

“UN NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO PER PIOMBINO”

Osservazioni alla proposta di Regolamento nell'ambito del percorso partecipato

PREMESSA

Il percorso di confronto e concertazione sui temi e sulle previsioni toccati dal Regolamento Urbanistico, rappresenta un momento di fondamentale importanza per la condivisione delle scelte sul destino del nostro territorio, non solo da un punto di vista strettamente urbanistico come si sarebbe portati a credere, ma anche e soprattutto – per questa via – sul suo sviluppo economico.

Le scelte che verranno prese e formalizzate in quello che è, a tutti gli effetti, lo strumento principe della programmazione territoriale a livello locale, rappresentano la base sulla quale si costruiscono i destini futuri di aziende e privati cittadini.

Per questo riteniamo che le osservazioni, di seguito riportate, delle Associazioni di categoria possano contribuire a disegnare un futuro adeguato alle esigenze di quanti operano, giorno per giorno, con le proprie attività economiche in un territorio di cui conoscono fin troppo bene pregi e difetti.

Di seguito sono illustrate le nostre considerazioni, divise nelle cinque macro categorie nelle quali si è sviluppato il percorso partecipato; in conclusione si trovano invece alcune riflessioni di carattere trasversale che abbiamo ritenuto fondamentale inserire affinché vengano adeguatamente prese in esame da parte dell'Amministrazione Comunale.

1. QUALITA' DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'esigenza principale di cui soffrono la maggior parte degli spazi pubblici è una costante mancanza di manutenzione ordinaria: cura del verde con annaffiature e rasature di aiuole, sostituzione di arredamento urbano danneggiato, giochi carenti sporchi e malconci.

Ulteriori azioni che renderebbero qualitativamente più gradevole la permanenza in una piazza per farla diventare un polo d'incontro, di gioco e di aggregazione sono da prevedere:

- presenza e incremento delle panchine per una sosta.
- creazione di zone ombrose o ombreggiate.
- illuminazione sufficiente senza equivoche zone buie.
- vigilanza da parte delle autorità preposte sia diurna che notturna al fine di scongiurare vandalismi, attività illegali o sconvenienti al decoro.
- aumento delle zone dove sono presenti giochi per i più piccoli.
- creazione di zone dedicate agli adolescenti con tabelloni per basket, reti di pallavolo o porticine;
- creazione di punti di allacciamento elettrico per favorire la riduzione dei costi in occasione delle manifestazioni.

2. LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI

La delocalizzazione dei vari servizi è una operazione molto delicata in quanto spesso molte realtà economiche di vicinato godono della prossimità a scuole o uffici. Per tale motivo è auspicabile che, qualora fosse vantaggiosa la ricollocazione di tali poli, sia scelto contemporaneamente un serio e funzionale riutilizzo della zona dismessa.

La creazione di nuovi poli sportivo/scolastici può essere presa in considerazione ma al contempo è doverosa una preventiva valutazione dell'effettiva percentuale di utilizzo delle strutture già esistenti.

3. VIABILITA' E SISTEMA DEI PARCHEGGI

Ottimizzazione della gestione dell'esistente

Attualmente le misure già in atto da anni dimostrano chiaramente che la ZTL non ha, di per sé, portato alcuna riqualificazione della zona interessata. Al di là del divieto al traffico non sono stati fatti investimenti tali da migliorare la situazione della zona. Gli unici beneficiari del provvedimento sono stati i residenti che ora hanno un parcheggio personale gratuito (al contrario di chi, vivendo a pochi metri di distanza, non solo non ha posti "riservati" ma, paradossalmente, deve spesso anche pagare la sosta). Gli ultimi allargamenti ZTL (zona castello) sono **fortemente penalizzanti per i commercianti** della zona, come confermato dalla petizione presentata in primavera e la forte polemica, che ha assunto grande visibilità sui quotidiani locali, sviluppatasi questo autunno.

Il giudizio, quindi, sulla tesi che vedrebbe la ZTL come elemento di riqualificazione non può che essere, nel suo complesso, negativo. Ciò nonostante se si dovesse proseguire su tale scelta si suggerisce di modificarne almeno l'approccio, seguendo i seguenti principi guida:

- sviluppare, in anticipo, adeguati parcheggi a supporto della ZTL nelle immediate vicinanze della stessa;
- creare nella ZTL di centri di interesse, occasioni di attrazione, eventi, arredo urbano adeguato atto a favorire la frequentazione pedonale della zona;
- verificare che le restrizioni al traffico abbiano veramente una ragione di esistere al di fuori dei periodi di maggior interesse turistico.

Creazione di nuovi parcheggi

Il principio base deve essere una vicinanza **reale** al luogo da servire. In Piombino i **parcheggi di scambio**, utilizzati nelle grandi città, non hanno **alcuna speranza di centrare l'obiettivo** di decongestionare il centro. Pensare che qualcuno parcheggi in Via della Pace per andare in centro è utopistico. La città è carente in mezzi pubblici (frequenza e linee) e aumentarli non sarebbe economico. La città non è in pianura e quindi la bicicletta non è apprezzata dai più, nonostante la creazione di recenti **piste ciclabili** comunque molto poco funzionali vista la **discontinuità del loro tracciato e largamente insufficienti**.

Alla luce di tali evidenze le proposte di seguito esposte sono solo un invito alla discussione in quanto è difficile progettare senza sapere la copertura economica disponibile:

- zona di arretramento binari prospiciente Piazza Gramsci.
- zona della stazione ferroviaria Piombino Centrale.
- attuale capolinea ATM Via L. da Vinci.
- ristrutturazione a garage Coop Via Gori.
- Via Fucini a lisca di pesce previo spostamento/abbattimento del muro scolastico.
- Via Torino con le medesime modalità.
- livellamento e allargamento della zona sotto il parcheggio Ex Fonderie Bernardini.
- sotterraneo in zona adiacentissima il centro (a discrezione dei necessari studi geologici).

4. VALORIZZAZIONE E DIVERSIFICAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE IN CITTA'

La priorità è a nostro avviso rappresentata dalla necessità di vietare, sia sull'esistente sia sul nuovo, l'autorizzazione all'apertura di aree commerciali destinate alla Media e/o Grande Distribuzione: in questo senso chiediamo che il divieto sia previsto nel Regolamento Urbanistico.

Preso atto che è unanimemente riconosciuto, nonché ufficialmente registrato proprio nei documenti del Percorso Partecipato, che "le attività commerciali, in particolare quelle di vicinato, sono una risorsa preziosa per la città e rappresentano un elemento determinante di qualità degli spazi urbani", riteniamo che sia fondamentale un utilizzo attento e responsabile del Regolamento Urbanistico per garantirne la presenza e lo sviluppo.

In particolare, una più estesa distribuzione delle attività commerciali è possibile solo allargando la zona individuata dal cittadino come zona centrale di shopping e intenso transito. Gli elementi che determinano una tale percezione non sono uno sterile perimetro ZTL, ma una cura nell'illuminazione, nel decoro urbano e nella pulizia, oltre ad un arredo urbano omogeneo nelle sue linee e completo di fioriere, panchine e quant'altro. La creazione di realtà commerciali isolate dal contesto è, di solito, fonte di delusioni poiché la forza attrattiva di un singolo esercizio commerciale non determina un flusso economicamente adeguato a resistere, quel tanto che

basta, a che altre attività si insedino nella zona. Ne sono testimonianza le ripetute richieste e petizioni fatte dagli operatori titolari delle attività commerciali situate nell'ultimo tratto di Corso Italia, i quali hanno ripetutamente sollevato il problema e chiesto l'allargamento della ZTL anche nel loro tratto.

Il Regolamento dovrebbe prevedere strumenti adeguati a fine alla facile variazione delle destinazioni d'uso di molti fondi da commerciale a residenziale, anche e soprattutto in zone limitrofe al centro, che invece richiederebbero semmai di essere più popolate da esercizi commerciali di vicinato, come mezzo per garantire sicurezza e vivibilità ad interi quartieri.

5. INCENTIVARE E PROMUOVERE IL TURISMO COME SCELTA CONCRETA E RESPONSABILE PER IL FUTURO DELLA CITTA' E DELLA SUA ECONOMIA TUTTA

Il turismo è da considerarsi una **ricchezza fondamentale** del territorio, che risulta dotato di risorse naturali e paesaggistiche di grande valore.

Per valorizzarle al meglio, concordiamo nel ritenere che **il modello da seguire non sia quello di San Vincenzo o di Follonica** dove l'investimento è stato esclusivamente finalizzato a potenziare la ricettività, con la realizzazione massiccia di seconde case per il turismo stagionale, con la conseguenza che il territorio risulta essere sovra sfruttato nei mesi estivi e trasformato in una "zona dormitorio" in quelli invernali. Al contrario riteniamo che la scelta corretta debba essere quella di **valorizzazione le risorse naturali esistenti unitamente alla promozione e sostegno delle risorse sia culturali che appartenenti al circuito dell'enogastronomia di qualità.**

Riteniamo opportuno che vengano recepite in seno al Regolamento Urbanistico le principali indicazioni fornite nell'ambito del lavoro dell'Osservatorio Turistico di Destinazione. Grazie al panel di indirizzo composto, anche da rappresentanti delle associazioni di categoria delle imprese turistico-ricettive e agrituristiche e delle imprese del commercio, sono state infatti indicate le scelte necessarie sia a migliorare che ad aumentare il target del turismo globale e locale. In particolare nei seguenti ambiti:

- Migliorare l'organizzazione e la comunicazione del servizio di trasporto pubblico locale nei confronti dell'uso turistico, anche prevedendo ingresso di privati per alcune tratte o servizi
- Migliorare dislocazione, segnalazione e gestione parcheggi, sia urbani che extraurbani
- Promuovere Piombino verso i turisti in transito in modo innovativo e attrattivo;
- Programmare nuova ricettività riconvertendo edifici esistenti, favorendo la crescita di piccola ricettività diffusa (B&B, CAV, Affittacamere, Agriturismi, piccoli alberghi);
- Migliorare decoro urbano e percezione positiva del paesaggio a partire dalle zone di maggiore transito o fruizione turistica
- Migliorare gestione parchi e aree costiere
- Migliorare qualità servizi igienici a Baratti

Ciò premesso, riteniamo che per incentivare e promuovere il turismo a Piombino gli sforzi maggiori andrebbero focalizzati verso un turismo che trovi nel tessuto urbano della città le condizioni per crescere in quantità e qualità. In particolare si indica le seguenti due principali linee d'azione:

A tale scopo sono da perseguire due linee d'azione:

- Rilancio dell'offerta balneare cittadina con un radicale cambio di marcia nella fruibilità delle spiagge urbane - su tale argomento speriamo dia al più presto i suoi frutti il piano particolareggiato della costa urbana, già approvato.
- Sviluppare una serie di azioni che intercettino il notevole flusso turistico che annualmente passa – talvolta intasandole - per le strade che portano a Piombino ma che in città non entra. In particolare suggeriamo:
 - Proseguire il buon lavoro realizzato nella strada di ingresso che adesso è più curata , gradevole e razionale che in passato. Tale opera deve proseguire da Viale della Resistenza, in Via Landi fino al porto.
 - Sul porto le immagini della città in cartellonistica e video dovrebbero far compagnia a

chi attende il traghetto (indicando musei, luoghi di interesse, eventi ma anche supermercati, ristoranti hotel e camping).

- Variare il percorso di chi, proveniente dall'Elba, desidera entrare in città. Attualmente o passa da Via Landi o, arrivato in piazza Gramsci, viene dirottato in via Pisacane per ritrovarsi in entrambi i casi in Viale della Resistenza.

Questi percorsi hanno le medesime brutte caratteristiche: invitano quasi il turista frettoloso a uscire dal centro abitato e a fermarsi altrove per le proprie necessità; inoltre, si offre al viaggiatore di entrare a Piombino in modo contorto, dalle strade obiettivamente più strette e brutte e senza indicargli un parcheggio in zona centrale.

Sarebbe auspicabile migliorare la viabilità appena realizzata per arrivare, dal nuovo svincolo sopra il porto, fino alla zona delle ex Fonderie Bernardini: aumentando opportunamente le zone parcheggiabili, si consentirebbe a chi viene dal porto di trovarsi in un parcheggio ampio e situato nelle immediate vicinanze del centro storico a ridosso delle zone più belle della città. Questo percorso consentirebbe anche di dare alternative di posteggio anche nel caso in cui l'area delle ex fonderie fosse piena, grazie alla presenza sul percorso dei parcheggi di Piazza Saragat e, sebbene più lontano, quello del campo marrone.

Inoltre riteniamo fondamentale una riflessione sulla **tipologia di strutture ricettive** necessarie all'auspicato sviluppo del turismo a Piombino. Prendendo in esame l'eventualità di convertire in strutture alberghiere edifici di pregio storico/artistico, crediamo che questa possibilità rappresenti più un punto di arrivo che di partenza. Tale scelta, in alcuni casi auspicabile, infatti comporterebbe la creazione di una struttura alberghiera di classe medio alta con una clientela in grado di contribuire maggiormente ad una ricaduta positiva sull'economia locale. Queste attività per operare in attivo (e non trovarsi tra qualche anno con situazioni di dismissioni e riconversioni ad abitazioni per uso privato) necessitano di essere al centro di un sistema di eccellenze.

E' urgente intervenire sulle spiagge inagibili, nella manutenzione dei sentieri del promontorio, dei tratti di costa, delle strade centrali e ampie pezzi di lungomare pericolanti, delle mura leonardesche da anni transennate per frane.

Infine, con riferimento ad alcuni temi specifici, di seguito segnaliamo il nostro orientamento su tre ambiti di grande rilevanza strategica per il nostro territorio, seppure per motivazioni diverse.

PIANO PARTICOLAREGGIATO COSTA EST

Riteniamo necessaria la revisione del Piano.

Le previsioni del piano e gli obblighi contrattuali per la gestione degli ambiti del Parco della Sterpaia hanno portato alla realizzazione di un numero eccessivo di cabine e di spazi purtroppo inutilizzati. Vi sono in ogni ambito volumetrie da riconvertire e da realizzare che possono diventare redditizie con un uso alternativo. Nella gestione degli ambiti, lo spazio fruibile per attività d'impresa è molto importante, essendo un bene scarso in virtù della sua localizzazione. Così come rappresenta un fattore competitivo rispetto ad altre offerte presenti nella zona la localizzazione vicino al mare, in area protetta, in punti di "passaggio" verso la spiaggia. Per una sana gestione in termini economici lo spazio deve rappresentare una fonte di reddito e non un costo.

Si rende necessaria una **rivisitazione degli spazi** capace di prevedere una possibile riconversione ad attività ricettiva, nel senso di trasformazione dell'attività in una tipologia maggiormente adatta al posto, in grado di potere rappresentare anche luogo di riposo, frescura, incontro e parcheggio per gli ospiti della spiaggia. La rivisitazione è necessaria anche relativamente agli spazi destinati ad attività commerciali degli ambiti convertendoli a nuove attività o inserendoli nel valore delle superfici e dei volumi liberabili per strutture alternative.

Il volume della clientela, la localizzazione al di fuori dei centri urbani, la tipologia dell'utenza che in parte si approvvigiona all'interno o nelle vicinanze delle strutture ricettive dove pernotta, non hanno consentito ad oggi di individuare una tipologia commerciale e una forma di gestione capaci di essere redditualmente validi. Gli spazi si presentano spesso abbandonati o gestiti in forma minimale, penalizzando l'immagine di tutto l'ambito. Per quanto riguarda invece la tipologia ricettiva da adottare, potrebbe ricadere nell'ambito di quelle identificate nel capo II della LR 23 marzo 2000, n. 42 (Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo) come "altre strutture ricettive" (conosciute anche come strutture extralberghiere o complementari).

Strategicamente il complesso della Sterpaia potrebbe avvicinarsi ad un concetto di "Parco della Sostenibilità", da

vivere più profondamente e in molte forme nei suoi valori. Un luogo dove potersi "immergere" e non solo assistere, accrescendo il valore "esperenziale" e formativo ai suoi principi, rispondendo allo stesso tempo alle richieste di un mercato internazionale in crescita che può trovare nella Sterpaia un esempio della linea "sostenibile" che la Toscana persegue in tutta la sua offerta.

In questo contesto riteniamo fondamentale che vengano previsti interventi presso la zona del Quagliodromo, attraverso la creazione di strutture per la balneazione pienamente fruibili : ci si riferisce in particolare alla creazione di strutture attrezzate e complete .

In generale in Costa Est è un patrimonio importante su cui devono essere fatte scelte che ne tutelino la bellezza e la natura: uno dei maggiori problemi che i partecipanti rilevano è la questione dell'erosione delle spiagge. Un problema che ha già intaccato pesantemente la conformazione della costa con una diminuzione dell'arenile e che dovrà essere affrontato con adeguati studi dal mare.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI BARATTI

Riteniamo sia necessario che il Regolamento Urbanistico recepisca le indicazioni emerse durante il percorso di concertazione che si è svolto tra la fine del 2010 ed i primi mesi del 2011, con particolare riferimento a:

- CAMPO BOE – Riconfigurazione e modalità di gestione di tipo consortile di alcuni servizi;
- CHIOSCHI E SPIAGGE ATTREZZATE
- SISTEMI DI VIABILITA' – SU STRADA, PER BICICLETTE, CON MEZZI PUBBLICI (ottimizzazione della gestione dell'Area PORTA AL PARCO);
- OFFERTA RICETTIVA – valorizzazione e riqualificazione dell'esistente
- ATTIVITA' COMMERCIALI – no a nuovi insediamenti in settori merceologici già esistenti per la tutela dell'esistente.

RIOTORTO

Condividiamo la necessità emersa dai gruppi di lavoro di un rilancio del tessuto commerciale di Riotorto che però riteniamo non possa passare attraverso un incremento dei fondi commerciali ma bensì da scelte politiche di sostegno e supporto con il fine di consolidare e qualificare l'offerta. Dato che sono liberalizzate le aperture di attività, l'unica scelta passa appunto attraverso la programmazione urbanistica. L'insediamento della media struttura Coop ha spostato l'offerta commerciale all'ingresso del paese ed indebolito l'offerta di servizio in centro. Ulteriore previsione di fondi in prossimità della coop, produrrebbe ulteriori chiusure e l'ulteriore indebolimento dell'offerta nel centro. Per questo è decisivo così come in tutto il territorio prevedere il no chiaro ad ulteriore insediamento di medie strutture di vendita che di grande distribuzione.

Il mantenimento del mercato nell'area attuale. La qualità e l'incremento dell'offerta merceologica non passa attraverso l'incremento numerico delle attività, ma attraverso scelte che aumentano la frequentazione del centro

Una diversa utilizzazione della Pinetina di Riotorto , che nel periodo estivo contribuisce a spostare importanti flussi , attraverso la previsione di una integrazione con il paese in modo da beneficiare delle presenze turistiche insistenti sulla vicina costa, attraverso scelte chiare e coerenti sulla politica degli eventi oltre ad azioni incentivanti verso politiche attive di marketing associativo e la creazione di un centro commerciale naturale.

Scelte di rafforzamento del collegamento al mare, sia attraverso percorsi ciclabili che dovrebbero percorrerla SP21 sino alla Stazione, eliminando la barriera attualmente esistente nel sottopasso realizzando uno scivolo per le bici per proseguire sino alla strada del Mortelliccio. Il collegamento al mare andrebbe d'altra parte rafforzato anche tramite la mappatura e segnalazione dei sentieri e delle strade poderali . In questo senso si segnalano in particolare:

- La strada poderale da Campo al Fico alla Sterpaia;
- La strada poderale dal bivio Geodetica/Mortelliccio alla Sterpaia;
- La strada poderale da via del Mortelliccio alla Sterpaia.

Si conferma la necessità già segnalata di migliorare la sicurezza e la fruibilità – anche ciclabile – della viabilità locale e si raccomanda di abbassare il limite di velocità sulla SP21 Riotorto Geodetica, riducendolo anche su tutte le strade che dalla Geodetica vanno al mare.

Inoltre, l'aumento del carico veicolare dovuto all'apertura di una nuova struttura ricettiva in Loc. Carlappiano, ha

appesantito il carico della strada interna che conduce al mare imponendo interventi

Ci preme, infine, porre l'attenzione su temi non approfonditi dal percorso partecipato ma che riteniamo indispensabile valutare per il bene della città:

FABBRICIANE

Difficile non tener conto della mutata tipologia di un'area agricola che ormai è utilizzata soprattutto a fini residenziali turistici. Valutare se è il caso di cambiare radicalmente la destinazione degli edifici rurali, ma soprattutto non si può non tener conto delle condizioni di rischio igienico per la mancanza della rete fognaria idonea.

RESIDENZIALE

Riteniamo corretto in questo momento particolare per Piombino non andare a fare grandi previsioni di nuove realizzazioni di residenziale, visto anche i numeri dell'invenduto attuale e soprattutto dei piani di lottizzazione già previsti e non ancora realizzati. Per dare nuovo impulso all'attività di tante piccole e medie imprese del settore edile, si ritiene invece auspicabile valutare la possibilità di riqualificare il patrimonio esistente anche con qualche aumento volumetrico. Ipotizzabile recepire la normativa sulle mansarde, legando il riuso residenziale all'utilizzo di metodologie di risparmio energetico e di sostenibilità ambientale, eliminando i vincoli da quelle costruzioni, la maggior parte nella città, che di storico hanno veramente poco. D'altronde qualche costruzione di pregio, ma di architettura moderna potrebbe ben sposarsi in ogni quartiere della città. Valutiamo interessante le modifiche attuate al piano regolatore di Cecina con la possibilità di cambiamento di destinazione degli annessi agricoli ovviamente con il rispetto dei requisiti tecnici, a condizione che siano vincolati a prima casa, così come la variazione ad uso residenziale di stalle, magazzini ecc al fine di ampliare le abitazioni esistenti o nuove unità abitative o attività ricettive. Nello stesso modo valutare la possibilità di realizzare magazzini o ripostigli interrati. Prevedere inoltre la possibilità di incrementare i volumi nelle ristrutturazioni delle singole abitazioni. Tutto questo sarebbe ovviamente molto interessante per dare nuovo impulso all'imprenditoria locale, oltre a rispondere all'esigenza di tanti cittadini che si trovano nella necessità di ampliare e ristrutturare casa al fine di accogliere figli o nipoti. Il tutto potrebbe essere condizionato all'utilizzo di metodi costruttivi di edilizia sostenibile.

Nella speranza di essere riusciti a dare il nostro contributo fattivo alla futura redazione del regolamento urbanistico, ringraziamo per l'attenzione e porgiamo cordiali saluti.