



PROGETTAZIONE

arch. Camilla Cerrina Feroni
dott.ssa Laura Pescini
arch. Salvatore Sasso

PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI **P.I.P. MONTEGEMOLI** 2 0 1 2



Relazione Illustrativa

Adozione

Approvazione

A

aggiornamento
09/10/2012 11.41.06

P.I.P. MONTEGEMOLI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SOMMARIO

- 1. PREMESSA**
- 2. QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO**
- 3. VINCOLI SOVRAORDINATI**
- 4. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIP 2002**
- 5. REVISIONE E DISCIPLINA DEL PIP**
- 6. VERIFICA DOTAZIONI DI STANDARDS**
- 7. VALUTAZIONE AMBIENTALE**
- 8. PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER IL
COMPLETAMENTO DEL PIP**

1. PREMESSA

L'ambito produttivo di Montegemoli oggetto del presente Piano per gli Insediamenti Produttivi (di seguito PIP), ex art. 27 L. n. 865/1971 e art. 72 L.R. n. 1/2005, interessa le aree collocate lungo l'asse della SS 398, principale direttrice di collegamento tra Piombino, Venturina, ed il corridoio tirrenico.

L'ambito territoriale in oggetto, risulta in gran parte edificato ed urbanizzato, in attuazione dei previgenti PIP risalenti al 1990 (delibera del C.C. n. 638/1990) e al 2002 (delibera C.C. n. 36/2002).

Pur trattandosi quindi del semplice completamento dell'insediamento produttivo esistente, a carattere industriale-artigianale e commerciale, si rende necessario procedere alla riadozione del PIP, essendo intervenuta la decadenza dello strumento attuativo previgente approvato nel 2002, per consentire l'ordinata attuazione degli interventi residui nonché per assicurare la continuità nella gestione dei lotti già assegnati ed edificati, così come peraltro stabilito dal Regolamento Urbanistico recentemente adottato con deliberazione C.C. n. 77 del 27.06.2012.

In relazione al quadro sopra delineato, sotto il profilo metodologico e dei contenuti urbanistici del piano, si è ritenuto di riproporre integralmente la disciplina del PIP previgente, con le sole innovazioni necessarie a conseguire l'allineamento con la nuova disciplina del RU e con le nuove disposizioni normative intervenute; si è inoltre proceduto ad ottimizzare gli elaborati costitutivi del piano e ad aggiornare gli stessi con riferimento allo stato di attuazione del previgente PIP.

2. QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

Nel Piano Strutturale d'Area, coordinato tra i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, approvato con DCC n. 52 del 9.05.2007, l'ambito di Montegemoli ricade nella Unità Territoriale Organica Elementare 8 "Riconversione urbana".

Si tratta di una UTOE intercomunale ricadente per ¼ nel Comune di Campiglia Marittima e per ¾ nel Comune di Piombino.

Per questa UTOE il PS prefigura il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo-logistico imperniato sugli insediamenti produttivi di Campo alla Croce, ricadente nel Comune di Campiglia M.ma, e di Montegemoli e Colmata-Gagno ricadenti nel Comune di Piombino.

Più puntualmente il PS propone l'obiettivo del completamento del nucleo produttivo di Montegemoli ed il rafforzamento delle connessioni infrastrutturali con il porto, privilegiando pertanto le attività direttamente o indirettamente legate al porto e alla logistica.

Con DCC n. 77 del 27.06.2012 il Comune di Piombino ha adottato il Regolamento Urbanistico d'Area.

Il RU all'art. 66 "Ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali", disciplina anche l'ambito industriale, artigianale e commerciale di Montegemoli attribuendo alle aree ricadenti all'interno del PIP, la destinazione D 5.4

(ambito produttivo industriale-artigianale e commerciale di Montegemoli) e la sigla PV 04 a cui corrisponde, come per tutti gli ambiti interessati da un piano urbanistico attuativo vigente, una specifica scheda normativa contenuta nel volume 2 del Dossier F, elaborato costitutivo del RU.

Nella scheda PV04 sono sintetizzati i contenuti e le regole del PIP; nella sezione della scheda relativa alla “disciplina di RU” è invece stabilita la disciplina che dovrà intervenire alla scadenza del PIP, ovvero l’obbligo di procedere per l’ambito in questione con l’approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo al fine di consentirne un ordinato completamento.

Tuttavia nelle more di adozione del RU il PIP di Montegemoli, approvato nel corso del 2002 e modificato nel 2011 con una specifica variante di carattere gestionale, è decaduto; da qui la necessità di procedere con la riadozione di un nuovo PIP.

3. VINCOLI SOVRAORDINATI

L’ambito di Montegemoli assoggettato a strumento urbanistico attuativo (sottozona D5.4 di RU) è interessato parzialmente dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 – art. 142 comma 1 lettera “c”. Più precisamente una porzione del versante est dell’ambito produttivo è interessata dalla fascia di rispetto dei 150 mt dall’argine del fiume Cornia, così come rappresentato nella Tav. 1 del PIP, dal titolo “Inquadramento urbanistico e Vincoli”.

4. STATO DI ATTUAZIONE DEL PIP 2002

Il comparto produttivo di Montegemoli si estende per circa 808.000 mq ed è suddiviso in due comparti: il comparto NORD collocato tra la SS 398 e il Canale Allacciante Destro e il comparto SUD collocato lungo la Strada della Base Geodetica. Al comparto SUD si accede tramite una viabilità attestata sulla Strada della Base Geodetica ed al comparto NORD attraverso uno svincolo che si diparte dalla SS 398.

Nel comparto produttivo risultano interclusi alcuni lotti industriali-artigianali in prevalenza già edificati, di estensione complessiva pari a circa 185.000 mq., che non sono assoggettati a strumento urbanistico attuativo (PIP) e sono pertanto esclusi dall’operatività del presente PIP, identificati nel RU con la sigla D5.4a e disciplinati dall’art. 66 delle relative Norme.

Il nuovo PIP opera una ricognizione di quanto realizzato rispetto al PIP previgente ormai decaduto, rappresentando nella tav. n.3 lo stato di attuazione.

In questa tavola, con specifica simbologia grafica, sono rappresentati:

- i lotti del PIP già assegnati, pari a circa mq 413.600 (corrispondente all’83% del totale delle aree destinate ai lotti produttivi)
- i lotti del PIP ancora da assegnare, pari a circa mq. 84.000 corrispondenti sostanzialmente ai lotti identificati con le lettere B11, B12, B13, F4, F6, F7b, F19, F20, F21, F22;

- le aree del PIP ancora da acquisire, pari a circa mq 28.500 corrispondenti ad aree con destinazione a verde pubblico in prossimità del lotto B11, lo stesso lotto B11, parte dei lotti F19, F22, nonché piccole porzioni ricadenti nelle aree destinate ad ospitare spazi pubblici (viabilità).

Nella tavola 3 sopra indicata, è riportato inoltre lo stato di attuazione sia delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal previgente PIP (viabilità, parcheggi, attività collettive, attività ricreative) che delle reti tecnologiche (impianti tecnici e idraulici). Come si evince dalle suddette tavole si tratta quindi di un comparto produttivo quasi interamente urbanizzato ed infrastrutturato in fase ormai di ultimazione.

5. REVISIONE E DISCIPLINA DEL PIP

Al fine di mantenere una continuità nella gestione e nell'attuazione del comparto produttivo in questione, che è stato peraltro oggetto di una recente variante gestionale (adottata nel 2011 e approvata nei primi mesi del 2012), si è ritenuto di confermare nella sostanza la disciplina del previgente PIP con le sole innovazioni necessarie a garantirne l'allineamento con i contenuti del RU nel frattempo adottato. Non si introducono pertanto modifiche significative alle destinazioni d'uso ammesse, agli indici urbanistici ed edilizi né all'assetto viabilistico che, come si è detto, risulta in gran parte realizzato o in corso di realizzazione.

In continuità con quanto previsto dal previgente strumento urbanistico attuativo, sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Artigianato e commercio
- Artigianato e Industria
- Depositi all'aperto
- Attività collettive e ricreative
- Aree destinate a impianti tecnici e idraulici
- Verde pubblico
- Viabilità carrabile ed aree a parcheggio.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, in coerenza con la nuova disciplina del RU, si ammettono ulteriori tipologie di vendita, rispetto al previgente PIP che consentiva esclusivamente il commercio all'ingrosso e al dettaglio di prodotti derivanti direttamente dall'attività delle aziende insediate. In particolare si contemplano anche le seguenti tipologie commerciali:

- commercio al dettaglio (limitatamente alle medie strutture di vendita) per merci a consegna differita, così come definito dalla vigente normativa regionale in materia di commercio;
- commercio dei prodotti per i quali è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, così come previsto dalla vigente normativa regionale in materia di commercio.

Sempre in coerenza con la nuova disciplina del RU che non ammette, in via generale, la realizzazione di abitazioni a servizio del gestore/conduuttore delle aziende insediate, se

non nella forma di un presidio per l'intero ambito produttivo (si veda art.66 delle NTA RU), si è inoltre esclusa tale tipologia insediativa, che era invece contemplata dal previgente PIP, facendo comunque salvi gli eventuali interventi edilizi su lotti già assegnati in forza del PIP previgente.

Infine, un ulteriore elemento di novità rispetto alla disciplina del previgente PIP concerne le norme di tutela e di mitigazione ambientale e la valutazione degli impatti, come si dirà più nel dettaglio al paragrafo 7 della presente relazione.

Dal punto di vista redazionale il nuovo PIP opera inoltre una rilettura ed un aggiornamento degli elaborati grafici per quanto attiene:

- l'adeguamento del quadro urbanistico di riferimento (RU)
- l'assetto catastale, in relazione ai frazionamenti intercorsi tra il 2011 e il 2012;
- il piano particellare d'esproprio (nel quale vengono identificate esclusivamente le aree residue da acquisire)
- l'adeguamento del perimetro del PIP, a seguito di modestissime rettifiche conseguenti ai frazionamenti catastali sopra citati e alle lievi rettifiche operate dal RU;
- lo stato di attuazione dell'ambito produttivo.

6. VERIFICA DOTAZIONI DI STANDARDS

All'interno dell'ambito produttivo di Montegemoli soggetto alla disciplina del PIP, si prevedono spazi pubblici nella dimensione del 10% della Superficie Territoriale così come previsto dall'art. 5 del DM n. 1444/1968.

Pertanto, rispetto all'estensione complessiva dell'ambito territoriale soggetto a PIP, pari a circa mq. 623.300 dovrà essere garantito un minimo di 62.330 mq di spazi a verde e parcheggi, nonché spazi per attività collettive.

I suddetti standard pubblici, per la parte residuale ad oggi non ancora realizzata, potranno essere realizzati o direttamente dal Comune o dai soggetti assegnatari dei lotti a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Più precisamente il Piano prevede, come indicato nella tavola tav. 5 del PIP – “schema di lottizzazione e destinazioni d'uso” una superficie complessiva destinata a standard pari a 64.734 mq, al netto della viabilità, così ripartita:

- verde pubblico: per complessivi mq. 28.572;
- attività collettive e ricreative per complessivi mq. 4641;
- parcheggi: per complessivi mq 31521.

7. VALUTAZIONE AMBIENTALE

L'art. 10 (attività di valutazione) delle norme del Regolamento Urbanistico adottato, stabilisce, in via ordinaria, che tutti i piani attuativi, di iniziativa pubblica e privata, devono contenere uno specifico elaborato di Valutazione, redatto ai sensi ed in applicazione del medesimo articolo di RU; ciò al fine di verificare:

- la rilevanza o meno dell'impatto delle loro previsioni sul territorio e sull'ambiente;
- il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle norme del RU medesimo.

Il RU contiene infatti, al Titolo II, Capo IV, delle norme una specifica disciplina di Tutela Ambientale volta a individuare le azioni di mitigazione riferite alle principali tematiche ambientali ed alla tutela della salute umana (aria, acqua, suolo, e sottosuolo, energia, paesaggio e natura, rumore e rifiuti) per gli interventi che possono determinare significativi impatti.

Nel caso del presente PIP non si ravvisa tuttavia la necessità e l'utilità di corredare il piano di uno specifico elaborato di valutazione trattandosi, come si è detto, di un piano attuativo che non introduce nuove previsioni urbanistiche ma che riconferma e ripropone quanto previsto dal previgente PIP, in gran parte già realizzato o in corso di realizzazione.

Pertanto in questa fase di pianificazione attuativa non è possibile conoscere esattamente le attività che potranno insediarsi all'interno dei lotti liberi e da assegnare, che potrebbero pertanto essere di natura molto diversa, ancorché riconducibili alle funzioni ammesse, e pertanto risulta difficile in questa fase stimarne e valutarne gli impatti di natura ambientale.

Si attuerà comunque la nuova disciplina del RU in tema di valutazione e di mitigazione degli impatti di natura ambientale, di cui al Titolo I Capo II (art. 10) e al Titolo II Capo IV (artt. 51,52,53,54,55,56) , recependo e richiamando le indicazioni dello stesso RU nelle norme del PIP, demandando quindi l'attività valutativa alla fase di definizione dei singoli interventi.

In sede di attuazione delle singole trasformazioni edilizie comportanti l'insediamento di nuove attività produttive e commerciali, si dovranno pertanto determinare e valutare i potenziali impatti e individuare le eventuali azioni di mitigazione e/o di compensazione, corredando i progetti di uno specifico elaborato di valutazione da redigere in riferimento alla nuova disciplina del RU.

**8. PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER IL
COMPLETAMENTO DEL PIP**

AREE DA ACQUISIRE

–	tot. mq. 28.500	
–	valore unitario indennità di esproprio:	€ 19,50/mq
–	Totale indennità di esproprio	€ 555.750,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA

–	demolizione “Ponte di ferro” (*)	€ 115.000,00
–	strade e parcheggi	€ 4.100.000,00
–	impianti e servizi	€ 2.600.000,00
–	Totale OOUU primaria	€ 6.700.000,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

–	sistemazione area e realizzazione attrezzature collettive	€ 1.350.000,00
---	--	----------------

RIEPILOGO PREVISIONI DI SPESA

–	indennità di esproprio	€ 555.750,00
–	OOUU primaria	€ 6.700.000,00
	<u>OOUU secondaria</u>	<u>€ 1.350.000,00</u>
	Totale	€ 8.605.750,00

(*): intervento a carico del Consorzio di Bonifica Alta Maremma nell’ambito del progetto di consolidamento arginale del fiume Cornia