

Comune di Piombino

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:

Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche

e calcoli idraulici:

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:

Prof. Massimo Morisi

febbraio 2014

Comune di Piombino

OSSERVAZIONI

ELENCHI, SINTESI E CONTRODEDUZIONI

VOLUME 2 - da codice 14 a codice vari

	ELENCO OSSERVAZIONI per CODICE AL REGOLAMENTO URBANISTICO			
N.	Richiedente	data	n. prot.	codice
	<i>Codice 1: Definizioni e Regole Generali</i>			
33	Pavoletti Mario	19.09.2012	21431	1
199	Marsella Andrea	24.09.2012	21979	1
	<i>Codice 4: Regole di tutela ambientale</i>			
62	Nannini Enrico	21.09.2012	21670	4
	<i>Codice 5: Regole per i tessuti insediativi</i>			
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
	<i>Codice 6: Regole per ambiti produttivi e per la nautica</i>			
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
	<i>Codice 7: Regole per gli ambiti turistico-ricettivi</i>			
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	Burzi 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	Pistolessi 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	Agropi 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	Burzi 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	Agropi 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	Pistolessi 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	Agropi 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	Burzi 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 14:
Piani Vigenti

N. 37

Codice osservazione: 14

n. prot. 21443 del 19.09.2012

Richiedente: La Sorgente S.r.l.

Firmatario: Simeti Antonino – rapp.nte
legale della soc La Sorgente

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito unitario di intervento via Amendola - D13.1 (aree ed attrezzature per la balneazione)

PV 7: PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione è relativa all' "Ambito di intervento 3 – viale Amendola", disciplinato dal Piano Particolareggiato della costa urbana e del promontorio del Falcone, approvato nel corso del 2006 e ancora vigente, schedato nel Regolamento Urbanistico adottato come PV7.

Al fine di ottimizzare la struttura adibita a servizi alla balneazione, per il tempo libero e lo sport, ancora in corso di realizzazione, l'osservante chiede:

1. l'aumento della dotazione di ricettività turistica, trasformando l'attuale casa per il custode in n. due camere ad integrazione dell'attività di affittacamere esistente, per n. 4 posti letto aggiuntivi ai 12 già previsti dal PP;
2. la possibilità di installare una copertura del tipo "*rimovibile (retrattile su guide)*" sulla piscina esterna, al fine di prolungarne l'utilizzo durante i mesi invernali, da realizzare con struttura in acciaio e copertura in telo di color chiaro e/o trasparente

Proposta di controdeduzione:

Per quanto attiene al punto 1), si ritiene di non accogliere la richiesta avanzata con l'osservazione in quanto, pur essendo coerente con la destinazione d'uso dell'intero ambito unitario di intervento nonché con i contenuti e gli obiettivi degli strumenti urbanistici generali (PS e RU), l'assegnazione dell'ambito di intervento è avvenuta tramite bando pubblico che non contemplava tale, seppur modesto, potenziamento della ricettività.

Per quanto attiene al punto 2) si ritiene di non accogliere l'osservazione per le stesse motivazioni di cui al punto 1); peraltro la realizzazione della copertura della piscina, ancorché di tipo rimovibile e pertanto stagionale, altererebbe la percezione dell'ambito di intervento soprattutto dal mare, oscurando gli edifici di nuova realizzazione che per tipologia bene si integrano con il patrimonio edilizio esistente circostante l'ambito.

N. 51

n. prot. **21461** del **19.09.2012**

Richiedente: **Napoleoni Roberto**

Codice osservazione: **14**

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; PV 16: Intervento Unitario IU 9/c

Sintesi dell'osservazione:

Al fine di dotare le unità abitative ubicate in via de Sanctis di un nuovo vano, l'osservante richiede una categoria di intervento del tipo r2.b che consenta, alla scadenza del piano di lottizzazione, la possibilità di ampliare di circa 100 mc ciascuna unità abitativa facente parte dell'ex IU 9c del previgente PRG

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione; non si ritiene infatti opportuno ampliare gli edifici esistenti derivanti da una progettazione unitaria di recente realizzazione in quanto già rispondenti ai requisiti igienico-sanitari e già dotati di tutti i confort propri di alloggi di recente costruzione, nonché per non alterarne in modo sostanziale il disegno unitario, ammettendo sugli stessi solamente il tamponamento di logge e porticati non comportanti modifiche di sagoma.

N. 59

n. prot. **21609** del **20.09.2012**

Richiedente: **Perlini Anna**

Codice osservazione: **14**

Firmatario: **Perlini Anna**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Parchi pubblici urbani e territoriali – Fg: parco pubblico urbano

PV8: PPE Città Futura

Sintesi dell'osservazione:

Residente nel PEEP in loc. La Capriola, ai confini dell'area a parco, l'osservante richiede che una porzione del parco Fg di proprietà comunale, attualmente in locazione alla stessa osservante, venga ricondotta a Verde Privato al fine di acquisirla e creare un'area di pertinenza alla propria abitazione

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto nella richiesta non si ravvedono motivazioni di pubblico interesse che possano condurre a trasformare un'area da parco pubblico, ancorché di modeste dimensioni, a verde privato.

N. 102

n. prot. 21712 del 21.09.2012

Richiedente: **Arzilli Paolo**

Codice osservazione: 14

Firmatario: **Arzilli Paolo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; PV 15: Intervento Unitario IU 9/b – loc. Montelupinaio

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di tecnico, l'osservante chiede che alla scadenza del Piano di Lottizzazione, ai fabbricati costituenti l'ex Intervento Unitario 9b del previgente PRG, sia attribuita la categoria di intervento r2.b in luogo della ristrutturazione edilizia r1, al fine di poter tamponare logge e porticati e creare piccoli ampliamenti alle unità abitative esistenti.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, trattandosi di tamponamento di logge e porticati esistenti che non alterano in modo sostanziale il disegno unitario né comportano modifiche di sagoma degli edifici.

Pertanto si procede con la modifica della scheda PV 15 come riportato nella scheda allegata.

Intervento Unitario IU9/b – Loc. Monte Lupinaio

PV 15

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

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 18 del 01.03.2006
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 58 del 28.06.2006
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	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. Monte Lupinaio, a monte del prolungamento di via de Sanctis, fino all'innesto con via Lerario, un nuovo insediamento residenziale, per un volume complessivo di 19.800 mc., nonché la sistemazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico a carico del soggetto attuatore, oltre alla cessione di un'area destinata dal vigente PRG a Parco urbano (zona F 4.1).
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo di iniziativa privata
DESCRIZIONE DEL PIANO	Il nuovo complesso ammette differenti tipologie edilizie (palazzine, villini isolati e binati, case a schiera) per una cubatura massima di 19.800 mc. Le disposizioni planivolumetriche e le indicazioni tipologico-architettoniche assumono valore prescrittivo. Il Piano di Lottizzazione prevede alcune modeste rettifiche al perimetro dell'IU9/b individuato dal PRG al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali e al fine di allineare il prolungamento di via de Sanctis con il tratto stradale già realizzato. Le rettifiche al PRG sono tali da poter essere contestualmente approvate con il PdL, ai sensi della normativa vigente. Gli standard pubblici ai sensi del D.I. 1444/68, sono soddisfatti da 12.770 mq destinati a verde pubblico F4.1 e 5.325 mq destinati a parcheggio pubblico G4. A queste superfici va aggiunta la realizzazione della nuova viabilità di accesso alla lottizzazione (prolungamento di via de Sanctis) che concorre alla quantità di aree pubbliche individuate nel PRG per l'intervento unitario.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	Volumetria massima: mc 19.800 a destinazione residenziale corrispondenti a 70 alloggi.
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.	Una volta ultimato il piano o scaduto il termine di validità dello stesso, i fabbricati realizzati faranno parte del tessuto "a progettazione urbanistica unitaria" T9 (art. 60 delle norme del RU) e pertanto ad essi si applica la categoria di intervento "r1 - ristrutturazione edilizia" delle NTA. Ad essi è attribuita la categoria di intervento "r2.b" delle

	NTA del RU al solo fine di tamponare logge e porticati esistenti. Per le parti non realizzate al momento della scadenza del piano, il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni ed il dimensionamento del Piano Attuativo. L'attuazione avverrà tramite intervento diretto. Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona B MODALITA' DI ATTUAZIONE: Denuncia di inizio attività/permesso a costruire
--	---

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito unitario di intervento Piazza Bovio; PV 7: PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione è relativa all' "Ambito di intervento 2 – piazza Bovio", disciplinato dal Piano Particolareggiato della costa urbana e del promontorio del Falcone, approvato nel corso del 2006 e ancora vigente, schedato nel Regolamento Urbanistico adottato come PV7.

L'osservante richiede che gli infissi e gli eventuali sistemi di oscuramento della struttura, in ampliamento al piano terra dell'esistente volume, dedicata a ristorazione e servizi alla balneazione, possano essere realizzati anziché in legno, così come prescritto dalle NTA del PP., in pvc. o in alluminio, con finitura effetto legno di colore bianco.

Ciò in considerazione della estrema vicinanza della struttura al mare che non consentirebbe il mantenimento degli infissi in buone e decorose condizioni, qualora realizzati in legno.

Proposta di controdeduzione:

Considerata l'estrema vicinanza al mare e conseguentemente le forti mareggiate che puntualmente durante l'inverno interessano l'ambito in questione, fino talvolta ad investire l'intero piazzale e il volume esistente, al fine di agevolare la conservazione della struttura nel tempo, si propone di accogliere la richiesta avanzata, ammettendo anche per l'ambito di Piazza Bovio l'uso del pvc e dell'alluminio verniciato di colore bianco, per la realizzazione degli infissi e degli elementi di oscuramento della nuova struttura di ristorazione e stabilimento balneare, da ricavare al PT in ampliamento della struttura esistente.

Ciò anche in considerazione del fatto che le NTA del PP vigente ammettono già negli altri ambiti unitari di intervento, oltre al legno l'uso di questi materiali, sebbene ubicati in luoghi di altrettanto valore paesaggistico (cfr. ambito unitario via Amendola - art. 10 delle NTA del PP vigente).

Accogliendo l'osservazione si propone pertanto che la norma del PP vigente venga modificata come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 9

Ambito d'intervento 2 "Piazza Bovio"

... *Omissis* ...

- i nuovi infissi dovranno essere in legno **o, in alternativa, in pvc o in alluminio** tinteggiati in colore bianco;

- è fatto divieto di realizzare tettoie;

... *Omissis* ...

N. 135

n. prot. 21750 del 21750

Richiedente: **Torzoni Aldo, Tolomei Rosanna**

Codice osservazione: 14

Firmatario: **Torzoni Aldo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema del territorio aperto – Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Fd – Parco Pubblico territoriale del Falcone; PV 7: PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante propone una modifica del perimetro del Parco Naturalistico del Falcone (F1.2 di PRG), richiedendo di scorporare dallo stesso alcune aree di sua proprietà sulle quali insistono alcuni manufatti precari, e contestualmente l'attribuzione di una destinazione turistico ricettiva (affittacamere).

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto non si ritiene opportuno prevedere un intervento turistico-ricettivo che presuppone, come nel caso specifico, la trasformazione ed urbanizzazione delle aree interessate, in un contesto di particolare pregio ambientale, naturalistico e paesaggistico quale quello del Parco del Falcone, .

Preme infatti specificare che il PP della costa urbana, attuativo di scelte più generali operate dal previgente Piano Regolatore Generale, ha a suo tempo individuato esattamente gli ambiti dove collocare nuove strutture turistico-ricettive, tra i quali non vi è il parco naturalistico del Falcone che certamente non presenta le caratteristiche per essere ulteriormente antropizzato.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Fg: parco pubblico urbano; PV 8: PPE Città Futura

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di rappresentante dell'Ente UISP chiede che venga prevista la possibilità di realizzare all'interno del Parco "8 marzo", facente parte del subcomparto A disciplinato dal PP di città futura, alcune strutture da destinare all'intrattenimento temporaneo, agli eventi e alle feste.

Propone che alcune strutture, quali ad esempio servizi igienici, punto di ristoro, area per la preparazione e consumazione dei cibi, possano essere fisse, alla stregua di quanto esistente nello spazio denominato "La pinetina" a Riotorto.

Segnala che sia la realizzazione che la gestione di quanto proposto possa essere affidata a soggetti dell'associazionismo o volontariato locale.

Proposta di controdeduzione:

Come correttamente indicato nell'osservazione, le aree del "Parco 8 Marzo" sono disciplinate dal Piano Particolareggiato (PP) di città futura, che assoggetta l'intero sub-comparto A, nel quale il Parco ricade, alla presentazione di un "progetto unitario" da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale.

In alternativa alla definizione e approvazione del suddetto progetto unitario da parte del soggetto privato aggiudicatario delle aree destinate all'insediamento residenziale del medesimo sub-comparto, il PP ammette in ogni tempo l'approvazione di progetti di opera pubblica ai sensi della normativa vigente, purché riferiti ad interventi aventi autonomia funzionale.

Ciò premesso si fa presente che il PP prevede già per la fruizione del Parco 8 marzo, la realizzazione di aree attrezzate per il tempo libero, il gioco, il fitness, servizi igienici e un chiosco di ristoro, nel rispetto delle previsioni del vigente regolamento comunale del commercio su aree pubbliche.

Pertanto quanto proposto dall'osservante risulta già disciplinato e contemplato dal vigente PP.

Si fa presente infine che gli aspetti attinenti alla gestione delle strutture, non attengono alla disciplina urbanistica.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito Unitario d'intervento Ex-Macelli; PV7: PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante si riferisce al fabbricato di sua proprietà ubicato in loc. Macelli, richiamando le vicende amministrative in materia di procedure di esproprio attivate dal Comune in attuazione del "PP della costa urbana e del promontorio del Falcone", che ricomprende il manufatto oggetto dell'osservazione, nell'Ambito Unitario di intervento denominato "ex-Macelli"

Nella sostanza l'osservante contesta la correttezza dell'operato dell'Amministrazione, e richiede per il fabbricato oggetto dell'osservazione il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali, con attribuzione di categoria di intervento nonché il suo reinserimento nel suddetto ambito unitario di intervento.

Proposta di controdeduzione:

A seguito di una attenta verifica e rilettura degli elaborati grafici, si rileva una errata rappresentazione nella tavola P2.1 di RU adottato dell'ambito unitario di intervento (AUI) denominato ex Macelli, disciplinato e correttamente rappresentato nelle tavole costitutive il Piano Particolareggiato della costa urbana e del promontorio del Falcone, ancora vigente.

Infatti, il fabbricato oggetto dell'osservazione rientra nel perimetro dell'AUI diversamente da come rappresentato per mero errore grafico negli elaborati di RU adottati. Il manufatto oggetto dell'osservazione risulta ad oggi ancora disciplinato dalle norme del PP relative all'AUI ex Macelli per il quale quindi si confermano modalità di intervento e destinazioni d'uso, non ritenendo accoglibili le richieste avanzate dall'osservante, in quanto in contrasto con le scelte operate dal suddetto Piano.

Per quanto attiene al refuso grafico, si procede conseguentemente alla modifica della tavola P2.1 di RU, rettificando il perimetro dell'AUI ex Macelli, e correggendo contestualmente ulteriori refusi grafici emersi in ordine alla suddetta perimetrazione.

Si fa presente infine che, per quanto attiene i rilievi formulati in merito alla correttezza del procedimento espropriativo attivato dalla Amministrazione, l'osservante potrà attivare gli strumenti e le procedure previste dall'ordinamento vigente.

N. 204

n. prot. **21984** del **24.09.2012**
Richiedente: **Marsella Andrea**
Firmatario: **Marsella Andrea**

Codice osservazione: **14**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re esclusivamente residenziale; PV 6: Intervento Unitario IU 23

Sintesi dell'osservazione:

Comproprietario, in qualità di erede, di un immobile ubicato in loc. Tolla, al quale il PRG previgente attribuiva la categoria di intervento “am4, ex e2.1 – ampliamento di 350 mc”, rileva quanto segue:

- 1) la rappresentazione nelle cartografie del RU adottato degli Interventi Unitari 23 e 24 del previgente PRG, peraltro in corso di realizzazione, vanno ad investire particelle di proprietà eredi Marsella, non facenti parte dei due Piani di Lottizzazione vigenti;
- 2) non avendo ancora realizzato l'ampliamento dei 350 mc sull'immobile oggetto dell'osservazione, richiede per questo l'attribuzione della categoria “am1” del RU in luogo della “r2b”.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto attiene il punto 1) dell'osservazione, da precise verifiche cartografiche emerge che porzioni marginali della proprietà eredi Marsella ricade all'interno del perimetro dei due previgenti Interventi Unitari (IU 23 e 24), diversamente da quanto previsto dal previgente PRG e conseguentemente dai Piani di Lottizzazione approvati .

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione ridisegnando opportunamente i perimetri degli interventi residenziali e rettificando conseguentemente gli elaborati del RU adottato, specificando che l'errore risulta dettato, con ogni probabilità, dall'utilizzo di sistemi grafici e basi cartografiche diversi rispetto a quelli utilizzati per la redazione del previgente PRG.

Per quanto attiene il punto 2) dell'osservazione, pur evidenziando che all'immobile in questione, è stata attribuita, in sede di adozione del RU, la categoria di intervento prevalente per quel tipo di tessuto edilizio (T4), si propone di accogliere quanto richiesto attribuendo allo stesso la categoria di intervento “am1” in luogo della “r2b”, confermando l'ampliamento previsto dal previgente strumento urbanistico.

Si propone pertanto la modifica conseguente della tavola P2.2, riportando sulla medesima l'esatto perimetro contenuto nei Piani di Lottizzazione e attribuendo al fabbricato la categoria di intervento “am1”.

N. 239

n. prot. 22022 del 24.09.2012

Richiedente: **Biagioni Federico, Ludovico
Donatella**

Codice osservazione: 14

Firmatario: **Biagioni Federico, Ludovico
Donatella**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; PV 15: Intervento Unitario IU 9/b

Sintesi dell'osservazione:

Al fine di poter utilizzare la superficie dei porticati e dei terrazzi per la realizzazione di nuovi vani abitabili in ampliamento delle unità abitative esistenti, gli osservanti richiedono che alla scadenza del Piano di Lottizzazione, ai fabbricati costituenti l'ex Intervento Unitario 9b del previgente PRG, ubicati in via de Sanctis, sia attribuita la categoria di intervento r2.b, oppure am1 o am2 in luogo della ristrutturazione edilizia r1.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione alla oss n. 102

N. 251

n. prot. 22034 del 24.09.2012

Richiedente: **Linari Aldo**

Codice osservazione: 14

Firmatario: **Linari Aldo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; PV 9: Piano di Recupero Città Antica

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di tecnico, chiede che per l'Ex Liceo Scientifico, disciplinato dal Piano di Recupero Città Antica, siano previste oltre alla funzione residenziale anche quelle turistico-ricettiva e direzionale dato che l'immobile, a suo avviso, potrebbe ospitare anche studi professionali, un piccolo hotel o RTA.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, al fine di agevolare il recupero del fabbricato, segnalando comunque l'inammissibilità della funzione RTA in quanto in contrasto con gli obiettivi e le strategie del PS d'area vigente, che consente solamente attività turistiche limitatamente alla tipologia "albergo", estendendo con l'occasione l'ammissibilità della destinazione direzionale anche al contiguo edificio "ex Liceo Classico"

Pertanto si propone di modificare la scheda PV09 come riportato nella scheda allegata

Piano di recupero – Città Antica

PV 09

UBICAZIONE: Via Cavour - Centro storico - Piombino
 UTOE: 6
 SOGGETTO ATTUATORE: pubblico-privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Recupero

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 109 del 02/10/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 143 del 20/12/2007
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 20/12/2017
FINALITA'	Il Piano di recupero di Città Antica è parte integrante del Programma Integrato d'Intervento approvato nel dicembre 2005 che si prefissa oltre al recupero degli ex <i>Licei</i> , la realizzazione del nuovo Polo Culturale nell'immobile ex <i>IPSIA</i> e la costruzione degli alloggi previsti nel lotto L1 dell'Intervento Unitario 13 del vigente PRG in loc. San Rocco. Con deliberazione del C.C. n. 143 del 20.12.2007 il Comune ha preso atto del venir meno delle condizioni per l'attuazione del Piano di Recupero, limitatamente all'intervento previsto per gli ex <i>Licei</i> .
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero- Programma Integrato di Intervento finanziato dalla Regione Toscana con decreto n. 5878 del 27.12.2006 per complessivi 1.500.000,00 euro di cui 900.000,00 euro per edilizia agevolata (in locazione e in proprietà) e 600.000,00 euro per il Polo Culturale.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'ambito di attuazione del Piano di Recupero comprende il complesso degli ex-licei di Via Cavour, l'antistante Piazza dei Grani, nonché il complesso edilizio dismesso denominato ex <i>IPSIA</i> collocato tra Piazza Manzoni e l'antica cinta muraria. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, negli ex <i>Licei</i> sono ammissibili le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva e commerciale; per il complesso ex <i>Ipsia</i> è prevista la destinazione d'uso ad Attrezzature di Interesse Generale (musei, esposizioni, centri culturali e sociali, sale per spettacoli). Dal punto di vista delle categorie d'intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico per il complesso degli ex <i>Licei</i> e di sostituzione edilizia per i fabbricati di epoca recente esistenti all'interno del complesso ex <i>Ipsia</i> , ammettendo, anche per la realizzazione del Polo Culturale la realizzazione di volumetrie aggiuntive.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	La superficie complessiva relativa all'intervento è di circa 9.300 mq, rispettivamente suddivisa in 5.050 mq relativi all'ambito degli ex <i>Licei</i> e 4.250 mq relativi all'ambito del nuovo Polo Culturale. La cubatura massima ammissibile, comprensiva dei volumi esistenti che ammontano a circa 20.165 mc, è di 27.300 mc, di cui 15.150 mc per l'ambito degli ex <i>Licei</i> e 12.150 mc per il Polo Culturale. I parcheggi ricavati nel sottosuolo non concorrono al computo della volumetria massima ammissibile.
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 conferma le Previsioni del Piano di Recupero relativamente al Polo Culturale, mentre per il complesso degli ex <i>Licei</i>

	stabilisce le seguenti prescrizioni: -per l'ex liceo scientifico, interventi di ristrutturazione edilizia "r3a" con vincolo di mantenimento dell'involucro esterno; in caso di problematiche di ordine strutturale è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione della facciata prospettante su Via Cavour; destinazioni ammesse: residenziale/direzionale/turistico-ricettivo (albergo); -per l'ex liceo classico: interventi di sostituzione edilizia "s"; altezza massima pari a quella dell'edificio posto in angolo con Via della Marina; destinazioni ammesse: residenziale/commerciale/direzionale/turistico-ricettivo (albergo); - realizzazione nel sottosuolo dei parcheggi pertinenziali e per le soste di relazione con possibilità di interessare anche limitate porzioni di terreno di proprietà comunale esterna all'area di sedime dei fabbricati; -P.zza dei Grani: redazione del progetto definitivo ed esecutivo sulla base degli esiti del percorso partecipativo promosso dall'amministrazione comunale. Tali previsioni formeranno l'oggetto di una specifica variante al PdR da attuarsi a cura del soggetto attuatore che verrà individuato dall'amministrazione comunale. Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona A MODALITA' DI ATTUAZIONE: per gli interventi successivi alla scadenza del piano si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche.
--	---

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; PV 7: PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante evidenzia che l'ambito della Parrocchia Immacolata Concezione e San Cerbone, identificata come G2 negli elaborati di RU è caratterizzato da più edifici non uniformi sotto il profilo tipologico, costruttivo e di utilizzo.

Chiede pertanto che solamente al Complesso conventuale e alla sala Padre Giustino Senni venga attribuita la categoria di intervento del restauro "c", mentre per gli altri fabbricati esistenti si rimandi più genericamente alla norma di settore, al fine di consentire interventi di nuova edificazione e di riqualificazione sostanziale dell'ambito.

Evidenzia inoltre come le aree contermini ai fabbricati svolgano una funzione religiosa, di aggregazione giovanile e socio-culturale, richiedendo pertanto la modifica della perimetrazione dello spazio verde V1, consentendo comunque la realizzazione di un percorso pedonale lungomare, senza tuttavia interferire e ridurre gli spazi utilizzati per le attività all'aperto.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione. Da una analisi più attenta del patrimonio edilizio esistente infatti pare opportuno attribuire la categoria del restauro esclusivamente ai due fabbricati principali, di maggior pregio storico ed architettonico, lasciando la possibilità invece di intervenire sugli altri, che necessitano di sostanziali interventi di riqualificazione, facendo riferimento alla normativa di settore vigente per l'ambito G2.

Pertanto si procede con la modifica della Tav.P2.1 e P7.1 di RU

Si propone inoltre di accogliere anche quanto richiesto con l'osservazione, in merito alla riduzione dello spazio verde da assoggettare ad esproprio, così come previsto dal PP vigente della costa urbana e del promontorio del Falcone, lasciando l'ampio spazio verde come pertinenza della Parrocchia per attività socio-culturali e religiose, riconducendolo alla destinazione "G2" e limitando la destinazione V1 ad una fascia lato mare, ove realizzare un percorso pedonale.

Pertanto si procede con la modifica della Tav. P2.1 di RU, della tavola 6P del PP e del relativo Piano Parcellare di esproprio

Prendendo spunto dai contenuti della presente osservazione, ed a seguito di una più attenta verifica degli elaborati grafici che ha fatto emergere alcuni refusi, si procede con l'eliminazione della categoria di intervento attribuita ad alcuni immobili a destinazione urbanistica "G2" (attrezzature e spazi per i culti religiosi), in quanto in contrasto con quanto disciplinato all'art. 91 delle NTA,

lasciando invariata la categoria del restauro “c” solo sui fabbricati di interesse storico-architettonico e pertanto meritevoli di conservazione.

Si procede pertanto con la modifica degli elaborati grafici del RU

Codice 15:

**Rettifiche di perimetrazione e di tracciati
infrastrutturali**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 5 – Riotorto e Costa Est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Parchi pubblici urbani e territoriali; Fe: Parco pubblico territoriale della Sterpaia.

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di amministratore di un complesso edilizio ad uso residenziale (di 24 unità abitative) ubicato in loc. Carlappiano, preso atto che nel Regolamento Urbanistico adottato detto complesso è ricompreso nella perimetrazione del Parco della Sterpaia (zona Fe) e che è individuato come fabbricato di interesse storico-architettonico con apposita perimetrazione, evidenzia che lo stesso è stato realizzato recentemente (tra il 2003 e il 2006) mediante un intervento di sostituzione edilizia di fabbricati agricoli preesistenti in attuazione della previgente disciplina urbanistica. Ciò premesso richiede, al fine di ampliare l'area di pertinenza del complesso includendovi un'area limitrofa già in parte utilizzata per la sosta delle auto, di incorporare dalla zona destinata a parco pubblico territoriale (zona Fe) il complesso edilizio in questione e l'area contigua da asservire a quest'ultimo, riconducendoli alla destinazione agricola già attribuita dal RU alle aree limitrofe (sottozona E2). Richiede inoltre, considerato che i preesistenti fabbricati agricoli sono stati sostituiti con il nuovo complesso edilizio, che per quest'ultimo venga eliminata la classificazione di edificio di interesse storico architettonico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione condividendo le motivazioni addotte dall'osservante. Si conferma infatti che il complesso edilizio in oggetto è stato recentemente realizzato in attuazione del previgente "Piano Particolareggiato del Parco Territoriale della Costa Orientale e della Sterpaia" e che pertanto non sussistono ragioni per il riconoscimento dello stesso come fabbricato di interesse storico (riconoscimento operato dal RU sulla base della presenza nella cartografia risalente al 1940 dei manufatti preesistenti, successivamente demoliti). Inoltre essendo il complesso edilizio posto in area marginale del Parco, peraltro non necessaria ai fini della fruizione pubblica dello stesso, risulta ammissibile, in analogia a quanto già previsto dal RU per il contiguo nucleo abitato di Carlappiano, ricondurre il complesso stesso alla destinazione agricola, sottozona E2. Conseguentemente si procede con la modifica delle tavole P0, P1.c, P3.c del RU adottato.

N. 49

n. prot. 21459 del 19.09.2012

Richiedente: **Cosimi Carla**

Codice osservazione: 15

Firmatario: **Cosimi Carla**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 5 Riotorto e Costa Est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Parchi pubblici urbani e territoriali; Fe: Parco pubblico territoriale della Sterpaia.

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di un'area contigua al complesso edilizio ad uso residenziale (di 24 unità abitative) ubicato in loc. Carlappiano, oggetto dell'osservazione n. 48, ripropone integralmente le richieste avanzate con la suddetta osservazione, facendo presente che l'osservante stessa è disponibile a cedere l'area di sua proprietà al Condominio in questione.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione per le motivazioni riportate nella controdeduzione alla osservazione n. 48 alla quale si rinvia.

N. 96

n. prot. 21706 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & associati**

Codice osservazione: 15

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – strade e piazze pedonali

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che l'immobile posto nel centro storico, presso l'attuale palestra della pugilistica, di modestissima dimensione, attualmente occupato da una unità immobiliare, venga ricondotto integralmente al tessuto residenziale, diversamente da quanto risulta dalle tavole adottate del RU in cui una porzione dello stesso ricade in "strade e piazze pedonali", e che allo stesso fabbricato venga attribuita una categoria di intervento tale da ampliare l'unità residenziale esistente "r2b am1".

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione.

E' infatti da ricondurre ad un mero errore grafico l'aver incluso l'immobile oggetto dell'osservazione nella destinazione urbanistica di "strade e piazze pedonali".

Inoltre si ritiene di poter attribuire al fabbricato in oggetto una categoria di intervento che consenta il miglioramento delle condizioni abitative, con un intervento che se pur minimo, contribuisce alla riqualificazione di una porzione del centro storico.

Pertanto si propone di modificare la tav. P2.1 del PRG, includendo il fabbricato con la relativa area di pertinenza nel tessuto "Rp S4" e attribuendo allo stesso la categoria "r2b"

Codice 16:

Cambio di categoria di intervento

N. 3

n. prot. **18115** del **2.08.2012**

Richiedente: **Petri Paolo**

Firmatario: **Petri Paolo**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp T6 r3a

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato di sua proprietà, ubicato in via Gioberti, venga attribuita la categoria di intervento "am1", al fine di realizzare una nuova unità abitativa.

Trattasi di una palazzina unifamiliare ad un livello fuori terra rialzato, realizzata sul versante collinare, isolata con giardino di pertinenza.

L'osservante evidenzia inoltre che il tessuto edilizio circostante il fabbricato oggetto dell'osservazione è caratterizzato da edifici pluripiano.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto, come correttamente evidenziato dall'osservante, l'edificio risulta di altezza inferiore rispetto all'edificato circostante caratterizzato sostanzialmente da edifici pluripiano, e che la sopraelevazione dello stesso, non risultando visibile dagli ambiti circostanti, non andrebbe a determinare impatto sul paesaggio né una modifica della percezione dello stesso.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria "am1".

N. 8

n. prot. 20033 del 31.08.2012

Richiedente: Nolli Carola Graziella

Codice osservazione: 16

Firmatario: Nolli Carola Graziella

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Cu v/1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che in luogo della categoria di intervento "Cu - nuova costruzione di un villino isolato", attribuita dal RU adottato all'area di sua proprietà, ubicata in via Salivoli, venga attribuita al fabbricato esistente sulla medesima particella catastale una categoria di intervento che ne consenta un ampliamento di circa 170 mq.

Ciò al fine di realizzare una sola grande unità abitativa che possa comunque dare ospitalità a tre distinti nuclei familiari (genitori e due figli).

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata in quanto la soluzione proposta risulta coerente con la tipologia del tessuto insediativo esistente.

Pertanto si propone di attribuire all'edificio esistente la categoria di intervento "am1/170mq/1", e di modificare conseguentemente la Tavola P2.1.

N. 12

n. prot. **20911** del **12.09.2012**
Richiedente: **Ferrari Giacomo**
Firmatario: **Ferrari Giacomo**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp T3 r3a

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'immobile oggetto dell'osservazione, ubicato in via X Settembre, venga attribuita la categoria di intervento "r2b" o "am1" in luogo della "r3a", al fine di poter realizzare un incremento volumetrico di 75 mc per rendere abitabile il sottotetto, attualmente utilizzato come locale di sgombero e legato all'appartamento sottostante. Il sottotetto attualmente presenta una altezza al colmo di 3.60 mt e di circa 2.00 mt perimetralmente, ed è raggiungibile dalla scala esistente di servizio agli appartamenti. L'osservante chiede di poterlo adeguare alle altezze minime previste dal Regolamento Edilizio (2.40 mt intersezione falda/muro perimetrale) con possibilità di apertura di finestre a tetto e/o terrazzi a tasca.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione avanzata in quanto l'intervento di recupero del sottotetto proposto dall'osservante risulta già ammissibile sulla base delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e della LR 5/2010 ("norme per il recupero abitativo dei sottotetti"), recepita dal RU adottato.

N. 14

n. prot. **20994** del **12.09.2012**
Richiedente: **Bartolomei Enrico**
Firmatario: **Bartolomei Enrico**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T5 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'immobile oggetto dell'osservazione, ubicato in angolo tra via Bini e lungomare Marconi, sia attribuita la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1", al fine di poter operare con interventi di ampliamento per la realizzazione di nuovi servizi o nuovi vani abitabili.

Ricorda inoltre che il previgente PRG aveva attribuito al fabbricato in questione la categoria di intervento "d3", che consentiva l'ampliamento di 75 mc

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione.

Si ritiene che l'intervento non alteri sostanzialmente il disegno architettonico del fabbricato, già articolato nella sua composizione.

Si propone pertanto di modificare la Tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b" in luogo dell'r1.

N. 15

n. prot. **21149** del **14.09.2012**

Richiedente: **Dari Silva**

Firmatario: **Dari Silva**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re s4 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante evidenzia la necessità di realizzare una piscina monocorsia interrata, nella corte di pertinenza del fabbricato di sua proprietà, ubicato in viale Matteotti, anche attraverso l'uso di cavedi esistenti che consentirebbero la connessione diretta piscina-abitazione.

A tal fine richiede idonea categoria di intervento, in luogo della "r1" attribuita al fabbricato dal RU adottato, che consenta un incremento volumetrico di circa 300 mc, per la realizzazione di tale struttura.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto la realizzazione di una piscina completamente interrata non altera la percezione del luogo né determina incremento del carico urbanistico.

Si propone pertanto di modificare l'art. 59 delle norme (tessuto S4) introducendo una disposizione normativa specifica, e di modificare la tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento am1/300 mc. (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate)

Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico

... *Omissis* ...

S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato

... *Omissis* ...

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Sono ammesse le medie strutture di vendita alimentari 3.01.01 e non alimentari 3.02.01.

Per i tessuti a villini isolati lungo Viale Matteotti oggetto di schedatura nel Dossier B , con fronti di pregio riconosciuti, non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari al fine di mantenere inalterata la tipologia originaria.

Al villino ubicato in angolo tra viale Matteotti e via X Settembre, il RU attribuisce la categoria di intervento "am1/300 mc" esclusivamente per la realizzazione una piscina completamente interrata.

Per i tessuti ricadenti nel quartiere Cotone-Poggetto, in relazione alla contiguità con lo stabilimento industriale, non è ammessa la realizzazione di nuove unità abitative ancorché ottenute tramite interventi di frazionamento, ampliamento (am1) o sopraelevazione (am2).

N. 20

n. prot. **21187** del **17.09.2012**

Richiedente: **Castelli Pierluigi – Parroco di Populonia**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Castelli Pierluigi**

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 del territorio aperto – Beni del territorio aperto: Nucleo storico in territorio aperto

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di Parroco della Chiesa di Santa Croce a Populonia, chiede che sia data la possibilità di realizzare un modesto incremento volumetrico per dotare la Chiesa di un piccolo servizio igienico

Proposta di controdeduzione:

L'osservazione non richiede modifica alla disciplina di RU in quanto l'intervento proposto risulta già ammissibile in seguito all'accoglimento dell'osservazione presentata al Piano Particolareggiato del Parco archeologico di Baratti e Populonia, la cui approvazione definitiva è intervenuta con DCC n 53 del 13.05.2013.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Interventi di Trasformazione: opera pubblica di previsione - dm

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di Presidente del Circolo ARCI del Cotone, evidenzia che nel corso del 2010 era stato raggiunto tra il Circolo e l'Amministrazione comunale un accordo sulla rilocalizzazione della sede del circolo medesimo all'interno del nuovo Centro Civico previsto dal progetto denominato "Contratto di Quartiere II".

Evidenzia inoltre come in sede di adozione del RU, a fronte degli esiti conseguenti all'analisi del Rapporto RIR Lucchini, il nuovo Centro Civico abbia subito una traslazione rispetto alla precedente localizzazione individuata e che, all'attuale sede del Circolo, è stata attribuita la categoria di intervento di demolizione (dm).

A fronte di quanto evidenziato chiede:

1) che venga eliminata la categoria di intervento "dm" attribuita al fabbricato sede attuale del Circolo ARCI, sostituendola con una categoria di intervento che consenta, fino al momento della realizzazione del nuovo centro civico, i seguenti interventi:

modifiche interne, realizzazione di un laboratorio per la preparazione di alimenti, la chiusura del loggiato esistente con finestratura senza incremento volumetrico, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi volumetrici;

2) che lo spostamento della sede del Circolo ARCI venga nuovamente concordata fra le parti.

Proposta di controdeduzione:

Come correttamente evidenziato nell'osservazione, dagli esiti derivanti dall'analisi del *Rapporto RIR Lucchini* aggiornato, è emersa l'impossibilità di localizzare all'interno della fascia contigua alla fabbrica, rappresentata nell'elaborato "RIR" di corredo al RU adottato, nuove strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone, ai sensi del DM 9.05.2001.

Ciò ha inevitabilmente comportato, in sede di adozione del RU, la rilocalizzazione del nuovo Centro Civico.

Conseguentemente in sede di adozione del RU è stata attribuita al fabbricato esistente, attuale sede del Circolo, peraltro non in ottimo stato di conservazione, la categoria di intervento "dm – demolizione".

Preso atto tuttavia delle necessità espresse dall'osservante, considerato che dovranno essere stabilite da parte della Amministrazione le modalità di gestione del nuovo centro che peraltro non troverà realizzazione nel breve termine, si propone di accogliere l'osservazione attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b".

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.5.

In merito ai contenuti di cui al punto 2 dell'osservazione, si rileva che gli stessi non attengono alla disciplina urbanistica e pertanto non richiedono controdeduzione.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che all'alloggio di sua proprietà, ubicato in via Tiziano, venga attribuita la categoria "r2b", o comunque idonea categoria di intervento, per poter tamponare un balcone coperto.

Proposta di controdeduzione:

La richiesta avanzata dall'osservante è stata posta, in termini analoghi, anche dalle osservazioni n. 50, 94, 143, 255, alle quali pertanto si controdeduce contestualmente alla presente osservazione.

Considerata l'articolazione volumetrica dei fabbricati costituenti il così detto Comparto 56, si ritiene ammissibile la tamponatura di logge e porticati esistenti, in quanto l'intervento non altera il carattere unitario dell'insediamento.

Più in generale si ritiene di estendere tale tipologia di intervento a tutti i tessuti T8 nel rispetto dei criteri di contestualizzazione tipo-morfologica.

Per tali ragioni si propone di accogliere le suddette osservazioni, introducendo una specifica disposizione normativa, all'art. 60 limitatamente al tessuto T8 come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

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)

Categorie di Intervento

Ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso

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.

Per gli insediamenti residenziali ricadenti nel tessuto T8 sono ammessi interventi di ampliamento delle unità abitative esistenti mediante il tamponamento di porticati, di logge o di spazi già delimitati da coperture o da pareti verticali esistenti. L'intervento dovrà essere realizzato attraverso l'uso di materiali, colori ed elementi di finitura coerenti con il carattere unitario dell'insediamento.

N. 31

n. prot. 21429 del 19.09.2012

Richiedente: **Pavoletti Mario**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Pavoletti Mario**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T4 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che “per la parte non ancora ampliata” del fabbricato oggetto dell'osservazione ubicato in loc. Monte Lupinaio, venga attribuita una categoria di intervento che consenta la sopraelevazione di 80 cm e l'ampliamento di 75 mc, così come previsto dal previgente PRG.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, attribuendo al fabbricato in questione la categoria “r2b” in luogo della “r3b”, al fine di confermare gli interventi già consentiti sul fabbricato dal previgente strumento urbanistico.

Si propone pertanto di modificare la tavola P2.5.

N. 35

n. prot. **21434** del **19.09.2012**

Richiedente: **Venuti Claudio**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Venuti Claudio**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T4 r2b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato di sua proprietà ubicato in loc. Salivoli, di un solo piano fuori terra, venga attribuita idonea categoria di intervento al fine di poter intervenire con una sopraelevazione e realizzare un secondo piano, per una SIp di circa 40 mq.

Evidenzia inoltre che il tessuto edilizio circostante è caratterizzato sostanzialmente da fabbricati di due piani fuori terra.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata, attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "am2", ritenendo che la sopraelevazione non comprometta i caratteri architettonici del fabbricato e si integri con il contesto edificato circostante prevalentemente a due piani fuori terra

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.3

N. 47

n. prot. **21457** del **19.09.2012**
Richiedente: **Saviozzi Antonio**
Firmatario: **Saviozzi Antonio**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp T1 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un alloggio all'ultimo piano dell'edificio oggetto dell'osservazione collocato in angolo tra via Salgari e via Gori, chiede idonea categoria di intervento (r2b, o am1 o am2) in luogo della "r1", al fine di poter utilizzare *"in altezza l'area occupata dall'attuale copertura"* per la realizzazione di nuovi vani abitabili, per soddisfare nuove esigenze familiari.

Proposta di controdeduzione:

Considerate le caratteristiche tipologiche del fabbricato pluripiano oggetto dell'osservazione, si ritiene ammissibile l'attribuzione della categoria di intervento "r2a" in luogo della "r1" attribuita dal RU, al fine di consentire il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, attestando lo stesso al più alto fabbricato contiguo.

Non si ritiene invece ammissibile accogliere l'osservazione nei termini proposti dall'osservante in quanto gli interventi richiesti di ampliamento volumetrico/sopraelevazione, non si attagliano ai caratteri tipologici del fabbricato in questione.

Si propone conseguentemente il parziale accoglimento dell'osservazione, modificando la Tavola P2.1, come sopra indicato

N. 50

n. prot. **21460** del **19.09.2012**
Richiedente: **Chelotti Fabrizio**
Firmatario: **Chelotti Fabrizio**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante proprietario di una unità abitativa sviluppata agli ultimi due piani di un fabbricato collocato all'interno del denominato "Comparto 56", chiede che al fabbricato sia attribuita la categoria di intervento "r2.a" o "r2.b" o comunque idonea categoria di intervento, al fine di poter ampliare di circa 14 mc la parte dell'alloggio ubicata al piano attico, andando ad interessare una porzione della terrazza di proprietà esclusiva già coperta dalla copertura del fabbricato.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 25

N. 61

n. prot. **21660** del **21.09.2012**
Richiedente: **Salvestrini Lorenzo**
Firmatario: **Salvestrini Lorenzo**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp T6 r3a

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante proprietario di un appartamento all'ultimo piano di un edificio condominiale, ubicato in via De Sanctis, chiede che allo stesso sia attribuita la categoria di intervento "r2b" o "am.1", al fine di ampliare la propria abitazione, *"in caso di esigenze familiari"*, andando ad interessare una porzione della terrazza di proprietà, *"collocata sul fronte retrostante"* dell'edificio e pertanto *"non visibile dalla viabilità principale"*.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione ritenendo che l'intervento non comprometta in modo sostanziale i caratteri architettonici del fabbricato; peraltro, data la collocazione della terrazza, l'intervento risulterebbe solo parzialmente visibile dalla viabilità principale.

Si propone pertanto di modificare la Tav. P2.1 sostituendo la categoria "r3a" con la categoria di intervento "r2b"

N. 74

n. prot. **21683** del **21.09.2012**

Richiedente: **Tesi Leandro**

Codice osservazione: **16**

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T5 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che al fabbricato di sua proprietà, collocato in viale Michelangelo, venga attribuita la categoria di intervento "am2" per consentirne il rialzamento, con la conseguente realizzazione di una nuova unità abitativa, per rispondere a nuove esigenze familiari.

Nell'osservazione viene evidenziato che quello oggetto dell'osservazione è l'unico fabbricato ad un piano fuori terra, insieme ad un altro di altra proprietà per il quale viene avanzata stessa osservazione, in un tessuto edilizio caratterizzato sostanzialmente da fabbricati di due piani fuori terra.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, ritenendo che la sopraelevazione non alteri i caratteri architettonici del fabbricato, già articolato nella forma, collocato in un tessuto edilizio caratterizzato prevalentemente da edifici di due piani fuori terra.

Si propone pertanto di modificare la Tav. P2.3 sostituendo la categoria "r3b" con la categoria "am.2"

N. 84

n. prot. **21694** del **21.09.2012**

Richiedente: **Tani Andrea, Orlandi Edi**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Tani Andrea, Orlandi Edi**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T5 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che al fabbricato di sua proprietà, ubicato in via Michelangelo, venga attribuita la categoria di intervento "am2" per consentirne il rialzamento con la conseguente realizzazione di una nuova unità abitativa, per rispondere a nuove esigenze familiari

Nell'osservazione viene evidenziato che quello oggetto dell'osservazione è l'unico fabbricato a un piano fuori terra, insieme ad un altro di altra proprietà per il quale viene avanzata stessa osservazione, in un tessuto edilizio caratterizzato sostanzialmente da fabbricati di due piani fuori terra.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 74

N. 93

n. prot. 21703 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: 16

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T2 r3b

Sintesi dell'osservazione:

Si richiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione, ubicato in via Mascagni angolo via Boncompagni, venga attribuita la categoria di intervento "am1", oltre alla categoria di intervento "r3b" prevista dal RU adottato che consente la riorganizzazione del volume dei magazzini con accorpamento al fabbricato principale, al fine di poter realizzare un ampliamento nella parte tergale dell'edificio, per esigenze dei nuclei familiari residenti.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione.

L'edificio in questione, risalente agli anni '50, mantiene gli originari caratteri tipomorfologici che si ritiene necessario conservare. Per tale motivo non si ritiene opportuno procedere con addizioni volumetriche che ne altererebbero i caratteri tipologici ed architettonici originari confermando la categoria "r3b". Con l'occasione preme precisare che la categoria di intervento "r3b" consente comunque la demolizione e ricostruzione di volumi secondari esistenti, anche con diversa collocazione nella corte di pertinenza, senza accorpamento al fabbricato principale e fermo restando il loro carattere di accessoria.

N. 94

n. prot. **21704** del **21.09.2012**

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Firmatario:

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante proprietario di un immobile, ubicato nel denominato "Comparto 56", richiede che allo stesso venga attribuita la categoria di intervento "r3a" al fine di poter tamponare il porticato presente sul fabbricato, senza stravolgerne i caratteri architettonici.

Nell'osservazione viene richiesto che tale categoria sia estesa all'intero comparto edificatorio (ex Comparto 56).

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 25

N. 95

n. prot. 21705 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: 16

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S4 r1

Sintesi dell'osservazione:

Viene richiesto che al fabbricato oggetto dell'osservazione, posto lungo viale Regina Margherita, e cioè ad un villino isolato di due piani fuori terra, venga attribuita la categoria di intervento "r2a", in luogo della "r1", utile al rialzamento di 80 cm della copertura, al fine di utilizzare il sottotetto ove ricavare soppalchi abitabili a servizio delle abitazioni, collocate al piano secondo del medesimo edificio.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione.

Si ritiene infatti che il modesto rialzamento della copertura non comprometta, nella sostanza, le caratteristiche architettoniche originarie del fabbricato ben conservato; peraltro il vicino fabbricato risulta avere un'altezza maggiore, al quale andrebbe ad attestarsi nascondendo, almeno in parte, la facciata priva di finestre visibile dalla pubblica via..

Si propone quindi di modificare la tavola P2.1, sostituendo la categoria "r1" con la categoria di intervento "r2.a".

N. 104

n. prot. 21714 del 21.09.2012

Richiedente: Studio Arzilli Barsotti & ass.ti

Firmatario:

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

Viene richiesto che all'immobile posto in via Antonio da Piombino di tre piani fuori terra, collocato vicino ad un fabbricato di quattro piani fuori terra, venga attribuita la categoria di intervento "r2b", o similare, in luogo della "r1", per poter rialzare la copertura ed utilizzare il sottotetto per accedere ad una "*realizzanda*" terrazza a tasca non visibile dalla pubblica via.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione attribuendo al fabbricato oggetto dell'osservazione la categoria di intervento "am2" (sopraelevazione), per attestarlo al fabbricato contiguo più alto; al fine di ricreare la continuità dell'intero isolato sul fronte stradale, si propone di attribuire la medesima categoria anche al fabbricato posto in angolo con via Oberdan.

Si propone conseguentemente di modificare la tavola P2.1.

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 del territorio aperto – E6: area agricola frazionata

Sintesi dell'osservazione:

Il fabbricato oggetto dell'osservazione ricadente in territorio rurale e aperto, risulta individuato nelle tavole di RU, come edificio e manufatto di interesse storico ai sensi dell'art. 42 delle norme.

Con l'osservazione viene richiesto che tale fabbricato non sia riconosciuto di interesse storico, in quanto realizzato durante il periodo della seconda Guerra Mondiale e privo di ogni valore formale.

Viene inoltre richiesto che al fabbricato vengano attribuite le categorie di intervento "r3b e am1" per ampliare l'unità abitativa esistente.

Proposta di controdeduzione:

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

- l'identificazione dell'immobile in oggetto come "*edificio o manufatto storico*", discende dall'epoca di realizzazione dello stesso, in quanto risulta presente nella cartografia storica del 1940 a prescindere dal suo valore storico-architettonico; ne consegue pertanto l'applicazione allo stesso della disciplina del RU di cui all'art. 42 delle NTA. L'eventuale esclusione dalla perimetrazione della categoria "*edificio o manufatto storico*" è disciplinata con le modalità indicate al sopra richiamato art. 42 al quale pertanto si rinvia;
- il fabbricato in questione è individuato dal RU nelle aree a destinazione agricola nell'ambito delle quali la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove abitazioni è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale; non ritenendo di derogare da tale principio di ordine generale non risulta pertanto ammissibile un ampliamento volumetrico del patrimonio edilizio esistente per finalità che non siano riconducibili alle esigenze di aziende agricole.

N. 113

n. prot. 21723 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Firmatario:

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

Si richiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione, ubicato tra via Ponza e via Sardegna, venga attribuita la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1", per poter ampliare un appartamento attraverso il tamponamento di una porzione del porticato, acquistato dall'osservante come proprietà esclusiva per la realizzazione dell'intervento proposto con la presente osservazione.

L'osservante evidenzia inoltre che il previgente PRG assegnava all'immobile oggetto dell'osservazione la categoria di intervento "d3".

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione, trattandosi di tipologia edilizia pluripiano, peraltro collocata all'interno di un'area PEEP, che non si presta ad ampliamenti puntuali.

N. 116

n. prot. 21727 del 21.09.2012

Richiedente: **Maiolini Silvano**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Maiolini Silvano**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp T1 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un appartamento ubicato al 7° piano di un fabbricato posto in via Amendola, chiede di poter ampliare la sua unità abitativa di circa 130 mc, mediante il tamponamento di una terrazza di proprietà esclusiva, posta al piano 8°, già in parte “circondata” da murature perimetrali.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto l'intervento richiesto presuppone il rialzamento di una sola parte dell'ultimo piano, alterando conseguentemente l'aspetto esteriore e l'equilibrio compositivo del fabbricato stesso

N. 126

n. prot. 21740 del 21.09.2012

Richiedente: Ottanelli Antonietta

Codice osservazione: 16

Firmatario: Ottanelli Antonietta

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – ReT5r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato, richiede che al fabbricato oggetto della osservazione ubicato in via Carlo Bini, venga attribuita una categoria di intervento che consenta, per ogni alloggio presente nello stesso, un ampliamento volumetrico pari a 75 mc.

Nell'osservazione segnala che il previgente PRG aveva attribuito al fabbricato in questione la categoria di intervento "d3" ma che uno solo dei tre alloggi esistenti è stato ampliato.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione confermando per il fabbricato la possibilità di ampliamento attribuita allo stesso dal previgente strumento urbanistico generale, in quanto l'intervento non altera sostanzialmente i caratteri architettonici del fabbricato, già articolato nella sua composizione.

Si propone di modificare pertanto la Tav. P2.1 di RU attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1"

N. 142

n. prot. 21757 del 21.09.2012
Richiedente: **Fragola Raffaella**
Firmatario: **Fragola Raffaella**

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato in cui ricade l'alloggio di sua proprietà, ubicato in via Cellini, venga attribuita la categoria "r2a" in luogo della "r1", per poter sopraelevare fino a raggiungere l'altezza di 2.70 mt, la veranda collocata all'ultimo piano, attualmente di altezza pari a 2,50 mt, oggetto di condono edilizio.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto il modesto rialzamento della copertura, peraltro data l'altezza del fabbricato non visibile dalla pubblica via, non altera sostanzialmente l'immagine del fabbricato né il rapporto con il tessuto edilizio circostante.

Si propone pertanto di modificare la Tav. P2.1 di RU attribuendo al fabbricato la categoria "r2a" in luogo della "r1"

N. 143

n. prot. **21758** del **21.09.2012**
Richiedente: **Toccaceli Marco**
Firmatario: **Toccaceli Marco**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietario di un alloggio ricadente nel “Comprato 56”, chiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione venga attribuita la categoria di intervento “r2b” oppure “am1 o am2”, al fine di ampliare l'unità abitativa di sua proprietà; nell'osservazione rileva che anche il proprietario dell'alloggio sottostante risulta interessato alla realizzazione dell'intervento.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 25

N. 163

n. prot. 21794 del 21.09.2012

Richiedente: Bertaccini Sara

Codice osservazione: 16

Firmatario: Bertaccini Sara

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato, chiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione ubicato in via Marco Polo, allineato con altri sul filo strada, unico di due piani fuori terra, venga attribuita la categoria di intervento "am2" al fine di realizzare un rialzamento dello stesso e ricomporre un allineamento in altezza con gli altri fabbricati presenti sulla via, di tre e quattro piani fuori terra.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, precisando che in sede di elaborazione del RU si intendeva attribuire la categoria di intervento "am2" al fabbricato oggetto dell'osservazione, unico edificio di due piani fuori terra, al fine di ricomporre l'allineamento in altezza dei fabbricati presenti sul fronte strada

Si propone pertanto di modificare la tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "am2" in luogo della "r1"

N. 167

n. prot. **21803** del **21.09.2012**
Richiedente: **Russo Salvatore**
Firmatario: **Russo Salvatore**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Ssistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietario, chiede che all'intero ambito collocato in via della Capriola venga attribuita la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1", al fine di poter tamponare il porticato dell'edificio oggetto dell'osservazione, ricadente nell'ambito in questione, per ampliare l'unità abitativa esistente.

L'ampliamento *"non comporterebbe modifica di sagoma in quanto il porticato esistente rientra già nel perimetro del villino"* oggetto dell'osservazione

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, per le stesse motivazioni di cui alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 25, alla quale si rinvia.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietario e titolare della pizzeria ubicata in via Carlo Pisacane, chiede che all'immobile oggetto dell'osservazione, venga attribuita una categoria di intervento che consenta:

- il recupero di alcuni volumi esistenti per realizzare nuovi servizi igienici ed un collegamento fra questi e la pizzeria
- di spostare l'attuale cucina della pizzeria nello spazio di collegamento di nuova realizzazione
- di usufruire lo spazio esterno alla pizzeria durante il periodo estivo per la somministrazione, per ampliare l'attività esistente e riqualificare l'area circostante.

Proposta di controdeduzione:

Premesso che quanto richiesto all'ultimo alinea della osservazione non attiene alla disciplina urbanistica del RU, si propone tuttavia di accogliere quanto richiesto con l'osservazione in termini di recupero di volumi esistenti e riorganizzazione funzionale del fondo commerciale, al fine di migliorare la qualità del lavoro e le condizioni igienico-sanitario dell'attività commerciale esistente. Si propone pertanto di modificare l'art. 59 delle NTA introducendo la seguente disposizione normativa specifica (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico

... *Omissis* ...

S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Ambito Prevalentemente residenziale (Rp)

Categorie di Intervento

ristrutturazione edilizia r1

Destinazioni d'uso

residenziale 1, commerciale 3.01.01 limitatamente alle medie strutture di vendita, esercizi di vicinato 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.02.04, 3.03, la sottocategoria 3.04 è ammessa previa dimostrazione di compatibilità con la funzione residenziale e i caratteri storici del tessuto, direzionale 5, alberghiera 4.01 estesa all'intero fabbricato, attività di servizio in tutte le sottocategorie della 6, purché sia garantita idonea accessibilità.

Regole specifiche

Il progetto del singolo edificio deve considerare i caratteri morfologici e tipologici del tessuto in cui sono collocati ed essere esteso alle pertinenze.

Nel caso di interventi su edifici non schedati, è obbligatorio uno specifico studio di contestualizzazione delle facciate e delle pertinenze. Limitatamente all'UTOE 1 del Comune di Suvereto e all'UTOE 2 del Comune di Campiglia M.ma non sono ammessi mutamenti di destinazione d'uso per la funzione commerciale 3.01.01.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

- non sono ammessi mutamenti di destinazione per civile abitazione ai piani terra dei fabbricati, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche ai piani terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storicodocumentale).
- sono invece sempre ammessi mutamenti di destinazioni d'uso per la realizzazione di:
 - vani abitativi in ampliamento di unità residenziali esistenti
 - garage e locali accessori alle unità abitative
 - vani condominiali;
- sono ammesse le medie strutture di vendita non alimentari 3.02.01;
- per i tessuti a villini isolati lungo Viale Matteotti oggetto di schedatura nel Dossier B, con fronti di pregio riconosciuti, non sono consentiti frazionamenti delle unità immobiliari al fine di mantenere inalterata la tipologia originaria.
- **per il fondo commerciale ubicato in via Carlo Pisacane, in angolo con vicolo Rosa, in cui è svolta l'attività di pubblico esercizio, è ammessa la riqualificazione funzionale ed igienico-sanitaria attraverso la demolizione dei volumi secondari presenti nella corte di pertinenza; il volume derivante dalla demolizione potrà essere utilizzato per realizzare nuovi spazi di servizio alla attività artigianale/commerciale esistente (realizzazione di servizi igienici, cucina, corridoio di accesso alla corte interna....).**

N. 170

n. prot. 21809 del 21.09.2012

Richiedente: **Guglielmi Giacomo legale
rapp.te della soc. Immobiliare
Excelsior**

Codice osservazione: 16

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S3 31

Sintesi dell'osservazione:

L'immobile a cui si riferisce l'osservazione, ubicato in corso Italia, comprende al piano secondo locali ad uso residenziale gestiti in forma imprenditoriale dalla società come "casa vacanza".

Con l'osservazione viene richiesto che al fabbricato venga attribuita la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1", per la realizzazione, attraverso un ampliamento, di un locale ad uso reception/servizio sul fronte tergale ed in corrispondenza di una terrazza posta al piano primo del fabbricato, in adiacenza al vano ascensore.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata.

L'intervento di ampliamento è finalizzato a migliorare la qualità dei servizi offerti dalla struttura turistica esistente, interessando peraltro il fronte tergale del fabbricato, senza quindi alterare l'aspetto esteriore dell'edificio prospettante la pubblica via.

Con l'intervento di ampliamento proposto si potrebbe generare una riqualificazione e una ricomposizione esteriore della facciata secondaria.

Si propone pertanto di modificare la Tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b".

N. 171

n. prot. **21811** del **21.09.2012**
Richiedente: **Nencioni Roberto**
Firmatario: **Nencioni Roberto**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T5 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'immobile residenziale oggetto dell'osservazione, ubicato in viale Michelangelo, sia attribuita la categoria di intervento "r2b", al fine di poter realizzare interventi di ampliamento, attraverso il tamponamento del porticato esistente e senza determinare intasamento dell'area di resede.

Ricorda inoltre che il previgente PRG aveva attribuito al fabbricato la categoria di intervento "d3", che consentiva l'ampliamento di 75 mc

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata.

Si ritiene che l'intervento non alteri sostanzialmente il disegno architettonico del fabbricato, peraltro già articolato nella sua composizione.

Si propone pertanto di modificare la Tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b" in luogo dell'r1.

N. 172

n. prot. 21814 del 21.09.2012
Richiedente: Nencioni Enrico
Firmatario: Nencioni Enrico

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 7- Aree naturali protette – 7.4: ambito del promontorio di Piombino
Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T4 r1

Sintesi dell'osservazione:

Nell'osservazione si richiede che al fabbricato di proprietà dell'osservante, ubicato in loc. Baratti (nell'ambito insediativo de "i villini") venga attribuita la categoria di intervento "r2b", al fine di poter operare con interventi di ampliamento, attraverso il tamponamento di una porzione del porticato o del terrazzo esistente, senza determinare intasamento dell'area di resede.

L'osservante ricorda inoltre che il previgente PRG aveva attribuito al fabbricato la categoria di intervento "d2.1", che consentiva l'ampliamento di 75 mc

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione.

In coerenza con gli obiettivi del PS d'area e con gli esiti del percorso partecipato svolto per la redazione del "Piano Particolareggiato del Parco archeologico di Baratti e Populonia", di recentissima approvazione, dato l'altissimo valore paesaggistico del contesto, il RU ha operato la scelta di non intervenire in alcun modo sul patrimonio residenziale dei Villini, limitando gli interventi di adeguamento e miglioramento funzionale alle sole attività turistico-ricettive, di ristorazione e di interesse pubblico.

Si conferma pertanto per l'immobile oggetto dell'osservazione la categoria di intervento "r1".

N. 177

n. prot. **21821** del **21.09.2012**

Richiedente: **Talamo Marco, Ramponi Sabrina**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Talamo Marco, Ramponi Sabrina**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T4 r2b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che al fabbricato di sua proprietà di un solo piano fuori terra, ubicato lungo la strada principale della frazione di Fiorentina, venga attribuita la categoria di intervento "am1" in luogo della categoria "r2b", al fine di adeguarlo a migliori standard abitativi. L'intervento andrebbe ad interessare l'area limitrofa attualmente libera da edifici, di altra proprietà che tuttavia ha sottoscritto congiuntamente la presente osservazione.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata, in quanto l'intervento di ampliamento non altera i caratteri architettonici del fabbricato esistente, peraltro di non particolare pregio architettonico.

Si propone pertanto di modificare la Tav. P2.7, attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "am1".

N. 182

n. prot. 21959 del 24.09.2012

Richiedente: **Raiola Luigi**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Raiola Luigi**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T9 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede per il fabbricato di due piani fuori terra di cui è proprietario, ubicato nella frazione di Fiorentina, realizzato su un lotto recintato di proprietà esclusiva ma in aderenza ad un fabbricato di altra proprietà, la categoria di intervento necessaria ad ampliare l'unità abitativa esistente.

Nell'osservazione viene avanzata la richiesta di poter ampliare entrambe le unità abitative presenti nel fabbricato

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione; non si ritiene infatti opportuno ampliare gli edifici esistenti derivanti da una progettazione unitaria di recente realizzazione in quanto già rispondenti ai requisiti igienico-sanitari e già dotati di tutti i confort propri di alloggi di recente costruzione, nonché per non alterarne in modo sostanziale il disegno unitario, ammettendo sugli stessi solamente il tamponamento di logge e porticati esistenti, per piccoli adeguamenti in termini di superficie utile (vedi oss. n. 183 – accolta - avanzata dallo stesso osservante).

N. 184

n. prot. 21963 del 24.09.2012
Richiedente: **Marsella Andrea**
Firmatario: **Marsella Andrea**

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S4 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione, ubicato in via Marco Polo, venga attribuita la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1 al fine di *“mettere in atto un intervento di miglioramento funzionale delle edificazioni esistenti”*, attraverso il rialzamento del sottotetto.

Evidenzia inoltre che il fabbricato, attualmente più basso di circa 50/60 cm rispetto al fronte edificato, ha già il sottotetto utilizzato come deposito, il cui rialzamento lo renderebbe meglio fruibile ma non lo doterebbe delle caratteristiche di vano abitabile.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione consentendo al fabbricato di attestarsi all'edificio contiguo più alto, al fine di costituire la continuità dell'isolato sul fronte stradale. Si propone pertanto di attribuire al fabbricato oggetto dell'osservazione la categoria di intervento "r2a", modificando conseguentemente la tavola P2.1.

N. 188

n. prot. 21967 del 24.09.2012

Richiedente: **Beltramini Paolo legale rapp.te
della soc. EUROSPEDI**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Beltramini Paolo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti a specializzazione funzionale: produttivo industriale, artigianale, commerciale direzionale D8.1 (attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali) r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che all'area oggetto della osservazione, ubicata in loc. Fiorentina, venga attribuita la categoria di intervento "am1" consentendo un ampliamento di 100 mq dell'edificio esistente. Richiede inoltre che la corte di pertinenza del fabbricato venga scorporata dal perimetro dell'IU 39/a individuata dal previgente PRG.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione, in quanto non si ritiene opportuno consolidare e potenziare l'attività esistente collocata in un'area critica sotto il profilo urbanistico e viabilistico, peraltro contigua al corridoio infrastrutturale individuato dal RU.

Con l'occasione si segnala comunque che l'intera area ha assunto la destinazione D8.1 (attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali) e che le previsioni relative all'IU 39/a del previgente PRG sono state superate dalla nuova disciplina del RU.

N. 202

n. prot. **21982** del **24.09.2012**

Richiedente: **Manganiello Fausto**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Manganiello Fausto**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T5 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato ubicato su via Forlanini, venga attribuita la categoria di intervento "r3a" al fine di ampliare l'abitazione esistente di cui è proprietario, attraverso la realizzazione di un nuovo vano da ricavare mediante il tamponamento di uno spazio esistente già coperto dalla parte a "sbalzo" dell'appartamento soprastante. Il tamponamento avverrebbe *"in allineamento con la facciata e non comporterebbe modifiche di sagoma"*.

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene che l'intervento proposto risulti già ammissibile con la categoria di intervento assegnata al fabbricato dal RU adottato (r3b), trattandosi di tamponamento di spazio sottostante la facciata aggettante del fabbricato, e che pertanto non comporti modifica alla sagoma del fabbricato medesimo.

Si propone pertanto di respingere l'osservazione

N. 205

n. prot. **21985** del **24.09.2012**
Richiedente: **Falchi Maria Grazia**
Firmatario: **Falchi Maria Grazia**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T2 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di proprietaria dell'immobile oggetto dell'osservazione, ubicato nella frazione di Riotorto, chiede che al fabbricato venga attribuita la categoria di intervento “am2”, al fine di operare una sopraelevazione per sopravvenute esigenze familiari.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata, attribuendo al fabbricato la categoria di intervento “am2”, ritenendo che la sopraelevazione non comprometta i caratteri architettonici del fabbricato e si integri con il contesto edificato circostante prevalentemente a due piani fuori terra.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.14

N. 206

n. prot. **21985** del **24.09.2012**

Richiedente: **Conti Cristina e Roberto**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Conti Cristina e Roberto**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

Proprietari dell'immobile oggetto dell'osservazione, in loc. Riotorto, chiedono una categoria di intervento che consenta la realizzazione di nuove aperture, nuovi elementi architettonici come scale e terrazze necessarie per il raggiungimento del primo piano, ove potrebbe essere realizzata una seconda unità immobiliare. Nella corte del fabbricato potrebbero essere realizzati posti auto o autorimesse pertinenziali alle due unità abitative.

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene che l'intervento proposto (realizzazione di scale e finestre esterne) risulti già ammissibile con la categoria di intervento assegnata al fabbricato dal RU adottato (r1), così come sempre ammessa risulta la realizzazione di autorimesse pertinenziali nelle corti di pertinenza di fabbricati esistenti.

Si propone pertanto di non accogliere l'osservazione.

N. 209

n. prot. 21989 del 24.09.2012

Richiedente: **Fontanelli Luciano e Roberta**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Fontanelli Luciano e Roberta**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est5

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti chiedono che al fabbricato di loro proprietà, ubicato in loc. Riotorto, venga attribuita la categoria di intervento “am1”, o altra idonea categoria di intervento al fine di operare un incremento volumetrico.

Ricordano nell'osservazione che il previgente PRG aveva attribuito al fabbricato in questione la categoria di intervento am3 (ex d3).

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione; valutata la tipologia e le altezze che caratterizzano i fabbricati costituenti l'isolato, si ritiene infatti più appropriato attribuire al fabbricato in questione la categoria di intervento “r2b”, che consente un incremento volumetrico di 75 mc, corrispondente sostanzialmente alla “d3” del previgente di PRG”.

Si procede pertanto con la modifica della Tav. P2.14.

N. 210

n. prot. 21990 del 24.09.2012

Richiedente: **Giomi Lilio Fiorenzo**

Firmatario: **Giomi Lilio Fiorenzo**

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T2 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato ubicato nella frazione di Riotorto, venga attribuita la categoria corrispondente alla categoria "am1" del previgente PRG, per realizzare un ampliamento della sua unità abitativa.

Ricorda nell'osservazione che il previgente PRG consentiva per il fabbricato in questione interventi di ampliamento avendo attribuito allo stesso la categoria "am1", in coerenza con il quale, lo stesso osservante, aveva richiesto regolare titolo abilitativo e pagato gli oneri di urbanizzazione; intervento poi mai realizzato per motivi personali.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata.

Si ritiene che l'intervento non alteri sostanzialmente il disegno architettonico del fabbricato, peraltro già articolato nella sua composizione.

Si procede pertanto con la modifica della Tavola P2.14 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b".

N. 211

n. prot. **21991** del **24.09.2012**

Richiedente: **Caronia Francesco**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Caronia Francesco**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T2 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante residente in un fabbricato, ubicato nella frazione di Riotorto, al quale il previgente PRG aveva attribuito la categoria di intervento "am5" (ex e2.2), non avendo realizzato l'intervento di rialzamento consentito, chiede l'attribuzione della categoria di intervento "am2" per poter realizzare la sopraelevazione del fabbricato.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata, attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "am2", ritenendo che la sopraelevazione non comprometta i caratteri architettonici del fabbricato e si integri con il contesto edificato circostante prevalentemente a due piani fuori terra.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.14

N. 216

n. prot. **21996** del **24.09.2012**

Richiedente: **Mei Eleonora**

Firmatario: **Mei Eleonora**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Rp S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di una palazzina di due piani fuori terra ubicata nella frazione di Riotorto, chiede che alla stessa venga attribuita la categoria di intervento "am1" al fine di ampliare l'unità residenziale ubicata al piano primo, utilizzando la superficie di un terrazzo collocato sul fronte tergale della stessa.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione.

Si ritiene infatti che l'ampliamento non alteri sostanzialmente i caratteri architettonici originari che ancora caratterizzano il fronte principale della palazzina.

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione, attribuendo alla palazzina la categoria "am1" in luogo della "r1" e di modificare conseguentemente la tavola P2.14 di RU.

N. 217

n. prot. 21997 del 24.09.2012

Richiedente: Eliopoli Anna

Codice osservazione: 16

Firmatario: Eliopoli Anna

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T2 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato ove risiedono le figlie, ubicato nella frazione di Riotorto, sia attribuita la categoria di intervento "am1" per poter ampliare le unità abitative con spazi accessori e di servizio.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione avanzata.

Si ritiene che l'intervento non alteri in modo sostanziale il disegno architettonico del fabbricato, peraltro già articolato nella sua composizione.

Si propone pertanto di modificare la Tavola P2.14 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "am1".

N. 226

n. prot. **22006** del **24.09.2012**
Richiedente: **Petraroja Riccardo**
Firmatario: **Petraroja Riccardo**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

Proprietario di una unità immobiliare, ubicata lungo via Forlanini, chiede che al fabbricato venga attribuita la categoria di intervento “r3b” o in subordine “r2b”, al fine di poter tamponare i porticati posti sui tre lati del fabbricato medesimo per ampliare l'unità abitativa esistente.

Proposta di controdeduzione:

Considerata l'articolazione volumetrica del fabbricato oggetto dell'osservazione e di quelli attigui, si ritiene ammissibile la tamponatura di logge e porticati esistenti, in quanto l'intervento non altera il carattere unitario del complesso residenziale.

Per tali ragioni si rimanda alla controdeduzione della osservazione n. 25 di analogo contenuto.

N. 233

n. prot. 22015 del 24.09.2012
Richiedente: **Focacci Annunziata**
Firmatario: **Focacci Annunziata**

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re S3 c

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione, collocato in via Collodi, venga attribuita una categoria di intervento che consenta o la completa demolizione e ricostruzione con la sopraelevazione di un piano pari a 170 mq/500 mc o, in subordine, la categoria di intervento “am2” o “am1” per una sopraelevazione pari a 170 mq.

Ciò in quanto:

- la palazzina è da tempo inutilizzata e in avanzato stato di degrado, ed il costo per il recupero non è economicamente vantaggioso
- la palazzina è stata nel tempo penalizzata nel valore, per “l'avvenuta costruzione quasi in aderenza di fabbricati pluripiano”

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione.

Si tratta di una palazzina risalente ai primi del '900, di indiscusso valore estetico-architettonico peraltro già assoggettata ad intervento di restauro nel previgente strumento urbanistico generale, i cui caratteri, si ritiene, non debbano in alcun modo essere alterati con interventi di sopraelevazione né tanto meno di completa demolizione e ricostruzione.

N. 242

n. prot. 22025 del 24.09.2012

Richiedente: **Pavoletti Marco amm.re
delegato della soc. Etrusca srl**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Pavoletti Marco**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T3 r3a

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, chiede che al fabbricato oggetto dell'osservazione, ubicato su lungomare Marconi, venga attribuita la categoria di intervento "r2b" al fine di consentire *"addizioni funzionali per la modifica volumetrica delle unità immobiliari del piano attico"*, dotate ciascuna di ampie terrazze prospettanti la pubblica via.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione trattandosi di modesti incrementi volumetrici collocati sulle terrazze poste al piano attico del fabbricato, attribuendo allo stesso la categoria di intervento "r2b". Tuttavia trattandosi di edificio connotato da qualità architettonica, che ha ben conservato il disegno e le simmetrie originarie, il cui piano attico risulta visibile dalla pubblica via, si propone di introdurre una norma specifica al fine di disciplinarne l'intervento. Si propone quindi di modificare la tavola P2.1 nonché l'art. 60 delle Norme (limitatamente al tessuto T3) nel modo seguente (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 60 – Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

... *Omissis*

T3 tessuto a isolato aperto con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

... *Omissis*

Regole specifiche

Il progetto deve essere esteso alle pertinenze, anche in caso di cambio di destinazione d'uso al piano terra verso le funzioni commerciali, direzionali e di servizio, e per quanto sopra definito, con o senza opere.

E' prescritto il mantenimento della continuità dei fronti.

Anche in caso di utilizzi diversi da quelli di origine degli spazi condominiali, non sono ammesse recinzioni né partizioni di detti spazi, che devono mantenere le relazioni di continuità e di apertura che le legano agli edifici e caratterizzano il loro attacco a terra, contribuendo a formare l'effetto urbano.

Limitatamente al Comune di Piombino operano inoltre le seguenti regole specifiche:

Per il fabbricato pluripiano collocato in angolo tra lungomare Marconi, largo Calamandrei e via Lerario, la categoria di intervento “r2b” è finalizzata esclusivamente all’ampliamento delle unità immobiliari collocate al Piano Attico.

I nuovi volumi dovranno essere in aderenza al fabbricato e pertanto arretrati rispetto al filo esterno delle facciate, e dovranno essere attuati attraverso la messa in opera di materiali, forme e soluzioni architettoniche congrui ai caratteri e alle finiture del fabbricato esistente; a tutela dei caratteri originari del fabbricato anche gli elementi decorativi presenti al piano attico dovranno essere conservati e non alterati né nelle forme né nei materiali.

L’intervento dovrà osservare criteri di simmetria sui lati corti del fabbricato percepibili da lungomare Marconi, nel rispetto dell’equilibrio compositivo originario.

N. 244

n. prot. 22027 del 24.09.2012

Richiedente: **Pavoletti Marco, amm.re
delegato della soc. Etrusca srl**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Pavoletti Marco**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T3 r3a

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato di cinque piani fuori terra, ubicato in via Lerario, venga attribuita la categoria di intervento "r2b" al fine di ampliare le terrazze esistenti prospettanti la corte condominiale, portandole fuori dalla sagoma attuale del fabbricato.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione, in quanto l'intervento di ampliamento delle terrazze esistenti, così come richiesto, risulta già fattibile con la categoria di intervento "r3a" attribuita al fabbricato in questione.

N. 247

n. prot. 22030 del 24.09.2012
Richiedente: **Turini Alessandro**
Firmatario: **Turini Alessandro**

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali – Re T5 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, residente in uno degli alloggi ubicati al Piano Terra di un ex edificio rurale, ubicato lungo viale Michelangelo, oggetto di un recente intervento di recupero, richiede la categoria di intervento "r2b", al fine di consentire la realizzazione di nuovi vani abitabili, avendo a disposizione un giardino di pertinenza.

In alternativa richiede *"la possibilità di scavare il terrapieno adiacente al garage al fine di creare un locale seminterrato..."*.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione. Quanto richiesto infatti andrebbe ad alterare sostanzialmente il disegno del fabbricato e le sue relazioni con gli spazi esterni; si ritiene che lo stesso edificio ancorché sottoposto ad una importante e recente ristrutturazione, abbia conservato comunque il disegno, la forma, la compattezza e le simmetrie proprie del fabbricato rurale.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Produttivo, industriale artigianale commerciale direzionale – D5/D8.1

Sintesi dell'osservazione:

Evidenziato che gli elaborati del RU adottati non attribuiscono al fabbricato oggetto dell'osservazione, ubicato in via Ruffilli, una categoria di intervento specifica, ed avendo le attività insediate nel fabbricato medesimo la necessità di ampliarsi, l'osservante chiede che venga attribuita la categoria di intervento "r2b"; ciò consentirebbe di ampliare le unità immobiliari esistenti attraverso l'utilizzo di una porzione della superficie delle ampie terrazze che caratterizzano l'immobile.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione al fine di ampliare lo spazio a disposizione delle attività insediate nel fabbricato e migliorarne le condizioni di esercizio, considerato che la chiusura delle terrazze non altera in modo determinante la tipologia del fabbricato, peraltro non di rilevante qualità architettonica. Con l'occasione, preso atto della tipologia delle attività attualmente insediate nel fabbricato oggetto dell'osservazione, si propone di ricondurre lo stesso alla prevalente destinazione d'uso D8.1 (attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali) più appropriata e congrua al contesto urbano.

Si propone quindi di modificare la tavola P2.3, attribuendo al fabbricato la destinazione d'uso D8.1.1 e di modificare l'art. 69 delle norme come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate) :

Art. 69 - D8 attività e attrezzature direzionali, militari, per l'ordine pubblico

D8.1 attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali

Sono consentiti interventi indicati sui singoli edifici nelle tavv. n. 2 del presente RU e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Sono ammesse attività direzionali pubbliche e private, commerciali, a servizi ed attività espositive, di ristorazione funzionale alle attività prevalenti direzionali o commerciali.

D8.1.1 Fabbricato in via Ruffilli

Per la struttura esistente ubicata in via Ruffilli, è ammessa la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia "r2b", per la riorganizzazione funzionale del fabbricato;

l'ampliamento delle unità immobiliari esistenti potrà avvenire mediante l'utilizzo di una porzione della superficie delle ampie terrazze che caratterizzano l'immobile.

L'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto edilizio unitario, esteso cioè all'intero fabbricato, e dovrà essere realizzato in modo tale da assicurare la discontinuità dei prospetti, determinata dall'alternanza dei vuoti/pieni.

Dovranno essere utilizzati materiali e soluzioni architettoniche uniformi e congrui ai caratteri ed alle finiture del complesso edilizio esistente.

Ad integrazione delle destinazioni commerciali e direzionali sono inoltre ammissibili attività artigianali di servizio di cui al punto 2.0.1 dell'art. 17 delle presenti norme.

D8.2 attrezzature militari e per l'ordine pubblico

... Omissis...

N. 253

n. prot. **22036** del **24.09.2012**

Richiedente: **Rossi Maurizio**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Rossi Maurizio**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Rp S4 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante per ampliare l'unità immobiliare collocata all'ultimo piano del fabbricato ubicato in via Padre Giustino Senni, richiede la categoria di intervento "r2b", al fine di allineare la parete esterna del piano attico con la facciata e rialzare la porzione dello stesso piano attico, attualmente di altezza pari a 2.60 mt, uniformandola a quella del contiguo corpo di fabbrica (di altezza pari a 3.00 mt)

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, consentendo l'ampliamento dell'unità abitativa posta al piano attico, in quanto l'intervento non altera sostanzialmente il disegno originario del fabbricato di non particolare pregio architettonico.

Si propone pertanto di modificare la tavola P2.1 attribuendo al fabbricato in questione la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1"

N. 254

n. prot. 22037 del 24.09.2012

Richiedente: **Topi Elga**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Topi Elga**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T9 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante proprietaria di un immobile di recente realizzazione, ubicato in loc. San Quirico, richiede la categoria di intervento "r3b" al fine di poter tamponare logge, terrazze e tettoie presenti sul fabbricato, anche al fine di migliorarne le capacità di contenimento energetico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, per le stesse motivazioni di cui alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 183, alla quale si rinvia. Si procede conseguentemente all'ulteriore integrazione dell'art. 60 delle norme del RU, come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

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), **in loc. Fiorentina (IU 40 del previgente PRG) e in loc. San Quirico (IU 4bis 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. 255

n. prot. **22038** del **24.09.2012**

Richiedente: **Topi Tito**

Codice osservazione: **16**

Firmatario: **Topi Tito**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T8 r1

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di proprietario dell'immobile, ubicato nel “Comparto 56”, l'osservante richiede la categoria di intervento “r3b” al fine di poter tamponare logge, terrazze e tettoie presenti sul fabbricato, anche al fine di migliorarne le capacità di contenimento energetico.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 25

N. 281

n. prot. **22064** del **24.09.2012**
Richiedente: **Lucchesi Roberto**
Firmatario: **Lucchesi Roberto**

Codice osservazione: **16**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Re T5 r3b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante proprietario di un immobile di due piani fuori terra, ubicato in via Nomellini, assimilabile ad un villino isolato in quanto circondato da giardino privato, chiede la categoria di intervento "r2b" per poter ampliare le unità abitative esistenti

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, trattandosi di un edificio isolato in un lotto di pertinenza, con aspetto estetico-architettonico articolato, sul quale quindi un intervento di ampliamento non determina alterazione sostanziale dei caratteri originari.

Si propone quindi di modificare la tavola P2.3 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b" in luogo della r3b

N. 300

n. prot. 22083 del 24.09.2012

Richiedente: **Verucci Marzio**

Codice osservazione: 16

Firmatario: **Verucci Marzio**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Rp S4 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato di sua proprietà, ubicato in via Galilei, oggetto dell'osservazione ed attualmente adibito a studio professionale, venga attribuita la categoria di intervento "r2b" o "am.2" per poter rialzare di circa 1.50 cm il sottotetto e realizzarvi nuovi vani abitabili. Il tutto finalizzato a cambiare l'uso dell'immobile verso funzioni residenziali

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione considerato che il fabbricato in questione risulta di altezza notevolmente inferiore rispetto agli edifici contigui, consentendo in tal modo un utilizzo più funzionale del sottotetto

Conseguentemente si procede con la modifica della tavola P2.1 attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "am2"

N. 303

n. prot. 22086 del 24.09.2012

Richiedente: **Kruglykhina Tatiana**

Firmatario: **Kruglykhina Tatiana**

Codice osservazione: 16

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema insediativo – Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – Rp T1 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato ubicato in angolo tra via Petrarca e via Turati, venga attribuita idonea categoria di intervento al fine di ampliare il monolocale esistente di sua proprietà, di 28 mq, collocato sulla copertura, attraverso l'uso di parte della superficie della terrazza di proprietà esclusiva.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'intervento di ampliamento del monolocale, ubicato al piano attico del fabbricato pluripiano, non risulta di fatto percepibile dalla pubblica via e pertanto non altera in modo sostanziale l'aspetto esteriore del fabbricato.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.1, attribuendo al fabbricato la categoria di intervento "r2b" in luogo della "r1".

Codice 17:

Cambio di destinazione urbanistica

N. 6

n. prot. **19572** del **27.08.2012**

Richiedente: **Grandi Enzo**

Firmatario: **Grandi Enzo**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Dotazioni urbane; G3: attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società Etrusca profilati S.r.l. con sede a Piombino in loc. Montecaselli, in relazione alle esigenze di sviluppo e consolidamento della suddetta impresa che opera da oltre quaranta anni nel settore della lavorazione e commercializzazione dei laminati zincati, richiede che le aree poste in adiacenza allo stabilimento produttivo individuate nel RU in sottozona G3, vengano incluse nella perimetrazione dell'ambito artigianale e commerciale di Montecaselli (zona D5.6 del RU). La richiesta è motivata dal fatto che lo stabilimento produttivo necessita di ulteriori macchinari e di aree per l'immagazzinamento dei coils e che la rilocalizzazione dello stesso in altra area non è praticabile.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto l'ambito produttivo di Montecaselli (D5.6) individuato dal RU e disciplinato all'art. 66 delle relative NTA, ha già ricompreso aree intercluse inedificate prossime allo stabilimento industriale dell'osservante, anche al fine di consentire eventuali adeguamenti funzionali ed impiantistici dello stesso stabilimento. Si conferma tuttavia l'inopportunità di estendere l'ambito produttivo nelle aree oggetto dell'osservazione, peraltro di proprietà del comune di Piombino, in quanto maggiormente visibili e contigue a nuclei residenziali e commerciali esistenti.

N. 10

n. prot. 20745 del 10.09.2012
Richiedente: Longhi Francesco
Firmatario: Longhi Francesco

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

PV 13 - Intervento Unitario IU 8 – Marina di Salivoli

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dalla società Immobiliare Marina di Salivoli, richiede la modifica della destinazione d'uso del complesso turistico-ricettivo recentemente realizzato dalla stessa società in attuazione del previgente PRG (intervento Unitario 8) posto nelle aree soprastanti l'approdo di Salivoli, per il quale il RU conferma la destinazione ricettiva (DOSSIER F - scheda PV 13). In particolare richiede l'attribuzione della destinazione residenziale al fine di riconvertire le 49 unità immobiliari che costituiscono la struttura ricettiva (residenza turistico alberghiera) in civili abitazioni. La richiesta è motivata dal fatto che la destinazione d'uso turistico-ricettiva costituisce una "discontinuità" nel tessuto urbano esistente, a prevalente destinazione residenziale; inoltre la destinazione ricettiva "risulta difficilmente compatibile con la grande crisi del mercato immobiliare".

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta risulta in contrasto con le finalità e l'impostazione del Regolamento Urbanistico che si prefigge, in continuità con il previgente PRG, di promuovere la vocazione e la ricettività turistica in ambito urbano, ampliando la qualità e la quantità dei servizi offerti. La struttura di cui si parla è collocata, peraltro, in una delle aree di maggior pregio e a maggiore vocazione turistica della costa urbana essendo attestata sul Golfo di Salivoli, a ridosso dell'approdo turistico esistente (dimensionato per circa 500 posti barca), ed in prossimità del promontorio del Falcone e dei percorsi pedonali e ciclabili che si estendono sul promontorio di Piombino. Si conferma pertanto la destinazione turistico-ricettiva del complesso esistente, peraltro di recentissima realizzazione.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 8 – Riconversione urbana

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura alluvionale del fiume Cornia- Adiacenza sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario, di un'area collocata in loc. Colmata ed attestata sulla strada delle Terre Rosse, di estensione pari ad un ettaro circa, preso atto delle previsioni del RU adottato che attribuisce all'area in questione la destinazione agricola (sottozona E2), trattandosi di area inedificata, mentre le aree contigue, che si estendono a sud della stessa, sono ricomprese nell'ambito produttivo-artigianale (zona D5.7), richiede per le aree di proprietà un diverso inquadramento urbanistico.

Più precisamente propone l'individuazione sull'area in questione di un'Area di Trasformazione con destinazione residenziale, per la fascia che si attesta sulla strada comunale di ampiezza pari ai lotti residenziali già esistenti, e per la parte restante a destinazione produttiva. In alternativa richiede che tutta l'area di proprietà venga ricompresa nell'ambito produttivo-artigianale identificato nel RU con al sigla D5.7.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto la scelta operata dal RU, che si intende confermare, è quella di ricomprendere nell'ambito produttivo-artigianale delle Terre Rosse (zona D5.7) gli insediamenti produttivi esistenti, e le aree intercluse tra questi al fine di consentirne i necessari adeguamenti funzionali, mantenendo comunque una discontinuità insediativa tra questi ed i nuclei abitati esistenti. Nel caso specifico non si ritiene quindi opportuno "saldare" la zona a destinazione artigianale produttiva (D5.7) al soprastante tessuto residenziale, al fine di limitarne gli impatti e le interferenze negative.

N. 17

n. prot. 21179 del 17.09.2012

Richiedente: **Guglielmucci Claudio**

Firmatario: **Guglielmucci Claudio**

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: Aree agricole produttive

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società Azienda Agricola Salvapiano che opera in loc. Pescinone, preso atto che negli elaborati del RU adottato non viene identificata la struttura ricettiva (RTA) recentemente realizzata dall'azienda stessa mediante il recupero degli edifici esistenti non più necessari alla conduzione aziendale, richiede che la struttura ricettiva in questione, e le relative aree di pertinenza (come identificate nei relativi procedimenti edilizi) vengano individuate nel RU con specifica sottozona D9.2, potendo applicare in tal modo la relativa disciplina normativa (art. 83 delle NTA del RU) che consentirebbe un incremento volumetrico del 25% per dotazioni servizio.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione poiché quanto richiesto dall'osservante, risulta già disciplinata nel RU all'art. 83 (al paragrafo "*complessi turistico-ricettivi esistenti attuati mediante piani previgenti*"); che consente in via generale, e quindi indipendentemente dall'identificazione cartografica delle strutture esistenti, modesti adeguamenti delle dotazioni di servizio e della capacità ricettiva nei termini e con le limitazioni stabilite al medesimo articolo.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio rurale e aperto-Adiacenza sistema insediativo - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Dotazioni urbane; G2: attrezzature e spazi per i culti religiosi

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di parroco della parrocchia della SS. Trinità in Populonia Stazione, si riferisce alle previsioni del RU, già contenute nel previgente PRG, relative alla realizzazione di un nuovo edificio religioso in loc. Populonia Stazione (zona G2) in area posta al margine nord del nucleo abitato. L'osservante fa presente che solo di recente si sono determinate le condizioni per l'attuazione dell'intervento che tuttavia richiede una superficie almeno doppia rispetto al lotto individuato dal Regolamento Urbanistico (pari a circa 2.500 mq.), in quanto il progetto che è stato impostato "prevede non solo la costruzione della chiesa ma anche della canonica e delle opere parrocchiali intese come luogo di promozione culturale del territorio che per le sue peculiarità assume una dimensione importante". Richiede pertanto che venga previsto l'ampliamento del lotto destinato alle attrezzature religiose in area attigua.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta non risulta in linea con i principi e le finalità del Piano Strutturale D'Area, a cui il RU deve conformarsi, che orienta le eventuali addizioni insediative al nucleo abitato di Populonia Stazione in modo tale da conservare la discontinuità insediativa tra l'abitato ed il complesso storico di Poggio all'Agnello, mantenendo una fascia inedificata nel territorio aperto circostante all'abitato stesso. L'accoglimento dell'osservazione determinerebbe invece un progressivo avvicinamento del nucleo di Populonia in direzione del complesso rurale di Poggio all'Agnello, di recente riconvertito per funzioni turistico-ricettive, contraddicendo pertanto tale impostazione.

Inoltre non si ravvisa la necessità di un sovradimensionamento della nuova parrocchia con particolare riferimento ai servizi di accoglienza connessi, il cui progetto peraltro non è noto all'amministrazione comunale (né viene allegato all'osservazione), ritenendo infatti che vi siano nel territorio anche altre sedi deputate allo svolgimento di attività sociali e di promozione culturale. In proposito si segnala peraltro che il RU adottato prevede la realizzazione di un nuovo centro civico a servizio degli abitanti della frazione e del territorio circostante che è stato localizzato nell'ambito dell'Area di Trasformazione n. 38, ancorché in diversa ubicazione rispetto alla versione adottata, a seguito del parziale accoglimento delle osservazioni nn. 139, 159, 190.

N. 26

n. prot. 21403 del 18.09.2012

Richiedente: **Vannucci Alessandro**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Vannucci Alessandro**

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 del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un terreno in loc. Montecaselli, posto in aderenza all'ambito produttivo-artigianale identificato nel RU con la sottozona D5.6 (disciplinata all'art. 66 delle NTA), richiede che l'area in questione venga ricompresa nel suddetto ambito produttivo. La richiesta è motivata dal fatto che l'area attigua è già occupata da attività produttive (salone esposizione e vendita auto, con annessa carrozzeria e autofficina) e che il terreno in questione sarebbe necessario per allestire una zona di sosta per gli automezzi.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto si tratta di area di modesta entità, che non incide significativamente sul dimensionamento complessivo dell'ambito produttivo in questione; inoltre anche sotto il profilo localizzativo e morfologico l'area oggetto dell'osservazione è pianeggiante, contigua ad edifici a destinazione produttiva esistenti e posta non in aderenza a nuclei abitati.

Si propone pertanto di modificare la tavola P2.5 attribuendo all'area in questione la destinazione urbanistica D5.6.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali; Re S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un immobile ubicato nel quartiere Cotone, realizzato originariamente dalla soc. ILVA come lavatoio a servizio della borgata e successivamente riconvertito ad altre funzioni (sede della coop. La Proletaria, sala ricreativa, ecc.), preso atto delle previsioni del RU che ricomprende l'immobile in questione nel tessuto S3 con destinazione residenziale (tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari), chiede che venga attribuita una destinazione tale da consentirne il cambio d'uso per fini artigianali-commerciali. Evidenzia inoltre che l'area catastalmente identificata al Foglio 75, particella n. 134, è stata oggetto di frazionamento e che la porzione corrispondente al sub 603 è stata ceduta al Comune di Piombino in forza del contratto n. 5022 sottoscritto in data 13.07.2010. L'osservante chiede pertanto che tale area venga stralciata dalle aree assoggettate ad esproprio individuate nel DOSSIER E del RU.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto riguarda la richiesta di attribuzione di una diversa destinazione urbanistica per l'immobile in questione, si fa presente che la disciplina del RU relativa al tessuto S3 (tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari) di cui all'art. 59, già contempla una pluralità di destinazioni d'uso ammissibili tra cui quella commerciale, direzionale e le attività di servizio così come definite all'art. 17 delle stesse NTA del RU. Non è invece contemplata la funzione artigianale in quanto non si è inteso incentivare la presenza di funzioni di questo tipo, che possono comportare interferenze negative con tessuti in cui è prevalente la funzione residenziale. Nel confermare tale impostazione si respinge pertanto la richiesta avanzata dall'osservante.

Si propone invece di accogliere la richiesta di rettifica delle aree assoggettate ad esproprio, stralciando dal DOSSIER E l'area indicata dall'osservante in quanto risulta già di proprietà comunale.

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:

Ambito del territorio aperto – E6: area agricola frazionata; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante è proprietaria di due immobili di cui uno riconosciuto nelle tavole di RU come "edificio di interesse storico" ubicato in zona agricola E2, e uno ubicato in zona agricola E6. Entrambi i manufatti, ricadenti sulla medesima particella catastale, risultano inutilizzati e in cattivo stato di conservazione.

L'osservante chiede che il secondo immobile venga stralciato dalla destinazione E6 e ricondotto alla sottozona agricola E2, per consentire "il recupero dell'intera proprietà".

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione, in quanto l'area oggetto dell'osservazione presenta caratteristiche del tutto analoghe a quelle ricomprese all'interno della sottozona E6, sia in termini di estensione (piccoli lotti) sia di presenza di piccoli manufatti, con ogni probabilità originati da condoni edilizi.

Pertanto il non accoglimento dell'osservazione non inficia in alcun modo la possibilità di recuperare l'intero patrimonio edilizio di proprietà dell'osservante.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E6: Aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un terreno in loc. Fabbricciane, su cui insistono alcuni fabbricati, richiama il previgente PRG che includeva parte delle aree in questione in sottozona D10 (area sosta camper), al quale l'osservante non ha potuto dare corso in relazione alla mancata adesione dei restanti proprietari. L'osservante evidenzia che ai fini tributari è stato penalizzato in relazione alla maggiore rendita catastale attribuita ai terreni in questione in virtù delle suddette previsioni urbanistiche. Ricorda inoltre che con il P.S. d'Area le previsioni del PRG relative alle sottozone D10 sono state sospese, per effetto delle relative norme di salvaguardia.

Tutto ciò premesso, preso atto delle previsioni del RU adottato che attribuisce alle aree in questione la destinazione agricola (sottozona E6), l'osservante ripropone il contenuto di una "proposta insediativa" già sottoposta all'amministrazione comunale nel 2010, chiedendo che alle aree di proprietà, pari a circa 8.000 mq., venga attribuita la destinazione alberghiera (sottozona D9.1) consentendo interventi di sostituzione edilizia delle volumetrie esistenti. La richiesta è motivata dal fatto che l'intervento favorirebbe il riordino ed il risanamento urbanistico dell'area nonché l'incremento dell'offerta turistico-ricettiva di tipo alberghiero in zona prossima a Baratti-Populonia, dove la forte domanda turistica non trova adeguata accoglienza in termini di strutture e servizi.

L'osservante si riserva comunque ogni azione legale a ristoro dei danni patrimoniali derivanti dalle tassazioni corrisposte in relazione alle previsioni urbanistiche del previgente PRG, sino ad oggi operanti.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto, obiettivo del RU è quello di promuovere operazioni di recupero e riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente storicizzato, che non comportino pertanto trasformazioni degli assetti insediativi e nuove urbanizzazioni. Nel caso specifico si tratta invece di un'area caratterizzata dalla presenza di manufatti precari, priva di edifici e nuclei rurali preesistenti; l'attuazione dell'intervento si verrebbe pertanto a configurare di fatto come un insediamento di nuova costruzione in contrasto con gli obiettivi del Piano Strutturale d'area e del RU.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti a specializzazione funzionale: D7.2: attività di ristorazione

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società E.E.G. Srl proprietaria dell'immobile ubicato sulla spiaggia di Salivoli, in prossimità della foce del fosso esistente richiede, per l'immobile in oggetto, una destinazione plurima che consenta al contempo lo svolgimento di attività ricettiva (albergo), di ristorazione e di servizio alla balneazione. In particolare prefigura un intervento di complessiva riconversione ed adeguamento funzionale dell'immobile, con contestuale parziale sopraelevazione dello stesso, prevedendo di collocare l'attività ricettiva e di servizio alla balneazione al livello terra e l'attività di ristorazione, di dimensioni ridotte rispetto all'attuale, in nuovi volumi da collocare sulla terrazza in modo da potervi accedere direttamente dalla Via di Salivoli. Richiede inoltre che una porzione dell'arenile frontistante all'immobile, sia asservita come spiaggia attrezzata alla struttura ricettiva/balneare per una superficie complessiva di mq. 200. La richiesta è motivata dal fatto che l'attività di ristorazione esistente (ristorante *Bliss*), oggetto di recenti interventi di ammodernamento, risente della fase recessiva dei consumi e degli elevati costi di gestione, e che l'unica strategia individuata per scongiurare la chiusura dell'attività è quella di diversificare ed integrare l'offerta dei servizi.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in merito alla richiesta di sopraelevazione del fabbricato, attualmente allineato con la strada, in quanto l'intervento determinerebbe un notevole impatto paesaggistico compromettendo la visuale sul golfo e sull'arcipelago Toscano.

Tuttavia, preso atto dell'interesse manifestato dall'osservante in merito alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva, che risulta in linea con gli obiettivi e l'impostazione del RU adottato che si propone di incentivare e diversificare l'offerta ricettiva in ambito urbano, si propone di ammettere per la struttura in questione anche la destinazione turistico-ricettiva

Conseguentemente si propone di introdurre all'art. 67 delle NTA del RU adottato, una specifica disposizione normativa relativa all'immobile in oggetto, come di seguito riportato, e di modificare la tavola P 2.3 del RU adottato, inserendo sull'immobile in questione la sigla D7.2.3 (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 67- D7 Commercio e ristorazione

... *Omissis*...

D7.2 attività di ristorazione

... *Omissis*...

D 7.2.3 Bliss

Per la struttura esistente, collocata sulla spiaggia di Salivoli in prossimità della foce dell'omonimo corso d'acqua sono ammissibili, in alternativa o ad integrazione dell'attività di ristorazione già operante, funzioni di tipo ricettivo (albergo o *bed and breakfast* di cui alla vigente normativa di settore). Per il fabbricato esistente sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia "r3a" . Sono comunque fatti salvi gli interventi previsti e disciplinati dal Piano Particolareggiato della costa urbana e del promontorio del Falcone, di cui alla scheda normativa PV7 del Dossier F del RU

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; E4: area boscata

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di rappresentante dell'associazione Circolo Nautico "lo Stellino", che gestisce i posti barca e le attività dei soci del Circolo nel tratto terminale della Fossa Calda, richiede che sia prevista nel Regolamento Urbanistico la possibilità di installare, all'interno dell'area catastalmente identificata con il mappale 71 al Foglio 2, una struttura di almeno 60 mq., oltre ad una struttura ombreggiante, a servizio delle attività del circolo. L'osservante precisa che il manufatto dovrebbe attestarsi ad una distanza di almeno 10 mt. dal ciglio dell'alveo del fosso.

La richiesta è motivata dal fatto che il circolo nautico, intorno al quale gravitano nel periodo estivo circa 350 persone, non dispone di adeguate strutture di servizio, e che di recente anche i manufatti esistenti lungo il fosso nel Comune di San Vincenzo, di cui disponevano, sono stati demoliti.

Proposta di controdeduzione:

Si evidenzia in via preliminare che l'attività nautica/ricreativa in oggetto, riconducibile ad un punto d'ormeggio secondo il vigente ordinamento regionale, risulta insediata nel territorio del Comune di San Vincenzo, nel tratto terminale della Fossa Calda.

Si rileva tuttavia che né nella strumentazione urbanistica di detto Comune né nel "*Masterplan - la rete dei porti toscani*" della Regione Toscana, risulta disciplinata tale attività.

Non si ritiene pertanto opportuno prevedere la realizzazione di nuove strutture di servizio al punto d'ormeggio esistente, nelle aree poste in sinistra idraulica del corso d'acqua, ricadenti nel territorio del Comune di Piombino.

Per tali ragioni si propone di respingere l'osservazione.

N. 53

n. prot. **21463** del **19.09.2012**
Richiedente: **Cozzo Antonina**
Firmatario: **Cozzo Antonina**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Colline di Riotorto e Montoni.

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, proprietaria di un terreno di circa 6.000 mq., ubicato ai margini dell'abitato di Riotorto ad est di Via della Bonaria, attualmente abbandonato e non utilizzato a fini agricoli, ne richiede la trasformazione per attività ludico-ricreative. Nello specifico propone di realizzarvi un campo di calcio considerata la vicinanza al complesso sportivo di Riotorto.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto il Regolamento Urbanistico già contempla la possibilità di potenziamento e adeguamento delle attrezzature sportive nell'ambito del polo scolastico-sportivo di Riotorto identificato con la sottozona G5; inoltre nell'ambito della vicina AT 41 si prevede la creazione di ulteriori spazi di aggregazione. Non si ritiene pertanto necessario prevedere ulteriori aree da destinare ad attrezzature di tipo ludico-ricreativo, che peraltro sarebbero funzionalmente separate, dal complesso esistente, dal tracciato stradale.

N. 57

n. prot. 21593 del 20.09.2012
Richiedente: **Dervishi Alessandro**
Firmatario: **Dervishi Alessandro**

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema pianura alluvionale del Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: Aree agricole produttive

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un immobile ubicato in territorio rurale in loc. Bocca di Cornia, oggetto di recente deruralizzazione, richiede la possibilità di ampliare la propria abitazione per creare uno spazio adatto alle nuove necessità familiari (accoglienza della madre con relativa badante). Richiede pertanto di attribuire all'immobile la destinazione d'uso *ReT4* con categoria d'intervento *r2b* (con possibilità di addizione funzionale per nuovi vani abitabili). Fa presente a tal fine che gran parte degli edifici posti sul lato opposto della SS 398 hanno già questo tipo di destinazione.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti e la realizzazione di nuove abitazioni 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 i nuclei abitati, posti sul lato opposto della SS 398 a cui si riferisce l'osservante, sono collocati in contiguità con l'insediamento produttivo-artigianale di Montegemoli e tale circostanza ne giustifica l'inclusione nel sistema insediativo, e dunque un diverso inquadramento urbanistico, a differenza delle aree e dei terreni agricoli che si estendono nella piana ad est della SS 398 e del fiume Cornia.

N. 73

n. prot. **21682** del **21.09.2012**
Richiedente: **Minora Pasqualina**
Firmatario: **Minora Pasqualina**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di un immobile sito il loc. Montecaselli richiede che parte del terreno agricolo di proprietà venga trasformato in terreno edificabile o industriale e che gli annessi esistenti possano essere convertiti in civili abitazioni.

Proposta di controdeduzione:

Il tenore generico ed il contenuto dell'osservazione, priva di qualunque riferimento cartografico o catastale e di motivazioni specifiche atte ad argomentare la richiesta non consentono di controdedurre compiutamente alla stessa. Si evidenzia comunque che le modalità di intervento su annessi e fabbricati agricoli sono disciplinati dal RU, nelle varie casistiche contemplate, al Titolo III, Capo II delle NTA, a cui pertanto si rinvia.

L'osservazione deve intendersi respinta.

N. 79

n. prot. 21689 del 21.09.2012

Richiedente: **Borrelli Paola**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Borrelli Paola**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali; Rp S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di una corte scoperta compresa tra Via Cellini e Via Fucini, nel RU adottato ricadente nel tessuto Rp S3, propone per l'area in questione la realizzazione di autorimesse e/o posti auto scoperti privati utilizzando l'accesso carrabile esistente, da disciplinare nel RU con specifica Area di Trasformazione. La richiesta è motivata dal fatto che la corte è collocata in prossimità del centro cittadino in una zona che risulta carente di autorimesse private.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non si ritiene opportuno eliminare l'area a verde esistente che, ancorché di limitate dimensioni, contribuisce alla qualità dell'abitare dell'ambito urbano di riferimento.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Parchi pubblici urbani e territoriali; Fg: parco pubblico urbano

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, che svolge attività di intermediazione immobiliare, interessato per conto terzi, al lotto di terreno posto in prossimità di Viale Unità d'Italia a monte dell'esercizio Mc Donald's, che nel vigente PRG è ricompreso in sottozona D5, preso atto che nel RU adottato l'area è ricompresa nell'ambito produttivo S.O.L. D5.9 e che se ne prevede la cessione gratuita al Comune al fine di destinarlo a verde pubblico, fa presente che la società interessata all'acquisito è intenzionata a realizzarvi un immobile a destinazione commerciale in sinergia con il vicino Mc Donald's. Fa presente a tal fine che l'ipotesi progettuale delineata (ed allegata all'osservazione) prevede la demolizione del muro di contenimento esistente e la realizzazione di un parcheggio interrato da utilizzare in comune tra le due attività, ovvero l'esercizio Mc Donald's e la nuova attività commerciale che verrebbe insediata ai livelli superiori. Richiede pertanto che venga ripristinata l'originaria previsione del PRG vigente con la medesima capacità edificatoria, evidenziando inoltre che i soggetti interessati all'acquisto sono intenzionati a realizzare un percorso pedonale che permetta agli studenti di raggiungere Mc Donald's e la nuova attività commerciale attraverso il Parco 8 marzo, mentre non hanno alcuna intenzione di cedere l'area alla vicina SOL o al Comune.

Proposta di controdeduzione:

Preliminarmente si evidenzia che, diversamente da quanto affermato dall'osservante, l'area in questione non è ricompresa nell'ambito produttivo artigianale SOL (sottozona D5.9), ma piuttosto in sottozona Fg (parco pubblico urbano).

Ciò premesso si propone di respingere l'osservazione in quanto lo sviluppo e l'insediamento di ulteriori attività commerciali o di altro genere non appare compatibile con l'area in questione caratterizzata da elevata acclività, la cui utilizzazione a fini edificatori presuppone importanti opere di sbancamento, ed inoltre perchè l'area è collocata in contiguità allo stabilimento industriale SOL. Si conferma pertanto la scelta opera dal RU adottato, procedendo con la modifica della tavola P2.1, attribuendo all'area la destinazione V3 (aree verdi allo stato naturale) in quanto il Dossier E del RU erroneamente non assogettava l'area in questione a regime espropriativo.

N. 81

n. prot. 21691 del 21.09.2012

Richiedente: **Di Roberto Maria ed altri**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Di Roberto Maria ed altri**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana;

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: Area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari di alcuni fabbricati posti in loc. Colmata, evidenziano che negli elaborati del RU adottato i suddetti fabbricati e parte delle relative aree di pertinenza sono ricompresi nel tessuto Re T4, con categoria d'intervento r2b, mentre la parte tergale della corte di pertinenza dei medesimi fabbricati (utilizzata come area condominiale) ricade in zona agricola, sottozona E1.

Gli osservanti fanno presente che l'area classificata dal RU in zona agricola non presenta le caratteristiche proprie delle "aree agricole produttive", né viene utilizzata a tali fini, e ne richiedono conseguentemente l'inserimento nel tessuto insediativo ed in particolare nell'ambito Re, tessuto T4, con categoria d'intervento r2b, in analogia alla parte restante e contigua della proprietà.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'area è attualmente utilizzata come area di pertinenza del fabbricato residenziale, trattandosi di modesta rettifica della perimetrazione del sistema insediativo individuata dal PS, ammissibile in sede di elaborazione del RU, come peraltro specificato nella Relazione Generale del RU medesimo al paragrafo 2.2.2.; nel caso specifico peraltro, ciò non determina comunque la trasformabilità dell'area che rimane asservita al nucleo abitato esistente come corte di pertinenza. Conseguentemente si procede a modificare gli elaborati P0, P1.a e P2.8 del RU adottato estendendo la perimetrazione del tessuto T4 fino a ricomprendervi le aree oggetto dell'osservazione.

N. 91

n. prot. **21701** del **21.09.2012**

Richiedente: **Monsignor Ciattini Carlo**

Firmatario: **Monsignor Ciattini Carlo**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali; Rp T3 r3a

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Diocesi di Massa Marittima-Piombino, fa presente che la stessa Diocesi ha recentemente acquistato un immobile, denominato "Villa del Greco" risalente alle fine del 19° secolo, ubicato in angolo tra Via Don Minzoni e Via Anita Garibaldi, per adibirlo a sede degli uffici di curia ed episcopio. Preso atto che l'immobile in questione, nel RU adottato, ricade nell'ambito classificato RpT3r3a, ne richiede l'inquadramento urbanistico in sottozona G2 (attrezzature e spazi per culti religiosi), ritenuta più rispondente all'utilizzazione futura dell'immobile in questione.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione condividendo le motivazioni addotte dall'osservante; conseguentemente si procede ad attribuire all'immobile in questione la destinazione G2 nella tavola P2. 1 del RU.

N. 98

n. prot. 21708 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: 17

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 7 - Aree naturali protette; 7.4 - Ambito del promontorio di Piombino;

Sistema del territorio aperto – Subsistema promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del Territorio Aperto – E4 area boscata

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che un immobile, derivante da condono edilizio ex L. 47/85, utilizzato a magazzino (ricovero attrezzature per conduzione fondo), venga scorporato dalla sottozona agricola E4 e inserito in sottozona agricola E6, come la maggior parte dei terreni circostanti il manufatto.

Chiede inoltre che venga concessa la possibilità di ampliare il manufatto oggetto dell'osservazione e cambiata la destinazione d'uso per civile abitazione.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione

Preme evidenziare che l'individuazione delle aree boscate nelle tavole di RU deriva da una corrispondenza con lo stato dei luoghi e che tali aree corrispondono peraltro a quelle rilevate e cartografate dalla Provincia di Livorno, in qualità di ente gestore delle stesse.

Pertanto non si ritiene ammissibile la proposta della ripermimetrazione dell'area.

Inoltre la possibilità di trasformazione e riuso di manufatti agricoli, disciplinata nel RU all'art. 80 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. Inoltre la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si intende derogare a tale principio generale.

N. 100

n. prot. 21710 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Firmatario: **Arzilli & Barsotti**

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E6: Aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

Viene richiesto che il fabbricato oggetto dell'osservazione, ricadente in zona agricola E6, loc. Asca, venga scorporato da tale sottozona agricola e che venga attribuita allo stesso la categoria di intervento "r3b-am.1" al fine di realizzare un piccolo ampliamento volumetrico, conseguentemente al tamponamento del porticato esistente.

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.

Non si ritiene inoltre ammissibile scorporare l'immobile dall'ambito a destinazione rurale, in quanto trattasi di edificio isolato collocato in territorio esterno e non contiguo al sistema insediativo individuato dal Piano Strutturale d'area.

N. 101

n. prot. 21711 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: 17

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:

Ambito del Territorio Aperto – E2 Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede la possibilità di cambiare la destinazione d'uso di un fabbricato ricadente in zona agricola (magazzino in muratura) per finalità residenziali, con la possibilità di ampliarlo attraverso il tamponamento parziale di un porticato esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di trasformazione e riuso di manufatti agricoli, disciplinata nel RU all'art. 80 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. Inoltre la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si intende derogare a tale principio generale.

N. 108

n. prot. 21718 del 21.09.2012

Richiedente: Studio Arzilli Barsotti & ass.ti

Firmatario:

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto – Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto – E6: area agricola frazionata

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione è volta a richiedere lo stralcio dalla sottozona agricola E6 di un lotto sul quale insiste un immobile ad uso residenziale senza più alcuna vocazione agricola, e l'attribuzione allo stesso delle categorie di intervento "r3b e am1". L'ampliamento dell'unità abitativa potrebbe consentire di trasformarla in prima casa di residenza per il proprietario.

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.

Non si ritiene inoltre ammissibile scorporare l'immobile dall'ambito a destinazione rurale, in quanto trattasi di edificio isolato collocato in territorio esterno e non contiguo al sistema insediativo individuato dal Piano Strutturale d'area.

N. 132

n. prot. 21746 del 21.09.2012

Richiedente: **Repeti Amerigo**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Repeti Amerigo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; Rp S4 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'immobile oggetto dell'osservazione risulta costituito da due unità immobiliari adibite ad attività artigianale (falegnameria).

Ritenendo tale destinazione non compatibile con l'ambito residenziale in cui ricade l'edificio oggetto dell'osservazione, l'osservante ne richiede il cambio di destinazione d'uso per fini direzionali

Proposta di controdeduzione:

Si ritiene che l'istanza non comporti modifiche alla disciplina del RU, in quanto l'immobile ricade nell'ambito del tessuto "S4" – a prevalentemente destinazione residenziale (Rp), nel quale è ammessa, tra le altre, anche la funzione direzionale.

N. 133

n. prot. **21748** del **21.09.2012**
Richiedente: **Giacomet Roberto**
Firmatario: **Giacomet Roberto**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio aperto – Subsistema Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del territorio aperto – E6: area agricola frazionata

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che all'area oggetto dell'osservazione, sulla quale attualmente ricade la sua abitazione principale, sede anche della Ditta di cui è titolare (Ditta edile CRE), venga attribuita la destinazione urbanistica “consona” alla sua attività, avendo l'area le caratteristiche per ospitare le attrezzature, i mezzi e i materiali utili alla attività stessa (stoccaggio e deposito materiali). Attualmente l'immobile ricade in zona agricola E6

Proposta di controdeduzione:

Si propone si accogliere l'osservazione presentata, in quanto trattasi di un'area di modesta dimensione, posta in prossimità dell'ambito produttivo di Montecaselli (D5.6), che non presenta particolari caratteri di pregio da preservare.

Si procede pertanto con la modifica della Tav. P2.5 attribuendo la destinazione D5.6 in luogo della E6.

N. 134

n. prot. 21749 del 21.09.2012

Richiedente: **Paolini Rocco rapp. legale soc. coop. Aia di Martino**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Paolini Rocco**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema del territorio aperto – Subsistema Pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito a specializzazione funzionale – D10.2: campeggi e villaggi turistici

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di legale rappresentante della soc. coop. Aia di Martino, l'osservante chiede:

1. che venga cambiata la destinazione d'uso ad un'area di proprietà della società, da agricola a "parcheggio di servizio" alla struttura.
2. che una parte dei volumi a servizio realizzati all'interno della struttura in forza del Piano di Lottizzazione, possano essere trasformati in alloggi per il personale, senza determinare aumento della dotazione ricettiva attuale. Ciò senza tuttavia dover realizzare interventi di interesse pubblico, quali collegamenti pedonali/ciclabili di accesso al mare

Proposta di controdeduzione:

Per quanto attiene il punto 1) si propone di respingere l'osservazione. In conformità con quanto disposto dal Piano Strutturale d'area vigente, il Regolamento Urbanistico stabilisce per gli esistenti insediamenti turistici in territorio aperto, adeguamenti delle strutture a servizio, fermo tuttavia il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata dalla struttura rappresentata nelle tavole del RU stesso.

Per quanto attiene il punto 2) dell'osservazione, considerato che anche gli alloggi per il personale rientrano nella fattispecie dei servizi alla struttura, si ritiene che l'intervento sia già consentito dalla disciplina del RU adottato.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; “V3”: aree verdi allo stato naturale

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante evidenziato che l’area in questione, collocata tra la SNAM, l’ENEL ed i magazzini comunali, si presenta priva di “naturalità” e del significato di “*raccordo*” attribuitole, chiede che il RU preveda per le stesse una destinazione tale da consentire la realizzazione di strutture direzionali, per piccole imprese artigianali o per laboratori di formazione, al fine di favorire il reinserimento di botteghe di piccoli artigiani o di chiunque sia interessato a dar vita ad una propria attività.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l’osservazione avanzata.

Il RU adottato ha come obiettivo prioritario la riqualificazione della città di Piombino, compresa “la strada di ingresso” a questa, peraltro già poco appropriatamente interessata dalla presenza di molte attività “pesanti”, quali quelle indicate nell’osservazione o l’impianto della SOL, che determinano un forte impatto ambientale e paesaggistico non certamente qualificante.

La richiesta formulata risulta pertanto in contrasto con gli obiettivi e le strategie del RU e prima ancora del PS vigente, poco sopra richiamati, nonché con l’obiettivo degli stessi di incentivare la collocazione e/o la rilocalizzazione delle attività artigianali negli ambiti a tal fine deputati, opportunamente individuati e disciplinati dalla stessa strumentazione urbanistica. Peraltro l’area non appare idonea ad ospitare attività artigianali sia per caratteristiche morfologiche, in quanto contraddistinta da una certa pendenza naturale ed interclusa dalle preesistenze edilizie, sia per motivi localizzativi in quanto riconducibile sostanzialmente ad un ambito prevalentemente di tipo residenziale.

N. 147

n. prot. 21762 del 21.09.2012

Richiedente: **Bonti Pierluigi**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Bonti Pierluigi**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; “V3”: aree verdi allo stato naturale

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante richiede il cambio di destinazione urbanistica di un’area attualmente individuata dal RU adottato come V3 – aree verdi allo stato naturale, al fine di realizzare attività di vario tipo (attività direzionali, socio-culturali), nonché garage o box multiuso a servizio dei residenti della località Poggetto, evidenziando che l’area in questione non è di nessun pregio naturale e che non assolve alla funzione “di filtro”.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l’osservazione.

L’ambito del Poggetto-Cotone si presenta allo stato attuale già densamente edificato per il quale la riqualificazione e la rivitalizzazione dovrebbe avvenire non attraverso la realizzazione di nuovi volumi e l’insediamento di nuove attività, quanto piuttosto attraverso importanti interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici esistenti (da segnalare infatti i considerevoli investimenti pubblici da parte della Amministrazione nel quartiere, volti alla suddetta finalità)

Si ritiene invece che gli spazi a verde esistenti, peraltro caratterizzati da una certa acclività che non li rende idonei all’edificazione, ben mantenuti e piantumati prevalentemente ad olivi, contribuiscano a migliorare la qualità insediativa del quartiere, svolgendo al contrario di quanto rilevato dall’osservante, funzione di filtro e “polmone verde” rispetto alla fabbrica e alla grande viabilità di accesso alla città di Piombino.

N. 150

n. prot. 21766 del 21.09.2012

Richiedente: **Zambernardi Pasquino**
rapp.nte legale di Toscana
Immobiliare sas

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Zambernardi Pasquino**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'area oggetto della osservazione (zona agricola E2 nelle tavole di RU), ricade nella fascia del corridoio infrastrutturale individuato dal Piano Strutturale vigente.

L'osservante rileva che non essendosi concluso nei termini di legge il procedimento ai sensi del DPR 327/2001, avviato in data 4.09.2006, a seguito della DCC n. 79 del 3.08.2006 di adozione del Piano Strutturale d'Area, si debbano considerare decaduti i vincoli che gravano su detto terreno.

L'individuazione nel RU del medesimo corridoio infrastrutturale comporta un grave pregiudizio per qualsiasi programmazione di valorizzazione immobiliare dell'area, avendo fatto decadere la potenzialità edificatoria dell'area stessa.

L'osservante richiede che all'area oggetto della osservazione venga attribuita la destinazione produttiva "D5"

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione. Si fa presente infatti che il corridoio infrastrutturale non ha valore conformativo del diritto di proprietà e pertanto l'individuazione dello stesso in cartografia non ha stabilito, a partire dal Piano Strutturale d'Area, il vincolo preordinato all'esproprio. La disciplina del RU non equivale alla apposizione del vincolo espropriativo ai sensi del DPR 327/2001, ma piuttosto introduce una norma di salvaguardia al fine di non compromettere la realizzazione futura della infrastrutturazione prevista.

Ciò premesso si fa presente che l'individuazione del corridoio infrastrutturale non ha creato pregiudizio alla valorizzazione immobiliare dell'area in questione ricadendo la stessa in zona agricola E2, senza alcuna potenzialità edificatoria se non quella riconducibile alle esigenze delle aziende agricole.

N. 155

Codice osservazione: 17

n. prot. 21784 del 21.09.2012

Richiedente: **Morandini Rosalba**

Firmatario: **Morandini Rosalba, Franchini
Leonardo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 Città di Piombino;

Sistema del territorio aperto – Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del territorio aperto; E2: area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme; E9: area per colture ortoflorovivaistiche

Sintesi dell'osservazione:

Rilevato che in questo momento sia le attività rurali che quelle connesse all'agricoltura “sono economicamente ferme”, gli osservanti richiedono che le aree di loro proprietà, ricadenti in ambito agricolo E9, vengano suddivise in tre parti:

- una con destinazione E9 per le attività florovivaistiche
- una per area attrezzata sosta camper
- una per campeggio

avendo l'area oggetto dell'osservazione le caratteristiche per ospitare tali attività.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione presentata poiché quanto richiesto risulta in contrasto con gli obiettivi strategici, gli indirizzi e le regole insediative stabilite dal Piano Strutturale d'Area e dal Regolamento Urbanistico adottato, per le trasformazioni nel territorio rurale e per le attività turistico-ricettive. Ciò premesso si fa presente peraltro che l'area oggetto dell'osservazione ricade in parte nel corridoio infrastrutturale, previsto per i futuri adeguamenti viabilistici necessari alla frazione di Fiorentina.

N. 161

n. prot. 21792 del 21.09.2012

Richiedente: Bertaccini Sara

Firmatario: Bertaccini Sara

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana;

Sistema Insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Parchi pubblici urbani e territoriali; Fg: Parco pubblico urbano

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante evidenzia che con l'adozione del RU l'area oggetto dell'osservazione è passata dalla destinazione D5 (ambiti produttivi) alla destinazione di Parco Pubblico Urbano. Evidenzia inoltre che l'area in questione non risulta inserita nel Dossier E del RU relativo ai beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.

L'osservante chiede che all'area in questione sia riattribuita la destinazione di ambito produttivo (D5)

Proposta di controdeduzione:

Il tema sollevato dall'osservante è oggetto dell'osservazione n. 80 alla cui controdeduzione pertanto si rimanda

N. 165

n. prot. 21801 del 21.09.2012
Richiedente: **Bernardini Cesarina**
Firmatario: **Bernardini Cesarina**

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 – Riconversione urbana;

Sistema del territorio aperto – Subsistema Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del territorio aperto; E1: area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede di trasformare l'area oggetto dell'osservazione da E1 ad ambito produttivo al fine di trasferirvi l'attività attualmente esistente in loc. San Rocco (Azzurra – commercio all'ingrosso del pesce).

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione, in quanto l'ambito di Terre Rosse è stato riconosciuto dal RU adottato come un ambito produttivo, opportunamente individuato negli elaborati grafici e disciplinato dalle norme di RU.

Si ritiene inoltre che l'intervento non comprometta quella discontinuità ricercata dal RU per l'ambito produttivo in questione, determinata cioè da aree produttive alternate ad aree residenziali; nel caso specifico si tratta peraltro di edificio residenziale isolato.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.8 attribuendo all'area oggetto dell'osservazione la destinazione D5.7, ritenendo comunque necessario corredare il margine nord/nord-est del lotto in questione, con una alberatura di 10 mt di profondità, opportunamente rappresentata nella tavola, al fine di creare un filtro tra il nuovo ambito produttivo e l'abitazione presente sul lotto limitrofo.

N. 166

n. prot. **21802** del **21.09.2012**
Richiedente: **Tondellini Angelo**
Firmatario:

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e Costa est;

Sistema del territorio aperto – Subsistema Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del territorio aperto; E1: area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:

Comproprietario insieme al fratello di due immobili (magazzini) in muratura in zona agricola E1 (loc. Guinzane), chiede la possibilità di cambiarne l'uso a fini residenziali per la realizzazione di n. 3 appartamenti complessivi, ciascuno maggiore di 60 mq.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di trasformazione e riuso di manufatti agricoli, disciplinata nel RU all'art. 80 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. 201

n. prot. 21981 del 21.09.2012

Richiedente: **sigg.ri Bianchi, e altri,
Immobiliare stella**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **sigg.ri Bianchi, e altri,
Immobiliare stella**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto – Subsistema pianura alluvionale del fiume cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito del territorio aperto; E1: area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti in qualità di proprietari delle aree sulle quali recentemente è stata presentata regolare pratica edilizia al fine di realizzare un impianto distributore carburanti con annessi servizi (capannoni per meccanico, elettrauto, gommista...), chiedono che all'area in questione sia attribuita la destinazione di ambito produttivo o, in subordine, che sulle aree occupate dai capannoni a servizio dell'impianto carburanti, ferma la destinazione urbanistica di RU, sia consentita la possibilità di esercitare le attività previste per gli ambiti produttivi oltre a quelle complementari all'impianto carburanti, previste dalla norma vigente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione presentata poiché quanto richiesto risulta in contrasto con gli obiettivi strategici, gli indirizzi e le regole stabilite dal Piano strutturale per l'UTOE 5, per la quale non prefigura un potenziamento del nucleo produttivo di Vignale. Peraltro si fa presente, come correttamente riportato nell'osservazione, che è in corso di rilascio da parte degli uffici comunali competenti, il titolo abilitativo per la realizzazione di un impianto distributore carburanti.

N. 214

n. prot. **21994** del **21.09.2012**

Richiedente: **Pistolesi Alberta**

Firmatario: **Pistolesi Alberta**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 - Riotorto e costa est;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti a specializzazione funzionale; D8.1: attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che al fabbricato di sua proprietà, nella frazione di Riotorto, sia attribuita anche la destinazione residenziale oltre che quella direzionale, pubblica e privata, fermo restando la categoria di intervento attribuita am2 (rialzamento in sagoma).

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione. La funzione residenziale richiesta dall'osservante risulta coerente con il tessuto insediativo all'interno del quale il fabbricato ricade.

Pertanto si propone di modificare la tavola P2.14 di RU, attribuendo al fabbricato in questione la seguente destinazione e categoria di intervento: Rp T2 am2

N. 220

n. prot. 22000 del 21.09.2012
Richiedente: **Di Giorgi Giuseppe**
Firmatario: **Di Giorgi Giuseppe**

Codice osservazione: 17

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 del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede l'attribuzione della destinazione urbanistica D6 ad un'area in loc. Fiorentina, in ampliamento ad una D6 esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione presentata poiché quanto richiesto risulta in contrasto con gli obiettivi strategici, gli indirizzi e le regole stabilite dal Piano strutturale e dal Regolamento urbanistico in merito agli ambiti produttivi, privilegiando di fatto la delocalizzazione delle attività produttive dal territorio aperto agli ambiti produttivi appositamente individuati e disciplinati.

N. 225

n. prot. **22005** del **24.09.2012**
Richiedente: **Bagnoli Giuseppe**
Firmatario: **Bagnoli Giuseppe**

Codice osservazione: **17**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale; “V1”: verde attrezzato

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante, in qualità di tecnico incaricato, rileva che il sig. Bindi ha stipulato con il Comune di Piombino nel corso del 2005, un atto di locazione per la manutenzione di un’area di proprietà pubblica, alla quale il RU adottato ha attribuito la destinazione di Verde pubblico (verde attrezzato). Con l’osservazione richiede che all’area oggetto dell’atto di locazione, assieme a porzione di quelle limitrofe individuate negli elaborati allegati alla osservazione, venga attribuita la destinazione di verde privato al fine di avanzare proposta di acquisto alla Amministrazione Comunale.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l’osservazione, al fine di mantenere continuità tra le aree oggetto della richiesta e le aree a verde contermini, riservando in tal modo all’Amministrazione la possibilità di intervenire in futuro sulle stesse per la loro riqualificazione ed una eventuale realizzazione di connessioni con le aree a verde limitrofe.

Pertanto l’esistenza di un atto di locazione, stipulato fra la pubblica Amministrazione ed un cittadino privato, non impedisce alla stessa Amministrazione di procedere, in sede di pianificazione, all’attribuzione della destinazione urbanistica ritenuta più consona all’area oggetto della locazione medesima.

N. 229

n. prot. 22011 del 24.09.2012

Richiedente: **Cecchi Dante**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Cecchi Dante**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – G3: attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante chiede che l'area ubicata in loc. San Rocco, ricadente in ambito G3 – attrezzature e servizi pubblici, interclusa tra la caserma dei Vigili del Fuoco ed il parcheggio antistante di servizio, venga ricondotta alla destinazione urbanistica D5, al fine di rendere l'area edificabile a fini artigianali e/o commerciali, con una abitazione eventualmente asservita alla attività.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione confermando la scelta operata dal RU, in coerenza con gli obiettivi espressi dal P.S. d'Area, che non prefigura il potenziamento dell'ambito produttivo di San Rocco per attività artigianali.

Ciò premesso non si ritiene che l'area si presti, sotto il profilo localizzativo, ad interventi di nuova edificazione, essendo interclusa tra aree già occupate da capannoni e la Caserma dei Vigili del Fuoco; il completamento di tale lotto potrebbe peraltro impedire un eventuale futuro ampliamento della stessa Caserma o del parcheggio antistante, di servizio alle attività esistenti nel comparto.

Si ritiene pertanto di confermare per l'area in questione la destinazione "G3", procedendo con l'aggiornamento del Dossier E (beni da sottoporre ad esproprio) nel quale, per mero errore, non è stata rappresentata la particella oggetto dell'osservazione.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambito residenziale – G3: attrezzature e servizi pubblici di interesse comune di livello locale

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario dell'immobile ubicato all'interno dello spazio verde de "Il Perticale", premessa una ricognizione generale di atti e istanze avanzate nel corso degli anni alla Amministrazione relativamente al fabbricato in oggetto, a fronte delle caratteristiche proprie dell'immobile in questione, richiede per lo stesso una destinazione residenziale privata, in luogo della destinazione pubblica "G3" attribuita allo stesso fabbricato dal RU adottato, nonché una categoria di intervento di ampliamento oltre alla individuazione di una fascia di rispetto ad uso privato.

Rileva inoltre che l'immobile, pur avendo una destinazione pubblica, non risulta inserito tra quelli di cui al Dossier E, "individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi"

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione.

In sede di elaborazione del RU infatti si è ritenuto più appropriato attribuire al fabbricato oggetto dell'osservazione una destinazione di servizio pubblico, in quanto ricadente all'interno di una vasta area a verde pubblico, ormai da decenni molto frequentata da bambini ed anziani residenti e non nel quartiere.

Ciò al fine di attrezzare una realtà "verde" consolidata del tessuto urbano piombinese, e molto fruita, con alcuni servizi di base, quali ad esempio bar e servizi igienici, ritenendo assolutamente inappropriata la destinazione residenziale, ancorché già attribuita al fabbricato dai previgenti strumenti urbanistici; residenza privata che peraltro si verrebbe a trovare "interclusa" in uno spazio pubblico, determinando promiscuità di funzioni che potrebbero nel tempo verificarsi incompatibili (fruizione del verde anche in occasione di eventuali manifestazioni organizzate all'aperto...).

L'individuazione di una fascia perimetrale di pertinenza al fabbricato ad uso privato, comporterebbe inoltre una riduzione dello spazio a verde pubblico, ritenuta inopportuna.

Infine si segnala che l'immobile in oggetto non è stato incluso all'interno del Dossier E (immobili da espropriare), avendo preferito lasciare margine di iniziativa nella riconversione funzionale dell'immobile al Comune, ai soggetti istituzionalmente competenti o ai privati, coerentemente con quanto ammesso dalla norma di RU relativa alle aree G3.

N. 241

n. prot. 22024 del 24.09.2012

Richiedente: Catufa Nazzarena e Sandrina

Codice osservazione: 17

Firmatario: Catufa Nazzarena e Sandrina

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Ritorto e Costa est;

Sistema del territorio rurale e aperto – Pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

Le osservanti propongono di ricostituire sulle particelle oggetto dell'osservazione, “*un impianto arboreo di buon impatto estetico*” e di prevedere all'interno dello stesso un'area sosta camper con servizi di qualità al camperista. Nell'occasione cederebbero alla Amministrazione la particella n. 271 del Foglio 55, vocata a detta delle osservanti, al completamento dei servizi di parcheggio di interesse pubblico.

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 si è conformato. Il vigente PS non contempla infatti la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto né ampliamenti di strutture esistenti che comportino impegno di nuovo suolo.

N. 245

n. prot. **22028** del **24.09.2012**

Richiedente: **Caldelli Edo**

Codice osservazione: **17**

Firmatario: **Caldelli Edo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto – Subsistema della Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto – E6: aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che ad alcune aree di proprietà dell'azienda, sulle quali ricadono degli annessi agricoli, sia attribuita la destinazione agricola E2, in luogo della destinazione agricola E6.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione. L'area presenta infatti caratteristiche del tutto analoghe alle altre ricomprese all'interno della sottozona E6, sia in termini di estensione (piccoli lotti) sia di presenza di piccoli manufatti, con ogni probabilità originati da condoni edilizi.

Con l'occasione si segnala che l'inclusione nella sottozona agricola E6 non determina limitazioni alle attività delle aziende agricole.

N. 275

n. prot. 22058 del 24.09.2012

Richiedente: **Paoletti Mauro**

Codice osservazione: 17

Firmatario: **Paoletti Mauro**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto – Subsistema della Pianura alluvionale del fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto – E6: aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante richiede che al terreno di cui è proprietario, posto in loc. Asca, venga attribuita la destinazione urbanistica E6 in luogo della E2, al fine di recuperare alcuni manufatti precari e privi di valore formale e coltivarla ad ortaggi e giardinaggio.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione. L'area non presenta infatti le caratteristiche delle aree agricole frazionate, ricadendo per la gran parte non in area agricola E2 bensì in area boscata E4, la cui perimetrazione è peraltro determinata dalla Provincia di Livorno competente nella individuazione e riconoscimento delle aree boscate.

N. 288

n. prot. 22071 del 24.09.2012
Richiedente: **Di Giorgi Giuseppe**
Firmatario: **Di Giorgi Giuseppe**

Codice osservazione: 17

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema insediativo - Sistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un fabbricato ubicato lungo la SP della Principessa a sud dell'abitato di Fiorentina, preso atto che l'immobile in questione nel PS d'Area ricadeva nel sistema insediativo da trasformare mentre nel RU adottato è stato ricondotto alla destinazione agricola (sottozona E2), chiede che lo stesso venga inserito in zona omogenea B ed in particolare nell'ambito a destinazione RpT5, con categoria d'intervento r2a, così come rappresentato nello stralcio cartografico allegato all'osservazione. Ciò al fine di poter trasformare il primo piano dell'edificio mediante il rialzamento del sottotetto.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto la richiesta non contrasta con le scelte operate dal RU per l'abitato di Fiorentina ed è volta a riconoscere una specifica destinazione d'uso e categoria d'intervento ad un fabbricato esistente che, per collocazione e tipologia insediativa non è riconducibile alla destinazione agricola, tanto che il PS ne aveva riconosciuto l'appartenenza, ancorché in parte, al sistema insediativo. Si propone pertanto di attribuire all'immobile in questione ed alla relativa area di pertinenza, la destinazione RpT5 con categoria r2a, modificando conseguentemente gli elaborati P0, P 1.a, P2.7 e P.3.a del RU adottato.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme; E9: Area per colture ortoflorovivaistiche

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Azienda ortovivaistica Bartolini, specializzata in produzione di piante in serra, che opera in loc. Vignale Stazione, preso atto che la superficie aziendale individuata nel RU adottato, così come nel PRG vigente, ricade in parte in sottozona agricola E9 (area per colture ortoflorovivaistiche) ed in parte in sottozona agricola E2 (area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme), richiede che l'intera superficie aziendale sia ricompresa nella sottozona E9. La richiesta è motivata dal fatto che l'azienda intende ampliare la propria attività per la quale risulta indispensabile la realizzazione di serre fisse.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto si tratta di consentire il potenziamento di un'attività agricola già insediata nell'area e in quanto l'ampliamento della sottozona E9 non confligge con gli indirizzi pianificatori del PS d'Area né con la disciplina del RU per il territorio rurale. Inoltre l'ampliamento dell'attività in questione interessa un'area pianeggiante posta in prossimità di infrastrutture viarie (intersezione strada della base Geodetica con corridoio tirrenico) di non particolare interesse paesaggistico ed ambientale.

Conseguentemente si procede a modificare gli elaborati P0 e P1.c del RU adottato.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio 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, in qualità di amministratore unico delle società del gruppo Giorgi, con sede in Riotorto, propone la realizzazione di un "*barcheggio*", ovvero di un piazzale per la sosta e la movimentazione di imbarcazioni carrellabili dotato di scivolo di alaggio, presso il punto d'ormeggio esistente sul Fosso Acquaviva. L'area interessata nello specifico viene individuata in adiacenza al parcheggio esistente di Perelli 1 lungo l'asta del corso d'acqua. La richiesta è motivata dall'esigenza di ampliare l'offerta turistica delle strutture alberghiere realizzate ed in corso di realizzazione dal gruppo Giorgi, e dalla mancanza di uno scivolo liberamente accessibile sulla costa est.

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 conservare le componenti identitarie del paesaggio rurale e identificano 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. Si evidenzia inoltre che il PS d'Area, e conseguentemente il RU adottato, prevedono il potenziamento delle infrastrutture per il diportismo nell'ambito dell'UTOE 9 tramite la previsione del complesso integrato della nautica, mentre per gli esistenti punti d'ormeggio della costa est (Fosso Acquaviva e Fosso Valnera) si prevedono esclusivamente interventi a carattere manutentivo e di adeguamento delle dotazioni esistenti senza ulteriore occupazione di nuovo suolo agricolo.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di studio tecnico incaricato, richiede che l'area collocata al margine nord-est dell'ambito produttivo di San Rocco, in adiacenza alla palestra "Living Club" di recente realizzazione, possa essere asservita a quest'ultima al fine di realizzarvi campi sportivi polivalenti e relativi servizi. L'osservante richiede pertanto lo scorporo dell'area in questione dalla sottozona agricola E2 e l'inclusione nell'ambito produttivo di San Rocco.

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, trattandosi di un limitato ampliamento dell'ambito produttivo esistente finalizzato esclusivamente all'adeguamento funzionale di un'attività di servizio già insediata nell'area (palestra), e non all'insediamento di una nuova attività artigianale, con conseguente realizzazione di nuovi capannoni.

Si propone pertanto di estendere la perimetrazione dell'ambito produttivo D5.5 modificando gli elaborati P0 e P 2.5 del RU adottato, e di integrare la disciplina specifica relativa all'ambito di San Rocco di cui all'art. 66 delle NTA del RU, come di seguito indicato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

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

... *Omissis* ... 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/servizi igienici, impianti tecnologici** e volumi tecnici.

... *Omissis*...

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Colline di Riotorto e Montioni

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un fabbricato in loc. Scopicci, attestato sulla SP Aurelia ed individuato nel RU adottato come "edificio e manufatto storico" di cui all'art. 42 delle NTA, ne contesta la categoria d'intervento conservativa attribuita dal RU chiedendo al contempo che sia consentita la destinazione d'uso promiscua (ristorante al piano terra e residenza al piano primo) ed un incremento volumetrico di 200 mc. da realizzare mediante parziale sopraelevazione del fabbricato stesso.

La richiesta è motivata dal fatto che, a giudizio dell'osservante, il fabbricato non presenta particolari valori da preservare che ne giustifichino l'attribuzione di una categoria di tipo conservativo ed è motivata inoltre dalle mutate esigenze familiari dei titolari del ristorante ubicato al piano terreno dell'immobile che ritengono opportuno disporre di una residenza che funga anche da presidio in modo da agevolare l'attività di ristorazione.

Proposta di controdeduzione:

Sulla base di approfondimenti condotti sulla cartografia storica (catasto all'impianto - 1940) risulta che l'origine del fabbricato è posteriore a tale datazione. Conseguentemente si propone di accogliere l'osservazione in ordine alla richiesta di non assoggettabilità ad intervento di restauro del fabbricato in questione e conseguentemente dalla disciplina di cui all'art. 42 delle norme del RU (edifici e manufatti di interesse storico). Inoltre in relazione alla storica presenza nel fabbricato di una attività di ristorazione, peraltro riconosciuta dal previgente PRG con specifica destinazione, si propone di attribuire allo stesso immobile la destinazione D7.2.4 (attività di ristorazione) e di disciplinare gli interventi ammissibili con specifica disposizione normativa, al fine di consentire gli adeguamenti funzionali alla prosecuzione dell'attività.

Si propone pertanto di modificare le tavole P0, e P1.d, nonché di integrare l'articolo 67 delle NTA del RU come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni, in ~~barrato~~ le parti eliminate):

Art. 67 - D7 commercio e ristorazione

...Omissis...

D7.2.4 La Botteghina

Per la struttura esistente, collocata lungo la vecchia Aurelia, in loc. Scopicci, si prevede un intervento di sopraelevazione della porzione del fabbricato attualmente di un solo piano fuori terra, al fine di dotare l'attività di ristorazione esistente di un presidio residenziale, destinato al gestore/proprietario della stessa.

Il fabbricato non dovrà comunque superare i due piani fuori terra.

La nuova unità abitativa non potrà comunque essere alienata separatamente dalla attività di ristorazione a cui è asservita. A tal fine dovrà essere sottoscritto specifico atto unilaterale d'obbligo in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Ad integrazione della attività di ristorazione è ammissibile l'esercizio di attività ricettiva della tipologia affittacamere (art. 55 della LR 42/2000).

Codice 18:

Variazioni strutturali al R.U.

N. 2

n. prot. **17989** del **1.08.2012**
Richiedente: **Carbonari Angela**
Firmatario: **Carbonari Angela**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 - Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio 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, proprietaria di un appezzamento di terreno in loc. Montecaselli ricadente in territorio rurale e aperto al quale il RU attribuisce la destinazione E2 e su cui è stato edificato un manufatto ad uso magazzino, avanza la richiesta di mutamento d'uso per fini residenziali del suddetto manufatto con contestuale possibilità di ampliamento (anche in sopraelevazione al fabbricato esistente). La richiesta è motivata dalla necessità di ricavare due alloggi da destinare al proprio nucleo familiare e dal fatto che l'area in questione è collocata ai margini della periferia di Piombino.

L'intervento verrebbe inoltre attuato secondo principi di bioedilizia e di riqualificazione ambientale in un contesto periferico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di trasformazione e riuso di manufatti agricoli, disciplinata nel RU all'art. 80 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. Inoltre la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si intende derogare a tale principio generale.

N. 9

n. prot. 20639

Richiedente: **Cardini Claudio**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Cardini Claudio**

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; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante del Campeggio Park Albatros con sede in San Vincenzo, in Località Torrenova a confine con il Comune di Piombino, propone un ampliamento del campeggio esistente nelle aree poste a sud del confine comunale. L'osservante evidenzia che l'intervento in questione potrebbe unire l'esistente campeggio di Sant'Albina posto nel Comune di Piombino ed il Park Albatros posto nel Comune di San Vincenzo e che l'area individuata, di proprietà dell'osservante, è già interessata da infrastrutture quali l'impianto di depurazione a servizio del campeggio realizzato negli anni '60.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS.

N. 13

n. prot. **20993** del **12.09.2012**

Richiedente: **Landi Riccardo**

Firmatario: **Landi Riccardo**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

“V2”: verde attrezzato e infrastrutture per attività sportive di interesse urbano o di quartiere

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante, proprietario di un’area in loc. Salivoli posta alla sommità del cosiddetto “vallone” che nel RU ha la destinazione V2 (verde attrezzato), delimitata a nord da un centro direzionale/commerciale, propone la realizzazione di un intervento di completamento residenziale per soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare e di altre persone vicine. L’intervento, da dimensionare in n. 12 alloggi (di circa 70 mq. ciascuno) per complessivi 2.500 mc., dovrebbe svilupparsi in un unico corpo di fabbrica (palazzina) a tre livelli fuori terra, oltre un livello interrato ad uso garage. La richiesta è motivata anche dal fatto che la famiglia dell’osservante è stata espropriata dal Comune di Piombino a valore agricolo, di gran parte delle aree necessarie alla realizzazione del PEEP di Calamoresca; l’osservante evidenzia inoltre che nel RU adottato in altre aree, aventi analoghe caratteristiche, si prevedono interventi di completamento urbano.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto l’area oggetto dell’intervento proposto, posta in aderenza ad un edificio di tipo produttivo e alla sommità del Vallone di Salivoli di cui si intende conservare il carattere di naturalità, non appare idonea ad accogliere un nuovo insediamento residenziale.

N. 19

n. prot. 21183 del 17.09.2012

Richiedente: **Casini Massimo**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Casini Massimo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema del territorio rurale e aperto. Adiacenza al sistema insediativo; Subsistema Promontorio 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, proprietario di un lotto di terreno di circa 3900 mq. posto a monte di Via Bachelet in loc. Casone la Sughera su cui insiste un edificio ad uso annesso agricolo, propone un intervento di completamento edilizio-residenziale, da identificare nel RU come nuova Area di trasformazione (AT), consistente nella realizzazione di due villini isolati e nell'ampliamento con sopraelevazione del fabbricato esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre i limiti del sistema insediativo esistente. Eventuale diversa valutazione della proposta, che non contrasta in linea di principio con i criteri localizzativi sanciti dal P.S. d'Area, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 28

n. prot. **21426** del **19.09.2012**
Richiedente: **Bernardini Elisa**
Firmatario: **Bernardini Elisa**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE: 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di un lotto di terreno di circa 1.600 mq. posto in loc. Fiorentina al margine ovest del nucleo edificato esistente, propone un intervento di completamento residenziale, da identificare nel RU come intervento di nuova costruzione (Cu) di cui all'art. 29 delle N.T.A.. La richiesta è motivata dal fatto che si tratta di un'area contigua ad insediamenti residenziali di recente realizzazione (IU 40 del previgente PRG) e che l'intervento proposto, di modesta entità, si configurerebbe come naturale completamento dell'insediamento esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta, pur non essendo in contrasto con i criteri localizzativi enunciati dal P.S. d'Area, contrasta comunque con le finalità e gli obiettivi assunti dal Regolamento Urbanistico per il nucleo di Fiorentina. Questo primo Regolamento Urbanistico infatti privilegia la residenzialità presso l'abitato di Populonia (che quindi assorbe quasi interamente il dimensionamento del primo RU relativo all'UTOE 4), che presenta migliori condizioni abitative rispetto alla frazione di Fiorentina per la quale ci si propone invece, nel prossimo quinquennio, di migliorare le condizioni viabilistiche che costituiscono presupposto per eventuali futuri incrementi dei carichi insediativi. Per tale ragione nel primo Regolamento Urbanistico non sono stati previsti nuovi interventi edificatori per fini residenziali per il nucleo di Fiorentina, con esclusione dell'AT 35, funzionale alla riqualificazione di un complesso edilizio esistente, peraltro stralciata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 178. Eventuale diversa valutazione della proposta, potrà pertanto essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 38

n. prot. 21444 del 19.09.2012

Richiedente: **Ferri Gabriele, Guidoni Cristiana**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Ferri Gabriele, Guidoni Cristiana**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;
Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti Residenziali - Rp T5 r3b

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari di un lotto di terreno attestato su Lungomare Marconi in un'area residuale interclusa nel tessuto insediativo esistente, propongono un intervento di completamento a saldatura del fronte edificato, da disciplinare nel RU con specifica scheda normativa AT.

Il dimensionamento proposto è pari a 900 mc/300 mq. Slp max e n. 2 alloggi con tipologia edilizia a villino isolato.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto, pur non essendo la proposta in contrasto con i criteri, gli obiettivi e le scelte operate dal RU per la città di Piombino, che privilegiano interventi di riqualificazione e completamento urbano, non appare opportuno saturare un'area posta in prossimità di una curva stradale, di non facile accesso ed interclusa tra lotti edificati, che verrebbe a saturare un'area a verde che contribuisce ad alleggerire il fronte costruito consolidato, prospettante lungomare Marconi, nonché alla qualità dell'abitare dell'ambito urbano di riferimento.

N. 45

n. prot. **21455** del **19.09.2012**

Richiedente: **Dondini Demos**

Codice osservazione: **18**

Firmatario: **Dondini Demos**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 7.4 Aree naturali protette – Ambito del promontorio di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali - Re T4 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di gestore della struttura di ristorazione “La Perla” in loc. Villini - Baratti, chiede che sulle aree di sua proprietà ricomprese nel RU in ambito a destinazione residenziale (ReT4r1), sia prevista la realizzazione di una nuova unità abitativa di circa 90 mq. La richiesta è motivata dalle esigenze connesse alla gestione della attività di ristorazione suddetta.

Proposta di controdeduzione:

Dagli elementi forniti dall'osservante si rileva che l'area oggetto dell'osservazione non risulta contigua alla struttura di ristorazione denominata “La Perla”, in gestione all'osservante.

Ciò premesso si propone comunque di respingere l'osservazione in quanto contrastante con gli obiettivi e gli indirizzi espressi dal PS d'area, al quale il RU deve conformarsi, che per il nucleo di Baratti in relazione all'altissimo valore paesaggistico del contesto, non ammette ulteriori carichi urbanistici.

N. 54

n. prot. **21464** del **19.09.2012**
Richiedente: **Mapponi Giuseppa**
Firmatario: **Mapponi Giuseppa**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema pianura alluvionale del Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: area agricola produttiva

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di un terreno di circa 25.000 mq., ubicato in territorio aperto in loc. Alturetta, da anni non più utilizzato ai fini agricoli, propone l'utilizzo integrale o parziale di dette aree per realizzarvi un'area attrezzata con servizi per la sosta camper.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS.

Lo stesso PS esclude inoltre tipologie ricettive come quelle proposte dall'osservante (sosta camper).

N. 56

n. prot. **21592 del 20.09.2012**
Richiedente: **Pettinelli Ferruccio**
Firmatario: **Pettinelli Ferruccio**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali - Re T4 r2b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, propone un intervento di completamento edilizio su di un'area residuale attestata su Viale Michelangelo facente parte del complesso edilizio esistente con accesso dalla soprastante Via Ranuccio Bandinelli. Viene proposto in particolare un intervento, da disciplinare come completamento edilizio (cu) negli elaborati del RU, con tipologia edilizia a *crescent* e dimensionamento pari a n. 2 alloggi di circa 70/75 mq. per una volumetria complessiva di circa 500mc.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto l'intervento proposto, pur non essendo in contrasto con i criteri, gli obiettivi e le scelte operate dal RU per la città di Piombino, che privilegiano interventi di riqualificazione urbana, si ritiene incongruo sotto il profilo tipologico ed insediativo rispetto all'edificato esistente, caratterizzato da un edificio pluripiano con fronte continuo attestato sulla viabilità.

N. 78

n. prot. **21687** del **21.09.2012**

Richiedente: **Borrelli Paola**

Codice osservazione: **18**

Firmatario: **Borrelli Paola**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo storico

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali - Rp S3 r1

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di una corte scoperta di circa 450 mq. compresa tra Via Cellini e Via Fucini, propone un intervento di completamento edilizio a saturazione del tessuto esistente, da individuare nel RU come completamento edilizio (cu). L'intervento edificatorio proposto verrebbe realizzato in aderenza e a filo del fabbricato esistente con affaccio su Via Cellini mantenendo l'accesso carrabile esistente, e previa demolizione delle volumetrie esistenti nella corte. Il nuovo edificio proposto avrebbe altezza pari a tre piani f.t. con mansarda e tipologia da individuare tra quelle disciplinate all'art. 15 delle N.T.A. del RU.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non si ritiene opportuno saturare il lotto intercluso oggetto dell'osservazione collocato in un ambito già densamente edificato, privilegiando la conservazione dell'area a verde esistente che contribuisce alla qualità dell'abitare dell'ambito urbano di riferimento.

N. 82

n. prot. **21692** del **21.09.2012**

Richiedente: **Agropi Nilio**

Firmatario: **Agropi Nilio**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina

Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio del 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, proprietario di un'area in loc. Asca di estensione pari a circa 1.900 mq., identificata nel RU come sottozona agricola E2, ripropone l'istanza a suo tempo avanzata al Piano Strutturale d'Area al fine di rendere edificabile, con destinazione residenziale, il terreno in questione. L'intervento edificatorio proposto consiste nella realizzazione di villini isolati con un massimo di due piani f.t., con alloggi di varie tipologie, ed una cubatura di circa 3000 mc. L'osservante evidenzia che il terreno in questione è facilmente accessibile dalla viabilità comunale esistente.

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, il quale stabilisce che ogni nuova addizione urbana debba essere realizzata in continuità con il sistema insediativo esistente; contrasta inoltre con l'impostazione del Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre i limiti del sistema insediativo esistente.

N. 85/224

n. prot. **21695 del 21.09.2012**
 22004 del 24.09.2012

Richiedente: **Bacci Marcello**

Firmatario: **Bacci Marcello**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di terreni ubicati in loc. San Rocco posti al margine nord dell'insediamento artigianale esistente, richiede con due distinte osservazioni (n. 85 e n. 224) che per le aree in questione sia conservata l'edificabilità o comunque sia ammessa l'edificazione a fini residenziali.

Proposta di controdeduzione:

La proposta avanzata (residenza) contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre il limite del sistema insediativo esistente. Eventuale diversa valutazione della proposta, che non contrasta, in linea di principio, con i criteri localizzativi sanciti dal P.S. d'Area, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda invece la richiesta di un eventuale ampliamento dell'ambito produttivo di San Rocco, si conferma la scelta operata dal RU, in coerenza con gli obiettivi espressi dal P.S. d'Area, che non prefigura il potenziamento di detto ambito produttivo ma piuttosto la progressiva riconversione dello stesso per funzioni residenziali e di servizio.

Tuttavia a seguito dell'accoglimento della oss. 301, si fa presente che all'area oggetto dell'osservazione è stata comunque attribuita una potenzialità edificatoria, esclusivamente finalizzata all'adeguamento funzionale dell'attività di servizio già insediata nell'ambito (palestra). Pertanto la presente osservazione può considerarsi parzialmente accolta, rimandando alla controdeduzione e alle modifiche cartografiche stabilite a seguito dell'accoglimento dell'oss. 301

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 del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della società M.O.S.T., proprietaria di due fabbricati e di un terreno in loc. Montecaselli, ricompresi nel RU in sottozona E2, ed ubicati a monte del complesso commerciale esistente (identificato con la sigla D8.1), considerato che gli edifici in questione, di superficie pari a circa 100 mq. ciascuno, non sono più utilizzati come abitazioni per la conduzione del fondo agricolo e sono situati nelle estreme vicinanze della fascia di rispetto dell'elettrodotto, chiede che siano consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con possibilità di diversa collocazione nel lotto e contestuale ampliamento di mc. 75 per ciascuna unità. L'osservante evidenzia infatti che l'attuale disciplina del RU sembra consentire esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia e che ciò preclude una più organica ristrutturazione dei fabbricati con diversa ubicazione degli stessi nell'area di proprietà.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in merito all'ampliamento richiesto, in quanto tale possibilità così come la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si può derogare a tale principio generale.

Si evidenzia comunque che la disciplina del RU relativa al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale e aperto (artt. 80 bis e 81 delle N.T.A.) ammette interventi edilizi, se pure con specifiche modalità e criteri, fino alla sostituzione edilizia, fatta eccezione per gli edifici ed i manufatti di interesse storico di cui all'art 42 delle N.T.A. individuati negli elaborati grafici del RU. Pertanto parte delle richieste avanzate con la presente osservazione risultano già contemplate dalla disciplina del RU adottato relativa al territorio rurale e aperto (Titolo III-Capo II delle N.T.A.).

N. 97

n. prot. 21707 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: 18

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti residenziali - Re T4 r2b

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di studio tecnico incaricato dalla proprietà, propone un intervento di completamento edilizio da attuarsi mediante la realizzazione di un villino isolato di 800 mc. su di un lotto di terreno ubicato nel nucleo abitato del Gagno, nella fascia compresa tra la strada provinciale di accesso a Piombino e la ferrovia. L'osservante evidenzia che l'intervento consentirebbe la riqualificazione dell'area in questione integrandosi con il tessuto esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto non si ritiene opportuno incrementare la funzione residenziale in un ambito di difficile accessibilità carrabile, collocato in prossimità del polo siderurgico.

N. 99

n. prot. 21709 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Firmatario:

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema del territorio aperto - Subsistema Pianura alluvionale del fiume Cornia - Bene del territorio aperto: area di pertinenza fluviale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2fl: Area agricola di pertinenza fluviale

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di studio tecnico incaricato, richiede che sia consentita la possibilità di ricostruire una vecchia concimaia, delimitata da un muretto perimetrale di altezza pari ad 1 mt., al fine di ricavarne un manufatto da destinare a magazzino-autorimessa pertinenziale dell'abitazione presente nel lotto della medesima proprietà. Il terreno in questione è ubicato in loc. La Sdriscia ed è individuato nel RU in sottozona agricola E2fl.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di costruzione di annessi e manufatti agricoli, disciplinata nel RU al Titolo II, Capo II delle NTA, è riservata in via generale ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale, oltre che nelle specifiche fattispecie disciplinate dal RU (manufatti per la vendita prodotti agricoli, tenuta animali da cortile ecc.). L'ampliamento di tale casistica contrasterebbe con i principi e gli obiettivi strategici assunti dal PS d'Area e dal RU per il territorio rurale e aperto.

N. 110

n. prot. 21720 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Codice osservazione: 18

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio 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, in qualità di studio tecnico incaricato, richiede che sia consentita la possibilità di nuova edificazione di un villino isolato (pari ad 800 mc) in un'area collocata in zona agricola in loc. San Rocco, individuata nel RU come sottozona E2. La richiesta è motivata da esigenza familiari della proprietà ed in relazione al fatto che l'area in questione ha perso l'originaria vocazione agricola.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si può derogare a tale principio generale. La proposta contrasta inoltre con i principi e le finalità del Piano Strutturale d'Area il quale stabilisce che ogni nuova addizione urbana debba essere realizzata in continuità con il sistema insediativo esistente nonché con l'impostazione del Regolamento Urbanistico adottato, che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre il limite del sistema insediativo esistente.

N. 112

n. prot. 21722 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Firmatario:

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

“Vp”: verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante, in qualità di studio tecnico incaricato, propone un intervento di ricucitura del tessuto insediativo esistente in un’area prossima all’insediamento degli ex Macelli, sottostante l’Area di trasformazione AT 3 del RU. In particolare propone di realizzare un “piccolo gruppo di villini residenziali con tipologia confacente al terreno” e ai caratteri del contiguo nucleo abitato esistente. L’area è identificata nel RU come verde privato di pregio ambientale e paesaggistico (Vp).

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l’osservazione ritenendo inopportuno incrementare il carico insediativo in prossimità del poligono di tiro, la cui delocalizzazione, ancorché prevista dal RU 8AT3) non sarà attuata a breve termine.

N. 115

n. prot. 21726 del 21.09.2012

Richiedente: **Studio Arzilli Barsotti & ass.ti**

Firmatario: **Cantini Mario**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di studio tecnico incaricato, propone la realizzazione di un nuovo nucleo residenziale per una volumetria complessiva di circa 8.000 mc. su di un terreno di estensione pari a 9.180 mq. posto al margine della viabilità di accesso a Piombino (Via della Pace). L'area ricade in zona agricola, identificata nel RU come sottozona E2. Per il nuovo intervento edificatorio, con accesso da Via della Pace vengono proposte tipologie edilizie a villino isolato di un piano f.t. e autorimesse seminterrate.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano, senza impegno di nuovo suolo oltre i limiti del sistema insediativo esistente. Peraltro l'area non risulta idonea all'edificazione per ragioni morfologiche (eccessiva acclività) e considerata l'estrema vicinanza all'impianto SOL.

N. 117

n. prot. **21729** del **21.09.2012**
Richiedente: **Micaelli Francesca**
Firmatario: **Micaelli Francesca**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

Rif. Regolamento Urbanistico:

“Vp”: verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante propone la realizzazione di un villino isolato monofamiliare, per una volumetria massima di 450 mc. e di due piani f.t., su di un’area posta in Lungomare Marconi in adiacenza di altri lotti edificati. L’osservante evidenzia che l’area in questione era edificabile nel PRG del 1967.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l’osservazione in considerazione della particolare morfologia (accentuata acclività) e dell’ubicazione dell’area in questione attestata sul fronte mare di Lungomare Marconi. Si ritiene infatti opportuno confermare la scelta operata dal RU di mantenere invariata l’estensione e la continuità della fascia a verde che si affaccia sul fronte mare.

N. **118**

n. prot. **21730** del **21.09.2012**

Richiedente: **Allesina Claudio**

Codice osservazione: **18**

Firmatario: **Allesina Claudio**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata.

Rif. Regolamento Urbanistico:

“Vp”: verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante propone un intervento di completamento edilizio su di un'area di sua proprietà, di circa 2470 mq., attestata su Viale Michelangelo in prossimità del complesso scolastico dell'ITC Einaudi. L'osservante evidenzia che l'intervento, di consistenza pari a 2.400 mc., si propone di completare un ambito urbano già interamente edificato e non contrasta con le possibili trasformazioni ammesse dal RU per il contiguo complesso scolastico, con il quale potrà ben integrarsi in prospettiva della futura sistemazione complessiva dell'area.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione in considerazione della particolare morfologia (accentuata acclività) e dell'ubicazione dell'area in questione. Si ritiene infatti opportuno confermare la scelta operata dal RU di mantenere invariata la destinazione a verde naturale dell'area.

N. 120

n. prot. 21732 del 21.09.2012

Richiedente: **Musi Faustino, Franchini Massimo**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Musi Faustino, Franchini Massimo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme – E6: Aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari di un'area ubicata in continuità con l'abitato di Fiorentina, di estensione pari a 7.110 mq, attualmente con destinazione agricola, propongono l'attribuzione della destinazione residenziale al fine di realizzarvi un villino bifamiliare in analogia e coerenza con le tipologie edilizie già presenti nell'abitato.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta, pur non essendo in contrasto con i criteri localizzativi enunciati dal P.S. d'Area, contrasta però con le finalità e gli obiettivi assunti dal Regolamento Urbanistico per il nucleo di Fiorentina. Questo primo Regolamento Urbanistico infatti privilegia la residenzialità presso l'abitato di Populonia (che quindi assorbe quasi interamente il dimensionamento del primo RU relativo all'UTOE 4), che presenta migliori condizioni abitative rispetto alla frazione di Fiorentina per la quale ci si propone invece nel prossimo quinquennio di migliorare le condizioni viabilistiche che costituiscono presupposto per eventuali futuri incrementi dei carichi insediativi. Per tale ragione nel primo Regolamento Urbanistico non sono stati previsti nuovi interventi edificatori per fini residenziali per il nucleo di Fiorentina, con esclusione dell'AT35, funzionale alla riqualificazione di un complesso edilizio esistente, che peraltro risulta stralciata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178. Eventuale diversa valutazione della proposta, pertanto, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società "Edilcentro S.r.l.", proprietaria di un terreno in loc. Fiorentina/Asca attestato lungo la viabilità di accesso a Piombino, ripercorre la vicenda dell'investimento immobiliare compiuto dalla società per le aree in questione, che nel previgente PRG erano edificabili (ricadendo nell'Intervento Unitario 39/b) mentre nel RU adottato sono state ricondotte alla destinazione agricola (sottozona E2). L'osservante evidenzia inoltre che oltre alle difficoltà economiche derivanti dall'immobilizzazione del suddetto investimento immobiliare la società ha subito recentemente i danni conseguenti all'incendio della propria sede, trovandosi pertanto attualmente in gravi difficoltà economiche. Per tali motivazioni richiede il ripristino della potenzialità edificatoria sulle aree di proprietà proponendo l'inserimento di una nuova area di trasformazione (AT) da sviluppare in quattro nuclei abitativi di 100 mq, da organizzare in un unico complesso edilizio, per complessivi mc. 2400 oltre i garages.

Evidenzia inoltre che l'AT sarebbe in tal modo dimensionata in riduzione rispetto all'Intervento Unitario 39/b del previgente PRG (che ammetteva un volume massimo di 4500 mc.) e che la stessa dovrebbe interessare esclusivamente le aree di proprietà dell'osservante, prevedendo un accesso dalla viabilità interna che conduce al campo sportivo di Fiorentina per non gravare sulla Strada Provinciale.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta, pur non essendo in contrasto con i criteri localizzativi enunciati dal P.S. d'Area, contrasta comunque con le finalità e gli obiettivi assunti dal Regolamento Urbanistico per il nucleo di Fiorentina. Questo primo Regolamento Urbanistico infatti privilegia la residenzialità presso l'abitato di Populonia (che quindi assorbe quasi interamente il dimensionamento del primo RU relativo all'UTOE 4), che presenta migliori condizioni abitative rispetto alla frazione di Fiorentina per la quale ci si propone invece nel prossimo quinquennio di migliorare le condizioni viabilistiche che costituiscono presupposto per eventuali futuri incrementi dei carichi insediativi. Per tale ragione nel primo Regolamento Urbanistico non sono stati previsti nuovi interventi edificatori per fini residenziali per il nucleo di Fiorentina, con esclusione dell'AT35 funzionale alla riqualificazione di un complesso edilizio esistente, peraltro stralciata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n.178. Eventuale diversa valutazione della proposta pertanto, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

Quanto alle specifiche vicende finanziarie della società dell'osservante, pur comprendendo le difficoltà affrontate, si ritiene che queste non possano condizionare gli indirizzi pianificatori sopra richiamati.

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 a specializzazione funzionale; D11: strutture ricettive extra-alberghiere e residence

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della società I.P.E. propone la realizzazione di un nuovo fabbricato con destinazione turistico ricettiva da collocare nelle aree limitrofe al fabbricato rurale esistente "Lo Stellino", posto in prossimità della Strada Provinciale della Principessa, in loc. Torre Nuova. Il fabbricato di nuova previsione, da disciplinare nel R.U. con apposita scheda normativa AT, dovrebbe riprodurre le caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato rurale esistente per una volumetria massima pari a 2.500 mc. L'osservante fa presente che nel P.S. d'Area le aree interessate dalla proposta in questione erano già perimetrate come "insediamento turistico" mentre nel RU non sono state inserite nella sottozona D11 a destinazione ricettiva extra-alberghiera che invece ricomprende il fabbricato esistente.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di incrementare e riqualificare l'offerta ricettiva della città di Piombino e del territorio promuovendo prioritariamente interventi di recupero, riconversione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Nel caso specifico inoltre, in considerazione del particolare valore paesaggistico che caratterizza le aree in questione, poste nella pianura retrostante il Golfo di Baratti e prossime ai rilievi collinari di Poggio al Mulino, Poggio San Leonardo e Poggio alle Granate, non si ravvisa l'opportunità di realizzare nuove costruzioni che inevitabilmente produrrebbero l'alterazione della percezione consolidata di tale paesaggio di elevatissimo pregio.

Quanto all'immobile esistente, che pure non è oggetto dell'osservazione, si rimanda comunque all'osservazione d'ufficio n. 179, con cui si è ricondotta l'area alla destinazione agricola (sottozona E3) in quanto trattasi di struttura ricettiva extra-alberghiera (casa vacanza) che può esercitarsi in tutti gli immobili che abbiano i requisiti della civile abitazione, non consentendone comunque ampliamenti volumetrici.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Colline di Riotorto e Montoni

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento urbanistico:

Dotazioni urbane – G5: attrezzature scolastiche dell'obbligo

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari dei terreni ubicati a Riotorto nella fascia compresa tra il complesso scolastico/sportivo ed il complesso residenziale "Valle Fiorita", di estensione pari a circa 24.000 mq., ripercorrono le vicende amministrative che hanno interessato le aree in questione evidenziando come a partire dall'anno 1984, se pure a fasi alterne, queste siano state assoggettate dal Comune a vincolo espropriativo.

Gli osservanti, preso atto che anche nel RU adottato le aree in questione sono ricomprese in sottozona G5 (attrezzature scolastiche dell'obbligo) e gravate pertanto da vincolo espropriativo, ripropongono quanto già osservato in occasione della variante parziale al previgente PRG, approvata dal C.C. con deliberazione n. 79 del 23.06.2010, con la quale venne introdotta la destinazione scolastica (G1) per le aree in questione. In particolare gli osservanti richiedono che vengano stralciate parzialmente le aree di loro proprietà, per una estensione pari a circa 7.600 mq., dalla sottozona G5 e quindi dal vincolo espropriativo, prevedendo sulle stesse aree un intervento edificatorio a destinazione residenziale da disciplinare con specifica scheda normativa AT. L'intervento in questione dovrebbe avere consistenza massima pari a 2.200 mq. Slp per corrispondenti n. 28 alloggi e prevedere la contestuale cessione al comune di 1.660 mq. con destinazione a verde e 1.300 mq. con destinazione a parcheggio pubblico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto le aree in questione possono costituire riserva per le future esigenze di ampliamento del polo scolastico e sportivo esistente a servizio dell'intera frazione di Riotorto e del settore comunale orientale; non si ritiene pertanto opportuno interessare le stesse, ancorché marginalmente, con nuova edificazione per finalità residenziali.

N. 145

n. prot. 21760 del 21.09.2012

Richiedente: **Mussi Luigi**

Firmatario: **Mussi Luigi**

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo e al limite urbano

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, in qualità di legale rappresentante della Società Edilizia Diaccioni snc, propone un intervento di nuova edificazione residenziale da localizzare in loc. Ghiaccioni nelle aree poste a monte di Via San Quirico in aderenza e a completamento dei blocchi residenziali a schiera già esistenti sulle pendici collinari.

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; l'osservazione interessa infatti aree esterne al *limite urbano* individuato dal P.S. d'Area in corrispondenza dell'insediamento dei Ghiaccioni, a tutela dei valori paesaggistici ed ambientali dell'area, per le quali non sono ammissibili interventi di addizione urbana.

Inoltre la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre il limiti del sistema insediativo consolidato.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo e al limite urbano

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 propone un intervento di nuova edificazione residenziale da localizzare in loc. Ghiaccioni nelle aree poste a monte di Via San Quirico in aderenza e a completamento dei blocchi residenziali a schiera già esistenti sulle pendici collinari. Evidenzia che l'area è particolarmente vocata, per esposizione, collocazione, possibilità di collegamento alla pubblica via, ad una previsione edilizia non intensiva di elevata qualità (massimo due piani f.t.) da raccordare con lo skyline collinare.

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; l'osservazione interessa infatti aree esterne al *limite urbano* individuato dal P.S. d'Area in corrispondenza dell'insediamento dei Ghiaccioni, a tutela dei valori paesaggistici ed ambientali dell'area, per le quali non sono ammissibili interventi di addizione urbana.

Inoltre la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre il limiti del sistema insediativo consolidato.

N. 148

n. prot. 21763 del 21.09.2012

Richiedente: **Menta Adriano-Poggianti Enzo**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Menta Adriano-Poggianti Enzo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti propongono che per le aree di loro proprietà, collocate al margine est dell'insediamento artigianale di San Rocco, a monte di Via della Pace, sia ammessa l'edificazione a fini abitativi ritenendo le aree in questione vocate, per collocazione e morfologia, alla realizzazione di un intervento residenziale di qualità. Gli osservanti evidenziano a tal fine che le suddette aree erano in precedenza interessate dalle previsioni di sviluppo dell'insediamento artigianale di San Rocco, non confermato dal Regolamento Urbanistico adottato che ha ricondotto invece le aree in questione alla destinazione agricola (sottozona E2), e che l'intervento proposto risulterebbe di minor impatto rispetto alle precedenti previsioni.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre il limite del sistema insediativo esistente. Eventuale diversa valutazione della proposta, che non contrasta in linea di principio con i criteri localizzativi sanciti dal P.S. d'Area, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 156

n. prot. 21785 del 21.09.2012
Richiedente: **Morandini Rosalba**
Firmatario: **Morandini Rosalba**

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

“Vp”: verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietaria di un'area ubicata nell'abitato di Fiorentina, delimitata dalla viabilità di accesso a Piombino e dalla residenza dell'osservante stessa, propone per l'area in questione un intervento di completamento edilizio per fini residenziali di consistenza pari a 2.500 mc. corrispondenti a 6/9 alloggi da articolare in due o tre corpi di fabbrica. L'osservante evidenzia a tal fine che l'area si presta particolarmente, per giacitura ed esposizione, alla realizzazione di un intervento edilizio orientato a criteri di bioarchitettura e sostenibilità ambientale.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta, pur non essendo in contrasto con i criteri localizzativi enunciati dal P.S. d'Area, contrasta però con le finalità e gli obiettivi assunti dal Regolamento Urbanistico per il nucleo di Fiorentina. Questo primo Regolamento Urbanistico infatti privilegia la residenzialità presso l'abitato di Populonia (che quindi assorbe quasi interamente il dimensionamento del primo RU relativo all'UTOE 4), che presenta migliori condizioni abitative rispetto alla frazione di Fiorentina per la quale ci si propone invece nel prossimo quinquennio di migliorare le condizioni viabilistiche che costituiscono presupposto per eventuali futuri incrementi dei carichi insediativi. Per tale ragione nel primo Regolamento Urbanistico non sono stati previsti nuovi interventi edificatori per fini residenziali per il nucleo di Fiorentina, con esclusione dell'AT35 funzionale alla riqualificazione di un complesso edilizio esistente, che peraltro risulta stralciata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 178. Eventuale diversa valutazione della proposta, pertanto, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 164

n. prot. 21800 del 21.09.2012
Richiedente: **De Franco Salvatore**
Firmatario: **De Franco Salvatore**

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Colline di Riotorto e Montioni

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di rappresentante legale della Società Riotorto Country Village, proprietario di un terreno di circa 7200 mq. attestato sulla Via Aurelia in loc. Scopicci, propone la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo (residenza turistico alberghiera) da realizzarsi sulle aree in questione, dimensionato in 26 unità residenziali turistiche per un totale di 66 posti letto e 4.500 mc.. La richiesta è motivata dalle difficili condizioni fisiche dell'osservante, conseguenti ad un incidente automobilistico che ne rendono difficile la prosecuzione dell'attuale attività lavorativa e che lo inducono a sviluppare una nuova attività imprenditoriale a gestione familiare. L'osservante evidenzia inoltre che, sulla base di verifiche di mercato, la tipologia ricettiva più aderente a soddisfare la domanda di soggiorno è la tipologia di RTA piuttosto che di albergo.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS. Inoltre il PS non contempla l'ammissibilità di strutture ricettive di nuova previsione della tipologia proposta dall'osservante.

N. 186

n. prot. 21965 del 24.09.2012

Richiedente: **Madonna Mario e Danilo**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Madonna Mario e Danilo**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto- Subsistema pianura alluvionale del fiume Cornia- Adiacenza al sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: aree agricole produttive

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti sono proprietari di un terreno ubicato nella frazione di Populonia, ad est della linea ferroviaria, di estensione pari a circa 3.500 mq. sul quale insistono alcuni manufatti condonati ai sensi della L. 47/1985, ad uso magazzino, di consistenza complessiva pari a 200 mc.. Avanzano la richiesta di realizzare un villino monofamiliare della volumetria pari a 300 mc. in sostituzione dei manufatti condonati esistenti e previa loro demolizione. In subordine richiedono la possibilità di demolire ed accorpare i volumi esistenti al fine di realizzare un unico fabbricato di pari volume.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la possibilità di trasformazione e riuso di manufatti agricoli, disciplinata nel RU all'art. 80 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. Inoltre la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non si intende derogare a tale principio generale.

N. 187

n. prot. **21966** del **24.09.2012**

Richiedente: **Benevelli Prospero e altri**

Codice osservazione: **18**

Firmatario: **Benevelli Prospero e altri**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari di terreni di estensione complessiva pari a circa 9.600 mq., ubicati in loc. Casone la Sughera, avanzano la richiesta di nuova edificazione a fini residenziali sulle aree in questione. Gli osservanti evidenziano che sull'area insistono diversi manufatti ad uso agricolo utilizzati a scopo ricreativo (orti, allevamenti di animali da cortile, ecc.) ma che la zona ha subito vari cambiamenti in relazione ai recenti sviluppi residenziali; evidenziano inoltre che l'intervento residenziale proposto avrebbe carattere estensivo e sarebbe costituito da edifici uni o bifamiliari per le esclusive esigenze dei proprietari e dei loro nuclei familiari e non per finalità speculative.

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 il quale stabilisce che ogni nuova addizione urbana debba essere realizzata in continuità con il sistema insediativo esistente; contrasta inoltre con l'impostazione del Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre i limiti del sistema insediativo esistente.

N. 198

n. prot. 21978 del 24.09.2012

Richiedente: **Caponi Marino**

Firmatario: **Caponi Marino**

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio 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, proprietario di un terreno sito in località Aia di Martino posto a margine della strada della Base Geodetica, premette che le aree in questione erano individuate nel previgente PRG come zona D11 sub intervento IU 47/b mentre nel P.S. d'Area dette aree non venivano incluse nella perimetrazione degli insediamenti turistici in territorio aperto diversamente dai terreni contigui.

Ciò premesso richiede che nel Regolamento Urbanistico si riconfermi la previsione del previgente PRG (IU 47/b) al fine di realizzarvi un insediamento turistico ricettivo di tipo alberghiero (albergo o RTA), in analogia al contiguo IU 47/c, da dimensionare in 130 posti letto e 2.500 mq. di S.l.p.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS. Inoltre il PS non contempla l'ammissibilità di strutture ricettive di nuova previsione della tipologia proposta dall'osservante (RTA).

Si precisa in ogni caso che l'IU 47/b del previgente PRG, mai attuato e per tale ragione non ricompreso nella perimetrazione del P.S. d'Area relativa agli insediamenti turistici in territorio aperto, ammetteva esclusivamente il recupero del complesso edilizio esistente (che non è oggetto della presente osservazione) con un modesto incremento volumetrico di 600mc. per complessivi 50 posti letto.

N. 200

n. prot. **21980** del **24.09.2012**

Richiedente: **Bucci Dario; Rinaldi Giuseppe**

Firmatario: **Bucci Dario; Rinaldi Giuseppe**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est

Sistema del territorio aperto - Subsistema pianura alluvionale del Fiume Cornia

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: Aree agricole produttive

Sintesi dell'osservazione:

Gli osservanti, proprietari di terreni siti in località Riotorto posti a margine della S.P. 39 Aurelia, ricordato che le aree in questione erano individuate nel previgente PRG come zona F8, con possibilità di incremento volumetrico pari a 2.000 mc. mentre nel Regolamento Urbanistico adottato ricadono in zona a destinazione agricola, richiedono che si preveda per le aree in questione la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e di servizi alla viabilità. L'intervento proposto è dimensionato in 350 posti letto (struttura alberghiera), e S.l.p. complessiva (comprensiva dei servizi per la convegnistica) pari a 10.000 mq. La richiesta è motivata in relazione alla collocazione strategica dell'area che la rende particolarmente vocata all'accoglienza ricettiva.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un lotto di terreno posto a sud dell'abitato di Fiorentina ed attestato sulla SP della Principessa, richiede per le aree in questione l'attribuzione della destinazione commerciale/di servizio nelle aree più prossime alla viabilità e residenziale in quelle restanti, in luogo della destinazione agricola (sottozona E2) attribuita dal RU adottato. L'osservante evidenzia che parte delle suddette aree erano ricomprese nell'Intervento Unitario 39/b del previgente PRG che non è stato attuato per mancato accordo tra i vari proprietari.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta, pur non essendo in contrasto con i criteri localizzativi enunciati dal P.S. d'Area, contrasta comunque con le finalità e gli obiettivi assunti dal Regolamento Urbanistico per il nucleo di Fiorentina. Questo primo Regolamento Urbanistico infatti privilegia la residenzialità presso l'abitato di Populonia (che quindi assorbe quasi interamente il dimensionamento del primo RU relativo all'UTOE 4), che presenta migliori condizioni abitative rispetto alla frazione di Fiorentina per la quale ci si propone invece nel prossimo quinquennio di migliorare le condizioni viabilistiche che costituiscono presupposto per eventuali futuri incrementi dei carichi insediativi. Per tale ragione nel primo Regolamento Urbanistico non sono stati previsti nuovi interventi edificatori per fini residenziali per il nucleo di Fiorentina, con esclusione dell'AT35, funzionale alla riqualificazione di un complesso edilizio esistente, peraltro stralciata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 178. Non si ravvisa inoltre l'utilità di prevedere ulteriori dotazioni commerciali e di servizio che per l'ambito di Fiorentina risultano già soddisfatte con la previsione della scheda normativa AT 36 e con il nuovo ambito artigianale e commerciale di Colmata (sottozona D5.12).

Eventuale diversa valutazione della proposta, pertanto, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 224

n. prot. **22004** del **24.09.2012**

Richiedente: **Bacci Marcello**

Firmatario: **Bacci Marcello**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza al sistema insediativo

Sintesi dell'osservazione:

Si rinvia alla scheda relativa all'osservazione n. 85.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 85 avanzata dallo stesso osservante.

N. 227

n. prot. **22008** del **24.09.2012**

Richiedente: **Caciagli Fabio**

Codice osservazione: **18**

Firmatario: **Caciagli Fabio**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Subsistema insediativo a organizzazione da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

“Vp”: verde privato di pregio ambientale e paesaggistico

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante propone un intervento di completamento edilizio su di un'area attestata su Viale Michelangelo in prossimità del complesso scolastico dell'ITC Einaudi. L'intervento, di consistenza pari a 1.500 mc., corrispondenti a n. 5 alloggi di medio taglio (70/75 mq.) si propone di completare un ambito urbano già interamente edificato e secondo l'osservante verrebbe ad integrarsi con la previsione del Regolamento Urbanistico relativa alla riconversione funzionale del soprastante complesso scolastico.

Proposta di controdeduzione:

Si rinvia alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 118 avanzata per le medesime aree dal legittimo proprietario, in quanto trattasi di richiesta analoga.

N. 228

n. prot. **22009** del **24.09.2012**

Richiedente: **Gamberoni Antonino**

Firmatario: **Gamberoni Antonino**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto- Subsistema Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E6: aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, richiede la destinazione residenziale per un'area di estensione pari a circa 5000 mq. ubicata in loc. Asca, che nel RU viene ricompresa in zona agricola (sottozona E6). In particolare si richiede che venga consentita la realizzazione di due villini bifamiliari a due piani f.t., con relativa autorimessa pertinenziale, per una volumetria complessiva di 1600 mc.

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 il quale stabilisce che ogni nuova addizione urbana debba essere realizzata in continuità con il sistema insediativo esistente; contrasta inoltre con l'impostazione del Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre il limiti del sistema insediativo esistente.

N. 230

n. prot. 22012 del 24.09.2012

Richiedente: **Cecchi Dante**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Cecchi Dante**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E6: Aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un terreno collocato in loc. Torre Nuova attestato sulla SP della Principessa, di estensione pari a circa 6700 mq., identificato nel RU in zona agricola (sottozona E6) sul quale insiste un piccolo manufatto (mq. 12) destinato a deposito attrezzi, richiede per le aree in questione un utilizzo connesso all'attività ricettiva, gestita dai familiari, posta in altra area.

In particolare richiede la possibilità di installare sull'area di sua proprietà strutture ombreggianti per consentire la sosta diurna ai fruitori della suddetta struttura ricettiva.

Proposta di controdeduzione:

Dal contenuto dell'osservazione non è chiaramente identificabile e comprensibile la natura e la collocazione dell'attività ricettiva a cui si fa riferimento; non vengono quindi forniti elementi sufficienti per controdedurre compiutamente all'osservazione che deve pertanto intendersi respinta. Si evidenzia comunque che il RU contiene specifica disciplina per le attività turistico ricettive esistenti in territorio aperto (art. 83 NTA) alla quale pertanto si rinvia.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio 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, in qualità di legale rappresentante della Società Forestale "la Sterpaia", proprietaria di terreni siti in loc. Carlappiano di estensione complessiva pari a 17 ettari circa, propone su di una porzione di dette aree (pari a circa 2,5 ettari) un intervento a destinazione turistico- ricettivo (con tipologia di "agri_albergo") a servizio del contiguo Parco della Sterpaia. L'intervento, da disciplinare mediante apposita scheda normativa AT, dovrebbe essere dimensionato in 100 posti letto e 3.000 mq. di Slp e prevedere la contestuale cessione al Comune di aree ad uso pubblico nella misura di 2.000 mq. a verde e 4.600 per parcheggi.

L'osservante evidenzia inoltre che la presente proposta si discosta dal contenuto dell'istanza avanzata nel 2003 ai fini della redazione del Piano Strutturale, sia nel dimensionamento che nella tipologia ricettiva (agri_albergo e servizi al parco) e che la stessa verrebbe orientata verso soluzioni di modesto impatto integrandosi con il contesto rurale ed il contiguo parco.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS. Peraltro la ricettività a servizio del Parco della Sterpaia è già contemplata dal previgente Piano Particolareggiato del Parco all'interno dello stesso.

N. 237

n. prot. 22020 del 24.09.2012

Richiedente: **Catufa Nazzarena e Sandrina**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Catufa Nazzarena e Sandrina**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto-Subsistema pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

Le osservanti, proprietarie di un terreno di circa 1.400 mq. sito in località Carbonifera attestato in prossimità del complesso rurale esistente sulla strada di accesso al mare, propongono la realizzazione di una struttura ricettiva da ricavare in un fabbricato di nuova realizzazione a due piani f.t. per complessivi 1000 mq. Le osservanti ritengono che l'intervento potrebbe intercettare una domanda di medio/alto livello legata al vicino punto d'ormeggio e che costituirebbe il naturale completamento formale ed urbanistico delle aree retroportuali e del complesso rurale esistente già in parte riconvertito a funzioni ricettive e di ristorazione. Evidenziano inoltre un errore di perimetrazione nella identificazione della zona destinata al punto d'ormeggio che non sembra corrispondere a quella effettivamente occupata.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione per quanto attiene la proposta relativa alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva in quanto contrastante 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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS.

Si propone inoltre di non accogliere l'osservazione per quanto riguarda la sottozona D14.4.3 (punto d'ormeggio Fosso Valnera) avendo verificato che, al confine con la proprietà delle osservanti, la perimetrazione riportata nelle tavole del RU trova corrispondenza con i previgenti atti di pianificazione comunali della zona (Piano Particolareggiato costa est), dai quali l'intervento ha avuto origine.

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

Parchi Pubblici urbani e territoriali; Fc: parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di terreni di estensione complessiva pari a circa 12 ettari, collocati ad ovest della strada Provinciale della Principessa in loc. Torre Nuova attestati lungo la Fossa Calda, propone la realizzazione di una nuova infrastruttura per la nautica da diporto da localizzare in dette aree mediante interventi di risagomatura del corso d'acqua esistente e la realizzazione di una darsena interna. L'approdo dovrebbe essere dotato dei necessari servizi, da ricavare prevalentemente a livello interrato e seminterrato al fine di minimizzarne l'impatto e di aree a parcheggio da localizzare in prossimità della strada provinciale. L'intervento dovrebbe essere preceduto dai necessari studi specialistici ed essere orientato a criteri di sostenibilità ambientale e minimizzazione dell'impatto paesaggistico. Le motivazioni addotte dall'osservante risiedono nell'opportunità di eliminare o ridurre drasticamente la ricettività dell'approdo di Baratti, con i conseguenti carichi di traffico indotti, sostituendolo con tale nuova infrastruttura diportistica.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Piano Strutturale d'Area, a cui il Regolamento Urbanistico deve conformarsi, che non prevede né consente la localizzazione di nuove infrastrutture diportistiche nell'ambito dell'UTOE 4 e dell'UTOE 7, all'interno delle quali ricadono le aree in questione. Come noto il PS d'Area, e conseguentemente il RU adottato, prevedono il potenziamento delle infrastrutture per il diportismo nell'ambito dell'UTOE9 tramite la previsione del complesso integrato della nautica, mentre per il preesistente campo boe di Baratti si prevedono esclusivamente operazioni di riordino e di alleggerimento del traffico in transito, intervenendo sulle modalità di accesso all'area (si veda in proposito il recente P.P. adottato dal C.C. con deliberazione n. 22 del 29.02.2012). Il P.S. D'Area, assume e persegue invece per il territorio aperto dell'UTOE 4 obiettivi di conservazione del paesaggio rurale, riconosciuto di grande pregio paesaggistico, che costituisce il connettivo tra le emergenze naturalistiche ed archeologiche dei parchi e di salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio rurale e aperto. Adiacenza al sistema insediativo - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E6: aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, propone un intervento di completamento residenziale, da disciplinare nel RU mediante specifica scheda normativa AT, da localizzare su di un'area posta in loc. Fiorentina al margine nord-ovest del nucleo edificato esistente, in continuità con l'insediamento residenziale realizzato in attuazione del previgente PRG (IU 41). In particolare viene proposto un intervento a completamento del tessuto esistente da dimensionare in n. 8 alloggi per complessivi 3.200 mc. e 1.100 mq. di Slp con tipologia a villini isolati bi-familiari.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta, pur non essendo in contrasto con i criteri localizzativi enunciati dal P.S. d'Area, contrasta comunque con le finalità e gli obiettivi assunti dal Regolamento Urbanistico per il nucleo di Fiorentina. Questo primo Regolamento Urbanistico infatti privilegia la residenzialità presso l'abitato di Populonia (che quindi assorbe quasi interamente il dimensionamento del primo RU relativo all'UTOE 4), che presenta migliori condizioni abitative rispetto alla frazione di Fiorentina per la quale ci si propone invece nel prossimo quinquennio di migliorare le condizioni viabilistiche che costituiscono presupposto per eventuali futuri incrementi dei carichi insediativi. Per tale ragione nel primo Regolamento Urbanistico non sono stati previsti nuovi interventi edificatori per fini residenziali per il nucleo di Fiorentina, con esclusione dell'AT35, funzionale alla riqualificazione di un complesso edilizio esistente che peraltro risulta stralciata in seguito all'accoglimento dell'osservazione n. 178. Eventuale diversa valutazione della proposta, pertanto, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 257/ 259

n. prot. **22040 del 24.09.2012**
 22042 del 24.09.2012

Codice osservazione: **18**

Richiedente: **Meloni Luigi**
Firmatario: **Meloni Luigi**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema del territorio rurale e aperto. Adiacenza al sistema insediativo - Subsistema Promontorio 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, propone un intervento residenziale da localizzare su di un'area posta in loc. San Rocco al margine nord del comparto artigianale esistente che nel RU è stata ricompresa in zona agricola (sottozona E2). L'intervento, da dimensionare in n. 3 alloggi con tipologie a villino isolato, viene richiesto per soddisfare le esigenze familiari dell'osservante

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta contrasta con i principi e le finalità assunte dal Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre i limiti del sistema insediativo esistente. Eventuale diversa valutazione della proposta, che non contrasta in linea di principio con i criteri localizzativi sanciti dal P.S. d'Area, potrà essere compiuta in fase di definizione del secondo e terzo Regolamento Urbanistico.

N. 270

n. prot. 22053 del 24.09.2012

Richiedente: **Picchi Giuliano**

Codice osservazione: 18

Firmatario: **Picchi Giuliano**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E6: Aree agricole frazionate

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un'area posta in loc. Fiorentina, identificata nel RU come sottozona agricola E6, avanza la richiesta di rendere edificabile, con destinazione residenziale, il terreno in questione al fine di potervi realizzare una o più unità abitative per far fronte alle esigenze abitative del nucleo familiare.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la realizzazione di nuove abitazioni in territorio rurale è riservata ai possessori dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale e non è pertanto possibile derogare a tale principio generale. La proposta contrasta inoltre con i principi e le finalità del Piano Strutturale D'Area il quale stabilisce che ogni nuova addizione urbana debba essere realizzata in continuità con il sistema insediativo esistente nonché con l'impostazione del Regolamento Urbanistico adottato che si propone di soddisfare la domanda abitativa promuovendo interventi di riqualificazione e completamento urbano senza impegno di nuovo suolo oltre i limiti del sistema insediativo esistente.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

“V2”: verde attrezzato e infrastrutture per attività sportive di interesse urbano o di quartiere

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante, proprietario di un’area posta in loc. Salivoli, delimitata ad ovest da un centro direzionale/commerciale, a nord dalla viabilità pubblica (Via dei Cavalleggeri) e a sud dal fabbricato residenziale dello stesso osservante, propone la realizzazione di un intervento di completamento residenziale per soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare. L’intervento, da dimensionare in n. 3 alloggi per complessivi 1.500 mc., dovrebbe svilupparsi in un unico corpo di fabbrica, con tipologie duplex a schiera, da raccordare al fabbricato esistente di proprietà dell’osservante lungo l’asse nord-sud. L’osservante evidenzia inoltre che l’area in questione è individuata nel RU con destinazione a verde pubblico V2 (verde attrezzato ed infrastrutture per attività sportive) ma che da accordi intercorsi con l’Amministrazione in sede di attuazione dell’intervento viabilistico relativo all’innesto di Via Ruffilli con Via dei Cavalleggeri, era stato convenuto che la stessa non sarebbe stata acquisita all’uso pubblico.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto l’intervento proposto andrebbe a saturare la testata nord del vallone di Salivoli, del quale invece ci si prefigge di conservare il carattere di naturalità e la funzione di filtro rispetto all’edificato urbano.

Si ritiene tuttavia accoglibile il rilievo formulato dall’osservante in merito alla destinazione assegnata dal RU all’area a verde di sua proprietà, attribuendo alla stessa e alle contigue aree di altra proprietà la destinazione V3 (aree verdi allo stato naturale) in luogo della destinazione V2 (verde attrezzato e infrastrutture per attività sportive di interesse urbano e di quartiere) in relazione alla funzione assolta da dette aree.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.3

N. 286

n. prot. 22069 del 24.09.2012
Richiedente: **Di Giorgi Giuseppe**
Firmatario: **Di Giorgi Giuseppe**

Codice osservazione: 18

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; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante propone la realizzazione di un intervento a destinazione turistico-ricettiva (con tipologia alberghiera), da attuarsi su di un'area collocata a sud dell'abitato di Fiorentina in territorio aperto, identificata nel RU come sottozona E2. L'osservante evidenzia che l'intervento verrebbe attuato con criteri progettuali sperimentali ed innovativi (edilizia modulare sostenibile e biocompatibile) con tipologie a bungalow da aggregare con diverse modalità, richiedendo un dimensionamento pari a n. 40 posti letto per complessivi 3.000 mc., corrispondenti a 20 moduli ricettivi.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS.

N. 287

n. prot. 22070 del 24.09.2012
Richiedente: **Franchi Giuseppe**
Firmatario: **Franchi Giuseppe**

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Colline di Riotorto e Montioni

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

E3: area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di rappresentante legale della Società "Villa Franchi di Franchi Giuseppe e Marco SNC", propone la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo e relativi servizi da realizzarsi su di un terreno ubicato in loc. Scopicci, di proprietà dell'osservante, di estensione pari a circa 13.500 mq. L'intervento viene dimensionato dall'osservante in complessivi 4.725 mc. e dovrebbe essere attuato con costruzioni ad un piano, da integrare nell'area a verde che nel RU è ricompresa in zona agricola (sottozona E2/E3).

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS. Inoltre il PS non contempla l'ammissibilità di strutture ricettive di nuova previsione della tipologia proposta dall'osservante.

N. 291

n. prot. 22074 del 24.09.2012
Richiedente: **Guidoni Fiorenzo**
Firmatario: **Guidoni Fiorenzo**

Codice osservazione: 18

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio 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, proprietario di un terreno di circa 30.300 mq. sito in località Torre Mozza nella fascia compresa tra il fosso allacciante Cervia e la ferrovia, propone su dette aree la realizzazione di una struttura ricettiva da organizzare in unità autosufficienti accorpate in piccoli blocchi, per complessivi 10.000 mc. L'intervento edificatorio dovrebbe prevedere la contestuale cessione gratuita al Comune di aree, per 2.800 mq., da destinare all'ampliamento del parcheggio pubblico esistente. L'osservante ritiene l'area in questione, che nel RU è ricompresa in zona agricola (sottozona E2), particolarmente vocata all'accoglienza turistica considerata la vicinanza al mare e alle altre strutture ricettive esistenti nonché l'esistenza delle necessarie dotazioni infrastrutturali.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina;

Sistema del territorio rurale e aperto - Subsistema Promontorio Monte Massoncello e Golfo di Baratti. Adiacenza sistema insediativo

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E2: Area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

E3: area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, in qualità di legale rappresentante della Società "Agricola di Poggio all'Agnello srl", proprietaria di terreni agricoli posti tra il nucleo abitato di Populonia Stazione ed il complesso turistico ricettivo di Poggio all'Agnello, individuati nel RU in zona agricola E2/E3, formula i seguenti rilievi critici in ordine alle previsioni del RU relative a Populonia Stazione:

- l'attuale fase del mercato immobiliare e le esigenze dei residenti della frazione non richiedono la previsione di ulteriori alloggi per il nucleo di Populonia Stazione (con riferimento all'AT 38 del RU),
- in ogni caso la scelta localizzativa del nuovo intervento residenziale previsto dal RU (AT 38) presenta varie criticità, come evidenziato anche in occasione del Consiglio di Quartiere Fiorentina-Populonia tenutosi in data 12.09.2012, con particolare riferimento alla viabilità di accesso ubicata in prossimità del depisto generale di G.P.L. e del vecchio depuratore e alle interferenze con il fosso esistente che raccoglie le acque piovane dei terreni limitrofi;
- gli abitanti della frazione esprimono necessità di nuovi spazi assistenziali, sociali, ricreativi, aree verdi e di gioco e la risposta individuata nel RU nell'ambito dell'AT 38 (centro civico) non è adeguata.

Ciò premesso l'osservante, ritenendo che "il naturale sviluppo" della frazione di Populonia debba essere verso nord, in direzione del complesso della tenuta di Poggio all'Agnello, propone la realizzazione di attrezzature di servizio alla cittadinanza (quali centro civico, centro di primo soccorso/parafarmacia, spazi di aggregazione sociale, negozi, punti di ristoro e botteghe artigiane), nei suddetti terreni di proprietà dell'osservante stesso.

Propone inoltre la realizzazione di una pista ciclabile che colleghi la tenuta di poggio all'Agnello con l'abitato di Populonia e con il centro servizi di cui si richiede l'inserimento nel RU.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di respingere l'osservazione in quanto la proposta non risulta in linea con i principi e le finalità del Piano Strutturale D'Area, a cui il RU deve conformarsi, che orienta le eventuali addizioni insediative al nucleo abitato di Populonia Stazione in modo tale da conservare la discontinuità insediativa tra l'abitato ed il complesso storico di Poggio all'Agnello, mantenendo una fascia inedita nel territorio aperto circostante all'abitato stesso. In coerenza con tali criteri localizzativi il RU ha pertanto individuato come unico e limitato intervento edificatorio in addizione

al sistema insediativo consolidato, oltre agli interventi di riqualificazione del tessuto esistente (si vedano AT 37 e 38/sub ambito 2) l'area corrispondente all'AT 38 (subambito 1), ubicata al margine ovest del nucleo abitato esistente.

Quanto ai rilevi critici formulati dall'osservante in merito alle previsioni del RU relative all'AT 38 con riferimento alle necessità espresse dai residenti della frazione, si rinvia alle controdeduzioni relative alle osservazioni n. 159, 160, 190 avanzate dagli abitanti della frazione e dal Quartiere, che trattano analoghi argomenti, ed ai conseguenti correttivi introdotti nelle previsioni del RU.

N. 299

n. prot. **22082** del **24.09.2012**

Richiedente: **Paradisi Luca**

Firmatario: **Paradisi Luca**

Codice osservazione: **18**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 5 – Riotorto e costa est;

Sistema del territorio aperto - Subsistema Pianura costiera orientale

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti del territorio aperto; E1: aree agricole produttive

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di un terreno posto in Loc. Panconcello (Riotorto) di estensione pari a circa 1 ettaro, identificato nel RU in sottozona agricola E1, propone su dette aree la realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo, e precisamente di un campeggio, o in subordine di un rimessaggio per attrezzature da campeggio.

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 né la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi (che comunque devono esser riconducibili alle tipologie dell'albergo) nel territorio rurale e aperto che comportino impegno di nuovo suolo rispetto ai perimetri degli insediamenti turistici esistenti individuati negli elaborati cartografici dello stesso PS. Inoltre il PS non contempla l'ammissibilità di attività produttive in territorio aperto nell'ambito dell'UTOE 5.

Codice 19:

Osservazioni al quadro conoscitivo

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; E2: area agricola di interesse paesaggistico d'insieme; E6: area agricola frazionata

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, proprietario di terreni agricoli posti in loc. Sant'Albinia, ed attestati sulla SP della Principessa, ricadenti in classe IV di pericolosità idraulica (pericolosità idraulica molto elevata-PIME) negli elaborati del RU adottato, fa presente che i terreni in questione sono rialzati tra i 40 ed i 60 cm rispetto al piano di campagna delle aree contermini che risultano invece classificati come zona a pericolosità idraulica minore (PIE). Aggiunge che, a memoria storica, le aree in questione non sono mai state interessate da fenomeni di allagamento o di rilevanza idraulica. Richiede pertanto che possano essere reconsiderati e verificati gli elementi conoscitivi che hanno determinato tale perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica, facendo presente che per effetto della L.R. 66/2011 ogni intervento di nuova edificazione e trasformazione del suolo su aree ricadenti in pericolosità idraulica molto elevata è inibito, con conseguenti danni per le attività imprenditoriali agricole.

Infine richiede che la norma di RU contempli il ripristino della rete scolante superficiale, qualora modificata *“in modo arbitrario e senza nessun criterio tecnico”*, facendo riferimento nello specifico ad un tratto di fosso non più esistente nelle aree di sua proprietà.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di non accogliere l'osservazione nei termini di ripermimetrazione dell'area a rischio, in quanto la stessa non risulta corredata di uno specifico studio idraulico di dettaglio, secondo i criteri imposti dalla Autorità di Bacino Toscana Costa. Con l'occasione si fa presente che l'art. 2 della L.R.21/2012, che ha sostituito la LR 66/2011, disciplina quelli che sono gli interventi ammissibili nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata – aree PIME.

Si propone inoltre di non accogliere quanto richiesto nell'osservazione in merito alle modifiche al *“Reticolo idrografico minore”*, in quanto le norme del RU stabiliscono già che qualunque intervento di modifica del reticolo stesso sia supportato da specifico studio di dettaglio.

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; E8: area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante propone che il fabbricato di sua proprietà, ricadente in sottozona agricola E8 sia riconosciuto, nelle tavole del RU, come “edificio di interesse storico” al pari degli altri facenti parte dello stesso complesso di edifici rurali, al fine di poter implementare il Dossier C del RU e poter intervenire sul fabbricato con un Piano di Recupero, per trasformarlo in più unità residenziali.

Ricorda inoltre che l'edificio faceva già parte di un Piano di Recupero, approvato in vigore del previgente PRG, ma che gli interventi disciplinati dal suddetto PdR (trasformazione in più unità residenziali) non sono mai stati realizzati, data la contingenza economica del momento.

Proposta di controdeduzione:

Premesso che il riconoscimento di un edificio come “edificio o manufatto di interesse storico”, deriva dall'epoca di realizzazione dello stesso e conseguentemente dalla sua rappresentazione nella cartografia risalente al 1940, catasto all'impianto, tuttavia si fa presente che in seguito ad approfondimenti condotti sulla suddetta cartografia storica risulta che la perimetrazione individuata nelle tavole del RU adottato, riporta delle inesattezze.

Più precisamente nella cartografia al 1940 è presente l'immobile oggetto dell'osservazione ma non gli altri edifici rurali vicini, facenti parte del medesimo complesso edilizio, come invece erroneamente indicato nelle tavole del RU.

Pertanto alla luce di quanto sopra si propone di accogliere l'osservazione procedendo alla rettifica della perimetrazione, relativa al riconoscimento degli edifici di interesse storico (tavola P1.c), includendo all'interno della suddetta perimetrazione l'immobile oggetto dell'osservazione e incorporando dalla stessa i restanti immobili; conseguentemente il fabbricato oggetto dell'osservazione sarà soggetto alla disciplina di cui all'art. 42 delle norme del RU.

Codice 20:

Osservazioni al Dossier E - espropri

N. 4

n. prot. **18983** del **14.08.2012**

Richiedente: **Toscana Immobiliare S.a.s.**

Firmatario:

Codice osservazione: **20**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 4 – Piana di Fiorentina

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

La società osservante, evidenzia che in seguito alla adozione del RU una particella di cui è proprietaria, in loc. Fiorentina, è interessata dal corridoio infrastrutturale per la realizzazione della così detta Fiorentina-Salivoli, e pertanto assoggettata ad esproprio e riportata nel Dossier E del RU. La società osserva tuttavia che la stessa previsione urbanistica era contemplata nel PS che però deve intendersi decaduta *“per lo spirare del termine di legge previsto dal DPR 327/2001, in quanto nessun vincolo può essere reiterato senza aver preventivamente provveduto ad una variante ad hoc del PS”*

Rileva infine che il proseguimento dell'iter espropriativo da parte della Amministrazione oltreché illegittimo è *“foriero”* di danni per la medesima società che non può utilizzare la proprietà ai fini edificatori.

Proposta di controdeduzione:

Si fa presente che, diversamente da quanto affermato dall'osservante, l'individuazione del corridoio infrastrutturale sia nel PS che nel RU, non comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, rilevando peraltro che le aree ivi ricomprese non sono tra quelle assoggettate ad esproprio identificate nel Dossier E

Il PS, come è noto, non ha valore conformativo del diritto di proprietà dei suoli mentre nel RU l'individuazione del corridoio infrastrutturale assume la finalità di salvaguardia, al fine di non compromettere la futura realizzazione dell'infrastruttura prevista.

Per tali ragioni si propone di respingere l'osservazione

N. 30

n. prot. 21428 del 19.09.2012

Richiedente: **Pavoletti Mario, legale rapp.nte della soc. Etrusca srl**

Codice osservazione: 20

Firmatario: **Pavoletti Mario**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsystema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

V2: verde attrezzato e infrastrutture per attività sportive di interesse urbano o di quartiere; opera pubblica di previsione

Sintesi dell'osservazione:

La società proprietaria di alcune aree assoggettate ad esproprio, indicate nel Dossier E con la sigla PM7, (deputate all'ampliamento della piscina comunale), rilevato che ormai le aree risultano assoggettate alla procedura di esproprio da più di 18 anni senza che l'Amministrazione abbia mai proceduto in tal senso né con la quantificazione dell'indennità spettante per la reiterazione del vincolo di esproprio, richiede la riduzione dell'area da assoggettare ad esproprio così come individuata nell'elaborato grafico allegato alla osservazione nonché la corresponsione dell'indennità per la reiterazione del vincolo.

Proposta di controdeduzione:

Si propone di accogliere l'osservazione per quanto attiene la richiesta di riduzione dell'area assoggettata ad esproprio; considerato infatti che la realizzazione dell'ampliamento della piscina, ancorché obiettivo della Amministrazione, non vedrà la realizzazione in tempi brevi, si propone di ricondurre l'area sottratta all'ampliamento dell'impianto sportivo alla destinazione "Vp – verde privato", al pari delle aree contermini di pertinenza alla residenza dello stesso osservante ubicata su Monte Lupinaio, demandando la realizzazione dell'ampliamento della piscina ad una eventuale specifica variante al RU.

Pertanto si procede alla modifica della tavola P2.5

Per quanto attiene invece alla richiesta di indennizzo conseguente alla reiterazione negli anni del vincolo preordinato all'esproprio, si fa presente che l'osservante dovrà eventualmente promuovere una specifica azione nei confronti del Comune e che il relativo procedimento non può essere attivato d'ufficio in sede di controdeduzione alle osservazioni.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 9 – Porto e attività produttive

Rif. Regolamento Urbanistico:

Infrastrutture per la mobilità – “M1”: ambito ferroviario

Sintesi dell’osservazione:

L’osservazione è rivolta a quelle aree, di proprietà della società, collocate lungo il muro di confine con la ferrovia, che il RU ha assoggettato ad esproprio. Nell’osservazione si evidenzia:

- l’ennesimo procedimento espropriativo a carico della società, quando la stessa ha esigui spazi a disposizione per eventuali investimenti e sviluppi futuri dello stabilimento;
- una non idonea collocazione della nuova stazione ferroviaria nelle aree oggetto dell’osservazione, in quanto vicina al depuratore, con le inevitabili conseguenze del caso, e poco più vicina al centro abitato ma molto più lontana dal porto
- “*uno sperpero*” di danaro pubblico per la realizzazione della nuova stazione sottolineando la possibilità di recuperare, con meno dispendio di energie, l’esistente stazione di Portovecchio.

L’osservante chiede pertanto il recupero e la riqualificazione, meno oneroso, della vecchia stazione ferroviaria di Portovecchio in luogo della previsione di una nuova stazione nelle aree soggette ad esproprio.

Proposta di controdeduzione:

Si fa presente che l’ubicazione della nuova stazione ferroviaria dovrà essere conseguente alla definizione di apposito accordo tra Comune, Regione, FFSS ed Autorità Portuale, con i quali da tempo intercorrono contatti per l’arretramento dei binari dal centro abitato di Piombino, come peraltro specificato nella scheda normativa della AT 16 nonché nella Relazione Generale del RU adottato (paragrafo 4 punto 1).

Nessuna soluzione pertanto, in termini di collocazione, può al momento essere individuata come definitiva, né soluzioni possibili possono essere fin da subito escluse.

Si propone pertanto di non accogliere l’osservazione

N. 130

n. prot. 21744 del 21.09.2012

Richiedente: **Canessa Piera**

Codice osservazione: 20

Firmatario: **Canessa Piera**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Rif. Regolamento Urbanistico:

“V3”: aree verdi allo stato naturale

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante rileva che ad alcune aree di sua proprietà, ubicate in loc. San Rocco, distinte al Catasto al Foglio n. 74 con le particelle 21 e 891, è stata attribuita dal RU adottato la destinazione di verde “V3 – aree verdi allo stato naturale”, e risultano tra i beni da sottoporre a vincolo ai fini espropriativi.

Considerato che su tali aree è collocato l’ingresso principale nonché la strada di accesso alla abitazione, chiede per tali aree sia mantenuta la destinazione di verde privato.

Proposta di controdeduzione:

Si fa presente, in via preliminare, che le aree oggetto dell’osservazione sono solo parzialmente assoggettate a vincolo espropriativo, più precisamente solamente la particella 21 del Foglio 74, risulta identificata nel Dossier E “beni da assoggettare ad esproprio”.

Ciò premesso si propone di accogliere parzialmente l’osservazione, trattandosi di un’area interessata dalla strada esistente di accesso alla residenza, mantenendo tuttavia per entrambe le particelle la destinazione “V3 - aree verdi allo stato naturale” che non inficia l’uso attuale delle stesse, e procedendo alla modifica della scheda PM03 del Dossier E del RU, dalla quale verrà scorporata la particella n. 21 del Foglio 74.

N. 223

n. prot. **22003** del **24.09.2012**

Richiedente: **Nesi Matelda**

Codice osservazione: **20**

Firmatario: **Nesi Matelda**

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 6 – Città di Piombino;

Sistema insediativo – Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

Rif. Regolamento Urbanistico:

F4 – servizi scolastici superiori all'obbligo; opera pubblica di previsione

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante evidenziato che la proprietà della famiglia Nesi è stata nel corso degli anni più volte interessata, in sede di elaborazione di strumenti urbanistici generali, da procedure espropriative per la realizzazione del polo scolastico in loc. San Rocco, rileva che anche il RU adottato prevede l'acquisizione di una porzione della proprietà per l'ampliamento del polo scolastico esistente.

Richiede pertanto di rivedere il Dossier E, quale elaborato costitutivo del RU, al fine di stralciare dallo stesso la scheda PM6 relativa alla sua proprietà per poterla mantenere a verde di pertinenza della residenza.

L'osservante richiede inoltre che al fabbricato esistente “ex tipografia - La Perseveranza” sia attribuita la categoria di intervento “r2.b”, in quanto la finalità della proprietà sarebbe quella di recuperare il fabbricato per farne la sede della società PLP, società di riferimento per il progetto “al Polpo Marino” (installazione in vari comuni della provincia di Livorno di chioschi per la somministrazione di prodotti gastronomici locali)

Proposta di controdeduzione:

In relazione alle esigenze di riassetto e di potenziamento del polo scolastico di via della Pace, ed a fronte dello stralcio del “nuovo polo scolastico” in loc. San Rocco (AT n. 34) in accoglimento dell'osservazione n. 114, si ritiene necessario confermare il vincolo espropriativo per le aree oggetto dell'osservazione.

Tuttavia a fronte delle necessità espresse dall'osservante e dell'utilità marginale che riveste il fabbricato in relazione ai futuri sviluppi del polo scolastico esistente, si propone di stralciare il fabbricato dalle aree a destinazione scolastica “F4”, assoggettate ad esproprio e di attribuirgli la destinazione “Rp” con categoria di intervento “r2.b”, riconducendolo al tessuto T4.

Si procede pertanto con la modifica della tavola P2.5 e conseguentemente della scheda PM06 del Dossier E.

Codice 21:
Refusi grafici

N. 39

n. prot. **21445** del **194.09.2012**

Richiedente: **Topi Tito legale rapp.nte della
soc. IPE srl**

Codice osservazione: **21**

Firmatario:

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 - Riconversione urbana;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti a specializzazione funzionale; "D5.4a: aree non soggette a Piano Attuativo"

Sintesi dell'osservazione:

In qualità di proprietario di alcune aree in loc. Montegemoli, esterne all'ambito disciplinato dal PIP vigente, e intercluse in quanto confinanti a sud con la strada provinciale e su tutti gli altri lati con proprietà private, preso atto della previsione introdotta dal RU di una nuova rotatoria di accesso all'intero comparto produttivo, l'osservante chiede:

- che all'area sia attribuita la destinazione urbanistica D5.4a, in luogo della D5.4, in quanto esterna all'ambito disciplinato dal PIP
- che al momento della redazione del progetto di opera pubblica (cioè della rotatoria) sia contemplato l'accesso al lotto oggetto dell'osservazione

Proposta di controdeduzione:

Per quanto riguarda il punto 1 dell'osservazione si segnala che a seguito dell'osservazione d'ufficio (n. 179) si è provveduto a correggere i refusi riscontrati, inserendo sui lotti esclusi dall'ambito di operatività del PIP (e dunque anche sulle aree oggetto dell'osservazione) la sigla D5.4a, in coerenza con quanto stabilito all'art. 66 delle NTA.

Per quanto riguarda il punto 2 si fa presente che il rilievo formulato non è attinente alla disciplina urbanistica del RU e potrà essere affrontato in sede di definizione del progetto di opera pubblica.

Rif. Piano Strutturale:

UTOE 8 - Riconversione urbana;

Sistema insediativo - Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Rif. Regolamento Urbanistico:

Ambiti a specializzazione funzionale; “D5.4a: aree non soggette a Piano Attuativo”

Sintesi dell’osservazione:

L’osservante, in qualità di tecnico incaricato, si riferisce alle previsioni del RU adottato relative all’ambito produttivo di Montegemoli ed in particolare alle aree attestate sulla SP della Base Geodetica, identificate catastalmente al Foglio13 mappale 135; più precisamente l’osservante propone quanto di seguito riportato:

1. rilevando che nella tav. 2.11 del RU non è stata assegnata alcuna destinazione alle aree in questione, probabilmente per errore materiale, si richiede di attribuire la specifica destinazione D5.4 in analogia alle aree contigue;
2. si richiede di inserire nella disciplina del RU relativa all’ambito produttivo di Montegemoli (art. 66 ambito D5.4) l’ammissibilità dell’attività di “esposizione di prodotti commerciali” che era già prevista dal previgente PRG e non scindibile dall’attività di vendita all’ingrosso e al dettaglio.

Proposta di controdeduzione:

Per quanto riguarda il punto 1 dell’osservazione si fa presente che alle aree in questione è stata attribuita dal RU la destinazione D 5.4 come si può rilevare dalla tv. P.0 e, seppure in modo poco leggibile, anche dalla tavola 2.11. Si segnala comunque che a seguito dell’osservazione d’ufficio (n. 179) si è provveduto ad inserire, nelle suddette tavole del RU, correggendo i refusi riscontrati, per i lotti esclusi dall’ambito di operatività del PIP (e dunque anche per le aree oggetto dell’osservazione) la sigla la D5.4a, in coerenza con quanto stabilito all’art. 66 delle NTA.

Per quanto riguarda il punto 2 si fa presente che l’ammissibilità dell’attività di “esposizione di prodotto commerciali” è già di fatto contemplata dalla disciplina normativa del RU relativa all’ambito produttivo di Montegemoli, qualora connessa all’attività commerciale (nelle fattispecie previste dalla norma) o artigianale insediata.

Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere l’osservazione.

Osservazioni non pertinenti

N. 67

n. prot. **21675** del **21.09.2012**

Richiedente: **Nannini Enrico**

Codice osservazione: **non pertinente**

Firmatario: **Nannini Enrico**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante, dato lo scarso stato di sicurezza in cui versano le aree ubicate in loc. Gagno, identificate dai vigenti strumenti urbanistici come aree artigianali, chiede che il Comune si attivi con interventi di riordino, anche al fine di renderle più "appetibili" sotto il profilo economico, ritenendo opportuna l'eliminazione, sulle aree utilizzate come aree agricole, del vincolo relativo al SIN.

Proposta di controdeduzione:

Le considerazioni e le richieste avanzate dall'osservante, peraltro di tenore generico, non hanno attinenza con la disciplina urbanistica del RU.

Si ritiene pertanto che l'osservazione avanzata non comporti modifiche alla disciplina del RU adottato.

Codici vari

n. prot. **21863** del **24.09.2012**
Richiedente: **arch. Camilla Cerrina Feroni**
Firmatario: **dirigente** **Settore**
Programmazione Territoriale
ed Economica – Comune di
Piombino

Codice osservazione: **vari**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

Il dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica del Comune di Piombino, ha presentato osservazione d'ufficio al RU adottato, con la quale propone principalmente:

- la correzione di alcuni refusi, emersi sia negli elaborati grafici che nel testo delle norme tecniche adottati;
- l'adeguamento di alcuni contenuti delle Norme Tecniche adottate a nuove disposizioni normative;
- l'adeguamento di alcuni contenuti delle Norme Tecniche adottate al fine di agevolare l'interpretazione delle stesse e rendere univoca la loro applicazione.

I contenuti dell'osservazione sono stati suddivisi nei seguenti temi:

- A) osservazioni alle NTA e alla Relazione Geologica
- D) osservazioni al Dossier F
- E) osservazioni agli elaborati cartografici

(in **grassetto** le parti aggiunte, in ~~barrato~~ le parti eliminate)

Proposta di controdeduzione:

Per quanto attiene al **punto A)**, si propone di procedere con la modifica delle Norme Tecniche d'attuazione e della Relazione Geologica, al fine di correggere alcuni errori di battitura e/o refusi individuati nonché al fine di renderne più agevole l'applicazione e renderle adeguate a nuove disposizioni normative sopraggiunte, così come proposto.

Tuttavia a seguito di ulteriori verifiche condotte ed in seguito a quanto emerso in sede di controdeduzione ad alcune osservazioni pervenute da parte di privati, attinenti ai contenuti normativi del RU, si ritiene di introdurre i seguenti ulteriori correttivi alle NTA adottate:

- 1) Si propone di aggiungere nell'indice delle NTA del RU il riferimento all'art. 77, che per mero errore non è stato riportato.
- 2) Con riferimento al punto 3 dell'osservazione, si propone di introdurre un ulteriore chiarimento all'art 17 delle norme "destinazioni d'uso e vincoli relativi", precisando che le attività artigianali di produzione alimentare con contestuale vendita diretta, sono riconducibili alle attività commerciali di tipo alimentare. Si propone pertanto di modificare l'articolo come di seguito riportato:

Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi

... *Omissis*...

3. COMMERCIALE

3.01 Alimentare

3.01.01 media struttura di vendita, compresi i centri commerciali¹

3.01.02 esercizi di vicinato¹ **nonché piccoli artigiani alimentari che effettuano vendita al dettaglio (panifici, etc...)**

... *Omissis*...

3) Con riferimento al punto 7 dell'osservazione, si propone di introdurre un ulteriore chiarimento all'art 24 delle norme, in riferimento alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia "r2b", al fine di specificare che tale categoria consente interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti, sia in verticale che in orizzontale. Pertanto si propone di modificare l'articolo nel modo seguente:

Art. 24 - Ristrutturazione edilizia

... *Omissis*...

r2.b Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili

La categoria r2.b è assimilata alle fattispecie di cui all'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3) della LR 1/2005, e comprende, con eventuale modifica di destinazione d'uso, le opere della categoria r2.a e la realizzazione di addizioni per la realizzazione di servizi igienici e/o nuovi vani abitabili.

Tali addizioni, ~~da non computare ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, che possono essere realizzate sia in orizzontale che in verticale al fabbricato~~, non possono superare la misura massima complessiva di mq. 35 di superficie lorda di pavimento pari a mc. 75 in ampliamento della unità immobiliare esistente (con riferimento alla situazione legittimata alla data di adozione del presente RU), e a condizione che:

- non si determini l'intasamento degli spazi di resede;
- le condizioni d'areazione e soleggiamento dell'unità immobiliare soddisfino le
- prescrizioni di legge;
- l'addizione costituisca con l'esistente un insieme unitario e morfologicamente
- compatibile.

... *Omissis*...

4) Con riferimento al punto 14 dell'osservazione, si propone di apportare una modifica all'art 31 delle norme "Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, terrazze, portici, tettoie)", al fine di rendere più chiara la lettura della norma. Si propone pertanto di modificare l'articolo come di seguito indicato:

Art. 31- Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, terrazze, portici, tettoie)

... *Omissis*...

Gli interventi di cui al presente articolo sono ~~compresi nelle~~ **ammessi con le** categorie della ristrutturazione edilizia r2.a, r2.b, r3.a, r3.b.

... *Omissis*...

5) Con riferimento al punto 18 dell'osservazione, si propone di integrare ulteriormente l'art 42 delle norme "Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto", al fine di consentire, in sede di procedura per l'implementazione del Dossier C, correttivi alle perimetrazioni riportate sugli elaborati grafici del RU relative all'individuazione degli edifici o dei manufatti di interesse storico. Infatti in sede di applicazione della procedura di cui al suddetto articolo, al fine di modificare la destinazione d'uso e la categoria di intervento ai fabbricati riconosciuti dal RU di interesse storico, è talvolta emerso che le perimetrazioni riportate nelle tavole contenessero delle imprecisioni includendo, o escludendo, dalle medesime perimetrazioni, edifici non presenti, o presenti, al catasto impianti (1940). Si propone pertanto di modificare l'articolo come di seguito indicato:

Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto

...Omissis...

Edificio o manufatto di interesse storico

...Omissis ...

Per gli edifici e manufatti di interesse storico architettonico non schedati nel Dossier C e individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU, si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo, senza possibilità di cambio d'uso.

Qualora si voglia proporre una diversa destinazione d'uso, **o una diversa categoria di intervento**, si dovrà obbligatoriamente predisporre apposita schedatura secondo il modello a tal fine predisposto e parte integrante del Dossier C. Tale schedatura dovrà essere approvata dal Comune che riconoscerà il grado di conservazione delle caratteristiche originali ed il valore storico.

Qualora la schedatura riconosca che i manufatti abbiano conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo. Tale schedatura andrà ad implementare il DOSSIER C .

Nel caso in cui dalla schedatura non siano più rilevabili i caratteri storici architettonici originari del complesso edilizio, si potrà operare secondo quanto previsto dal Capo II del Titolo III delle presenti norme. Tale ultima tipologia di schedatura non costituirà implementazione sostanziale del DOSSIER C.

Inoltre qualora in sede di implementazione del Dossier C, dovessero emergere inesattezze circa le perimetrazioni che identificano gli edifici o i manufatti di interesse storico, si potranno apportare le dovute rettifiche alle suddette perimetrazioni, riconducendole a quelle riscontrabili dal Catasto all'impianto (1940), senza che ciò comporti variante al presente RU.

All'interno delle aree di pertinenza di edifici di interesse storico, per i manufatti che risultano sostanzialmente alterati, privi di valore o precari, che costituiscono accessorio o risultino a servizio dell'edificio principale schedato, facente parte del Dossier C anche a seguito delle successive implementazioni, sono ammessi interventi anche di sostituzione edilizia fermo restando il carattere di accessorieta'. Tale intervento dovrà essere comunque ricompreso nell'ambito di un progetto organico di riqualificazione dell'intero complesso edilizio.

6) Con riferimento al punto 19 dell'osservazione, per rendere ancora più esplicito un concetto già contenuto nel paragrafo dal titolo **"Emungimenti dal sottosuolo"**, in termini di realizzazione di nuovi pozzi, si propone di procedere con un'ulteriore modifica dell'art. 44 delle norme del RU, introducendo la seguente precisazione:

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 ...

Emungimenti dal sottosuolo

L'eventualità di nuovi emungimenti di acqua dal sottosuolo, anche a fini di bonifica, dovrà essere confrontata con il delicato sistema della pianura del Fiume Cornia, in cui già oggi sono presenti fenomeni di subsidenza collegati al massiccio sfruttamento degli acquiferi.

Nuovi pozzi, ad esclusione degli usi domestici, idropotabili, igienico-**assimilati** sanitari (~~in zone non servite dal pubblico acquedotto~~), **per l'irrigazione di spazi pubblici** e per antincendio, potranno essere attivati a condizione di mantenere inalterati i volumi totali emunti, ~~non peggiorando il bilancio idrogeologico della zona estendendo la valutazione anche ai campi pozzi che attualmente servono le attività industriali insediate.~~ **fatti salvi i casi di sostituzione/riattivazione di pozzi esistenti con medesimi prelievi di risorsa idrica.**

Nei pozzi di nuova apertura si prescrive l'installazione di un misuratore dei consumi da collocarsi in luogo accessibile prossimo alla testa del pozzo stesso ed a monte di qualsiasi derivazione. I

proprietari o i conduttori del pozzo sono tenuti a garantire l'accessibilità e l'ispezionabilità del pozzo al personale incaricato dei controlli sulla risorsa idrica.

Saranno da preferirsi comunque soluzioni che riutilizzino le acque reflue depurate, le acque di bonifica, quelle superficiali e quelle eventualmente derivanti da impianti dissalatori dell'acqua marina.

... *Omissis* ...

Inoltre al fine di rendere più aderente il titolo relativo alle sottozone D5.4 di cui al medesimo art. 44 delle norme, agli esiti degli studi idraulici condotti a supporto del quadro conoscitivo del RU, si propone la correzione di un refuso testuale, procedendo con la seguente modifica:

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* ...

Zone D5.4 Ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli e aree agricole in destra idrografica fiume Cornia

... *Omissis* ...

7) In relazione al parziale accoglimento dell'osservazione n. 27 con cui si è proceduto ad integrare ulteriormente la disposizione normativa relativa al Nucleo edificato di Baratti (RI4 – art. 60), si deve considerare superata ed assorbita la proposta di modifica contenuta nella osservazione d'ufficio. Si rinvia pertanto alla controdeduzione relativa all'osservazione n. 27.

8) Con riferimento al punto 26 dell'osservazione, relativo all'ambito produttivo di Montegemoli D5.4, si propone il seguente correttivo all'art 66 delle norme, al fine di meglio chiarire che in tale ambito sono insediabili attività commerciali fino alle medie strutture di vendita, purché riconducibili alle tipologie commerciali già ammesse dal piano:

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

... *Omissis* ...

D5.4 ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli

... *Omissis* ...

~~In tale~~ **Per l'intero** ambito **produttivo** la funzione commerciale è ammessa limitatamente alle seguenti tipologie:

- commercio all'ingrosso e depositi
- commercio al dettaglio (~~limitatamente~~ **fino** alle medie strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definita dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;

... *Omissis* ...

Con l'occasione si propone di estendere la suddetta specifica anche agli ambiti produttivi D5.6 – ambito produttivo di Montecaselli; D5.8 – ambito produttivo di Riotorto, modificando conseguentemente l'art. 66 delle norme nonché gli ambiti D5.11 – ambito produttivo del Gagno e D5.12 – ambito produttivo di Colmata modificando analogamente l'art. 95 delle NTA.

Con riferimento alla disciplina normativa dell'ambito produttivo di San Rocco (D5.5) si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 272, con cui si è proceduto a riformulare ulteriormente la disposizione normativa.

9) Con riferimento al punto 33 dell'osservazione, relativo all'art. 80bis si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 306, con cui si è proceduto a riformulare ulteriormente la disposizione normativa.

10) Con riferimento al punto 34 dell'osservazione, relativo alla disciplina normativa di cui all'art. 81 "Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli" si rinvia alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 5, con cui si è proceduto a riformulare ulteriormente la disposizione normativa.

11) Si propone di introdurre all'art. 94 delle NTA del RU l'ammissibilità di limitate rettifiche alle perimetrazioni delle AT, qualora necessario, principio peraltro già contenuto nelle NTA del previgente PRG in riferimento agli Interventi Unitari. Si propone pertanto di modificare l'articolo nel modo seguente:

Art. 94 - Interventi di addizione e di riqualificazione insediativa – aree di trasformazione – comparti di perequazione

Le Aree di trasformazione At

Le aree di trasformazione sono raccolte nella Parte I del DOSSIER F – Schede normative e di orientamento progettuale, che è uno degli elaborati costitutivi del presente Regolamento urbanistico.

...Omissis...

In sede di attuazione degli interventi sono sempre ammesse limitate modifiche alle perimetrazioni delle aree di trasformazione, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nelle schede normative e di orientamento progettuale, senza che ciò costituisca variante al RU.

Per quanto attiene al **punto D)** dell'osservazione si controdeduce per punti, come di seguito indicato:

1) in sede di controdeduzione alle osservazioni pervenute in riferimento all'Area di Trasformazione 15, disciplinata nel Dossier F del RU adottato, e più precisamente alla osservazione n. 196, si è tenuto conto degli esiti emersi dal Workshop promosso dall'associazione culturale e dalla rivista di architettura *AND*, con il patrocinio del Comune, dedicato alla progettazione urbana sostenibile di alcune aree centrali della città di Piombino, rivedendo conseguentemente le scelte operate dal RU per l'immobile di via Gori (AT 15). Si rinvia pertanto alla controdeduzione relativa alla osservazione n. 196

2) relativamente al PP "Città Futura", quanto proposto nella osservazione è stato recepito nella scheda PV08 del Dossier F, in seguito all'accoglimento dell'osservazione 114, alla quale pertanto si rimanda.

3) relativamente al PP della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone, approvato nel corso del 2006 ed ancora vigente, a seguito di quanto proposto con l'osservazione d'ufficio al fine di migliorare e agevolare la gestione del patrimonio pubblico, si procede con la modifica della scheda PV07 del Dossier F, di seguito allegata, nonché con la modifica degli elaborati 2P e 5P del suddetto PP.

Contestualmente si procede alla rettifica degli elaborati del PP costa urbana scorporando dall'ambito di operatività del piano gli edifici facenti parte della AT 30 "waterfront Salivoli".

Si procede inoltre alla rettifica degli elaborati del RU correggendo alcuni refusi grafici riscontrati nella perimetrazione del PP riportata nelle tavole di RU adottato.

4) In conseguenza della sopravvenuta approvazione del nuovo PIP di Montegemoli (DCC n. 20/2013), quanto proposto con la presente osservazione si intende superato. Conseguentemente si procede ad aggiornare la scheda normativa PV04, come di seguito allegata.

Per quanto attiene il **punto E)** della presente osservazione, si propone di procedere con le modifiche agli elaborati grafici segnalati nell'osservazione, nonché, con riferimento al punto 14, con la

modifica dell'art. 89 "Infrastrutture per la mobilità" delle Norme Tecniche d'attuazione come di seguito indicato:

Art. 89 – Infrastrutture per la mobilità

Il presente Regolamento urbanistico individua nella tav. 2 le aree pubbliche, di uso pubblico o a destinazione pubblica, che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati.

Viabilità urbana ed extraurbana

... Omissis...

Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:

Con riferimento al corridoio infrastrutturale relativo al prolungamento della SS 398, così come individuato nelle tavole del RU si potrà procedere, qualora necessario, a rettifiche del tracciato in sede di definizione del progetto definitivo/esecutivo dell'opera senza che ciò costituisca variante. Tali modifiche dovranno comunque risultare compatibili con gli assetti funzionali ed infrastrutturali definiti dal presente RU.

Ambito ferroviario M1

... Omissis...

Inoltre, a seguito di verifiche condotte e di ulteriori refusi e incongruenze cartografiche riscontrati, si procede con le seguenti rettifiche:

- 1) Si propone di modificare la perimetrazione dell'area "G2" relativa alla chiesa di via del Desco, in quanto per mero errore ricomprende immobili di proprietà privata;
- 2) Si propone di modificare la perimetrazione del parcheggio posto in prossimità dell'edificio in via del Coro perché, sebbene privato, per mero errore ricade in area con destinazione pubblica "strada";
- 3) Si propone di correggere nella tavola P1.d la perimetrazione relativa al PV 20 (Intervento Unitario IU51/a – Villaggio Baia Etrusca) e alla D9.2.2 "Baia Toscana", che per mero errore ricade su alcuni fabbricati esistenti, allineandola con il limite della strada di recente realizzazione di servizio alle strutture turistico-ricettive;
- 4) Si propone di correggere la tavola P1c riconducendo l'area del laghetto, esistente in loc. Perelli, alla destinazione d'uso agricola "E1", in luogo della non appropriata "F8" (spazi di aggregazione per l'intrattenimento temporaneo, gli eventi, le feste);
- 5) Si propone di modificare la tavola P2.3 riconducendo il fabbricato esistente in loc. Falcone alla più appropriata destinazione d'uso e categoria di intervento "ReT4r2b", in luogo della errata "Fd r1", in quanto sottratto alla disciplina del vigente "PP della costa urbana e del promontorio del Falcone";
- 6) Si propone di modificare le tavole dei vincoli, correggendo la perimetrazione relativa al Vincolo sovraordinato ex L. 1089/1939 presente sul Rivellino, che per mero errore risulta diversa da quella riportata negli elaborati grafici notificati dal Ministero dei BBCCAA, nonché per aggiornarle con i nuovi vincoli notificati successivamente all'adozione del RU;
- 7) Si propone di modificare la tavola P2.3 per correggere le perimetrazioni relative all'ex IU 6 (oggi PV 12) e all'ex IU 11bis (già realizzato), che per mero errore non corrispondono a quelle indicate negli elaborati grafici costitutivi i Piani di Lottizzazione approvati.

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

L'osservante premette alcune considerazioni critiche di ordine generale sull'impostazione metodologica e progettuale del RU e del PS d'Area, e più in generale sulla materia dell'urbanistica, così sintetizzabili:

- il primo RU della città di Piombino non appare *“così differente o divergente”* dal previgente strumento urbanistico;
- è stato fatto *“un vasto uso dello zoning”*, strumento “classico” in urbanistica;
- sono stati reintrodotti gli Interventi Unitari, ancorché con altra denominazione, con tutte le loro complicità dovute a diversi regimi proprietari che si devono *“legare per un unico fine”*;
- è stato fatto un uso, talvolta ambiguo, delle categorie di intervento all'interno di zone definite omogenee, ritenute superate dall'osservante;
- è stata operata la scelta di *“saturare il saturabile”* all'interno della città ovvero a dare completamente alla città che invece nella realtà tende a *“trasformarsima mai a completarsi”* a dispetto degli urbanisti;
- le novità contenute nel Piano Strutturale si limitano esclusivamente ad una diversa denominazione dell'intero apparato normativo ma non nei contenuti;
- la materia urbanistica e le leggi che regolano la materia si trovano in grande affanno a seguire il mondo reale; il RU, dopo alcuni anni di elaborazione, si rivolge ad un *“mondo che ha viaggiato ad una diversa velocità rispetto alla materia trattata”*;
- l'urbanistica che *“dovrebbe parlare di cose che non ci sono ancora potrebbe rischiare [...] di parlare di cose che invece non ci sono più: fonti di approvvigionamento a filiera corta, energie alternative, olii combustibili in decrescita, car-sharing, banche che non concedono più mutui, telelavoro, la richiesta di nuova socialità in un mondo in trasformazione, decrescita felice ecc ecc”*, tutti aspetti che il RU non ha affrontato.

Ciò premesso con riferimento ad alcune specifiche previsioni del RU, l'osservante formula i seguenti rilievi e considerazioni.

1. Pur essendo condivisibile la scelta operata di spostare la sede degli uffici comunali, ospitati attualmente in una struttura *“obsoleta”*, a tratti fatiscente e non a norma (presenza di barriere architettoniche) e collocata in centro storico-zona ZTL non raggiungibile dalle vetture e lontana da aree a parcheggio, tuttavia l'osservante non ritiene condivisibile la nuova collocazione all'interno della attuale sede dell'ITI Pacinotti. Quest'ultima è collocata nel centro urbano, in un'area già soffocata dall'abitato esistente e costituisce l'unico bacino di parcheggi per il raggiungimento delle zone commerciali del centro. Le strutture pubbliche, a conclusione dell'orario di utilizzo, non determinerebbero integrazione con gli spazi esistenti bensì un senso di inutilizzo della zona. La struttura dell'ITI, prossima al centro abitato, è ritenuta più idonea per una riconversione a residenza di qualità, dotata di spazi a verde e di parcheggi, privati e pubblici. Lo spostamento dell'istituto

scolastico e la vendita dell'attuale sede comunale per finalità turistiche, determineranno poi risorse per la realizzazione di *“una struttura a impatto zero”* che potrà ospitare gli uffici comunali, da collocare in un'area facilmente raggiungibile senza creare ulteriori problemi alla circolazione veicolare urbana, in particolare l'osservante si riferisce all'area collocata all'ingresso della città attualmente deputata ad ospitare *“i precari”* (luna-park, feste varie);

2. il sistema alberghiero urbano esistente denota carenze di offerta, *“finalizzando la maggior parte delle risorse disponibili al servizio per i complessi produttivi locali proiettati verso formule propedeutiche di turismo vero e proprio”*;

3. la destinazione mista (turistico-ricettivo/residenziale /commerciale) prevista per l'Hotel Centrale risulta come una rinuncia alla vocazione originaria del fabbricato e difficilmente plausibile; l'osservante ritiene che sarebbe opportuno conservarne la destinazione alberghiera, *“qualora si trovassero soluzioni idonee alla sopravvivenza ed al rilancio”*;

4. la previsione di un albergo all'interno della struttura attualmente occupata dall'ITC, pur ritenuta possibile è però *“estranea all'esigenza del modello attuale di espressione del soggiorno a scopo prettamente turistico”*, in relazione alla collocazione della struttura in un'area ad alta densità di edifici, lontana dal mare, difficilmente raggiungibile e scarsamente dotata di parcheggi; l'osservante ritiene che sia più adatta ad ospitare residenza;

5. la previsione di una struttura alberghiera nell'edificio sede della Lega Navale è ritenuta praticabile ma inopportuna per le caratteristiche dell'area circostante, per mancanza di spazi a disposizione, e per la scarsa visibilità del mare;

6. l'osservante propone di recuperare la potenzialità ricettiva originaria per il Campeggio Sant'Albinia dando così la possibilità concreta di sviluppo della struttura secondo i canoni di riferimento del settore;

7. il Villaggio *“Mare verde”* *“nasce con caratteristiche non di struttura turistico-ricettiva; è fondamentale rispettarne l'origine per garantire un preciso sviluppo del settore turistico tradizionale con gli strumenti a disposizione, senza dover ricorrere ad espedienti che altererebbero iniquamente l'offerta”*;

8. non è condivisa la limitazione operata dal RU nei confronti delle attività di agricampeggi nella fascia collocata fra il mare e la strada della base Geodetica, in quanto penalizzante per i piccoli proprietari di terreni agricoli; richiede la regolamentazione dell'installazione di *“mobihome ad impatto zero”* per differenziare l'offerta del *“settore turistico-agricolo”*;

9. propone la previsione di interventi per i terreni agricoli produttivi e di qualità nella frazione di Riotorto sottoposti ad alluvioni, per sviluppare la filiera agricola di tutta la realtà locale *“con un marchio di riferimento alle produzioni della costa est”*;

10. propone la previsione di una *“Piombino's Arena”*, adeguatamente attrezzata per eventi di ogni genere, facilmente raggiungibile e dotata di un numero adeguato di posti auto, al fine di promuovere il territorio, anche attraverso il supporto *“di managements nazionali ed europei”*;

11. nelle previsioni del RU non vi è menzione riguardo alla previsione di una struttura dove collocare un consultorio familiare;

12. richiede la regolamentazione per il solo settore agricolo degli annessi realizzati senza licenze edilizie, con sanzioni relativamente onerose;

13. richiede l'ammissibilità dell'installazione di impianti di minieolico, non solo per le aziende agricole, finalizzato al risparmio energetico;

14. propone l'ammissibilità di laghetti collinari, previo studio geologico, per consentire l'irrigazione per le attività agricole in alternativa ai pozzi, inquinati ormai da salinità;

15. ritiene inadeguato quanto previsto dal RU per la zona delle Fabbriciane, ormai fortemente antropizzata, ed individua due possibili alternative: intraprendere la strada dei controlli severi ed approfonditi oppure tentare un percorso di urbanizzazione. Ritiene che queste opzioni non siano state prese in considerazione e che l'amministrazione si attesti in una posizione passiva a fronte di scelte definitive che dovrebbero essere perseguite.

Proposta di controdeduzione:

Non ritenendo questa la sede appropriata per sviluppare un confronto disciplinare e metodologico in merito all'evoluzione della disciplina urbanistica e pianificatoria, e ritenendo scarsamente utile, considerato il tenore delle considerazioni espresse, riproporre ed argomentare i criteri progettuali e metodologici che hanno orientato il PS d'Area ed il RU (rinviando per questo agli elaborati che sostanziano tali strumenti ed alle relative relazioni illustrative), ci si limita a controdedurre alle proposte ed ai rilievi formulati dall'osservante in merito alle specifiche scelte operate dal RU, come di seguito riportato.

1. Le scelte operate dal RU della AT21 (ITI Pacinotti) si propongono di delocalizzare l'istituto tecnico superiore all'interno del plesso scolastico di nuova realizzazione, al fine di migliorarne l'accessibilità creando un unico polo scolastico integrato, e promuovere al contempo la riqualificazione dell'isolato urbano attualmente occupato dall'ITI Pacinotti e dal palazzetto dello sport, attraverso la collocazione di funzioni e servizi pubblici oltreché di servizi commerciali, creando pertanto le condizioni per la rivitalizzazione dell'ambito in questione e per aumentarne la fruizione da parte della collettività in ogni ora del giorno. Peraltro la previsione della AT non comporterebbe la riduzione dei posti auto nel quartiere, prevedendo a livello interrato o in struttura la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico e privato che potrebbe assolvere alla richiesta di posti auto da parte dei residenti del quartiere. Si evidenzia inoltre che il RU ha previsto, nell'ambito delle varie AT individuate nel tessuto urbano, ulteriori dotazioni di parcheggi pubblici a servizio del centro urbano (si vedano in particolare la AT 4 e la AT 16). Si deve peraltro rilevare una contraddizione di termini in merito a quanto proposto dell'osservante considerato che anche la funzione residenziale che viene proposta per l'ITI Pacinotti produrrebbe senza dubbio un aggravio nella domanda di sosta in un ambito già densamente abitato, anche superiore rispetto agli uffici comunali ed alle funzioni di servizio previste dal RU, i cui utenti potrebbero auspicabilmente utilizzare il trasporto pubblico o i parcheggi previsti ai margini del centro urbano. Si conferma pertanto la scelta operata dal RU in merito alla rilocalizzazione degli uffici comunali.

2. Le considerazioni espresse dall'osservante, non traducendosi in esplicite proposte riferite alla disciplina ed alle scelte operate dal RU, non necessitano di controdeduzione.

3. Pur condividendo l'auspicio espresso dall'osservante in ordine al mantenimento della funzione alberghiera per l'intero immobile dell'Hotel Centrale, occorre prendere atto del fatto che, fino ad ora, non si sono concretizzate da parte di operatori economici del settore concrete proposte in merito. Al contrario il proprietario della struttura ha avanzato osservazione al RU che va nella direzione opposta (si veda l'osservazione n.42). La scelta operata dal RU, che si ritiene in questa fase di confermare, apre la possibilità all'insediamento di ulteriori funzioni (commerciali-residenziali di servizio) ed alla qualificazione delle dotazioni di servizio della struttura alberghiera, ancorché ridimensionata nel numero dei posti letto, al fine di determinare le condizioni economiche per la riqualificazione della struttura da parte di eventuali nuovi operatori, e garantire al contempo il mantenimento della funzione ricettiva.

4. Si fa presente che il RU non stabilisce come unica opzione la riconversione ad albergo dell'attuale struttura che ospita l'istituto di scuola superiore ITC, ma si tratta di una possibilità in alternativa alla prevista funzione residenziale; si ritiene che entrambe le previsioni possano pertanto sussistere, lasciando al mercato l'orientamento della scelta per la futura destinazione della struttura.

5. Si ritiene di confermare la scelta operata dal RU in merito alla previsione di una piccola struttura alberghiera nelle aree del Vallone di Salivoli trattandosi di area immersa nel verde, perfettamente adatta ad ospitare in assoluta tranquillità turisti e visitatori, e collocata in prossimità di una delle più gradevoli spiagge urbane peraltro di facilissimo accesso.

6. Si fa presente che in esito all'osservazione n. 77, a cui si rinvia, avanzata dall'attuale soggetto gestore della struttura di proprietà comunale, è stata sostanzialmente incrementata la potenzialità ricettiva del campeggio S. Albinia estendo inoltre la possibilità di insediare, in alternativa o ad integrazione del campeggio-villaggio, anche la funzione ricettiva di tipo alberghiero.

7. Si fa presente che si tratta di struttura ricettiva già esistente, realizzata in attuazione del previgente PRG in conformità alla normativa regionale di settore che contempla tra le strutture

ricettive extra-alberghiere, nell'ambito dei campeggi-villaggi, anche la tipologia del "parco-vacanza".

8. Si fa presente che in esito all'osservazione n. 191, a cui si rinvia, tale limitazione è stata di fatto superata per le attività di agricampeggio già esistenti che potranno pertanto potenziare la ricettività fino ad una massimo di 50 posti letto; quanto alle strutture utilizzabili queste sono regolamentate e disciplinate dalla normativa regionale di settore (LR 30/2003 e relativo regolamento di attuazione) che comunque non contempla l'installazione di unità ricettive da parte dei gestori per l'accoglienza degli ospiti che devono pertanto utilizzare i propri mezzi di soggiorno (tende, roulotte, caravan);

9. Le proposte formulate non attengono alla disciplina ed ai contenuti del RU e non necessitano pertanto di controdeduzione;

10. Non si ritiene di affrontare il tema in questione almeno in questo primo Regolamento Urbanistico.

11. Si fa presente che nel RU sono già individuate aree atte ad ospitare nuove strutture di tipo socio-sanitario (tra queste una nuova area individuata nel quartiere di Salivoli), la cui realizzazione e programmazione, come noto, non compete comunque al Comune.

12. Non si comprende il contenuto della proposta; si fa presente comunque che la materia è disciplinata dalla normativa regionale di settore (L.R. 1/2005).

13. Si fa presente che l'art. 57 delle norme del RU già contemplano e disciplinano l'installazione di impianti di minieolico.

14. Si fa presente che la norme del RU relative alle condizioni di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica (Titolo II Capo III delle NTA) già contemplano la possibilità di realizzazione di laghetti ed invasi a scopo irriguo, se pure a determinate condizioni di fattibilità.

15. Si fa presente che il RU, in coerenza con la scelta di fondo già operata per dette aree dal P.S. d'Area, stabilisce con chiarezza che le aree agricole frazionate (sottozone E6), pur interessate da processi di microlottizzazione legittimati in forza dei vari condoni succedutesi nel tempo, non devono comunque trasformarsi in insediamenti di tipo residenziale o turistico; il RU demanda ad uno specifico regolamento l'individuazione delle soluzioni finalizzate alla risoluzione dei problemi igienico-sanitari che si sono determinati nel tempo ed al superamento delle situazioni di degrado paesaggistico consentendo anche la sostituzione dei manufatti precari esistenti.

Codice osservazione: **vari**

n. prot. **22226** del **26.09.2012**

Richiedente: **Provincia di Livorno**

Firmatario: **il dirigente arch. Reginaldo Serra dipartimento delle infrastrutture e della pianificazione**

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

L'osservazione viene formulata ai sensi dell'art. 17 L.R. 1/2005 nello spirito di collaborazione teso a contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto. Ciò premesso, sulla base dell'esame degli elaborati del RU adottato, l'osservante evidenzia quanto segue.

1) Ai fini di una maggior chiarezza di lettura, viene segnalata l'opportunità di rappresentare il perimetro del centro abitato anche sulle tavole P2 e P3;

2) In riferimento alla documentazione relativa alla VAS, e segnatamente al Rapporto Ambientale, viene segnalato:

- in merito alla coerenza degli obiettivi di RU con il vigente PTCP, si rileva che il Rapporto Ambientale indica una "coerenza indifferente" dell'obiettivo di RU "*sostegno all'incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili.. (omissis)*"; a tale proposito la Provincia segnala invece che tra gli obiettivi del PTC (art. 44.1 della disciplina) vi è lo sviluppo del fotovoltaico e che la disciplina del piano contiene (art. 7, Titolo II e III) una serie di elementi di qualità paesaggistica al fine di orientare il corretto inserimento paesaggistico degli interventi nel paesaggio;
- si rileva che il Rapporto Ambientale evidenzia effetti *rilevanti potenzialmente negativi* per la salvaguardia delle risorse naturali del territorio e del paesaggio, con riferimento alla minimizzazione del consumo di suolo, conseguenti agli obiettivi di RU quali "favorire le trasformazioni e le espansioni dei centri abitati, finalizzate alla riqualificazione dei margini e qualora prevedano la realizzazione di servizi alla residenza e di spazi pubblici di interesse pubblico, di dotazioni infrastrutturali e di edilizia sociale e la realizzazione di nuove aree di sosta"; segnala inoltre che il Rapporto Ambientale indica come *effetto potenzialmente negativo* per la salvaguardia delle risorse naturali del territorio e del paesaggio, l'obiettivo del RU relativo all'individuazione di aree di completamento urbano all'interno dei centri urbani. A tale proposito la Provincia ritiene che le suddette previsioni potranno essere coerenti con i contenuti del PTC, se risulta verificata la loro corrispondenza a quanto riportato nel comma E dell'art. 33 della Disciplina del PTC; conseguentemente viene ravvisata l'opportunità di una verifica complessiva delle scelte localizzative indicate nel RU.
- si rileva che il Rapporto Ambientale del Ru indica come "*effetto potenzialmente negativo*", con riferimento alla minimizzazione del consumo di suolo, il dimensionamento delle aree industriali previste con riferimento ai temi della variante anticipatrice del RU, (portualità, distretti della nautica, riassetto delle aree industriali), che potrà essere mitigato "*ponendo attenzione nella fase di attuazione mirando a soluzioni che riconducano ad un contenimento delle opere strutturali non incidente sulla funzionalità delle attività previste*";

- -si rileva che il Rapporto Ambientale indica *effetti potenzialmente negativi* sulla qualità del paesaggio conseguenti alla realizzazione degli impianti per le energie rinnovabili e una incidenza sulla risorsa idrica in funzione degli interventi di trasformazione nelle aree critiche all'interno del sistema insediativo; si segnala che i suddetti effetti possono trovare azioni di mitigazione nel riferirsi alle prescrizioni dettate dalle norme del PTC in materia di risorsa del paesaggio.
- 3) in riferimento alle norme tecniche di attuazione viene segnalata la necessità che queste si interfaccino con il PTC in riferimento ai sistemi funzionali e alle invarianti strutturali da essi individuati; si propone in particolare di integrare l'art. 57, nel paragrafo *criteri generali* nel modo seguente “*omissis...sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e con quanto definito nelle NTA della Risorsa del Paesaggio del PTC*”;
- 4) in riferimento alla relazione generale si suggerisce di inserire nella tabella finale del dimensionamento relativa alla ricettività, anche la riconferma dei 1000 posti letto relativi alla RTA di Poggio all'Agnello, anche in relazione alla verifica di sostenibilità complessiva del PS; viene suggerito inoltre di definire il dimensionamento espresso in alloggi, derivante dall'attuazione delle AT, e rapportarlo con la tabella del dimensionamento residenziale;
- 5) in riferimento al territorio apertosi segnala che il PTC assume tra gli obiettivi prestazionali quello di “*contrastare il processo di frammentazione fondiario generato dalla posizione di rendita e di valorizzazione connesse all'incremento di residenza turistica sconnessa dalla attività agricola*”; si ritiene pertanto che l'ammissibilità di strutture ricettive di cui alla LR 42/2000 sia da ricondurre sostanzialmente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitando “il nuovo”, previa verifica e conteggiandolo nella dotazione turistico-ricettiva dettata dal PS.

Proposta di controdeduzione:

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

1) Si è ritenuto preferibile riportare il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55 L.R. 1/2005 nelle tavole P1, evitando di introdurre ulteriori perimetrazioni nelle tavole P2 in quanto ciò produrrebbe un appesantimento che ne penalizzerebbe la leggibilità; la scelta di rappresentare il perimetro dei centri abitati di cui del Codice della Strada (D. Lgs. 285/1992) nella tavola 6 del RU deriva dall'esigenza di accorpare temi omogenei legati alla “fasce di rispetto e di tutela”; si ritiene pertanto di confermare la suddetta impostazione grafica.

2) Si fa presente che le NTA del piano, in accordo anche con quanto disposto dal PTCP dettano regole e criteri localizzativi per gli impianti di produzione da fonte rinnovabile, che prendono in considerazione anche la qualità paesaggistica dei luoghi.

Per quanto riguarda la valutazione degli effetti il Rapporto ambientale è stato integrato, anche in recepimento della presente osservazione, esplicitando meglio il significato di effetto potenziale e cioè che con tale termine si intende un effetto considerato al netto delle misure di mitigazione e compensazione che sono indirizzate proprio a contrastare gli effetti potenzialmente negativi in modo da assicurare la sostenibilità ambientale alle scelte.

In tale ottica, si fa presente che ai fini del consumo di suolo inteso in senso generale, ogni nuovo intervento che non sia di ristrutturazione o riqualificazione ovviamente presenta un impatto potenzialmente negativo e quindi per correttezza il Rapporto ambientale è obbligato a segnalare la criticità di un tale aspetto. Ciò detto è opportuno sottolineare che l'incidenza del RU sul consumo del suolo, oltre che da un punto di vista meramente quantitativo, debba essere valutata anche sotto il profilo qualitativo, aspetto che nei commenti sugli effetti delle scelte di piano è ben evidenziato, e in questo senso opera la scelta di fondo del RU per la città di Piombino che prevede di non estendere l'edificato oltre il “limite” della città esistente (il sistema insediativo individuato dal PS d'Area). Di conseguenza si esclude l'occupazione di nuovo suolo agricolo e le azioni di trasformazione individuate dal RU risultano pertanto complessivamente volte a favorire operazioni

ed interventi di rigenerazione urbana mediante l'utilizzo di contenitori dismessi, o riconvertibili ad altre funzioni, interventi di completamento e ristrutturazione di aree residuali/di frangia o aree libere intercluse nel tessuto edificato.

Anche per quanto riguarda le aree industriali e le infrastrutture per la portualità e il diportismo nautico vale la considerazione generale svolta in precedenza; occorre inoltre ricordare che la disciplina del RU recepisce integralmente i contenuti della variante di anticipazione del RU approvata nel 2009 a seguito di specifico accordo di pianificazione con Regione, Provincia e APP e che pertanto in quella sede erano già state stabilite, in accordo e coerenza con la disciplina del PIT e del Masterplan la rete dei porti toscani e del PTCP le opportune regole di orientamento progettuale volte al contenimento degli impatti;

3) Pare opportuno evidenziare in via preliminare che, come stabilisce la disciplina del PTCP all'art. 2, il PTCP è strumento che concorre alla qualità del territorio tramite azioni di cooperazione istituzionale con la Regione e le Province limitrofe, di "cooperazione con e fra i comuni per definire, attraverso una reciproca e dialettica integrazione fra il PTC provinciale ed i PS comunali, orizzonti e regole comuni di riferimento su cui fondare, e verificare oggettivamente, le strategie e le azioni di ambito sovracomunale, così da consentire alla Provincia di svolgere nel modo più utile ed opportuno il ruolo ad essa attribuito dalle norme"; la compatibilità degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo (art. 2 disciplina del PTCP) non è pertanto da valutare in ordine alla presenza formale di un richiamo a sistemi territoriali e funzionali del PTCP nel RUC, ma rispetto alla capacità sostantiva del RUC, e in particolare delle relative norme di attuazione, nel mettere in opera le condizioni statutarie e indirizzi strategici del PTCP. Peraltro occorre rilevare che il RUC segue, e non potrebbe fare altrimenti, l'organizzazione territoriale in sistemi e sottosistemi, invarianti strutturali e UTOE del vigente PS d'Area, ed è semmai in tale strumento che andrebbe più chiaramente rappresentata la rispondenza con i sistemi e sottosistemi del PTCP. Si sottolinea comunque che tutti i beni dello statuto strategia-risorsa paesaggio del PTCP sono già disciplinati dal PS d'Area e conseguentemente tutelati da apposite regole nella disciplina del RU (si veda in particolare il Capo II del Titolo II - regole di tutela ambientale e paesaggistica) e corrispondono ai valori che costituiscono l'identità paesaggistica del territorio provinciale.

Si segnala infine che la disciplina normativa del RU è stata ulteriormente affinata, sotto questo profilo, proprio a seguito dell'osservazione presentata dalla Provincia al RU del Comune di Campiglia (come noto l'impostazione del RU dei Comuni di Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto è la medesima in attuazione del P.S. d'Area) e pertanto nelle norme del RU si trovano più volte esplicitati (si vedano in particolare gli artt. 39 e 76 delle NTA) i richiami ed i riferimenti alla disciplina del PTCP.

Si ritiene comunque utile recepire l'integrazione specifica proposta in riferimento all'art. 57 delle NTA, che vengono pertanto modificate come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni, salvo i titoli di articoli e paragrafi già in grassetto nel testo originale)

Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili

... Omissis..

criteri generali

Per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti ulteriori criteri, fatto salvo quanto diversamente stabilito dai provvedimenti regionali e provinciali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali:

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana **e con quanto definito nelle NTA della Risorsa del Paesaggio del PTC;**
- sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;
- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;

- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
 - sia prodotto uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici;
- ... *Omissis*..

4) Si fa presente che la tabella del dimensionamento, parte integrante della Relazione Generale del RU, nella sezione relativa alla funzione turistico-ricettiva, non riporta i 1000 posti letto relativi alla struttura ricettiva di Poggio all'Agnello in quanto si tratta di intervento considerato dal P.S. d'Area attuato alla data del 31.03.2005, essendo la convenzione relativa al PdR sottoscritta in data 23.07.2003, criterio generale ovviamente applicato a tutti gli interventi unitari previsti dal previgente PRG (si veda quanto disposto dall'art. 82 delle norme del PS);

per quanto riguarda invece la tabella del dimensionamento relativa alla funzione residenziale, si rileva che questa contempla già, nelle colonne D, E e F il carico urbanistico in termini di alloggi derivante dalle AT previste dal RU;

5) Si fa presente che quanto segnalato è perfettamente in linea con le scelte operate dal RU che, mettendo in opera quanto stabilito dal vigente P.S. d'Area, preclude l'insediamento di nuove strutture ricettive in territorio aperto (fatte salve le previsioni del previgente PRG) che comportino occupazione di nuovo suolo, limitando pertanto gli interventi ammissibili alla riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente in territorio aperto; il RU ammette inoltre per le strutture turistiche già esistenti (art. 83 NTA) incrementi in termini di dotazione di servizi, al fine di accrescerne la qualità e favorirne la destagionalizzazione, ed in termini di posto letto qualora si convertano integralmente ad "albergo", incrementi in ogni caso contenuti all'interno del perimetro della struttura già individuato dal P.S. d'Area.

Si fa presente infine che i posti letto derivanti da riconversione funzionale del patrimonio agricolo esistente non viene computato nella tabella del dimensionamento, coerentemente con quanto disciplinato dal PS d'Area (cfr art. 82 delle Norme del PS d'Area).

N. 307

Codice osservazione: **vari**

n. prot. **22394** del **27.09.2012** (**e successive integrazioni**)
Richiedente: **Regione Toscana**
Firmatario: **dott.ssa Maria Sargentini**
Responsabile **area**
coordinamento **pianificazione**
Territoriale e Paesaggio

Rif. Piano Strutturale:

Rif. Regolamento Urbanistico:

Sintesi dell'osservazione:

A seguito dell'esame degli elaborati del RU adottato, in relazione alla coerenza con gli atti di programmazione e pianificazione territoriale regionale, tenuto conto dei contributi forniti dalle strutture regionali competenti per materia, la Regione Toscana formula la seguente osservazione, pur precisando che i rilievi vengono formulati nello spirito di collaborazione tra enti al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio.

Dimensionamento e sviluppo sostenibile

1. Dalla lettura della relazione, delle norme e delle schede di orientamento progettuale che compongono il quadro previsionale del RU, non emerge chiaramente il quadro complessivo del dimensionamento del RU. Si richiede pertanto la redazione di apposite tabelle, relative al dimensionamento complessivo e per ciascuna UTOE anche attraverso l'uso del parametro SUL (come richiesto dal regolamento attuativo della LR 1/2005 n. 3/R/2007). Le tabelle dovranno raffrontarsi anche con il dimensionamento previsto dal PS d'Area e dovranno indicare, per effetto di disposizioni normative specifiche, ciò che non concorre al dimensionamento del RU.

A tal fine evidenzia come, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del PIT, le trasformazioni per fini residenziali di edifici e manufatti non più utilizzati per le attività agricole, devono essere computate nel dimensionamento complessivo del RU;

2. A fronte dei numerosi interventi non ancora realizzati derivanti da piani attuativi "fatti salvi" dal RU occorre valutare gli *effetti cumulativi* ambientali, paesaggistici e territoriali/urbanistici di tutte le trasformazioni urbanistiche sulle risorse essenziali del territorio, sugli standard urbanistici e sui servizi previsti dal PS e dalle norme vigenti in materia. A tal proposito viene richiamato l'art. 35 comma 1 del PIT in materia di approvvigionamento idrico, distribuzione e depurazione e richiesto che le aree ritenute di criticità e fragilità ambientale debbano essere accompagnate da condizioni alla trasformabilità la cui attuazione deve essere subordinata agli specifici interventi individuati dal RU in materia di potenziamento e adeguamento dei servizi e delle infrastrutture, di concerto con gli enti competenti in materia;

3. Relativamente alle funzioni produttive, in considerazione della rilevante estensione territoriale ed articolazione localizzativa delle nuove espansioni, si ritiene opportuno acquisire uno scenario di riferimento aggiornato anche in relazione alla situazione in atto, caratterizzata da obiettivi di delocalizzazioni e processi di riqualificazione legati agli attuali poli industriali; si ritiene inoltre opportuno effettuare verifiche ed approfondimenti sulla mobilità, accessibilità e paesaggio della piana costiera;

4. In riferimento alle previsioni sulle aree ferroviarie, occorre far riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 9 comma 6 del PIT, riguardo a ricorso all'accordo di pianificazione ed occorrono specifici approfondimenti sugli effetti territoriali ed urbanistici indotti dalle previsioni dello spostamento della attuale stazione ferroviaria.

Disciplina paesaggistica del PIT

Con riferimento alla disciplina paesaggistica del PIT e alla scheda di paesaggio relativa all'ambito 23 "Val di Cornia", sono richiesti specifici approfondimenti e valutazioni di compatibilità per le seguenti previsioni:

- AT 01-ambito 1: le nuove previsioni edificatorie rischiano di compromettere le visuali panoramiche del promontorio della Tolla, da e verso la costa, e di eliminare un elemento di discontinuità verde tra il tessuto urbano edificato ed il sottostante ambito del porto commerciale;
 - AT 04 le nuove previsioni del polo sportivo alle pendici del Poggio Batteria rischia di produrre eccessive modifiche dell'assetto morfologico del luogo, in considerazione del profilo altimetrico dei terreni interessati;
 - AT 15-ambito 1: le dimensioni e le rilevanti altezze previste per i nuovi centri di media e grande distribuzione, localizzate tra la linea ferroviaria e la Magona, rischiano di compromettere il già degradato contesto urbano;
 - AT 34: le consistenti dimensioni del polo scolastico di nuova previsione in loc. San Rocco, interessando un'area ineditata, rischiano di compromettere un importante elemento di discontinuità verde nel contesto di riferimento;
 - AT 38, AT 39, AT 41: le previsioni edificatorie nelle frazioni di Populonia Stazione e Riotorto, localizzate in aree agricole di pianura, comportano l'apertura di nuovi fronti edificatori al di fuori dei margini urbani consolidati;
 - area G3 tra Montegemoli e le Fabbriane: la previsione di una attrezzatura pubblica risulta localizzata in un'area agricola di pianura ricadente in un contesto territoriale di rilevante valore paesaggistico ancora integro;
 - il corridoio infrastrutturale Fiorentina-Salivoli: necessita di ulteriori verifiche ed approfondimenti in considerazione del notevole impatto paesaggistico sul contesto territoriale, anche in relazione all'andamento morfologico dei suoli ed alle visuali panoramiche; nell'osservazione viene rilevato inoltre come le previsioni di un corridoio infrastrutturale nel RU abbia carattere precettivo ed operativo che deve essere corredato di apposite verifiche sulla fattibilità;
 - Ambiti produttivi Montegemoli (D5.4), Montecaselli (D5.6), TerreRosse (D5.7), Gagno (D5.11), Colmata (D5.12), Torre del Sale (D5.10): per tali ambiti sono necessarie ulteriori approfondimenti e verifiche di compatibilità paesaggistica in quanto collocati in aree agricole inedificate o caratterizzate da limitati insediamenti diffusi, della piana costiera bonificata dell'ambito del tratto terminale del fiume Cornia;
 - dotazioni urbane di interesse locale Gn (art. 91 delle norme): occorre verificare le effettive funzioni ammesse per ciascuna attrezzatura di nuova previsione, indicando parametri dimensionali e criteri di inserimento paesaggistico, dato il contesto di particolare delicatezza in cui spesso tali previsioni sono collocate;
 - art. 82 delle norme: risultano necessari approfondimenti e integrazioni normative relativamente alle sottozone agricole frazionate (E6) connotate di degrado ambientale, urbanistico e paesaggistico;
 - art. 83 delle norme (regole per insediamenti produttivi e turistici in territorio aperto): dato il delicato contesto paesaggistico in cui sono collocate le strutture (piana agricola costiera), risultano necessarie verifiche ed integrazioni normative con riferimento ai campeggi e villaggi turistici, limitando gli incrementi volumetrici consentiti e dettando criteri ed indirizzi affinché gli interventi ammessi concorrano al miglioramento della qualità architettonica complessiva degli insediamenti esistenti, in relazione al contesto paesaggistico di riferimento;
- Infine, più in generale, viene osservato che per i piani attuativi approvati non ancora realizzati, qualora insistenti su aree di pregio paesaggistico, si prevedano ulteriori criteri per l'inserimento e

per la mitigazione paesaggistica degli interventi, ricordando altresì che per tali piani attuativi si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art. 36 del PIT.

Contributi dei diversi Settori Regionali

Con riferimento ai contributi delle diverse strutture organizzative regionali, si riporta quanto di seguito rilevato:

Settore rifiuti e bonifiche siti inquinati: si ricorda che l'uso delle aree comprese nel SIN è comunque vincolato al rispetto delle procedure previste; si ricorda inoltre che negli atti di pianificazione dei Comuni devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti (rif. L.R. 25/1998);

Settore Porti commerciali, interporti e porti e approdi turistici:

- in coerenza con il Masterplan "la rete dei porti toscani", parte integrante del PIT la struttura portuale di Salivoli nel RU deve essere denominata "porto turistico di Salivoli" in quanto il Masterplan la inserisce tra i porti turistici;
- in riferimento al Punto di ormeggio delle Terre Rosse, gli interventi di riqualificazione con eventuale ampliamento del punto di ormeggio, non possono essere disgiunti dalla localizzazione delle attrezzature essenziali a garantire una corretta gestione ambientale delle risorse e la realizzazione di nuove infrastrutture portuali (opere fisse a terra e a mare per lo scalo) implica la trasformazione del sito da "punto di ormeggio" a "porto o approdo turistico", previsione per la quale è necessario il ricorso all'Accordo di Pianificazione;
- per il punto di ormeggio di Baratti, preso atto della necessità di razionalizzazione e implementazione dei servizi, gli interventi dovranno essere realizzati in coerenza con la disciplina del Masterplan (rif. art. 10);
- per il Porto commerciale viene segnalata l'opportunità di effettuare verifiche delle modifiche introdotte nel PRP adottato in seguito ai pareri e alle osservazioni emerse in sede di consultazioni svolte nell'ambito del procedimento valutativo, dal momento che i contenuti del PRP non devono essere in contrasto con quelli degli strumenti urbanistici vigenti;
- per il complesso integrato della nautica (D14.2), costituito dal Polo della cantieristica e dal Polo del diportismo, si richiamano le disposizioni operative del Piano Guida comunale che integrano e dettagliano la disciplina del vigente PRG e del RU adottato in coerenza con il Masterplan della Regione Toscana; si ribadisce quindi che la fase attuativa di tali previsioni verrà promossa in applicazione delle disposizioni regionali, in relazione alla prevalenza della funzione turistica in entrambi i poli, e quindi mediante la definizione di due distinti PRP, benché ricadano nell'ambito della circoscrizione territoriale dell'A.P. di Piombino;

Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari:

- si rileva che il Rapporto Ambientale non riporta gli esiti delle valutazioni svolte nell'ambito delle procedure di approvazione delle Varianti anticipatrici recepite dal RU (valutazione degli effetti, le misure di mitigazione, descrizione misure per il monitoraggio per il controllo degli impatti significativi);
- nel Rapporto Ambientale si rileva una carenza nell'impostazione del sistema di monitoraggio e di controllo degli specifici impatti ambientali negativi individuati, mancando la definizione delle modalità e delle tempistiche di controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del RU (rif. Art. 29 L.R. 10/2010); si ritiene inoltre che il RU dovrebbe anche individuare le responsabilità, i ruoli e le risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio;
- nelle schede delle AT si rileva la mancanza di informazioni circa la sostenibilità ambientale e la compatibilità dal punto di vista paesaggistico; si ritiene quindi che sarebbe opportuno integrare le schede delle AT soggette a Piano Attuativo con uno studio volto a determinare una stima del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni in relazione ai fabbisogni idrici, depurativi, energetici e di produzione dei rifiuti;

Settore Protezione e valorizzazione della fascia costiera e dell'ambiente marino:

- si rileva che gli elaborati di VAS, nell'ambito della verifica di coerenza esterna, non sembrano riportare il riferimento agli strumenti regionali che riguardano le tematiche di protezione e valorizzazione della fascia costiera (Piano tutela delle acque; il progetto del Piano di gestione integrata della costa ai fini del riassetto idrogeologico, il programma straordinario di interventi di recupero e riequilibrio del litorale);
- il tema dell'erosione costiera e della qualità delle acque sembra sufficientemente inquadrato nell'ambito del RU;
- dal punto di vista degli effetti sulla dinamica costiera è importante che le opere a mare del porto industriale/commerciale e del polo del diportismo siano verificate in modo unitario in quanto gli effetti determinate dalle opere non sono indipendenti. Poiché si tratta di interventi di iniziativa di soggetti diversi, si suggerisce di valutare anche eventuali configurazioni intermedie nel caso in cui la realizzazione delle opere non avvenisse in tempi strettamente conseguenti.

Proposta di controdeduzione:

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

Dimensionamento e sviluppo sostenibile

1. In merito al quadro complessivo del dimensionamento del RU si segnala che in allegato alla relazione illustrativa sono già contenute specifiche tabelle ricognitive che raffrontano puntualmente il dimensionamento del primo RU con quello del PS d'Area, per i diversi raggruppamenti funzionali (residenza, ricettività turistica, produzione di beni e servizi) e con riferimento alle singole UTOE. In dette tabelle si specifica inoltre quali interventi non concorrono al dimensionamento in coerenza con quanto stabilito dal vigente PS d'Area. Quanto segnalato nell'osservazione è pertanto già contenuto negli elaborati del RU adottato. Per quanto riguarda l'utilizzo del parametro della SUL si evidenzia che l'art. 7 del regolamento regionale 3/R/2007 si rivolge ai Piani Strutturali e che tale disposizione è finalizzata a produrre una omogenea elaborazione degli stessi; posto che il dimensionamento del vigente P.S. d'Area è espresso in termini di alloggi (per la residenza), di posti letto (per il comparto ricettivo) e di sup. territoriale (per il comparto produttivo) non si ritiene utile il ricorso a detto parametro ai fini delle verifiche di coerenza con il medesimo PS. Per quanto riguarda infine la richiesta di computare nel dimensionamento del RU le trasformazioni per fini residenziali del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale oggetto di riconversione funzionale, si fa presente che il PS d'Area esclude dal dimensionamento i carichi urbanistici derivanti da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; in coerenza con gli obiettivi e con la disciplina del PS d'Area per il territorio rurale, il RU agisce pertanto con regole di ordine generale, volte comunque ad un contenimento dei carichi insediativi di tipo residenziale nel territorio rurale, limitando la possibilità di riconversione per fini residenziali al patrimonio edilizio storicizzato, ossia agli "edifici aventi valore storico architettonico, tipologico e testimoniale" così come individuati nelle tavole 1 e 2 del RU, e a poche altre casistiche, introducendo inoltre un taglio minimo per gli alloggi ricavabili pari a 60 mq.

2. Si evidenzia che la valutazione di sostenibilità dei carichi insediativi complessivi, compresi pertanto quelli derivanti dai piani attuativi "fatti salvi" (capacità insediativa residua), è stata effettuata in sede di elaborazione del P.S. d'Area (si vedano i relativi documenti della Valutazione Integrata) che ne ha attestato appunto la sostenibilità in termini generali, se pure a determinate condizioni; in fase di definizione del RU, riprendendo pertanto le raccomandazioni e le condizioni espresse dai vari soggetti aventi competenze ambientali intervenuti nel processo valutativo del P.S. (con particolare riferimento all'ATO Acqua, ora Autorità Idrica Toscana) sono state stabilite norme e comportamenti di ordine generale (disciplina di cui al Titolo II Capo IV delle NTA - regole per la tutela ambientale) e specifiche condizioni alla trasformazione contenute nelle singole schede delle AT o nelle specifiche norme d'ambito che dovranno essere osservate in sede di attuazione dei singoli interventi.

3. Per quanto riguarda le previsioni del RU per il comparto produttivo (grande industria ed aree per la Piccola e Media Impresa), come è noto gli scenari relativi al comparto della grande industria

siderurgica sono tuttora, così come nella fase di elaborazione del RU, dinamici e non definiti; è ugualmente noto che l'ultimo piano industriale del polo siderurgico Lucchini risale al 2008 e che su tale piano si è fondata la variante di anticipazione al RU, relativa appunto ai temi della portualità, della nautica e del riassetto delle aree industriali, approvata nel 2009 a seguito di accordo di pianificazione di cui all'art. 21 L.R. 1/2005 siglato con Regione, Provincia e Autorità Portuale di Piombino. Se si deve interpretare il rilievo avanzato nell'osservazione nel senso di limitare o rivedere le previsioni del RU per il comparto della PMI a fronte della disponibilità di spazi ed aree all'interno del comparto della grande industria, pur sottolineando che le scelte di pianificazione operate dalle ultime generazioni di strumenti urbanistici comunali (PRG 1994, PS d'Area 2007, e RU adottato) vanno in questa direzione, si deve tuttavia fare i conti con l'effettiva disponibilità di tali aree e con l'inclusione delle stesse nel Sito nazionale di Bonifica. Pertanto non è ipotizzabile fondare l'offerta di aree per l'insediamento della PMI esclusivamente mediante il recupero delle aree della grande industria; nello specifico si rileva peraltro che gli ambiti produttivi individuati dal RU sono comunque in buona parte già esistenti (Montecaselli, Montegemoli, Terre Rosse) o posti in prossimità di aree industriali (Gagno, Colmata, Torre del Sale) e comunque sono state oggetto di specifiche valutazioni, tanto che le relative norme d'ambito contengono, laddove necessario, specifiche condizioni alla trasformazione e di mitigazione.

4. Si ritiene di dover accogliere il rilievo avanzato in ordine al ricorso all'accordo di pianificazione per la rilocalizzazione della stazione ferroviaria, in coerenza con quanto stabilito dal PIT e successivamente ribadito dalla Regione nella controdeduzione alle osservazioni formulate dal Comune di Piombino al nuovo PRIM; si procede pertanto a modificare la scheda normativa del RU relativa all'AT 16 come riportato in allegato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrato~~ le parti eliminate);

Disciplina paesaggistica del PIT

Si rileva, in via preliminare, che i rilievi e le richieste di verifica formulate nell'osservazione regionale per le Aree di Trasformazione (AT) non sembrano trovare riscontro diretto nei contenuti della disciplina paesaggistica del vigente PIT né della scheda di paesaggio relativa all'ambito 23 "Val di Cornia", né sembrano supportate da una approfondita conoscenza dei luoghi. Si rileva inoltre che solamente 3 delle AT oggetto dell'osservazione (AT1 AT4 AT 39) risultano parzialmente soggette alla disciplina paesaggistica del PIT in quanto aree tutelate per legge, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004; per queste tuttavia non si ravvisano contrasti con la suddetta disciplina paesaggistica regionale.

Ciò premesso si fa presente che a fronte della scelta di fondo operata dal RU per la città di Piombino di non estendere l'edificato "oltre il limite" della città esistente (il sistema insediativo individuato dal PS d'Area) con conseguente esclusione di occupazione di nuovo suolo, le azioni di trasformazione individuate dal RU sono complessivamente volte a favorire operazioni ed interventi di rigenerazione urbana mediante l'utilizzo di contenitori dismessi, o riconvertibili ad altre funzioni, interventi di completamento e ristrutturazione di aree residuali/di frangia o aree libere intercluse nel tessuto edificato; pur tuttavia non è ipotizzabile che una simile impostazione progettuale non si possa sostanziare in azioni di incisiva trasformazione dell'esistente, con l'obiettivo di costruire "nuovi brani" di città, specie laddove si interviene in ambiti caratterizzati da marginalità e degrado, dalla contiguità ad ambiti industriali e portuali (come nel caso dell'AT 1 e dell'AT 15) e non certamente caratterizzati dalla presenza di valori paesaggisticamente rilevanti. Diversa è la condizione delle frazioni (Populonia Stazione e Riotorto) dove, a fronte degli obiettivi strategici stabiliti dal PS per tali nuclei e per le UTOE a cui afferiscono, ed al conseguente dimensionamento attribuito, non vi sono (se non in misura marginale) possibilità concrete di agire mediante interventi di riconversione e rigenerazione urbana; pertanto è inevitabile prevedere, se si intende dare risposta alla domanda abitativa che anche questi piccoli centri esprimono "mettendo in opera" gli obiettivi di ordine strategico delineati dal PS, modesti interventi edificatori in aggiunta al sistema insediativo. Si ritiene comunque che il sistema delle disposizioni contenute nelle schede normative delle AT (obiettivi e finalità/disposizioni generali/disposizioni normative/ dimensionamento/disposizioni per la tutela del paesaggio/condizioni alla trasformazione) consentano di "governare" adeguatamente il

processo di attuazione degli interventi previsti dal RU, orientandone la progettazione verso una adeguata integrazione con il contesto edificato e con le componenti paesaggistiche ed ambientali di rilievo, laddove presenti. Per le considerazioni sopra esposte non si ravvisa pertanto la necessità di rivedere od integrare ulteriormente le previsioni del RU relative alle AT.

In ordine ai rilievi avanzati in merito alle altre previsioni del RU, si fa presente quanto segue:

- per quanto riguarda il corridoio infrastrutturale individuato dal RU per la realizzazione di un ulteriore collegamento alla città (viabilità Fiorentina - Ghiaccioni) si tratta della trasposizione di quanto già contenuto nel P.S. d'Area; si sottolinea infatti che, a fronte dell'assenza di un progetto definito, e tanto meno della relativa copertura finanziaria, il RU si limita appunto a riproporre il tracciato del corridoio infrastrutturale individuato dal P.S., riconfermandone le relative salvaguardie al fine di non compromettere in futuro la realizzazione di tale infrastruttura, che comunque dovrà osservare tutte le prescrizioni e la disciplina di tipo statutario stabilita dal PS d'Area;
- per quanto riguarda i diversi ambiti produttivi di cui si segnala la necessità di verifiche di compatibilità paesaggistica, si fa presente in linea generale che specifiche norme d'ambito prevedono, laddove ritenuto utile e necessario, interventi di mitigazione ed integrazione nel contesto, quanto ai criteri localizzativi si fa presente che :
 - l'ambito di Montegemoli (D5.4) è ormai consolidato ed in fase di completamento (si veda scheda PV 4);
 - l'ambito di Montecaselli (D5.6) ricomprende attività già esistenti ed insediate da tempo nell'area che necessitano comunque di adeguamenti e miglioramento delle opere di urbanizzazione;
 - l'ambito delle Terre Rosse (D.5.7) comprende varie attività produttive già esistenti e contempla comunque specifiche disposizioni di compatibilità paesaggistica;
 - gli ambiti di Colmata - Gagno (D5.11- D5.12) sono stati oggetto di specifiche varianti anticipatrici del RU, sono collocati in ambiti contigui al polo industriale siderurgico e contengono specifiche disposizioni tese ad orientare la progettazione e a favorirne una corretta integrazione nel contesto;
 - l'ambito produttivo di Torre del Sale (D5.10) è collocato nelle aree contigue alla centrale termoelettrica collocata alla foce del Cornia che costituisce elemento di discontinuità del paesaggio costiero e fluviale e che le aree individuate dal RU erano già ricomprese nei precedenti strumenti nel comparto della grande industria;

Per tali ragioni non si ritiene necessario integrare ulteriormente la relativa disciplina del RU.

- per quanto riguarda i rilievi formulati in merito all'area a destinazione G3 collocata in prossimità di Montegemoli, individuata dal RU per la realizzazione del campo di tiro a volo e per la rilocalizzazione del poligono di tiro, attualmente collocato in ambito urbano incongruo (si veda AT 3 Porta del parco della Tolla), e più in generale alle “dotazioni urbane di interesse locale Gn”, non si ritiene opportuno dimensionare puntualmente le singole previsioni nè stabilire specifici criteri progettuali; si ritiene invece utile ed opportuno, cogliendo la finalità del rilievo formulato, integrare l'art. 91 delle NTA come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrate~~ parti eliminate):

Art. 91 -Dotazioni urbane di interesse locale (Gn)

Il presente RU individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale, di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/68.

Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.

La nuova edificazione, qualora necessaria in relazione al potenziamento e all'adeguamento delle funzioni ospitate è comunque ammessa nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.

Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.

Sono ammessi inoltre servizi connessi e complementari alle funzioni principali quali servizi di ristoro e di accoglienza.

Gli interventi di nuova edificazione, di trasformazione e adeguamento delle attrezzature esistenti dovranno comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato, naturale o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento a quanto stabilito all'art. 35 (regole per la progettazione nei centri abitati) e all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

Tali attrezzature si distinguono in:

G1 attività ricreative e culturali locali (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

G2 attrezzature e spazi per i culti religiosi (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

G3 attrezzature e servizi pubblici e di interesse comune di livello locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

G4 servizi sanitari e assistenziali di interesse locale (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

G5 attrezzature scolastiche dell'obbligo (D.M. n. 1444/1968, art. 3, lett. a)

Nelle aree comprendenti tali attrezzature il Comune, i soggetti istituzionalmente competenti ed i privati, opereranno per singoli interventi o mediante piano attuativo ai sensi delle presenti norme e della specifica normativa di settore.

.. *Omissis*...

- per quanto riguarda le aree agricole frazionate (sottozona E6), si fa presente che la disciplina di RU, pur stabilendo in via generale gli interventi ammissibili per tali ambiti e gli obiettivi da perseguire in termini di riqualificazione insediativa ed ambientale, rinvia ad uno specifico regolamento (o all'aggiornamento di quello esistente) per la definizione della disciplina di dettaglio e per l'individuazione delle specifiche soluzioni volte alla risoluzione dei problemi di tipo igienico-sanitario;

- per quanto riguarda la disciplina del RU di cui all'art.83 delle NTA (relativa alle regole per insediamenti produttivi e turistici nel territorio aperto) si fa presente in via preliminare che si tratta di insediamenti esistenti e consolidati per i quali, in coerenza con quanto stabilito dal P.S. d'Area, non sono in alcun modo consentiti interventi di adeguamento funzionale che ne comportino l'ampliamento in addizione ai margini insediativi consolidati; pertanto gli adeguamenti funzionali previsti, volti ad accrescere la qualità dell'offerta ricettiva in termini di servizi anche al fine di favorirne una fruizione non esclusivamente legata alla stagione balneare, sono tutti circoscritti all'interno degli insediamenti esistenti, non comportando pertanto significative alterazioni nel rapporto ormai consolidato con le componenti paesaggistiche del contesto di riferimento; si ritiene comunque utile ed opportuno, cogliendo la finalità del rilievo formulato, integrare l'art. 83 delle NTA come di seguito riportato (in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrate~~ 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-sottozona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.

... *Omissis*..

In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente per detti insediamenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.

Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme

d'ambito, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente RU.

In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

Tutti gli interventi devono comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento, per quanto applicabili, anche a quanto stabilito all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

.. *Omissis...*

Contributi dei diversi Settori Regionali

Con riferimento ai rilievi/contributi delle diverse strutture organizzative regionali, si fa presente quanto segue:

Settore rifiuti e bonifiche siti inquinati: si evidenzia che il RU già richiama le specifiche procedure da seguire in area SIN (si veda art. 53 NTA); così come prevede specifici ambiti e norme per la raccolta dei rifiuti (si vedano artt. 55 e 92 NTA);

Settore Porti commerciali, interporti e porti e approdi turistici:

- per quanto riguarda il porto di Salivoli si procede a rettificare le norme del RU riportando la corretta denominazione "porto turistico di Salivoli" in coerenza con il Masterplan "la rete dei porti toscani", parte integrante del PIT; si rinvia sul punto all'osservazione n. 87 presentata dalla Coop. l'Ormeggio (soggetto gestore del porto) con la quale si procede contestualmente ad altri correttivi della norma di riferimento al fine di consentire l'adeguamento delle dotazioni di servizio del porto;

- per quanto riguarda la disciplina del RU relativa al punto di ormeggio delle Terre Rosse, si segnala che questa è stata sostanzialmente "trasfusa" dal PRG vigente, 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*", i cui contenuti sono stati a suo tempo definiti in sede di accordo di pianificazione ex art. 21 L.R. 1/2005 con Regione, Provincia e APP; la suddetta variante, ora recepita nella disciplina del RU, già contemplava l'adeguamento funzionale del punto d'ormeggio prefigurandone le possibili sinergie attivabili con il contiguo ambito produttivo del Gagno. Tuttavia, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione al RU n. 181 (avanzata dal soggetto gestore del punto d'ormeggio), con cui si è ulteriormente rivista la relativa disciplina contemplando la possibilità di darsene interne funzionali al potenziamento della capacità ricettiva del punto d'ormeggio (e non solo quindi alle esigenze funzionali delle attività produttive da insediare nel contiguo ambito produttivo del Gagno, come invece inizialmente previsto dal previgente PRG e dal RU adottato), si è ritenuto necessario specificare, anche in recepimento della presente osservazione, che tale tipologia di intervento resta subordinata alla definizione di apposito accordo di pianificazione in quanto determina la trasformazione del punto d'ormeggio in approdo (ancorché ricavato mediante darsene interne, senza opere a mare); sul punto si rinvia pertanto alla osservazione n. 181;

si prende inoltre atto delle ulteriori considerazioni formulate in merito al punto d'ormeggio di Baratti, al porto commerciale e al complesso integrato della nautica (D14.2) che tuttavia non evidenziano criticità rispetto alla disciplina del RU e necessità di correttivi alla relativa disciplina.

Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata e controlli comunitari:

Il Rapporto ambientale ha considerato le valutazioni svolte nell'ambito delle procedure di valutazione delle Varianti anticipatrici, nel senso che agli effetti ambientali individuati sono commisurate misure di mitigazione che valgono per tutte le trasformazioni comprese quelle incluse nelle varianti anticipatrici. Lo stesso vale per le misure di monitoraggio che riguarderanno tutti gli

interventi sia che derivino dalle varianti anticipatrici sia che vengano realizzati in accordo con le previsioni del RU in generale.

Per quanto riguarda il sistema di monitoraggio il Rapporto ambientale è stato integrato con l'indicazione delle modalità, delle tempistiche e delle risorse che si intende utilizzare.

Per quanto riguarda le schede normative delle AT del RU si evidenzia che, sulla base delle verifiche condotte nell'ambito del processo valutativo e di contestuale elaborazione del RU, sono state individuate specifiche condizioni alla trasformazione, da osservare in sede di attuazione degli interventi e, laddove necessario, specifiche disposizioni normative volte a conseguire una corretta integrazione con le componenti paesaggistiche interessate; non si ritiene pertanto necessario procedere ad ulteriori correttivi dei relativi contenuti;

Settore Protezione e valorizzazione della fascia costiera e dell'ambiente marino:

Il Rapporto ambientale è stato integrato con la valutazione di coerenza rispetto ai Piani indicati (Piano tutela delle acque; il progetto del Piano di gestione integrata della costa ai fini del riassetto idrogeologico, il programma straordinario di interventi di recupero e riequilibrio del litorale).

Per quanto riguarda le raccomandazioni espresse in merito alla valutazione degli effetti indotti dalle opere a mare del porto industriale/commerciale e del polo del diportismo, in relazione alle relative tempistiche di realizzazione, si fa presente che il provvedimento di VIA del porto di Piombino (Decreto Ministero Ambiente n. 478/2012) già contiene specifiche prescrizioni in proposito.

NODO FERROVIARIO

AT 16

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino
UBICAZIONE:	P.zza Gramsci-Viale Carducci
UTOE:	6
PROPRIETA':	pubblica (Comune-FF.SS.)- privata
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale mq 15.600
	Superficie Coperta esistente mq. 1.164
	Volume esistente mc. 7.680

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione interessa le aree occupate dal terminale della linea ferroviaria Campiglia.Ma/Piombino, retrostanti Piazza Gramsci e comprese tra Via Roma e Viale Carducci, interamente di proprietà delle FF.SS., fatte salve alcune aree marginali di proprietà comunale e privata. Più precisamente l'AT include: -la sede dei binari -la stazione ferroviaria e relative pertinenze (alcuni manufatti e magazzini dismessi) -l'area del parcheggio pubblico attestato su Via Roma -l'edificio residenziale posto in prossimità dell'intersezione tra Via Roma e Via Buozzi
OBIETTIVI e FINALITA'	- arretramento della stazione e della linea ferroviaria di Piombino-centro al fine di ottimizzare il collegamento su ferro tra Campiglia M.ma e Piombino, eliminando la necessità del doppio "cambio di banco"; - ridefinizione delle modalità gestionali della tratta ferroviaria Campiglia M.ma/Piombino creando le condizioni per intensificare ed ottimizzare i collegamenti tra le due stazioni; - recupero delle aree liberate dal terminale ferroviario urbano al fine di incrementare le aree verdi e pedonali ed accrescere la capacità di sosta nel centro urbano.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede: - l'arretramento della stazione ferroviaria a servizio della città e del porto in aree poste ad est dell'AT da individuare a seguito di verifiche di ordine tecnico/gestionale con FF.SS./Regione/A.P. nonchè di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 L.R. 1/2005; - contestuale smantellamento della linea ferroviaria e parziale riconversione del tracciato al fine di realizzare un collegamento pedonale/ciclabile e per bus-navetta di servizio tra il centro urbano e la nuova stazione ferroviaria; - recupero delle aree ferroviarie terminali per la creazione di spazi pedonali e a verde in connessione con Piazza Gramsci che dovranno assolvere anche alla funzione di collegamento con la nuova AT 15 (centro commerciale Via Flemalle) e con il contiguo ambito urbano - potenziamento delle aree a parcheggio di Via Roma con soluzioni a raso, in struttura e/o a livello interrato; - creazione di un nuovo collegamento viario tra Viale Regina Margherita e Via Roma, superando la barriera storicamente determinata dalla presenza della linea ferroviaria - recupero e riconversione funzionale della storica stazione ferroviaria per funzioni plurime (residenziali/direzionali/commerciale), con interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1

	- demolizione di tutti i fabbricati e manufatti esistenti di servizio e pertinenza alla attuale stazione ferroviaria - mantenimento del fabbricato residenziale posto in prossimità dell'intersezione tra Via Roma e Via Buozi, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1; è comunque sempre ammessa la demolizione del fabbricato esistente qualora risulti necessario liberare l'area al fine di conseguire il migliore assetto viabilistico e funzionale dell'ambito. 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, non è determinato trattandosi di aree e servizi di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti non sono ammessi incrementi di Slp.
	Parametri urbanistici ed edilizi -Altezza massima (Hmax) parcheggio in struttura: 3 livelli f.t.
	Sono ammesse le seguenti destinazioni: edifici esistenti: - servizi/direzionale - commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato cat. 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03, 3.03) - residenziale per le restanti aree: - parcheggi pubblici e privati - verde pubblico attrezzato - servizi ed esercizi commerciali a supporto ed integrazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: le eventuali strutture di nuova realizzazione destinate ad auto/silos e servizi, dovranno essere caratterizzate da un'architettura contemporanea appropriata alla funzione ospitata; 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; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - si dovrà coordinare la scelta degli arredi e dei materiali tra i vari spazi oggetto di intervento privilegiando soluzioni innovative e di <i>design</i> contemporaneo la sistemazione degli spazi pedonali e a verde dovrà consentire la "lettura" del vecchio tracciato della linea ferroviaria, quale elemento identitario della città, mediante l'impiego accorto di elementi di arredo, alberature e tipologie di pavimentazione; si dovrà garantire una adeguata piantumazione dell'area con alberature di alto fusto anche al fine di schermare la cortina edilizia attestata su Viale Regina Margherita dalla retrostante area a parcheggio; si dovranno garantire spazi di sosta ombreggiati con impiego di alberature e/o pensiline frangisole; requisiti funzionali: - la sistemazione dell'area pedonale e a verde di testata dovrà essere attrezzata in modo tale da poter ospitare mercatini periodici o settimanali mediante predisposizione degli allacciamenti idrici ed elettrici - gli spazi pedonali potranno essere attrezzati con servizi igienici di uso pubblico e con eventuali chiosco edicola/punto ristoro

OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	L'AT riveste nel suo complesso interesse pubblico.
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: Trattandosi di aree ed infrastrutture ferroviarie, l'efficacia delle previsioni oggetto della presente AT e la rilocalizzazione delle stazione ferroviaria è subordinata alla definizione di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 L.R. 1/2005. L'intervento potrà essere attuato mediante Progetto di opera pubblica esteso all'intera AT, ~~che potrà essere attuato~~ articolato anche per stralci funzionali. Trattandosi di area centrale e strategica sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo dell'identità urbana, l'amministrazione comunale potrà attivare preliminarmente uno specifico percorso partecipato al fine di raccogliere dalla cittadinanza elementi utili per la definizione del progetto. Condizioni alla trasformazione: L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - dismissione della stazione e del terminale ferroviario urbano di Piombino, previa definizione di apposita intesa con FF.SS., Regione Toscana e Autorità Portuale in ordine: - alla rilocalizzazione della stazione di Piombino - alla ottimizzazione del collegamento ferroviario tra Campiglia M.ma e Piombino; - alla cessione al Comune di Piombino delle aree interessate dagli interventi pubblici; - preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di 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	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione di specifico accordo tra Comune/A.P./FF.SS./Regione Toscana, 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 necessari a garantire la funzionalità delle infrastrutture ferroviarie.
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 fabbricati esistenti: tessuto S3 vedi art. 59 delle norme del R.U.