

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

### **Scheda AT15 del Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino relativo a GSV via Fermalle (con verbale della conferenza di copianificazione ex lr 52/2012)**

UFFICIO DI PIANO <i>Coordinamento politico</i> Sindaco Comune di Piombino Massimo Giuliani	PROGETTO URBANISTICO Riccardo Luca Breschi - coordinatore Roberto Farina Andrea Giraldi Antonio Conticello Diego Pellattiero Luca Agostini
Assessore con deleghe all'urbanistica Carla Maestrini	STUDI GEOLOGICI Massimo Fanti
Sindaco Comune di Campiglia M.ma Rossana Soffritti	STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI Tiziano Staiano
Assessore con deleghe all'urbanistica Vito Bartalesi	STUDI AGRONOMICI Gian Luca Galli Andrea Fedi
<i>Coordinamento tecnico</i> Responsabile Ufficio di Piano e R.U.P. Camilla Cerrina Feroni	STUDI AMBIENTALI Maurizio Bacci Stefano Corsi
Laura Pescini Annalisa Giorgetti	ASPETTI SOCIOECONOMICI Claudio Salvucci Daniele Mirani
<i>Collaboratori</i> Salvatore Sasso Mariarosaria Mezzacapo Mario Ferrari Valerio Buonaccorsi	ASPETTI GIURIDICI Enrico Amante
GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE Paola Meneganti	VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA Mariagrazia Equizi Andrea Lucioni

# ALL.4

Estratto scheda di Regolamento Urbanistico oggetto della conferenza di  
copianificazione ex lr 52/2012

SCHEDA  
NORMATIVA

VIA FLEMALLE-VIA GORI

AT 15

**DATI DI BASE**

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Via Flemalle-Via Gori	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblico-privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 25.750
	Superficie Coperta esistente	mq 6.014
	Volume esistente	mc 46.826

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	<p>L'area di trasformazione, di proprietà privata, fatta eccezione per le porzioni di viabilità pubblica interessate dall'AT, comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul> <p>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.</p> <p>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.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"><li>• ricollocare il supermercato coop esistente (grande struttura di vendita) a servizio del centro urbano, per consentirne l'adeguamento funzionale, oltretché per migliorarne l'accessibilità veicolare e la dotazione degli spazi per la sosta e lo scarico delle merci;</li><li>• promuovere la riqualificazione e la rigenerazione urbana di un ampio ambito urbano posto a contatto tra lo stabilimento industriale ed il centro cittadino, in connessione con l'arretramento della stazione ferroviaria e la creazione di nuovi spazi pubblici di relazione (si veda AT 16 nodo ferroviario)</li><li>• creazione di un nuovo polo commerciale integrato con il tessuto urbano;</li><li>• recupero della sede storica di Via Gori del supermercato</li></ul>

	coop per funzioni plurime di servizio e di interesse collettivo;
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Per il sub-ambito 1 si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- integrale riorganizzazione urbanistica e funzionale delle aree, al fine di realizzare un nuovo complesso commerciale/servizi che ospiterà il nuovo supermercato coop, da integrare con ulteriori spazi commerciali;</li> <li>-conseguente demolizione dei fabbricati e dei volumi esistenti, fatta eccezione per l'edificio residenziale posto lungo Via Buoizzi e la linea ferroviaria oggetto di dismissione (si veda scheda AT 16 nodo ferroviario);</li> <li>-adeguamento della viabilità urbana esistente mediante realizzazione di rotonde in corrispondenza delle principali intersezioni.</li> </ul> <p>Per il sub-ambito 2 si prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la demolizione del fabbricato esistente e la riorganizzazione dell'isolato al fine di realizzare una nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori da attrezzare con adeguati spazi a parcheggio lungo strada;</li> <li>• realizzazione di un nuovo fabbricato pluripiano in angolo tra Via Costa e Via Gori.</li> <li>• in alternativa alla totale demolizione/ricostruzione del fabbricato esistente potranno essere proposte soluzioni di ristrutturazione/sostituzione edilizia e <i>restyling</i>;</li> </ul> <p>L'assetto plani volumetrico presente nello scheda allegato è indicativo. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <p>Sub-ambito 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SLP max commerciale/servizi 9.380 mq. , di cui:</li> <li>- 6.380 mq. per destinazione commerciale</li> <li>- 3.000 mq. per magazzini e servizi funzionali alle attività commerciali;</li> </ul> <p>Sub-ambito 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume esistente;</li> </ul> <p>Per entrambi i sub-ambiti non sono computati nella SLP max le superfici da ricavare a livello interrato.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi</p> <p>Sub-ambito 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Altezza massima (Hmax): 12 ml</li> </ul> <p>Sub-ambito 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Altezza massima (Hmax): 4 piani fuori terra</li> </ul> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <p>Sub-ambito 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- commerciale: grande struttura di vendita di tipo alimentare e non alimentare, medie strutture di vendita settore alimentare e non alimentare, esercizi di vicinato</li> <li>- direzionale</li> <li>- servizi</li> </ul> <p>Sub-ambito 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività di servizio, ricreative e culturali (quali centro <i>wellness</i>,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- internet point, biblioteca-mediateca, ecc)</li> <li>- ostello</li> <li>- residenziale (limitatamente ad alloggi da concedere in affitto per esigenze abitative temporanee, da disciplinare in convenzione)</li> <li>- commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato)</li> </ul>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><b>Sub-ambito 1</b></p> <p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo complesso edilizio, da articolare anche in più corpi di fabbrica, dovrà essere connotato da un'architettura di tipo contemporaneo ed innovativo, privilegiando l'impiego di forme e materiali che richiamino il contiguo paesaggio industriale;</li> <li>- il nuovo complesso edilizio dovrà garantire un rapporto di continuità e connessione con il tessuto urbano adiacente e dovrà essere sviluppato in modo tale da <i>alleggerire</i> e rendere discontinue le strutture edilizie; in particolare sul fronte di Via della Ferriera dovranno essere elaborate soluzioni progettuali tali da determinare una nuova quinta urbana, in connessione con il tessuto urbano esistente;</li> <li>- l'intervento dovrà assicurare idonee dotazioni di verde;</li> <li>- l'edificio residenziale esistente lungo Via Buoizzi dovrà essere opportunamente schermato con alberature e masse vegetazionali dalle aree a parcheggio del nuovo complesso commerciale;</li> </ul> <p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'asse di Via della Ferriera, lungo il quale potranno essere ricavati parcheggi pubblici, dovrà essere adeguatamente piantumato con alberature di alto fusto, e dotato di un ampio marciapiede, in continuità con le sistemazioni viabilistiche e pedonali dell'area del nodo ferroviario;</li> <li>- per la sistemazione degli spazi pubblici pedonali dovranno essere impiegati materiali e arredi di qualità con soluzioni coordinate con quanto previsto nell'area del nodo ferroviario;</li> <li>- le aree a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberature di alto fusto/siepi di essenze mediterranee; potranno essere inoltre dotate di pensiline ombreggianti eventualmente integrate con impianti fotovoltaici e/o minieolico;</li> </ul> <p><b>requisiti funzionali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il traffico rifornimento merci in ingresso al centro commerciale dovrà essere convogliato da Via Pisa verso Via Buoizzi;</li> <li>- le dotazioni dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 e le soste di relazione di cui al D.P.G.R. 15/R dovranno essere ricavate prevalentemente a livello interrato o in struttura;</li> <li>- la rotatoria prevista all'intersezione tra Via della Ferriera e Via Buoizzi (o altra soluzione alternativa) dovrà essere dimensionata per consentire agevolmente il transito dei mezzi di rifornimento merci;</li> </ul> <p><b>Sub-ambito 2</b></p> <p><b>criteri tipo-morfologici e progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il nuovo edificio previsto in angolo tra Via Costa e Via Gori, dovrà essere caratterizzato da un'architettura contemporanea appropriata alle funzioni ospitate;</li> <li>- in alternativa alla totale demolizione/ricostruzione del fabbricato esistente potranno essere proposte soluzioni di ristrutturazione/sostituzione edilizia e <i>restyling</i>, purchè compatibili con le nuove funzioni previste;</li> </ul> <p><b>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori, di sezione pari a 12 mt., dovrà essere attrezzata con adeguati spazi a</li> </ul>

	<p>parcheggio pubblico e alberature lungo strada;</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p><b>Sub-ambito 1</b>  adeguamento viabilistico Via della Ferriera/Via Buozzi (adeguamento sezione stradale, percorsi pedonali e alberature)  realizzazione della rotatoria prevista all'intersezione tra via della Ferriera/Via Buozzi;  lungo via della Ferriera, nel tratto compreso tra le rotatorie poste tra via Carlo Pisacane e via Pisa, dovrà essere ricavata una seconda corsia, da mettere in esercizio prevalentemente nel periodo estivo di massimo traffico veicolare, al fine di agevolare l'immissione sulle stesse rotatorie;  dovrà essere operata una riqualificazione del suddetto tratto di strada attraverso la realizzazione di percorsi pedonali in prossimità delle due rotatorie nonché l'eventuale eliminazione di quota parte dei posti auto esistenti e loro delocalizzazione lungo via Pisa;  realizzazione di parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 per una superficie pari a 2.500 mq., comprensiva delle sistemazioni a verde; detti parcheggi potranno rimanere di proprietà privata definendo in sede di convenzione le modalità di gestione degli stessi al fine di garantirne l'uso pubblico;  qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo;  in sede di attuazione dell'intervento potranno essere individuate ulteriori opere di interesse pubblico da porre a carico del soggetto attuatore a scemputo degli oneri concessori.</p> <p><b>Sub-ambito 2</b>  nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica: realizzazione e cessione gratuita della nuova viabilità pubblica di collegamento tra Via Spalato e Via Gori da attrezzare con adeguati spazi a parcheggio pubblico e alberature lungo strada;  nel caso di intervento di ristrutturazione/sostituzione edilizia: realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico, da ricavare all'interno o all'esterno del fabbricato, di collegamento tra Via Spalato e Via Gori;</p> <p>Ai fini della determinazione degli standards pubblici di cui al D.M. 1444/68 l'AT è considerata area di saturazione.</p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli sovraordinati.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.</p>

<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</p>	<p><b>Modalità di attuazione:</b>  Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato o di iniziativa pubblica (PIP o PP).  E' ammessa l'attuazione indipendente dei due sub-ambiti individuati. In tal caso verranno elaborati ed approvati due distinti piani attuativi relativi a ciascun sub-ambito.  Per il Sub-ambito 1 dovranno essere monetizzate le aree di proprietà pubblica comprese nell'AT qualora non interessate da opere ed interventi pubblici. Dovranno altresì essere monetizzati gli standards pubblici qualora non interamente soddisfatti all'interno dell'AT.  Per il Sub-ambito 2 dovranno essere definite <b>in convenzione</b> le modalità di gestione delle attività di interesse generale (quali residenze temporanee, ostello, ecc.), qualora previste.</p> <p><b>Condizioni alla trasformazione:</b>  Sub-Ambito 1:  L'intervento è assoggettato a Valutazione degli effetti, compresi quelli sull'ambiente, di cui all'art. 11 comma 2, della L.R. 1/2005 ed è attuabile alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'efficacia della previsione relativa all'insediamento della grande struttura di vendita è subordinata all'esito favorevole della conferenza di pianificazione da attivare ai sensi dell'art. 69 L.R. 52/2012;</li> <li>- redazione di uno studio specifico del sistema della mobilità con il quale si dovrà stimare il traffico veicolare indotto dalla nuova previsione in sovrapposizione all'attuale carico, al fine di individuare le soluzioni più idonee per l'accesso all'area e dimensionare conseguentemente svincoli, rotatorie ecc.; detto studio, esteso ad un ambito urbano significativo, dovrà essere condotto sia con riferimento all'opzione della preventiva/contestuale realizzazione dell'intervento di riassetto viabilistico connesso all'arretramento della stazione ferroviaria ed alla riconfigurazione delle relative aree (di cui all'AT 16 nodo ferroviario), sia con riferimento all'ipotesi della preventiva attuazione del nuovo complesso commerciale;</li> <li>- l'apertura del nuovo complesso commerciale è subordinato alla dismissione del supermercato coop. di Via Gori;</li> </ul> <p>Sub-Ambito 2:  L'intervento non è assoggettato a specifiche condizioni alla trasformazione</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa); trattandosi di area distante da corsi d'acqua, la pericolosità idraulica risulta pari alla Classe I.1 (pericolosità bassa); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).  Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2g (fattibilità con normali vincoli) alla Classe F.1i (fattibilità senza particolari limitazioni) per gli aspetti idraulici e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nell'AT si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totale inedificabilità dell'area;</li> <li>- manutenzione straordinaria dei manufatti e fabbricati esistenti, senza mutamenti di destinazione d'uso;</li> <li>- adeguamenti strettamente necessari a garantire l'utilizzo dei fabbricati produttivi/commerciali esistenti nel rispetto delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.</li> </ul>

<b>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</b>	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: Vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U. - per i fabbricati esistenti: tessuto Rp S4- vedi art. 59 NTA RU, fatti salvi gli obblighi convenzionali e/o più diversa disciplina stabilita in sede di attuazione dell'intervento.
---	--

# Estratto Verbale seduta conclusiva Conferenza di Copianificazione LR 52/2012



## CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Via Ferruccio, 4 - tel. 0565 631111, fax 63290 - ccp vari - P.IVA 00290280494 - CAP 57025

Settore Programmazione Territoriale ed Economica

### **SECONDO VERBALE CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE** **AI SENSI DELL'ART. 69 DELLA LR. N. 52/2012**

**OGGETTO:** Trasferimento e ampliamento della grande struttura di vendita Supermercato Coop, da via Gori all'interno dell'area di Trasformazione AT 15 di via Flemalle.

L'anno 2014 il giorno 11 del mese di giugno alle ore 10,00 presso la sede comunale posta in Palazzo Appiani, si è riunita la Conferenza di Pianificazione per l'esame dell'argomento in oggetto a seguito della convocazione effettuata via PEC in data 3.06.2014 dal Responsabile del Procedimento arch. Cerrina Feroni, ai sensi dell'art. 69 della LR 52/2012;

Presiede la seconda seduta della conferenza di Pianificazione il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed economica del Comune di Piombino, arch. Camilla Cerrina Feroni; svolge funzione di segretario verbalizzante la dott.ssa Laura Pescini, responsabile del Servizio Progettazione e Gestione strumenti Urbanistici del suddetto Settore;

Premesso che il vigente Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con DCC n. 13 del 25.03.2014, così come modificato a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione avanzata dalla Unicoop Tirreno, prevede il trasferimento e ampliamento della Grande Struttura di vendita Supermercato Coop, da via Gori all'interno dell'area di Trasformazione AT 15 di via Flemalle;

Vista la LR n. 52/2012 ed in particolare il Capo III che detta "norme transitorie per la localizzazione delle Grandi strutture di vendita";

Visto quanto disposto dall'art. 69 e cioè: *"fino al recepimento negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio delle disposizioni di cui all'articolo 48, comma 4, lettera e), della L.R. 1/2005, come modificato dalla presente legge, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso per grandi strutture di vendita nel piano strutturale, nel regolamento urbanistico o in loro varianti, è subordinato alla verifica di sostenibilità di livello sovracomunale effettuata secondo le procedure di cui al presente articolo"*;

Considerato che:

- la Conferenza di Pianificazione ha la finalità di verificare la sostenibilità, a livello sovracomunale, della previsione urbanistica relativa all'Area di Trasformazione AT 15 del Dossier F del RU, inerte il trasferimento della Grande Struttura di vendita Supermercato Coop, da via Gori in altro ambito urbano;

- in sede Conferenza di Pianificazione le verifiche di sostenibilità territoriale a livello sovracomunale devono essere svolte secondo i criteri di cui all'art. 68 della LR 52/2012 e precisamente:

- capacità di assorbimento da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio comunale e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;

- livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare indotta dalla nuova struttura di vendita;
- sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'art 134 del D. Lgs 42/2004;
- incidenza degli effetti sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;
- incidenza degli effetti sui caratteri specifici e sulle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico di tradizione e di tipicità;

Dato atto che:

- in data 11 aprile 2014 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Pianificazione di cui all'oggetto;
- alla suddetta conferenza erano stati invitati i seguenti soggetti:
  - \* Regione Toscana
  - \* Provincia di Livorno
  - \* i Comuni dell'ambito territoriale 24 (Campiglia Marittima, Campo nell'Elba, Capoliveri, Follonica, Gavorrano, Marciana, Marciana Marina, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri, Porto azzurro, Portoferraio, Rio Marina, Rio nell'Elba, Roccastrada, San Vincenzo, Sassetta, Scarlino, Suvereto);
- dei suddetti soggetti risultava presente la Provincia di Livorno, rappresentata dall'arch. Stefano Rossi e dall'arch. Reginaldo Serra;
- pur non essendo presente la Regione Toscana ha trasmesso il proprio contributo, pervenuto via PEC in data 11.04.2014 (prot. n. 9578), contenente i contributi dei vari settori regionali interessati, con il quale richiedeva chiarimenti e integrazioni;
- alla suddetta conferenza risultavano presenti i rappresentanti della Unicoop Tirreno-società cooperativa;

Considerato che i partecipanti alla Conferenza sopra citata hanno ritenuto, al fine di recepire le prescrizioni dettate dalla Regione Toscana, di sospendere i propri lavori per consentire alla società proponente Unicoop Tirreno nonché, per la parte di propria competenza, al Comune di Piombino di produrre le necessarie integrazioni;

Dato atto:

- che il soggetto proponente Unicoop Tirreno ha presentato via PEC in data 21.05.2014 (in atti prot. n. 12736 e n. 12731):
  - Relazione tecnica - gli effetti indotti sul traffico urbano
  - N. 2 Render dell'assetto di massima della nuova Grande Struttura di Vendita
- che il Comune di Piombino ha predisposto nota di chiarimento con riferimento alla strumentazione urbanistica comunale vigente;

Dato atto inoltre che contestualmente alla nota di convocazione della seconda seduta della Conferenza di Pianificazione, in data 3.06.2014 il Responsabile del Procedimento ha trasmesso via PEC alla Regione Toscana, alla Provincia di Livorno e a tutti i comuni dell'ambito territoriale 24 la suddetta documentazione integrativa;

Ricordato che:

- la Conferenza di Pianificazione, ai sensi dell'art. 69 comma 8 della LR 52/2012, decide a maggioranza dei presenti entro il termine di 60 giorni dallo svolgimento della prima riunione;
- alla seconda seduta della conferenza di pianificazione sono stati invitati:
  - \* Regione Toscana
  - \* Provincia di Livorno
  - \* i Comuni dell'ambito territoriale 24 (Campiglia Marittima, Campo nell'Elba, Capoliveri,

Follonica, Gavorrano, Marciana, Marciana Marina, Massa Marittima, Monterotondo Marittimo, Montieri, Porto azzurro, Portoferraio, Rio Marina, Rio nell'Elba, Roccastrada, San Vincenzo, Sassetta, Scarlino, Suvereto);

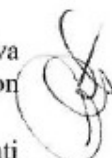
Preso atto che risultano assenti:

- la Regione Toscana, che ha trasmesso il proprio parere di competenza con PEC in data 11.06.2014, e che si esprime come di seguito riportato:
  - in riferimento ai criteri di sostenibilità di cui all'art. 68 LR 52/2012 si deve tenere conto degli allegati contributi/pareri dei seguenti settori regionali:
    - 1) "settore energia tutela qualità dell'aria e dall'inquinamento" del 26.03.2014,
    - 2) "settore tutela e gestione delle risorse idriche" del 7.04.2014,
    - 3) "settore rifiuti e bonifiche dei settori inquinati" trasmesso in data 15.04.2014
    - 4) "settore Disciplina sviluppo e promozione del turismo e del commercio" del 10.06.2014
    - 5) "Direzione generale politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico" del 9.06.2014;Il "Settore Pianificazione del territorio", richiamando gli obiettivi di qualità e le azioni prioritarie contenute nella scheda di Paesaggio "ambito n.23 Val di Cornia" del PIT, relative all'intervento in oggetto:
    - *riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree di contatto tra la città di Piombino e le aree industriali delle acciaierie;*
    - *attivazione di processi di recupero e riqualificazione delle aree e delle strutture di interfaccia tra la città e la zona industriale delle acciaierie in riferimento sia al loro uso che alla percezione visiva da esse offerta;*ritiene che l'intervento debba essere subordinato alle seguenti condizioni:
    - previsione di idonee aree verdi tra via Flemalle e via Pisa in continuità con le aree verdi limitrofe al fine di mantenere una continuità ecologica e delle percezioni visive;
    - alleggerire, ridurre e rendere discontinue le strutture edilizie, garantendo un rapporto di continuità con il tessuto urbano adiacente;
- la Provincia di Livorno, che ha trasmesso il proprio parere pervenuto in data odierna (loro prot. n. 20960 del 10.06.2014) con cui riconferma il parere positivo già espresso in occasione della prima seduta della conferenza di pianificazione;
- i comuni dell'ambito territoriale 24 che non hanno fatto pervenire alcun parere in merito.

Preso atto inoltre che risultano presenti i rappresentanti della Unicoop Tirreno-società cooperativa

Tutto ciò premesso e considerato, il Responsabile del procedimento:

- precisa che la seduta odierna della Conferenza di Pianificazione è da intendersi conclusiva della procedura di cui all'art. 69 della LR 52/2012 attivata dal Comune di Piombino con comunicazione dell'11 marzo 2014;
- ricorda inoltre che si intende favorevolmente espresso il voto delle amministrazioni assenti così come disposto dal comma 8 dell'art. 69 della LR 52/2012;
- in merito al parere espresso da parte della Regione Toscana evidenzia quanto segue:
  - in ordine al contributo del "settore energia tutela qualità dell'aria e dall'inquinamento" del 26.03.2014, si ribadisce quanto già riportato nel verbale della prima seduta della conferenza non essendo pervenuta successivamente nessuna integrazione da parte della Regione;
  - in ordine al contributo del "settore tutela e gestione delle risorse idriche" del 7.04.2014 si ribadisce quanto già riportato nel verbale della prima seduta della conferenza dando atto che le verifiche in ordine alla dotazione e disponibilità della risorsa idrica sono già state condotte in sede di redazione del PS d'area e del RU, che contengono specifiche disposizioni normative in ordine alla tutela della risorsa idrica e che nello specifico la scheda normativa della AT 15 contempla, tra le opere a carico del soggetto attuatore, eventuali interventi di adeguamento delle reti e degli impianti da definire in sede di progettazione urbanistica attuativa;



- in ordine al contributo del “settore rifiuti e bonifiche dei settori inquinati”, premesso che l'area di cui trattasi non ricade in area SIN o comunque soggetta a bonifica, si rileva che le indicazioni fornite afferiscono alla fase della progettazione esecutiva ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione all'esercizio della GSV di cui si dovrà pertanto tener conto successivamente;
- in ordine al contributo del “settore Disciplina sviluppo e promozione del turismo e del commercio” del 10.06.2014, si ribadisce quanto già riportato nel verbale della prima seduta della conferenza e cioè che in data 8.04. 2014 la società Unicoop Tirreno ha prodotto nota di chiarimento (già allegata al primo verbale) con la quale si precisano, correggendole, le superfici di vendita totali e la tipologia di struttura di vendita che sarà realizzata nel nuovo comparto, comunque nel rispetto della slp massima consentita dalla relativa scheda normativa di RU;
- in ordine al contributo della “Direzione generale politiche mobilità, infrastrutture e trasporto pubblico” del 9.06.2014 si ritiene di dover recepire le prescrizioni fornite in ordine alla realizzazione preventiva o contestuale degli interventi di mitigazione geometrico-funzionale sulla rete stradale afferente la nuova struttura di vendita specificati nella relazione tecnica prodotta dal soggetto proponente in data 21.05. 2014.

In riferimento alle “condizioni” dettate dal “Settore Pianificazione del territorio” si rileva in via preliminare che l'intervento urbanistico disciplinato nella scheda normativa relativa alla AT 15 risulta pienamente rispondente agli obiettivi di qualità e alle azioni prioritarie contenute nella scheda di Paesaggio “ambito n.23 Val di Cornia” del PIT richiamate nel suddetto parere, mettendo in opera la strategia prefigurata dallo stesso PIT in ordine alla riqualificazione urbanistica delle aree di contatto tra la città ed il comparto industriale. Ciò premesso si evidenzia che:

- in ordine alla previsione di idonee aree a verde si rileva l'impossibilità di ricercare una continuità con gli spazi verdi limitrofi, peraltro residuali e di modesta consistenza, considerate le discontinuità costituite dal cavalcavia ferroviario in prosecuzione di via Pisa e dalla linea ferroviaria; tuttavia si ritiene di poter orientare la progettazione attuativa dell'intervento verso soluzioni che assicurino idonee dotazioni di verde;

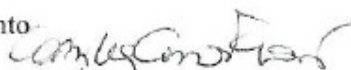
- in ordine alle indicazioni dettate rispetto all'assetto planivolumetrico dell'intervento e al rapporto di continuità con il tessuto urbano adiacente, si ritiene che tali criteri progettuali siano già contenuti nella scheda normativa della AT 15 sezione “criteri tipomorfologici e progettuali”.

## CONCLUSIONI

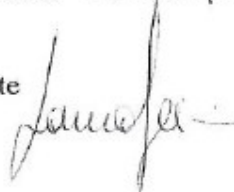
con l'approvazione del presente verbale, sulla base dei pareri e dei contributi pervenuti e delle verifiche condotte in sede di conferenza di pianificazione, la Conferenza pronuncia l'esito positivo di sostenibilità di cui all'art. 68 della LR 52/2012 con le prescrizioni sopra indicate, che dovranno essere recepite da parte del Comune nella scheda normativa relativa alla AT 15 del vigente RU, ai fini della piena efficacia della previsione urbanistica e della successiva attuazione dell'intervento.

I lavori si concludono alle ore 17.00

Il Responsabile del procedimento  
Arch. Camilla Cerrina Feroni



Il Segretario verbalizzante  
Dott. Laura Pescini



Piombino, 11.06.2014