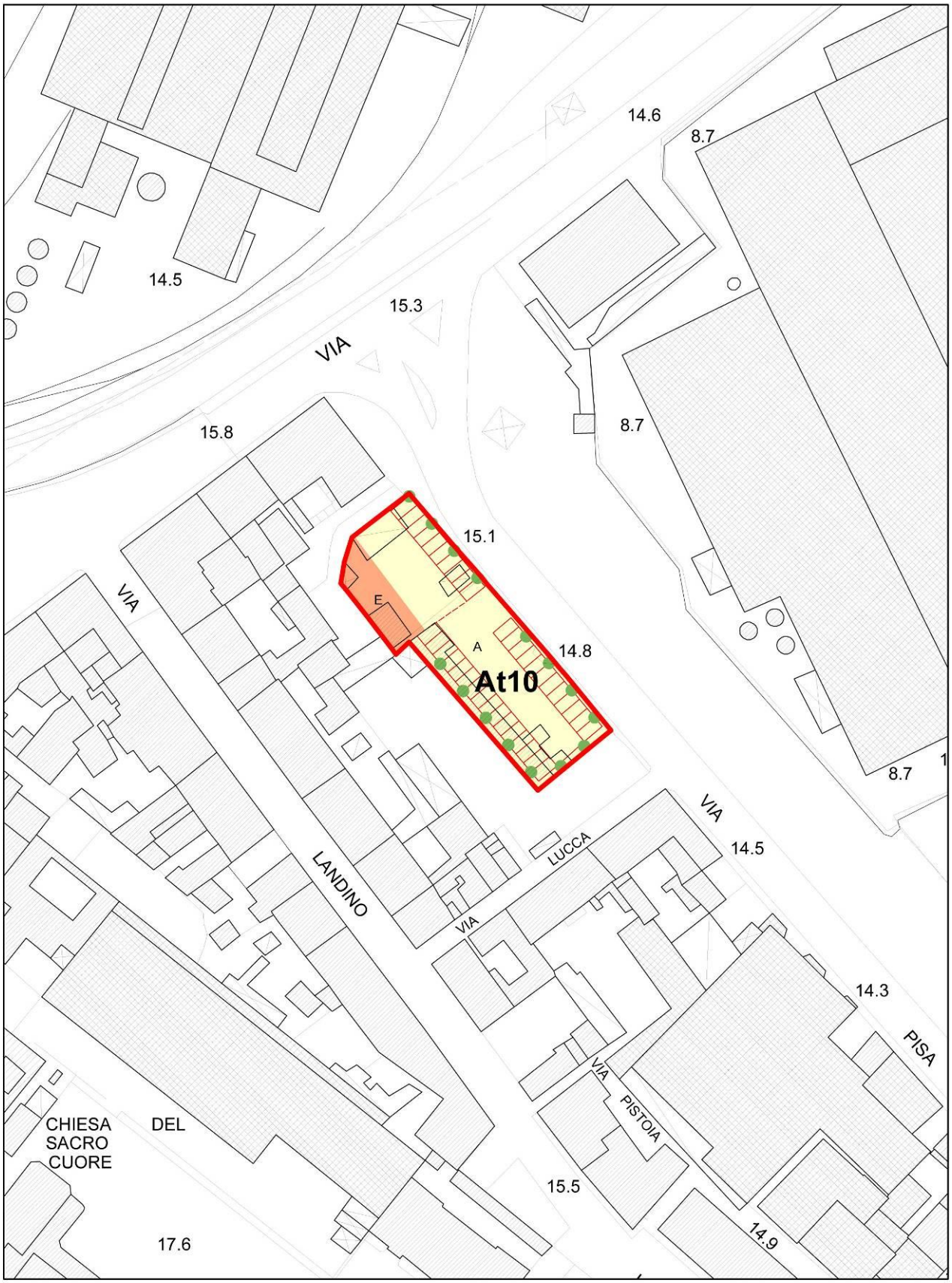
DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Pisa	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq ~~1570~~**1400**
	Superficie Coperta esistente	mq 380
	Volume esistente	mc 960

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Si tratta di un'area privata di circa 1600 mq, posta in fregio alla viabilità di accesso al porto occupata da alcuni manufatti, in parte realizzati in materiale precario, per una volumetria di circa 960 mc.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riordino e riqualificazione urbanistica di un'area particolarmente degradata e sottoutilizzata; - incremento delle aree di sosta e dei servizi al traffico automobilistico.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso che potrà ospitare funzioni di servizio al traffico. Gli spazi liberi restanti, potranno essere sistemati a parcheggio privato. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 1.200 mc - SLP pari a 400 mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax) per il nuovo edificio: 2 piani fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - servizi al traffico automobilistico (con esclusione stazione rifornimento carburanti) - autorimesse private
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il parcheggio dovrà inserirsi nel contesto con alberature e recinzione lungo strada; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** - Il progetto dovrà prevedere un unico accesso all'area in modo tale da non interferire con il traffico di transito su Via Pisa; - per le attrezzature commerciali dovranno essere reperite le dotazioni di parcheggio di cui al DM 1444/68, i parcheggi

	pertinenziali di cui alla L. 122/89 e quelli di relazione di cui al regolamento 15R/2009, così come previsto all'art. 87 delle NTA del RU.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standard pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire convenzionato **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del titolo abilitativo edilizio relativo all'intera AT o di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; -manutenzione straordinaria sul patrimonio edilizio esistente.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia.



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:1.000

N. **32**

n. prot. **21430** del **19.09.2012**
Richiedente: **Pavoletti Federico, Pavoletti Mario, Pavoletti Daniela**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Pavoletti Federico, Pavoletti Mario, Pavoletti Daniela**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata e Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 26

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti rilevano che l'intervento disciplinato nella scheda della AT 26 relativa agli "ex Magazzini Aurelia", non risulta "*economicamente ammissibile*", prevedendo la demolizione dei fabbricati esistenti, l'estensione dell'intervento con conseguente sistemazione di altre aree non di proprietà degli stessi osservanti oltreché la cessione gratuita all'Amministrazione di uffici e appartamenti.
Richiedono pertanto che l'intervento sia ricondotto nei contenuti al previgente strumento urbanistico, denominato IU9c, così che con l'"*introito degli oneri di urbanizzazione l'Amministrazione possa realizzare le altre opere disciplinate nella scheda della AT26*".

Proposta di controdeduzione:
Si evidenzia in via preliminare che rispetto alle originarie previsioni del PRG relative all'area in questione (per le quali l'osservante non ha tuttavia mai sviluppato proposte attuative concrete nell'arco di un quindicennio) il RU adottato, a fronte dell'estensione dell'ambito di intervento e dell'incremento delle opere di interesse pubblico previste a carico del soggetto attuatore, ha contestualmente previsto un cospicuo incremento della potenzialità edificatoria dell'intervento che è stata portata a 17.500 mc. rispetto agli originari 10.400 mc. del previgente PRG.
Si evidenzia inoltre che la gran parte delle aree su cui si prevedono le opere di interesse pubblico (parcheggi, verde, percorsi pedonali) risultano di proprietà comunale e che le opere di urbanizzazione saranno comunque realizzate, come previsto dall'ordinamento vigente, a scomputo dei relativi oneri di costruzione.
Ciò premesso e ribadito pertanto che le scelte operate dal RU sono volte a conseguire un punto di equilibrio tra le necessarie condizioni di redditività economica dell'intervento e gli obiettivi di interesse generale rappresentati dalla riqualificazione complessiva dell'ambito urbano in questione e dall'incremento delle dotazioni pubbliche e di interesse collettivo, si propone di rivedere il dimensionamento residenziale (in termini di alloggi) al fine di favorire ulteriormente l'attuazione dell'intervento.
Più precisamente, considerato che il previgente PRG consentiva un numero potenzialmente maggiore di alloggi (volendo comunque considerare il taglio medio di alloggio pari a 80 mq. utilizzato in sede di elaborazione del RU), pur a fronte di una volumetria complessiva inferiore al RU, si propone di incrementare il numero degli alloggi insediabili fino ad un massimo di 40 (in

luogo dei 29 previsti) fermo restando il dimensionamento massimo stabilito in termini di volume e di SLP.
Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 26, come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

EX MAGAZZINI AURELIA

AT 26

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Buca di Bisaccino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 17.140
	Superficie Coperta esistente	mq 2.400
	Volume esistente	mc 15.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca di Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale pari a 8840 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso, riconosciuto dal P.S. d'Area come area critica da delocalizzare (AC 71); l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di sup. territoriale pari a 8300 mq, inedificato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale.
OBIETTIVI e FINALITA'	-delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio; - accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano; -creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio. Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 17.500 mc - N° alloggi max ~~29~~ **40** - SLP max: 5.750 mq , esclusa SLP da destinare a funzioni pubbliche La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - rapporto di copertura (Rc) riferito all'area insediativa pari al 30% - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4 piani fuori terra con piano terra H interna = 3,5 mt - tipologia edilizia ammessa: pluripiano/in linea/a piastra

	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (fino a medie strutture di vendita, o struttura di vendita in forma aggregata o centro commerciale fino a 2.500 mq, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare) - direzionale (uffici pubblici e privati e servizi) - residenziale (escluso p.t. del nuovo complesso) - funzioni pubbliche o di interesse pubblico
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo organismo edilizio dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati (edifici in linea, piastra, ecc.), e in modo da determinare uno spazio di uso pubblico protetto sul fronte ovest; - lungo il perimetro dell'area di intervento, lato ovest, si dovrà prevedere una congrua alberatura; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il percorso ciclo - pedonale di collegamento tra il polo scolastico di Via della Pace e quello del Perticale dovrà essere opportunamente alberato; - la piazza di uso pubblico, dovrà essere attrezzata con sedute, arredi vegetazionali ed elementi ombreggianti; **requisiti funzionali:** - il nuovo complesso dovrà garantire la permeabilità pedonale tra gli spazi di uso pubblico sul fronte ovest e le attrezzature pubbliche, oggetto di sistemazione, previste ad est di Via Lerario - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione a livello interrato; - l'accesso al parcheggio interrato dovrà avvenire garantendo adeguate condizioni di sicurezza su Via Lerario realizzando, se necessario, una nuova rotatoria in corrispondenza dell'innesto con Via De Sanctis;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione a parcheggio (mq. 3200 ca) e a verde attrezzato (mq 6300 ca) delle aree ad est di Via Lerario; - realizzazione del percorso di collegamento ciclo-pedonale lungo il campo di atletica che si riconnetta all'esistente percorso pedonale; - sistemazione di uno spazio di uso pubblico sul fronte ovest del nuovo complesso edilizio. - Riserva/**cessione** di 3 alloggi a canone concordato (taglio medio 80 mq slp) - cessione gratuita al Comune di locali da destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico per una slp pari a 150 mq. - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 - dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del R.U.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994 : Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato

	con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere". Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

N. **40**

n. prot. **21446** del **19.09.2012**
Richiedente: **Grandi Fausto e altri**
Cod. osservazione: **13** Firmatario: **Grandi Fausto**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e Costa Est;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 41

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti propongono una diversa perimetrazione per l'AT 41, al fine di ricreare una ricucitura con il tessuto urbano esistente, includendovi ulteriori aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche, nonché per la collocazione di un ulteriore villino isolato; propongono contestualmente la modifica di alcuni parametri urbanistici di cui alla scheda normativa adottata, e più precisamente:

- volume massimo edificabile 10.000 mc (in luogo dei 7.500 mc. previsti dal RU)
- n. alloggi: 25 di cui 6 in villini isolati (in luogo dei 20 previsti dal RU di cui n. 4 in villini isolati)
- SLP max 3.330 mq (di cui 700 mq a servizi di interesse comune e commerciale e mq 2630 a residenziale), a fronte dei 2.500 mq. di SLP previsti dal RU (di cui 1.750 mq residenziale e 600 mq. per servizi di interesse comune e commercio).

L'osservante propone inoltre che l'edificato del nuovo intervento non superi due piani fuori terra, per un migliore inserimento dello stesso nel contesto paesaggistico e che in prossimità del polo scolastico esistente, sia ammessa la realizzazione di un'area per spettacoli e attività ludiche all'aperto, accessibile al pubblico.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione per le motivazioni e nei termini di seguito indicati.
Per quanto riguarda la proposta di riperimetrazione dell'AT non si ritiene opportuno includervi le aree poste al margine sud-est, ancorché contigue all'edificato esistente, intendendo preservare il carattere rurale e di naturalità che le caratterizza. La scelta insediativa operata dal RU è difatti quella di non saldare completamente il nuovo intervento al tessuto esistente marcando quindi la discontinuità con il modello insediativo "a geometria regolare" delle recenti lottizzazioni che poco si relaziona con il contiguo paesaggio rurale. Si ritiene invece di potervi includere l'area posta in angolo tra Via della Bonifica ed il complesso scolastico/sportivo esistente in quanto si tratta di lotto intercluso di modesta dimensione peraltro già occupato da manufatto esistente attestato sulla pubblica via.
Per quanto riguarda invece la proposta di incremento del dimensionamento residenziale (in termini di alloggi e di SLP) si ritiene compatibile con l'assetto planivolumetrico e con l'area insediativa già individuati dal RU, nonché di utilità generale in relazione al conseguente incremento delle dotazioni pubbliche, proposto dallo stesso osservante, che tuttavia dovranno ritrovarsi all'interno dell'AT, così come perimetrata dal RU, per le ragioni sopra esposte; risulta inoltre coerente con gli obiettivi

strategici dello stesso PS che d'Area che prevede per Riotorto il rafforzamento della residenzialità con conseguente incremento delle dotazioni di servizio.
Infine, per quanto riguarda l'altezza massima ammissibile del nuovo complesso edilizio si ritiene di confermare il parametro dei 3 piani fuori terra che non necessariamente, ed auspicabilmente, comporta di uniformare il nuovo edificato a tale limite massimo, ma può invece costituire un'opportunità per articolare i volumi dei diversi corpi di fabbrica in linea con gli obiettivi ed i criteri progettuali indicati nella scheda normativa del RU.
Si procede conseguentemente alla modifica degli elaborati grafici del RU nonché della scheda normativa e grafica relativa all'AT 41, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

VIA DELLA BONIFICA — AT 41

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Riotorto	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq ~~19.760~~ **21.050**
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

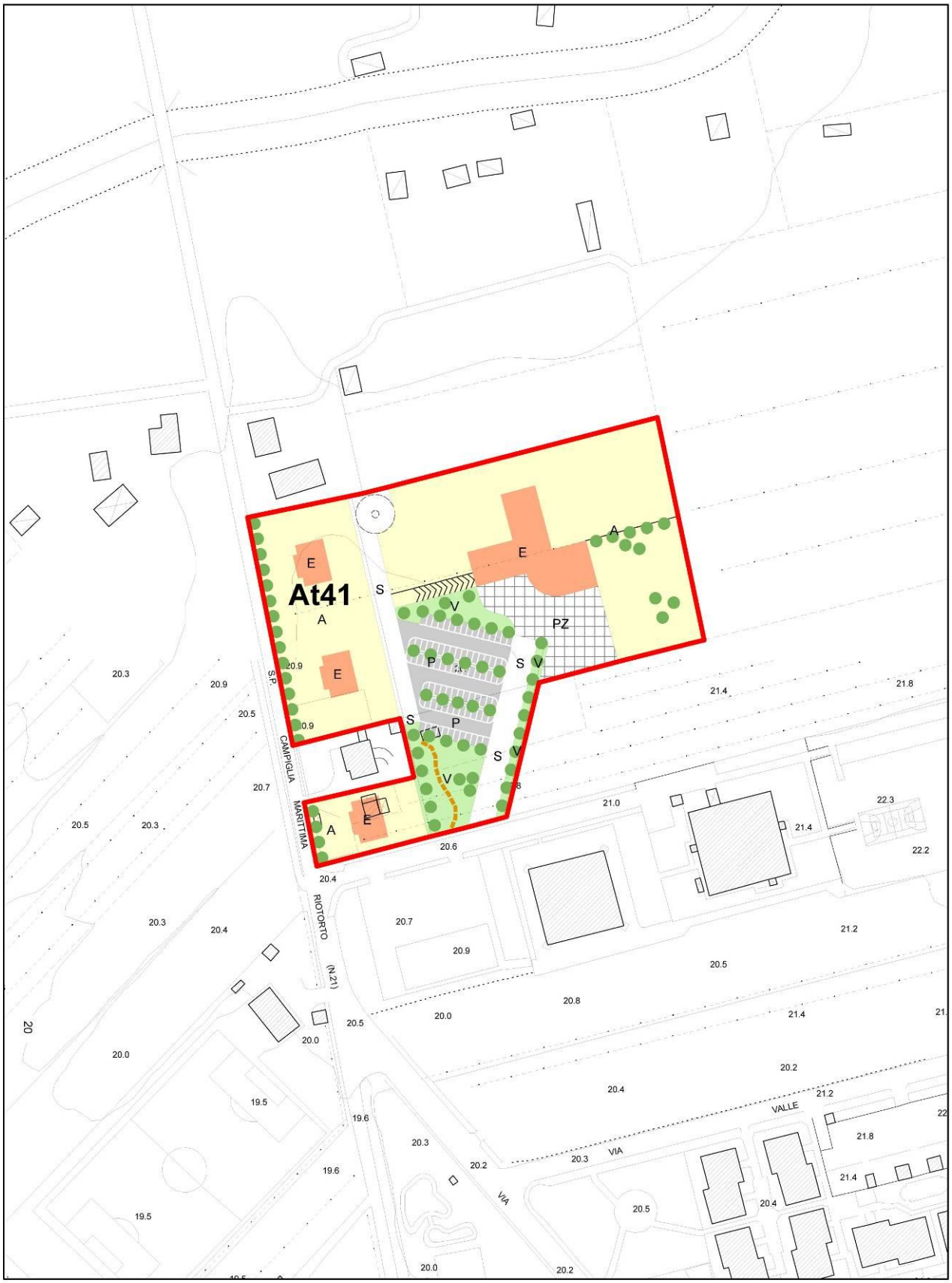
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata a nord dell'abitato di Riotorto nelle aree poste a monte dell'esistente polo scolastico. L'area pianeggiante è libera da costruzioni, **ad eccezione di un piccolo manufatto,** ed è attualmente caratterizzata da colture agricole. Ai margini ovest dell'AT, lungo Via della Bonifica, sono presenti due nuclei residenziali.
OBIETTIVI e FINALITA'	- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - limitare il consumo di nuovo suolo agricolo esterno al sistema insediativo convertendo la destinazione artigianale attribuita all'area dal previgente PRG (IU 57) prevedendo un nuovo intervento residenziale; - potenziare la dotazione di servizi, spazi di uso pubblico e locali di aggregazione per l'abitato di Riotorto in connessione con il contiguo polo scolastico/sportivo.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un insediamento a prevalente destinazione residenziale costituito da: - un nucleo principale, destinato a funzioni residenziali, di servizio e di interesse collettivo, collocato in posizione centrale all'AT e direttamente accessibile dalla viabilità esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi; - ~~due~~ **tre** villini isolati collocati lungo Via della Bonifica a saldatura dei nuclei edilizi esistenti; - spazi a verde attrezzato e a parcheggio nelle aree prospicienti la strada di servizio alle scuole e agli impianti sportivi. Dovranno essere ricercati percorsi pedonali di collegamento tra l'insediamento di nuova previsione e l'abitato di Riotorto attraverso le aree del polo scolastico e sportivo esistente. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo ~~7.500~~ **10.000** mc - N° alloggi max: ~~20~~ **25** di cui ~~4~~ **6** nei villini isolati - SLP max totale mq. ~~2.500~~ **3.330** di cui: - SLP max residenziale: ~~1750~~ **2.630** mq.

	- SLP min servizi di interesse comune e commerciale: ~~600~~ **700** mq. ;
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: - 2 piani fuori terra per i villini - 3 piani fuori terra per il nucleo edilizio a destinazione mista - tipologia edilizia ammessa: villini isolati (limitatamente agli edifici previsti lungo Via della Bonifica); in linea/a schiera/a piastra/ a corte per il complesso edilizio a destinazione mista;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - direzionale e servizi
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** il complesso edilizio a destinazione mista (residenziale, commerciale e di servizio) dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica in modo da determinare uno spazio di uso pubblico aperto sul fronte del polo scolastico/sportivo esistente e direttamente accessibile dalla viabilità pubblica; il suddetto complesso, pur richiamando l'impianto, le modalità di aggregazione e i materiali propri dei tradizionali complessi rurali potrà introdurre forme e linguaggi contemporanei; le aree di pertinenza dei villini dovranno essere caratterizzate da alberature perimetrali, in particolare si dovrà dare continuità al filare alberato sul fronte di Via della Bonifica; la nuova edificazione non dovrà comunque interessare le aree classificate a pericolosità elevata I3. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** lo spazio pubblico, antistante il nuovo complesso edilizio a destinazione mista, dovrà assumere le caratteristiche di una piazza e sarà accessibile mediante un percorso pedonale alberato che si diparte dalla viabilità pubblica esistente; **requisiti funzionali:** è ammesso un unico accesso carrabile al nuovo insediamento, che servirà sia i villini sia il nuovo complesso a destinazione mista, con ingresso dalla viabilità pubblica esistente di servizio alle scuole e agli impianti sportivi; le autorimesse pertinenziali potranno essere ricavate: per i villini, con garage fuori terra nelle relative corti di pertinenza; per il complesso edilizio a destinazione mista a livello interrato o fuori terra purché aggregate in un unico corpo di fabbrica;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione e cessione delle aree a verde attrezzato, per complessivi mq. 1.850; - realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 1.950 mq. e della relativa viabilità di accesso; - realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento tra l'AT ed il complesso scolastico e sportivo; - sistemazione e cessione della piazza antistante il nuovo complesso edilizio a destinazione mista di estensione pari a circa mq. ~~900~~ **1.500**; **detto spazio potrà essere attrezzato anche per l'accoglienza di eventi e spettacoli all'aperto di modesta entità;** - realizzazione e cessione di locali da destinare a funzioni di uso collettivo (centro civico, sede del quartiere, ecc.) pari a ~~600~~ **700** mq.; il valore dei suddetti locali potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria; - realizzazione/**cessione** di n.2 alloggi da riservare a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano

	attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dalla fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992, così come rappresentato nella tav. 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Trattandosi di un intervento posto ai margini dell'abitato e in continuità con il paesaggio rurale, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo nucleo edificato richiamando, come meglio specificato nella sezione delle disposizioni normative, le modalità di aggregazione dei tradizionali complessi rurali. Il progetto dovrà inoltre curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne che dovranno integrarsi e richiamare le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area di pianura, parzialmente coperta da studi idraulici: le aree vulnerabili per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr200) sono inserite nella Classe I.3 (pericolosità elevata) mentre le altre sono ricondotte, su criteri morfologici, alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per le quali dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno. **Gli studi idraulici necessari dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle: le eventuali opere per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.**
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area.

DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

N. **42**

n. prot. **21448** del **19.09.2012**
Richiedente: **Isca Antonio, Isca Daniela**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Isca Antonio, Isca Daniela**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 24

Sintesi dell'osservazione:
Nell'osservante evidenzia come a breve, a fronte della "congiuntura economica della zona", la società di gestione dell'Hotel Centrale si troverà costretta a chiudere la struttura ricettiva.
Non avendo trovato né soggetti interessati all'acquisto né interessati alla gestione dell'albergo esistente, e valutata la non fattibilità economica dell'intervento di ampliamento previsto dal RU adottato, gli osservanti richiedono di rivedere i contenuti della scheda relativa all'AT, proponendo:

- la riconversione del piano terra dell'immobile verso funzioni di tipo commerciale, direzionale e di servizio
- la riconversione dei piani superiori verso funzioni di tipo residenziale e direzionale
- l'eliminazione della categoria di ampliamento, attribuendo alla struttura la categoria di intervento "r3a" per poter intervenire con modifiche agli elementi strutturali e "r2a" per il rialzamento della copertura nella misura massima di 80 cm.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto la richiesta di integrale riconversione dell'immobile per funzioni di tipo residenziale/direzionale/commerciale contrasta con gli obiettivi perseguiti dall'amministrazione comunale in ordine al mantenimento della funzione ricettiva, se pure ridimensionata ed integrata dalle ulteriori funzioni contemplate dal RU adottato (residenza/commercio/direzionale), per l'immobile in questione ubicato in prossimità del centro storico e storicamente connotato dalla funzione ricettiva. Più in generale l'osservazione confligge con l'obiettivo perseguito dal RU adottato di potenziare e diversificare l'offerta ricettiva in ambito urbano puntando sulla valorizzazione di immobili di pregio e di localizzazioni di particolare valore identitario. Si ritiene pertanto di confermare le previsioni del RU adottato, rinviando l'eventuale revisione delle scelte operate alla scadenza del relativo quinquennio di operatività.

N. **63**

n. prot. **21671** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nannini Enrico, Cardinali Fabio**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Nannini Enrico, Cardinali Fabio**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata;
UTOE 9 – Porto e attività produttive;
Subsistema insediativo – Subsistema insediativo della grande industria e del porto

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 1

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti formulano considerazioni di ordine generale relativamente al rapporto tra gli insediamenti industriali ed il tessuto urbano limitrofo ritenendo opportuno, per ragioni di tutela ambientale, non prevedere nuove abitazioni nei pressi del perimetro industriale.
Nello specifico si riferiscono al previsioni del RU relative all'AT 1 proponendo di ridurre o di eliminare la destinazione d'uso residenziale (90 alloggi) e diminuire, in termini di SLP, quella destinata al commercio/servizi, se non connessa alle attività del porto e dell'industria.
Ciò al fine di creare una "barriera", cioè una "fascia intermedia" tra gli stabilimenti industriali e la città, arricchita di alberi e barriere verdi.
Sul fronte produttivo viene proposto invece l' insediamento di piccola-media impresa con produzioni "fredde", con assenza cioè di polveri e rumori molesti.

Proposta di controdeduzione:
Si evidenzia in via preliminare che le scelte operate dal RU adottato, in coerenza con gli indirizzi espressi dal P.S. D'Area, e prima ancora dalla variante parziale al PRG approvata con deliberazione n. 7/2010, contestuale alla definizione del Piano Particolareggiato di Città Futura, vanno nella direzione di non incrementare il carico insediativo di tipo residenziale nelle aree contigue allo stabilimento industriale prevedendo al contempo ampie fasce di filtro con sistemazione a verde (tra tutte si vedano le previsioni relative all'abitato del Cotone/Poggetto e quelle relative all'ambito di Città Futura).
Nel caso specifico dell'AT 1 si tratta comunque di un'area collocata alle pendici del promontorio di Punta Semaforo, in prossimità del mare e dell'ambito portuale, per il quale, come noto, si prevede lo sviluppo di un polo per il diportismo nautico ed i relativi servizi (si vedano previsioni del RU relative e al complesso integrato della nautica D14.2). In questo scenario le aree di Poggio Batteria e le pendici collinari di Punta Semaforo/La Tolla, interessate in parte dalle previsioni dell'AT 1, rivestono un ruolo strategico nel riconnettere il tessuto urbano otto-novecentesco con il "fronte a mare" che si attesta sul porto, con l'obiettivo di accrescere "l'effetto città" anche su questa direttrice, prevedendovi una pluralità di funzioni tra cui vi è la residenza. Si evidenzia inoltre che le aree in questione non sono contigue allo stabilimento industriale siderurgico e che l'insediamento residenziale previsto è comunque schermato a nord da una congrua fascia a verde. Per tali ragioni si propone di non accogliere l'osservazione mantenendo pertanto invariata la previsione relativa all'AT1, con i correttivi conseguenti all'osservazione n. 238 presentata dall'Autorità Portuale di Piombino a cui si rinvia.

N. **92**

n. prot. **21702** del **21.09.2012**
Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: **13**
Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Subsistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 14

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, con riferimento alla scheda relativa all'AT 14, evidenziano come la stessa preveda per la struttura ad albergo esistente, la demolizione dei volumi posti oltre il quarto livello fuori terra dell'edificio.
Dal momento che attualmente tali corpi di fabbrica sono occupati da n. 2 camere dell'albergo, chiedono che il volume oggetto della demolizione possa essere recuperato per tamponare le 3 terrazze poste sulla destra della facciata principale del fabbricato nonché "per tamponare piccole porzioni di corti" presenti al piano terra dell'edificio.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione ritenendo che il recupero del volume posto oltre il quarto livello, oggetto di demolizione, potrebbe in effetti essere utile per la ricomposizione della facciata principale e più in generale per un complessivo *restyling* del fabbricato, incentivando in tal modo l'attuazione dell'intervento in linea con gli obiettivi posti dal RU.
Si propone pertanto di modificare la scheda normativa relativa all'AT 14 come riportato nella scheda allegata (in ~~barrato~~ le parti eliminate, in **grassetto** le integrazioni).

SCHEDA
NORMATIVA

VIA COLLODI	AT 14

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Collodi	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 182
	Superficie Coperta esistente	mq 130
	Volume esistente	mc 1950

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Collodi. Si tratta di un fabbricato caratterizzato da una tipologia edilizia moderna, in cemento armato faccia vista, attualmente destinato ad albergo, in contrasto con il contesto urbano in cui si colloca di matrice otto-novecentesca.
OBIETTIVI e FINALITA'	ridefinire sotto il profilo architettonico e formale il fabbricato oggetto dell'AT, contenendone contestualmente l'altezza; riconversione del fabbricato a fini prevalentemente residenziali in considerazione della difficoltà di adeguamento della struttura ricettiva a più elevati standard qualitativi ed in ragione della collocazione dello stesso in ambito urbano non particolarmente attrattivo.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un fabbricato in sostituzione dell'edificio esistente allineandone il fronte all'edificio contiguo. In alternativa alla integrale demolizione e ricostruzione è comunque ammissibile procedere al complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente al fine di riprogettarne il fronte prospettante su Via Collodi, mediante interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione dei volumi posti oltre il quarto livello (corpo ascensore e piano attico). **I suddetti volumi potranno comunque essere riutilizzati per tamponare le terrazze poste sul fronte principale e più in generale per migliorare i prospetti, principale e secondario, del fabbricato.** Dovranno essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - SLP max ~~420~~ **450** mq. - N° alloggi max 4 La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): 4 piani fuori terra - Tipologie edilizie ammesse: palazzina
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Residenziale - direzionale/servizi

	- commerciale (limitatamente al piano terra del fabbricato)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - in caso di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà allinearsi con il fronte della palazzina posta in angolo tra via Collodi e viale Regina Margherita, eliminando l'aggetto esistente su Via Collodi; - l'intervento dovrà proporre una soluzione con copertura piana; - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione nella corte interna o a livello interrato. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** _____ **requisiti funzionali:** _____
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standard, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standard pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Permesso a costruire (in caso di demolizione e ricostruzione), SCIA in caso di intervento di *restyling.* **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo edilizio, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria per i manufatti ed i fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, all' immobile si applica la categoria d'intervento "r1"-ristrutturazione edilizia.

N. **105**

n. prot. **21715** del **21.09.2012**
Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: **13**
Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Subsistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 22

Sintesi dell'osservazione:
Preso atto dei contenuti e delle prescrizioni della scheda relativa alla AT 22 che non si discostano molto dalle originarie previsioni del previgente PRG, ed evidenziata l'effettiva consistenza volumetrica dei fabbricati esistenti ricadenti nella AT (pari a circa 2.200 mc. fuori terra oltre 644 mc. a livello interrato), l'osservante chiede:

- la possibilità di realizzare al piano primo parte delle volumetrie esistenti al piano terra, e pertanto di aumentare il volume massimo realizzabile per effettuare la sopraelevazione. Ciò al fine di ricercare una migliore organizzazione funzionale del nuovo fabbricato;
- la possibilità di realizzare n.6 alloggi in luogo dei 4 previsti, per avere "tagli" che meglio si adattino all'attuale mercato immobiliare;
- di mantenere la volumetria esistente, "*oltre all'incremento di SLP da prevedere al piano primo per la realizzazione di 6 alloggi*";
- che sia rivista la disciplina urbanistica relativa ai "rialzamenti", a detta dell'osservante "*troppo rigida e poco permissiva*", in modo tale che sia concessa la possibilità, in tutto o in parte, di non allinearsi con la nuova costruzione ai fabbricati attigui, consentendo pertanto interventi di sopraelevazione anche non sul filo delle murature esistenti
- prevedere, oltre alla destinazione d'uso residenziale e commerciale, anche quella direzionale per avere maggiori possibilità di mercato.

Proposta di controdeduzione:
In considerazione di quanto segnalato dall'osservante in ordine alla effettiva consistenza delle volumetrie esistenti e visto che è obiettivo del RU favore la rilocalizzazione in altro ambito urbano delle attività attualmente collocate nell'immobile oggetto dell'AT 22 (attività di deposito e commercio all'ingrosso) la cui permanenza nel centro urbano determina criticità in relazione alle interferenze delle operazioni di rifornimento merci sulla mobilità veicolare e pedonale, si propone di accogliere l'osservazione al fine di favorire l'attuazione dell'intervento di riconversione funzionale dell'immobile.
Si procede pertanto alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 22, come riportato nella scheda allegata (in grassetto le integrazioni e in barrato le parti eliminate).

SCHEDA NORMATIVA

VIA PAVOLINI	AT 22

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Eugenio Pavolini	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 455
	Superficie Coperta esistente	mq 455
	Volume esistente	mc ~~1430~~ **2.200**

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Eugenio Pavolini. Si tratta di un fabbricato attualmente utilizzato per il deposito e la vendita dei prodotti vitivinicoli.
OBIETTIVI e FINALITA'	rilocalizzazione delle funzioni di deposito e commercio all'ingrosso, incompatibili con il tessuto urbano a prevalente connotazione residenziale/commerciale, in ambito più specificatamente vocato alle attività artigianali; riconversione del fabbricato esistente per funzioni commerciali**,** **direzionali** e residenziali e ricomposizione del fronte strada ~~attraverso un intervento di sopraelevazione~~;
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede ~~il mutamento della destinazione d'uso del piano terreno del fabbricato esistente per funzioni residenziali e/o commerciali e la contestuale sopraelevazione di un piano dell'edificio posto sul fronte strada.~~ **la complessiva ristrutturazione e contestuale sopraelevazione di un piano del fabbricato esistente al fine di consentirne la sua riconversione funzionale; è altresì ammessa la totale/parziale demolizione dei volumi esistenti e la ricostruzione di un nuovo fabbricato secondo le disposizioni progettuali della presente scheda.** ~~Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.~~ Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo (comprensivo del volume esistente **fuori terra**): ~~1860~~ **2.650** mc - N° alloggi ~~max 4~~ **max 6** - SLP max (comprensiva SLP esistente **fuori terra**): ~~620~~ **885** mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) : 2 piani fuori terra
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale **al piano terra del fabbricato** (limitatamente agli esercizi di vicinato) - **direzionale** - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - l'intervento ~~di sopraelevazione~~ **edilizio dovrà ricomporre il fronte su Via Pavolini ricercando** ~~garantire~~ l'allineamento

	con i fabbricati attigui **anche mediante l'impiego di soluzioni tipologiche quali quinte, altane, terrazze, ecc.** ~~ai quali dovrà riferirsi per i caratteri tipo morfologici,~~ **;** - dovranno essere riproposti **i caratteri tipo-morfologici** e gli elementi decorativi presenti sui fabbricati contigui risalenti ai primi del novecento quali: cornici marca piano, marca davanzale, sottogronda, riquadrature delle aperture, ecc. - i parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, da reperire limitatamente alla quota corrispondente all'incremento volumetrico, potranno essere assicurati anche con soluzione interrata . **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **_____** **requisiti funzionali:** **_____**
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standards, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la ridotta dimensione e la scala esclusivamente architettonica dell'intervento, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - rilocalizzazione dell'attività artigianale esistente in altro ambito urbano.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire all'immobile compreso nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - tessuto S3 - vedi art. 59 NTA RU

N. **114**

n. prot. **21724** del **21.09.2012**
Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & associati DLA associati**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Tomi Mauro rapp. Legale Alba Costruzioni srl**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Sistema Insediativo – AT 34

Sintesi dell'osservazione:
La società osservante promotrice del Piano di Lottizzazione IU 14 previsto dalla previgente Variante Generale al PRG, richiama le vicende amministrative relative al suddetto piano attuativo e, preso atto del provvedimento di revoca dello stesso piano, adottato dal Comune di Piombino contestualmente alla adozione del RU previa deliberazione della G.C. con la quale l'amministrazione ha stabilito di non procedere alla sottoscrizione della relativa convenzione, contesta la scelta operata dal RU di collocare il nuovo polo scolastico nelle aree in cui era precedentemente previsto l'intervento residenziale sopra richiamato. A tal fine adduce le seguenti motivazioni:

1. a seguito della realizzazione, nelle aree poste a sud del terreno in oggetto, della residenza sanitaria assistita e di alcuni edifici di edilizia popolare, si è venuta a determinare una barriera tra il polo scolastico esistente in via della Pace e l'area interessata originariamente dalla IU 14, che di fatto vanifica la realizzazione di un unico grande spazio dedicato alla scuola;
2. l'accesso all'area in cui il RU prevede il nuovo polo scolastico, risulta disagiato; anche l'utilizzo della via del Platano per accedere alla zona non migliorerebbe il raggiungimento del polo scolastico;
3. le uniche vie di accesso al nuovo polo scolastico dovrebbero attraversare l'ambito "*produttivo"* di San Rocco creando un aggravio e una commistione di traffici che potrebbero determinare criticità;
4. l'acquisizione da parte del Comune delle aree in questione, interessate dal previgente PdL oggetto di stralcio, determinerebbe costi aggiuntivi rispetto al semplice onere di esproprio dovendo lo stesso Comune risarcire la società proprietaria delle aree in conseguenza dei danni subiti (quantificati dall'osservante almeno in 3.300.000 euro, come da documentazione depositata agli atti del Comune). L'osservante ritiene peraltro che il Comune abbia agito con revoca illegittima con massimo danno per la società proprietaria delle aree.

L'osservante invita pertanto il Comune ad individuare aree alternative per la localizzazione del nuovo polo scolastico utilizzando aree già di proprietà comunale, suggerendo a tal fine l'area attualmente utilizzata come campo sportivo (campo di calcio) attestata su via Pertini, ritenendola più idonea dal punto di vista viabilistico e più vicina al polo scolastico esistente di Via della Pace.
L'osservante evidenzia infine che tale soluzione consentirebbe la realizzazione da parte del privato dell'intervento residenziale di cui al previgente PdL, con conseguente introito di oneri di urbanizzazione nelle casse comunali, nonché di risparmio di denaro pubblico non dovendo il Comune indennizzare la società osservante per il danno arrecato derivante dallo stralcio delle suddette previsioni edificatorie.

Proposta di controdeduzione:
Considerata la fase attuale contraddistinta dalla progressiva riduzione della capacità di spesa pubblica e le prospettive di ulteriore contenimento delle risorse finanziarie disponibili, considerata quindi l'incertezza sulla tempistica relativa alla realizzazione del nuovo polo scolastico da parte della Provincia, anche in relazione alle prospettate ipotesi di riassetto istituzionale che potrebbero interferire con i programmi di investimento nel settore scolastico, si ritiene sussistano ragioni per riconsiderare la scelta operata dal RU in merito alla localizzazione del nuovo polo scolastico sulle aree in questione.
Si ritiene pertanto opportuno, pur confermando la necessità e la previsione di un nuovo polo scolastico anche in relazione alle altre operazioni di riconversione funzionale e di riassetto urbanistico prefigurate dal RU (AT 21 e 27), non interessare con detta previsione le aree di proprietà privata oggetto del previgente Piano di Lottizzazione anche al fine di non esporre il Comune a costi ed oneri aggiuntivi rispetto al mero costo di acquisizione delle aree (comunque significativo).
Per il nuovo polo scolastico ci si riserva pertanto di valutare la possibile localizzazione nell'ambito del comparto urbano di Città Futura (disciplinato nella scheda normativa PV 8 del Dossier F del RU) , il cui Piano Particolareggiato dovrà comunque essere oggetto di revisione e adeguamento in relazione alle evoluzioni del PIUSS, o nell'ambito di altre aree di proprietà comunali poste nello stesso settore urbano, demandano eventualmente ad apposita variante al RU da definire nel momento in cui vi fossero le condizioni per la realizzazione del nuovo polo scolastico.
Per le motivazioni suddette si propone pertanto di accogliere l'osservazione, stralciando le previsioni del RU relative all'AT 34 e ripristinando per le aree in questione le originarie potenzialità edificatorie, disciplinando l'intervento con specifica scheda normativa PV in analogia a quanto operato dal RU per gli altri piani attuativi vigenti(di iniziativa pubblica o privata).
Si procede conseguentemente con le necessarie modifiche agli elaborati grafici, relazionali e al Dossier F del RU di seguito indicate:

- eliminazione dal Dossier F (volume I) della scheda normativa relativa all'AT 34 ;
- inserimento nel Dossier F (volume II) della scheda normativa PV 22 allegata alla presente controdeduzione riferita al previgente PdL IU 14;
- integrazione e modifica della scheda normativa PV 8 del Dossier F (volume II) relativa al PP di Città Futura, tenendo conto contestualmente di quanto già proposto con l'osservazione "d'ufficio" n. 179 in merito all'ammissibilità delle medie strutture di vendita in forma aggregata, come indicato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate);
- rettifica delle schede normative relative alle AT 21 e 27 del Dossier F (volume I)
- adeguamento di tutti gli elaborati grafici del RU interessati da dette modifiche nonché della relazione illustrativa.

Intervento Unitario IU14 – loc. San Rocco

PV 22

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

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 25 del 27/03/2006
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 59 del 28/06/2006
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Convenzione non sottoscritta Durata 10 anni Scadenza 28/06/2016
FINALITA'	Il PRG '94, approvato con DCRT n. 254 del 16. 07.1997 e successivi atti, prevede in loc. San Rocco un'area di completamento per un nuovo insediamento residenziale denominato IU 14 costituito da otto villini isolati a due piani attestati sul lato orientale di Via del Casone e, sul lato occidentale della stessa, tre villini isolati in sostituzione di due vecchi edifici esistenti privi di valore, per un volume complessivo di **8.800 mc**,.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano di Lottizzazione propone un nuovo complesso residenziale composto da villini bifamiliari, collocati ad ovest ed alle estremità del settore orientale del comparto, e villini trifamiliari e quadrifamiliari, dislocati nella parte centrale e ad est dello stesso. Il Piano di Lottizzazione propone una limitata rettifica a sud e ad est del perimetro dell'IU 14, includendo nello stesso porzioni di aree facenti parte della stessa proprietà dell'attuatore. La rettifica al PRG è tale da poter essere approvata contestualmente con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici di cui al D.I. 1444/68, sono abbondantemente soddisfatti dagli spazi destinati a verde pubblico e parcheggi pubblici e quantificati in circa 10.860 mq; le aree destinate a verde pubblico saranno cedute dal lottizzante al Comune mentre la viabilità di distribuzione all'intervento e i parcheggi conserveranno il regime di proprietà privata ad uso pubblico.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: **mc 8.800** a destinazione residenziale per un numero massimo di alloggi pari a **38**.
STATO DI ATTUAZIONE	- opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate - opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano vigente, non ancora attuate. Scaduti i termini di validità del Piano i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "T9 - a progettazione urbanistica unitaria" (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 – ristrutturazione edilizia" delle NTA. Qualora alla scadenza del quinquennio di validità del Ru, non fosse stata ancora sottoscritta la convenzione relativa all'IU 14, la previsione contenuta nel Piano di Lottizzazione vigente decade. Sulle aree individuate come PV 22 non saranno ammessi pertanto interventi di nuova edificazione ma esclusivamente interventi di manutenzione dei fabbricati esistenti, qualora presenti.

	Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona B **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** SCIA/permesso a costruire

PPE Città Futura

PV 08

UBICAZIONE: Piombino
UTOE: 6
SOGGETTO ATTUATORE: pubblico
TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano Particolareggiato di esecuzione

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 65 del 15/04/2009
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 7 del 29/01/2010
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 29.01.2020
FINALITA'	Il comparto Città Futura, soggetto alla disciplina del p.p.e., comprende l'ambito urbano delimitato tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, lo stabilimento industriale e il Viale della Resistenza estendendosi alle aree del centro Pegaso e a quelle lungo Viale Medaglie d'oro della Resistenza e Via Alessandro Pertini fino alla zona denominata la Capriola. Si estende ad una superficie territoriale di mq 335.467 in prevalenza di proprietà comunale. Il Piano Particolareggiato attua le previsioni della variante al vigente PRG, approvata con deliberazione di CC n°120 del 06/11/2007, con la quale si ridefinisce l'assetto di tale ambito urbano e si "rilegge" il rapporto città-fabbrica del settore orientale di Piombino. Gli obiettivi essenziali perseguiti dal PRG possono essere così riassunti: - risanamento ambientale e riconversione funzionale delle aree tuttora occupate dagli impianti e dalle infrastrutture industriali, attraverso la delocalizzazione degli stessi in aree più lontane dalla città esistente e la bonifica ambientale delle aree liberate dagli usi industriali; - riconnessione urbanistica tra tale ambito e le aree ed i tessuti urbani contigui (quartiere Cotone-Poggetto, città otto-novecentesca, ecc.) attraverso l'insediamento di nuove funzioni di tipo urbano e la ridefinizione del nodo di ingresso alla città; - incremento delle dotazioni di attrezzature e spazi di interesse comune e la creazione di un filtro verde tra le aree dello stabilimento industriale ed i nuovi insediamenti urbani da collocare nell'area di Città Futura; - soddisfacimento di una quota significativa dei fabbisogni futuri della città di tipo residenziale (nelle aree più lontane dagli impianti industriali), di tipo ludico-ricreativo nonché per la produzione di beni e servizi a basso impatto ambientale, limitando in tal modo gli ulteriori impegni di suolo all'esterno della città esistente.
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il Piano è articolato in 4 subcomparti: **Subcomparto A "l'abitare sostenibile":** L'area si colloca tra viale unità d'Italia, viale delle Medaglie d'Oro, via Pertini e via Palach, fino all'area denominata la Capriola. In essa si prevede un nuovo insediamento residenziale a forte valenza ambientale con

<table>
<tr><td></td><td>tipologie multipiano in linea e a schiera.
Subcomparto B "la porta urbana": interessa le aree collocate all'intersezione tra viale Unità d'Italia e viale delle Medaglie d'Oro; si prevede una nuova sistemazione viabilistica e nuove funzioni urbane che accrescano l'effetto città. A tal fine è prevista la realizzazione di un complesso integrato che oltre alle attrezzature esistenti (centro giovani, palazzetto sportivo, le ex stalle, il centro Pegaso, il bocciodromo), per le quali sono previsti interventi di riqualificazione e parziale riconversione funzionale, preveda l'inserimento di attività di tipo direzionale, commerciale e ricettivo (albergo).
Subcomparto C "il parco scientifico-tecnologico produrre-innovare": è prevista la realizzazione di un "parco scientifico/tecnologico" nel quale saranno insediate attività per la formazione e la ricerca, produttive, terziarie, artigianali e commerciali a basso impatto ambientale e ad alto contenuto tecnologico. L'area si articola in 4 lotti, attuabili separatamente, con tipologie edilizie omogenee ispirate da criteri di sostenibilità ambientale, qualità insediativa ed architettonica. All'interno dei nuovi fabbricati dovranno trovare sede servizi e attrezzature d'interesse comune (tipo asilo nido aziendale, foresteria ecc.).

Subcomparto D "il parco del ferro e dell'acciaio":
E' prevista la realizzazione di un parco tematico, con finalità culturali e scientifiche, per la valorizzazione e documentazione della storia e della evoluzione dei processi produttivi siderurgici nell'ambito del quale collocare testimonianze e reperti di archeologia industriale piombinese;
Il parco prevede inoltre la creazione di una ampia fascia a verde, con funzione ecologica e di filtro rispetto ai contigui stabilimenti siderurgici ancora attivi, nonché di connettivo pedonale rispetto ai quartieri Cotone-Poggetto ed ai contigui subcomparti (porta urbana e parco scientifico tecnologico).
Nell'ambito del parco è previsto il recupero e la riconversione funzionale dell'ex capannone Siviere, da tempo in disuso, all'interno del quale potranno trovare collocazione, oltre al centro di documentazione e agli spazi espositivi del parco del ferro e dell'acciaio, servizi comuni di supporto al vicino parco scientifico tecnologico (subcomparto C), ed ulteriori servizi pubblici. E' previsto inoltre un ampio parcheggio di interscambio con la città e un nuovo asse stradale con funzione di connessione tra il vicino quartiere Cotone/Poggetto e il centro urbano di Piombino.</td></tr>
<tr><td>NTA</td><td>Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato vigente.</td></tr>
<tr><td>DIMENSIONAMENTO</td><td>
<table>
<tr><th>RIFERIMENTO</th><th>DIMENSIONAMENTO</th><th>ALTEZZE</th></tr>
<tr><td>Subcomparto A</td><td>Slp max 23.000 mq-280 alloggi</td><td>3/6 piani f.t.</td></tr>
<tr><td>Subcomparto B</td><td>Slp max 16.500 mq-160 posti letto</td><td></td></tr>
<tr><td>Subcomparto C</td><td>Slp max 16.500 mq-</td><td></td></tr>
<tr><td>Subcomparto D</td><td>Slp max 12.500 mq</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>STATO DI ATTUAZIONE</td><td>- opere di urbanizzazione in corso
opere di urbanizzazione ultimate
- opere edilizie in corso
- opere edilizie ultimate</td></tr>
<tr><td>DISCIPLINA DI R.U.</td><td>Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del piano vigente.
Sono <s>tuttavia</s> comunque ammissibili varianti gestionali e di adeguamento del piano vigente, finalizzate a:
insediare nell'ambito del comparto di Città Futura dotazioni urbane e attrezzature di interesse pubblico (quali attrezzature scolastiche, socio-sanitarie/ assistenziali, ecc.) con eventuale contestuale riduzione e/o</td></tr>
</table>

	eliminazione delle altre funzioni già previste; incrementare gli spazi ed i servizi del parco scientifico tecnologico di cui al sub-comparto C, che potrà accogliere anche attività di tipo formativo al fine di favorire sinergie tra il mondo dell'impresa e quello della ricerca/formazione professionale; riconfigurare e ridimensionare gli spazi per le funzioni museali; ridefinire l'assetto del sub-comparto B ammettendo anche il mantenimento del centro Pegaso o in alternativa la sua ristrutturazione anche per funzioni sociali e ludico-ricreative. E' in ogni tempo ammissibile, senza che ciò comporti variante al vigente PP: -incrementare le dotazioni di edilizia residenziale pubblica e/o di *housing sociale* nel sub-comparto A (l'abitare sostenibile), -attuare separatamente i due sub-ambiti previsti nel sub-comparto B -**insediare nel sub-comparto B medie strutture di vendita in forma aggregata, così come definite dalla vigente normativa regionale di settore, ancorchè riconducibili sotto il profilo autorizzativo alle grandi strutture di vendita che non sono comunque ammesse.** Dovrà comunque essere osservato: - il dimensionamento massimo stabilito dal piano vigente per le destinazioni funzionali di tipo residenziale-ricettivo-commerciale-produttivo; - il dimensionamento complessivo delle aree destinate a parco urbano di cui al sub-comparto D (parco del Ferro e dell'Acciaio), con funzioni di filtro rispetto al contiguo comparto industriale; - il dimensionamento del parcheggio pubblico previsto nel sub-comparto D (parco del Ferro e dell'Acciaio) a servizio delle nuove funzioni insediate e del centro urbano. Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal piano si applicherà la seguente disciplina: -per i sub-comparti A , B e C che saranno ricompresi nel "*tessuto a progettazione urbanistica unitaria T9"* , interventi di ristrutturazione edilizia "r1". Per le aree a destinazione pubblica ricomprese nei diversi sub-comparti, così come individuate nelle tavole del RU, si applicherà la seguente disciplina: parcheggi pubblici vedi art. 86 NTA RU spazi a verde pubblico vedi art. 90 NTA RU attrezzature museali e di interesse sovra comunale vedi art. 92 NTA RU parchi pubblici urbani e territoriali vedi art. 93 NTA RU **Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato:** vedi tavola 3 del RU **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** Le modalità di attuazione seguono le regole indicate nelle NTA del piano vigente.

N. **123**

n. prot. **21736** del **21.09.2012**
Richiedente: **Monticelli Levorato Marco e altri**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Monticelli Levorato Marco**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema del territorio aperto – Subsistema del Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT 38

Sintesi dell'osservazione:
Preso atto dei contenuti della scheda normativa del RU relativa alla AT 38, gli osservanti evidenziano che il taglio previsto per gli alloggi di nuova costruzione (80 mq) non siano compatibili con "*le tipologie abitative presenti nella zona (villette a schiera)*", ritenendo che l'intervento comporti "*un incremento del carico urbanistico e uno snaturamento della frazione nonché una diminuzione di valore degli immobili già esistenti".*
Rilevano inoltre che l'intervento comporterà un notevole incremento di traffico su via delle Tazze Attiche, il cui prolungamento comporterà il passaggio dei mezzi vicino al depuratore esistente.
Pertanto, relativamente al sub intervento 1 della AT richiedono:

- che gli alloggi siano concentrati nella zona nord del lotto, verso cioè via Etruria
- che venga diminuito il numero massimo degli alloggi previsti, privilegiando magari la tipologia a schiera
- che sia rivisto l'impianto viario, evitando il collegamento di Via delle Tazze Attiche con via del Bucchero.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione per le seguenti motivazioni:

- in ordine al taglio degli alloggi ed alle tipologie edilizie previste dal RU per il nuovo insediamento residenziale di cui alla scheda normativa dell'AT 38 si fa presente che l'assetto planivolumetrico non è prescrittivo e che sono già contemplate, tra le altre, le tipologie a schiera; si evidenzia comunque che la scelta operata dal RU, che si intende confermare, è quella di delimitare il nuovo margine urbano con un intervento insediativo a tessitura compatta, peraltro già presente lungo Via delle Logge e nel tratto terminale di Via delle Tazze Attiche;
- quanto al carico insediativo aggiuntivo la scelta operata dal RU è in linea con il dimensionamento attribuito dal P.S. d'Area all'UTOE 4 che per Populonia stazione prevede "la qualificazione del piccolo centro per funzioni residenziali e turistiche a servizio del settore costiero occidentale anche mediante limitate addizioni urbane";
- la traslazione dell'insediamento residenziale in direzione nord, verso Viale Etruria, non è compatibile con la scelta operata dal RU di attestare le funzioni ed i servizi di interesse comune in prossimità dell'asse principale della frazione; tali funzioni di servizio sono state peraltro ulteriormente consolidate a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni n. 139 e n. 190 a cui si rinvia;

- il prolungamento, e il contestuale adeguamento di Via delle Tazze Attiche (attualmente a fondo chiuso come molta della viabilità interna della frazione) è funzionale a migliorare e fluidificare la circolazione veicolare della frazione anche in relazione alle nuove previsioni insediative.

N. **124**

n. prot. **21738** del **21.09.2012**
Richiedente: **Della Lena Luciano**

Codice osservazione: **13**
Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:
Ambito residenziale

Sintesi dell'osservazione:
Lo scrivente, in qualità di tecnico libero professionista, presenta la propria osservazione facendo riferimento allo studio condotto per la partecipazione al concorso di idee bandito dal Comune di Piombino nel 1999 dal titolo "Riqualificazione urbanistica di piazza Gramsci e piazza Verdi" rilevando, in riferimento alle scelte urbanistiche operate dal RU per la zona in questione (AT15 e 16), quanto segue:

- nel RU " niente si dice riguardo l'ubicazione della nuova stazione ferroviaria" che a parere dell'osservante troverebbe collocazione ottimale nella zona del Chiassatello, non troppo lontana dal centro da collegare con marciapiedi mobili a Piazza Gramsci e al porto;
- l'AT 16 del RU prevede il recupero e la riconversione della storica stazione ferroviaria che ad avviso dell'osservante non presenta caratteri architettonici tali da doverne prevedere la conservazione; al contrario la demolizione dell'edificio consentirebbe il collegamento diretto tra Via Pacinotti e Via Colombo, con la conseguente completa pedonalizzazione di piazza Verdi;
- la rotatoria di previsione indicata nella scheda relativa alla AT 16 riporta "due incerti braccetti di collegamento con la sola carreggiata nord di viale Regina Margherita" che secondo l'osservante non ha nessuna possibilità di funzionare"

L'osservante infine si rende disponibile con il proprio studio DLA Associati, ad approfondire il tema e a collaborare con l'Amministrazione "su questa importante trasformazione urbanistica della città".

Proposta di controdeduzione:
Pur apprezzando l'interesse manifestato dall'osservante ed il contributo disciplinare fornito con la presente osservazione in ordine al tema in oggetto, di particolare rilevanza per l'assetto futuro della città, si ricorda comunque che le modalità di affidamento delle collaborazioni e degli incarichi di natura professionale in tema di opere pubbliche sono disciplinate, come noto, dal Codice degli Appalti e dei Contratti e non è dunque questa la sede per trattare l'argomento.
Nel merito dei rilievi avanzati dall'osservante in ordine all'assetto infrastrutturale, viabilistico ed urbanistico prefigurato dal RU per le aree del "nodo ferroviario" ed il tessuto urbano e limitrofo (AT 15 e 16) si fa presente quanto segue:

- come esplicitamente affermato nella scheda normativa dell'AT 16 (sezione Disposizioni generali) e al paragrafo 4.1 (mobilità e infrastrutture) della Relazione Generale del RU, la definitiva collocazione della nuova stazione ferroviaria a servizio del porto e della città sarà individuata a seguito della definizione di apposita intesa con FS e con gli altri soggetti istituzionali interessati, una volta completate le verifiche di ordine tecnico, gestionale e

finanziario tuttora in corso; inoltre, a seguito dell'osservazione formulata in merito dalla Regione Toscana (n. 307) a cui si rinvia, la suddetta disposizione normativa è stata ulteriormente integrata subordinandone l'efficacia alla definizione di apposito accordo di pianificazione; si evidenzia comunque che il RU, sia pure in via di prima ipotesi, ha appunto individuato le aree contigue al depuratore, in loc. Chiassatello, come quelle deputate ad ospitare la nuova stazione ferroviaria che sono state quindi classificate in sottozona M 1 (ambito ferroviario);

- per quanto riguarda l'assetto viabilistico rappresentato nella scheda normativa dell'AT 16 e negli elaborati grafici del RU si fa presente, come peraltro esplicitato nelle stessa scheda normativa, che le soluzioni viabilistiche individuate non sono prescrittive, trattandosi appunto di assetto preliminare definito alla scala urbanistica; pertanto, nelle successive fasi progettuali potranno essere messe a punto le soluzioni più funzionali e idonee a conseguire l'obiettivo posto dal RU in merito alla connessione viabilistica tra Viale Regina Margherita e Via Roma; pertanto non si ritiene necessario in questa fase apportare correttivi alle definizioni progettuali del RU;
- infine si ritiene di confermare la scelta operata dal RU in ordine al recupero e alla riconversione funzionale della storica stazione ferroviaria, e dunque di non accogliere la proposta avanzata dall'osservante relativamente alla sua demolizione, in quanto testimonianza del processo di crescita e trasformazione della città otto-novecentesca e si ritiene che come, molte esperienze di progettazione e rigenerazione urbana possono testimoniare, è comunque possibile coniugare il recupero e la conservazione delle memoria storica con le esigenze funzionali di tipo viabilistico ed infrastrutturale della città contemporanea.

L'osservazione pertanto deve ritenersi respinta.

N. **125**

n. prot. **21739** del **21.09.2012**
Richiedente: **Carnesecchi Angelo Dino**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Carnesecchi Angelo Dino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT 30

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, rilevando come la realizzazione di un albergo diffuso non sia facile da concretizzare presupponendo l'esistenza di una iniziativa imprenditoriale di una certa solidità che abbia la forza di acquisire e/o coinvolgere altre proprietà, ritiene di concordare con l'attuazione separata degli interventi così come contemplato nella scheda normativa del RU relativa all'AT 30.
Tuttavia, ritenendo che il "nucleo forte" dell'iniziativa risieda proprio nella realizzazione del nuovo corpo di fabbrica identificato con la lettera "L" nella scheda normativa del RU, e stante la volontà di realizzare un albergo di alta qualità dotato di molti servizi, propone i seguenti correttivi, al fine di rendere l'intervento sostenibile sotto il profilo economico e gestionale:

- portare il dimensionamento dell'attività alberghiera, per il solo fabbricato "L", ad almeno 40 posti letto;
- modificare l'altezza massima per il nuovo fabbricato "L", fino a farlo attestare al parapetto della villetta esistente a monte di via Salivoli, senza eccezioni per i volumi tecnici, in modo da poter ricavare almeno 5 livelli su cui articolare la struttura ricettiva;
- utilizzare l'accesso pubblico al mare esistente, che dista solo 150 mt ad ovest dal fabbricato "L", anche in considerazione dell'esistente scalinata dello stabilimento balneare "Nastro Azzurro";
- consentire una volumetria massima pari a 9.500 mc, considerando anche le porzioni del fabbricato interrate e seminterrate;
- riperimetrare l'area corrispondente al fabbricato "L", e quindi il perimetro dell'AT 30, come indicato negli elaborati allegati all'osservazione, ricomprendendovi altre aree di proprietà dell'osservante confinanti con la spiaggia e con altre proprietà .

L'osservazione è corredata da una ipotesi progettuale di massima esemplificativa di quanto proposto.

Proposta di controdeduzione:
Pur riconoscendo che le proposte avanzate dall'osservante sono volte a rendere concretamente attuabile l'intervento previsto dal RU per il *waterfront* di Salivoli e convergono pertanto con gli obiettivi urbanistici relativi al potenziamento ed alla diversificazione dell'offerta ricettiva di qualità in ambito urbano, si ritiene che l'area in questione, per la particolare collocazione sul fronte mare, i rapporti intercorrenti con l'edificato esistente e l'interferenza con le visuali dalla strada di Salivoli verso il mare non consentano di modificare le previsioni del RU nei termini proposti dall'osservante.

Tuttavia, preso atto dell'interesse manifestato dalla proprietà all'attuazione dell'intervento, in linea con gli obiettivi urbanistici del RU, e analizzato ulteriormente l'ambito in questione alla luce delle proposte e degli ulteriori elementi forniti dall'osservante si propone di affinare e rivedere parzialmente le disposizioni normative dell'AT 30 relativamente al fabbricato "L" con l'obbiettivo di determinare più concrete condizioni per l'attuazione dell'intervento.
In particolare si propone di :

- non computare nel dimensionamento dell'AT le volumetrie interrate o seminterrate, recuperabili attraverso eventuali interventi di sbancamento e consolidamento a monte, fermi restando i "fili fissi" determinati dal fronte edificato esistente (lato mare) e dall'altezza massima che non si ritiene opportuno incrementare per ragioni di interferenza con le visuali panoramiche dalla Via di Salivoli verso il mare e con i rapporti intercorrenti con l'edificato al contorno;
- incrementare conseguentemente, se pure di poche unità, il dimensionamento della struttura ricettiva in termini di posti letto, fermi restando gli standard previsti dalla normativa di settore;
- eliminare l'obbligo di assicurare un percorso pedonale di collegamento tra la Via di Salivoli e la spiaggia sottostante a fronte dell'esiguità dell'area a disposizione, dei significativi condizionamenti tecnici che gravano sull'intervento e, non per ultimo, in relazione al fatto che il percorso sarebbe inevitabilmente inaccessibile a soggetti diversamente abili.

Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 30, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

WATERFRONT SALIVOLI

AT_30

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Salivoli	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 2.063
	Superficie Coperta esistente	mq. 1.042

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area comprende il fronte edificato che si affaccia sulla spiaggia e il golfo di Salivoli. Il fronte si presenta, sotto il profilo formale ed architettonico, eterogeneo e frammentario comprendendo immobili di origine e tipologia diversa, altezza variabile tra uno e quattro livelli fuori terra nonché alcuni "vuoti" rimasti inedificati.
OBIETTIVI e FINALITA'	ridefinire l'immagine del *waterfront* di Salivoli sotto il profilo architettonico e formale superando le attuali condizioni di degrado e frammentarietà; accrescere la ricettività turistica urbana in un'area di particolare pregio ed attrattività (affaccio diretto sulla spiaggia e il mare, prossimità al porto turistico di Salivoli); favorire la creazione di tipologie ricettive del tipo "albergo diffuso" e le possibili sinergie con le altre strutture ricettive previste nell'ambito di Salivoli (AT 29).
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede il riordino complessivo del fronte edificato, mediante interventi di ristrutturazione, sostituzione, sopraelevazione e completamento, al fine di riconvertire progressivamente il patrimonio edilizio a funzioni di tipo ricettivo (albergo). Per ciascun fabbricato, contraddistinto nella scheda grafica allegata, con lettera maiuscola sono stabilite le seguenti modalità d'intervento: fabbricato A: rialzamento in sagoma (am2) fabbricato B: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato C: rialzamento in sagoma (am2) fabbricato D: ampliamento verticale (am1) fabbricato E: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato F: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato G: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato H: ristrutturazione edilizia (r1) fabbricato L: nuova edificazione (cu) Per l'impianto ENEL presente nell'AT sono ammessi interventi di manutenzione e adeguamento funzionale. Per l'intervento di completamento previsto nell'area di sedime L, l'ingombro massimo a terra del nuovo fabbricato indicato nella scheda grafica allegata è prescrittivo, fatto salvo l'aggetto di logge, balconi e porticati. Sono prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.

DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: -SLP max: fabbricato A: 35 mq (aggiuntiva alla SLP esistente) fabbricato C: 130 mq (aggiuntiva alla SLP esistente) fabbricato L: 700 mq. **(esclusa la SLP recuperabile a livello interrato o seminterrato)** -n. posti letto max per gli interventi sui fabbricati A, C e sull'area di sedime L: ~~n. 18~~ **26 (di cui 22 insediabili nel fabbricato L)**; non determinati per gli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): fabbricato A: rialzamento fino all'altezza edificio B fabbricato C: rialzamento fino all'altezza dell'edificio B fabbricato D: sostituzione della copertura inclinata con copertura piana fino al raggiungimento dell'altezza massima esistente fabbricato L: fino alla quota massima del muro di recinzione esistente posto lungo la strada Salivoli, salvo il corpo scala/ascensore che potrà eccedere detta altezza; per questo intervento è ricompresa nell'altezza massima il parapetto della copertura piana, qualora realizzato in muratura;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Albergo (L.R. 42/2000) e relativi servizi - Ristorazione
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - gli interventi edilizi, ancorché attuabili separatamente, dovranno essere caratterizzati da unitarietà di linguaggio architettonico, finiture e materiali, richiamando gli interventi di ristrutturazione di recente realizzazione; - i fronti dei fabbricati, dovranno essere caratterizzati dalle presenza di logge e balconi ricercando soluzioni compositive equilibrate tra "pieni" e "vuoti"; - coperture dei fabbricati dovranno essere piane; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **requisiti funzionali:** - i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89, dovuti limitatamente agli interventi di sostituzione edilizia e di completamento, potranno essere ricavati sulla copertura dei nuovi fabbricati; in alternativa potranno essere individuati fondi/aree nelle vicinanze dell'AT ai sensi di quanto previsto all'art. 87 delle NTA del presente RU; ad integrazione della quota dovuta, potrà essere riservato, nel parcheggio pubblico esistente in loc. Calamoresca, un massimo di n. 6 posti auto a servizio delle nuove strutture ricettive (limitatamente agli interventi di sostituzione e di completamento) il cui canone verrà quantificato in sede attuazione dell'intervento; - ~~per l' intervento di completamento previsto nell'area di sedime L dovrà essere assicurato un accesso pubblico dalla strada di Salivoli alla spiaggia sottostante.~~
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Le dotazioni di standards pubblici sono dovute limitatamente all'intervento di completamento sull'area di sedime L che al fine della determinazione degli standards, è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte dei soggetti attuatori in sede di rilascio del permesso a costruire. In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali;

SOVRAORDINATI	L'AT è interessata: - dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957; - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge); - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione "disposizioni normative" è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante intervento diretto. E' consentita l'attuazione separata degli interventi sui singoli fabbricati, nel rispetto delle disposizioni contenute nella presente scheda. In ogni caso ciascun intervento dovrà essere contestualizzato rispetto all'intero fronte edificato ricompreso nell'AT. E' sempre ammessa la facoltà di presentare istanza di permesso a costruire estesa a più fabbricati o all'intera AT. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.4 (pericolosità molto elevata), in quanto interessata da fenomeni di dissesto attivi censiti, collegati all'evoluzione della falesia marina ed alla sua area di influenza. Trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2g (fattibilità con normali vincoli) ed alla Classe F.4g (fattibilità limitata): le trasformazioni previste, limitatamente agli interventi che comportano la realizzazione di nuove volumetrie, sono condizionate all'esecuzione di interventi di consolidamento delle opere di fondazione di contenimento esistenti da dimensionare sulla base delle spinte del terreno nelle condizioni attuali e dei sovraccarichi indotti dai fabbricati in progetto. Le indagini riferite agli interventi ricadenti in classi di fattibilità F.4g dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle quali il Comitato Tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI. Per gli aspetti idraulici la fattibilità è riconducibile alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale, ad esclusione della previsione relativa al fabbricato L (completamento edilizio). In attesa dell'attuazione dell'intervento disciplinato dalla presente scheda, e, per il fabbricato L, in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del RU, agli immobili e alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dalla presente scheda, agli immobili compresi nella presente area di trasformazione si applica la categoria di intervento "r1" – ristrutturazione edilizia.

N. **127**

n. prot. **21741** del **21.09.2012**
Richiedente: **Zuffi Romano legale rapp.te della Marvin Srl**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Zuffi Romano**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema insediativo – Area di riordino o riqualificazione ambientale

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT 36

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, titolare dell'attività produttiva insediata nell'immobile oggetto dell'AT 36 in loc. Fiorentina, ne chiede la riperimetrazione al fine di inglobare nel perimetro un'area di proprietà della stessa società, ed agevolare così la realizzazione dell'intervento di riconversione funzionale previsto dal RU.
Chiede inoltre:

- che le previsioni urbanistiche del RU relative all'AT 36 siano applicabili esclusivamente alle aree di proprietà Marvin, non avendo la disponibilità della particella 568 ricadente nell'AT,
- la possibilità di sfruttare adeguatamente la volumetria esistente, eliminando il limite della SLP imposto nella scheda normativa
- di inserire tra le destinazioni ammesse anche quella direzionale e commerciale limitatamente alle categorie merceologiche ammissibili per la frazione di Fiorentina (commercio ingrosso e depositi)
- eliminare dalla scheda normativa il riferimento agli ambiti "D5" come egli unici previsti per la nuova localizzazione dell'attività esistente.

Proposta di controdeduzione:
Preso atto che le proposte di modifica avanzate dall'osservante sono sostanzialmente in linea e coerenti con gli obiettivi e le scelte operate dal RU per l'ambito in questione, si propone di accogliere l'osservazione nei termini di seguito riportati al fine di incentivare l'attuazione dell'intervento:

- procedere alla riperimetrazione dell'AT includendovi anche le ulteriori aree di proprietà dell'osservante, contigue all'attività già insediata ed oggetto dell'intervento riconversione funzionale, ma mantenendo all'interno del perimetro le aree di altra proprietà che dovranno comunque essere oggetto di riqualificazione;
- includere tra le destinazioni d'uso ammissibili anche la funzione direzionale, escludendo invece il commercio all'ingrosso che potrebbe comportare attività di stoccaggio e deposito all'aperto e transito di mezzi pesanti, non in linea con gli obiettivi del RU;
- consentire il recupero delle volumetrie esistenti (in luogo della SLP esistente), considerato che l'ambito in questione è individuato dal P.S. D'Area come Area critica da delocalizzare.

Si procede conseguentemente alla modifica degli elaborati grafici del RU nonché della scheda normativa e grafica relativa all'AT 36, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

Via della Principessa sud	AT 36

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Fiorentina	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq ~~9.650~~ **11.170**
	Superficie Coperta esistente	mq 1.650
	Volume esistente	mc 11.200

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'AT si attesta lungo Via della Principessa, a sud dell'abitato di Fiorentina ed include le aree, riconosciute dal P.S. d'Area come aree critiche da delocalizzare (AC 108), attualmente occupate da un fabbricato a destinazione produttiva (lavorazione e commercio all'ingrosso prodotti ittici).
OBIETTIVI e FINALITA'	- promuovere la delocalizzazione dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); - recuperare l'area ed il fabbricato esistente per funzioni plurime compatibili con l'abitato di Fiorentina.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la riconversione funzionale del fabbricato esistente per funzioni commerciali, **direzionali** e di servizio e la sistemazione delle relative aree di pertinenza; - interventi fino alla sostituzione edilizia per il fabbricato esistente e demolizione dei manufatti precari presenti nell'area; - sistemazione a verde e/o a parcheggio dell'area posta in posizione tergale rispetto al fabbricato esistente. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è indicativo. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: ~~- SLP max: SLP esistente~~ - **Volume max: volume esistente**
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): altezza fabbricato esistente
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (di cui ai punti 3.01/3.02/ 3.03/3.04/3.05 dell'art. 17 delle norme del R.U.) - servizi (di cui al punto 6 dell'art. 17 delle norme del R.U.)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - in alternativa all'intervento di demolizione e ricostruzione si potrà operare sul fabbricato esistente mediante interventi di ristrutturazione edilizia sottoponendolo ad un complessivo *restyling* architettonico al fine di "rileggerne l'involucro esterno";

	le aree a parcheggio ed il fronte strada dovranno essere opportunamente schermate con alberature di alto fusto; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **requisiti funzionali:** l'accesso all'area retrostante il fabbricato dovrà avvenire dall'accesso principale esistente attestato su Via della Principessa.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Non si prevedono opere a carico del soggetto attuatore trattandosi di un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di riutilizzazione di aree scoperte non comportanti nuova edificazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati. L'area è interessata in parte dal corridoio infrastrutturale relativo alla nuova viabilità di collegamento al settore urbano occidentale.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	In considerazione della contiguità dell'area tergale dell'AT al territorio rurale, dovrà esserne curata particolarmente la sistemazione richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per l'uso di essenze e per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** titolo abilitativo diretto **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5).
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Nell'ambito degli studi idraulici condotti recentemente a supporto della Variante Urbanistica relativa all'ambito produttivo di Colmata-Gagno posto a valle della Strada della Principessa, è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20) e trentennale (Tr30) che hanno permesso di assegnare parzialmente all'area interessata dall'AT la classe di Pericolosità idraulica I4 (Pericolosità molto elevata). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli); sotto l'aspetto della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata). Relativamente agli aspetti idraulici gli interventi sono ricondotti alla Classe F.4i (fattibilità limitata), per cui nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione non dovranno essere interessate aree a pericolosità idraulica molto elevata. Gli interventi di dovranno rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sulle quali il Comitato Tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI.
DISCIPLINA IN ASSENZA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	L'intervento non è soggetto a decadenza quinquennale trattandosi di intervento di natura edilizia non soggetto a piano attuativo. In attesa dell'attuazione dell'intervento disciplinato dalla presente scheda agli immobili e alle aree comprese nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -manutenzione straordinaria -adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - per i nuovi fabbricati tessuto T9 - vedi art. 60 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

N. **139**

n. prot. **21754** del **21.09.2012**
Richiedente: **Monelli Ivano**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Monelli Ivano - legale rapp.te della soc. Poggio Rosso**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema del territorio aperto – Subsistema del Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT38

Sintesi dell'osservazione:
Preso atto dei contenuti della scheda normativa del RU relativa alla AT 38, l'osservante formula i seguenti rilievi:

- la previsione di un nuovo centro civico "*nel bel mezzo*" della piazzetta pubblica della frazione di Populonia, mette in crisi l'unico spazio aperto di verde attrezzato e di socializzazione;
- la previsione di un'area a verde pubblico sul quale poter realizzare una palestra "*contraddice*" la volontà di ridefinire l'immagine del fronte edificato all'ingresso dell'abitato di Populonia, come sostenuto nella scheda;
- non ritiene necessario ma piuttosto discutibile il prolungamento di via delle Tazze Attiche per fare una "*circonvallazione sud*" del paese, perché va ad interessare aree segnate dalla "*confluenza di fossi maestri e contigue all'impianto di depurazione*", incentivando il congestionamento del traffico nell'abitato della frazione;
- ravvisa una operazione di "impoverimento quantitativo e qualitativo" operata dagli estensori del RU per la frazione di Populonia, a fronte della proposta privata più volte avanzata dall'osservante, "*assai articolata e di evidente e riconosciuta qualità architettonica".*

A fronte di quanto evidenziato l'osservante propone:

- lo stralcio della previsione AT 38/2
- lo stralcio dalla AT 38/1 della previsione del prolungamento di via delle Tazze Attiche,
- riconducendo il perimetro del sub intervento 1 alle particelle 575 e 574(parte);
- il recepimento integrale (in termini di destinazioni d'uso, disposizioni progettuali e consistenze edilizie) della proposta avanzata dall'osservante in data 24.03.2005;

In via subordinata l'osservante richiede:

- che la superficie dell'area posta a nord del subcomparto 38/1 sia ricondotta da 2.800 mq a 2.000 mq;
- che sull'area posta a nord del subcomparto 38/1 venga prevista la realizzazione del nuovo Centro Civico, nonché di nuovi fondi per commercio e servizi per 300 mq di SLP;
- che venga incrementata la superficie fondiaria destinata alla residenza, anche mediante l'arretramento verso est degli antistanti parcheggi pubblici di previsione che si attesteranno su via delle Tazze Attiche con intubamento del fosso esistente;
- che sia prevista una SLP max residenziale pari a 2.200 mq;
- che sia previsto un volume max per l'AT 38 pari a 8.300 mc di cui:
- 800 mc per centro civico con altezza massima di 4 mt;
- 900 mc per fondi commerciali e servizi

- 6.600 mc per residenza
- eliminare l'obbligo per il lottizzante di realizzare qualsiasi ulteriore opera pubblica oltre quelle sopra definite.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei termini e per le motivazioni di seguito riportate:

- in ordine alla localizzazione del centro civico prevista dal RU (sub-ambito 2 dell'AT 38) nelle aree attualmente occupate dallo spazio pubblico attestato su Viale Etruria, si fa presente che in esito alle osservazioni n. 190 avanzata dai residenti della frazione e n. 159 avanzata dal presidente della circoscrizione, è stata riconsiderata la scelta operata dal piano; si ritiene pertanto di ricollocare il centro civico, integrato da ulteriori dotazioni di servizio e per il commercio di vicinato, nell'area posta al margine nord del sub-ambito 1 dell'AT 38, stralciando conseguentemente il sub-ambito 2 della medesima AT 38, così come proposto dall'osservante, ed attribuendo alle attrezzature sportive esistenti a servizio della frazione la destinazione V2 (verde attrezzato e infrastrutture per attrezzature sportive di interesse urbano e di quartiere);
- si ritiene di confermare il previsto prolungamento, ed il contestuale adeguamento, di Via della Tazze Attiche (attualmente a fondo chiuso come molta della viabilità interna della frazione), che è funzionale a migliorare e fluidificare la circolazione veicolare della frazione anche in relazione alle nuove previsioni insediative relative all'AT 38, a differenza di quanto, infondatamente, affermato dall'osservante;
- in ordine alle scelte operate in merito al dimensionamento e all'assetto insediativo del nuovo intervento residenziale oggetto dell'AT 38 (sub-ambito 2) si ritiene di confermare l'impostazione del RU che intende discostarsi dal modello insediativo di tipo estensivo, riconducibile alle ordinarie e tradizionali lottizzazioni, che invece orientava la proposta progettuale avanzata dallo stesso osservante in fase di elaborazione del piano, che avrebbe peraltro comportato un rilevante consumo di suolo ed un maggiore carico urbanistico; con l'assetto insediativo previsto dal RU si intende invece delimitare il nuovo margine urbano della frazione con un insediamento a tessitura compatta, in analogia all'intervento già realizzato in attuazione del previgente PRG (IU 42/b) al margine nord del nucleo abitato lungo Via delle Logge ed in coerenza con quanto stabilito dal P.S. d'Area in ordine ai criteri da osservare per il dimensionamento del RU;
- in relazione allo stralcio dell'AT 35 (Via della Principessa nord), appartenente alla stessa UTOE 4, conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 178, si ritiene tuttavia ammissibile incrementare di n. 2 alloggi il dimensionamento dell'AT 38 a fronte delle consistenti opere di urbanizzazione e di interesse pubblico previste a carico del soggetto attuatore;
- per quanto riguarda infine la richiesta di riduzione (da 2.800 a 2.000 mq.) dell'area posta a nord del sub-comparto 1 dell'AT 38, destinata ad attrezzature di interesse generale, si ritiene nella sostanza accoglibile in conseguenza della rilocalizzazione nella stessa area del centro civico e delle ulteriori dotazioni di servizio e per il commercio di vicinato, dovendone quindi necessariamente rivedere l'assetto funzionale.

Conseguentemente al parziale accoglimento della presente osservazione e delle osservazioni n. 159 e n. 190, si procede pertanto a a modificare gli elaborati grafici del RU e la scheda normativa relativa all'AT 38, come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ i periodi eliminati).

SCHEDA
NORMATIVA

VIA DELLE TAZZE ATTICHE — AT 38

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Populonia Stazione	
UTOE:	4	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq ~~12.150~~ **10.940**
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata ~~nell'abitato di Populonia e comprende due distinte aree:~~ **all'ingresso dell'abitato di Populonia** ~~la prima posta~~ lungo Via delle Tazze Attiche ~~(sub-ambito 1)~~; si tratta di un'area pianeggiante, libera da costruzioni e caratterizzata dalla presenza di una pineta di recente impianto che si estende anche nelle aree esterne all'AT; - ~~la seconda, di proprietà comunale, ubicata lungo Viale Etruria ed attualmente occupata da arredi vegetazionali e da un piccolo campo da gioco in cemento (sub-ambito 2).~~
OBIETTIVI e FINALITA'	- accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Populonia attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente; - potenziare la dotazione di servizi e spazi di uso comune per i residenti e fruitori della frazione; - ridefinire l'immagine del fronte edificato all'ingresso dell'abitato di Populonia.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento residenziale costituito da due blocchi disposti parallelamente a Via delle Tazze Attiche ~~(sub-ambito 1)~~; - un nuovo centro civico da collocare **in prossimità** ~~nel sub-ambito 2 in connessione con l'intervento di riqualificazione e pedonalizzazione~~ di Viale Etruria~~, di cui all'AT 37.~~ **integrato da dotazioni commerciali e di servizio all'abitato di Populonia nonché da aree a verde attrezzato.** Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo ~~6.400~~ **8.000** mc - N° alloggi max ~~24~~ **26** ; - SLP max: ~~2.200~~ **2.650** mq, di cui: - SLP max residenziale: ~~1.920~~ **2.080** mq. - SLP min nuova sede circoscrizione/centro civico: 200 mq. - **SLP max commercio e servizi: 300 mq.**
	Parametri urbanistici ed edilizi:

	- altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 2 piani fuori terra; - tipologia edilizia ammessa: in linea/a schiera/ per gli edifici residenziali; a corte/piastra per il centro civico**/commerciale**;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale ~~(sub-ambito 1)~~ - servizi di interesse comune/centro civico ~~(sub-ambito 2)~~ - **commercio di vicinato/direzionale/servizi**
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso residenziale dovrà essere caratterizzato da una tessitura compatta che costituisca il nuovo limite tra edificato e paesaggio rurale; - **il nuovo centro civico/commerciale e di servizio dovrà essere articolato preferibilmente in un unico organismo edilizio prevalentemente ad un piano f.t.;** **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - le aree contermini alla sede del nuovo centro civico/**commerciale e di servizio** dovranno essere **pavimentate ed attrezzate, così da configurare uno spazio pedonale di aggregazione;** ~~aperte alla fruizione pubblica in continuità con lo spazio pedonale di Viale Etruria~~; ~~- si dovrà riconnettere Via delle Logge con Viale Etruria attraverso il prolungamento di Via della Fibula lungo la quale si dovranno incrementare le aree di sosta;~~ - **le restanti aree di uso pubblico dovranno essere sistemate a verde attrezzato, adeguatamente alberate e dotate di percorsi pedonali di connessione con l'abitato;** **requisiti funzionali:** le autorimesse pertinenziali delle residenze dovranno essere ricavate a livello interrato, con accessi di uso comune dalla viabilità pubblica; **il centro civico dovrà essere dotato di una sala polivalente per funzioni sportive, ludico-ricreative e sociali;** ~~si dovrà garantire la permeabilità pedonale tra il centro civico, previsto nel sub-ambito 2, ed il nuovo spazio pedonale da ricavare su Viale Etruria di cui all'AT 37.~~
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- prolungamento di Via delle Tazze Attiche fino a Via del Bucchero, mantenimento di parcheggi lungo strada e realizzazione di marciapiede con filare alberato di ampiezza pari a 6 mt; - realizzazione e cessione di parcheggi pubblici lungo Via delle Tazze Attiche per circa 1.000 mq.; - **sistemazione e** cessione gratuita delle aree destinate a verde pubblico **e spazi pedonali** per complessivi mq. ~~2.800~~ **2.300** circa, poste ~~nel sub-ambito 1~~ in angolo con Viale Etruria; ~~tale area potrà in prospettiva ospitare la nuova palestra a servizio delle contigue scuole elementari;~~ ~~- prolungamento di Via della Fibula fino all'innesto con Viale Etruria e con Via dell'Offerente e realizzazione di parcheggi lungo strada per mq. 260; detti parcheggi potranno assolvere anche alla quota dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 relativi al centro civico;~~ - realizzazione e cessione ~~del~~ **dei locali destinati alla sede del** nuovo centro civico, **per una superficie minima** di ~~superficie pari a~~ 200 mq. ~~circa~~; il valore di tale opera potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria; - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, il sub ambito 1 è interessato:

SOVRAORDINATI	- dalla fascia di rispetto stradale di cui al D.Lgs. 285/92 - dalla fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904 così come rappresentate nella tavola 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	La percezione dell'insediamento di nuova previsione dalla viabilità di accesso a Populonia risulta già mitigata dalla presenza della pineta esistente. Si dovranno comunque curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne sul fronte ovest uniformando gli eventuali elementi accessori e di arredo delle singole unità immobiliari al fine di restituire un'immagine omogenea dell'insediamento. Il fronte ovest dell'insediamento residenziale dovrà essere schermato con adeguata piantumazione di alto fusto con essenze locali.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRSFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). L'area ricade in un'area prossima alla pianura, non coperta da studi idraulici, per cui le valutazioni di Pericolosità idraulica sono ricondotte, su criteri morfologici, parzialmente alla Classe I.2 (pericolosità media) e parzialmente alla Classe I.3m (pericolosità elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Circa gli aspetti idraulici, le trasformazioni ricadono parzialmente nella Classe F.2i e parzialmente nella Classe F.3i (fattibilità condizionata), per la quale dovranno essere condotte indagini idrauliche di dettaglio per verificare le condizioni di rischio idraulico locale: in caso di vulnerabilità per eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza con mitigazione degli effetti delle trasformazioni sulle aree al contorno. **Gli studi idraulici necessari dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle: le eventuali opere per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.**
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

N. **151**

n. prot. **21768** del **21.09.2012**
Richiedente: **Petrini Guido e proprietà Mazzarri**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Petrini Guido e proprietà Mazzarri**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – At 32

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, preso atto di quanto contenuto nella scheda adottata, evidenziano che all'interno del perimetro della AT sono state ricomprese particelle di altra proprietà, che ha manifestato il disinteresse alla realizzazione dell'intervento.
Richiedono pertanto che la previsione urbanistica sia ricondotta a quella avanzata nell'istanza preventiva nell'aprile del 2009 (limitatamente al Foglio 69 particella 37) e più precisamente:

- previsione per l'ambito di palazzine di due livelli fuori terra
- previsione di una cubatura massima pari a 2.000 mc e di SLP pari a 650 mq
- previsione di un numero di alloggi non superiore a 8.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la richiesta di riperimetrazione dell'AT in quanto l'estensione dell'ambito d'intervento alle aree aree poste al margine est, di altra proprietà, è volta a riqualificare complessivamente l'ambito caratterizzato da marginalità e degrado e al contempo ad incrementare le dotazioni di verde attrezzato a servizio del quartiere. Si confermano inoltre le scelte operate dal RU in ordine alle tipologie edilizie previste ed ai caratteri tipo-morfologici dell'intervento.
Al fine di favorire comunque l'attuazione dell'intervento, considerata inoltre l'estensione delle aree a disposizione che consentono un modesto incremento del dimensionamento, si propone tuttavia di portare la volumetria massima prevista da 1.500 a 2.000 mc. corrispondenti a n. 8 alloggi.
Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 32, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

LOC. SAN QUIRICO	AT 32

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	loc. San Quirico	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 3310
	Superficie Coperta esistente	mq ____
	Volume esistente	mc ____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'intervento si colloca nel settore ovest della città, lungo la Via di S.Quirico. L'ambito urbano in cui si colloca l'area è caratterizzato da un tessuto insediativo eterogeneo nel quale si ritrovano, oltre ad un nucleo abitato di matrice rurale sostanzialmente trasformato in epoca recente, edifici specialistici (palestra, edifici scolastici ecc.) ed un complesso residenziale di recente realizzazione. L'area d'intervento, di superficie pari a 3310 mq., è caratterizzata da verde allo stato naturale ed orti urbani.
OBIETTIVI e FINALITA'	realizzazione di un completamento edilizio a saldatura del nucleo di matrice rurale esistente incremento delle dotazioni di verde pubblico a servizio del quartiere riqualificazione del contesto edificato caratterizzato da frammentarietà del tessuto insediativo
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione dei seguenti interventi: - un nuovo insediamento residenziale attestato lungo la Via di S.Quirico, a delimitazione del nucleo edificato esistente - sistemazione di un`area a verde pubblico da riconnettere al sistema degli spazi pubblici esistenti (parcheggi e viabilità). Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato con riferimento alla collocazione ed aggregazione dei fabbricati nell'area insediativa. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo ~~1.500~~ **2.000** mc - N° alloggi max ~~6~~ **8** - SLP max: ~~500~~ **650** mq
	Parametri urbanistici ed edilizi - altezza massima (H max) : 2 piani f.t. - tipologia edilizia ammessa: in linea/a schiera
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso residenziale dovrà essere articolato in più

	corpi di fabbrica e riferirsi, per tipologia, partitura delle facciate (prevalenza dei pieni sui vuoti), e materiali al nucleo di matrice rurale retrostante; - si dovrà assecondare la morfologia naturale del terreno limitando interventi di sbancamento e rimodellazione delle quote attuali; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - l'area a verde dovrà essere sistemata con la messa a dimora di essenze ad alto fusto, percorsi pedonali, adeguata illuminazione nonché arredi ed attrezzature per il gioco dei bambini; **requisiti funzionali:** - le autorimesse pertinenziali potranno essere ricavate a livello interrato o in superficie nelle aree di pertinenza dei fabbricati; potranno essere realizzati a tal fine posti auto coperti o autorimesse, da uniformare ai caratteri architettonici del complesso edilizio; - l' accesso carrabile al nuovo complesso residenziale è previsto dalla viabilità parallela a Via di Vittorio, di servizio al nucleo abitato esistente, con esclusione di nuovi accessi carrabili su Via S. Quirico;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione e cessione aree destinate a verde pubblico, per complessivi mq. 1850.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dai seguenti vincoli: - parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con Decreto Ministeriale del 22/9/1957. - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Le suddette aree sono rappresentate nella tavola 5 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione "disposizioni normative" è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico e a promuovere la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Sotto l'aspetto idraulico l'area ricade nella Classe di Pericolosità idraulica I.1 (pericolosità bassa) risulta adiacente al Rio Salivoli, oggetto di studi idraulici nell'ambito dell'intervento IU11 del previgente PRG che ne hanno individuato criticità e soluzioni di tipo strutturale. Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Per gli aspetti idraulici, la fattibilità è riconducibile alla Classe F.3i (fattibilità condizionata): le trasformazioni previste sono condizionate al completamento delle opere previste per la messa in sicurezza locale del rio Salivoli.
DISCIPLINA IN CASO DI	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di

SCADENZA DEL QUINQUENNIO	approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del titolo abilitativo, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- art. 60 delle norme di R.U.

N. **152**

n. prot. **21769** del **21.09.2012**
Richiedente: **Salvioni Paola (legale rapp.te CIAMSI snc)**

Codice osservazione: **13**
Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT 11

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante richiede che in assenza del Piano attuativo, sia contemplata, per il patrimonio edilizio esistente, la categoria di intervento "r1" al fine di poter intervenire sulla copertura del capannone di sua proprietà, ricompreso nel perimetro della AT 11 (Via Corsica); gli interventi sarebbero finalizzati alla sostituzione della copertura, attualmente in eternit, e l'inserimento sulla stessa di pannelli fotovoltaici.

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che la sostituzione del manto di copertura esistente (in eternit) con altro materiale, ed eventuale installazione di pannelli fotovoltaici che non ne alterino il profilo, sono interventi che rientrano nell'ambito della manutenzione straordinaria, già contemplata nella scheda normativa RU in carenza del piano attuativo, a cui è demandata l'attuazione dell'intervento complessivo. Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

N. **153**

n. prot. **21775** del **21.09.2012**
Richiedente: **RFI (rete ferroviaria italiana)**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Del Prete Massimo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico e a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT 16

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, presa visione dei contenuti della scheda normativa relativa al "nodo ferroviario" (AT 16), evidenzia che nella stessa si prevede la trasformazione urbanistica dell'area ferroviaria della stazione di Piombino, senza aver sottoscritto alcun accordo con RFI. Evidenzia inoltre che con la disposizione urbanistica contenuta nella scheda, si appone sulle aree in questione un vincolo preordinato all'esproprio, che risulta inammissibile senza il consenso della società e senza l'emissione di specifico decreto di dismissione della linea ferroviaria del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.
L'osservante fa infine presente che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio va ad interessare anche un tratto di sede ferroviaria in esercizio (la zona indicata PM13 nel Dossier E), per la quale non risulta la corrispondente scheda di destinazione urbanistica.
L'osservante chiede pertanto la rimozione del sopraindicato vincolo preordinato all'esproprio su tutte le aree ferroviarie, e di rendere possibile la previsione urbanistica solamente dopo la sottoscrizione di uno specifico accordo con il gestore delle ferrovie e la proprietà delle aree.

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente che la scheda normativa del RU relativa all'AT 16, in relazione alla complessità dell'operazione di trasformazione urbanistica e di riassetto infrastrutturale prefigurato ed ai soggetti istituzionali coinvolti (primo

fra tutti RFI proprietaria delle aree interessate dalle infrastrutture ferroviarie), già prevede esplicitamente la preventiva definizione di apposita intesa con FF.SS, Regione Toscana e Autorità Portuale, a cui pertanto l'attuazione dell'intervento resta subordinato (si veda la sezione della scheda relativa alle modalità di attuazione/condizioni alla trasformazione).
Si evidenzia inoltre che a seguito dell'osservazione formulata dalla Regione Toscana in merito al tema in oggetto (n. 307) , che ha evidenziato la necessità del ricorso all'accordo di pianificazione di cui all'art. 21 della L.R. 1/2005 per attuare le previsioni dell'AT 16 e la rilocalizzazione della stazione ferroviaria, la suddetta disposizione normativa è stata ulteriormente integrata, subordinando appunto l'efficacia di dette previsioni alla definizione di apposito accordo di pianificazione. Sul punto si rinvia alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 307.
Si precisa comunque che le aree di proprietà RFI interessate dalle previsioni dell'AT 16 e quelle individuate in loc. Chiassatello, se pure in prima ipotesi, per la rilocalizzazione della stazione ferroviaria, (essendo come noto, tuttora in corso verifiche di fattibilità congiunte con RFI e Regione Toscana), non sono comunque soggette a vincolo espropriativo (si veda Dossier E elenco delle particelle soggette ad esproprio nella scheda PM13) diversamente da quanto affermato dall'osservante.
Sulla base di quanto sopra evidenziato si ritiene che le richieste avanzate dall'osservante siano di fatto già contemplate dal RU adottato.

N. **158**

n. prot. **21787** del **21.09.2012**
Richiedente: **Giuseppe Micale, procuratore speciale della soc. LIDL Italia srl**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Giuseppe Micale**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Subsistema insediativo – Subsistema insediativo storico e subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 15

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, in qualità di procuratore speciale della LIDL Italia srl, rileva quanto segue.
La società LIDL Italia ha stipulato con la soc. FIN.TRASP srl proprietaria della maggior parte delle aree ricadenti nella AT 15, un preliminare condizionato di locazione, finalizzato alla realizzazione di un nuovo punto vendita.
Preso atto dei contenuti della scheda della AT e pertanto delle previsioni per l'area in oggetto, richiede che le aree di proprietà FIN.TRASP srl siano escluse dal perimetro dell'AT 15, e che vengano ricomprese in un nuovo comparto del tutto autonomo,così come descritto nell'istanza preliminare presentata in data 11.05.2009, attribuendo alle stesse aree la destinazione d'uso commerciale, residenziale e direzionale, con la possibilità di realizzarvi medie strutture di vendita (settore alimentare).
L'osservante rileva inoltre che nella scheda della AT 15, che ha ad oggetto il trasferimento della grande struttura di vendita COOP, l'Amministrazione ha previsto la realizzazione di un parcheggio pubblico in luogo della attuale struttura di vendita (via Gori), e che tra le modalità di attuazione dell'intervento viene contemplato il "Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato" o il "piano attuativo di iniziativa pubblica" lasciando trasparire, ad avviso dell'osservante, la possibilità di attuare un procedimento espropriativo applicabile, sempre ad avviso dell'osservante, solamente per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità.
L'osservante ritiene che, nel caso dell'AT 15, solamente il parcheggio di uso pubblico potrebbe pertanto legittimare un procedimento espropriativo, in contraddizione tuttavia con il fatto che la stessa Amministrazione ha previsto, nella medesima scheda, la possibilità che tale parcheggio venga realizzato dai privati e poi convenzionato all'uso pubblico, con ciò facendo venir meno il carattere espropriativo dell'intervento.
L'osservante rileva inoltre come nella medesima scheda AT, siano stati inseriti "vincoli pregiudizievoli di carattere coercitivo", quale la totale inedificabilità dell'area in caso di inerzia da parte dei privati nel termine dei 5 anni di validità del RU; con ciò spingendo i privati a trovare un accordo per la realizzazione dell'intervento, in tal caso a vantaggio di un ben identificato soggetto acquirente privato.
In sostanza l'osservante ritiene che lo strumento urbanistico adottato possa essere considerato illegittimo per le seguenti ragioni:
1. in quanto appare singolare aver previsto, in una scheda normativa relativa ad un atto di programmazione urbanistica, il nome del supermercato che potrà insediarsi nell'area alla quale è

stata attribuita la destinazione d'uso commerciale, annullando di fatto ogni tipo di rapporto negoziale tra privati;

2. in quanto in caso di mancata realizzazione entro il quinquennio di validità del RU si impone, sull'area oggetto della scheda, un vincolo sostanzialmente espropriativo (la totale inedificabilità dell'area), che azzera il contenuto economico del diritto di proprietà senza che sussistano le condizioni per dare avvio ad un procedimento di esproprio.

Proposta di controdeduzione:

In ordine alle contestazioni ed ai rilievi avanzati dall'osservante in merito alla legittimità delle scelte operate dello strumento urbanistico adottato relative all'AT 15, si evidenzia quanto segue:

- la prevista rilocalizzaizone nelle aree di Via Flemalle del supermercato Coop, attualmente collocato nell'immobile di Via Gori, risponde e motivazioni ed obiettivi di ordine eminentemente urbanistico: primo fra tutti quello di allontanare la struttura commerciale esistente dal centro urbano in quanto collocata in ambito incongruo, di non facile accesso per il rifornimento delle merci e totalmente sprovvisto di aree a parcheggio per l'utenza;
- con la rilocalizzazione dell'attività esistente ci pone quindi l'obiettivo di migliorare, non solo le modalità di esercizio dell'attività, ma anche la qualità insediativa delle aree urbane centrali; da tale assunto iniziale deriva la scelta localizzativa per la nuova sede del supermercato, colta come occasione di riqualificazione e rigenerazione di un ambito urbano degrado e marginale, se pure contiguo, al tessuto urbano otto-novecentesco;
- nell'ambito della pianificazione urbanistica non è peraltro inconsueto, diversamente da quanto affermato dall'osservante, fare riferimento a determinate attività o impianti produttivi da rilocalizzare in aree o ambiti predeterminati, nella disponibilità di altri soggetti, laddove appunto ciò risponda ad obiettivi di carattere programmatorio ed urbanistico, con ciò determinando inevitabili condizionamenti al diritto di proprietà e al libero esercizio delle attività imprenditoriali (tra tutte si vedano le previsioni del RU relative all'ambito della grande industria, o la disciplina relativa agli "Ambiti di decollo e atterraggio" di cui all'art. 7 delle NTA del RU);
- la decadenza quinquennale delle previsioni del RU, relative alla trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, in caso di mancata attuazione degli interventi soggetti a piano attuativo, è principio ormai consolidato e sancito dall'ordinamento regionale vigente (si vedano commi 5 e 6 art. 55 L.R. 1/2005) e non deriva pertanto da una scelta autonoma del RU di Piombino;
- la previsione di una duplice modalità di attuazione (piano attuativo di iniziativa privata o pubblica) non necessariamente comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (difatti le aree in questione non sono state individuate tra i beni assoggettati ad esproprio di cui al Dossier E del RU); in ogni , caso trattandosi di previsioni inerenti attività produttive, ancorché di natura commerciale, è ammissibile la redazione di una Piano per gli Insediamenti produttivi (PIP di cui alla L. 865/1971) ed in quel caso attivabili eventuali procedimenti espropriativi.(si vedano art. 65 e seguenti L.R. 1/2005).

Per la ragioni sopra esposte si ritiene di confermare le previsioni del RU relative all'AT 15, respingendo pertanto l'osservazione.

N. **159**

n. prot. **21788** del **21.09.2012**
Richiedente: **Marini Mauro**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Marini Mauro (presidente Circoscrizione Populonia)**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema insediativo - Sistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – At 38

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante rileva di condividere i contenuti della scheda normativa del RU relativa alla AT 38, per quanto attiene la previsione del subcomparto residenziale AT38/1.
Rileva inoltre il miglioramento apportato alla viabilità della frazione, con la realizzazione del prolungamento di via delle Tazze Attiche e il collegamento con via del Bucchero, evidenziando tuttavia la necessità di realizzare l'opera in "sicurezza", considerato che passerà vicina al depuratore ASA e al deposito GPL della frazione.
In merito invece al subcomparto 38/2 rileva come il Consiglio di Circoscrizione abbia evidenziato che la previsione del centro civico nell'attuale spazio pubblico, verrebbe ad eliminare uno spazio fruito da bambini e anziani della frazione, quale unica zona di aggregazione sociale, proponendo il suo spostamento nello spazio a verde posto oltre il caseggiato di via del Lucumone, accanto all'attuale bocciodromo. Tale previsione potrebbe contribuire ad incentivare la fruizione di un'area ad oggi poco utilizzata dai residenti della frazione

Proposta di controdeduzione:
Per quanto riguarda le considerazioni espresse dall'osservante in merito al comparto residenziale ed al previsto prolungamento di Via delle Tazze Attiche disciplinate nell'ambito dell'AT 38 (sub-comparto 2), si prende atto che la posizione espressa dalla Circoscrizione è in linea con le scelte operate dal RU.
Per quanto riguarda invece la eliminazione dello spazio pubblico esistente, laddove il RU prevede la realizzazione del nuovo centro civico (sub comparto 1), si rinvia alle controdeduzioni relative alle osservazioni n. 139 (Monelli) n. 190 (gruppo di abitanti della frazione) che avanzano analoga richiesta. In esito ad entrambe le osservazioni è stata pertanto riconsiderata la scelta operata dal RU.
L'osservazione deve quindi ritenersi accolta.

N. **160**

n. prot. **21790** del **21.09.2012**
Richiedente: **Marini Mauro**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Marini Mauro (presidente Circoscrizione Populonia)**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina
Sistema insediativo - Sistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – AT 37

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante avanza alcune considerazioni, con riferimento alla previsione della AT37, che tuttavia non si sostanziano esplicitamente in proposte di modifica delle previsioni del RU; più precisamente si rileva che:

- la chiusura al traffico di parte di viale Etruria, compresa piazza Minto, comporterebbe problemi alla circolazione veicolare; peraltro via delle Grotte è strada stretta e vicina alle ferrovie
- a seguito della previsione del restyling architettonico del fabbricato centrale alla frazione verrebbero a mancare parcheggi.

Proposta di controdeduzione:
In ordine ai rilievi avanzati dall'osservante si fa presente che sulla base delle verifiche di ordine viabilistico condotte in sede di elaborazione del RU, considerati i volumi di traffico che interessano la frazione di Populonia stazione, la pedonalizzazione di Viale Etruria risulta perseguibile e sostenibile a fronte del previsto prolungamento di Via delle Grotte in connessione Pizza Antonio Minto.
Quanto alla dotazione di parcheggi pubblici si ritiene che le aree già disponibili poste all'ingresso dell'abitato (a poche centinaia di metri da Viale Etruria) che risultano raramente utilizzate a pieno regime, nonché le ulteriori aree a parcheggio pubblico previste dal RU nell'ambito delle AT 37 e 38, siano ampiamente adeguate a compensare i pochi posti auto che verrebbero eliminati in relazione agli interventi previsti nell'AT 37.

N. **173**

n. prot. **21815** del **21.09.2012**
Richiedente: **Vallini Alessandro**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Vallini Alessandro**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Subsistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 7

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante chiede che l'immobile di sua proprietà venga scorporato dal perimetro dell'AT 7, mantenendo tuttavia le categorie di intervento e le destinazioni d'uso previste dalla scheda AT per i singoli fabbricati.

Proposta di controdeduzione:
La previsione urbanistica introdotta dal Regolamento Urbanistico in sede di adozione, è tesa a riqualificare tutti gli immobili prospettanti piazzale Saragat, alcuni dei quali peraltro in cattivo stato di conservazione, con l'obiettivo di migliorare complessivamente la qualità estetica e funzionale dell'intero fronte edificato. Consentire l'intervento sul singolo immobile di proprietà dell'osservante si pone in evidente conflitto con tale impostazione.
Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

N. **175**

n. prot. **21818** del **21.09.2012**
Richiedente: **Rossi Andrea, rapp. legale della soc. Piombino Futura srl**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Rossi Andrea**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 11

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, proprietario di una parte degli immobili ricadenti all'interno della AT 11 (Via Corsica), e più precisamente dell'immobile sede dell'ex Centro Giovani, peraltro in pessimo stato di conservazione, evidenziato che:

- la maggior parte degli immobili facenti parte della AT sono di proprietà della soc. Semaforo Rosso che tuttavia non risulta interessata ad attuare l'intervento
- la presenza di più proprietà all'interno del perimetro dell'AT, gli alti costi di investimento nonché la crisi economica generale rendono di difficile attuazione le previsioni operate dal RU
- chiede che in attesa dell'attuazione dell'intervento o in caso di mancata presentazione del Piano attuativo nei 5 anni di validità del RU, venga attribuito al fabbricato oggetto dell'osservazione la categoria di intervento "r3b".

Proposta di controdeduzione:
La scelta urbanistica operata dal RU per l' l'AT 11 mira alla riqualificazione complessiva dell'ambito di via Corsica caratterizzato da più fabbricati in cattivo stato di conservazione, in parte dismessi ed in parte occupati da funzioni (anche di tipo artigianale) incongrue rispetto il contiguo tessuto urbano prevalentemente a carattere residenziale.
L'obiettivo del RU, in coerenza con gli indirizzi espressi dal PS d'Area, è quella di intervenire prioritariamente con interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, per restituire al centro abitato di Piombino immagine e decoro, specie per i quartieri periferici da troppo tempo trascurati ed occupati in molti casi da funzioni improprie. Quanto proposto dall'osservante determinerebbe invece le condizioni per intervenire sul singolo fabbricato sede dell'ex Centro Giovani, vanificando gli obiettivi generali sopra richiamati (e più nel dettaglio enunciati nella scheda normativa dell'AT11).
Si propone pertanto di respingere l'osservazione.

N. **176**

n. prot. **21820** del **21.09.2012**
Richiedente: **Gronchi Laura, rapp. legale della soc. Bartolommei Anna Maria&C**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Gronchi Laura**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 17

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, preso atto che la previsione del RU relativa all'AT 17 ricalca sostanzialmente, salvo alcune lievi rettifiche, i contenuti dell'IU 34 del previgente PRG e che fino ad oggi per mancato accordo fra i molti proprietari del patrimonio immobiliare ricadente nell'ambito di intervento, non si è riusciti a realizzare lo stesso, chiede:

- che il perimetro dell'AT 17 sia riportato a quello del vecchio IU 34 , scorporandovi quindi una porzione marginale posta al confine sud dell'area (come indicato nello stralcio cartografico allegato all'osservazione);
- che l'assetto planivolumetrico proposto, non sia prescrittivo o in alternativa "che il fabbricato sia rappresentato a 5 m dal confine lato acciaierie"
- che siano previsti 4 piani fuori terra per il nuovo fabbricato (in luogo dei 3 previsti), per poter realizzare un volume vicino ai 4.400 mc. previsti dal RU;
- che il piano terra, anche se non completamente fuori terra, possa essere destinato a garage.

L'osservante ritiene che in tal modo "anche la vista dai piani terreni sopravanzerebbe il muro esistente sul confine lato acciaierie ed il nuovo edificio sarebbe simile a quello su via Torino apparendo come un intervento unitario".

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione per quanto attiene la proposta di riperimetrazione dell' AT, trattandosi di refuso grafico.
Si propone inoltre di accogliere parzialmente, nei termini di seguito indicati, le ulteriori proposte avanzate dall'osservante in merito ai contenuti normativi della scheda:

- -per quanto riguarda l'assetto planivolumetrico indicato negli elaborati grafici del RU si fa presente che già la scheda normativa contempla limitate rettifiche di sagoma del fabbricato; tuttavia si ritiene utile esplicitare meglio tale principio;
- -per quanto riguarda l'altezza del nuovo fabbricato, si ritiene invece di confermarne l'altezza massima di tre piani fuori terra prevista dal RU, al fine di non compromettere le condizioni di soleggiamento e ventilazione trasversale in un'area già densamente abitata, considerato che il nuovo corpo di fabbrica verrà a delimitare la corte interna su cui si affaccia il fronte tergale dell'edificio pluripiano attestato Via Torino;
- -si ritiene inoltre ammissibile, così come proposto dall'osservante, l'utilizzo del piano terra del fabbricato per la realizzazione delle autorimesse pertinenziali.

L’osservazione deve pertanto ritenersi parzialmente accolta.
Sulla base di quanto sopra esposto si procede pertanto alla modifica della scheda normativa e grafica relativa all’AT 17 come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate), nonché degli elaborati del RU.

SCHEDA
NORMATIVA

EX MAGAZZINI COMER

AT 17

DATI DI BASE

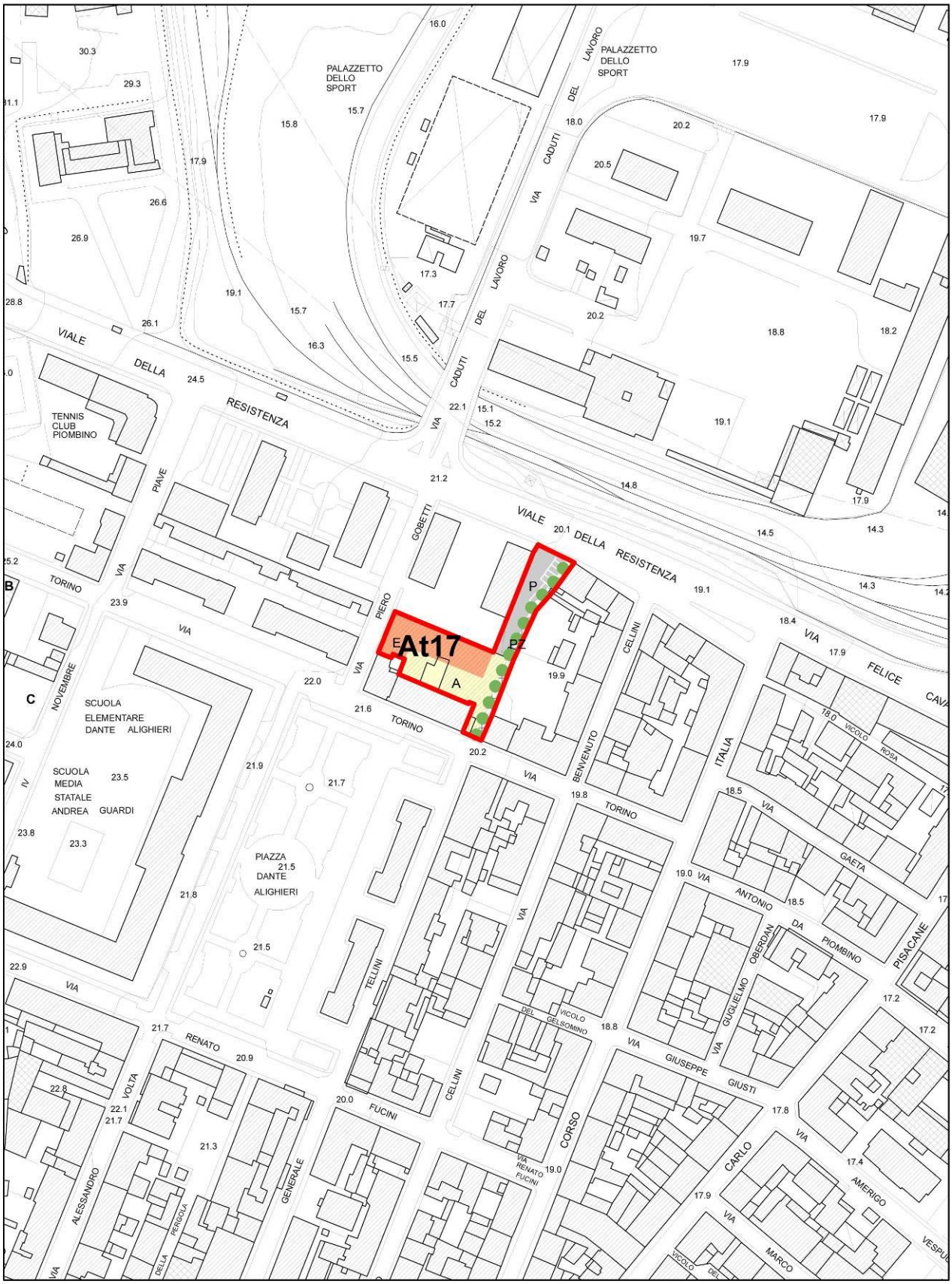
COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Torino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq ~~1970~~ **1940**
	Superficie Coperta esistente	mq 1225
	Volume esistente	mc 4980

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in Via Torino, angolo Via Gobetti, in posizione retrostante gli immobili che prospettano su Piazza Dante Alighieri. Si tratta di un'area attualmente occupata da depositi e tettoie dismesse che versano in condizioni di degrado. L'area è identificata dal PS d'Area come Area Critica dismessa (AC 88).
OBIETTIVI e FINALITA'	-promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'area, collocata in posizione centrale, mediante la demolizione delle strutture dismesse e fatiscenti; - ricomporre il tessuto urbano attraverso la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione residenziale; - garantire la permeabilità pedonale attraverso la creazione di un percorso di uso pubblico che connetta Piazza Dante e Via Gobetti con Via della Resistenza.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato che si attesterà su Via Gobetti, ricostituendone il fronte, con sviluppo nella corte interna parallelamente a Via Torino. L'intervento potrà estendersi ad un'area più ampia rispetto al sedime del nuovo fabbricato al fine di realizzare un parcheggio interrato, a più livelli, per autorimesse pertinenziali e a servizio delle residenze esistenti. L'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato è prescrittivo a meno di limitate rettifiche di sagoma del fabbricato **e fatto salvo comunque il rispetto della normativa vigente in materia di distanze dai confini e tra fabbricati.** Sono inoltre prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: - Volume massimo : 4.400 mc - N° alloggi max: 16 - SLP max: 1360 mq - le autorimesse interrate non sono computate nelle superifici/volumi massimi ammissibili ancorchè eccedenti la quota dei parcheggi pertinenziali. La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.

	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax) del fabbricato principale: fronte su Via Gobetti altezza pari a quella del fabbricato posto in angolo con Via Torino; fronte interno alla corte altezza massima tre livelli f.t. - tipologia edilizia ammessa: in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Residenziale autorimesse private
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** al fine di ricostruire il fronte edilizio su Via Gobetti, in alternativa alla realizzazione di un corpo di fabbrica, dovrà essere realizzata una quinta di raccordo tra la testata del nuovo fabbricato e l'edificio esistente posto in angolo con Via Torino, da collocare in corrispondenza del percorso pedonale; per la progettazione del nuovo fabbricato, si potrà ricorrere a soluzioni di tipo tradizionale, richiamando gli elementi compositivi e decorativi dell'architettura otto-novecentesca presente nella piazza o , in alternativa, proporre soluzioni di tipo contemporaneo; le dotazioni di parcheggio pertinenziale per le nuove abitazioni dovranno trovare ubicazione a livello interrato **e/o al piano terra del nuovo fabbricato.** **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - il percorso pedonale dovrà essere adeguatamente pavimentato e dotato di illuminazione; - lungo il percorso pedonale dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto. **requisiti funzionali:** _____
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	realizzazione del percorso pubblico di collegamento tra Via Torino e Viale della Resistenza; realizzazione di parcheggi pubblici lungo il collegamento pedonale con soluzioni che assicurino la separazione dei flussi veicolari da quelli pedonali; al fine della determinazione degli standard (parcheggi pubblici), l'intervento è considerato di saturazione. Realizzazione/**cessione** di n. 2 alloggi da destinare all'affitto a canone concordato qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: -dovrà essere verificata la presenza di campi elettromagnetici in linea con i limiti di legge attraverso adeguate misure e del clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-	

IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del titolo abilitativo edilizio relativo all'intera AT o di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde e art. 86 per i parcheggi - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.



ESTRATTO SU C.T.R.
scala 1:2.000

N. **178**

n. prot. **21833** del **24.09.2012**
Richiedente: **Mettini Maurizio e altri**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Mettini Maurizio e altri**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 35

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, preso atto di quanto descritto e previsto nella scheda normativa del RU relativa all'AT 35, evidenziano che:

- diversamente da quanto indicato nella scheda AT, gli edifici hanno funzione residenziale sia al piano terra che ai piani superiori
- nella scheda è stata indicata una edilizia di scarsa qualità, mentre sono tutti appartamenti ristrutturati all'interno, con facciate e coperture ristrutturate di recente
- per il miglioramento delle condizioni di sicurezza, possono essere adottate altre misure da parte del Comune, affinché questo problema venga ridotto o risolto definitivamente.

Conseguentemente si richiede di "annullare a tipologia di AT 35" e attribuire al fabbricato esistente la categoria d'intervento "r3a" o "r2b".

Proposta di controdeduzione:
Preso atto della netta contrarietà manifestata dagli osservanti all'attuazione delle previsioni del RU relative all'AT 35, considerata inoltre la marginalità dell'intervento che in ogni caso non incide significativamente sulla riqualificazione complessiva dell'abitato di Fiorentina, che è comunque rinviata ai successivi Regolamenti Urbanistici subordinatamente alla risoluzione delle interferenze tra il nucleo abitato e la viabilità di accesso a Piombino, si propone di accogliere l'osservazione stralciando la previsione relativa all'AT 35. Si procede conseguentemente ad includere i fabbricati esistenti e le relative aree di pertinenza nel tessuto S4 Rp di cui all'art. 59 delle NTA del RU, attribuendo agli stessi la categoria d'intervento "r3a" e modificando conseguentemente la tav. P2.7 ed il Dossier F del RU.

N. **185**

n. prot. **21964** del **24.09.2012**
Richiedente: **dott. Castaldi per conto di Cinzia Trapanesi presidente pro-tempore della sezione Tiro a Segno Nazionale di Piombino**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **dott. Castaldi, Trapanesi Cinzia**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 3

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante evidenzia quanto di seguito riportato:

- l'area su cui insiste la struttura del Tiro a Segno è di proprietà del Demanio militare così come gli immobili esistenti sulla stessa
- gli immobili, risalenti al XIX secolo, possono considerarsi di importanza storica e culturale
- l'area "retrostante fronte mare" è posta a tutela della sicurezza in quanto sulla linea di tiro delle linee di fuoco ed è in concessione alla Sezione di Tiro a Segno; a fronte di ciò evidenzia che qualsiasi decisione deve essere presa con il concessionario demaniale, unico soggetto che può autorizzare il permesso alla costruzione di manufatti e alla piantumazione e/o taglio di alberature
- nella scheda della At si parla di delocalizzare il Tiro a Segno, senza individuare una nuova area ove ricollocare la struttura né le caratteristiche che questa deve avere per essere idonea ad ospitare l'impianto
- esiste un contenzioso sui confini dell'area demaniale, ad oggi ancora in essere, per cui ritiene inopportuno prevedere modifiche "in assenza di una situazione chiara" in merito

Proposta di controdeduzione:
Si ricorda, in via preliminare, che l'esercizio dell'attività di pianificazione urbanistica del territorio, la cui attribuzione normativa è conferita dall'ordinamento vigente alla potestà legislativa dello Stato e delle Regioni, è normalmente attribuito, pur nel contesto di ulteriori livelli ed ambiti di pianificazione, al Comune. Si evidenzia inoltre che il potere di pianificazione urbanistica del territorio non è limitato alla sola disciplina della edificazione dei suoli e alla individuazione dei tipi di interventi edilizi, ma è legata anche a finalità di tipo economico–sociali in funzione dello sviluppo complessivo ed armonico del territorio, nonché in relazione alla reale vocazione dei luoghi, con attenzione sia ai valori ambientali che paesaggistici, in relazione alle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti sia, in definitiva, del modello di sviluppo che si intende imprimere a determinati luoghi.
E' peraltro pacifico che la potestà pianificatoria del Comune può essere estesa, non solo alle aree di proprietà pubblica o privata, ma anche ad aree di proprietà demaniale.
Nello specifico si evidenzia che nella scheda normativa del RU relativa all'AT 3, che prevede appunto la delocalizzazione del poligono di tiro in quanto ritenuto incompatibile con gli

insediamenti residenziali presenti e con gli obiettivi di riqualificazione dell'area che si intende recuperare alla fruizione pubblica in connessione con il parco della Tolla, si prevede esplicitamente che l'attuazione dell'intervento è subordinato alla definizione di specifica intesa con la competente Agenzia del Demanio ed alla realizzazione del nuovo poligono di tiro in altra area (che il RU localizza in località Montegemoli).
Per la ragioni sopra esposte si conferma pertanto la previsione del RU adottato relativa all'AT 3 respingendo l'osservazione avanzata.

N. **189**

n. prot. **21968** del **24.09.2012**
Richiedente: **Compiani Carla, Leonelli Mario**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Compiani Carla, Leonelli Mario**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
Subsistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 22

Sintesi dell'osservazione:
Gli osservanti, presa visione dei contenuti della scheda relativa alla AT 22 e della previsione di sopraelevazione dell'edificio esistente attualmente destinato a deposito e commercio all'ingrosso, constatato che nella scheda si impone al nuovo fabbricato l'allineamento con i fabbricati contigui, segnalano che la facciata di uno dei fabbricati attigui, di loro proprietà, su cui dovrebbe appoggiarsi la sopraelevazione, è finestrata. Segnalano pertanto l'impossibilità alla realizzazione dell'intervento così come disciplinato dalla scheda, in quanto la sopraelevazione con allineamento verrebbe a compromettere "la luce" e conseguentemente l'uso di alcuni vani del loro alloggio nonché l'uso del balcone che si affaccia su via Pavolini.
Gli osservanti richiedono pertanto una modifica ai contenuti della scheda, imponendo all'intervento di sopraelevazione il rispetto "delle distanze tecniche previste dalla legge e dal Regolamento edilizio vigente"

Proposta di controdeduzione:
Si segnala che in relazione al sostanziale accoglimento dell'osservazione n. 105, alla quale si rinvia, la scheda normativa del RU relativa all'AT 22 è stata rimodulata introducendo maggiore flessibilità nelle modalità di attuazione dell'intervento di ristrutturazione/sopraelevazione del fabbricato esistente, anche al fine di superare le problematiche evidenziate nella presente osservazione in ordine al rispetto della normativa vigente in materia di distanze tra fabbricati.
L'osservazione deve ritenersi pertanto accolta.

N. **190**

n. prot. **21969** del **24.09.2012**
Richiedente: **cittadini frazione di Populonia**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **cittadini**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 4 – Piana di Fiorentina;
Sistema insediativo - Sistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – At 37 e 38

Sintesi dell'osservazione:
A seguito della riunione del Consiglio di Quartiere aperta anche ai cittadini residenti nella frazione, svoltasi nel settembre 2012, sono emerse posizioni condivise da parte dei partecipanti, sottoscrittori della presente osservazione, che di sostanziano nelle seguenti richieste:

- stralcio integrale dell'AT 37, in quanto l'intervento a parere degli osservanti, non risulterebbe tecnicamente fattibile, ridurrebbe luce ai fondi commerciali e il numero dei posti auto esistenti, rendendo la zona meno vivibile "e non consona al quartiere";
- stralcio integrale della AT 38/2, eliminando così la previsione del nuovo centro civico nella piazzetta esistente nonché il collegamento tra via della Fibula e viale Etruria, in quanto si ritiene che un centro civico non possa essere realizzato in un'area già adibita a verde pubblico;
- stralcio dall'AT 38/1 della previsione relativa al prolungamento di via delle Tazze Attiche, in quanto troppo vicina al deposito GPL e al vecchio depuratore della frazione, e della previsione della palestra all'ingresso del paese;
- realizzazione di un centro civico di Quartiere dotato di sala polivalente da utilizzare anche come palestra;
- previsione di nuovi fondi ad uso servizi (farmacia etc…) e attività commerciali;
- previsione di una pista ciclabile che dalla Stazione di Populonia conduca al bivio per Baratti;
- recupero funzionale per finalità pubbliche dell'esistente bocciodromo, in stato di abbandono, presente nel parco pubblico presso l'intervento residenziale di Via delle Logge;
- previsione di un piccolo campo sportivo ad uso dei giovani e degli ospiti stagionali della frazione.

Proposta di controdeduzione:
Per quanto concerne la richiesta di stralcio dell'AT 37, pur prendendo atto della netta contrarietà espressa dal gruppo di cittadini osservanti, si ritiene di confermare la previsione e le scelte operate dal RU per le seguenti ragioni.
In primo luogo, trattandosi di intervento di iniziativa privata, qualora i proprietari delle unità immobiliari del fabbricato in questione (fondi commerciali e residenze) ritenessero effettivamente non conveniente o non fattibile attuare le previsioni del RU l'intervento semplicemente non verrà attuato e l'amministrazione comunale, decorsi i 5 anni di operatività del RU, potrà farà le opportune valutazioni in merito riconsiderando quindi le scelte operate.

Diversamente, qualora maturassero le condizioni e le volontà per l'attuazione dell'intervento si ritiene che l'intera frazione ne trarrebbe vantaggi in termini di qualità dell'edificato e dell'ambiente urbano, incrementando gli spazi disponibili per attività commerciali e di servizio.
Si ritiene infatti che l'intervento prefigurato dal RU, la cui asserita non fattibilità tecnica è tutta da dimostrare, costituirebbe occasione per riqualificare e valorizzare l'immagine dell'abitato laddove si concentrano per l'appunto i pochi servizi ed esercizi commerciali esistenti, migliorandone peraltro le condizioni di esercizio.
Quanto alla dotazione dei parcheggi pubblici si ritiene che le aree già disponibili poste all'ingresso dell'abitato (a poche centinaia di metri da Viale Etruria) che risultano raramente utilizzate a pieno regime, nonché le ulteriori aree a parcheggio pubblico previste dal RU nell'ambito dell'AT 38, siano ampiamente adeguate a compensare i pochi posti auto che verrebbero eliminati in relazione agli interventi previsti nell'AT 37.

Per quanto riguarda invece l'AT 38, preso atto della netta contrarietà espressa sia dai cittadini della frazione sia dal presidente della circoscrizione (oss. 159) in ordine alla prevista collocazione del centro civico nelle aree attualmente occupate dallo spazio pubblico (campetto da gioco/verde) attestato su Viale Etruria, in quanto tale spazio risulta particolarmente apprezzato dai cittadini come luogo di gioco e di aggregazione, si ritiene opportuno riconsiderare le scelte operate dal RU.
Esaminate le possibili alternative, considerate inoltre le proposte avanzate con la presente osservazione e con l'osservazione n. 159 (presidente circoscrizione) e n. 139 (Monelli Ivano), si ritiene di rilocalizzare il centro civico ed i relativi servizi nelle aree poste in angolo tra Viale Etruria e Via delle Tazze Attiche, al margine nord dell'AT 38 (sub-comparto 1), integrando il centro civico con ulteriori dotazioni di servizio e per il commercio di vicinato.
Per quanto riguarda il prolungamento, e contestuale adeguamento, di Via della Tazze Antiche (attualmente a fondo chiuso come molta della viabilità interna della frazione) si conferma invece la previsione in quanto funzionale a migliorare e fluidificare la circolazione veicolare della frazione anche in relazione alle nuove previsioni insediative operate dal RU; ovviamente l'intervento dovrà comunque essere realizzato nell'osservanza delle vigenti norme di sicurezza.
Per quanto riguarda invece la previsione di un collegamento ciclabile tra l'abitato di Populonia e la strada per Baratti non occorre introdurre una specifica previsione trattandosi di intervento già contemplato dalla disciplina del RU relativa al territorio rurale, al cui concreta attuazione resta tuttavia subordinata al disponibilità delle risorse finanziarie del Comune; così come per l'intervento di riqualificazione e riconversione funzionale della struttura esistente del bocciodromo, collocato in area destinata a verde attrezzato (V1) che si presterebbe in effetti ad utilizzazioni plurime e diversificate (esposizioni temporanee, giardino d'inverno, mercatini stagionali ecc.).
Nel suo complesso, l'osservazione deve ritenersi pertanto parzialmente accolta. Conseguentemente si procede alla modifica degli elaborati grafici del RU e della scheda normativa relativa all'AT 38 così come indicato nella controdeduzione relativa all'osservazione n. 139 a cui si rinvia.

N. **193**

n. prot. **21972** del **24.09.2012**
Richiedente: **Batistoni Roberto**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Batistoni Roberto**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Area di trasformazione – At 30

Sintesi dell'osservazione:
L'osservazione è rivolta al fabbricato contraddistinto con la lettera "F" nella scheda normativa del RU relativa all'AT 30, attualmente destinato ad ospitare cabine per la balneazione, la cui realizzazione si è dimostrata nel tempo fallimentare per carenza di richiesta e per la mancanza di spiaggia in concessione alle stesse.
L'osservante evidenzia che i fabbricati ricadenti all'interno della AT risultano, per la maggior parte, storiche abitazioni di piombinesi che difficilmente potrebbero avere l'interesse a realizzare quanto previsto nella scheda AT (e cioè un albergo diffuso)
A fronte delle suddette considerazioni, l'osservante richiede che al fabbricato "F", oltre alla destinazione di albergo diffuso, venga attribuita anche la destinazione d'uso residenziale, al pari degli altri fabbricati presenti sulla costa, per la realizzazione di mono e bilocali senza limiti dimensionali. In alternativa, consentire in luogo dell'albergo diffuso la destinazione a CAV, per "*identificare in più tipologie imprenditoriali la vocazione ricettiva degli immobili"*
L'osservante evidenzia infine che il fabbricato risulta già dotato di posti auto pertinenziali, dei necessari collegamenti fognari e risulta di altezza idonea ad ospitare la residenza.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto contrastante con gli obiettivi e l'impostazione del RU in ordine al potenziamento ed alla diversificazione dell'offerta ricettiva di qualità in ambito urbano incentrata sulla riconversione di complessi edilizi di particolare pregio e sulla valorizzazione e riqualificazione di aree collocate in ambiti di particolare attrattività turistica, quale è appunto l'ambito di Salivoli. L'ammissibilità, per l'immobile oggetto dell'osservazione, della destinazione residenziale o della tipologia ricettiva della casa-vacanza (CAV), che è comunque compatibile con la destinazione residenziale, di fatto confligge con gli obiettivi sopra richiamati e meglio esplicitati nella scheda normativa del RU relativa all'AT 30.

N. **195**

n. prot. **21975** del **24.09.2012**
Richiedente: **Turrini Paolo, direttore tecnico Unicoop Tirreno**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Turrini Paolo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare (area critica)

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 05

Sintesi dell'osservazione:
In riferimento al subambito 2 della scheda normativa relativa all'AT05 l'osservante richiede quanto segue:
1. poiché una parte delle aree edificabili risulta di proprietà comunale, richiede che i diritti edificatori di cui è titolare il Comune siano ceduti al privato, al fine di permettere l'attuazione dell'intervento, a fronte della realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pari a 1.500 mq per circa 75 posti auto, da realizzare in parte nell'area retrostante il nuovo fabbricato e in parte nella piazza ad uso pubblico di nuova previsione;
2. conseguentemente propone che la piazza di previsione sia ridotta a 2.500 mq. (in luogo dei mq. 4.000 previsti dal RU);
3. che i parcheggi pertinenziali del nuovo fabbricato possano essere realizzati nelle aree di pertinenza o in alternativa al piano interrato del fabbricato, con accesso da via Salgari;
4. che sia eliminata la "condizione" prevista nella scheda normativa in ordine alla *"preventiva realizzazione di nuovi spazi a parcheggio per circa 200 posti auto in sostituzione del parcheggio presso il "campino marrone" da ricavare nel settore urbano centrale"* o, in subordine, che l'intervento del subambito 2 possa essere realizzato trascorsi 12 mesi dalla firma della convenzione indipendentemente dall'avverarsi di tale condizione; ciò in quanto il suddetto condizionamento rappresenta un fattore di incertezza, rimesso alla discrezionalità dell'amministrazione, nell'attuazione dell'intervento;
5. che la superficie residenziale realizzabile nel subcomparto 2 si attesti almeno a 5.000 mq di SLP, con facoltà del realizzatore di destinarne fino ad un massimo del 10% a funzioni di commercio al dettaglio, direzionale o servizi;
6. che sia prevista la possibilità di derogare dall'obbligo della vigente normativa in tema di parcheggi relativi agli esercizi commerciali, considerato che nel caso specifico si tratta di esercizi di vicinato, o che sia ammessa nella scheda la loro monetizzazione.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere le richieste di modifica di cui ai punti 1, 2, 5 della sintesi dell'osservazione in quanto l'incremento del dimensionamento residenziale proposto (5.000 mq. di SLP a fronte dei 3.300 mq. previsti), e conseguentemente del carico insediativo, e la contestuale riduzione delle aree pedonali di uso pubblico (la piazza si ridurrebbe infatti dai 4.000 mq previsti a 2.500 mq.) prefigurano sostanzialmente uno scenario peggiorativo rispetto a quanto delineato dal RU.

Si evidenzia infatti che tra le finalità dell'intervento vi è quella di promuovere la complessiva rigenerazione urbana e riconversione funzionale dell'area interessata senza tuttavia saturare il fronte edificato su Via Salgari, accrescendo la qualità e la disponibilità di spazi pubblici e di relazione in collegamento con l'area sportiva dello Stadio Magona.
Si rileva peraltro che "i diritti edificatori" che, a giudizio dell'osservante, afferiscono al Comune sono di fatto già compensati dalle previsioni operate dal RU in ordine al complesso delle dotazioni pubbliche che fanno capo al lottizzante (piazza, parcheggi, quota di alloggi a canone concordato).
Per quanto riguarda invece la richiesta di cui al punto 4, si ritiene necessario confermare la condizione stabilita dal RU in ordine alla preventiva realizzazione di nuovi spazi a parcheggio, in sostituzione/compensazione dell'area a parcheggio attualmente localizzato lungo Via Salgari di cui si prevede la eliminazione in relazione al previsto intervento edificatorio, al fine di non determinare una riduzione della capacità di sosta a servizio del centro urbano.
Per quanto riguarda infine le richieste di cui ai punti 3 e 6, si rileva che la possibilità di ricavare i parcheggi pertinenziali e a servizio delle attività commerciali nelle aree di pertinenza o a livello interrato del fabbricato è di fatto già contemplata nella scheda normativa del RU (sezione: Disposizioni normative/requisiti funzionali), in ogni caso si ritiene utile esplicitare meglio tale possibilità; per quanto riguarda invece i parcheggi a servizio delle attività commerciali si propone di accogliere la richiesta di deroga, con esclusivo riferimento agli esercizi di vicinato che effettivamente presuppongono una utenza di prossimità connessa alla fruizione pedonale del centro urbano; in relazione a quanto sopra si propone pertanto di riformulare ed integrare la scheda normativa dell'AT, come da scheda allegata (in barrato le parti eliminate e in grassetto le integrazioni).

SCHEDA
NORMATIVA

STADIO MAGONA

AT 05

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Viale Regina Margherita-Via Salgari	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 39.250
	Superficie Coperta esistente	mq. 2.380
	Volume esistente	mc. 8.880

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area, di proprietà mista pubblico-privata, comprende il complesso sportivo dello storico stadio Magona che si estende tra Viale Regina Margherita e Via Gori, individuato nel PS come Area critica da delocalizzare (AC n. 64) e le aree contigue. In particolare l'AT è articolata in due distinti sub-ambiti comprendenti: Sub-ambito 1: - l'edificio storico attestato su Viale Regina Margherita che attualmente ospita la palestra della scherma, spogliatoi ed uffici - lo stadio comunale ed i relativi servizi - un campo da gioco - i campi da tennis e la sede del circolo ricreativo Magona - un fabbricato ad uso artigianale attestato su Via Gori Sub-ambito 2: -l'area posta sul lato ovest dello stadio comunale in fregio a Via Salgari ed attualmente occupata dal campo di calcio ausiliario in terra battuta, cosiddetto "campino marrone", utilizzato saltuariamente a parcheggio.
OBIETTIVI e FINALITA'	promuovere la complessiva rigenerazione urbana e la parziale riconversione funzionale di un'area collocata in posizione strategica, a saldatura tra il porto e la città consolidata; favorire una maggiore integrazione con il tessuto e le funzioni urbane presenti accrescendo la qualità e la disponibilità di spazi pubblici e di relazione; mantenere lo stadio comunale nell'attuale localizzazione, adeguandolo in termini funzionali e di servizi ed integrandolo con ulteriori impianti sportivi, in connessione con il nuovo polo delle attrezzature sportive previste nella contigua AT 4; conservare gli edifici storici dello stadio Magona quali elementi identitari della città; potenziare la disponibilità di alloggi nel centro urbano al fine di rispondere ad una domanda abitativa differenziata per esigenze e disponibilità; creare le condizioni per la delocalizzazione delle attività artigianali esistenti.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevedono i seguenti interventi: Sub-Ambito 1 adeguamento funzionale e ristrutturazione dello stadio comunale, da integrare con ulteriori impianti sportivi, attualmente collocati in altri immobili nel centro urbano (quali palestre per pugilistica ed arti marziali); adeguamento funzionale e riqualificazione dell'area del circolo

	tennistico Magona; sostituzione dell'edificio artigianale esistente o in alternativa riconversione dello stesso per funzioni sportive e/o ludico ricreative mediante interventi di ristrutturazione edilizia; Sub-ambito 2 riconfigurazione dell'area occupata dal campo da gioco ausiliario di Via Salgari, mediante la creazione di nuovi spazi pubblici di relazione e la realizzazione di un intervento di completamento a destinazione prevalentemente residenziale; l'area nel suo complesso dovrà configurarsi come "porta di accesso" dalla città al complesso sportivo. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Sub-ambito 1 attrezzature sportive e relativi servizi: non è stabilita SLP max Sub-ambito 2: - n° alloggi: 40 -SLP Max : 3.700 mq. di cui: -SLP max residenziale 3.300 mq. -SLP max commerciale 400 mq. Nella SLP max non è computata la superficie da ricavare a livello interrato.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Sub-ambito 1: altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4 mt. per l'intervento di sostituzione dell'edificio artigianale esistente Sub-ambito 2: altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 6 piani fuori terra tipologie edilizie ammesse:in linea
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1: - attrezzature sportive (stadio comunale, palestre, ecc) e relativi servizi - attività ludico/ricreative e per la cura della persona (quali palestre, centri benessere, ecc.) Sub-ambito 2: - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato da collocare al p.t. del nuovo fabbricato) - residenziale - direzionale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**Sub-Ambito 1** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** i fabbricati storici dello stadio Magona dovranno essere integralmente conservati nei fronti; i nuovi edifici che ospiteranno le funzioni sportive ed i relativi servizi dovranno essere caratterizzati da un'architettura di tipo contemporaneo; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** le sistemazioni esterne del complesso sportivo dovranno essere trattate in modo tale da favorire, compatibilmente con le norme di sicurezza vigenti, la permeabilità visiva e funzionale dell'area rispetto al contiguo tessuto urbano;

	requisiti funzionali: lo stadio e le nuove attrezzature sportive previste dovranno connettersi, mediante appositi collegamenti, con gli impianti sportivi ed il parcheggio pubblico previsti nell'adiacente AT 4 (Polo sportivo della Tolla); tali collegamenti dovranno più in generale garantire la permeabilità pedonale in direzione est-ovest al fine di collegare le nuove funzioni previste nel settore est della città con il centro urbano; **Sub-Ambito 2** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** il nuovo fabbricato prospettante su Via Salgari dovrà essere progettato con soluzioni che garantiscano la permeabilità pedonale e una adeguata percezione dello spazio pubblico retrostante; il nuovo fabbricato dovrà attestarsi al fronte cieco del fabbricato esistente posto in angolo tra Via Salgari e Via Regina Margherita allineandosi all'altezza in gronda di quest'ultimo; al piano terra del fabbricato dovrà essere ricavato un passaggio per l'accesso veicolare al retrostante spazio condominale destinato a verde e parcheggio; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - la sistemazione della piazza pedonale da ricavare sul fronte di Via Salgari dovrà essere caratterizzata da elementi di arredo e materiali di qualità, prevedendone anche la sistemazione a verde alberato; **requisiti funzionali:** dovranno essere previste idonee soluzioni per la separazione dei flussi veicolari da quelli pedonali; i parcheggi pertinenziali e per le soste di relazione, previsti dalla vigente normativa in materia di commercio, ~~dovranno~~ **potranno** essere ricavati a livello interrato e**/o** nelle aree retrostanti il nuovo fabbricato; **per gli esercizi di vicinato non è necessario il reperimento delle relative soste di relazione;**
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Sub-Ambito 1: l'ambito riveste nel suo complesso interesse pubblico. Sub-Ambito 2: - sistemazione e cessione gratuita della piazza attestata su Via Salgari e delle contigue aree a verde pubblico, per complessivi mq. 4.000; - sistemazione di Via Salgari con la realizzazione di marciapiede, messa a dimora di alberature e individuazione di posti auto lungo strada; - realizzazione/**cessione** di n. 4 alloggi da destinare all'affitto a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo. Ai fini della determinazione degli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 l'AT è considerata area di saturazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - in parte dal vincolo di rispetto cimiteriale di cui al R.D. 1265/1934; - marginalmente dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge). Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione** Sub-Ambito 1: Progetto di opera pubblica per le aree e gli immobili di proprietà comunale. L'attuazione potrà avvenire per stralci funzionali autonomi sulla base di una progettazione complessiva dell'intero complesso

	sportivo. Per gli immobili e le aree del Circolo Magona e per l'esistente edificio a destinazione artigianale è ammesso intervento diretto. Sub-Ambito 2: Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione** **Sub-Ambito 1:** Nessuna condizione alla trasformazione. **Sub-Ambito 2:** L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - preventiva realizzazione di nuovi spazi a parcheggio per circa 200 posti auto, in sostituzione del parcheggio presso il "campino marrone", da ricavare nel settore urbano centrale secondo le previsioni del presente RU; - preventiva verifica del clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	Sub-Ambito 1 Per quanto attiene agli interventi previsti sulle aree già di proprietà pubblica l'intervento non è assoggettato a decadenza quinquennale. Per gli immobili ricadenti in aree di proprietà privata si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; -manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso; Sub-Ambito 2 In assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione delle relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nel sub-ambito si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde, e per le attrezzature sportive e art. 86 per i parcheggi; -per i nuovi fabbricati del sub-ambito 2: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

N. **196**

n. prot. **21976** del **24.09.2012**
Richiedente: **Turrini Paolo, direttore tecnico Unicoop Tirreno**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Turrini Paolo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico e a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 15 e AT 16

Sintesi dell'osservazione:
L'osservazione avanzata dalla Soc. Unicoop Tirreno, proprietaria dell'immobile di Via Gori e titolare dell'autorizzazione per l'esercizio dell'attività commerciale in essa insediato (grande struttura di vendita), è riferita principalmente alla scheda normativa dell'AT15, interessando marginalmente anche la scheda dell'AT 16 in quanto l'osservante ritiene che la problematica relativa alla viabilità debba essere esaminata nel suo complesso.
Nello specifico l'osservante propone quanto segue:
Per il sub-ambito 1 della AT 15 – via Flemalle:
1. ferma restando la SLP massima realizzabile stabilita nella scheda, propone l'eliminazione della distinzione, in termini di SLP, tra le varie tipologie di esercizio, che di fatto predetermina la configurazione della struttura commerciale, chiedendo che venga attribuita invece una SLP pari a 6380 mq a destinazione commerciale e la restante SLP venga destinata genericamente a servizi. Nell'osservazione viene avanzata a tal fine una proposta di disposizione normativa;
si chiede inoltre che vengano eliminati e corretti i riferimenti al Regolamento regionale 15/R in tema di SVAG per le grandi strutture, in quanto non più attuale;
2. che venga eliminato il carattere eccessivamente dettagliato contenuto nella scheda, in merito all'assetto planivolumetrico, che potrebbe precludere qualsiasi flessibilità in sede di progettazione del centro polifunzionale. Quanto detto con particolare riferimento:
   - alla ubicazione dei parcheggi scoperti lungo via Pisa e via Buozzi, che potrebbe determinare una promiscuità di flussi all'interno dell'area di intervento (in particolare interferenza tra area carico/scarico e utenza);
   - all'orientamento dell'immobile, attestato cioè su via della Ferriera, pur condividendo la necessità di realizzare su tale via una "nuova quinta urbana", con modalità da concordare con l'Amministrazione;
   - alla previsione di un unico corpo di fabbrica che dovrà ospitare il centro polifunzionale, introducendo invece la possibilità di realizzare più corpi di fabbrica che permetterebbe una migliore articolazione delle funzioni;
3. che la prevista rotatoria venga ubicata all'intersezione tra viale Regina Margherita ed il prolungamento di via della Ferriera, anziché all'intersezione fra via della Ferriera e via Buozzi, così da:
   - garantire lo smistamento dei flussi di traffico, contendo i costi delle opere in quanto potrebbe essere così eliminata l'altra rotatoria prevista all'intersezione tra le Vie Roma e Colombo;
   - garantire una connessione fra "le due zone della città", decongestionando la zona di via Buozzi/via Colombo;

- evitare la promiscuità tra parcheggi pubblici, da recuperare nell'interrato, e quelli di pertinenza della struttura;

4. che nella scheda relativa alla AT 16 venga previsto che il nuovo tracciato, recuperato in sostituzione della linea ferroviaria, sia destinato oltreché ad un transito ciclabile e pedonale anche al traffico veicolare consentendone l'accesso ai mezzi pesanti per il rifornimento della struttura commerciale;
5. di attestare i posti auto di cui al DM 1444/68 su via della Ferriera al fine di assicurare una continuità fisica con il parcheggio esistente su via Roma, creando in tal modo un accesso separato tra questi posti auto, che saranno ceduti all'amministrazione, e quelli di pertinenza della nuova struttura ubicati nell'interrato;
6. l'eliminazione del condizionamento della realizzazione dell'intervento alla "contestuale o preliminare realizzazione dell'intervento di riassetto viabilistico connesso all'arretramento della stazione ferroviaria di cui alla scheda della AT 16", al fine di avere maggiori certezze sui tempi di realizzazione dell'intervento.

Per il sub-ambito 2 della AT 15 – via Gori

L'osservante premette che il fabbricato, attuale sede del magazzino Coop, riveste un valore storico-simbolico, e manifesta pertanto l'interesse a valorizzare e trasformare l'immobile insediandovi funzioni che ne confermino la sua vocazione a servizio della collettività; propone quindi che, in luogo del parcheggio pluripiano, sia consentito l'insediamento di un *mix* di funzioni quali esercizi di vicinato, ristoranti, centro *wellness*, *internet-point*, spazi polivalenti nonché residenze private. Quanto sopra anche al fine di garantire la concreta attuazione dell'intervento di riconversione funzionale dell'immobile in quanto le destinazioni e le modalità d'attuazione attualmente previste rendono il trasferimento della storica sede dell'esercizio commerciale antieconomico e come tale non realizzabile.
L'osservante avanza inoltre la richiesta di poter riconvertire funzionalmente il fabbricato attraverso interventi di ristrutturazione, in luogo della completa demolizione, consentendo la realizzazione di almeno 4 piani fuori terra; richiede infine che non sia prevista la realizzazione della strada pubblica di collegamento tra via Spalato e via Gori.

Proposta di controdeduzione:
Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione per le motivazioni e nei termini di seguito riportati, con riferimento ai due distinti sub-ambiti della scheda normativa relativa all'AT 15.

Sub-ambito 1 (Via Flemalle)

Si premette che il quadro normativo in tema di programmazione e localizzazione di grandi strutture di vendita è stato sostanzialmente innovato, rispetto alla fase di adozione e pubblicazione del RU (giugno-settembre 2012), ad opera della L.R. 52/2012 che ha modificato la L.R. 28/2005 (Codice del Commercio) e contestualmente la L.R. 1/2005 (Norme per il governo del territorio). Per effetto delle nuove disposizioni regionali è di fatto superato il contingentamento della SVAG per le grandi strutture di vendita, previsto invece fino ad allora dalla L.R. 28/2005, come già rilevato dall'osservante, ma è stato introdotto lo specifico procedimento della *conferenza di pianificazione*, di cui all'art. 66 della nuova legge, al cui esito positivo è subordinata l'efficacia di ogni previsione urbanistica in tema di localizzazioni di grandi strutture di vendita.
Conseguentemente si rende necessario, nelle more della conclusione del suddetto procedimento attivato dal Comune ai sensi dell'art. 69 della LR 52/2012, modificare la scheda normativa relativa all'AT 15 (sezione relativa alle modalità di attuazione/condizioni alla trasformazione) subordinando l'efficacia di detta previsione alla conclusione della *conferenza di pianificazione*.
Per quanto riguarda invece i rilievi di merito avanzati dall'osservante si ritengono condivisibili e dunque accoglibili, le proposte di modifica tese e rendere più flessibile la progettazione dell'intervento, in ragione delle esigenze funzionali e produttive rappresentate, fermo rimanendo l'obiettivo del RU, che pare condiviso anche da parte dell'osservante, di garantire la qualità

architettonica ed insediativa dell'intervento che deve appunto contribuire a ricostruire trame e connotati urbani in un ambito attualmente caratterizzato da degrado e marginalità. Così come si ritiene accoglibile la richiesta dell'osservante di non predeterminare l'assetto funzionale e l'articolazione del centro commerciale, fermo rimanendo il dimensionamento complessivo dell'intervento, eliminando quindi la distinzione, in termini di SLP, tra le varie tipologie di esercizio.
Per quanto riguarda invece le proposte avanzate dall'osservante in merito all'assetto viabilistico, in ordine al posizionamento della rotatoria (che viene proposta all'intersezione tra viale Regina Margherita ed il prolungamento di via della Ferriera) e all'utilizzo della sede del tracciato ferroviario da recuperare secondo le previsioni dell'AT 16 per l'attivazione di un collegamento pedonale/ciclabile e per i mezzi pubblici con la nuova stazione ferroviaria, si rileva intanto una contraddizione con quanto contestualmente richiesto dall'osservante in merito al superamento del condizionamento dell'intervento disciplinato nell'AT 15 alla "contestuale o preliminare realizzazione dell'intervento di riassetto viabilistico connesso all'arretramento della stazione ferroviaria di cui alla scheda della AT 16".
Come testimoniano le proposte avanzate dall'osservante le due operazioni di riassetto urbanistico e funzionale che si sostanziano nelle AT 15 e 16 sono infatti strettamente connesse e hanno evidenti interazioni funzionali.
Tuttavia, considerata la complessità tecnica e le tempistiche, allo stato attuale non preventivabili, relative alla rilocalizzazione della stazione ferroviaria, si propone di introdurre sul punto un correttivo nella scheda normativa dell'AT 15 ammettendo l'attuazione autonoma dell'AT 15 previa verifica di sostenibilità dei flussi di traffico della viabilità esistente (quindi anche in assenza della connessione con Viale Regina Margherita prevista nell'ambito dell'AT 16) estesa all'intero ambito urbano interessato.

Sub-ambito 2 (Via Gori)
Si premette che il tema della riconversione funzionale dell'immobile di Via Gori, attuale sede del supermercato coop, è stato oggetto anche dell'osservazione "d'ufficio" n. 179 (si veda punto D dell'osservazione stessa) con cui si segnalava l'opportunità di riconsiderare le destinazioni e gli interventi ammissibili sull'immobile a seguito degli esiti del *workshop* di progettazione urbana sostenibile effettuato nel mese di settembre 2012, nonché dell'osservazione n. 265 (partito di Rifondazione Comunista) che ne propone il riutilizzo per finalità di interesse pubblico e culturale.
In relazione a quanto sopra, tenuto conto delle consistenti dotazioni di parcheggio pubblico previste dal RU a servizio del centro urbano e viste inoltre le proposte avanzate in merito all'osservante, proprietario dell'immobile in questione, si ritiene quindi opportuno riconsiderare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile di Via Gori, prevedendo un *mix* di funzioni *(attività di servizio, ristorazione, ricreative e culturali, ostello/foresteria, residenze temporanee, commercio di vicinato e relativi parcheggi)* che si ritengono compatibili con l'immobile e con la specifica collocazione nel tessuto urbano, così da mantenere comunque un "presidio" di attività aperte al pubblico.
Per quanto riguarda invece le modalità d'intervento sull'immobile si fa presente che la scheda normativa del RU già contempla in luogo della demolizione e ricostruzione anche interventi di ristrutturazione e di *restyling;* si ritiene comunque utile esplicitare ulteriormente tale possibilità. Si ritiene inoltre ammissibile, considerate le altezze degli isolati limitrofi, contemplare un'altezza di 4 piani fuori terra per il nuovo fabbricato ferma restando la volumetria esistente.
Per quanto riguarda infine la prevista viabilità pubblica di connessione tra Via Gori e Via Spalato si ritiene di confermarne la previsione nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica (demolizione e ricostruzione dei volumi con diverso assetto), mentre nel caso di semplice ristrutturazione/sostituzione e *restyling* del fabbricato, che implica maggiori condizionamenti nella riorganizzazione del lotto, si ritiene sufficiente assicurare un collegamento pedonale di uso pubblico tra le due viabilità (interno o esterno al fabbricato).

Sulla base di quanto sopra esposto e conseguentemente al parziale accoglimento dell'osservazione, si procede alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 15 come riportato nel testo allegato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

VIA FLEMALLE-VIA GORI — AT 15

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Flemalle-Via Gori	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblico-privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 25.750
	Superficie Coperta esistente	mq 6.014
	Volume esistente	mc 46.826

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione, di proprietà privata, fatta eccezione per le porzioni di viabilità pubblica interessate dall'AT, comprende: - l'isolato urbano delimitato da Via della Ferriera, Via Pisa e Via Buozzi, tagliato longitudinalmente da Via Flemalle, di estensione pari a circa 23.000 mq. identificato nella scheda allegata come sub-ambito 1; - l'immobile sede del supermercato coop di Via Gori, individuato nel PS come Area critica da delocalizzare (AC n. 54), identificato nella scheda allegata come sub-ambito 2. Il sub-ambito 1, collocato in area di frangia tra la linea ferroviaria Campiglia M.ma- Piombino e lo stabilimento industriale Magona ed interessato attualmente dalla viabilità di collegamento al porto commerciale (Via Pisa), risulta in prevalenza occupato da attività artigianali e commerciali. Sono presenti inoltre alcuni edifici a destinazione residenziale che non presentano particolari valori storico-architettonici. Complessivamente le volumetrie esistenti ammontano circa 29.800 mc. Il sub-ambito 2 corrisponde all'immobile che attualmente ospita il supermercato coop, di volumetria pari a circa 17.000 mc (grande struttura commerciale con sup. vendita pari a mq.3.655), di recente edificazione, collocato in area urbana centrale.
OBIETTIVI e FINALITA'	- ricollocare il supermercato coop esistente (grande struttura di vendita) a servizio del centro urbano, per consentirne l'adeguamento funzionale, oltreché per migliorarne l' accessibilità veicolare e la dotazione degli spazi per la sosta e lo scarico delle merci; - promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana di un ampio ambito urbano posto a contatto tra lo stabilimento industriale ed il centro cittadino, in connessione con l'arretramento della stazione ferroviaria e la creazione di nuovi spazi pubblici di relazione (si veda AT 16 nodo ferroviario) - creazione di un nuovo polo commerciale integrato con il tessuto urbano; - **recupero della sede storica di Via Gori del supermercato coop per funzioni plurime di servizio e di interesse collettivo;** ~~- accrescimento della capacità di sosta nel centro urbano~~
DISPOSIZIONI GENERALI	Per il sub-ambito 1 si prevede: - integrale riorganizzazione urbanistica e funzionale delle aree, al fine di

	realizzare un nuovo complesso commerciale/servizi che ospiterà il nuovo supermercato coop, da integrare con ulteriori spazi commerciali; -conseguente demolizione dei fabbricati e dei volumi esistenti, fatta eccezione per l'edificio residenziale posto lungo Via Buozzi e la linea ferroviaria oggetto di dismissione (si veda scheda AT 16 nodo ferroviario); -adeguamento della viabilità urbana esistente mediante realizzazione di rotatorie in corrispondenza delle principali intersezioni. Per il sub-ambito 2 si prevede: - la demolizione del fabbricato esistente e la riorganizzazione dell'isolato al fine di realizzare una nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori da attrezzare con adeguati spazi a parcheggio lungo strada; - realizzazione di un nuovo fabbricato pluripiano in angolo tra Via Costa e Via Gori ~~con funzioni -di auto/silos, integrato da servizi commerciali di vicinato~~. - **in alternativa alla totale demolizione/ricostruzione del fabbricato esistente potranno essere proposte soluzioni di ristrutturazione/sostituzione edilizia e *restyling*;** L'assetto plani volumetrico presente nello scheda allegato è indicativo. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Sub-ambito 1: - SLP max commerciale/servizi 9.380 mq. , di cui: - ~~4.680 mq per grande struttura di vendita settore alimentare (3.600 mq+ 30%),~~ ~~- 1.700 mq. per medie strutture di vendita settore non alimentare~~ - **6.380 mq. per destinazione commerciale** - 3.000 mq. per magazzini e servizi **funzionali alle attività commerciali**; Sub-ambito 2: - ~~SLP max 5.000 mq.~~ **volume esistente** Per entrambi i sub-ambiti non sono computati nella SLP max le superfici da ricavare a livello interrato. ~~Sono invece comprese nella SLP max le superfici esistenti.~~
	Parametri urbanistici ed edilizi Sub-ambito 1: -Altezza massima (Hmax): 12 ml Sub-ambito 2: -Altezza massima (Hmax): ~~10 ml~~ **4 piani fuori terra**
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1: - commerciale: grande struttura di vendita di tipo alimentare e **non alimentare**, medie strutture di vendita settore **alimentare e** non alimentare, esercizi di vicinato - direzionale - servizi Sub-ambito 2: - **attività di servizio, ricreative e culturali (quali centro**

	***wellness*, internet point, biblioteca-mediateca, ecc)** - **ostello** - **residenziale (limitatamente ad alloggi da concedere in affitto per esigenze abitative temporanee, da disciplinare in convenzione)** - ~~parcheggi privati di uso pubblico ed autorimesse private; queste ultime sono ammesse entro il limite del 25% dei posti auto complessivi;~~ - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato ~~da collocare al p.t. del fabbricato~~)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**Sub-ambito 1** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il nuovo complesso edilizio, **da articolare anche in più corpi di fabbrica,** dovrà essere connotato da un'architettura di tipo contemporaneo ed innovativo, privilegiando l'impiego di forme e materiali che richiamino il contiguo paesaggio industriale; - ~~il nuovo complesso commerciale -attestarsi su Via della Ferriera determinando una nuova quinta urbana;~~ - **sul fronte di Via della Ferriera dovranno essere elaborate soluzioni progettuali tali da determinare una nuova quinta urbana, in connessione con il tessuto urbano esistente;** - ~~le aree a parcheggio scoperte dovranno essere concentrate prevalentemente sul fronte di Via Pisa e sul fronte tergale di Via Buozzi;~~ - l'edificio residenziale esistente lungo Via Buozzi dovrà essere opportunamente schermato con alberature e masse vegetazionali dalle aree a parcheggio del nuovo complesso commerciale; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** - l'asse di Via della Ferriera, lungo il quale potranno essere ricavati parcheggi pubblici, dovrà essere adeguatamente piantumato con alberature di alto fusto, e dotato di un ampio marciapiede, in continuità con le sistemazioni viabilistiche e pedonali dell'area del nodo ferroviario; - per la sistemazione degli spazi pubblici pedonali dovranno essere impiegati materiali e arredi di qualità con soluzioni coordinate con quanto previsto nell'area del nodo ferroviario; - le aree a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberature di alto fusto/siepi di essenze mediterranee; potranno essere inoltre dotate di pensiline ombreggianti eventualmente integrate con impianti fotovoltaici e/o minieolico; **requisiti funzionali:** - ~~l'accesso veicolare al nuovo complesso commerciale dovrà avvenire esclusivamente da Via Pisa e da Via Buozzi;~~ il traffico rifornimento merci in ingresso al centro commerciale dovrà essere convogliato da Via Pisa verso Via Buozzi; - le dotazioni dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 e le soste di relazione di cui al D.P.G,R. 15/R dovranno essere ricavate prevalentemente a livello interrato o in struttura; - la rotatoria prevista all'intersezione tra Via della Ferriera e Via Buozzi **(o altra soluzione alternativa)** dovrà essere dimensionata per consentire agevolmente il transito dei mezzi di rifornimento merci; **Sub-ambito 2** **criteri tipo-morfologici e progettuali:** il nuovo edificio previsto in angolo tra Via Costa e Via Gori, ~~destinato ad auto/silos,~~ dovrà essere caratterizzato da un'architettura contemporanea appropriata ~~alla funzione ospitata~~ **alle funzioni**

	ospitate; ~~l'involucro esterno del nuovo fabbricato dovrà essere preferibilmente schermato con soluzioni quali grigliati, frangisole ecc., in modo da favorire la circolazione di aria e luce naturale inducendo percezioni di gradevolezza da parte dei fruitori dell'auto/silos~~; in alternativa alla totale demolizione/**ricostruzione** del fabbricato esistente potranno essere proposte soluzioni di ristrutturazione/**sostituzione** edilizia e *restyling*, purchè compatibili con le nuove funzioni previste; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori, di sezione pari a 12 mt., dovrà essere attrezzata con adeguati spazi a parcheggio pubblico e alberature lungo strada;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	**Sub-ambito 1** adeguamento viabilistico Via della Ferriera/Via Buozzi (adeguamento sezione stradale, percorsi pedonali e alberature) realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra via della Ferriera/Via Buozzi; realizzazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 per una superficie pari a 2.500 mq., comprensiva delle sistemazioni a verde; detti parcheggi potranno rimanere di proprietà privata definendo in sede di convenzione le modalità di gestione degli stessi al fine di garantirne l'uso pubblico; qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo; in sede di attuazione dell'intervento potranno essere individuate ulteriori opere di interesse pubblico da porre a carico del soggetto attuatore a scomputo degli oneri concessori. **Sub-ambito 2** **nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica:** realizzazione e cessione gratuita della nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori da attrezzare con adeguati spazi a parcheggio pubblico e alberature lungo strada; **nel caso di intervento di ristrutturazione/sostituzione edilizia: realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico, da ricavare all'interno o all'esterno del fabbricato, di collegamento tra Via Spalato e Via Gori;** Ai fini della determinazione degli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 l'AT è considerata area di saturazione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.

MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato o di iniziativa pubblica (PIP o PP). E' ammessa l'attuazione indipendente dei due sub-ambiti individuati. In tal caso verranno elaborati ed approvati due distinti piani attuativi relativi a ciascun sub-ambito. Per il Sub-ambito 1 dovranno essere monetizzate le aree di proprietà pubblica comprese nell'AT qualora non interessate da opere ed interventi pubblici. Dovranno altresì essere monetizzati gli standards pubblici qualora non interamente soddisfatti all'interno dell'AT. Per il Sub-ambito 2 dovranno essere definite **in convenzione** le modalità di gestione **delle attività di interesse generale (quali residenze temporanee, ostello, ecc.), qualora previste** ~~del parcheggio.~~ **Condizioni alla trasformazione:** Sub-Ambito 1: L'intervento è assoggettato a Valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2, della L.R. 1/2005 ed è attuabile alle seguenti condizioni: ~~- nel caso di potenziamento della superficie di vendita della grande struttura del settore alimentare esistente, attivazione della procedura autorizzativa prevista dal vigente Codice del Commercio e del regolamento 15R/2009, previa verifica della disponibilità della SVAG;~~ - l'**efficacia della previsione relativa all'insediamento della grande struttura di vendita è subordinata all'esito favorevole della conferenza di pianificazione da attivare ai sensi dell'art. 69 L.R. 52/2012;** ~~- contestuale o preliminare realizzazione dell'intervento di riassetto viabilistico connesso all'arretramento della stazione ferroviaria ed alla riconfigurazione delle relative aree (AT 16 nodo ferroviario);~~ - redazione di uno studio specifico del sistema della mobilità con il quale si dovrà stimare il traffico veicolare indotto dalla nuova previsione in sovrapposizione all'attuale carico, al fine di individuare le soluzioni più idonee per l'accesso all'area e dimensionare conseguentemente svincoli, rotatorie ecc.; **detto studio, esteso ad un ambito urbano significativo, dovrà essere condotto sia con riferimento all'opzione della preventiva/contestuale realizzazione dell'intervento di riassetto viabilistico connesso all'arretramento della stazione ferroviaria ed alla riconfigurazione delle relative aree (di cui all'AT 16 nodo ferroviario), sia con riferimento all'ipotesi della preventiva attuazione del nuovo complesso commerciale;** - l'apertura del nuovo complesso commerciale è subordinato alla dismissione del supermercato coop. di Via Gori; Sub-Ambito 2: L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione,
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nell'AT si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso; - adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo dei fabbricati produttivi/commerciali esistenti nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: Vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde e art. 86 per i parcheggi; **-** per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U. - **per i fabbricati esistenti: tessuto Rp S4- vedi art. 59 NTA RU, fatti salvi gli obblighi convenzionali e/o più diversa disciplina stabilita in sede di attuazione dell'intervento.**

N. **197**

n. prot. **21977** del **24.09.2012**
Richiedente: **Turrini Paolo, direttore tecnico Unicoop Tirreno**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Turrini Paolo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico e a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 15 e AT 16

Sintesi dell'osservazione:
di identico contenuto alla 197 presentata dallo steso osservante.

Proposta di controdeduzione:
Trattasi di osservazione nei contenuti identica alla n. 196, presentata dallo stesso osservante; si rimanda pertanto alla controdeduzione relativa alla suddetta osservazione.

N. **238**

n. prot. **22021** del **24.09.2012**
Richiedente: **Guerrieri Luciano legale rapp.nte A.P.P.**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Guerrieri Luciano**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino
UTOE 8 – riconversione urbana
UTOE 9 – porto e attività produttive;
Sistema insediativo – subsistemi vari

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 01

Sintesi dell'osservazione:
Preso atto che negli elaborati del RU adottati il corridoio infrastrutturale ricade all'interno dell'ambito D14.1 e che l'AT 01 ammette la destinazione d'uso residenziale, l'osservante evidenzia quanto segue:

- che il corridoio infrastrutturale non debba ritenersi vincolante così come rappresentato nelle tavole del RU, ma che possa essere definito in seguito a possibili verifiche di ordine tecnico che si dovessero rendere necessarie nel corso della progettazione dell'opera infrastrutturale
- che la condivisione del viale Dalla Chiesa, di accesso al porto, con le altre funzioni previste per la zona (residenza AT 01) potrebbe determinare notevoli problematiche in quanto l'afflusso dei veicoli per il porto fa registrare spesso situazioni di congestionamento lungo tale viabilità e perché la stessa è transitata anche da mezzi pesanti che trasportano merci pericolose. A tal proposito l'osservante segnala l'opportunità di effettuare ulteriori e più approfondite verifiche e valutazioni connesse con le aree di danno relative al "rischio rilevante";
- che il corridoio infrastrutturale debba estendersi fino all'ambito D14.1 anche in riva destra del fiume Vecchio Cornia, in quanto tale soluzione consentirebbe l'accesso al porto indipendentemente dall'accesso all'area deputata alla cantieristica indicata con la sigla D14.2b

Proposta di controdeduzione:
Per quanto riguarda i rilievi avanzati dall'osservante in merito al tracciato del corridoio infrastrutturale relativo alla SS 398 ed alla opportunità di contemplare nella disciplina del RU l'ammissibilità di adattamenti dello stesso tracciato nel corso di progettazione dell'opera, si fa presente che a seguito dell'osservazione "d'ufficio" (n. 179) e all'osservazione avanzata da gruppo Arcelor Mittal (n.11) si è provveduto ad adeguare il suddetto tracciato alle più recenti definizioni progettuali e a modificare l'art. 89 delle NTA del RU. Sul punto l'osservazione deve pertanto ritenersi accolta.
Per quanto riguarda invece l'insediamento residenziale previsto dal RU nell'ambito dell'AT 1, si evidenzia che dalle ulteriori verifiche effettuate sulla scorta delle specifiche analisi condotte dalla stessa Autorità Portuale di Piombino in ordine al rischio derivante dal trasporto e dalla movimentazione delle merci pericolose nell'area portuale (documento "Analisi della sicurezza delle

attività di trasporto di sostanze pericolose nel porto di Piombino- Analisi del rischio" luglio 2008) non emergono incompatibilità con la presenza della funzione residenziale né con le altre funzioni previste dal RU nell'area oggetto dell'AT1.
Si ritiene pertanto di confermare le previsioni del RU adottato, ritenendo tuttavia utile ed opportuno introdurre alcuni correttivi nella scheda normativa relativa all'AT1, così come riportato nel testo allegato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate), al fine di assicurare una congrua fascia di filtro verde tra la viabilità di accesso al porto ed il nuovo insediamento a destinazione mista, nonché al fine di considerare le specifiche problematiche evidenziate dall'APP e dall'Autorità competente in materia di VAS (parere motivato di cui all'art. 26 LR 10/2010 espresso con DGC n. 341/2012) in sede di valutazione e pianificazione attuativa dell'intervento, con l'obiettivo di individuare il più adeguato assetto funzionale e planivolumetrico rispetto ai vari condizionamenti che interessano l'area.

SCHEDA
NORMATIVA

PORTA A MARE	AT01

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	loc. La Tolla	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 56.600 (*)
	Superficie Coperta esistente	mq 7.250
	Volume esistente	mc 25.129 Hotel Falesia
		mc 4.640 edificio biglietteria

(*) dato riferito alla cartografia catastale

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area, ubicata all'estremità orientale della città, interessa il versante nord di Poggio Semaforo; l'area è delimita ad est dalla falesia rocciosa e dal mare, a nord dalla viabilità di accesso al porto e da Poggio Batteria, ad ovest da un insediamento residenziale di recente realizzazione e a sud da Poggio Semaforo e dalle aree naturali della Tolla. La posizione dominante rispetto al porto passeggeri consente una vasta visuale verso il mare ed il paesaggio industriale che si estende ad est. L'area è caratterizzata da terreni incolti, a contenuta acclività, degradanti verso Poggio Batteria e comprende : le rovine di un edificio rurale posto in prossimità della falesia; l'immobile dell'Hotel Phalesia e le relative aree di pertinenza (viabilità di accesso e parcheggi) che ospita funzioni ricettive (albergo) ed una RSA (residenza sanitaria assistita); l'immobile che ospita servizi e biglietterie posto in prossimità della viabilità di accesso al porto. L'AT si estende complessivamente per 56.600 mq circa ed è articolata nei seguenti sub-ambiti: Sub-ambito 1, pari a circa 41.000 mq., corrispondente alle aree che si estendono al margine nord-est dell'Hotel Phalesia, di proprietà mista pubblica/privata e precisamente: mq. 16.450 mq. circa di proprietà comunale; mq. 4.900 mq. circa di proprietà comunale assegnate in diritto di superficie/proprietà da riacquisire in forza atti convenzionali sottoscritti (convenzione rep. 14363 del 10.7.89 modificata con convenzione rep. 24095 del 27.7.93); mq. 19.750 circa di proprietà privata di cui mq.3.800 circa assegnate in diritto di superficie in forza delle previgenti convenzioni. Sub-ambito 2, pari a 15.600 mq. circa, corrispondente alle aree dell'Hotel Phalesia ed alle relative pertinenze interamente di proprietà privata.
OBIETTIVI e FINALITA'	- riqualificazione e valorizzazione del settore urbano orientale, in connessione con gli altri interventi di rigenerazione urbana previsti nelle AT 4, 5, 21, e con il complesso integrato della nautica di nuova previsione (di cui all'art. 96 del presente RU); - creazione di una nuova polarità urbana, da connotare come "*porta a mare*" che, unitamente al vasto intervento di riconversione urbanistica denominato *Città Futura* (di cui alla

	scheda PV 8 del presente RU), concorre a ridefinire l'immagine ed accrescere il ruolo della città di Piombino; - favorire l'integrazione città-porto, sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo dell'assetto urbanistico mediante la creazione di un nuovo tessuto urbano lungo l'asse di collegamento al porto e nelle aree retrostanti; - valorizzare e incentivare la fruizione delle aree naturali, di pregio ambientale e paesaggistico, del promontorio di Poggio Semaforo anche attraverso il riconoscimento delle testimonianze storiche del secondo conflitto mondiale; - favorire la diversificazione dell'offerta abitativa attraverso un mix di tipologie variabili per taglio di alloggi e valore economico.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la complessiva rilettura dell'ambito urbano interessato mediante la sostituzione e/o il *restyling* degli immobili esistenti, e la realizzazione di un nuovo tessuto urbano, con funzioni plurime, in connessione con il porto ed il complesso integrato della nautica e con gli insediamenti residenziali esistenti. A tal fine sono previsti i seguenti interventi. Sub-ambito 1: - demolizione dell'immobile esistente, attualmente destinato a servizi e biglietteria, posto in prossimità della rotatoria e dei ruderi presenti nell'area in prossimità della falesia; - realizzazione di un nuovo insediamento a destinazione mista lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Regina Margherita); - adeguamento della viabilità pubblica esistente; - realizzazione di un nuovo asse ciclo/pedonale da riconnettere alla viabilità di uso pubblico realizzata nel contiguo comparto residenziale (IU 23 del previgente PRG) e con il polo del diportismo, previsto nelle aree sottostanti l'AT, mediante sistemi di risalita meccanizzati; - sistemazione delle aree a verde e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con l'adiacente Parco Urbano della Tolla, disciplinato nell'ambito della scheda PV n. 7 (PP della Costa Urbana); - in alternativa alla demolizione, qualora possibile sotto il profilo tecnico costruttivo, i ruderi del fabbricato esistente potranno essere recuperati. Sub-ambito 2: - demolizione del fabbricato esistente (hotel Phalesia) e ricostruzione di un nuovo insediamento residenziale (opzione 1); in alternativa è ammesso il complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente al fine di riprogettarne "l'involucro esterno" mediante interventi di ristrutturazione edilizia con limitati incrementi volumetrici (opzione2). Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: Sub-ambito 1 - n° alloggi 90 -SLP residenziale 7.000 mq. -SLP max commerciale/servizi 1.100 mq. L'eventuale recupero/ricostruzione del fabbricato rurale esistente non è computabile nella SLP max, così come le superfici da destinare a parcheggio ancorché eccedenti le dotazioni minime previste dalla normativa vigente (L.122/89 e normativa in materia di commercio).

	Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: - n° alloggi 50 -SLP residenziale: 4.000 mq. Opzione 2 restyling dell'edificio esistente: - 1000 mq. SLP in incremento per servizi sanitari e funzioni connesse.
	Parametri urbanistici ed edilizi: Sub-ambito 1 tipologie edilizie ammesse: in linea altezza massima (Hmax): 5 piani fuori terra Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: tipologie edilizie ammesse: in linea altezza massima (Hmax): 2 piani fuori terra Opzione 2 *restyling* dell'edificio esistente: altezza massima (Hmax): altezza max fabbricato esistente
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: Sub-ambito 1 - residenziale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato) - servizi Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edifico esistente: - residenza Opzione 2 *restyling* dell'edificio esistente: - servizi sanitari e per la cura della persona - residenza sociale assistita - alloggi complementari alla struttura sanitaria
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** Sub-ambito 1 - realizzazione di un fronte edificato compatto ~~lungo la~~ **a monte della** viabilità di accesso al porto, **schermato da una congrua fascia a verde con funzione di filtro,** che dovrà determinare la formazione di un tessuto urbano di tipo lineare; - la nuova edificazione non dovrà comunque interessare le aree retrostanti la falesia e comunque le aree classificate a pericolosità geomorfologica molto elevata; - il nuovo tessuto dovrà essere caratterizzato dall'aggregazione di più corpi di fabbrica, anche di altezza diversa, al fine di determinare discontinuità e permeabilità visiva e funzionale; - l'intervento, nel suo complesso, dovrà essere caratterizzato da architetture e soluzioni costruttive di tipo innovativo e contemporaneo con variazioni di colore, disegno e materiali di rivestimento (quali legno, pannellature metalliche ecc.), tenendo conto del paesaggio portuale ed industriale in cui si colloca l'intervento; - si dovranno privilegiare: finestre a tutta altezza, balconi vetrati, elementi frangisole a schermatura di logge e terrazze; tetti verdi e coperture piane su cui ricavare ampie terrazze; - si dovranno limitare le aree a parcheggio scoperte; pertanto i parcheggi pertinenziali e a servizio dei nuovi edifici dovranno essere ricavati prevalentemente a livello interrato/ seminterrato o in struttura sfruttando il dislivello esistente del terreno; Sub-ambito 2 Opzione 1 demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente: - il nuovo edificio a destinazione residenziale dovrà integrarsi e raccordarsi con la morfologia esistente; - il nuovo complesso dovrà essere caratterizzato da architetture e

	soluzioni costruttive di tipo innovativo e contemporaneo con variazioni di colore, disegno e materiali di rivestimento (quali legno, pannellature metalliche ecc.)in analogia con quanto previsto per il sottostante sub-ambito 1; - si dovranno limitare le aree a parcheggio scoperte; pertanto i parcheggi pertinenziali e a servizio dei nuovi edifici dovranno essere ricavati prevalentemente a livello interrato/ seminterrato o in struttura sfruttando il dislivello esistente del terreno; Opzione 2 *restyling* dell'edificio esistente: - complessivo *restyling* architettonico del fabbricato esistente (hotel Phalesia) che, pur conservando l'articolazione "a gradoni" ben integrata con la naturale morfologia del terreno, gli conferisca un' immagine del tutto nuova attraverso: - riqualificazione dell'involucro esterno con nuovi materiali di rivestimento (compresa la copertura del fabbricato); - ridefinizione delle partiture dei prospetti; - trasformazione della copertura piana in copertura praticabile da attrezzare a terrazza con strutture ombreggianti; - introduzione di elementi architettonici, quali pensiline, corpi sporgenti ed elementi verticali, che interrompano la marcata linearità del fabbricato; - l'intervento dovrà comunque uniformarsi, per linguaggio architettonico, materiali e finiture, ai criteri progettuali stabiliti per il sub-ambito 1. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** Sub-ambito 1 - gli spazi esterni del nuovo complesso dovranno essere caratterizzati da unitarietà ed arredi di *design* contemporaneo; - le aree libere da costruzioni dovranno essere opportunamente sistemate con essenze autoctone e piantumate con alberature di alto fusto; queste ultime dovranno essere messe a dimora anche lungo il percorso pedonale di nuova previsione nonché lungo la viabilità carrabile esistente; - nell'area a verde pubblico prevista in prossimità della rotatoria dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto, al fine di determinare una consistente massa arborea; - l'area belvedere posta sulla falesia dovrà essere sistemata con idonee soluzioni di arredo di qualità; Sub-ambito 2 Opzione 1/Opzione 2: - gli spazi esterni del nuovo complesso dovranno essere caratterizzati da unitarietà ed arredi di *design* contemporaneo; - le aree di pertinenza poste a monte del fabbricato dovranno essere opportunamente inerbite con essenze autoctone e piantumate con alberature di alto fusto; - l'area a parcheggio posta al margine est del sub-ambito dovrà essere pavimentata con materiale filtrante ed opportunamente alberata. **requisiti funzionali:** Sub-ambito 1 - realizzazione di nuovo raccordo viario che dalla rotatoria dovrà innestarsi sulla viabilità pubblica esistente di accesso all'Hotel Phalesia collocato nel sub-ambito 2; - si dovranno ricercare connessioni pedonali con l'ambito di Poggio Batteria ricompreso nel complesso integrato della nautica/polo del diportismo (di cui all'art. 96 del presente RU), mediante soluzioni a ponte sulla viabilità di accesso al porto; - si dovranno assicurare collegamenti verticali, mediante sistemi meccanizzati ed automatizzati di risalita, con il sottostante polo del diportismo; gli spazi circostanti agli elementi di risalita dovranno essere attrezzati come punto panoramico di belvedere sul porto e l'arcipelago; - l'elemento di collegamento verticale con la sottostante area

	portuale, potrà ospitare uno spazio di ristorazione e una terrazza belvedere sulla copertura; - si dovrà realizzare un asse pedonale di collegamento tra l'area di belvedere e la viabilità esistente di uso pubblico interna all'insediamento residenziale contiguo all'AT al fine di favorire le connessioni funzionali con la città esistente, nonché percorsi pedonali di collegamento con il contiguo parco urbano della Tolla; Sub-ambito 2: Opzione1/Opzione 2 - si dovrà realizzare un accesso pedonale di collegamento tra l'area di parcheggio e il contiguo parco urbano della Tolla;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Sub-ambito 1 - realizzazione del nuovo accesso veicolare al comparto che si diparte dalla rotatoria esistente e sistemazione della viabilità pubblica interna al sub-ambito con marciapiedi ed alberature lungo strada; - realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico per complessivi 1700 mq da ricavare nell'area collocata in prossimità della rotatoria; - realizzazione e cessione di un'area a verde pubblico da piantumare con alberature di alto fusto, per complessivi mq. 3.800 mq. da ricavare nell'area collocata in prossimità della rotatoria; - realizzazione del percorso pedonale di collegamento tra l'area di belvedere e la viabilità esistente interna al comparto residenziale e sistemazione a verde, con sedute ed elementi di arredo urbano, delle aree circostanti e dell'area prospiciente la falesia per complessivi mq. 12.300 ; - realizzazione del sistema meccanizzato/automatizzato di risalita di collegamento con il sottostante polo del diportismo, e di una struttura di servizio che dovrà ospitare un punto ristoro pari a 150 mq di SLP; - sistemazione delle aree contigue al punto di risalita, pari a mq. 700, come punto panoramico di belvedere; - destinazione/**cessione** di 10 alloggi all'affitto a canone concordato; - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo. Sub-ambito 2: Opzione 1: - sistemazione e cessione del parcheggio esistente posto ad est dell'edificio dell'Hotel Phalesia, per complessivi mq. 1.600; - sistemazione e cessione di un'area a verde pari a 2.000 mq. da localizzare in fregio alla viabilità esistente; - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo. Opzione 2: - non sono dovuti oneri aggiuntivi trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia con eventuale limitato ampliamento
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'AT è interessata: - dal vincolo paesaggistico di cui alla lettera a), comma 1, art. 142 D.Lgs. 42/2004 (aree tutelate per legge); - dalla fascia di rispetto relativa all'impianto di depurazione reflui della Ferriera; - dal corridoio infrastrutturale di cui all'art. 89 delle NTA del presente RU. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e	- si dovrà garantire la continuità fisica e percettiva delle

VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	componenti naturalistiche e morfologiche che caratterizzano la costa alta rocciosa del promontorio di Punta Semaforo; - "il costruito" di nuova previsione percepibile dal mare dovrà essere progettato con riferimento allo *skyline* complessivo che dal promontorio di punta Semaforo si snoda fino al porto e alle aree industriali, richiamandone ed interpretandone i segni identitari
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRSFORMAZIONE	**Modalità di attuazione** Sub-ambito 1: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato, previa procedura di evidenza pubblica per l'assegnazione delle aree e degli immobili di proprietà comunale ricomprese nell'AT. Il piano attuativo potrà estendersi anche al sub-ambito 2. In sede di sottoscrizione della convenzione si dovranno definire tempi e modalità di attuazione del sistema meccanizzato di risalita, in modo coordinato con l'attuazione dell'intervento relativo al polo del diportismo. Sub-ambito 2: Opzione 1: Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato. Opzione 2: Titolo abilitativo edilizio diretto esteso all'intero organismo edilizio; è comunque fatta salva la possibilità di attuazione congiunta con il sub-ambito 1 mediante piano attuativo. **Condizioni alla trasformazione** Sub-ambito 1: in relazione all'entità e complessità dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con la città ed il porto - clima acustico per mezzo di una campagna mirata di misurazioni i cui esiti potranno eventualmente condurre a individuare idonei interventi di mitigazione; - **qualità dell'aria dell'ambito interessato dalla trasformazione;** - **interferenza con il traffico veicolare di collegamento al porto.**
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa), G.2a (pericolosità media), G.2b (pericolosità media) e G.4 (pericolosità molto elevata), trattandosi di un ridotto altopiano a ridosso di una falesia marina attiva. Trattandosi di area collinare, distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, principalmente alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) oltre alla Classe F.3g (fattibilità condizionata) per la parte della falesia. Gli interventi nella zona della falesia sono condizionati all'esecuzione di specifiche indagini di dettaglio accompagnate da dati geognostici mirati a verificare la stabilità dell'area ed alla definizione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Per gli aspetti idraulici la fattibilità è riconducibile alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.

DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	Sub-ambito 1: In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione relativa al P.A., agli immobili e alle aree comprese nel sub-ambito 1 si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti. Sub-ambito 2: Opzione 1 e Opzione 2: In caso di assenza del P.A. o del titolo abilitativo edilizio esteso all'intero sub-ambito o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della convenzione del P.A. o che non sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, agli immobili e alle aree comprese nel sub-ambito 2 si applica la seguente disciplina: - manutenzione straordinaria del fabbricato esistente senza mutamenti di destinazione d'uso; - adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo del fabbricato esistente nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A. o dal titolo abilitativo edilizio, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde, e per le attrezzature sportive e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati ed il fabbricato esistente: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

N. **248**

n. prot. **22031** del **24.09.2012**
Richiedente: **Taddei Giancarlo, pres. consiglio amministrazione soc. "Fattoria Nuova"**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Taddei Giancarlo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e Costa Est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema delle colline di Riotorto e Montioni

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 42

Sintesi dell'osservazione:
In riferimento alla scheda normativa del RU relativa all'AT 42, l'osservante propone:
- la realizzazione del complesso edilizio di nuova previsione in tre distinte unità di intervento, da realizzarsi in più fasi temporali,
- la proposta di un complesso edilizio riferibile, per forma e dimensione, ai fabbricati rurali distribuiti su corte comune con raggruppamento di 2-3-4-5 unità immobiliari, in luogo di tipologie seriali tipiche dell'ambito urbano.

Proposta di controdeduzione:
Si evidenzia che gli obiettivi ed i conseguenti criteri progettuali stabiliti dal RU per l'intervento in questione sono appunto volti a scongiurare la caratterizzazione del nuovo complesso edilizio verso tipologie e modelli insediativi seriali riferibili a contesti periurbani (vilette a schiera, villini isolati e similari), orientando invece la progettazione verso tipologie e "masse volumetriche" tipiche del contesto rurale. Per tale ragione non si ritiene perseguibile la proposta avanzata dall'osservante di articolare il complesso edilizio di nuova previsione fino ad un massimo di 5 corpi di fabbrica/unità immobiliari, anche in considerazione dell'entità dell'intervento (10 alloggi), con conseguente probabile parcellizzazione delle aree di pertinenza. Considerate quindi le dimensioni e le caratteristiche tipologiche dei corpi di fabbrica del contiguo nucleo rurale, si ritiene di poter articolare il nuovo complesso residenziale al massimo in 2 distinti fabbricati, ferma restando l'unitarietà dell'intervento assoggettato a piano urbanistico attuativo.
L'osservazione deve ritenersi pertanto parzialmente accolta.
Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa e grafica relativa all'AT 42, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

LOC. LA SDRISCIA	AT 42

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. La Sdriscia	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 5.250
	Superficie Coperta esistente	mq 1.200
	Volume esistente	mc 6.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione, di estensione pari a circa 5.250 mq., è ubicata in territorio aperto, in loc. La Sdriscia. L'area è pianeggiante, contigua ad un nucleo abitato, e risulta in gran parte occupata da un capannone dismesso, in precedenza utilizzato per lo stoccaggio di prodotti agricoli (cereali).
OBIETTIVI e FINALITA'	- non consentire la prosecuzione di attività di trasformazione prodotti agricoli in prossimità di un nucleo abitato; - promuovere la riqualificazione dell'area attraverso un intervento di parziale rinaturalizzazione e di ricucitura del nucleo rurale esistente.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la complessiva riorganizzazione e riqualificazione dell'area mediante: - totale demolizione del fabbricato produttivo esistente; - parziale rinaturalizzazione dell'area in continuità con il territorio rurale - realizzazione di un nuovo ~~fabbricato~~ **complesso edilizio** a destinazione residenziale da collocare in prossimità del nucleo abitato esistente. Potranno essere realizzate strutture ombreggianti a protezione dei posti auto a servizio delle abitazioni, da collocare nell'area di pertinenza del nuovo ~~fabbricato~~ **complesso edilizio**. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - N° alloggi max: 10 (taglio minimo 60 mq.) - SLP max totale mq. 750 - SC max per posti auto mq. 150 - superficie minima suolo da rinaturalizzare (parco agricolo): mq. 2100
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per il nuovo edificio/**edifici**: - 2 piani fuori terra - tipologia edilizia ammessa:vedi disposizioni normative specifiche;
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale

DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** il nuovo ~~fabbricato~~ **complesso edilizio, da articolare al massimo in due distinti corpi di fabbrica,** dovrà essere collocato in prossimità del nucleo abitato esistente, riproponendone i rapporti spaziali nelle proporzioni dei corpi di fabbrica ~~esistenti~~ e nelle relazioni con gli altri fabbricati; il nuovo ~~fabbricato~~ **complesso edilizio**, pur richiamando l'impianto, le proporzioni, l'articolazione dei volumi, i rapporti tra vuoti e pieni, ed i materiali propri dei tradizionali edifici rurali potrà introdurre forme e linguaggi contemporanei; il nuovo ~~edificio~~ **edificato** residenziale dovrà prevedere elementi di distribuzione comune agli alloggi (scale interne/esterne/ballatoi) ispirandosi ai tradizionali fabbricati rurali, al fine di evitare l'effetto seriale della tipologia a schiera; **requisiti funzionali:** le aree di pertinenza del nuovo f~~abbricato~~ **complesso edilizio** dovranno essere rinaturalizzate per un superficie di almeno 2100 mq, con riproposizione di colture agricole (oliveto o altra coltura); le restanti aree saranno sistemate a giardino/corte comune con esclusione di suddivisioni e partizioni legate alle diverse unità immobiliari.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore. In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione non è interessata da vincoli né da invarianti strutturali di PS.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Trattandosi di un intervento posto ai margini di un nucleo rurale e in continuità con il paesaggio agricolo di pianura, la progettazione dovrà curare particolarmente l'inserimento del nuovo nucleo edificato richiamando, come meglio specificato nella sezione delle disposizioni normative, le modalità di aggregazione e le proporzioni dei tradizionali fabbricati rurali. Il progetto dovrà inoltre curare particolarmente le sistemazioni delle aree esterne che dovranno integrarsi e richiamare le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo dell'area. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.2c (pericolosità media), in quanto collocata all'interno della pianura alluvionale del Cornia caratterizzata da depositi litotecnicamente scadenti. Dal punto di vista idraulico, la zona risulta inserita nella Classe I.3 (pericolosità elevata) in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr200) determinati dal Fiume Cornia; rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).

	Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.3g (fattibilità condizionata), secondo la quale, nell'ambito degli interventi edilizi, dovranno essere condotte indagini geognostiche in grado di verificare gli aspetti geotecnici del substrato nonché individuare soluzioni progettuali che riducano al minimo l'entità dei cedimenti differenziali. **In relazione al rischio idraulico, la Fattibilità degli interventi è ricondotta alla Classe F.4i.** Per gli aspetti idraulici dovranno essere condotti studi idraulici di dettaglio che permettano di verificare le condizioni di rischio locale, sulla base delle potenziali esondazioni del Fiume Cornia e dei corsi minori attigui. **Gli studi idraulici necessari dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.** **Gli interventi in progetto potranno essere realizzati a seguito della riduzione del rischio idraulico locale relativo ai corsi d'acqua che determinano il rischio:** - **per quanto riguarda il Fiume Cornia gli interventi già previsti ed in corso di realizzazione permetteranno il raggiungimento delle condizioni di sicurezza;** - **per quanto riguarda i corsi minori, l'intervento è collocato in prossimità del Fosso Cosimo, sul quale non sono disponibili studi idrologico-idraulici che permettano di definire le condizioni di sicurezza. Tali studi saranno indispensabili per la progettazione dell'intervento, dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.** **Nel caso che gli interventi di trasformazione siano progettati precedentemente alla conclusione dei lavori strutturali necessari per la messa in sicurezza dei corsi d'acqua, potranno essere individuate soluzioni di messa in sicurezza idraulica locale, discendenti dagli studi idraulici sopra indicati, da attuarsi mediante modifiche morfologiche che non devono aumentare il rischio in altre aree anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle: le eventuali opere per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.** Relativamente alla tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata).
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - disciplina territorio rurale (Titolo III, Capo II NTA RU)

N. **261**

n. prot. **22044** del **24.09.2012**
Richiedente: **Partito della Rifondazione Comunista**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Il capogruppo consiliare Checcoli Torrino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata e Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 29 e At 30

Sintesi dell'osservazione:
Evidenziato che nelle aree prossime alle AT 29 e 30 è in corso di realizzazione una struttura turistico-ricettiva della tipologia RTA per complessivi 106 posti letto, in grado cioè di sostenere il flusso turistico che andrebbe ad interessare le spiagge di Calamoresca e Salivoli (IU 8 del previgente PRG), con l'osservazione viene proposto quanto segue.
1) Per la AT 29 lo stralcio della previsione relativa alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva, proponendo in luogo di questa:
- interventi di ristrutturazione ordinaria e straordinaria per le aree private;
- strutture di servizio al cittadino, quali aree a pic-nic e/o aree per eventi all'aperto e/o interventi di valorizzazione ecologica e naturale delle aree verdi proprietà pubblica;
- valorizzazione della Lega Navale attraverso la realizzazione di percorsi educativi per bambini e ragazzi.

2) Per la AT 30 si propone invece:
- che i fabbricati A e H mantengano l'attuale destinazione d'uso, ammettendo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche al fine di "rendere omogenea la loro struttura sotto il profilo architettonico" senza variazioni di volumi, evidenziando che la mancata previsione di incrementi volumetrici non pregiudica la realizzazione dell'albergo diffuso al loro interno;
- che non venga realizzata una nuova struttura, nell'area indicata nella scheda della AT con la lettera L, ma siano consentiti interventi di manutenzione e, ove possibile, interventi di riqualificazione e valorizzazione dell'area ad uso pubblico.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di non accogliere l'osservazione per le seguenti motivazioni.
In primo luogo in quanto le proposte avanzate dall'osservante confliggono con gli obiettivi dell'amministrazione di incrementare l'offerta ricettiva di qualità in ambito urbano puntando sulla riconversione di complessi edilizi di particolare pregio e sulla valorizzazione e riqualificazione di aree collocate in ambiti di particolare attrattività turistica. Da tali assunti discendono quindi le scelte operate dal RU per l'AT 29 e 30, collocate in prossimità del Golfo di Salivoli e del promontorio del Falcone, "porta di acceso" alla costa alta che si sviluppa fino al promontorio di Populonia e al parco archeologico di Baratti.

Nello specifico, per quanto riguarda l'AT 29 si conferma pertanto la previsione relativa alla nuova struttura ricettiva, che non preclude comunque la pubblica fruizione delle aree del "vallone" di Salivoli che il RU conferma infatti per funzioni di verde attrezzato e di connessione ecologica. Per quanto riguarda la permanenza delle sede della Lega Navale si rinvia tuttavia all'osservazione n. 296 ed alla relativa controdeduzione.
Per quanto riguarda invece l'AT 30 si fa presente che gli interventi puntuali previsti nella scheda normativa del RU per i diversi fabbricati esistenti (compresi quindi gli interventi di sopraelevazione in sagoma e di completamento edilizio) sono stati attentamente valutati in rapporto all'edificato esistente del *waterfront* di Salivoli e che le scelte operate dal RU sono appunto volte alla ricomposizione della cortina edilizia che prospetta sulla spiaggia, attualmente connotata da disomogeneità e da scarsa qualità (salvo alcuni interventi recenti). Peraltro le modeste addizioni volumetriche previste possono costituire incentivo alla realizzazione dell'intervento di riconversione funzionale dell'edificato esistente verso la funzione ricettiva. Non si ritiene infine praticabile, nella fase attuale di contenimento della spesa pubblica, l'ipotesi prospettata dall'osservante di recuperare per funzioni pubbliche le aree di proprietà privata inedificate, contraddistinte con la lettera L. nella scheda normativa del RU, che ne presupporrebbero l'esproprio.

N. **263**

n. prot. **22046** del **24.09.2012**

Richiedente**: Partito della Rifondazione comunista**

Codice osservazione: **13**

Firmatario: **Il capogruppo consiliare Checcoli Torrino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 8

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante ritiene che gli immobili e le aree ricomprese nell'AT 8, di elevato interesse storico, dovrebbero essere utilizzati per ampliare le attività già presenti nel castello, in modo da garantirne una più sicura e certa conservazione ed ampliare l'interesse turistico verso la zona; ciò determinerebbe riflessi positivi anche sulle attività commerciali presenti in città.
L'osservante ritiene infatti che non vi sia in città la necessità di individuare ulteriori spazi ricettivi, vista la lamentata crisi delle attività esistenti e considerata la riduzione operata dal Regolamento Urbanistico in termini di numero di posti letto in strutture alberghiere esistenti (quali la totale riconversione a fini residenziali dell'Hotel Collodi e la riduzione a n.50 posti letto della capacità ricettiva dell'Hotel Centrale).

Proposta di controdeduzione:
Si propone di respingere l'osservazione confermando le scelta operata dal RU in ordine alla qualificazione e diversificazione dell'offerta ricettiva in ambito urbano, puntando su localizzazioni di particolare pregio, valore identitario ed attrattività turistica (tra le quali appunto vi sono gli immobili inutilizzati facenti parte del del complesso del Castello). Si rileva inoltre che il recupero per finalità pubbliche di tali immobili presuppone una capacità di investimento da parte del Comune, sia per gli interventi iniziali di recupero che per la successiva fase di gestione, non ipotizzabile in questa fase di progressiva riduzione della spesa pubblica.

N. **264**

n. prot. **22047** del **24.09.2012**
Richiedente**: Partito della Rifondazione comunista**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Il capogruppo consiliare Checcoli Torrino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 27

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante ritiene che sull'edificio, attualmente occupato dall'Istituto tecnico Commerciale Einaudi, non si debba intervenire con sopraelevazioni né con incrementi volumetrici, in quanto ciò "comporterebbe una modifica sostanziale del profilo della collina" su cui insiste l'edificio, peraltro molto visibile dal mare.
Inoltre il "verde pubblico" che circonda il fabbricato non dovrà essere destinato a sua pertinenza ma dovrà essere aperto alla fruizione pubblica.
L'osservante evidenzia inoltre che nella scheda della AT del RU dovranno essere meglio specificate le "finalità ammesse" in modo da regolamentare l'intervento da parte dei privati; intervento che comunque dovrebbe essere sottoposto ad un percorso di approfondimento e partecipazione cittadina.
In merito alla destinazione d'uso ammessa, dal momento che la scheda AT consente funzioni sia di tipo residenziale che turistico-ricettivo, l'osservante ritiene che:
<u>nel caso di funzione turistico-ricettiva:</u>

- l'opportunità di realizzare nuove strutture turistico-ricettive nel quartiere di Salivoli potrà essere valutata solamente dopo l'entrata in esercizio del nuovo complesso RTA – IU8 del previgente PRG - in corso di realizzazione, e pertanto dopo una attenta valutazione della reale ricaduta che tale struttura potrà avere sulle spiagge del quartiere.
- dovrà essere prevista una struttura di tipo alberghiero, e solamente in tal caso attrezzato con aree a verde condominiale, piscine e campi da tennis
- l'albergo dovrà essere dotato di una sala congressi adeguata ad ospitare eventi di prestigio tali da creare sinergie positive per l'economia della città

<u>nel caso di funzione residenziale:</u>

- la struttura non dovrà trasformarsi in un condominio di seconde case; pertanto dovranno essere ammessi solamente appartamenti di medie e grandi dimensioni, con assenza degli accessori previsti per la struttura ad albergo, sopra menzionati.

Proposta di controdeduzione:
In ordine ai rilievi e alle proposte di rettifica avanzate dall'osservante relativamente all'AT 27 (ITC Einaudi), si fa presente quanto segue:

- la possibilità di sopraelevazione ed incremento volumetrico è circoscritta, secondo le disposizioni contenute nella scheda normativa del RU, al solo corpo di fabbrica identificato

con la lettera “B”del complesso edilizio esistente, collocato in posizione arretrata e di altezza inferiore ai restanti corpi edilizi; più in generale tutte le disposizioni progettuali contenute nella scheda normativa sono volte a non alterare la percezione consolidata del complesso edilizio esistente dal mare;

- nella prospettiva prefigurata dal RU della riconversione funzionale del complesso edilizio esistente (attualmente sede di istituto scolastico superiore), sia per funzioni residenziali che turistico-ricettive, non si ritiene vi siano le condizioni, né una significativa utilità, per destinare alla fruizione pubblica le aree esterne al complesso che sono peraltro di modesta estensione e di difficile accessibilità;
- la funzione ricettiva, secondo le disposizioni contenute nella scheda normativa del RU, è già ora circoscritta alla sola tipologia dell’albergo ed ai relativi servizi; si ritiene comunque opportuno confermare l’ammissibilità della funzione ricettiva, in alternativa o ad integrazione della funzione residenziale, considerata la collocazione di particolare pregio panoramico della struttura e l’obiettivo di incrementare l’offerta ricettiva di qualità in ambito urbano;
- per quanto riguarda il taglio degli alloggi si ritiene di confermare la dimensione media di 80 mq. prevista dal RU, in analogia agli standard abitativi adottati per la gran parte delle AT;
- l’attivazione di un percorso partecipato e di confronto dalla cittadinanza è già contemplato dal RU nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione (integrale o parziale del complesso esistente) del complesso esistente, ovvero di rilevante trasformazione dell’assetto consolidato.
- Per le ragioni sopra esposte si ritiene pertanto di confermare le scelte operate dal RU adottato per l’AT 27 respingendo quindi l’osservazione.

N. **265**

n. prot. **22048** del **24.09.2012**
Richiedente**: Partito della Rifondazione comunista**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Il capogruppo consiliare Checcoli Torrino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico e a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 15

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, a fronte delle molte aree destinate a "spazi di sosta pubblici" individuate dal Regolamento Urbanistico adottato (nella osservazione ne viene fatto un elenco dettagliato), ritiene che non sia opportuno prevedere in prossimità di piazza Gramsci, cuore del centro cittadino oggetto di recente riqualificazione, la riconversione funzionale dell'immobile ubicato in Via Gori, nel quale è collocato attualmente il grande magazzino coop., ad autosilos multipiano.
L'osservante suggerisce che il fabbricato potrebbe essere utilizzato per costituire un "centro di aggregazione", in cui poter realizzare attività quali:
la biblioteca comunale, una libreria, una sala multimediale, una sala di lettura e di ritrovo con annesso caffè letterario, una sala per mostre temporanee sala per convegni ed eventi
Rileva infine come un certo numero di posti auto pubblici potrebbero essere ricavati nell'attuale piano interrato della struttura esistente.

Proposta di controdeduzione:
Si premette che il tema della riconversione funzionale dell'immobile di Via Gori, attuale sede del supermercato coop, è stato oggetto anche dell'osservazione "d'ufficio" n. 179 (si veda punto D dell'osservazione stessa) con cui si segnalava l'opportunità di riconsiderare le destinazioni e gli interventi ammissibili sull'immobile a seguito degli esiti del *workshop* di progettazione urbana sostenibile effettuato nel mese di settembre 2012, nonché dell'osservazione n. 196 presentata da Unicoop Tirreno (proprietaria dell'immobile) che ne propone il riutilizzo per varie finalità.
In relazione alle suddette osservazioni, alle quali si rinvia, e tenuto conto anche di quanto proposto e segnalato dall'osservante si è quindi ritenuto opportuno riconsiderare le destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile di Via Gori, prevedendo un *mix* di funzioni *(attività di servizio, ristorazione, ricreative e culturali, ostello/foresteria, residenze temporanee, commercio di vicinato e relativi parcheggi)* che si ritengono compatibili con l'immobile e con la sua specifica collocazione nel tessuto urbano, così da mantenere comunque un "presidio" di attività aperte al pubblico.
Non si ritiene invece vi siano le condizioni per destinare l'immobile in questione a funzioni pubbliche (quali la biblioteca comunale, per la quale peraltro è come noto già prevista la collocazione nell'ambito del cd *polo culturale* in corso di realizzazione presso l'ex IPSIA) che ne presupporrebbero l'acquisizione al patrimonio pubblico.
L'osservazione deve ritenersi quindi parzialmente accolta.

N. **266**

n. prot. **22049** del **24.09.2012**
Richiedente**: Partito della Rifondazione comunista**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Il capogruppo consiliare Checcoli Torrino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 4

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante evidenzia come la nostra città sia sprovvista di una palestra in cui poter svolgere l'attività di ginnastica artistica, quale sport che richiede l'installazione di attrezzi anche pesanti e di notevoli dimensioni nonché di strutture legate alla sicurezza delle atlete/i, come buche paracadute, difficilmente rimovibili quotidianamente.
Richiede pertanto che nel polo sportivo previsto all'interno della AT4 – loc. Tolla – possa essere prevista una palestra ove poter svolgere appunto questa disciplina sportiva.

Proposta di controdeduzione:
Si ritiene che l'osservazione, pur condivisibile nei contenuti, non comporti modifica alla disciplina ed alle previsioni del RU adottato in quanto l'eventuale realizzazione di una palestra interamente deputata allo svolgimento della ginnastica artistica e ritmica, è già ammessa negli attuali "poli sportivi" individuati (AT 4 Area sportiva loc. Tolla e AT 31 Area sportiva loc. Ghiaccioni) nei quali appunto non sono in alcun modo prescrittive le tipologie di impianti sportivi rappresentati negli elaborati grafici allegati alle relative schede normative.

N. **267**

n. prot. **22050** del **24.09.2012**
Richiedente**: Partito della Rifondazione comunista**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Il capogruppo consiliare Checcoli Torrino Torrino**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico e a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 16

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, presa visione delle previsioni del RU relative alle aree del nodo ferroviario (AT 16) ritiene che sia necessario conservare la stazione ferroviaria nella attuale collocazione, ovvero il più vicino possibile al centro cittadino anche in previsione dello spostamento degli uffici comunali nella medesima zona; ritiene infatti che collocare la stazione nei pressi di via Flemalle, in sostituzione sia della stazione centrale che di quella portuale, sarebbe poco utile e capace di rendere difficoltoso il suo utilizzo da parte sia dei piombinesi che degli utenti del porto.
Propone quindi come soluzione più razionale e idonea a rilanciare l'uso della stazione centrale, quella di lasciarla nella sua collocazione attuale, sopprimendo la stazione portuale e con essa il tratto dei binari che uniscono loc. Chiassatello-porto. In seguito a tale operazione dovrebbe essere riqualificata la stazione di Portovecchio, facendola diventare la nuova stazione a servizio dei collegamenti portuali, sviluppando in tal modo il traffico Piombino-Campiglia M.ma su un unico tratto di binari senza scambio di banco, creando così le condizioni per l'intensificazione della frequenza dei treni sulla tratta in discussione.
L'osservante propone infine che a completamento di tale soluzione, sia previsto un servizio bus-navetta che conduca i passeggeri dalla stazione di Portovecchio al porto.
Spazi verdi e per parcheggi potrebbero essere recuperati, in ambito urbano, attraverso l'arretramento dei binari posti tra via Roma e via Carducci; in alternativa alla creazione di nuovi spazi a parcheggio, l'osservante propone di collocare il capolinea degli autobus nei pressi della attuale stazione, al fine di creare le necessarie sinergie tra treno e bus.
Nella osservazione viene infine segnalata l'opportunità di raddoppiare il binario di collegamento Piombino-Fiorentina, programmando anche l'escavazione di una seconda galleria sotto il Capezzuolo, che offrirebbe la possibilità anche di progettare una metropolitana di terra tra Piombino e Campiglia, quale soluzione ai problemi della logistica e della viabilità della Val di Cornia.

Proposta di controdeduzione:
Si premette che la scelta definitiva in ordine alla rilocalizzazione della stazione ferroviaria dovrà scaturire, come peraltro esplicitato nella relazione illustrativa del RU, a conclusione delle verifiche di fattibilità tecnica-gestionale e finanziaria, tuttora in corso, da effettuarsi congiuntamente con RFI, Regione Toscana e AP.
Si evidenzia inoltre che a seguito dell'osservazione formulata dalla Regione Toscana in merito al tema in oggetto (n. 307) , che ha evidenziato la necessità del ricorso all'accordo di pianificazione di

cui all'art. 21 della L.R. 1/2005 per attuare le previsioni dell'AT 16 e la rilocalizzazione della stazione ferroviaria, la disposizione normativa del RU relativa alle modalità di attuazione dell'AT 16 è stata ulteriormente integrata, subordinando appunto l'efficacia di dette previsioni alla definizione di apposito accordo di pianificazione. Sul punto si rinvia alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 307.
Ciò premesso si confermano comunque gli obiettivi delineati dal RU in ordine al miglioramento del servizio ferroviario nella tratta Piombino-Campiglia M.ma ed al contestuale riassetto funzionale degli spazi urbani attualmente occupati dal terminale ferroviario urbano; ciò al fine di incrementare le dotazioni di spazi pubblici, in connessione con la vicina Piazza Gramsci e con il nuovo polo commerciale previsto dal RU (AT 15), di incrementare la capacità di sosta a servizio del centro urbano nonché di collegare Viale R. Margherita con il tessuto urbano posto a nord della linea ferroviaria.
Non si condivide pertanto la proposta di mantenimento della stazione ferroviaria urbana nell'attuale collocazione che non renderebbe possibile gli interventi di riassetto viabilistico e di estensione degli spazi pubblici sopra delineati, se non in misura del tutto marginale.
Quanto alla scarsa funzionalità, asserita dall'osservante, di una stazione ferroviaria ubicata in posizione intermedia tra città e porto si rileva che se questa venisse integrata con un servizio adeguato di bus-navetta e compensata da un incremento dei collegamenti ferroviari in direzione di Campiglia M.ma, e quindi con la direttrice tirrenica, si determinerebbe invece un complessivo miglioramento della funzionalità e della qualità del trasporto pubblico. Ciò anche in considerazione del fatto che la gran parte dell'utenza urbana è già obbligata, nelle condizioni attuali, a raggiungere la stazione di Piombino con altro mezzo di trasporto (pubblico o privato).
Si ritiene pertanto, in attesa degli ulteriori sviluppi e delle conclusioni delle verifiche di fattibilità in corso con RFI e Regione Toscana, di confermare le previsioni del RU adottato relative all'AT 16.

N. **292**

n. prot. **22075** del **21.09.2012**
Richiedente: **Giorgi Alfo, amministratore unico della Stilcasa srl**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Giorgi Alfo**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 5 – Riotorto e Costa Est;
Sistema del territorio aperto – Subsistema delle Colline di Riotorto e Montoni

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 39

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante richiede per l'AT 39 relativa al "Borgo degli Ulivi":

- un numero di posti letto complessivo pari a 370, aggiungendo 200 posti letto (in luogo dei 100 previsti dal RU) ai 170 esistenti, al fine di poter ospitare congressi di media dimensione;
- aumentare il numero degli alloggi fino a 52 (in luogo dei 26 previsti dal RU), di cui 3 da riservare ad affitto a canone concordato, per rendere sostenibile l'intervento, per una SLP max pari a 4.200 mq (in luogo dei 2.100 mq. Previsti dal RU);
- che l'altezza massima delle unità residenziali possa essere di 2/3 piani fuori terra.

L'osservante allega uno schema grafico esemplificativo delle proposte avanzate da cui si evince che il potenziamento dell'insediamento residenziale andrebbe ad interessare le aree che si estendono a sud del Fosso Valnera per le quali il RU prevede la destinazione a parco agricolo pubblico.

Proposta di controdeduzione:
Si propone di accogliere l'osservazione relativamente alla richiesta di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva in quanto in linea con gli obiettivi strategici del P.S. d'Area e del RU volti a potenziare, qualificare e destagionalizzare l'offerta ricettiva assegnando in particolare a Riotorto la funzione di centro a servizio al settore costiero orientale e al parco di Montioni. L'incremento dei posti letto richiesto, ancorché rilevante, risulta inoltre compatibile con l'area insediativa già individuata dal RU nonché con il dimensionamento assegnato dal PS per la funzione ricettiva.
Non si ritiene invece accoglibile la richiesta di potenziamento dell'insediamento residenziale in quanto non compatibile con l'assetto insediativo già individuato dal RU, che si intende confermare non ritenendo opportuno intaccare con l'edificato ed ulteriori urbanizzazioni le aree agricole che si estendono a sud del corso d'acqua Valnera, per le quali si intende invece preservare il carattere di naturalità. Per quanto riguarda infine le altezze massime ammissibili per i fabbricati residenziali si evidenzia che la scheda normativa del RU relativa all'AT 39 già contempla un'altezza massima di 3 piani fuori terra.
Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 39, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

BORGO DEGLI OLIVI — AT 39

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Riotorto	
UTOE:	5	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 49.500
	Superficie Coperta esistente	mq _____
	Volume esistente	mc _____

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata all'ingresso della frazione di Riotorto in aderenza alla struttura turistico ricettiva esistente denominata Borgo degli Olivi e comprende le aree a verde lungo il fosso Valnera, in parte di proprietà comunale. Il complesso esistente contiguo all'AT, di recente edificazione, caratterizza per l'unitarietà del linguaggio e per la cura degli spazi aperti l'ingresso alla frazione di Riotorto.
OBIETTIVI e FINALITA'	- rafforzare la capacità ricettiva della frazione di Riotorto, a servizio della costa orientale, potenziando la struttura alberghiera esistente; - promuovere la diversificazione e destagionalizzazione dell'offerta turistica verso il segmento del turismo congressuale; - limitare il consumo di suolo agricolo esterno al sistema insediativo mediante un intervento di completamento che ottimizzi l'utilizzo degli spazi e dei servizi della struttura ricettiva esistente; - accrescere l'offerta abitativa per la frazione di Riotorto attraverso un intervento di completamento a saldatura del tessuto urbano esistente lungo Via Bensi.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - la realizzazione di un albergo, comprensivo di un centro congressuale, ad integrazione della struttura ricettiva esistente, nelle aree comprese tra quest'ultima ed il fosso Valnera di proprietà pubblica cedute al Comune a seguito della realizzazione del complesso denominato Borgo degli Olivi (ex IU 53 del previgente PRG); -la traslazione ed il potenziamento delle aree a verde nella aree a sud del fosso Valnera con funzione di filtro tra il paesaggio agricolo ed il nucleo edificato e di connessione ecologica lungo il corso d'acqua esistente; -la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico per i fruitori del nuovo complesso alberghiero/congressuale e del parco urbano; - la realizzazione di un intervento residenziale a completamento del nucleo abitativo esistente lungo Via Bensi, all'estremità orientale dell'AT. L'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato **non** è prescrittivo. ~~limitatamente al~~ **Il nucleo residenziale dovrà comunque essere collocato al margine est dell'area insediativa entro il limite individuato dal percorso pedonale alberato di nuova previsione.** Sono ~~altresì~~ **comunque** prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la

	tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - N° alloggi max : 26 - SLP max residenziale: 2.100 mq - N° posti letto max: ~~100~~ **200** - SLP max albergo/servizi congressuali: ~~3500~~ **7000** mq
	Parametri urbanistici ed edilizi: - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: -edifici residenziali: 3 piani fuori terra -edifici a destinazione ricettiva/ servizi congressuali: 7mt. - tipologia edilizia ammessa per gli edifici residenziali: palazzine
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale - albergo e relativi servizi (comprensivi dei servizi congressuali)
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** il nuovo complesso turistico ricettivo e residenziale dovrà uniformarsi ai caratteri architettonici e compositivi del complesso esistente; i nuovi edifici residenziali dovranno riproporre la tipologia dei fabbricati esistenti di recente realizzazione (Borgo degli Olivi); **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** le aree a verde pubblico di nuova previsione dovranno essere connotate come parco agricolo, trasferendovi le piante di olivo presenti nell'area insediativa ed arricchendole di nuove alberature, nonché attrezzate con percorsi pedonali ed aree di sosta; **requisiti funzionali:** il complesso alberghiero e congressuale di nuova previsione potrà condividere i servizi e gli spazi di uso comune con la struttura ricettiva esistente; il nuovo parco dovrà essere accessibile, oltreché da Via della Bonifica, da Via Bensi e dal complesso ricettivo/residenziale esistente tramite collegamenti pedonali; si dovranno ricavare nel parco percorsi *fitness* e aree di sosta attrezzata; i parcheggi pertinenziali dell'intero complesso dovranno trovare ubicazione, preferibilmente a livello interrato.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione e sistemazione del nuovo parco urbano per complessivi mq. 23.500 e cessione delle relative aree di proprietà privata; - realizzazione e cessione di nuovi parcheggi pubblici per complessivi 2.900 mq. di cui 800 mq. da ricavare a servizio del nucleo residenziale previsto lungo Via Bensi e/o nelle aree contigue; - realizzazione di percorsi di collegamento ciclo-pedonale tra il parco di nuova previsione, Via Bensi ed il complesso turistico e residenziale esistente; - adeguamento di Via della Bonifica fino all'ingresso delle nuove aree a parcheggio pubblico, mediante l'allargamento della sezione stradale fino a mt. 10 e la messa a dimora di alberature lungo strada; - n. 3 alloggi da **cedere/**riservare all'affitto a canone concordato (taglio medio 80 mq slp); - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI	L'area di trasformazione non è interessata da invarianti strutturali, è invece interessata dai seguenti vincoli:

SOVRAORDINATI	- vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, lettera c) comma 1, del D. Lgs. 42/2004 - fascia di rispetto corsi d'acqua di cui al R.D. 1775/1933 (fosso Valnera). Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Quanto previsto nella sezione delle disposizioni generali e normative è volto a favorire la migliore integrazione dell'intervento con il contesto paesaggistico rurale, prevedendo il parco agricolo quale elemento di filtro tra l'edificato ed il territorio aperto. A tal fine il progetto dovrà curare particolarmente la sistemazione dell'area a parco richiamando le componenti del paesaggio rurale sia per le essenze ed i materiali impiegati, sia per il richiamo alle orditure caratterizzanti il contesto agricolo. A tal fine il piano attuativo dovrà essere corredato di specifico progetto di inserimento paesaggistico a cura di architetto paesaggista.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	**Modalità di attuazione:** Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato previa alienazione al soggetto attuatore, o altra modalità di assegnazione, delle aree di proprietà comunale comprese nell'AT. **Condizioni alla trasformazione:** In relazione all'entità ed alla collocazione dell'intervento, il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - capacità di integrazione con il paesaggio rurale
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e nella Classe G.2a (pericolosità media). Nell'ambito degli studi idraulici condotti a supporto del presente Regolamento Urbanistico è emersa la vulnerabilità di alcune zone per eventi con tempo di ritorno ventennale (Tr20), trentennale (Tr30) e duecentennale (Tr200) che hanno permesso di assegnare la classe di Pericolosità idraulica I.4 (pericolosità molto elevata) e I.3 (pericolosità elevata), oltre ad aree adiacenti inserite nella Classe I.3m (pericolosità elevata) secondo criteri morfologici. Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli); sotto l'aspetto della tutela della risorsa idrica, le trasformazioni sono ricondotte alla Classe F.3t (fattibilità condizionata). Relativamente agli aspetti idraulici gli interventi sono ricondotti alla Classe F.3i (fattibilità condizionata) ed alla Classe F.4i (fattibilità limitata), per cui gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema idraulico locale definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: tali dati dovranno essere implementati con nuovi dati idraulici di dettaglio che portino alla progettazione (ed alla successiva realizzazione) di un bacino di laminazione delle piene da realizzarsi nell'area a verde inserita nella porzione meridionale della stessa AT (sinistra idrografica) oltre alla definizione delle nuove quote arginali in grado di garantire la sicurezza idraulica degli insediamenti esistenti e in progetto, definiti per tempi di ritorno due centennali. ~~Tali~~ **Gli** interventi **per la messa in sicurezza idraulica** dovranno **essere basati su studi ideologico-idraulici eseguiti a livello di bacino e** rispettare le indicazioni del PAI del Bacino Toscana Costa, sui quali il comitato tecnico di Bacino si esprime con proprio atto circa la completezza degli studi, l'adeguatezza delle soluzioni e la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI. Nelle aree destinate alle nuove edificazioni, quando raggiunta la

	sicurezza idraulica definita dalla normativa vigente, potranno essere realizzati anche volumi interrati, definendo un residuo franco di sicurezza (con soglie di accesso ed aperture rialzate dal piano campagna) non minore di 30 cm.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi pubblici; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

N. **295**

n. prot. **22078** del **24.09.2012**
Richiedente: **Nati Ermellina**

Codice osservazione: **13**
Firmatario: **Nati Ermellina**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 33

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, presa visione della volumetria massima consentita dal RU per l'AT 33, oltre alla volumetria già esistente sul lotto, nonché del numero massimo di alloggi ammissibile indicato nella scheda normativa, rileva che dalla realizzazione dell'intervento scaturirebbero alloggi di notevoli dimensioni, pari a circa 250 mq ciascuno.
A fronte anche delle notevoli difficoltà del momento del mercato immobiliare, l'osservante chiede pertanto di aumentare il numero massimo di alloggi realizzabili, da 3 a 10, con un taglio minimo di 78 mq ciascuno.

Proposta di controdeduzione:
Pur confermando la natura e la tipologia dell'intervento previsto dal RU che, in relazione all'ubicazione in area a verde di pregio è orientato ad una edilizia di elevata qualità con tipologia a villa/villino, si ritiene di poter incrementare il numero degli alloggi da 3 a 6 in modo tale da poter realizzare villini bifamiliari con taglio medio comunque superiore ai 100 mq.
Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 33, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

VIA GORGONA	AT 33

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino		
UBICAZIONE:	Via Gorgona		
UTOE:	6		
PROPRIETA':	privata		
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq	4.500
	Superficie Coperta esistente	mq	140
	Volume esistente	mc	217

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'intervento si estende alle aree ad ovest della Via del Casone fino a Largo Capraia per complessivi mq. 4.500 circa. L'area è caratterizzata dalla presenza di una villa con una vasta area di pertinenza che si presta ad un intervento di completamento.
OBIETTIVI e FINALITA'	attuazione di un completamento edilizio di qualità con villini isolati incremento delle dotazioni di parcheggio a servizio dell'ambito urbano
DISPOSIZIONI GENERALI	E' prevista la realizzazione di due villini isolati, l'ampliamento del villino esistente e la contestuale demolizione dei manufatti precari presenti nell'area. In alternativa è ammessa la realizzazione di un'unica villa isolata. E' altresì previsto l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in L.go Capraia da sistemare con adeguate piantumazioni. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema grafico allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: - Volume massimo (in incremento) : 1.900 mc. - n. alloggi max: ~~3~~ **6** (comprensivi dell'unità abitativa esistente oggetto di ampliamento) - SLP max (in incremento): pari a 630 mq.
	Parametri urbanistici ed edilizi: - Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra - tipologia edilizia ammessa: villini isolati
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - residenziale
DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - il progetto dovrà presentare una soluzione che ben si armonizzi con il contesto paesaggistico perseguendo ove possibile il mantenimento delle alberature di pregio esistenti e prevedendo la messa a dimora di nuove essenze; **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:**

	- l'area del parcheggio pubblico dovrà essere opportunamente alberata; **requisiti funzionali:** - l'accesso al nuovo insediamento è previsto esclusivamente dall'area a parcheggio pubblico in prossimità di largo Capraia.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- realizzazione di parcheggi pubblici in continuità con il parcheggio esistente in L.go Capraia per mq 770. Al fine della determinazione degli standard (parcheggi pubblici/verde) l'intervento è considerato di espansione.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Nel nuovo intervento edificatorio si dovrà curare particolarmente l'inserimento nel contesto di pregio ambientale perseguendo ove possibile il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti e prevedendo la messa a dimora di nuove essenze autoctone.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante permesso di costruire convenzionato. **Condizioni alla trasformazione:** L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa). Essendo all'interno di una piccola valle collinare, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.2 (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.2i (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del titolo abilitativo edilizio relativo all'intera AT o di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area; - manutenzione straordinaria per i manufatti ed i fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal permesso a costruire, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 86 delle norme del RU per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9 vedi art. 60 norme del RU. - aree e corti private: vedi art. 34 delle norme del RU.

N. **296**

n. prot. **22079** del **24.09.2012**
Richiedente: **Bastianini Romano, rappresentante dell'Ente Lega Navale**

Codice osservazione: **13** Firmatario: **Bastianini Romano**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 29

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante fa presente che il fabbricato oggetto dell'AT 29 e l'area annessa, risultano di proprietà della Lega Navale Italiana, e sono attualmente destinate ad attività di tipo sociale e ricreativo, legate cioè allo sviluppo e alla promozione degli sport nautici nonché alla diffusione della conoscenza del mare.
L'osservante richiede pertanto di annullare la previsione introdotta con il RU, mantenendo su tali immobili le attività e le funzioni esistenti, compreso il parcheggio temporaneo delle canoe e dei mezzi nautici di proprietà dei soci della Lega Navale durante il periodo in cui questi non vengono utilizzati.

Proposta di controdeduzione:
Si fa presente in via preliminare che l'attuazione dell'intervento, di iniziativa privata sebbene coinvolga aree di proprietà pubblica, presuppone l'adesione dei soggetti aventi titolo e che nelle more dell'attuazione di dette previsioni sono comunque fatti salvi gli usi in atto. Ciò premesso si sottolinea tuttavia che nell'ambito della pianificazione comunale (si veda la "variante anticipatrice" del 2009 relativa ai temi della "*portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse*", poi trasfusa nella disciplina del RU) le funzioni nautiche-diportistiche ed i servizi e le attività connesse (compreso pertanto il segmento della cd "nautica sociale" e degli sport velici) trovano ampia ed articolata espressione nelle previsioni del *complesso integrato della nautica* (sottozona D14.2 di cui all'art.96 delle NTA del RU), collocato in continuità con il porto commerciale-passeggeri, per il quale, come noto, sono in corso le procedure di attuazione.
In tale quadro è stata pertanto operata la previsione del RU relativa alla riqualificazione e riconversione funzionale delle aree terminali del vallone di Salivoli impropriamente utilizzate, in relazione alla storica presenza della Lega Navale, ed in mancanza di altri spazi, per attività veliche e per il deposito ed il rimessaggio di natanti dei soci dell'associazione.
Le richieste avanzate dall'osservante si pongono pertanto in contrasto con gli obiettivi sopra enunciati e con l'impostazione del RU, volta a valorizzare aree di particolare pregio e vocazione turistica, per funzioni turistico-ricettive, e non può quindi essere accolta nei suddetti termini.
Tuttavia, pur confermando le scelte operate dal RU relative allo sviluppo delle attività veliche e sportive nell'ambito del *complesso integrato della nautica* ed alla valorizzazione sotto il profilo turistico delle aree terminali del vallone *di Salivoli,* si propone di mantenere nelle aree dell'AT 29 la

sola sede istituzionale della Lega Navale, ad integrazione del complesso ricettivo di nuova previsione, con l'obiettivo di favorire le condizioni per sviluppare un'offerta ricettiva specializzata nel turismo nautico sportivo. A tal fine si propone altresì di incrementare le volumetrie di nuova previsione di 450 mc, recuperando interamente le volumetrie esistenti.
Si procede conseguentemente alla modifica della scheda normativa relativa all'AT 29, così come riportato nella scheda allegata (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate).

SCHEDA
NORMATIVA

VALLONE SALIVOLI — AT 29

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Salivoli	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica–privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq. 2.175
	Superficie Coperta esistente	mq. 860
	Volume esistente	mc. 3.250

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area si attesta su Via Salivoli in corrispondenza dell'accesso pedonale al "Vallone". Comprende un impianto tecnologico comunale dismesso ed alcuni fabbricati di proprietà privata (la sede della Lega Navale ed una civile abitazione). L'AT comprende parte delle aree critiche identificate dal PS d'Area (AC15 integralmente e AC16 in parte).
OBIETTIVI e FINALITA'	complessiva riqualificazione e riconversione funzionale dell'area, collocata in prossimità della spiaggia e in testata all'area verde del Vallone, al fine di realizzarvi una piccola struttura turistico-ricettiva; delocalizzazione delle funzioni incongrue esistenti (~~sede Lega Navale~~ **attività veliche e deposito natanti**) e demolizione degli impianti pubblici dismessi (stazione sollevamento acque reflue).
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede il riordino complessivo dell'area da attuarsi mediante la demolizione dei manufatti e dei fabbricati esistenti e la ricostruzione di un nuovo fabbricato a destinazione alberghiera. **Ad integrazione della funzione ricettiva è comunque ammesso il mantenimento della sede istituzionale della Lega Navale Italiana.** Il nuovo fabbricato sarà collocato nella parte sommitale dell'area, di maggiore panoramicità, mentre le aree a valle saranno destinate agli spazi di pertinenza della struttura ricettiva (parcheggi di servizio, piscina, spazi per l'accoglienza all'aperto, ecc.). Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento: -volumetria: ~~2.800~~ **3.250** mc. -SLP max: ~~930~~ **1.080** mq. -posti letto: n. 38
	Parametri urbanistici ed edilizi: Altezza massima (Hmax): due livelli fuori terra.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - Albergo (L.R. 42/2000) e relativi servizi - **sede istituzionale/sociale Lega Navale Italiana (con esclusione attività di rimessaggio, deposito natanti)**

DISPOSIZIONI NORMATIVE	**criteri tipo-morfologici e progettuali:** - l'intervento, in relazione alla collocazione dell'area posta all'ingresso del percorso lineare del Vallone, dovrà curare particolarmente l'inserimento paesaggistico privilegiando volumetrie a diversa altezza, che si armonizzino con la naturale morfologia del terreno; - **il nuovo complesso edilizio potrà essere articolato anche in più corpi di fabbrica;** - si dovranno privilegiare soluzioni architettoniche "leggere" e di linguaggio contemporaneo (con prevalenza dei vuoti sui pieni e pareti vetrate schermate da *brise soleil);* - in alternativa alla completa demolizione dei fabbricati esistenti si potrà recuperare l'edificio abitativo esistente, da integrare, fino alla concorrenza della slp max, con nuovi corpi di fabbrica. **qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:** **requisiti funzionali:** - l'accesso carrabile alla struttura ricettiva è previsto dal parcheggio pubblico, al fine di evitare traffico veicolare lungo il percorso del Vallone.
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	Al fine della determinazione degli standards, l'intervento è considerato di saturazione. In relazione alla natura ed alla collocazione dell'intervento, le dotazioni di standards pubblici (verde e parcheggi) saranno oggetto di monetizzazione da parte del soggetto attuatore. In sede di attuazione dell'intervento potranno essere poste a carico del soggetto attuatore eventuali opere a rete, oggi non ancora definibili, la cui necessità dovesse emergere in sede di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'AT è interessata: -dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 D.Lgs. 42/2004, istituito con D.M. 22/9/1957; - vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923; - fasce di rispetto di tutela assoluta dei corsi d'acqua di cui al R.D. 523/1904. Tali aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del presente RU.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Fermo restando il rispetto dei criteri progettuali sopra indicati, l'intervento dovrà curare particolarmente l'arredo vegetazionale , con impiego di essenze mediterranee sul fronte del parcheggio pubblico e lungo il confine con il percorso del Vallone. La piscina a servizio dell'albergo, qualora prevista, dovrà essere realizzata con rivestimenti e materiali che ne assicurino la mitigazione visiva curando in particolare la scelta cromatica degli stessi.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	**Modalità di attuazione:** L'attuazione è assentibile mediante piano attuativo convenzionato di iniziativa privata, previa alienazione delle aree di proprietà comunale. **Condizioni alla trasformazione:** Il piano attuativo sarà assoggettato a valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2 della L.R. 1/2005; in relazione agli obiettivi ed alle criticità specifiche dell'AT si dovranno in particolare valutare gli effetti prodotti dalle trasformazioni previste in ordine ai seguenti fattori: - qualità architettonica e insediativa - inserimento paesaggistico. L'intervento è soggetto alle seguenti condizioni alla trasformazione: -trasferimento ~~sede Lega Navale e~~ **attività veliche e** area deposito natanti in altro ambito specificatamente dedicato alla nautica.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media). Sotto l'aspetto idraulico l'area ricade nella Classe di Pericolosità idraulica I.1 (pericolosità bassa) risulta adiacente al Rio Salivoli,

	oggetto di studi idraulici nel suo tratto più a monte che evidenziavano la sicurezza per eventi con Tr200 del tratto incassato. Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica. Per gli aspetti idraulici, la fattibilità è riconducibile alla Classe F.3i (fattibilità condizionata): le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le eventuali opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno. **Tali studi dovranno essere eseguiti a livello di intero bacino idrografico, oltre ad essere corredati di asseverazione a firma di tecnico abilitato che assicuri, nel caso di intervento antropico di messa in sicurezza idraulica, il non aumento di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle: le eventuali opere per la messa in sicurezza idraulica dovranno essere realizzate preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.**
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

N. **298**

n. prot. **22081** del **24.09.2012**
Richiedente: **Nieddu Cristina, legale rapp.nte soc. FINTRASP**
Codice osservazione: **13** Firmatario: **Nieddu Cristina**

Rif. Piano Strutturale:
UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico e subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:
Interventi di trasformazione – AT 15

Sintesi dell'osservazione:
L'osservante, evidenziato che l'area interessata dalla ricollocazione della grande struttura di vendita COOP sia quasi per intero di proprietà della società FINTRASP, rileva come la scheda adottata relativa alla AT penalizzi la società proprietaria in modo sostanziale, in quanto stabilisce che, in caso di mancata realizzazione dell'intervento entro i 5 anni di validità del RU, sui fabbricati esistenti si potrà intervenire esclusivamente con interventi di manutenzione senza cambio di destinazione d'uso, attribuendo conseguentemente alle aree la sostanziale inedificabilità e vincolando in tal modo FINTRASP alle decisioni unilaterali della COOP, la quale per strategia aziendale potrebbe anche decidere di non dare corso all'intervento.
A fronte di quanto sopra riportato l'osservante chiede:
1. considerata la strategica posizione dell'area in questione, e cioè in prossimità al centro cittadino e lungo le vie di connessione al porto, che la scheda della AT preveda la destinazione d'uso commerciale, fino alle medie strutture di vendita, residenziale e direzionale e che il progetto unitario dell'area ammetta interventi di ristrutturazione urbanistica dell'intero comparto, per poter demolire parte dei fabbricati e riutilizzarne la volumetria per le destinazioni richieste;
2. che la disciplina prevista dal RU in caso di mancata attuazione dell'intervento ammetta la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia, sì da consentire l'accorpamento di volumi esistenti nonché il mutamento della destinazione d'uso per finalità commerciali, direzionali e residenziali, oltreché un aumento volumetrico per interventi di adeguamento igienico-sanitario e per la sicurezza. Propone che in caso di inerzia della COOP sia ammessa la possibilità di realizzare l'intervento ad altra struttura di grande distribuzione
3. la separazione dei due sub interventi, quello cioè relativo alle aree di proprietà COOP da quello disciplinante le aree di proprietà FINTRASP, senza collegare i due ambiti.

A conclusione l'osservante mette in evidenza i profili di criticità sotto l'aspetto giuridico, a suo avviso, della disciplina del RU relativa alla AT 15. Primo fra tutti la penalizzazione del potere edificatorio per la FINTRASP in caso di inerzia della COOP a realizzare l'intervento; il secondo, come la previsione urbanistica contenuta nella scheda condizioni l'intervento ad un accordo tra privati, privilegiandone uno nella trattativa.

Proposta di controdeduzione:
Le contestazioni e le richieste avanzate dall'osservante in merito alla disciplina del RU relativa all'AT 15 sono in buona parte coincidenti con quelle dell'osservazione n. 158 avanzate dalla soc.

LIDL, con la quale la stessa FINTRASP risulta aver stipulato contratto preliminare di vendita per le aree in questione.
Si ripropongono pertanto, nella sostanza, le medesime argomentazioni integrate con ulteriori considerazioni, di seguito riportate:

- la prevista rilocalizzazione nelle aree di Via Flemalle del supermercato Coop, attualmente collocato nell'immobile di Via Gori, risponde a motivazioni ed obiettivi di ordine eminentemente urbanistico: primo fra tutti quello di allontanare la struttura commerciale esistente dal centro urbano in quanto collocata in ambito incongruo, di non facile accesso per il rifornimento delle merci e totalmente sprovvisto di aree a parcheggio per l'utenza;
- con la rilocalizzazione dell'attività esistente ci si pone quindi l'obiettivo di migliorare non solo le modalità di esercizio dell'attività, ma anche la qualità insediativa delle aree urbane centrali; da tale assunto iniziale deriva la scelta localizzativa per la nuova sede del supermercato, colta come occasione di riqualificazione e rigenerazione di un ambito urbano degrado e marginale, se pure contiguo al tessuto urbano otto-novecentesco; il collegamento tra i due sub-ambiti (ovvero quello di Via Gori sede attuale del supermercato coop e quello di Via Flemalle in cui è prevista la rilocalizzazione del supermercato stesso), ancorché attuabili autonomamente come già disciplinato nella scheda normativa del RU, è quindi funzionale al conseguimento di tali obiettivi;
- nell'ambito della pianificazione urbanistica non è peraltro inconsueto fare riferimento a determinate attività o impianti produttivi da rilocalizzare in aree o ambiti predeterminati, nella disponibilità di altri soggetti, laddove appunto ciò risponda ad obiettivi di carattere programmatorio ed urbanistico, con ciò determinando inevitabili condizionamenti al diritto di proprietà e al libero esercizio delle attività imprenditoriali (tra tutte si vedano le previsioni del RU relative all'ambito della grande industria, o la disciplina relativa agli "Ambiti di decollo e atterraggio" di cui all'art. 7 delle NTA del RU);
- in ragione degli obiettivi sopra enunciati nonché di quanto emerso dalle indagini conoscitive di settore condotte a supporto del RU in merito all'offerta commerciale nel territorio comunale (si veda studio condotto da SIMURG Ricerche) che non evidenziano particolari carenze della grande distribuzione commerciale, tenuto conto inoltre delle ulteriori previsioni di sviluppo operate per l'ambito urbano di Città Futura e per l'ambito portuale, non vi è pertanto ragione di prevedere l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita nelle aree interessate dall'AT 15, indipendentemente dall'obiettivo di rilocalizzazione del supermercato coop; ciò in quanto non rientra tra gli obiettivi programmatici dell'amministrazione comunale quello di potenziare ulteriormente l'offerta di grandi strutture di vendita in prossimità del centro urbano, anche in relazione agli effetti che ciò indurrebbe sul tessuto commerciale della città consolidata;
- la decadenza quinquennale delle previsioni del RU, relative alla trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, in caso di mancata attuazione degli interventi soggetti a piano attuativo, è principio ormai consolidato e sancito dall'ordinamento regionale vigente (si vedano commi 5 e 6 art. 55 L.R. 1/2005) e non deriva pertanto da una scelta autonoma del RU di Piombino;
- l'estensione, nel senso proposto dall'osservante, degli interventi ammissibili in caso di mancata attuazione dell'intervento (ovvero in caso di mancata presentazione del piano attuativo) ne pregiudicherebbe di fatto l'attuazione; le opportune valutazioni in merito alla mancata attuazione dell'intervento verranno condotte dal Comune successivamente alla decorrenza del quinquennio di efficacia della previsione urbanistica. Si evidenzia peraltro che la scheda normativa del RU relativa all'AT 15 ammette già, nelle more dell'attuazione dell'intervento, eventuali adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo dei fabbricati produttivi/commerciali esistenti nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Per la ragioni sopra esposte si ritiene di confermare le previsioni del RU relative all'AT 15, respingendo pertanto l'osservazione.