



Comune di Campiglia Marittima
Comune di Piombino
Provincia di Livorno

piano strutturale intercomunale

Variante Generale al Piano Strutturale d'Area

conferenza di copianificazione

art. 25 LR 65/2014

relazione tecnica

UFFICIO DI PIANO
Coordinamento politico
Sindaco Comune di Piombino
Massimo Giuliani

Assessore con deleghe all'urbanistica
Carla Maestrini

Sindaco Comune di Campiglia M.ma
Rossana Soffritti

Assessore con deleghe all'urbanistica
Vito Bartalesi

Coordinamento tecnico
Responsabile Ufficio di Piano e R.U.P.
Camilla Cerrina Feroni

Laura Pescini
Annalisa Giorgetti

Collaboratori
Salvatore Sasso
Mariasosaria Mezzacapo
Mario Ferrari
Valerio Buonaccorsi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Paola Meneganti

PROGETTO URBANISTICO
Riccardo Luca Breschi - coordinatore
Roberto Farina
Andrea Giraldi
Antonio Conticello
Diego Pellattiero
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI
Massimo Fanti

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI
Tiziano Staiano

STUDI AGRONOMICI
Gian Luca Galli
Andrea Fedi

STUDI AMBIENTALI
Maurizio Bacci
Stefano Corsi

ASPETTI SOCIOECONOMICI
Claudio Salvucci
Daniele Mirani

ASPETTI GIURIDICI
Enrico Amante

VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA
Mariagrazia Equizi
Andrea Lucioni

cop. 1

Indice generale

1. Premessa.....	5
2. Il percorso per la individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione.....	6
3. Quadro generale delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione in relazione agli obiettivi del PSI.....	9
3.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale.....	9
3.2 Le previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione.....	11
4. La coerenza con il PIT-PPR.....	15
5. Schede delle previsioni di interesse intercomunale.....	16
INT1 - Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura.....	16
6. Schede delle previsioni di interesse comunale.....	18
C1.1 - Parco termale di Venturina.....	18
C1.2 - Nuovo cimitero e relativi spazi di accesso.....	25
C2 - Nuove strutture turistico-ricettive a nord dell’abitato di Campiglia M.ma.....	27
C3.1 - Area impianti produttivi e artigianali.....	31
C3.2 - Potenziamento area produttiva Campo alla Croce.....	35
C.4 - Adeguamento della viabilità.....	40
P1.1 - Nuova struttura turistico ricettiva e strutture per l’accessibilità e la fruizione del Parco della Sterpaia.....	45
P1.2 - Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant’Albinia... ..	53
P1.3 - Nuova struttura turistico ricettiva in località Torre Mozza.....	57
P1.4 - Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbricciane - Torre Nuova.....	66
P2 - Insediamento produttivo in località Gagno.....	75
P3 - Trasferimento e ampliamento di GSV da via Gori a via Flemalle (AT15 RU vigente).....	80
7. Dimensionamento degli interventi sottoposti a copianificazione.....	86

Allegati

- **Allegato 1** - Individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione e ipotesi di perimetrazione del territorio urbanizzato e delle UTOE
- **Allegato 2** - Individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione sulla carta dei beni paesaggistici del PIT-PPR

- **Allegato 3** - Individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione sulla carta della pericolosità idraulica del PGRA
- **Allegato 4** - Scheda AT15 del Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino relativo a GSV via Fermalle (con verbale della conferenza di copianificazione ex lr 52/2012)

1. Premessa

Il Comune di Campiglia Marittima con Delibera di Giunta n. 100 del 01/08/2018 e il Comune di Piombino con Delibera di Giunta n. 218 del 01/08/2018 hanno dato avvio, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI), comprensivo degli aspetti geologici, idraulici e di Valutazione Ambientale Strategica ed ha successivamente espletato la gara per il conferimento dell'incarico professionale per la redazione dello stesso piano.

In data 18/10/2018 è stato sottoscritto il disciplinare di incarico con l' Associazione Temporanea di Professionisti, risultata aggiudicataria della gara, rappresentata dall'arch. Riccardo Luca Breschi in qualità di referente capogruppo dello studio mandatario. L' ATP è costituita dai seguenti professionisti:

- STUDIO TECNICO ASSOCIATO RICCARDO BRESCHI, SERGIO FEDI, ALBERTO SANTILONI ARCHITETTI di Pistoia,
- OIKOS RICERCHE SRL di Bologna
- GIRALDI ANDREA , architetto di Pistoia,
- SIMURG CONSULENZE E SERVIZI DI MIRANI DANIELE, SALVUCCI CLAUDIO E TOIGO MORENO SNC di Livorno.
- STUDIO LEGALE ASSOCIATO GIALLONGO E ASSOCIATI di Firenze,
- AGOSTINI LUCA, geografo di Pistoia,
- IRIS SAS, ingegneria ambientale, di Firenze
- GALLI GIAN LUCA dottore agronomo di Firenze
- FEDI ANDREA, dottore agronomo, di Pistoia.

Ad essi si affiancano i professionisti incaricati degli studi geologici, sismici, idraulici e di valutazione ambientale.

Il raggruppamento dei professionisti ha dato immediatamente avvio all'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale con l'intensa collaborazione dell'Ufficio di Piano, considerato anche i tempi assai ristretti, stabiliti dal disciplinare di incarico, per la consegna dei documenti per l'adozione del piano. Il primo impegno che il gruppo di lavoro ha affrontato è stata l'individuazione delle previsioni e dei progetti che per la loro natura ed ubicazione richiedono la preliminare valutazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014.

Il presente documento illustra in apposite schede le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro urbanizzato: l'illustrazione dei singoli

interventi è preceduta da una descrizione del percorso intrapreso e da un sintetico inquadramento generale delle proposte pervenute e sottoposte alla valutazione della conferenza di copianificazione.

2. Il percorso per la individuazione delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione

La LR 65/2014 definisce all'art. 25 i temi da sottoporre alla conferenza di copianificazione, le procedure per la convocazione della conferenza e le sue modalità di svolgimento. I primi quattro commi, riportati di seguito, definiscono le previsioni assoggettate alla conferenza, quelle escluse e la composizione e le procedure di convocazione della conferenza:

“1. Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere e favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo, fatta eccezione per le previsioni di cui agli articoli 88, comma 7, lettera c), e articolo 90, comma 7, lettera b) e articolo 91, comma 7, lettera b).

2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:

a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;

b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;

c) ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;

d) ampliamento delle opere pubbliche esistenti;

e) varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali, provinciali o della città metropolitana, approvati con il procedimento di cui al titolo II, capo I.

e bis) varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;

eter) interventi urbanistico- edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto le trasformazioni di cui all'articolo 64, comma 8.

3. La conferenza di copianificazione è costituita dai legali rappresentanti della Regione, della

provincia o della città metropolitana , del comune interessato o dell'ente responsabile dell'esercizio associato, o loro sostituti sulla base dell'ordinamento dell'ente. Alla conferenza partecipano, senza diritto di voto, anche i legali rappresentanti dei comuni eventualmente interessati da effetti territoriali sovracomunali derivanti dalle previsioni, tenuto conto degli ambiti di cui all'articolo 28.

3 bis. Il comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

4. Entro trenta giorni dalla richiesta dell'amministrazione che intende proporre le previsioni, la Regione convoca la conferenza di copianificazione, la cui prima seduta è svolta entro sessanta giorni da tale richiesta. omissis.....”

Per la individuazione delle previsioni che avrebbero potuto richiedere la preventiva valutazione della conferenza di copianificazione è stato intrapreso un percorso di diffuso coinvolgimento delle amministrazioni comunali che partecipano alla redazione del piano strutturale intercomunale e di informazione e consultazione dei cittadini, delle associazioni e dei soggetti pubblici e privati potenzialmente interessati ai temi ed ai contenuti della pianificazione territoriale.

Le tappe di questo percorso possono essere così sinteticamente riassunte:

- il 17.07.2018 è stato approvato il “documento di indirizzo” dal coordinamento politico dell'ufficio di piano;
- con Delibera di Giunta n. 100 del 01/08/2018 per il Comune di Campiglia Marittima e con Delibera di Giunta n. 218 del 01/08/2018 per il Comune di Piombino è stato dato avvio, ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, al procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI), con una prima individuazione degli obiettivi strategici;
- nel periodo settembre-dicembre 2018 sono stati effettuati incontri con i tecnici e gli amministratori dei Comuni per esaminare e valutare previsioni già contenute negli strumenti urbanistici comunali e proposte o richieste pervenute ai comuni che per le loro localizzazioni, caratteristiche e destinazioni potevano comportare impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato;
- è stato pubblicato il 15.10.2018 un avviso pubblico per informare i cittadini e tutti i soggetti interessati dell'opportunità di segnalare temi e progetti da sottoporre alla conferenza di copianificazione, stabilendo la data del 15.11.2018 per la conseguente presentazione di istanze e proposte;

- il 23.10.2018 presso la sala riunioni di palazzo Appiani, piazza Bovio, si è svolto un primo incontro tra i tecnici dell'Ufficio di Piano, gli amministratori dei due Comuni interessati, i professionisti e le associazioni di categoria della città.
- Il gruppo di progettazione ha messo a punto inoltre, come forme di consultazione e di ascolto della cittadinanza, la diffusione di un questionario online sul portale del Comune di Piombino, rivolto a tutti i cittadini, e di una scheda più specifica attraverso la quale sarà possibile inviare veri e propri contributi.
- valutazione con i tecnici delle amministrazioni comunali delle proposte pervenute a seguito del pubblico avviso e selezione dei temi da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione: gli incontri si sono tenuti fra il novembre e il gennaio 2018.

Il percorso di partecipazione e confronto per la definizione dei temi oggetto della conferenza si è intrecciato con il lavoro per la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014 . Come oggi richiesto dal Regolamento attuativo del Titolo V della LR 65/2014 (DPGR 5 luglio 2017, n.32/R), già in fase di avvio del procedimento di formazione del piano dovrebbe essere formulata una prima proposta di individuazione del territorio urbanizzato *“come ipotesi ai fini della convocazione della conferenza di copianificazione, per la valutazione di eventuali trasformazioni esterne al perimetro medesimo, fermo restando che il perimetro in oggetto viene definito negli atti di adozione e successiva approvazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale”*. Per tali finalità si è ritenuto opportuno allegare alla presente relazione una tavola (Allegato 1) ove la localizzazione dei temi oggetto della conferenza è messa in relazione con il perimetro del territorio urbanizzato come definito in questa prima fase di elaborazione del piano strutturale intercomunale. Nell' ambito del lavoro di definizione della proposta preliminare di perimetrazione del territorio urbanizzato è stata elaborata anche una prima ipotesi di suddivisione in UTOE: la proposta, sinteticamente rappresentata nell' Allegato 1, prevede complessivamente 5 UTOE, di cui due nel territorio del Comune di Campiglia M. e 3 nel territorio del Comune di Piombino.

3. Quadro generale delle previsioni oggetto della conferenza di copianificazione in relazione agli obiettivi del PSI

3.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

Si riportano di seguito estratti del “documento di indirizzo” approvato dal coordinamento politico dell’ufficio di piano in data 17.07.2018 e riportato anche nell’Avvio del Procedimento del PSI:

In questi anni il territorio della Val di Cornia ha conosciuto una crisi senza precedenti, che ha contribuito a modificarne la natura economica e sociale, incidendo sulla stessa identità dei luoghi. Una crisi, generata da quella del comparto siderurgico, legata alle vicende del Commissariamento e della vendita della fabbrica ex Lucchini, che si è estesa, investendo il tessuto delle piccole e medie imprese, creatosi intorno all’industria e si è allargata, successivamente, al settore del commercio, dell’artigianato e del mondo dei professionisti.

Una crisi che richiede una immediata ed efficace risposta in termini di rilancio della programmazione urbanistica e del governo del territorio, adeguando gli strumenti alle mutate condizioni economiche e sociali. Si rende necessaria una profonda rilettura degli obiettivi strategici e delle priorità, che miri ad una prospettiva di futuro sviluppo per i Comuni della Val di Cornia, storicamente sensibili alla condivisione delle scelte strategiche e alla elaborazione condivisa degli strumenti di pianificazione, anche quando questi indirizzi non erano ancora specificatamente incoraggiati dalle leggi sovraordinate.

Il lavoro svolto dalle istituzioni, a tutti i livelli, per cercare gli strumenti più utili ed efficaci per contrastare questa fase altamente complessa, è passato attraverso il riconoscimento della nostra zona come Area di Crisi Industriale Complessa per il rilancio del polo siderurgico e del porto di Piombino (D.L. 43/2013), con la definizione di Sistema Locale del Lavoro di Piombino, coincidente con i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Suvereto, per le implicazioni che la crisi dell’industria siderurgica ha generato sull’intero comparto produttivo del territorio.

Il riconoscimento di Area di Crisi Industriale Complessa ha prodotto un articolato quadro di accordi istituzionali, con un’efficace azione di raccordo fra Governo, Regione Toscana ed Enti locali esplicitata negli accordi di programma sottoscritti tra di essi. Da tali Accordi sono derivati impegni ed azioni concrete per creare le condizioni per un nuovo rilancio economico della zona, a partire dalle ingenti risorse per gli investimenti sul porto, da quelle impegnate per le attività di bonifica, per l’individuazione di incentivi rivolti alle imprese che decidono di investire nel territorio, qualificando e diversificando l’economia locale e per il potenziamento del settore della formazione professionale, strategica per una nuova occupazione di qualità costantemente aggiornata.

È necessario provare a trasformare questi anni di dura crisi nell’opportunità di creare un nuovo modello di sviluppo per la Val di Cornia che renda questo territorio maggiormente attrattivo e competitivo, in linea con le aree più sviluppate della Toscana manifatturiera, puntando sulle storiche vocazioni di questi Comuni, nell’ottica di una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale, e integrandole con le nuove potenzialità delle attività legate all’economia del mare e con la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, storico e culturale.

Uno dei temi di fondo di una nuova stagione di pianificazione sarà il rapporto tra il motore economico siderurgico e il resto delle vocazione e delle ambizioni territoriali. La Val di Cornia ha da tempo scelto di avviare un processo di diversificazione, senza rinunciare ad una siderurgia, più sostenibile ambientalmente. Questi anni ci hanno ulteriormente fatto comprendere che non sarà più possibile legare il nostro territorio ad un unico settore, che con le proprie crisi cicliche è in grado di influire negativamente sull’intera economia della Val di Cornia. Dobbiamo ripensarci oltre la monocultura economica: nell’identità, nella programmazione

territoriale, nell'identificazione degli obiettivi strategici e nella rilettura stessa degli spazi dedicati all'industria; per questo ci poniamo l'obiettivo di recuperare ad uso pubblico le aree di volta in volta sottratte agli usi siderurgici. La Val di Cornia ha sviluppato settori economici che meritano pari dignità rispetto al comparto siderurgico e che possono crescere ulteriormente sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo.

In quest'ottica un ruolo centrale è rivestito dalla rilettura degli strumenti di pianificazione, puntando sulle politiche d'area, sulla sinergia fra i territori, sulla qualità della nostra produzione. Una nuova stagione di pianificazione territoriale che sappia valorizzare le nostre peculiarità tradizionali, facendole dialogare con le prospettive che altri settori strategici, come quello della logistica, dell'economia circolare, del turismo, della nautica, dell'agricoltura di qualità, possono apportare all'economia di un territorio, ricco di vocazioni da potenziare.

Aggiornare la pianificazione territoriale della Val di Cornia è, dunque, scelta politica consapevole e condivisa dalle Amministrazioni, non soltanto per allineare i propri strumenti alle nuove normative sovraordinate (L.R. 65/2014 e PIT/PPR), ma soprattutto per rilanciare il coordinamento delle politiche di governo del territorio con l'obiettivo di ripensarsi oltre la monocultura siderurgica, nell'ottica di una reale diversificazione economica.

Di seguito si riporta il paragrafo dell'Avvio del Procedimento del PSI relativo a "Le nuove priorità di sviluppo sostenibile della Val di Cornia":

La nuova fase di pianificazione territoriale d'area sarà l'occasione per condividere e ripensare le diverse vocazioni del territorio, proseguendo il percorso di revisione degli strumenti urbanistici già affrontato dal Comune di Piombino in occasione della Variante di ripianificazione delle aree industriali, che ha previsto il definitivo allontanamento degli impianti siderurgici dalla città, liberando aree per nuove attività strategiche, nell'ottica di una reale e percorribile diversificazione produttiva.

Immaginare il futuro di un territorio dalla parte di chi lo vive e lo abita è il criterio di fondo che deve guidare la pianificazione. Solo una forte spinta programmatica può contribuire al raggiungimento degli obiettivi ed all'affermazione di principi che si definiscono come prioritari:

- se non vogliamo, e non vogliamo, avere tra le priorità l'assistenzialismo e l'affermazione di un atteggiamento rinunciatario, con il rischio che questa diventi un'area con molte famiglie legate a redditi di sostentamento sociale, comunque declinati, è necessario un cambio di passo.
- il lavoro deve essere il primo obiettivo e il principio cardine della dignità delle persone: dobbiamo chiederci quali saranno le dinamiche e gli ambienti che meglio determineranno le condizioni per creare nuovi posti di lavoro. Vivendo da alcuni anni una crisi profonda che ha determinato la perdita di molti posti di lavoro e la creazione di migliaia di posti legati ad ammortizzatori sociali, possiamo affermare che non è accettabile e sostenibile una simile situazione.
- la consapevolezza che vivere in un ambiente sano sia la scelta più lungimirante per la vita delle persone: è necessario definire quali tutele riaffermare e quali introdurre. Se c'è un futuro nell'economia moderna che darà occasioni di lavoro, sviluppo e ricerca, sarà in quei settori e in quelle politiche che andranno in questa direzione.
- la conoscenza per governare il presente e programmare il futuro e la salvaguardia per conservare ciò che ci deriva dal passato, come ulteriori elementi di guida. Attrarre risorse private e pubbliche nelle politiche economiche ambientalmente innovative sarà il nuovo bacino per produrre ricchezza, uguaglianza di opportunità e futuro.

Da quella impostazione strategica, condivisa da tutto il territorio, deriva una necessaria rilettura delle potenzialità e dello sviluppo futuro delle diverse attività economiche, attraverso l'individuazione e l'analisi di alcuni settori strategici:

- ✓ **nuova industria e sistema produttivo:** oltre la Variante di ripianificazione delle aree industriali, le interconnessioni della nuova industria con le aree produttive/artigianali del territorio;

- ✓ **sistema infrastrutturale:** gli assi viari, portuali e ferroviari; le infrastrutture leggere (percorsi pedonali, percorsi ciclabili, sentieristica);
- ✓ **economia del mare:** sistema portuale produttivo e turistico; sviluppo delle attività retroportuali e logistiche a servizio del porto; nautica e diportismo; la valorizzazione della costa attraverso un potenziamento dei servizi e della qualità dell'offerta balneare; itticultura e maricoltura;
- ✓ **turismo:** rilettura di questo vettore di sviluppo nel mutato quadro delle condizioni economiche; destagionalizzazione, potenziamento dei servizi, della qualità e della quantità dell'offerta; capacità di attrazione di nuove tipologie del settore turistico – ricettivo; le potenzialità del turismo all'aria aperta (turismo attivo), un settore di grande importanza per tutto il territorio, sostenuto e promosso dalle Amministrazioni.
- ✓ **sviluppo sostenibile:** economia circolare (recupero e gestione dei flussi di materia, rigenerazione, nuova industria, attività estrattive); le nuove sfide dell'agricoltura e del territorio aperto; il rischio idraulico; il turismo attivo legato alle vie del benessere; il potenziamento del sistema dei parchi, legato alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico, storico e culturale del territorio;
- ✓ **dimensione sociale:** politiche abitative; politiche di integrazione e di sicurezza; servizi e dotazioni urbane.
- ✓ **dimensione periurbana:** il tema della rigenerazione del paesaggio non più urbano e non ancora agrario, che sta tra la città e la campagna, paesaggio di limite e al contempo "spazio di mediazione" polivalente (sociale, funzionale, visivo - percettivo, ecologico - ambientale), vuole essere elemento di attenzione nella nuova stagione di revisione della strumentazione urbanistica intercomunale.

3.2 Le previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione

Attraverso il confronto con le Amministrazioni Comunali, sulla base delle strategie indicate dall'Ufficio di Piano a partire dal Documento di indirizzo del Coordinamento Politico del Piano e dal Documento di Avvio del Procedimento del PSI, e tenuto conto delle istanze pervenute a seguito del pubblico avviso, sono state selezionate le proposte di previsioni da sottoporre al parere della conferenza di copianificazione in quanto comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Non per tutte le proposte emerge nitidamente l'esigenza di un preventivo parere della conferenza di copianificazione: nel dubbio abbiamo ritenuto opportuno di chiedere che esse siano comunque valutate da parte della conferenza.

Le proposte selezionate fanno riferimento a tre nuclei tematici fondamentali:

- il potenziamento e la qualificazione di **infrastrutture ed attrezzature di interesse pubblico** a servizio della popolazione residente;
- il consolidamento del **tessuto produttivo locale**;
- la promozione della fruizione turistico-naturalistica e turistico-culturale del territorio, attraverso l'adeguamento delle **strutture ricettive** ed il potenziamento e la qualificazione dei luoghi e dei poli di attrazione turistica.

A quest'ultimo tema fa riferimento, ai fini del dimensionamento, una specifica previsione, fortemente sostenuta dall'Amministrazione Comunale di Piombino ed indicata anche da alcuni contributi pervenuti con il pubblico avviso, che riguarda l'avvio di un processo di riordino e riqualificazione, finalizzato a destinazioni turistico ricettive, di due consistenti nuclei insediativi (Fabbriciane e Torre Nuova) di quella parte del territorio rurale classificata nei vigenti strumenti urbanistici comunali come "aree agricole frazionate". Alle origini ed alle ragioni di tale scelta che rientra nell'impegno del PSI a mettere in atto una politica di complessiva riqualificazione del territorio (urbanizzato e rurale) dei due Comuni, è dedicata una particolare attenzione nella specifica scheda (P1.4).

Le proposte relative all'adeguamento di servizi ed infrastrutture di interesse pubblico riguardano il centro abitato di Venturina nel Comune di Campiglia M. e sono finalizzate a riproporre, in parte con diversa localizzazione o da definire nelle successive fasi di progettazione urbanistica, previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti: nuovo cimitero comunale e raccordo viario a sud del centro abitato.

Le proposte relative agli insediamenti produttivi, localizzate a Campiglia M., a Venturina ed a Piombino in loc. Gagno, confermano previsioni già contenute nei Regolamenti Urbanistici dei Comuni che interessano aree esterne, anche se adiacenti, alla struttura urbana esistente.

Le proposte relative alle strutture turistico ricettive, fanno riferimento solo in parte alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali. Esse corrispondono ad uno dei fondamentali obiettivi del Piano, enunciato nella fase di avvio del procedimento in continuità con le indicazioni del Piano Strutturale d'Area del 2007 che nella Relazione generale, nel capitolo dedicato alle caratteristiche socioeconomiche ed alle tendenze evolutive, non a caso evidenziava già dal titolo del relativo paragrafo "*l'importanza crescente del ruolo svolto dalla filiera turistica*" nell'economia locale (Paragrafo 8.4.2 relazione PS d'Area).

Le previsioni sottoposte al parere della conferenza di copianificazione sono coerenti con una precisa strategia del Piano che mira a qualificare gli insediamenti esistenti ed a rileggere in chiave attualizzata previsioni previgenti, attraverso diversificate azioni orientate verso:

- la localizzazione di strutture alberghiere prevalentemente in prossimità dei centri storici e degli insediamenti turistici specializzati (Campiglia Marittima e Parco termale di Venturina).
- il potenziamento e l'adeguamento dei servizi di villaggi e campeggi esistenti,
- la sperimentazione di nuove tipologie di strutture ricettive, leggere e fortemente ancorate alle caratteristiche dei luoghi, nelle aree prossime alla costa e di maggior valore paesaggistico

ambientale.

- un limitato e controllato riutilizzo di insediamenti rurali delle aree di pianura dei due comuni da perseguire attraverso la selezione, anche comparativa a livello comunale od intercomunale, di proposte relative a strutture non funzionali alle attività agricole,
- la citata riqualificazione, per destinazioni turistico ricettive, degli insediamenti delle “aree agricole frazionate”.

Il Piano Strutturale Intercomunale dedicherà una specifica attenzione, nelle indagini del quadro conoscitivo e nelle indicazioni strategiche, al tema delle strutture turistico ricettive e delle loro relazioni con le molteplici articolazioni che nel territorio dei due Comuni hanno assunto le attività e le strutture turistiche: turismo balneare, turismo nautico, turismo culturale, turismo naturalistico sportivo, turismo termale e del benessere, turismo enogastronomico, turismo congressuale. Il Piano strutturale nella sua forma definitiva, e i successivi Piani Operativi, potranno adeguare le proprie strategie e azioni a tali indagini, attualmente in corso.

In fase preliminare ci limitiamo a segnalare i trend del settore turistico nell’ambito dei due Comuni nell’ arco temporale 2007-2017. Nel Comune di Piombino si registra una crescita di presenze dell’11% , con altissima incidenza di turisti italiani, con una dotazione di circa 12.000 posti letto, oltre la metà dei quali in campeggi e villaggi turistici, e con una crescita nel decennio pari a 135% dei posti letto in strutture agrituristiche e del 320% di posti letto in RTA. Nel Comune di Campiglia Marittima, nel decennio, si registra una situazione pressochè costante di posti letto e di presenze turistiche.

Tra le previsioni urbanistiche sottoposte all’attenzione della conferenza di copianificazione è compresa anche il trasferimento e l’ampliamento della struttura commerciale posta in via Gori a Piombino, ricollocata in via Flemalle (AT 15 del RU vigente): si tratta di una grande struttura di vendita posta all’interno del territorio urbanizzato e già oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi della LR 52/2012 nell’ambito della relativa Variante urbanistica il cui procedimento è attualmente in corso. Il PSI recepisce l’esito della conferenza di copianificazione già svolta, il cui verbale è riportato in allegato insieme alla scheda norma del comparto AT15 come modificato dalla Variante al RU.

3.3 L'illustrazione delle previsioni

Le proposte selezionate per la richiesta di convocazione della conferenza di copianificazione sono illustrate con specifiche schede nella seconda parte, suddivise per ciascun comune e per tipologia di previsione.

Ciascuna scheda è articolata nel modo seguente:

- numerazione della scheda e della previsione: per le previsioni di interesse comunale la schedatura è distinta per ciascun comune e le previsioni sono identificate da una numerazione progressiva associata ad una sigla identificativa del comune (C.n per Campiglia, P.n per Piombino).
- individuazione dell'oggetto e della tipologia della previsione. Le tipologie di previsione riguardano: le infrastrutture e attrezzature pubbliche, gli insediamenti turistico ricettivi, gli insediamenti produttivi, gli insediamenti turistico ricettivi. Nella localizzazione indicata nella tavola allegata (Allegato 1), ciascuna previsione è individuata e graficamente distinta anche in relazione alla tipologia;
- sintetica descrizione dei luoghi interessati dalla previsione e della proposta di trasformazione;
- indicazione della coerenza con gli strumenti urbanistici comunali attraverso la precisazione se la previsione è già contenuta o meno al loro interno;
- indicazione della coerenza della previsione con gli obiettivi e le azioni del Piano strutturale intercomunale ed in particolare con i contenuti del documento di avvio del procedimento;
- sintetica valutazione della proposta, degli effetti attesi e prima indicazione, ove possibile, di eventuali misure compensative degli effetti indotti sul territorio;
- individuazione, su estratti cartografici e/o ortofoto della zona interessata dalla previsione e, ove già disponibili, delle prime proposte di trasformazione delle aree.

Nonostante la vocazione sistemica di molte di queste proposte di trasformazione si è preferito inquadrarle nella dimensione locale, perchè la loro attuazione può essere affrontata e risolta nell'ambito del Comune in cui esse sono localizzate.

Uno degli interventi non è schedato con riferimento a un solo Comune, trattandosi di una previsione di carattere intercomunale, legata al riuso e ampliamento di volumi esistenti in territorio rurale al fine della loro conversione a destinazione turistico-ricettiva. Pur trattandosi di una singola scheda-intervento indicata come INT.1, il dimensionamento è distinto tra le singole UTOE ritenute adeguate alla previsione. Non viene indicata una localizzazione definita dell'area di intervento, trattandosi di un plafond dimensionale attribuito alle UTOE, da sviluppare e localizzare con il Piano Operativo in base ai criteri definiti dal PSI. La cartografia Allegato 1 presenta una prima ipotesi della perimetrazione delle UTOE dei due Comuni.

Si sottolinea infine che sono in corso gli studi di approfondimento relativi al rischio idraulico, sismico e geologico. In questa fase si individuano le localizzazioni generiche degli interventi sottoposti a copianificazione riportandole sulla pericolosità idraulica fluviale e costiera del Piano Gestione Rischio Alluvioni PGRA.

4. La coerenza con il PIT-PPR

Le previsioni sottoposte alla valutazione della conferenza di copianificazione risultano nel loro insieme coerenti con le indicazioni strategiche del Piano di Indirizzo territoriale (Disciplina del Piano, Titolo 3 - La strategia dello sviluppo territoriale) ed in particolare con le disposizioni relative alla mobilità intraregionale di cui all'art.27 ed alla presenza industriale in Toscana di cui all'art. 28.

Per quanto riguarda la valutazione della non sussistenza di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, all'interno di ogni singola scheda, per ciascuna previsione sono state motivate le ragioni delle scelte avanzate ed è stato indicato se sussistono eventuali possibilità di diverse soluzioni o localizzazioni rispetto a quella proposta.

Fermo restando che ciascuna previsione dovrà in ogni caso essere oggetto di dettagliate valutazioni di coerenza e compatibilità con le disposizioni della parte statutaria del PIT-PPR nelle successive fasi di elaborazione del Piano strutturale intercomunale e degli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, è stata comunque effettuata una prima valutazione rispetto al sistema di vincoli e tutele indicati dal Piano paesaggistico regionale. A tal fine si allega una tavola (Allegato 2) ove le localizzazioni delle previsioni sottoposte alla conferenza di copianificazione sono riportate sulla carta dei beni paesaggistici per vincolo e per decreto del PIT PPR.

Per le previsioni che interferiscono o possono interferire con la fascia costiera, le relative schede riportano un paragrafo di approfondimento sui criteri insediativi alla luce delle disposizioni del PIT-PPR.

5. Schede delle previsioni di interesse intercomunale

INTERCOMUNALE

INT1 - Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura

tipologia: insediamenti turistico-ricettivi

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

Obiettivo del P.S. è quello di offrire un “prodotto” turistico integrato in grado di soddisfare contemporaneamente esigenze molto diversificate per il turismo balneare, culturale, rurale, termale etc. attraverso la diversificazione del segmento turistico, supportando esigenze sempre più differenziate. In via generale la proposta è quindi quella di potenziare le strutture ricettive esistenti nella fascia costiera e il completamento/realizzazione di ulteriori dotazioni di servizio alla balneazione, il consolidamento del comparto termale, il rafforzamento della dotazione turistica a servizio del centro storico collinare e al contempo promuovere forme di turismo rurale, alternative all'agriturismo, quest'ultimo già ampiamente consolidato nei territori della Val di Cornia. La proposta riguarda la previsione di un plafond di dimensionamento per attrezzature turistico-ricettive e relativi servizi, che il Piano Operativo, anche tramite procedure comparative e competitive, localizzerà nelle UTOE di pianura dei due Comuni, in presidi rurali e produttivi esistenti in territorio aperto, secondo criteri da definire in sede di bando pubblico, quali ad esempio la vicinanza con altre realtà turistico ricettive, l'accessibilità, l'inserimento paesaggistico e ambientale. L'obiettivo è la realizzazione di strutture ricettive con tipologia da valutare in sede di Piano Operativo nell'ambito della condivisione del tema del turismo a livello d'area, escludendo fin da ora modelli ricettivi di tipo estensivo (campeggio o villaggio turistico) operando attraverso la riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Si prevede a tal fine un dimensionamento di 80 posti letto per l'UTOE di pianura del Comune di Campiglia Marittima, 50 posti letto per ciascuna delle 2 UTOE di pianura del Comune di Piombino, oltre agli adeguati servizi complementari.

Coerenza con strumenti urbanistici comunali

Gli strumenti urbanistici vigenti contemplano già il riuso del patrimonio edilizio esistente, ad eccezione degli annessi di recente edificazione in linea con la legge regionale. Con la presente proposta si estende e si amplia la possibilità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di un certo pregio anche con interventi di ampliamento e adeguamento funzionale.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La previsione è coerente con l'obiettivo del PSI di incentivare la fruizione turistica del territorio, potenziando e diversificando le strutture di accoglienza.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

Il Piano Operativo può individuare casistiche in cui l'adeguata risposta alla domanda di ricezione turistica in territorio rurale non avviene tramite agriturismo ma tramite la conversione di volumetrie esistenti e il loro ampliamento, per creare nuove strutture ricettive. Gli effetti attesi sono una crescita e diversificazione della fruizione turistica ed un accrescimento dei servizi offerti dal territorio di pianura dei Comuni in sintonia con le azioni diffuse di promozione delle sue peculiarità paesaggistiche ambientali, dei suoi valori storico culturali e dei suoi prodotti tipici. Dovrà essere garantita la qualità paesaggistica e ambientale degli interventi, anche attraverso eventuali studi di vocazione delle aree e/o attraverso procedure comparative e competitive.

6. Schede delle previsioni di interesse comunale

CAMPIGLIA MARITTIMA

C1.1 - Parco termale di Venturina

tipologia: Parco territoriale e insediamenti turistico-ricettivi

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

Il territorio posto a margine dell'abitato nord di Venturina Terme, ricompreso tra la Via Aurelia ad ovest ed i sovrastanti primi rilievi collinari del campigliese ad est, sin dall'antichità ha testimoniato l'utilizzazione di acque calde termominerali provenienti dal sottosuolo. La vocazione termale viene quindi da lontano e si è fatta presenza quotidiana nella vita e nelle abitudini delle genti della zona (i bagni al laghetto del *Bottaccio*, i lavaggi salutari in *Fossa Calda*, le cure ai bagnetti di *Caldana*).

Le manifestazioni geotermiche di bassa entalpia che a Venturina Terme si manifestano con punti di emergenza sorgiva di acque minerali a temperatura ricompresa tra i 20°C e i 40°C, costituiscono il fenomeno più occidentale del più rilevante sistema geotermico di Larderello.

Già nei primi anni '90 in fase di elaborazione della Variante Generale al P.R.G., il Comune di Campiglia M.ma dette un segnale importante di sviluppo credendo che la risorsa termale, opportunamente valorizzata, potesse costituire un fattore integrativo di sviluppo e diversificazione economica per la Val di Cornia. Risale infatti alla fine del 1993 l'adozione del "Programma Guida per il Parco Termale" che per la prima volta poneva il tema della dimensione territoriale ed economica entro cui sviluppare il termalismo locale.

Il PRG '95 comunale, facendo proprie quelle linee strategiche di sviluppo (sia nel metodo che nel contenuto), ha reso possibile l'approvazione nel 2001 di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica di valenza decennale, volto a fornire il riassetto urbanistico-ambientale di una vasta porzione territoriale di quasi sessanta ettari, sviluppando al suo interno le realtà termali già presenti e salvandole con nuove opportunità di sviluppo a carattere ricettivo, sportivo e ricreativo.

Il comprensorio territoriale perimetrato dal P.R.G. ed oggetto della pianificazione attuativa pubblica risulta caratterizzato da attività produttive a carattere estrattivo e di cava, storicamente presenti ed in essere al momento dell'approvazione del piano attuativo, e ad oggi dismesse ed abbandonate.

All'interno del comparto sono infatti tutt'ora presenti segni forti della presenza e del lavoro dell'uomo nel corso del tempo: il "grande vuoto" della cava C.I.S. presente al margine settentrionale del Parco, dismessa negli anni Novanta, le cave da tempo abbandonate sopra al laghetto del Calidario parzialmente mitigate dal lento riaffermarsi della macchia mediterranea, la vecchia cava Lazzeretti riassorbita da una collina di inerti terrosi di una discarica comunale degli anni '80, gli ampi piazzali utilizzati un tempo per attività produttive di recupero inerti.

In questo contesto ai margini settentrionali e meridionali di questo territorio sono da anni presenti le due strutture storiche del termalismo locale "Le Terme Valle del Sole" e il "Calidario", oltre a ulteriori strutture turistiche autorizzate nel corso degli anni.

Già dai primi anni Novanta era dunque delineata la strategia territoriale di favorire entro un assetto urbanistico unitario lo sviluppo del termalismo e delle attività ad esso connesse e di supporto, favorendo al contempo l'accelerazione dei processi di dismissione delle attività produttive non compatibili con le destinazioni d'uso dell'area.

Le dotazioni volumetriche del Piano Attuativo erano dimensionate per rispondere alle esigenze delle aziende presenti e per attirare nuovi investimenti nel settore della ricettività per potenziare e qualificare le strutture termali. L'assetto territoriale sancito dal Piano articola il comprensorio del Parco Termale in 11 comparti di attuazione di iniziativa privata, ciascuno con proprie dotazioni volumetriche e destinazioni funzionali, quest'ultime così riassumibili:

- aree per attività termali esistenti o di progetto;
- aree per attività termali e di supporto: sono quelle aree sulle quali esistono e/o possono essere realizzati, oltre agli impianti termali, le strutture ricettive, ricreativo-sportive, commerciali ed servizio;
- aree per attività di supporto: sono le aree sulle quali esistono e/o possono essere realizzate strutture ricettive, ricreativo-sportive, commerciali e di servizio;
- nuclei residenziali consolidati prevalente ad uso residenziale
- lotti agricoli edificati a prevalente uso residenziale
- aree agricolo-produttive residuali
- aree a bosco e pineta ed aree a prato alberato
- aree per l'accessibilità (viabilità, parcheggi, spazi e percorsi pedonali)

Nell'ambito della suddetta zonizzazione, le destinazioni d'uso ammesse sono:

- attività termali: costituiscono funzione propria del Parco e comprende gli stabilimenti per la

cura, riabilitazione e benessere della persona con annesse attività diagnostiche;

- attività di supporto: costituiscono funzioni derivate del Parco e sono volte ad offrire i servizi necessari alla permanenza ed allo svago della persona in ambito termale, articolate in ricettive, ricreativo/sportive (piscine ed impianti sportivi coperti/scoperti con relativi servizi, parchi gioco, arene e spazi per spettacoli con relativi servizi, strutture per il relax nel ciclo termale), commerciali/servizi di ristoro (piccole botteghe di artigianato locale, prodotti di cosmesi, erboristerie, cartolibrerie, alimentari, ristoranti, pubs, pizzerie e simili).

Anche in ragione degli ingenti investimenti anticipati dall'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere di urbanizzazione di varia natura, il Regolamento Urbanistico approvato nel 2011 ha riconfermato le previsioni non attuate del Piano Attuativo in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenze volumetriche e alle destinazioni d'uso, rinnovandone l'efficacia previsionale per ulteriori cinque anni e assoggettando l'attuazione a permesso di costruire convenzionato. Per i comparti con destinazione turistico-ricettiva denominati "C.A.3" e "C.A.4", già attuati ed esauriti (alla data di approvazione del R.U.), il Regolamento Urbanistico assegna ciascuno n. 50 posti letto aggiuntivi con destinazione alberghiera, con obbligo di dotare le nuove strutture alberghiere di servizi complementari di alta qualità.

In ragione della consistente potenzialità residua ancora inattuata, imputabile sia alla frammentazione del quadro proprietario all'interno di ciascun comparto che alla crisi economica dell'ultimo decennio che ha colpito, a livello nazionale, anche il settore del termalismo, con il nuovo Piano Strutturale si ripropongono quindi gli obiettivi strategici prefigurati dal P.R.G. '95 fino al P.S. 2007, potenziando la dotazione di posti letto e ponendo il ruolo di Venturina Terme al centro delle politiche d'area per lo sviluppo del termalismo.

Pertanto oltre al necessario completamento ed alla riqualificazione urbanistica ancora da ultimare nell'ambito del perimetro del Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, il nuovo P.S. ripropone, nelle ex aree estrattive e aree limitrofe, un'ampia gamma di dotazioni di servizio allo sviluppo del termalismo (strutture turistico-ricettive, ricreativo-sportive, commerciali e servizi) e di infrastrutture, mantenendo significativi spazi verdi naturali e attrezzati. In sede di Piano Operativo il dimensionamento delle destinazioni commerciali e direzionali relativi a questa previsione può essere modificato con un trasferimento di SE tra l'una e l'altra destinazione fino a un massimo del 50% di quanto indicato nelle tabelle di dimensionamento approvate in sede di copianificazione, senza che questo costituisca motivo di variante al Piano Strutturale Intercomunale.

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

Come già evidenziato nella sezione che precede gli interventi di trasformazione proposti sono già contemplati dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (P.S. d'Area/UTOE 3 e Regolamento urbanistico) e dal previgente Piano Particolareggiato del Parco Termale di iniziativa pubblica.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

Gli interventi prefigurati concorrono a sostanziare uno degli obiettivi prioritari enunciati in sede di avvio del procedimento in ordine alla qualificazione/ampliamento e diversificazione dell'offerta ricettiva e delle relative dotazioni di servizio facendo leva anche sulla vocazione termale di Venturina nella compagine territoriale sancita dagli strumenti urbanistici fin dagli anni novanta.

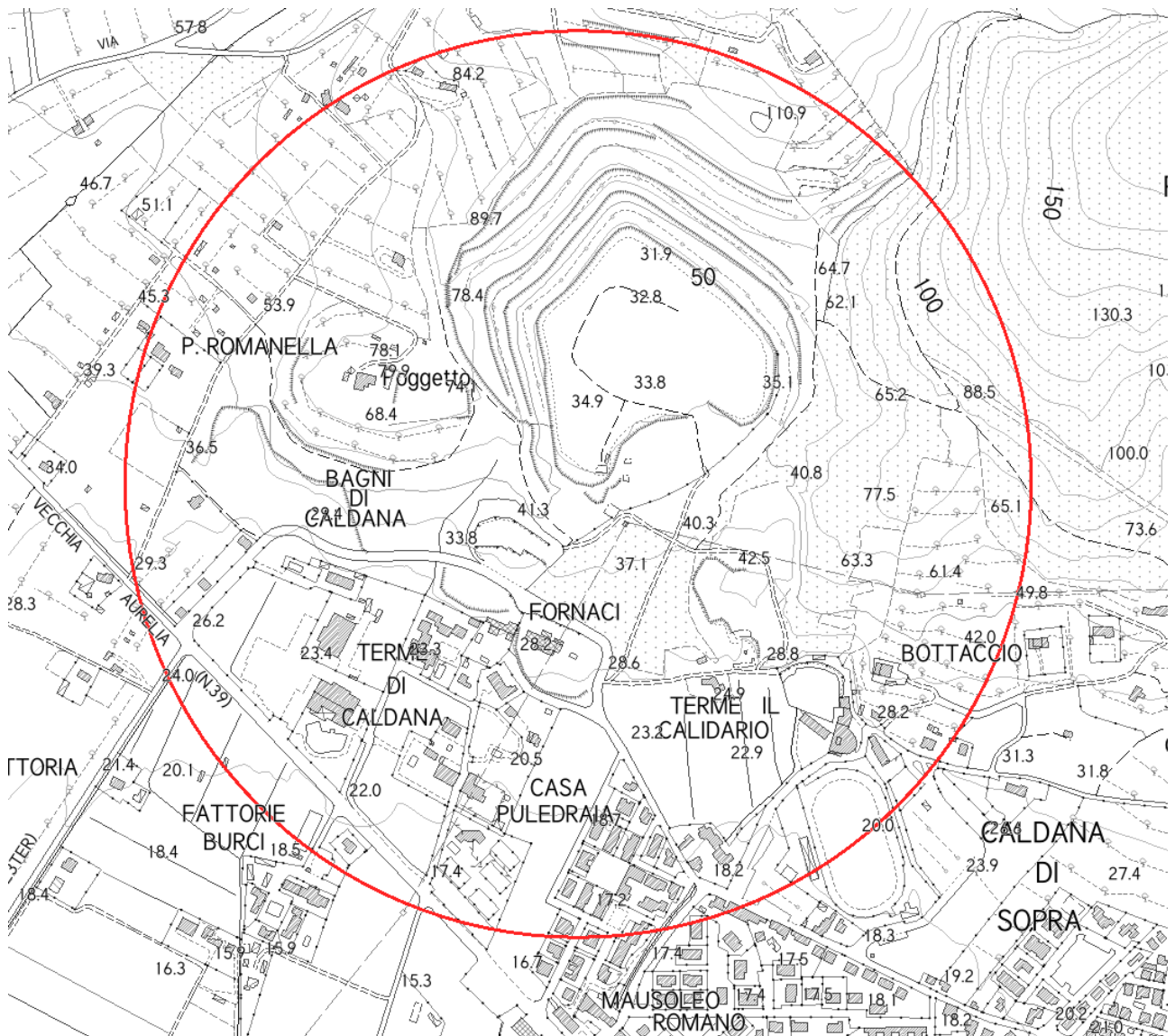
Valutazione della previsione ed effetti attesi

L'intervento è correlato alla sistemazione paesaggistica e al potenziamento della fruibilità dell'area di cava dismessa e del parco termale di interesse sovracomunale, e consente di incrementare la dotazione di strutture ricettive e di servizi in un contesto già dotato di viabilità, ridefinendo un tessuto urbano pedecollinare sfrangiato.

Ortofoto



Estratto cartografico



Estratto RU vigente



CAMPIGLIA MARITTIMA**C1.2 - Nuovo cimitero e relativi spazi di accesso****tipologia: attrezzature pubbliche****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

Attualmente il Comune di Campiglia M.ma è dotato di un cimitero posto in adiacenza alla Pieve di San Giovanni nel centro storico collinare. L'obiettivo è quello di realizzare una struttura cimiteriale dimensionata per un arco temporale di 50 anni, che assolva la funzione per i centri abitati di pianura (Venturina, Cafaggio, Lumiere), in considerazione dell'oggettiva impossibilità di ampliare ulteriormente l'attuale cimitero del capoluogo a causa di problemi di natura geomorfologica.

La previsione del nuovo cimitero, già contenuta nel Regolamento Urbanistico 2011 (scheda At8), e rimasta inattuata, è ubicata in un ambito agricolo posto sul versante nord di via Suveretana, all'altezza di via di Montioncello, in parte coltivato ad oliveto, in posizione intermedia tra il centro abitato di Venturina Terme e Cafaggio.

La proposta di non localizzare in questa fase la nuova struttura cimiteriale deriva dalla necessità di approfondire il quadro delle tematiche connesse alla specificità di questa previsione: impatto paesaggistico, fasce di rispetto dall'edificato esistente, infrastrutturazione connessa e, non da meno, l'incidenza della trasformazione sul rischio idraulico, il cui studio di approfondimento è ancora in corso di redazione.

Oltre agli edifici per la tumulazione e al campo d'inumazione devono essere previste nel dimensionamento le strutture di servizio all'attività cimiteriale (camera mortuaria, depositi, magazzini, servizi igienici, uffici per il personale etc.).

La definizione della localizzazione della proposta qui descritta, in sede di Piano Operativo, non costituisce variante al Piano Strutturale.

Coerenza con strumenti urbanistici comunali

La previsione del nuovo cimitero è già contenuta nel Regolamento Urbanistico (ex scheda At8).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La previsione è coerente con l'obiettivo del PSI di consolidare il carattere urbano e l'effetto città di Venturina Terme e al contempo alleggerire la pressione sul cimitero del capoluogo le cui

dotazioni in termini di spazio sono in via di esaurimento.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

La nuova dotazione dovrà preferibilmente collocarsi in prossimità del sistema insediativo di Venturina Terme sia per rafforzare il carattere urbano di questa frazione sia per la sua centralità all'interno della pianura della Val di Cornia.

Al fine di garantire la sostenibilità economica dell'investimento, la localizzazione dovrà derivare da un'attenta valutazione del livello di infrastrutture esistenti e della necessità di loro potenziamento, la classe di pericolosità da alluvione fluviale e le correlate opere di gestione del rischio, le opere connesse a garantire l'inserimento paesaggistico.

CAMPIGLIA MARITTIMA**C2 - Nuove strutture turistico-ricettive a nord dell'abitato di Campiglia M.ma****tipologia: insediamenti turistico-ricettivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

A seguito della decadenza della previsione del previgente PRG'95 al margine nord del capoluogo di una nuova residenza turistico-alberghiera (RTA), che l'Amministrazione Comunale non intende riconfermare, il nuovo Piano Strutturale propone una dotazione di 80 posti letto per nuove strutture turistico-ricettive a supporto della ricettività del capoluogo, preferibilmente in prossimità di presidi edificati e viabilità esistenti, non distanti dal centro storico. Tali strutture saranno dotate dei servizi integrativi necessari per la sostenibilità economico-finanziaria sul mercato dell'offerta ricettiva di alta gamma, quali sala convegni, centro benessere, impianti ricreativi-sportivi).

Coerenza con strumenti urbanistici comunali

Il quadro previsionale strategico del R.U. indica, tra le varie priorità di sviluppo, il miglioramento dell'offerta e dell'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio, assegnando prioritariamente regole di innalzamento qualitativo ed eventualmente quantitativo alle attività esistenti, rispettando, per lo sviluppo, le condizioni del Piano strutturale che favoriscono unicamente insediamenti alberghieri.

Il Regolamento Urbanistico, coerentemente al dimensionamento assegnato dal Piano Strutturale per l'UTOE 2, ha operato con una pianificazione di tipo differita, rinviando l'assegnazione di 60 posti letto a seguito di procedura di avviso/bando pubblico.

A seguito di Deliberazione di Giunta Comunale n. 115/2013 il bando pubblico relativo alla "Dimostrazione di interesse per la realizzazione di una struttura alberghiera a Campiglia Marittima si è concluso con l'assegnazione di 34 posti letto per un nuovo albergo in Loc. Monte Solaio, attualmente in fase di ultimazione.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La previsione è coerente con l'obiettivo del nuovo PS di incentivare la fruizione turistica del territorio, potenziando e diversificando le strutture di accoglienza.

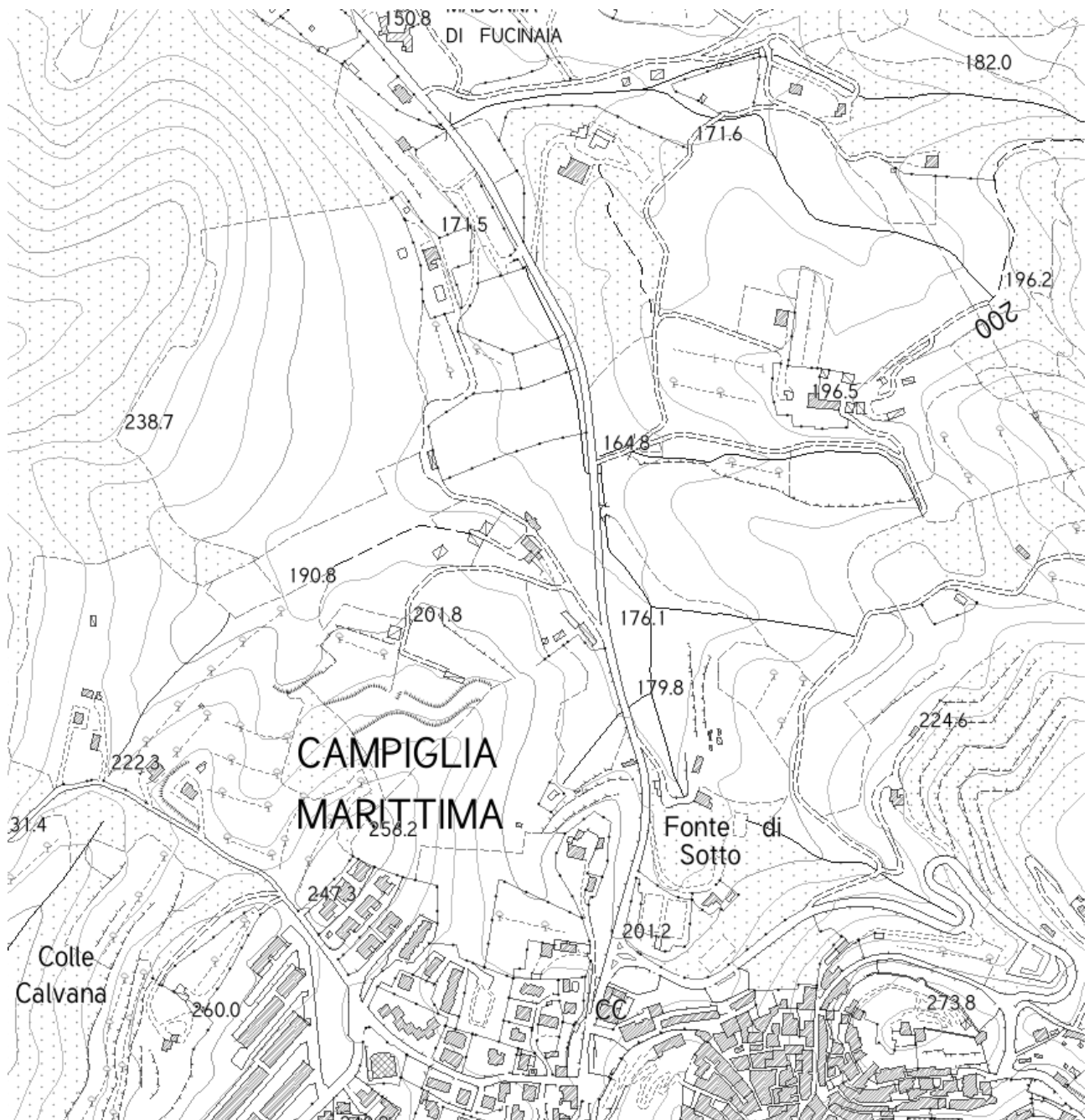
Valutazione della previsione ed effetti attesi

Gli effetti attesi sono una crescita della fruizione turistica ed un accrescimento dei servizi offerti dal capoluogo in sintonia con le azioni diffuse di promozione delle sue peculiarità paesaggistiche ambientali, dei suoi valori storico culturali e dei suoi prodotti tipici. L'area è collegata al capoluogo tramite viabilità provinciale, quindi facilmente accessibile, e nelle vicinanze anche del Parco Archeominerario di San Silvestro. Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico.

Ortofoto



Estratto cartografico



CAMPIGLIA MARITTIMA**C3.1 - Area impianti produttivi e artigianali****tipologia: insediamenti produttivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

Trattasi di un'area di modeste dimensioni posta nelle vicinanze del campo sportivo La Pieve a Campiglia, raggiungibile dalla via per Venturina, già connotata da funzioni di servizio come l'isola ecologica, oggi dismessa. L'area include l'ambito autorizzato per il deposito temporaneo di materiale inerte. Nelle vicinanze è presente l'impianto comunale per la depurazione delle acque reflue dell'abitato del centro capoluogo. La superficie territoriale prevista è di circa 4.200 mq, in parte di proprietà comunale.

L'intervento persegue la finalità di realizzare un modesto complesso di artigianato di servizio al capoluogo collinare, e al contempo razionalizzare un piccolo ambito già infrastrutturato per funzioni di servizio ed impiantistiche, legato al soddisfacimento delle esigenze del centro capoluogo.

Coerenza con strumenti urbanistici comunali

La previsione è contenuta negli strumenti urbanistici comunali (ex scheda At3 di R.U.).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La previsione è coerente con l'obiettivo di dotare il centro storico collinare di funzioni artigianali di supporto.

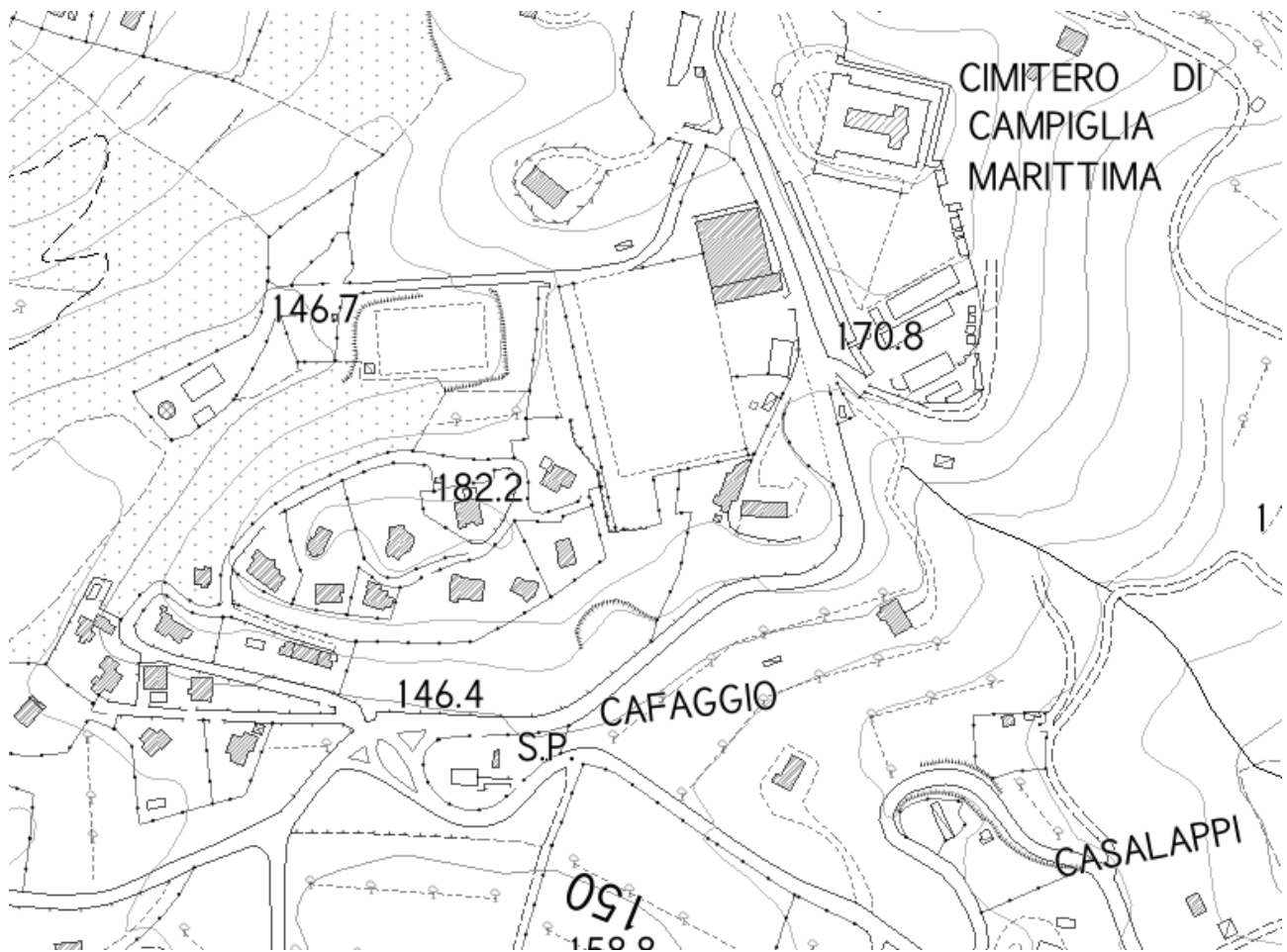
Valutazione della previsione ed effetti attesi

L'area è già fornita di urbanizzazioni, strade di accesso, e già parzialmente impermeabilizzata (deposito inerte, ex-isola ecologica). Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico. Data la fragilità del contesto insediativo e geomorfologico in cui si colloca la nuova previsione, l'intervento dovrà essere messo in relazione con il contesto paesaggistico e dovranno essere adottate misure necessarie a contenere la pericolosità geomorfologica.

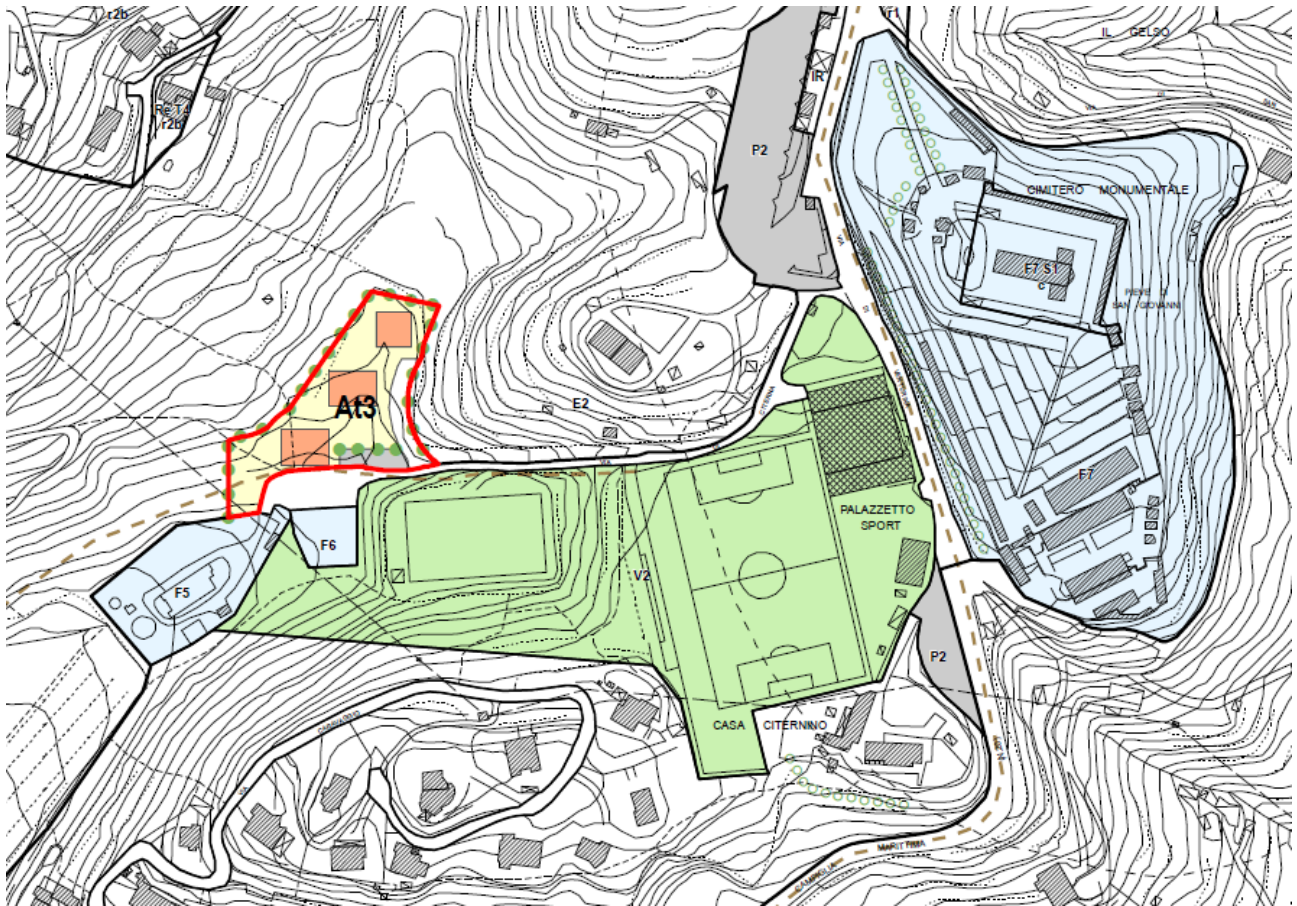
Ortofoto



Estratto cartografico



Estratto Regolamento Urbanistico



CAMPIGLIA MARITTIMA**C3.2 - Potenziamento area produttiva Campo alla Croce****tipologia: insediamenti produttivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

La storia e la conformazione dell'area venturinese hanno costituito una realtà importante per l'economia della Val di Cornia. La posizione strategica in termini infrastrutturali e le politiche lungimiranti degli insediamenti dei piani pubblici a cui si uniscono quelli d'iniziativa privata, costituiscono una realtà da consolidare, rafforzando al contempo le funzioni produttive legate al mondo manifatturiero con possibilità di specializzazione delle aree produttive.

Oltre alla piccola e media impresa, la posizione baricentrica di Venturina Terme in relazione ad una rilevante estensione di produzioni agricole può supportare anche lo sviluppo di un polo produttivo per la trasformazione dei prodotti della terra e di una filiera legata alla zootecnia.

In questo quadro, l'ambito produttivo in Loc. Campo alla Croce in ragione della vicinanza al tracciato ferroviario, al corridoio tirrenico e alla SS 398 di collegamento con il porto di Piombino risulta particolarmente idoneo per la previsione di nuove attività legate alla logistica e per l'ulteriore sviluppo di aree produttive industriali e artigianali.

La previsione del nuovo PS riconferma le previgenti previsioni del R.U. contenute nell' At 15 e nell'At 16, opportunamente rivalutate e ridimensionate in relazione delle problematiche idrologico-idrauliche dell'area.

La superficie territoriale è di circa 23 ettari, a lordo delle infrastrutture esistenti e delle aree necessarie alle opere di messa in sicurezza idraulica.

Parte dell'area può essere anche dedicata ad autoparco di mezzi pesanti che oggi, specie nel periodo estivo, stazionano nel centro abitato di Venturina Terme.

Il centro per la logistica può essere eventualmente servito da un nuovo ramo ferroviario in derivazione dalla linea tirrenica, così da favorire l'interscambio gomma-ferro delle merci.

Coerenza con strumenti urbanistici comunali

L'area è inserita nell'UTOE 8 del PS , per il quale le norme di PS prevedono il rafforzamento del nucleo produttivo di Campo alla Croce ed il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con

il corridoio plurimodale tirrenico e il porto. Il PS prevede altresì la creazione di un nodo di interscambio ferro/gomma, necessario per l'effettivo uso di tali aree per la logistica ed il porto.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

Il Documento di Avvio del Procedimento del PS intercomunale comprende tra gli obiettivi il potenziamento delle interconnessioni della nuova industria con le aree produttive/artigianali del territorio: l'area logistica contribuisce a questo obiettivo.

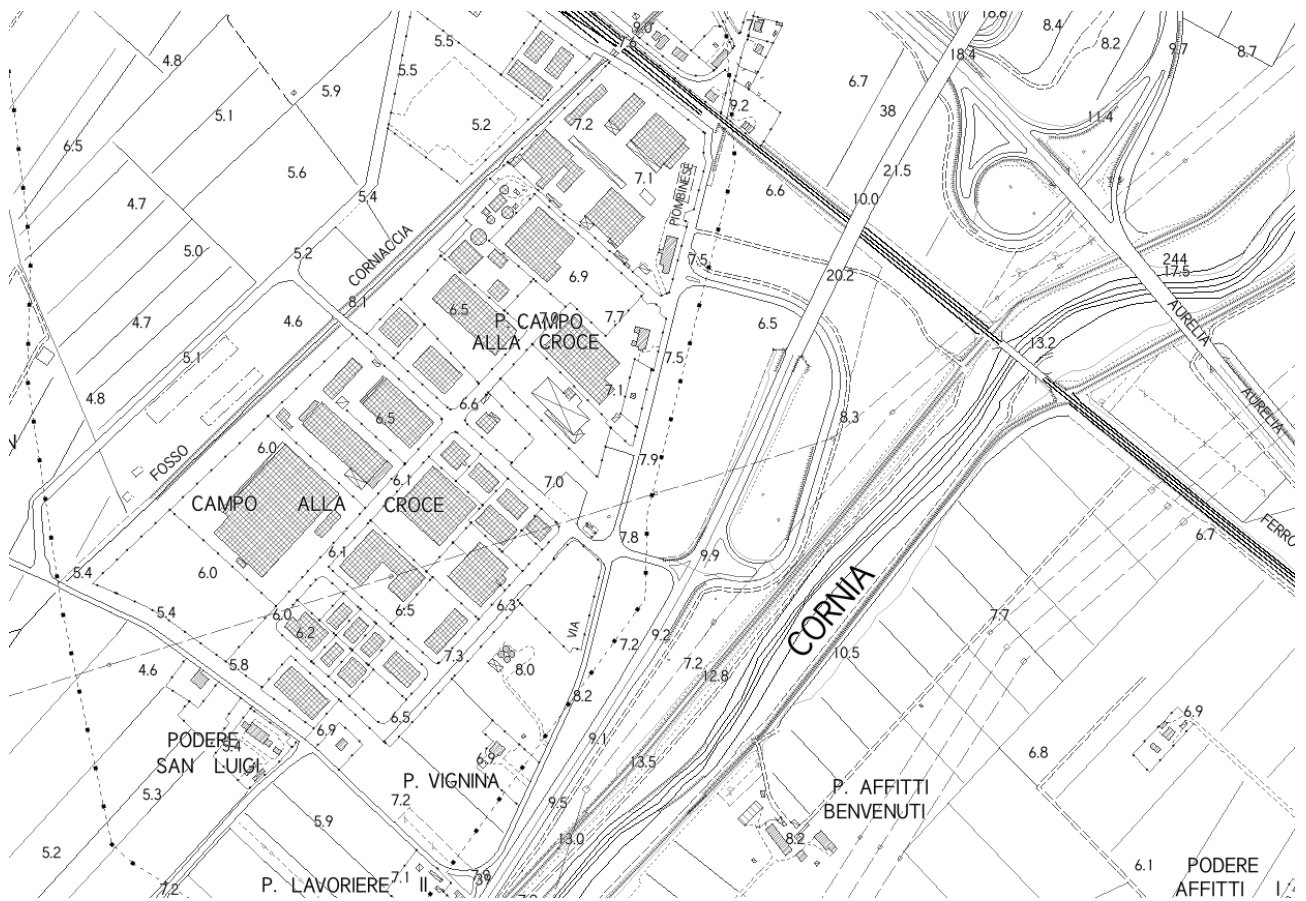
Valutazione della previsione ed effetti attesi

L'area costituisce espansione di una piattaforma produttiva esistente, fortemente vocata all'insediamento di nuove superfici produttive. La funzione specifica, orientata alla logistica genera benefici sia al centro abitato di Venturina Terme che al sistema produttivo intercomunale. Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico.

Ortofoto



Estratto cartografico



Estratto del Regolamento Urbanistico



CAMPIGLIA MARITTIMA**C.4 - Adeguamento della viabilità****tipologia: infrastrutture per la mobilità****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

Se Piombino può essere definita la porta a mare della Val di Cornia, il territorio di Campiglia Marittima ha assunto ormai definitivamente il ruolo di cerniera e baricentro del circondario, a partire dalla rete infrastrutturale che proprio nella piana di Venturina Terme trova la massima concentrazione. Già i piani coordinati redatti a partire dagli anni Settanta affidavano al comune di Campiglia un ruolo preminente nel quadro della ricerca di un nuovo equilibrio territoriale a motivo della sua posizione intermedia tra costa ed entroterra collinare, delle possibilità di sviluppo della piccola e media impresa, delle condizioni favorevoli per l'agricoltura e il turismo, dei servizi di livello superiore collocabili nel territorio e, non ultimo, il ruolo residenziale di rilievo sovracomunale.

Già il P.S. d'area del 2007 identificava due corridoi infrastrutturali, identificati nel progetto preliminare dell'Autostrada tirrenica come "opere complementari":

- il primo, in corrispondenza dello snodo infrastrutturale tra la SS398, la SP 39 Vecchia Aurelia e via dell'Agricoltura;
- il secondo, nasce congiuntamente con il progetto SAT di creazione del Corridoio autostradale tirrenico e l'esigenza di realizzare il by-pass di Venturina Terme, evitando la congestione del centro abitato, sia in fase di cantierizzazione dell'opera sia per il sistema di pedaggiamento "semi-aperto", previsto in una fase del progetto, che comporterebbe un sovraccarico della SP 39 Vecchia Aurelia, nel tratto San Vincenzo Sud-Riotorto, in entrambe le direzioni. La nuova bretella collega la SP 23 delle Caldanelle (che intercetta la SP 39 all'inizio del centro abitato di Venturina Terme) con la viabilità comunale nei pressi della stazione ferroviaria, parallela alla Variante Aurelia. L'opera nel suo complesso prevede l'adeguamento della sezione stradale della SP 23, sia in sezione che in portata, la realizzazione di un viadotto su piloni in corrispondenza della vasca di laminazione di Venturina Terme necessario per garantire la trasparenza idraulica dell'opera in relazione al rischio idraulico presente.

In fase esecutiva tuttavia il progetto SAT è stato fortemente ridimensionato e con esso anche le

opere compensative e complementari inizialmente previste in favore dei territori attraversati. L'oblio che ha caratterizzato l'opera autostradale negli ultimi anni non consente di avere un quadro degli interventi più aggiornato. A fronte di ciò, rimane sullo sfondo l'esigenza prioritaria di non gravare sulla viabilità ordinaria di Venturina Terme tutto il peso del traffico pesante, oggi interdetto con ordinanza sindacale, che nelle direzioni nord, sud, est ed ovest trova sia origine che destinazione. Per contro, la realtà ci pone di fronte l'impossibilità di autofinanziare un investimento di tale portata con le sole risorse comunali.

Tuttavia, visto il fronte temporale di largo raggio del Piano Strutturale e quindi l'eventualità di intercettare finanziamenti pubblici, la scelta è comunque quella di conservare la previsione di una riorganizzazione generale della viabilità tra la Stazione di Campiglia Marittima e l'insediamento di Venturina. In particolare, le porzioni di previsioni infrastrutturali esterne al territorio urbanizzato riguardano:

- il collegamento est-ovest, parallelo alla SS1 Via Aurelia, della SS398 Val di Cornia con la Strada Provinciale delle Caldanelle o con altro asse nord-sud, in modo da scaricare il traffico pesante (legato alle aree estrattive e alle aree produttive) e di scorrimento che altrimenti attraverserebbe il centro di Venturina lungo la SP39 che taglia il centro abitato.
- la realizzazione di una rotatoria di collegamento tra la SP39 Via Aurelia Sud e la SS398 Val di Cornia, a est del centro abitato di Venturina, in modo da evitare il doppio incrocio lungo la viabilità principale dell'insediamento.
- Il prolungamento di via dell'Aeroporto con cavalcavia sulla Variante Aurelia per la realizzazione di un viale con carattere urbano di accesso alternativo alla stazione ferroviaria.

Nell'ambito della riorganizzazione viabilistica, risulta necessario valutare una soluzione supplementare a via Cerrini e a via Sardegna, di servizio alle strutture pubbliche esistenti e potenzialmente insediabili.

Coerenza con strumenti urbanistici comunali

Le previsioni di adeguamento della viabilità sono contenute nei piani comunali vigenti.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La previsione è coerente con l'obiettivo di potenziare e riqualificare il sistema infrastrutturale dei due Comuni.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

La nuova viabilità consentirà di liberare i centri abitati dal traffico pesante e di scorrimento e consentirà una migliore accessibilità del parco urbano di Venturina.

Lo studio relativo alla riorganizzazione viaria dovrà attentamente valutare i possibili impatti paesaggistico ambientali degli interventi ed indicare soluzioni adeguate alla mitigazione e compensazione.

Ortofoto



PIOMBINO

P1.1 - Nuova struttura turistico ricettiva e strutture per l'accessibilità e la fruizione del Parco della Sterpaia

tipologia: insediamenti turistico-ricettivi/servizi

Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione

Il Parco Territoriale della Sterpaia si estende lungo il Golfo di Follonica dal pennello Dalmine fino al confine comunale con Follonica, per un'estensione complessiva di circa 297 ettari (prevalentemente di proprietà pubblica) e si compone dei seguenti ambiti:

- il bosco della Sterpaia;
- la fascia costiera, la cui continuità paesaggistica è interrotta dalla centrale elettrica di Torre del Sale, delimitata a monte dal fosso Cervia ed attraversata, trasversalmente, oltreché dal fiume Cornia, da vari fossi di bonifica.

In forza del previgente Piano Particolareggiato (approvato con deliberazione del CC n. 138/1999 ed oggetto nel 2006/2007 di una Variante complessiva di adeguamento), oggi decaduto, sono state effettuate le espropriazioni necessarie e realizzate nel tempo le attrezzature di servizio e le infrastrutture che garantiscono oggi un'ordinata fruizione della fascia costiera (su cui peraltro è stata acquisita la certificazione Bandiera Blu dal 2008 fino ad oggi).

In particolare le attrezzature realizzate, concentrate essenzialmente nel tratto costiero compreso tra Perelli e Torre Mozza, sono le seguenti:

- il sistema dei parcheggi pubblici a servizio degli arenili;
- le reti idriche e fognarie;
- le attrezzature di servizio alla balneazione (gli Ambiti di Servizio ed i chioschi distribuiti lungo la costa);
- le attrezzature di servizio alla nautica minore collocate nei punti d'ormeggio presenti lungo il fosso Acquaviva, in loc. Perelli, e Valnera, in loc. Carbonifera, che il vigente RU ricomprende nelle specifiche sottozona D14.4 (punti d'ormeggio).

L'assetto complessivo del Parco prefigurato dal previgente PP é stato quindi sostanzialmente

attuato per quanto riguarda il sistema della fascia costiera, a meno dell'ambito di Servizio di Torre Mozza e dei servizi alla balneazione nel tratto ad ovest della Foce del Cornia, mentre non sono state attuate le previsioni relative:

- alle attrezzature per la fruizione del parco e per l'accoglienza connesse alla promozione di manifestazioni per la cultura e il tempo libero all'aria aperta, da collocare nel bosco della Sterpaia e nella aree agricole contigue (tuttora di proprietà privata) che si estendono a ovest (per un'estensione di circa 25 ettari).
- alle dotazioni di posti letto, e relativi servizi, da ricavare con tipologie ricettive di tipo temporaneo, nel settore sud-est del bosco della Sterpaia;
- le attrezzature ed i servizi a supporto di attività didattico-veliche previste in loc. Mortelliccio.

Il vigente RU conferma, nella sostanza, le previsioni di dettaglio del previgente PP per gli insediamenti e dotazioni esistenti, demandando alla redazione di un nuovo piano attuativo di iniziativa pubblica l'attuazione degli interventi e delle previsioni non ancora realizzate (anche perché alcune di queste presuppongono l'attivazione delle necessarie procedure espropriative).

Considerato che in prossimità della decadenza quinquennale delle previsioni di RU (maggio 2019) il nuovo piano attuativo del parco non è stato elaborato, con la recente Variante di adeguamento/manutenzione al vigente RU in corso di adozione, il Comune ha rimodulato la disciplina urbanistica relativa al Parco della Sterpaia nei seguenti termini:

- rimodulazione della disciplina di gestione degli insediamenti e delle dotazioni di servizio esistenti al fine di semplificarne ed agevolarne la gestione, nonché la riorganizzazione/riqualificazione;

- stralcio di tutte le previsioni comportanti impegno di nuovo suolo, che non siano riconducibili ad adeguamenti delle dotazioni di servizio esistenti, e più precisamente:

- previsione relativa all'ampliamento del parco (e relative nuove dotazioni di servizio nelle aree agricole ad ovest del bosco della Sterpaia;
- previsione relativa alla struttura ricettiva stagionale già contemplata dal previgente PP nel bosco della Sterpaia;
- previsioni relative alle nuove dotazioni di servizio (Ambito di Servizio Torre Mozza, centro servizio attività veliche, ulteriori dotazioni di servizio alla balneazione nel settore costiero ad ovest della Foce del Cornia ecc.).

Con il nuovo Piano Strutturale si ripropongono tuttavia gli obiettivi, già prefigurati dal P.S. d'Area, volti alla ulteriore valorizzazione e riqualificazione del parco e del suo patrimonio boschivo, promuovendone la fruizione nell'arco dell'anno e non solo nel periodo estivo. Conseguentemente si ripropone:

- il completamento dell'Ambito di Servizio alla balneazione di Torre Mozza e la realizzazione di ulteriori dotazioni di servizio alla balneazione nel tratto costiero ad ovest della foce del Cornia che ne risulta sprovvisto;
- l'allestimento nel bosco della Sterpaia, nelle aree individuate dal previgente PP di una struttura ricettiva stagionale con tipologie ricettive eco-compatibili ed appropriate al contesto boschivo da realizzare con strutture facilmente removibili ed in materiali naturali (quali tree-tent, glamping, case sugli alberi, ecc.);
- la realizzazione del centro di documentazione/accoglienza del bosco della Sterpaia e gli altri interventi necessari alla fruizione pubblica del bosco, già disciplinati dal previgente PP).

Tutti gli interventi ed opere da realizzare nell'ambito del Parco dovrebbero comunque rispondere ai seguenti criteri progettuali e prestazionali in coerenza con le direttive e prescrizioni del PIT/PPR:

- garantire la conservazione del sistema dunale e retrodunale, limitando la realizzazione di qualsiasi struttura o manufatto sulla duna mobile e fissa, così come l'apertura di nuovi percorsi di accesso al mare ad esclusione della razionalizzazione dei percorsi esistenti da realizzare secondo le indicazioni del previgente PP, con tecniche e soluzioni ad elevata compatibilità paesaggistica ed ambientale;
- tutte le strutture consentite dovranno essere localizzate fuori dalla fascia di 300 metri dalla linea di costa e dovranno essere realizzate con materiali naturali ed eco-compatibili (legno, tela, ecc.) preferibilmente su palafitta o comunque rialzati rispetto al piano di calpestio, al fine di non comportare impermeabilizzazione ed artificializzazione del suolo e garantire il ripristino delle condizioni naturali;
- le strutture di interesse comune a servizio della ricezione turistica e della fruizione naturalistica dell'area dovranno essere poste fuori dall'area boscata;
- tutti gli interventi devono garantire l'uso sostenibile delle risorse naturali ed il mantenimento dei varchi visuali da e verso l'arenile e il mare;
- promuovere azioni ed opere di miglioramento della qualità dell'ecosistema boschivo.

Pur comprendendo previsioni insediative destinate a diversi scopi, ai fini del dimensionamento l'intervento è quantificato nel suo complesso in termini di superficie edificabile SE a destinazione turistico ricettiva, per un totale di 3.700 mq, così distinti:

- dotazione servizi alla balneazione 4500 mc pari a 1500 mq di SE (da localizzare nella fascia costiera in loc. Torre Mozza e ad ovest della foce del cornia)
- dotazione di servizi per la fruizione e accoglienza del Parco: 3000 mc pari a 1000 mq SE
- ricettività turistica nel bosco della Sterpaia: circa 3600 mc pari a circa 1200 mq SE corrispondenti a 100 posti letto

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

Come già evidenziato nelle sezioni che precede gli interventi di trasformazione proposti sono già contemplati dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (P.S. d'Area/UTOE 7 e Regolamento urbanistico) e dal previgente Piano Particolareggiato del Parco.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

Gli interventi prefigurati concorrono a sostanziare uno degli obiettivi prioritari enunciati in sede di avvio del procedimento (si veda paragrafo 3.1.3 del documento di avvio) in ordine alla qualificazione/ampliamento e diversificazione dell'offerta ricettiva e delle relative dotazioni di servizio facendo leva anche sul Sistema dei parchi della Val di Cornia.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

L'area è stata oggetto della lunga vicenda descritta dalla pubblicazione "Dall'abusivismo al Parco. Storia del Bosco della Sterpaia a Piombino". Oggi la fruibilità sostenibile del parco è al di sotto delle potenzialità e la manutenzione dell'area va incontro a criticità: una governance pubblica, come quella prevista dall'intervento, garantirebbe la fruibilità sostenibile del Parco senza incidere negativamente sugli aspetti naturalistici e ambientali, e anzi facilitando il presidio e la manutenzione dell'area.

Valutazione della previsione rispetto al PIT-PPR

Come sopra detto, nella fascia di 300 metri dalla linea di costa saranno realizzati solo i servizi alla balneazione, nelle modalità consentite dal PIT-PPR e in particolare dalla scheda relativa al **Sistema Costiero "6. Golfo di Follonica"**. Alla luce di detta disciplina, si evidenzia da subito che l'intervento non potrà aumentare i livelli di artificializzazione del paesaggio dunale e litoraneo e i manufatti a servizio della balneazione realizzabili sugli arenili dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali ieco compatibili,

strutture di tipo leggero (escludendo quindi muratura e materiali cementati di qualsiasi genere), rimovibili e riciclabili, a fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. All'cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici (PUNTO 3.3 lettera m della scheda di Sistema Costiero citata).

Anche le strutture ricettive, pur essendo fuori dalla fascia costiera, dovranno rispettare la disciplina di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR relativa al vincolo per aree boscate, oltre alla disciplina del **DM 250 del 1962 che individua l'area quale bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice del Paesaggio**, salvo la presenza di altri vincoli.

In particolare, nel rispetto delle Direttive dell'Elaborato 8B del PIT-PPR il bosco mesoigrofilo e termofilo della Sterpaia, raro relitto della foresta umida maremmana, con presenza di esemplari arborei ultracentenari, viene riconosciuto come **formazione boschiva che caratterizza figurativamente il territorio in quanto di carattere storico, per il carattere di bosco planiziale, con carattere di elemento forestale isolato e paesaggisticamente emergente e caratterizzante**. A tale scopo l'intervento intende promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone l'accessibilità e la fruizione pubblica; perseguire la tutela, il miglioramento e la valorizzazione paesaggistica e naturalistica, delle proprietà pubbliche forestali, attraverso la governance pubblica di un processo di valorizzazione a carattere reversibile, che ponga come priorità il mantenimento dei livelli di qualità ambientale e la tutela dei rapporti figurativi e dei valori storico-culturali ed estetico-percettivi.

Per quanto riguarda le strutture di interesse comune a servizio della ricezione turistica e della fruizione naturalistica dell'area, si evidenzia che queste dovranno essere poste sia fuori dalla fascia costiera che fuori dall'area boscata ma dovranno rispettare comunque la disciplina del DM 250 del 1962 che individua l'area quale bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice del Paesaggio, salvo la presenza di altri vincoli.

In ogni caso tutte le strutture dovranno essere realizzate con materiali naturali ed eco-compatibili (legno, tela, ecc.) preferibilmente su palafitta o comunque rialzati rispetto al piano di calpestio, al fine di non comportare impermeabilizzazione ed artificializzazione del suolo e garantire il ripristino delle condizioni naturali.

Ortofoto



Estratto cartografico



Estratto del Regolamento Urbanistico



PIOMBINO**P1.2 - Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant'Albinia****tipologia: insediamenti turistico-ricettivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

Si tratta di una struttura turistico ricettiva, più precisamente di un campeggio esistente di proprietà pubblica, posto in loc. Sant'Albinia ai margini del confine con il Comune di San Vincenzo. La struttura attuale è dimensionata in 400 posti letto.

Il previgente PRG (Variante Generale '97) demandava alla approvazione di un PIP l'ampliamento e la riqualificazione di tale struttura, per complessivi 1.744 posti letto e una volumetria massima di 33.264 mc.

Il vigente Regolamento Urbanistico, così come modificato dalla Variante in corso di adozione (variante di manutenzione/adequamento del vigente RU - seconda fase) conferma le previsioni di adeguamento funzionale e di potenziamento della capacità ricettiva del campeggio esistente per complessivi 1000 posti letto (compresi quindi i 400 esistenti). La struttura riqualificata potrà comprendere servizi di tipo ludico-ricreativo, commerciale, di ristorazione, per la pratica sportiva ed il wellness, da dimensionare in rapporto al numero dei posti letto previsti con riferimento alla normativa vigente di settore.

L'ampliamento, subordinato alla redazione un nuovo piano attuativo, dovrà interessare esclusivamente le aree di proprietà pubblica (circa 142.000 mq), fatta eccezione per le aree eventualmente necessarie alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica.

A seguito della approvazione della variante in itinere sopra citata, è prevista l'attivazione di una procedura di evidenza pubblica, per l'individuazione del soggetto attuatore dell'intervento e gestore della struttura turistico ricettiva, trattandosi di aree di proprietà comunale.

L'esigenza è quella di consentire nel tempo una riconversione dell'attuale campeggio, ancorché parziale, in struttura ricettiva del tipo "villaggio turistico" con incremento delle dotazioni di servizio che potrebbero andare ad interessare aree private, esterne cioè all'attuale perimetrazione del campeggio di esclusiva proprietà comunale.

Tale esigenza tiene conto anche dei contenuti di una richiesta avanzata durante la recente “campagna di ascolto”, attivata dai Comuni di Piombino e Campiglia M.ma (ottobre-novembre 2018) per la elaborazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale. Tale richiesta è stata presentata da parte dell’attuale gestore del campeggio comunale esistente nonché proprietario delle aree contermini al medesimo campeggio. Il nuovo ampliamento della struttura turistico ricettiva esistente comporterebbe nuovo impegno di suolo. Il PSI intende confermare un incremento di 600 posti letto, consentendo anche la tipologia villaggio turistico, da aggiungere agli esistenti 400 posti letto nella tipologia campeggio.

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

Come sopra descritto le aree in questione, almeno in parte, hanno destinazione turistico ricettiva negli strumenti urbanistici comunali vigenti (P.S. d’Area, RU).

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

Tale richiesta oltre che mossa dalla richiesta avanzata dal gestore dell’attuale campeggio di proprietà comunale nonché proprietario delle aree contermini, risponde ad uno degli indirizzi e degli obiettivi strategici individuati dalla amministrazione per la variante al PSI, e cioè l’incentivazione dello sviluppo economico - produttivo del settore turistico - ricettivo (si veda paragrafo 3.1.3 del documento di avvio).

Valutazione della previsione ed effetti attesi

Il nuovo ampliamento della struttura turistico ricettiva esistente comporterebbe nuovo impegno di suolo. Date le peculiarità dell’area, dovrà essere garantito un adeguato inserimento dell’insediamento nel contesto paesaggistico ed adeguate misure compensative e preventive per la tutela delle risorse ambientali.

A tal fine l’insediamento non dovrà interferire con la fascia di tutela dei 300 mt di tutela della linea di costa

Ortofoto



Estratto cartografico



PIOMBINO**P1.3 - Nuova struttura turistico ricettiva in località Torre Mozza****tipologia: insediamenti turistico-ricettivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

L'area interessata dalla proposta è situata in loc. Torre Mozza, al margine est del settore costiero orientale (Golfo di Follonica) caratterizzato da litorale sabbioso, dalla tipica sequenza dunale in connessione con le aree umide retrodunali e dalla presenza di pinete e del bosco planiziale della Sterpaia; altre componenti significative del contesto territoriale di riferimento sono:

- i tratti delle foci del fiume Cornia, dei corsi d'acqua minori ed il caratteristico corso del canale allacciante Cervia parallelo alla linea di costa;
- gli elementi di interesse storico-architettonico che si attestano in prossimità degli arenili: Torre Mozza, Casello idraulico di carbonifera, Torre del Sale.

L'area, collocata al margine est del sistema costiero e del parco della Sterpaia, si estende per complessivi 72.000 mq includendo la fascia costiera compresa tra l'arenile ed il canale allacciante Cervia già occupate dal preesistente villaggio turistico Torre Mozza, che tra la fine degli anni '90/primi anni '2000, è stato completamente demolito (con esclusione di un unico edificio tuttora esistente), e le aree agricole comprese tra il canale allacciante e la linea ferroviaria tirrenica.

Il vigente RU conferma le previsioni del previgente PRG (Intervento Unitario 50 Torre Mozza) e del successivo piano di lottizzazione (approvato con deliberazione del CC n. 98/2003), a cui tuttavia non è stata data esecuzione in relazione alle vicende immobiliari e finanziarie del soggetto che aveva originariamente promosso l'intervento (pur essendo stata sottoscritta nel 2003 la relativa convenzione).

La disciplina del vigente RU (scheda normativa PV 19 del Dossier F) consente infatti la realizzazione dell'intervento oggetto del previgente PdL, mediante approvazione di un nuovo piano attuativo ammettendo esclusivamente la destinazione alberghiera fino ad un massimo di 600 posti letto. Il vigente RU consente inoltre la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport a servizio della struttura ricettiva nelle aree poste a monte del fosso allacciante

Cervia ad est della struttura ricettiva, non disciplinate dal previgente PdL.

In esito a procedura fallimentare le aree sono state recentemente acquisite da altro soggetto che, nell'ambito della recente "campagna di ascolto" (ottobre/novembre 2018) promossa dai Comuni di Piombino e Campiglia M.ma per la formazione del nuovo Piano Strutturale intercomunale, ha manifestato l'interesse alla realizzazione di un insediamento turistico-ricettivo.

Pur consapevoli delle condivisibili limitazioni poste dal piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) allo sviluppo di nuovi insediamenti turistici lungo la fascia costiera e nel territorio aperto la proposta è ritenuta comunque di interesse, tenuto conto anche delle specifiche vicende pregresse, in quanto, facendo leva sui punti di forza del contesto paesaggistico ed ambientale di riferimento, intende declinare in chiave contemporanea, innovativa e sostenibile i tradizionali modelli insediativi delle piattaforme turistiche costiere cercando di superarne la serialità e gli effetti deteriori.

La nuova struttura ricettiva dovrebbe infatti essere orientata verso un'offerta diversificata e di alta qualità, caratterizzata da:

- bassa densità insediativa in prossimità della fascia costiera, presenza di "isole verdi" da estendere nelle aree a monte del fosso allacciante Cervia, in connessione con le componenti forestali della fascia costiera e del parco della Sterpaia;

- reversibilità delle trasformazioni con adozione di soluzioni costruttive/tipologiche innovative (sia per le dotazioni di servizio sia per le unità ricettive) che non comportino permanente trasformazioni dei luoghi (case sugli alberi, strutture su palafitta, glamping, ecc);

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

Come già evidenziato nelle sezione che precede la previsione di un insediamento turistico-ricettivo (se pure con diverse caratteristiche) è già contemplata dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (P.S. d'Area e Regolamento urbanistico) e dal previgente Piano di Lottizzazione.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La proposta concorre a sostanziare uno degli obiettivi prioritari enunciati in sede di avvio del procedimento (si veda paragrafo 3.1.3 del documento di avvio) in ordine alla qualificazione/ampliamento e diversificazione dell'offerta ricettiva e delle relative dotazioni di servizio.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

La struttura turistico ricettiva comporterebbe nuovo impegno di suolo, ancorché orientata a soluzioni che ne garantiscano la reversibilità dell'intervento. Si evidenzia comunque che l'area interessata dalla proposta, pur prossima ed attestata sulla fascia costiera, si colloca in una porzione territoriale interclusa tra il corridoio infrastrutturale tirrenico (strada statale aurelia e linea ferroviaria) ed il fosso allacciante Cervia., dovrà essere garantito un adeguato inserimento dell'insediamento nel contesto paesaggistico e l'implementazione di misure preventive e compensative per la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali.

Valutazione della previsione rispetto al PIT-PPR

Nella fascia di 300 metri dalla linea di costa saranno realizzati solo strutture leggere, nelle modalità consentite dal PIT-PPR e in particolare dalla scheda relativa al Sistema Costiero "6. Golfo di Follonica". Alla luce di detta disciplina, si evidenzia da subito che l'intervento non potrà aumentare i livelli di artificializzazione del paesaggio dunale e litoraneo e i manufatti dovranno essere sottoposti a verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco compatibili, strutture di tipo leggero (escludendo quindi muratura e materiali cementati di qualsiasi genere), rimovibili e riciclabili, a fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.

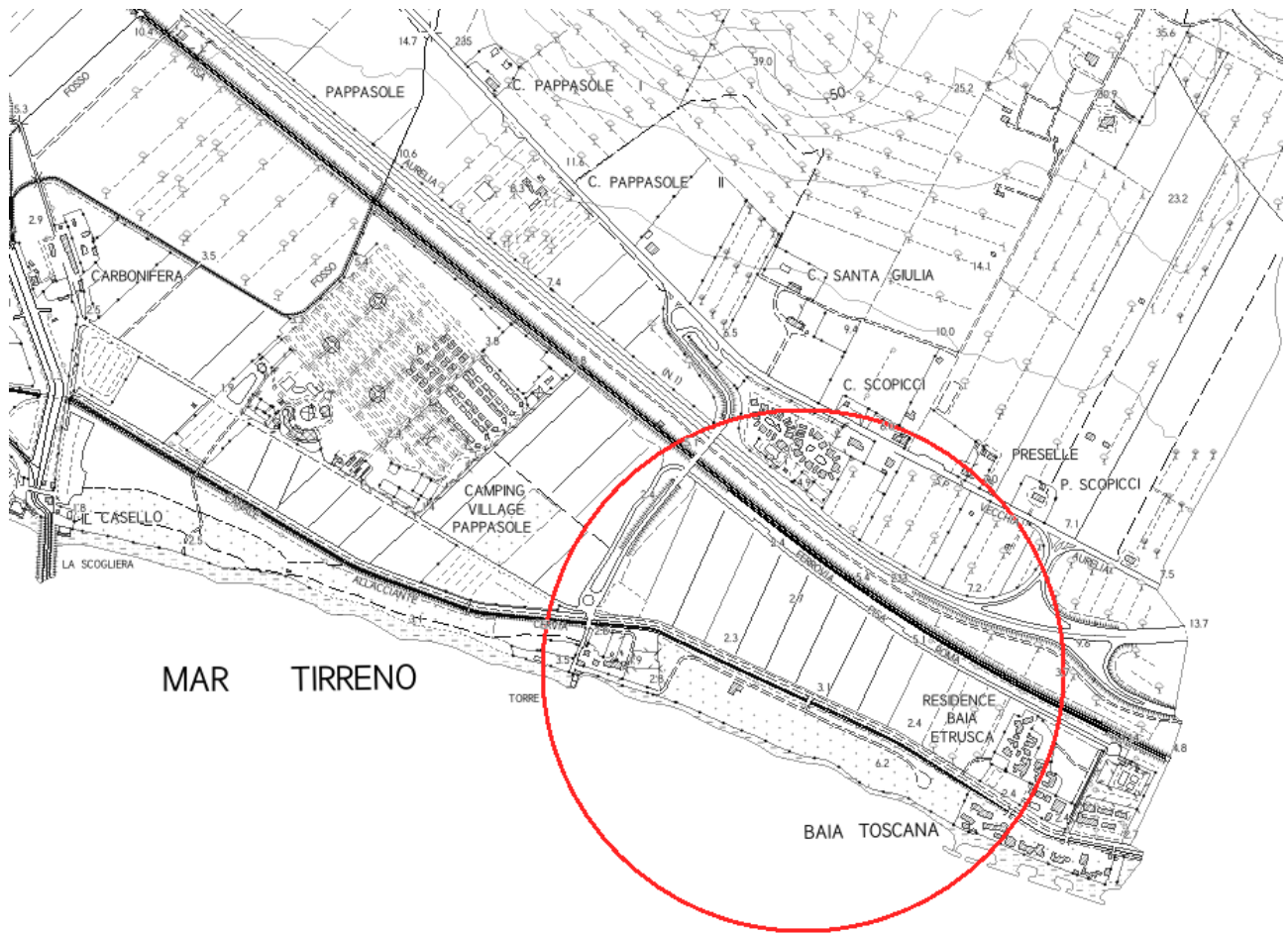
Inoltre gli interventi dovranno rispettare la disciplina del DM 250 del 1962 che individua l'area quale bene paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice del Paesaggio, salvo la presenza di altri vincoli.

In ogni caso tutte le strutture dovranno essere realizzate con materiali naturali ed eco-compatibili (legno, tela, ecc.) preferibilmente su palafitta o comunque rialzati rispetto al piano di calpestio, al fine di non comportare impermeabilizzazione ed artificializzazione del suolo e garantire il ripristino delle condizioni naturali.

Ortofoto



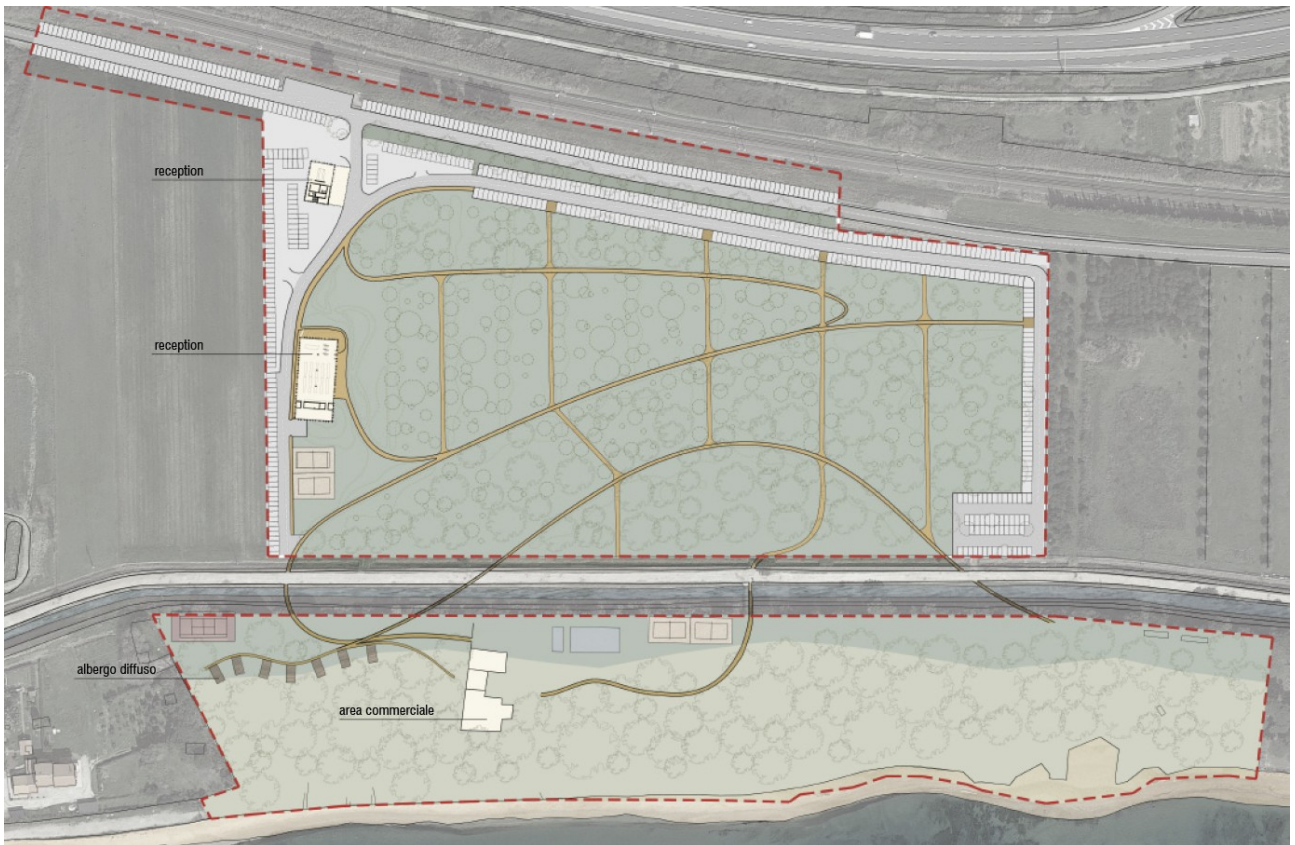
Estratto cartografico

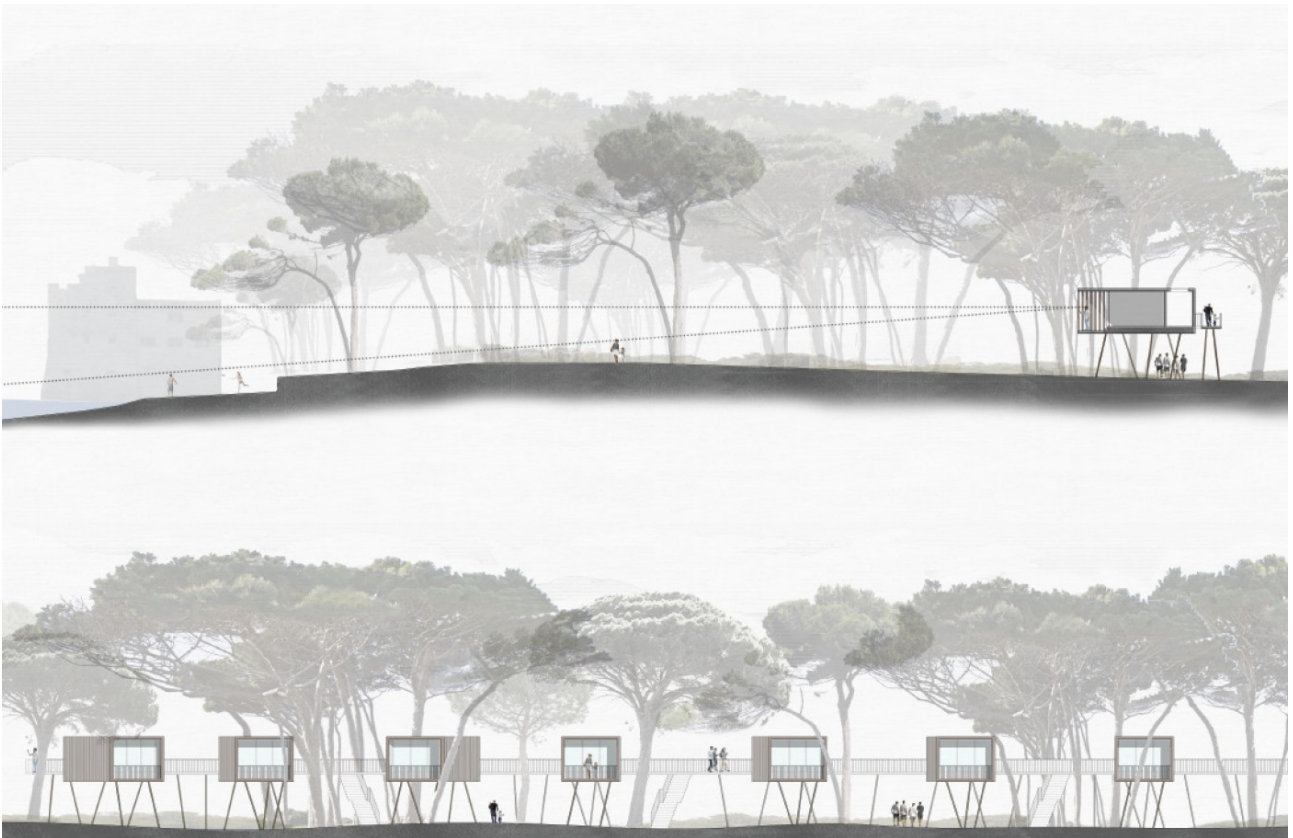


Estratto della proposta pervenuta a seguito di pubblico avviso









PIOMBINO**P1.4 - Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbriciane - Torre Nuova****tipologia: insediamenti turistico-ricettivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

Nel territorio comunale il fenomeno del microfrazionamento delle aree agricole e la formazione di insediamenti spontanei e non pianificati è presente in modo significativo, concentrandosi prevalentemente nelle aree di frangia urbana, come nel caso dei Ghiaccioni o dell' Asca, od in aree prossime alla fascia costiera come nel caso delle Fabbriciane, di Torre Nuova e di Perelli che interessano vaste estensioni territoriali.

La formazione di tali insediamenti, che rispondono a bisogni in parte diversificati come quelli legati alle pratiche dell'autoconsumo e a forme di turismo o di impiego del tempo libero non solo di provenienza locale, risultano caratterizzati da una fitta maglia insediativa, con lotti di piccola e piccolissima entità (500, 1000, 2000 mq.) e dalla presenza di manufatti eterogenei sotto il profilo tipologico e formale.

Nelle aree interessate il fenomeno ha prodotto quindi una significativa alterazione della struttura del paesaggio rurale, sottraendo al contempo vaste aree all'uso produttivo agricolo, e inducendo problemi di carattere igienico sanitario (essendo aree non dotate delle urbanizzazioni), derivanti dalle elevate concentrazioni umane che si determinano specie nel periodo estivo.

Tali insediamenti, per i quali il Comune aveva avviato, negli anni '80, un'azione di repressione dell'abusivismo edilizio, sono stati poi in gran parte legittimati per effetto dei vari provvedimenti legislativi in materia di condono edilizio (a partire dalla L. 47/1985) .

Dall'analisi dei dati sul condono relativamente alle aree più colpite dal fenomeno (Fabbriciane, Torre Nuove, Asca), i manufatti condonati risultano circa un migliaio di cui la prevalenza con destinazione d'uso agricola (80% circa). Tali manufatti hanno consistenza volumetrica ridotta (da una indagine a campione risulta infatti che la volumetria edificata mediamente su ciascun lotto sia di circa 80 mc.) e, nella misura del 50% circa, risultano essere dotati anche di servizio igienico condonato (a cui si sommano quelli non condonati). Per lo

smaltimento dei reflui fognari la soluzione prevalentemente adottata è quella della sub-irrigazione. I lotti risultano inoltre già in gran parte allacciati alla rete elettrica.

Le diverse aree interessate dal fenomeno, pur presentando caratteri omogenei, si differenziano significativamente per il tipo di utilizzo e di fruizione che ne viene fatta. In particolare nelle aree ubicate a nord della città di Piombino (loc. Ghiaccioni) ed in quelle che si sviluppano ad est dell'abitato di Fiorentina, sulle pendici collinari in loc. Asca e Cagliana, l'utilizzo prevalente dei proprietari (in gran parte locali) è per attività agricole di autoconsumo (colture ortive, vigne, alberi da frutto, ecc.), per il ricovero di animali da cortile ed in casi più sporadici per attività legate al tempo libero (giardini, box-cavalli, ecc.) o per usi abitativi.

Nelle aree più lontane dal centro urbano di Piombino e dagli altri centri abitati, più prossime alla fascia costiera (Fabbricciane, Torre Nuova e Perelli) risulta invece prevalente, al di là della destinazione d'uso legittima dei manufatti realizzati e condonati, l'utilizzazione degli stessi e delle relative aree di pertinenza per usi abitativi e turistici con utenza prevalentemente esterna al Comune.

Il previgente PRG (Variante Generale 1997) prendeva atto dell'esistenza di tali insediamenti, identificati nel piano come "aree agricole frazionate (E6)", prevedendone il riordino insediativo attraverso interventi di sostituzione/ricostruzione/accorpamento a parità di volume, ferma restando la destinazione d'uso legittimata dai condoni, demandando a specifico regolamento d'attuazione la disciplina di dettaglio.

I successivi strumenti urbanistici (P.S. d'Area e RU) hanno confermato nella sostanza tale impostazione operando la scelta di non consolidare tali insediamenti per usi residenziali o turistici mantenendo invece, per tutte le aree interessate dal fenomeno la destinazione agricola, pur riconoscendo la necessità di intervenire per la gestione delle criticità ambientali ed igienico-sanitarie.

Il Regolamento d'attuazione è stato approvato nel 2000 (con deliberazione del C.C. n. 10/2000) e la sua messa in opera, nell'arco quasi di un ventennio, ha prodotto la demolizione/ricostruzione dei manufatti precari esistenti in percentuale variabile per le diverse zone dal 40% al 70%.

Nel quadro sopra rappresentato, il nuovo Piano Strutturale intercomunale si propone di affrontare e governare questo fenomeno delineando, per le aree a maggiore intensità insediativa e a più marcata "vocazione" turistica, un percorso che ne possa gradualmente e progressivamente consentire il riordino insediativo e la riconversione a fini turistico ricettivi, escludendo invece ogni eventuale utilizzo a fini residenziali.

Rispetto alla localizzazione ed alla caratterizzazione delle diverse aree agricole frazionate del territorio comunale, si propone di intervenire con questa modalità per le aree delle Fabbriciane e di Torre Nuova; la selezione di questi due ambiti si fonda sui seguenti elementi di valutazione

- maggiore vocazione “turistica” in ragione della collocazione in prossimità del Golfo di Baratti (raggiungibile anche a piedi o bicicletta) e di Populonia, e della facile accessibilità essendo collocate in prossimità della viabilità principale (S.P. della Principessa) e della stazione ferroviaria di Populonia;
- maggiore estensione territoriale delle aree interessate dal fenomeno, a cui corrisponde una più intensa utilizzazione nel periodo estivo con conseguenti problematiche di ordine igienico-sanitario e sfruttamento economico “sommerso” dei manufatti/*roulottes* a fini turistico-ricettivi;
- trattandosi di aree prevalentemente pianeggianti (o a modesta acclività) risulta più vantaggiosa e fattibile, anche dal punto di vista economico, la realizzazione delle urbanizzazioni (adeguamento viabilità, impianti depurazione, reti tecnologiche ecc.) e degli interventi di trasformazione.

Pur nella consapevolezza dell'estrema complessità dell'operazione, il riordino insediativo di dette aree, e la loro progressiva/parziale riconversione a fini turistico-ricettivi, si fonda sui seguenti punti di forza:

- riutilizzo/rigenerazione di ampie estensioni territoriali già intensamente antropizzati con conseguente limitazione di nuova occupazione di suolo agricolo a fini turistico-ricettivi;
- graduale emersione di fenomeni di abusivismo (edilizio e di esercizio abusivo di attività ricettive/locazioni turistiche) che producono effetti anche sul piano tributario/fiscale incidenti sul bilancio comunale (elusione IMU, tassa rifiuti, tassa di soggiorno ecc.).

Il PSI si propone quindi di assegnare un dimensionamento complessivo per questa tipologia di intervento dell'ordine di 20.000 mq a destinazione turistico ricettiva che corrisponde ad un terzo della superficie coperta/edificata esistente considerando entrambi gli ambiti, di cui:

- 15.000 mq di SE riconvertibili dalla destinazione attuale a quella turistica tramite una ristrutturazione urbanistica, da intendersi come incentivo funzionale al riuso di superfici esistenti, tramite demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi, anche tramite trasferimento di volumi incongrui da altre aree analoghe,
- 5.000 mq di SE da intendere come incentivo volumetrico di nuova edificazione, da destinare per la maggior parte a strutture di interesse collettivo a servizio della ricezione

turistica.

Il piano operativo potrà impegnare questi dimensionamenti sulla base dei seguenti criteri:

- adozioni di tipologie ricettive che limitino al massimo le trasformazioni permanenti del suolo (del tipo campeggio/glamping/villaggio) da orientare comunque verso l'adozione di soluzioni costruttive e tipologiche innovative e sostenibili (strutture leggere in legno, preferibilmente su palafitta/pedane in legno, ecc.);
- attuazione ed articolazione delle strutture ricettive per "isole" di medio-piccole dimensioni (corrispondenti a "comparti" da assoggettare a piano attuativo/PUC, eventualmente aggregabili entro un limite da stabilire da contornare con "cinture verdi");
- mantenimento/intensificazione delle armature vegetazionali (già significativamente presenti in entrambe gli ambiti) con funzione di connettività ecologica/paesaggistica in rapporto al circostante territorio agricolo;
- adeguamento della viabilità interna, utilizzando la maglia viaria già esistente ed evitando la realizzazione di nuovi tracciati, con soluzioni tecniche appropriate al contesto rurale e realizzazione di percorsi ciclo-pedonali preferibilmente in tracciati separati dalla viabilità carrabile;
- adozione di impianti/sistemi di depurazione consortili, autonomi rispetto alla rete e agli impianti di depurazione comunali.
- adeguata dotazione di standard urbanistici e spazi pubblici

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

Come già accennato nella sezione che precede, le aree agricole frazionate nel vigente PS d'area sono individuate come elementi del sistema insediativo del territorio aperto, denominate "aree di riordino o riqualificazione ambientale" (disciplinate dall'art. 76 delle Norme del Piano). La maggiore concentrazione di dette aree è collocata all'interno dell'UTOE 4 del vigente PS (piana di Fiorentina) per le quali il PS stabilisce l'obiettivo di bloccare e circoscrivere il fenomeno, demandando al RU il compito di definire la relativa disciplina che dovrà affrontare in particolare i problemi legati alla bonifica igienico sanitaria e paesaggistica, escludendo cambiamenti di destinazione d'uso e di realizzazione di volumi aggiuntivi.

Nel vigente RU dette aree sono identificate come "aree agricole frazionate sottozona E6" demandando a specifico Regolamento di attuazione lo svolgimento delle attività agricole per autoconsumo e affini, nonché le regole costruttive e le soluzioni per lo smaltimento/trattamento

reflui fognari.

Fino alla definizione del nuovo Regolamento conserva efficacia il previgente Regolamento.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

Gli interventi prefigurati concorrono a sostanziare uno degli obiettivi prioritari enunciati in sede di avvio del procedimento (si veda paragrafo 3.1.3 del documento di avvio) in ordine alla qualificazione/ampliamento e diversificazione dell'offerta ricettiva e delle relative dotazioni di servizio, facendo leva sulle potenzialità del territorio ed al contempo limitando l'uso di nuovo suolo agricolo.

Valutazione della previsione ed effetti attesi

Il riconoscimento della funzione turistica per le aree vocate consente di migliorare, con il coinvolgimento dei soggetti privati, l'impatto ambientale degli insediamenti attraverso la messa a sistema degli impianti di depurazione e di adduzione di acqua ed energia, di gestione dei rifiuti e di accessibilità viaria.

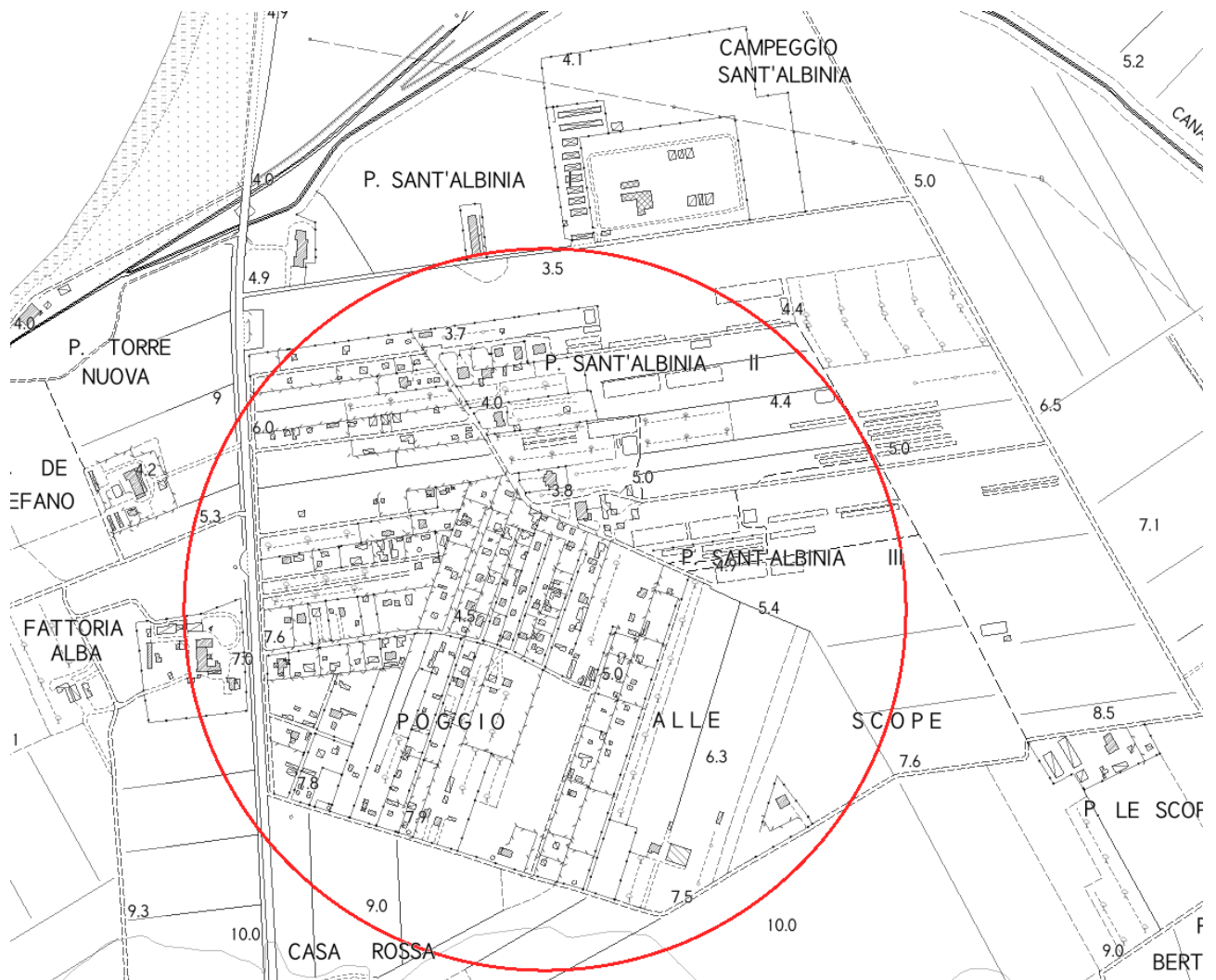
Ortofoto - Fabbricciane



Ortofoto - Torre Nuova



Estratto cartografico - Torre Nuova



PIOMBINO**P2 - Insedimento produttivo in località Gagno****tipologia: insediamenti produttivi****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

L'area interessata dalla proposta insediativa a fini produttivi è collocata in loc. Gagno, nelle aree comprese tra la linea ferroviaria Campiglia M.ma-Piombino ed il fosso Cagliana; l'estensione complessiva dell'ambito, interamente di proprietà dell'Autorità Portuale (fatte salve alcune aree marginali di proprietà demaniale), è pari a 21 ettari circa.

L'area è stata storicamente utilizzata a fini produttivi (vi era insediato lo stabilimento industriale della soc. Minerali industriali, delocalizzato in anni recenti) e, pur non essendo dotata di urbanizzazioni, si presenta comunque già sostanzialmente antropizzata.

Si intende confermare la previsione contenuta nel vigente RU (ambito produttivo del Gagno sottozona D.5.11) che, in coerenza con il P.S. d'Area, ha individuato in dette aree un comparto destinato alle PMI artigianali e commerciali, preferibilmente connesse alla filiera produttiva nautica-cantieristica ed alla logistica data la vicinanza al porto commerciale, al contiguo punto di ormeggio delle Terre Rosse e al polo della cantieristica/servizi/attività ittiche della Chiusa.

Il vigente RU consente inoltre la realizzazione di darsene interne collegate al fosso Cagliana, funzionali alle esigenze delle attività da insediare nonché al potenziamento dell'esistente Punto di Ormeggio.

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

Come già evidenziato nelle sezioni che precedono la previsione di un insediamento produttivo per la PMI è già contemplato dalla strumentazione urbanistica comunale vigente (P.S. d'Area e Regolamento urbanistico). Il vigente P.S. d'Area prefigura infatti il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo-logistico imperniato sugli insediamenti di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata-Gagno (ricadenti nell'UTOE 8). Stabilisce in particolare che nelle aree comprese tra il Gagno e la strada della Base Geodetica, potranno essere reperite nuove aree per la produzione di beni e servizi destinate ad ospitare le piccole e medie imprese, demandando al Regolamento Urbanistico l'individuazione e le fasi temporali di attuazione.

Nel vigente RU l'ambito produttivo è dimensionato in 21 ettari circa di ST con RC di 0,5 mq/mq. (riferito ai singoli lotti); l'attuazione dell'intervento è assoggettata ad approvazione di Piano attuativo, che è stato presentato dall'Autorità Portuale, soggetto proprietario e attuatore

dell'intervento, ed è attualmente in corso di istruttoria.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La richiesta di confermare la destinazione produttiva dell'area risponde ad uno dei principali obiettivi della amministrazione enunciati in fase di avvio del procedimento (si veda paragrafo 3.1.3 del documento di avvio), e cioè favorire lo sviluppo futuro delle diverse attività economiche al fine di promuovere e facilitare occasioni di investimento e di sostegno alle imprese nei diversi settori dell'economia locale. E' inoltre coerente con gli obiettivi e le azioni sancite nei diversi Accordi di Programma sottoscritti per il rilancio e diversificazione produttiva dell'area di crisi industriale complessa di Piombino (si veda documento di avvio del procedimento).

Valutazione della previsione ed effetti attesi

Si tratta di un'area interclusa/ai margini di ambiti produttivi/industriali esistenti, come si è detto già storicamente utilizzata a fini produttivi (insediamento produttivo Minerali Industriali); pertanto, ancorchè l'area non risulti dotata di urbanizzazioni, la proposta insediativa non comporta di fatto nuovo impegno di suolo, piuttosto conferma un'utilizzazione consolidata dell'area e la destinazione urbanistica attuale. In ogni caso dovranno essere adottate le ordinarie misure e volte a contenere e mitigare gli effetti ambientali dell'intervento di trasformazione (come peraltro già disciplinato dal vigente RU).

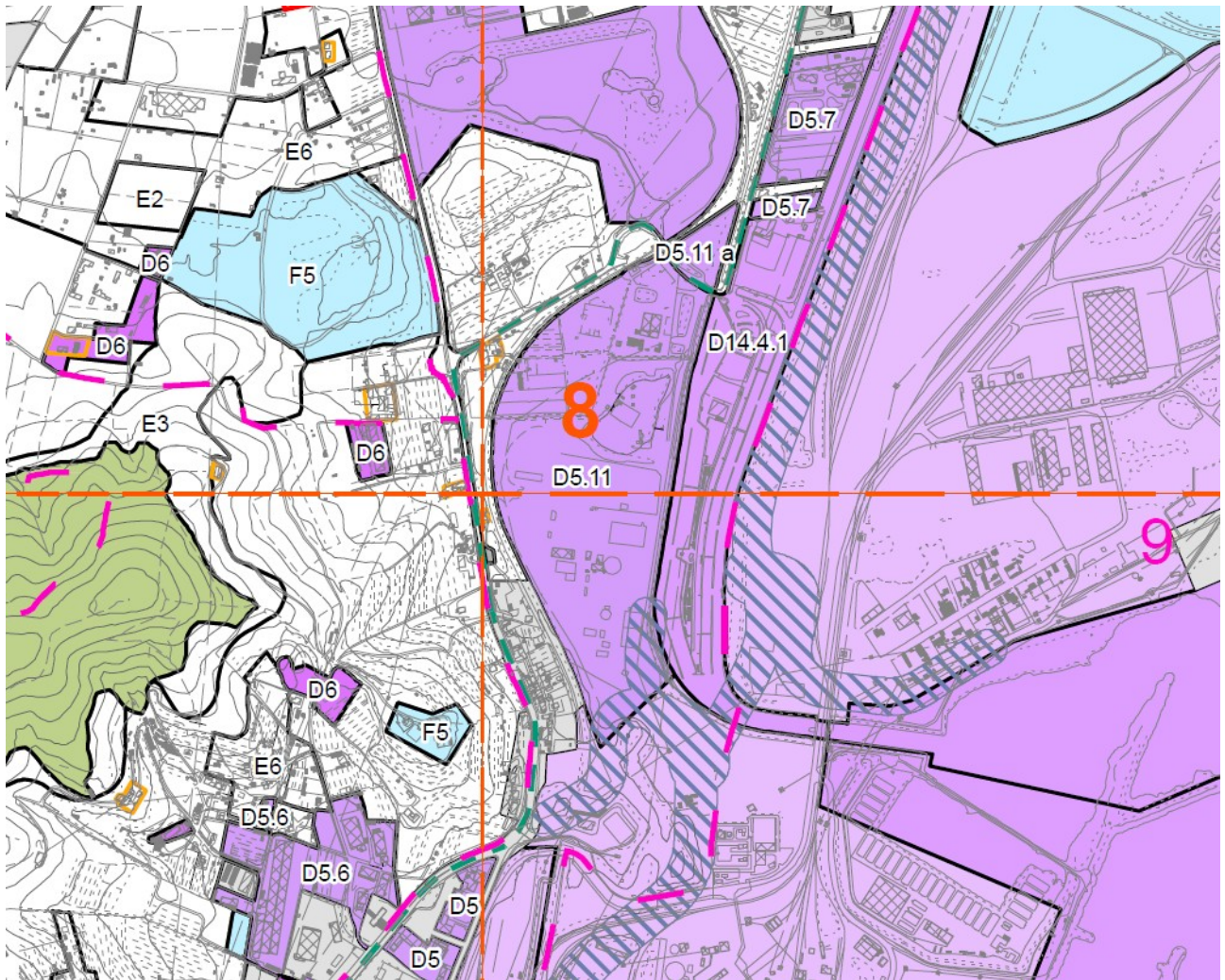
Ortofoto



Estratto cartografico



Estratto Regolamento Urbanistico



PIOMBINO**P3 - Trasferimento e ampliamento di GSV da via Gori a via Flemalle (AT15 RU vigente)****tipologia: GSV in territorio urbanizzato****Descrizione dei luoghi e della proposta di trasformazione**

L'area di trasformazione, di proprietà privata, fatta eccezione per le porzioni di viabilità pubblica interessate dall'AT, comprende:

- l'isolato urbano delimitato da Via della Ferriera, Via Pisa e Via Buozzi, tagliato longitudinalmente da Via Flemalle, di estensione pari a circa 23.000 mq. identificato nella scheda allegata come sub-ambito 1;

- l'immobile sede del supermercato coop di Via Gori, individuato nel PS come Area critica da delocalizzare (AC n. 54), identificato nella scheda allegata come sub-ambito 2.

Il sub-ambito 1, collocato in area di frangia tra la linea ferroviaria Campiglia M.ma- Piombino e lo stabilimento industriale Magona ed interessato attualmente dalla viabilità di collegamento al porto commerciale (Via Pisa), risulta in prevalenza occupato da attività artigianali e commerciali. Sono presenti inoltre alcuni edifici a destinazione residenziale che non presentano particolari valori storico-architettonici. Complessivamente le volumetrie esistenti ammontano circa 29.800 mc.

Il sub-ambito 2 corrisponde all'immobile che attualmente ospita il supermercato Coop, di volumetria pari a circa 17.000 mc (grande struttura commerciale con sup. vendita pari a mq.3.655), di recente edificazione, collocato in area urbana centrale.

Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

La previsione è stata oggetto di conferenza di copianificazione relativa all'area AT15 del Regolamento Urbanistico. Il nuovo PS intercomunale recepisce quanto definito in quella sede, compreso il relativo dimensionamento. Si allega la scheda di RU come risultante dalla conferenza di copianificazione, svolta ai sensi dell'art. 69 della LR 52/2012, e il verbale della seduta conclusiva di detta conferenza. Si specifica che ai fini della conferenza di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale interessa solo la quota di dimensionamento e gli indirizzi relativi alla Grande Struttura di Vendita situata nel territorio urbanizzato.

Coerenza delle previsioni con gli obiettivi e le azioni del PSI - Avvio

La previsione di Regolamento Urbanistico che il PS va a recepire è descritta nel Documento di Avvio del Procedimento del PSI, in cui si specifica in particolare che “l'intervento costituisce inoltre il fulcro della proposta avanzata dal Comune, in sinergia con Unicoop, ai fini della partecipazione al bando promosso dal MIT per la riqualificazione delle aree urbane degradate”.

In merito al bando MIT, il Documento di Avvio del PSI specifica che “Il Comune di Piombino ha partecipato al Bando promosso nell'ottobre 2015 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con la presentazione di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana dal titolo ‘Fabbrica Urbana’. La proposta progettuale candidata dal Comune di Piombino si inquadra nella complessiva strategia di riqualificazione e rigenerazione urbana prefigurata dal vigente Regolamento Urbanistico, incentrandosi sull'attuazione degli interventi di riconversione funzionale e di rilocalizzazione del supermercato coop di Via Gori (AT 15 del RU) e in alcuni primi interventi di recupero di porzione delle aree ferroviarie del terminale urbano, non più utilizzate e quindi liberabili a breve termine (AT 16 del RU).

Il Masterplan di ‘Fabbrica Urbana’ (che interessa un ambito urbano di impianto otto - novecentesco che si estende tra lo stabilimento siderurgico ed il terminale ferroviario e più precisamente il tessuto delimitato a nord - est dalla viabilità di accesso al porto che fiancheggia gli stabilimenti industriali - via di Portovecchio/Via Pisa, a sud dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma /Piombino e dal terminale ferroviario urbano attestato in prossimità di Piazza Gramsci, a nord - ovest dall'asse urbano di via Carlo Pisacane) (...*omissis*...) prevede in particolare: totale pedonalizzazione della piazza Gramsci e della strada adiacente al nuovo centro didattico per il “Gusto” da localizzare nell'ex centro COOP di via Gori; sistemi di piste ciclabili come mobilità alternativa e razionalizzazione delle aree a parcheggio; ampliamento dei percorsi pedonali adiacenti l'edificato per migliorare il decoro e la mobilità pedonale; vaste aree a verde attrezzato lungo il parco e riqualificazione del giardino pubblico compreso fra via Marco Polo/via Vespucci/via Buozzi come riqualificazione di microchirurgia urbana; locali di intrattenimento per ampliare l'uso dell'area nelle varie ore del giorno e stabilire conseguentemente un presidio sociale costante; collocazione all'interno della ex stazione ferroviaria di sedi di associazioni culturali Piombinesi; nuova pensilina stazione di arrivo della mobilità pubblica fra via Roma e via Flemalle; nuovo centro commerciale di circa 10.000 mq con negozi di vicinato e parcheggi da parte del soggetto privato Coop Tirreno che si presenterà come nuova porta riconoscibile per l'accesso alla città consolidata dalla zona industriale; disegno di alcune parti a marciapiede

delle vie dell'ambito e realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico.

Con D.P.C.M. 6.6.2017, sono stati inseriti nel cd "Piano nazionale" gli enti beneficiari del finanziamento, tra cui risulta anche il Comune di Piombino che si è collocato utilmente nella graduatoria approvata (al n. 15 su 46 comuni ammessi a finanziamento). Allo stato attuale sono in corso di definizione gli atti per lo sviluppo della progettazione esecutiva degli interventi."

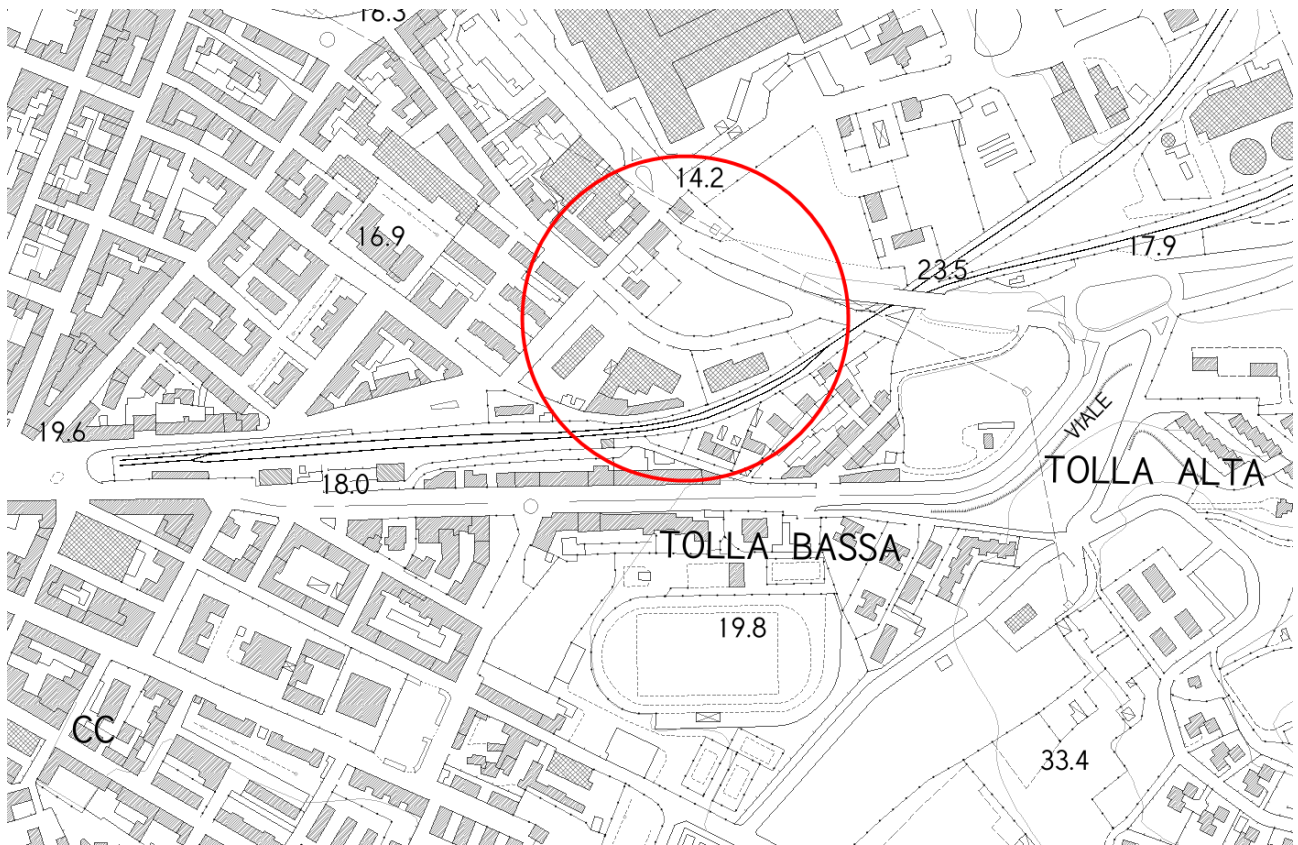
Valutazione della previsione ed effetti attesi

L'intervento rappresenta un'occasione di rigenerazione urbana e di dotazione di strutture di interesse territoriale, incluse nell'ambito di un masterplan che configura "il futuro assetto di un'area strategica della città come quella rappresentata dalla attuale sede ferroviaria, dall'edificio Coop di via Gori, dal nuovo centro commerciale Coop in via Flemalle, dal giardino pubblico fra lo spazio consolidato, e da altri interventi di decoro urbano, per dare una nuova visione della città in termini ambientali, di decoro urbano, di mobilità di accesso e mobilità alternativa, di attraversamento pedonale, di verde a parco in un sistema coordinato di interventi il cui fine ultimo sia la qualità della città in una nuova veste urbana".

Ortofoto



Estratto cartografico



7. Dimensionamento degli interventi sottoposti a copianificazione

SIGLA INTERVENTO	DESTINAZIONI							Infrastrutture
	Industriale Artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettivo			Direzionale e di servizio	Commerciale all'ingrosso	
			Nuova Edific.	Riuso	Posti letto			
INT1			2.200	5.000	180 albergo o altro			
C1.1		1.200 nuovo	11.400		285 albergo o altro	1.200 nuovo		ex-cave
C1.2								cimitero e servizi di accessibilità
C2			3.200		80 albergo o altro			
C3.1	1.500 nuovo							
C3.2	20.000 nuovo							
C4								corridoio infrastr.
P1.1			3.700		100 villaggio + servizi balneari ecc			
P1.2			7.200	5.000	600+400 villaggio			
P1.3			24.000		2.000 villaggio			
P1.4			5.000	15.000	1.650 villaggio + servizi			
P2	13.000 nuovo							
P3		6.380 riuso (GSV interno a territorio urbanizzato) + destinazioni non oggetto di copianificazione						

Tipologia di struttura ricettiva	Coefficiente di conversione posti letto in SE o ST (comprese superfici per servizi comuni)
Albergo	1 posto letto = 40 mq SE
Villaggio	1 posto letto = 12 mq SE

Il numero di posti letto indicato nel dimensionamento ha valore indicativo. Il valore di riferimento ai fini del dimensionamento è rappresentato dalla superficie edificabile SE.

Stima delle superfici territoriali							
SIGLA INTERVENTO	DESTINAZIONI						
	<i>superfici espresse in mq di superficie territoriale ST</i>						
	Industriale Artigianale	Commerciale al dettaglio	Turistico ricettivo			Direzionale e di servizio	Commerciale all'ingrosso
Nuova Edific.			Riuso	Posti letto			
INT1			5.000	15.000	180 albergo o altro		
C1.1		20.000 nuovo	45.000		285 albergo o altro	20.000 nuovo	225.000 ex- cave
C1.2							cimitero e servizi di accessibilità
C2			15.000		80 albergo o altro		
C3.1	4.200 nuovo						
C3.2	230.000 nuovo						
C4							corridoio infrastr.
P1.1			150.000		100 villaggio + servizi balneari ecc		
P1.2			150.000	80.000	600+400 villaggio		
P1.3			90.000		2.000 villaggio		
P1.4			20.000	200 ettari	1.650 villaggio + servizi		
P2	210.000 nuovo						
P3		23.000 riuso GSV					

Dati quantitativi:	Interventi proposti (Fase 1)				
	N. interventi	SE/SUL(*) mq		St (**) mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso
- Industriale Artigianale	3	34.500	0	444.200	0
- Commerciale al dettaglio esterne al T.U.	1	1.200	0	20.000	0
- Commerciale al dettaglio Interne al T.U. (G.S.V. e aggregazioni di medie S.V. art. 26 c.1 l.r. 65/14)	1	0	6.380	0	23.000
- Turistico ricettivo	7	56.700	25.000	475.000	295.000
- Direzionale e di servizio	1	1.200	0	20.000	0
- Commerciale all'ingrosso	-	0	0	0	0
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)	-	0	0	0	0
- Infrastrutture	2	0	0	opere pubbliche	0

(*) Con l'approvazione del Reg. 39/R/2018 la Superficie Edificabile (SE) sostituisce la SUL (Reg. n. 64/R del 11/11/2013) nel dimensionamento degli strumenti urbanistici che utilizzano il nuovo parametro.

(**) Il dato, definito secondo il Regolamento n. 39/R/2018, ha valore indicativo.

Rispetto alle quantità sopra indicate, si ripete di seguito il totale delle **St di nuova edificazione (NE)** relative agli interventi a **basso consumo effettivo di suolo** (ad esempio per tipologie quali - campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper):

Descrizione tipologia	St NE	St NE