

**CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA
in forma simultanea ed in modalità sincrona
ex art. 14-ter, L 241/1990**

OGGETTO: Piano Attuativo "At26 - Ex Magazzini Aurelia"

VERBALE

I lavori della Conferenza dei Servizi hanno inizio il giorno **14 Febbraio 2018** alle **ore 10.20** presso gli uffici del Settore Programmazione Territoriale ed Economica (PTE) del Comune di Piombino, su convocazione effettuata, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90, tramite Posta Certificata del 18.01.2018 (prot. 2018/2420) da parte dell'arch. Camilla Cerrina Feroni, Dirigente del Settore PTE.

Il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica, arch. Camilla Cerrina Feroni, con funzioni di Presidente accerta che sono presenti:

Per il Comune di Piombino

- Ing. Matteo Caramante - Responsabile del Servizio Aree Pubbliche - Settore LLPP
- Arch. Serena Fossi - Servizio Sviluppo Economico e Turismo - Settore PTE
- Lorella Zanaboni - Servizio Sviluppo Economico e Turismo - Settore PTE
- Arch. Salvatore Sasso - Responsabile del Procedimento - Servizio PGSU - Settore PTE

Per ASA Spa

-

Risultano essere assenti, pur essendo stati convocati:

- **Consorzio Bonifica 5 - Toscana Costa**, che tuttavia ha fatto pervenire il proprio parere di competenza via PEC in data 05.02.2018 prot. 2018/4494 [rif. Allegato 1];
- **ASA SpA**, che tuttavia ha fatto pervenire il proprio parere di competenza via PEC in data 14.02.2018 prot. 2018/5553 [rif. Allegato 2]

Descrizione del piano e del suo iter procedurale

La proposta di PA in oggetto consiste nell'attuazione dell'ambito denominato "AT26 Ex Magazzini Aurelia" disciplinato dal vigente Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 13 del 25.03.2014, mediante specifica scheda normativa contenuta all'interno del Dossier F; detta scheda normativa prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio per complessivi 5.750 mq di Sul.

La società proponente intende tuttavia realizzare un intervento di sostituzione edilizia/nuova edificazione per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione d'uso commerciale (Media Struttura di Vendita del settore alimentare), non prevista dalla scheda normativa di RU.

La proposta di piano attuativo prevede di conseguenza una contestuale proposta di variante al RU finalizzata a modificare la citata scheda normativa relativa all'ambito "At 26", in particolare in riferimento ai seguenti aspetti:



- ripermimetrazione dell'ambito At26 a causa di difformità rilevate rispetto alle diverse basi: catastale, Carta Tecnica Regionale e rilievo planoaltimetrico dell'area effettuato nel luglio 2017 (tavola PA01 del Piano Attuativo);
- proposta di variazione della Scheda Norma At26 con previsione di inserimento di una MSV del settore alimentare ed esclusione della funzione residenziale (fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio per il custode) il ridimensionamento dei parametri e degli indici urbanistici con conseguente riduzione del carico urbanistico (da 5.750 a 3.500 mq sul).

Interessando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato e non includendo previsioni di grandi strutture di vendita la proposta di variante è riconducibile alla tipologia della Variante semplificata del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della LR 65/2014.

Il Piano Attuativo propone la realizzazione di una nuova struttura commerciale, la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria, il completamento e la riqualificazione dell'area a parcheggio e parco antistante il polo scolastico del Perticale e il completamento del collegamento pedonale, in parte già esistente, tra il polo scolastico del Perticale e il complesso sportivo di via della Pace.

Il progetto di insediamento della struttura di vendita prevede la realizzazione, in due fasi, dei 3.500 mq di superficie utile lorda ammessi dalla scheda At26 variata. La prima fase prevede la realizzazione di 2.700 mq di Sul, di cui 2.500 al piano terra, con 1.500 mq destinati alla vendita ed ad attività di somministrazione, e 200 mq al piano primo destinati ad uffici, spogliatoi e attività di servizio. In una seconda fase si prevede la realizzazione, nel corso di validità del piano attuativo, dei restanti 800 mq posizionati prevalentemente al piano primo con destinazione direzionale e residenziale (tavola PA 08b e tavola PA11b).

— Ai sensi della vigente normativa in materia di Valutazione Ambientale Strategica, il presente PA, in qualità di atto di governo del territorio di cui alla LR 65/2014, è sottoposto alle procedure di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della LR 10/2010 il cui iter è in corso di svolgimento.

Il presente PA è stato esaminato in sede di Commissione Urbanistica Edilizia nella seduta del 30.01.2018; la commissione ha ritenuto di sospendere le valutazioni in merito al piano richiedendo approfondimenti ed integrazioni in ordine alle soluzioni progettuali proposte. Viene data lettura del parere della CUE [rif. Allegato 3].

Svolgimento dei lavori

Il Presidente, tutto ciò premesso, precisa che la conferenza dei servizi odierna ha lo scopo di acquisire i contributi ed i pareri dei soggetti invitati (uffici/servizi interni all'ente e soggetti esterni) con riferimento alle relative competenze; precisa altresì che è demandato al responsabile del procedimento, a conclusione degli endoprocedimenti in corso relativi al PA in oggetto, il completamento dell'attività istruttoria con particolare riferimento ai profili urbanistici ed ai contenuti dell'istruttoria.

I lavori proseguono quindi con la rendicontazione in merito alla completezza formale e congruenza degli elaborati del piano. Viene quindi sommariamente descritto l'ambito in oggetto ed i contenuti del piano da parte del responsabile del procedimento.

Si procede all'analisi della documentazione, dei pareri pervenuti e degli elaborati sotto i vari profili di competenza.

I soggetti intervenuti alla CdS esprimono pertanto le seguenti valutazioni e pareri in merito:



Settore Lavori Pubblici, per quanto di competenza in materia di infrastrutture, opere di urbanizzazione e mobilità, rileva quanto segue:

1. Confermando le valutazioni espresse in sede di CUE (vedi punto f) del parere) ritiene necessario verificare ed approfondire la soluzione viabilistica di accesso per i mezzi all'area carico/scarico posta sul lato nord del lotto con particolare riferimento alle manovre dei mezzi in entrata ed uscita su via Lerario e agli eventuali accorgimenti necessari a garantire la sicurezza della circolazione stradale e pedonale.
2. L'innesto della viabilità di accesso alla struttura commerciale sulla rotatoria di progetto, che si dovrà configurare come viabilità ad uso pubblico, non potrà essere inibito con sbarre. Queste ultime potranno eventualmente essere posizionate in area privata e tali da consentire sulla parte ad uso pubblico manovre di inversione di marcia.
3. La configurazione del parcheggio pubblico antistante il plesso scolastico del Perticale dovrà essere rivista tenendo conto degli opportuni spazi di manovra per mezzi di trasporto pubblico (scuolabus), delle indicazioni riportate nel parere del Consorzio di Bonifica in merito alle fasce di rispetto dal fosso di Campo alle Sughere e della necessità di reperire idonei spazi per ospitare le batterie di raccolta dei rifiuti solidi urbani. La soluzione proposta dovrà comunque essere adeguata in termini di capacità di sosta tale da poter ospitare indicativamente cento veicoli e prevedendo inoltre un incremento delle alberature in coerenza con quanto riportato nella vigente scheda normativa di RU.
4. Si ravvisa la necessità di adeguare la sezione media del percorso ciclopedonale che dovrà avere le caratteristiche di percorso a sedi separate di sezione minima 4 m come peraltro originariamente previsto dal vigente RU.
5. In considerazione delle modifiche o approfondimenti progettuali richiesti si dovranno apportare le opportune modifiche allo schema di convenzione allegato al piano

Servizio Sviluppo Economico e Turismo, per quanto di competenza in materia non ravvisa in questa fase elementi di contrasto con la normativa di settore vigente, ricordando tuttavia che, in sede di progettazione esecutiva, dovranno essere considerati i seguenti aspetti:

1. Dovranno essere previste postazioni per la ricarica dei veicoli elettrici ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001.
2. Le aree di parcheggio a servizio della struttura commerciale dovranno rispondere a quanto previsto dagli artt. 27 e 29 del DPGR 15/2009 (Regolamento Attuazione LR 28/2005).
3. Il progetto edilizio dovrà assolvere ai requisiti di accessibilità di cui alla L 13/89, al DM 236/89 e al DPGR 41/R/2009.

La Conferenza prende atto del contributo rilasciato da **Consorzio Bonifica 5 - Toscana Costa** che esprime parere favorevole agli interventi dettando alcune condizioni generali per l'esecuzione degli interventi e indicando l'osservanza della seguente prescrizione: *"Siano "traslati" gli ingombri delle fasce di rispetto indicate nella tav. PA 20 in quanto il limite dei 4,0 m deve essere misurato dal ciglio a campagna che corrisponde al cordolo in cemento con recinzione metallica, il tutto bene evidenziato nel report fotografico REL PA 01"*.

La Conferenza prende atto inoltre del contributo rilasciato da **ASA SpA** che esprime parere favorevole agli interventi dettando alcune indicazioni generali per la fase esecutiva.

Conclusioni

Il presidente conclude i lavori prendendo atto dei pareri e contributi espressi dai soggetti intervenuti, dei quali si dovrà tenere conto ai fini dell'adozione del PA, richiedendo pertanto al



soggetto proponente di procedere alle modifiche e integrazioni agli elaborati del piano in riferimento a quanto sopra riportato.

I lavori della Conferenza si concludono alle **ore 12.45.**

Piombino, 14.02.2018

Letto, confermato e sottoscritto.
(si veda il foglio presenze allegato)

Il Presidente
Dirigente del Settore
Programmazione Territoriale ed Economica
(Arch. Camilla Cerrina Feroni)



FOGLIO PRESENZE E SOTTOSCRIZIONE VERBALE

Ing. Matteo Caramante

Arch. Serena Fossi

Lorella Zanaboni

Arch. Salvatore Sasso

Piombino, 14.02.2018

Visto
Il Presidente
Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica
(Arch. Camilla Cerrina Feroni)

Venturina Terme, li

05 FEB. 2018

Protocollo n. 01/2018/000 **0748**/P/001

Al Comune di Piombino
Settore Programmazione
Territoriale ed Economica
Servizio Progettazione e Gestione
Strumenti Urbanistici

PEC: comunepiombino@postacert.toscana.it

Oggetto: Piano Attuativo "At 26 – Ex magazzini Aurelia" Indizione conferenza di servizi istruttoria in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L.241/1990 per il giorno 14 febbraio 2018.

L.R. 79/2012 Rilascio nulla osta (R.D. 523/1904).

Nulla - osta 10/2018/0000006/I/001 del Consorzio Bonifica 5 Toscana Costa (da citare nella corrispondenza).

In riferimento alla Vs lettera prot. n. 2420 del 18.01 u.s., pari oggetto, si comunica che lo scrivente ufficio, esaminato gli elaborati grafici e descrittivi a corredo dell'istanza ed eseguita la relativa istruttoria

- visto il R.D. n° 523/1904 art 96;

- vista la L.R. n° 80/2015;

- vista la L.R. n° 79/2012 e s.m.i.;

- visto che il Piano Attuativo At 26 ex Magazzini Aurelia interferisce con il corso d'acqua Casone alla Sughera appartenente al reticolo in gestione di cui alla L.R. 79/2012 aggiornato con la D.C.R.T. n. 1357/2017;

- visto che le opere non modificano in maniera sostanziale lo stato dei luoghi in rapporto alle attività di manutenzione ai corsi d'acqua;

nulla -osta

limitatamente alle proprie competenze connesse alla funzione istituzionale di attività manutentiva dei corsi d'acqua ai sensi della normativa vigente in materia, a condizione che siano rispettate le seguenti condizioni generali:

- il richiedente rimane responsabile verso terzi di qualunque danno dovesse verificarsi in

conseguenza alla realizzazione delle opere, sollevando questo Ente da ogni onere e responsabilità;

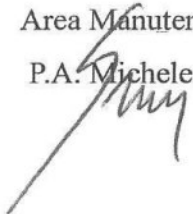
- il presente nulla – osta è rilasciato fatti salvi i diritti di terzi e le competenze di altri Enti aventi giurisdizione per il territorio;
 - eventuali permessi da ottenere presso altre Amministrazioni rimangono a carico del richiedente;
 - nel caso d'accertamento di effetti dannosi causati dalle opere realizzate al regime idraulico del corso d'acqua, il richiedente si fa obbligo di demolire ed asportare a sue spese ogni opera esistente, nonché di ripristinare a perfetta regola d'arte le opere idrauliche del corso d'acqua al loro stato primitivo;
 - l'esecutore è tenuto, altresì, all'esatta osservanza di tutte le prescrizioni e regolamenti concernenti la tutela delle acque pubbliche, dell'agricoltura, della fauna ittica, dell'igiene e della pubblica incolumità oltre che delle seguneti specifiche tecniche:
1. siano “traslati” gli ingombri delle fasce di rispetto indicate nella tav. PA 20 in quanto il limite dei 4,0 m deve essere misurato dal ciglio a campagna che corrisponde al cordolo in cemento con recinzione metallica, il tutto ben evidenziato nel report fotografico REL PA 01. Per quanto sopra si rende necessario la parziale modifica del tracciato del percorso pedonale e del posizionamento del parcheggio.

A disposizione per ulteriori chiarimenti distintamente salutiamo.

Il Tecnico Istruttore della pratica

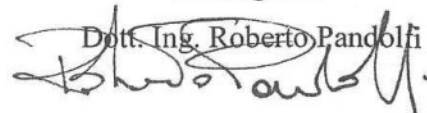
Area Manutenzione Sud

P.A. Michele Sicurani



Il Dirigente

Dott. Ing. Roberto Pandolfi



AZIENDA SERVIZI AMBIENTALI SpA

Livorno, 14/02/2018

Prot. n. 0003114/18

Al Comune di Piombino

Settore Progr. Territoriale ed Economica

Servizio progettaz. e gestione strumenti urb.ci

Via Ferruccio, 4

57025 – Piombino (LI)

PEC: comunepiombino@postacert.toscana.it

OGGETTO: Piano Attuativo "At26 - Ex Magazzini Aurelia".

Indizione conferenza di servizi istruttoria in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 ter della L 241/1990 per il giorno 14 febbraio 2018.

- Parere di competenza -

In merito alla Vs. richiesta, relativa all'ottenimento del parere di competenza per i servizi gestiti da ASA del progetto in oggetto, in considerazione degli intenti già in atto e dei sopralluoghi già realizzati con il personale ASA, quest'Azienda, esaminati gli elaborati grafici esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni.

Acquedotto:

L'alimentazione idrica potrà essere garantita eseguendo il collegamento alla rete idrica di zona mediante la richiesta di preventivo di allaccio di utenza con le seguenti prescrizioni:

- Installazione di un contatore a servizio dell'Area.
- L'istallazione, immediatamente a valle del contatore all'interno della nicchia di contenimento, di disconnettore idraulico di flusso/valvola di ritegno.
- L'installazione, da parte del richiedente, di idonei serbatoi d'accumulo, provvisti di relative autoclavi, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero delle unità immobiliari interessate.

A.S.A. Azienda Servizi Ambientali S.p.A

Capitale sociale interamente versato € 28.613.406,93

C.F. e P.I. Registro Imprese della Maremma e del Tirreno n. 01177760491 - R.E.A. n. 103940

Sede Legale: Via del Gazometro, 9 - 57122 Livorno

Fax +39 0586 246515 - **Commerciale** da rete fissa e mobile 800 010 303

Pronto Intervento da rete fissa e mobile: servizio idrico e fognatura 800 139 139 - **Servizio gas** 800 417 417

www.asaspa.it - PEC: asaspa.protocollo@legalmail.it - Sportello on-line per le operazioni commerciali: www.asaspa.it/web/asasi

 @ASA_SpA  ASA spa





Fognatura nera:

Lo smaltimento dei liquami potrà essere garantito tramite l'allaccio da realizzarsi alla condotta fognaria presente in zona secondo quanto prescritto dai tecnici di ASA al momento che sarà redatta la domanda di allaccio da parte del lottizzante in fase di preventivazione.

Inoltre dovranno essere seguite le ulteriori prescrizioni:

- Sia prevista in proprietà privata la separazione delle reti fognarie bianche e nere con la realizzazione di idonei collettori;
- Sia previsto in proprietà privata idoneo sistema di pretrattamento degli scarichi luridi (fossa biologica e degrassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per l'immobile in progetto, così come previsto dalla normativa vigente;
- Il pozzetto a sifone (SIT) previsto per l'allaccio alla fognatura nera dovrà essere posizionato in parte pubblica al limite della proprietà privata.

Si ricorda che la realizzazione degli allacci ai servizi Acquedotto e Fognatura nera, per la parte posta su suolo comunale, rimane subordinata al rilascio dei pareri da parte degli Enti proprietari delle strade ed al pagamento dei relativi preventivi di spesa.

Questi ultimi saranno trasmessi ai richiedenti in seguito all'istanza di sopralluogo, inoltrata alla scrivente Azienda, in occasione della quale gli interessati avranno cura di:

1. Fare esplicito riferimento al presente parere di competenza.
2. Fornire il volume idrico relativo al fabbisogno giornaliero della struttura.

Restiamo a Vs. completa disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento ed informazione.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Programmazione
e Gest. Investimenti
[Firma]
Il presente documento è stato firmato digitalmente e conservato negli Archivi di ASA SPA ed è stato sottoscritto digitalmente da Fabrizio Pacini il 14/02/2018

**COMMISSIONE EDILIZIA ED URBANISTICA
SEDUTA DEL 30/01/2018**

Estratto del verbale della seduta

[...]

2) PIANO ATTUATIVO AT26 EX MAGAZZINI AURELIA – PROPONENTE ETRUSCA SRL.

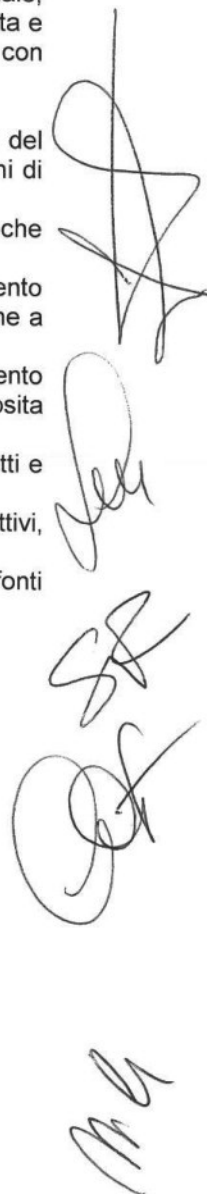
La Commissione, preso atto che l'intervento riguarda la conversione funzionale di un'area urbana collocata in posizione strategica ad alta visibilità e caratterizzata da mix funzionale, ritiene che la proposta progettuale, seppure volta al recupero di un complesso artigianale dismesso in stato di degrado, possa essere affinata e migliorata al fine di conseguire un più adeguato inserimento e migliori relazioni fisiche e funzionali con l'intorno urbano.

A tal fine si ritiene necessario prestare maggiore attenzione ai seguenti aspetti:

- a) valutare soluzioni volte a ricercare, anche solo parzialmente, soluzioni di parcheggio a servizio del centro commerciale nell'involucro della struttura, liberando spazi esterni a vantaggio di dotazioni di verde/spazi di relazione /percorsi;
- b) miglioramento dei percorsi pedonali interni e di accesso all'area facilmente individuabili anche attraverso l'utilizzo del verde/arredi/pavimentazione;
- c) studio ulteriore delle soluzioni relative al trattamento dei "margini del lotto" con particolare riferimento ai muri di contenimento di via Lerario (valutando la possibilità di inserire elementi di sistemazione a verde tipo scarpata inerbata in alternativa al muro a retta) e alle rampe di accesso;
- d) individuazione delle opzioni progettuali relative ai materiali e alle cromie per il trattamento dell'involucro edilizio e della pavimentazione esterna che dovranno essere disciplinate in apposita sezione nelle NTA del piano;
- e) approfondimento progettuale del fabbricato commerciale che dovrà essere integrato con prospetti e sezioni che lo mettano in relazione con il contesto circostante;
- f) dovrà essere approfondita inoltre la progettazione del fronte Nord sia in termini estetico-percettivi, sia in termini di funzionalità nell'accesso veicolare dei mezzi commerciali;
- g) esplicitazione delle soluzioni per gli inserimenti degli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Sulla base di quanto sopra la commissione sospende il parere in attesa degli approfondimenti richiesti.

[...]

The right margin of the document contains several handwritten signatures and initials. From top to bottom, there is a large, stylized signature, followed by a smaller signature, then a signature that appears to be 'SF', and finally a signature that appears to be 'Mh' at the bottom.