



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE
URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE

Settore Pianificazione del territorio

Conferenza di copianificazione, ex art. 25 L.R. 65/2014

**Oggetto: Associazione dei Comuni di PIOMBINO e CAMPIGLIA M.MA (LI)
Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 45806-A del 31/01/2019 relativa al Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma.**

Verbale della riunione

Il giorno **01/03/2019**, nei locali della Direzione Urbanistica e Politiche Abitative della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma, della Provincia di Livorno e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Per la Regione Toscana è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale alle Infrastrutture, mobilità, urbanistica e politiche abitative, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

Per la Provincia di Livorno, non è presente, ma ha inviato il proprio contributo che si allega al presente verbale;

Per il Comune di Piombino è presente il sindaco Massimo Giuliani

Per il Comune di Campiglia Marittima è presente il sindaco Rossana Soffritti

Per la Regione Toscana è inoltre presente, di supporto ai lavori della conferenza, la struttura tecnica del Settore Pianificazione del territorio :Arch. Alessandro Marioni – Responsabile P.O.

La conferenza ex art. 25, verifica che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato siano conformi al P.I.T., che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.

La Conferenza avvia i propri lavori alle **ore 16:00**; l'Arch. Alessandro Marioni illustra i contenuti tecnici delle previsioni di impegno di suolo esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato con i criteri dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

La strumentazione urbanistica comunale vigente:

Il Comune di **Piombino** è dotato di Piano Strutturale d'Area approvato con D.C.C. n. 52 del 09/05/2007 e di Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 25/03/2014.

Il Comune di **Campiglia Marittima** è dotato di Piano Strutturale d'Area approvato con D.C.C. n. 37 del 26/03/2007 e di Regolamento Urbanistico d'Area approvato con D.C.C. n. 54 del 20/06/2011 e pubblicato sul BURT n. 34 del 24/08/2011.

Con nota del 16/08/2018 prot. R.T. n. 409687 del 29/08/2018 il Comune di Piombino, in qualità di Comune capofila individuato dalla Convenzione del 05/11/2015 (rep. n. 6232), stipulata ai sensi dell'art. 30 della D. Lgs. n. 267/2000 e degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 68/2001, ha trasmesso la Delibera di Giunta Comunale n. 218 del 01/08/2018 di avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, del Piano Strutturale Intercomunale (P.S.I.) in oggetto assieme al Comune di Campiglia M.ma che ha dato avvio del procedimento con la Delibera di Giunta Comunale n. 100 del 01/08/2018.

Con nota prot. n. 45806-A del 31/01/2019, l'Associazione dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 relativamente alle previsioni di occupazioni di suolo non edificato poste all'esterno al perimetro del territorio urbanizzato, descritte nella relazione tecnica per la conferenza di copianificazione.

Le previsioni oggetto della conferenza di copianificazione:

Le previsioni oggetto della conferenza sono così suddivise:

- A) Previsione di interesse sovra-comunale;
- B) Previsioni di interesse comunale.

A) PREVISIONE DI INTERESSE SOVRA-COMUNALE

INT1 – Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura

B) PREVISIONI DI INTERESSE COMUNALE

- C1.1 – Parco termale di Venturina
- C1.2 – Nuovo cimitero e relativi spazi di accesso
- C2 – Nuove strutture turistico-ricettive a nord dell'abitato di Campiglia M.ma
- C3.1 – Area impianti produttivi e artigianali
- C3.2 – Potenziamento area produttiva Campo alla Croce
- C.4 – Adeguamento della viabilità
- P1.1 – Nuova struttura turistico ricettiva e strutture per l'accessibilità e la fruizione del Parco della Sterpaia
- P1.2 – Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant'Albinia
- P1.3 – Nuova struttura turistico ricettiva in località Torre Mozza
- P1.4 – Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbriciane -Torre Nuova
- P2 – Insediamento produttivo in località Gagno
- P3 – Trasferimento e ampliamento di GSV da via Gori a via Flemalle (AT15 RU vigente)

INT1 (Int1.A – Int1.B – Int1.C) – Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura

Comuni interessati: PIOMBINO E CAMPIGLIA M.MA

Descrizione:

Uno degli obiettivi del P.S.I. è 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 (ad es. campeggio o villaggio turistico) operando attraverso la riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

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.

Destinazioni d'uso prevista:

Turistico-Ricettivo (escluso campeggio e villaggio turistico)

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 5.000 mq (nuova edificazione)
indicativamente 15.000 mq (riuso)

S.E. = max 2.200 mq nuova edificazione

max 5.000 mq riuso

(fino a complessivi 180 posti letto)

Si prevede 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.

Vincoli paesaggistici:

Assenti

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda

Opere di mitigazioni:

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

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni, laddove si evidenzia che la previsione è coerente con l'obiettivo del P.S.I. di incentivare la fruizione turistica del territorio, potenziando e diversificando le strutture di accoglienza.

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede Norma dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7

C1.1 – Parco termale di Venturina

Comune interessato: CAMPIGLIA M.MA

Descrizione:

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.

Il comprensorio territoriale perimetrato dal P.R.G. '95 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. 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.

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 di iniziativa pubblica 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, con il nuovo P.S.I. 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.I. ripropone, nelle ex aree estrattive e aree limitrofe, un'ampia gamma di dotazioni di servizio allo sviluppo del termalismo (strutture turistico-ricettive, ricreativosportive, 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.

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.

Destinazioni d'uso prevista:

Parco territoriale, Commerciale al dettaglio, Turistico-ricettivo

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 20.000 mq (commerciale al dettaglio – nuova edificazione)
 indicativamente 45.000 mq (turistico ricettivo – nuova edificazione)
 indicativamente 20.000 mq (direzionale e di servizio – nuova edificazione)
 indicativamente 225.000 mq (infrastrutture ex-cave)

S.E. = max 1.200 mq (commerciale al dettaglio – nuova edificazione)
 max 11.400 mq (turistico ricettivo – nuova edificazione – 285 posti letto albergo o altro);
 max 1.200 mq (direzionale e di servizio – nuova edificazione)

Vincoli paesaggistici:

Area a vincolo D.Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione una Schede Norme che specifichi le tipologie edilizie ammesse, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, in particolare gli indirizzi per le politiche n. 25 e l'obiettivi 1 e 2 - direttive 1.5, 1.6, 1.7 e 2.3.
Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)

C1.2 – Nuovo cimitero e relativi spazi di accesso

Comune interessato : CAMPIGLIA M.MA

Descrizione:

L'obiettivo è quello di realizzare una struttura cimiteriale dimensionata per un arco temporale di 50 anni, che assolve 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 (ex scheda At8) è 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. 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.).

Destinazioni d'uso prevista:

Attrezzature pubbliche: cimitero e servizi annessi.

Parametri:

Non sono indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni, laddove si evidenzia che la previsione rientra in un obiettivo strategico del R.U. e del P.S.I..

C2 – Nuove Strutture Turistico-Ricettive a Nord dell'abitato di Campiglia M.ma

Comune interessato : CAMPIGLIA M.MA

Descrizione:

A seguito della decadenza della previsione del previgente PRG '95 al margine nord del capoluogo di una nuova residenza turistico-alberghiera (RTA), che l'A.C. non intende riconfermare, il nuovo P.S.I. 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. L'area è collegata al capoluogo tramite viabilità provinciale, quindi facilmente accessibile, e nelle vicinanze anche del Parco Archeominerario di San Silvestro.

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.

Destinazioni d'uso prevista:

Nuove strutture turistico-ricettive.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 15.000 mq.

S.E. = 3.200 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione – 80 posti letto albergo o altro).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma dettagliata/o analisi progettuali di dettaglio che specifichi anche la modalità di attuazione dell'intervento, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, obiettivo 1 - direttive 1.6

C3.1 – Area impianti produttivi e artigianali

Comune interessato : CAMPIGLIA M.MA

Descrizione:

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.

L'intervento persegue l'obiettivo del P.S.I. 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.

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

Destinazioni d'uso prevista:

Industriale Artigianale - Nuovi insediamenti produttivi artigianali.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 4.200 mq (in parte di proprietà comunale).

S.E. = fino a 1.500 mq (industriale-artigianale – nuova edificazione).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

L'area è già fornita di urbanizzazioni, strade di accesso ed è 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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche la modalità di attuazione dell'intervento, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1.4, 1.7

Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)

C3.2 – Potenziamento area produttiva Campo alla Croce

Comune interessato: CAMPIGLIA M.MA

Descrizione:

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 P.S.I. 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. 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.

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.

Destinazioni d'uso prevista:

Nuovi insediamenti produttivi artigianali.

Parametri:

Superficie Territoriale = indicativamente 230.000 mq (a lordo delle infrastrutture esistenti e delle aree necessarie alle opere di messa in sicurezza idraulica).

S.E. = max 20.000 mq (industriale-artigianale – nuova edificazione).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera C (Fiumi, Torrenti e Corsi d'acqua) - *l'area è interessata dalla fascia di rispetto di 150 m del Fiume Cornia.*

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzo di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norme che specifichi anche le tipologie edilizie e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 25 e 29 e l'obiettivi 1 - direttive 1.4 e 1.7

Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua)

C.4 – Adeguamento della viabilità

Comune interessato: CAMPIGLIA M.MA

Descrizione :

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 Intercomunale 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.

Destinazioni d'uso prevista:

Infrastrutture per la mobilità.

Parametri:

Non sono indicati nella scheda.

Vincoli paesaggistici:

Assenti.

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzo di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Si rimanda al Piano Operativo lo studio di fattibilità in grado di analizzare nel dettaglio gli interventi

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

Comune interessato: PIOMBINO

Descrizione:

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

- -i 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 sottozone 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 Intercomunale 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).

Destinazioni d'uso prevista:

Turistico-Ricettivo - Nuovi insediamenti turistico-ricettivi/servizi.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 150.000 mq

S.E. = 3.700 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione – 100 posti letto villaggio più servizi balneari), così distinti:

- dotazione servizi alla balneazione 4.500 mc pari a 1.500 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: 3.000 mc pari a 1.000 mq SE;
- ricettività turistica nel bosco della Sterpaia: circa 3.600 mc pari a circa 1.200 mq SE corrispondenti a 100 posti letto.

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 136 - D.M. 250-1962;
- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera A (I territori costieri) - l'area è interessata dalla fascia di rispetto di 300 m.
- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera C (Fiumi torrenti e corsi d'acqua)
- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Non sono indicate nella scheda.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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 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 (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 ecocompatibili (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.

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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si evidenziano criticità ostative alla realizzazione dell'intervento

Tutti gli interventi ed le opere previste nell'ambito del Parco della Sterpaia devono dimostrare la coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR, in particolare:

- la Disciplina dei sistemi costieri n. 6 Golfo di Follonica (Prescrizioni 3.3 - lett. a, h, m)
- la Disciplina di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), e all'art. 12 (boschi e foreste),
- la Disciplina del D.M. 250 del 1962 (Prescrizioni 2.c.1, 2.c.6 e 3.c.4).

P1.2 – Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant'Albinia

Comune interessato: PIOMBINO

Descrizione:

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 P.S.I. intende confermare un incremento di 600 posti letto, consentendo anche la tipologia villaggio turistico, da aggiungere agli esistenti 400 posti letto nella tipologia campeggio, rispondendo così ad uno degli indirizzi e degli obiettivi strategici individuati dalla amministrazione per la variante al P.S.I., e cioè l'incentivazione dello sviluppo economico - produttivo del settore turistico - ricettivo (si veda paragrafo 3.1.3 del documento di avvio).

Le aree in questione, almeno in parte, hanno destinazione turistico ricettiva negli strumenti urbanistici comunali vigenti (P.S. d'Area, RU).

Destinazioni d'uso prevista:

Insedimenti turistico-ricettivi/servizi.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 150.000 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione);
indicativamente 80.000 mq (turistico-ricettivo – riuso).

S.E. = 7.200 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione – 600 posti letto villaggio)
5.000 mq (turistico-ricettivo – riuso – 400 posti letto villaggio).

Vincoli paesaggistici:

- Assenti

Modalità di attuazione:

Piano attuativo.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

In considerazione dell'elevato carico urbanistico previsto dall'intervento e del consumo di suolo in un'area di notevole pregio, benché non interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici, si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche le tipologie ammesse e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25, 26, e l'obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7.

P1.3 – Nuova struttura turistico ricettiva in località Torre Mozza

Comune di Piombino

Descrizione:

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, orientato 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 permanenti trasformazioni dei luoghi (case sugli alberi, strutture su palafitta, glamping, ecc).

Destinazioni d'uso prevista:

Turistico-Ricettivo

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 90.000 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione).

S.E. = max 24.000 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione – 2.000 posti letto villaggio).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 136 - D.M. 250-1962;
- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera A (I territori costieri) - l'area è interessata dalla fascia di rispetto di 300 m;
- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera C (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua);
- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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.

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 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.

In ogni caso tutte le strutture dovranno essere realizzate con materiali naturali ed ecocompatibili (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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si evidenziano criticità ostative alla realizzazione dell'intervento.

Tutti gli interventi ed le opere previste nell'ambito di intervento devono dimostrare la coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR, in particolare:

- la Disciplina dei sistemi costieri n. 6 Golfo di Follonica (Prescrizioni 3.3 - lett. a, h, m)
- la Disciplina di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), e all'art. 12 (boschi e foreste),
- la Disciplina del D.M. 250 del 1962 (Prescrizioni 2.c.1, 2.c.6 e 3.c.4).

P1.4 (P1,4a e P1,4b) – Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbriciane -Torre Nuova

Comune interessato: PIOMBINO

Descrizione:

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 subirrigazione. 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 (Fabbriciane, 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 dai 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 P.S.I. 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.

Destinazioni d'uso prevista:

Insedamenti turistico-ricettivi.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 20.000 mq (turistico-ricettivo – nuova edificazione)
indicativamente 200000 mq (turistico-ricettivo – riuso).

S.E. = max 5.000 mq (turistico-ricettivo –riuso);
max 15.000 mq (turistico-ricettivo – riuso - 1650 posti letto villaggio + servizi).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera G (I territori coperti da foreste e da boschi).

Modalità di attuazione:

Piano attuativo/ Piano Unitario Convenzionato

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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. 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.

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma, con un'analisi progettuale di dettaglio che specifichi anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25 e 26 e l'obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7

Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)

P2 – Insediamento produttivo in località Gagno

Comune interessato: PIOMBINO

Descrizione:

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.

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. La richiesta di confermare la destinazione produttiva dell'area risponde ad uno dei principali obiettivi della amministrazione enunciati in fase di avvio del procedimento del P.S.I. 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.

Destinazioni d'uso prevista:

Industriale Artigianale - Nuovi insediamenti produttivi.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 210.000 mq (industriale-artigianale – nuova edificazione).

S.E. = max 13.000 mq (industriale-artigianale – nuova edificazione).

Vincoli paesaggistici:

- Area a vincolo D. Lgs 42/2004 art. 142 c.1 - lettera C (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua).

Modalità di attuazione:

Piano Attuativo.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

Si tratta di un'area interclusa/ai margini di ambiti produttivi/industriali esistenti, 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).

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi le tipologie edilizie ammesse, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, in particolare gli indirizzi per le politiche n. 25 e 26 e l'obiettivo 1 - direttive 1.4, 1.6, 1.7

Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, art. 8 (Fiumi, torrenti e Corsi d'acqua)

P3 – Trasferimento e ampliamento di GSV da via Gori a via Flemalle (AT15 RU vigente)

Comune interessato: PIOMBINO

Descrizione:

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 (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) e l'immobile sede della grande struttura di vendita Coop di Via Gori, individuato nel PS come Area critica da delocalizzare (AC n. 54), di sup. vendita pari a mq 3.655, di recente edificazione, collocato in area urbana centrale. La previsione è stata oggetto di conferenza di copianificazione, svolta ai sensi dell'art. 69 della LR 52/2012, relativa all'area AT15 del Regolamento Urbanistico. Il nuovo P.S.I. recepisce quanto definito in quella sede, compreso il relativo dimensionamento. 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. La previsione di Regolamento Urbanistico che il PS va a recepire è descritta nel Documento di Avvio del Procedimento del P.S.I., 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" con la presentazione di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana dal titolo 'Fabbrica Urbana'. La proposta progettuale candidata dal Comune di Piombino, che si è collocata utilmente nella graduatoria approvata con D.P.C.M. 6.6.2017, ed è stata inserita nel cd "Piano nazionale" degli enti beneficiari del finanziamento, 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. Allo stato attuale sono in corso di definizione gli atti per lo sviluppo della progettazione esecutiva degli interventi."

Destinazioni d'uso prevista:

GSV all'interno del territorio urbanizzato.

Parametri:

Superficie territoriale = indicativamente 23.000 mq (commerciale al dettaglio – riuso).

S.E. = max 6.380 mq (commerciale al dettaglio più destinazioni non oggetto di copianificazione – riuso).

Vincoli paesaggistici:

Assenti.

Modalità di attuazione:

Piano attuativo.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Non sono indicate nella scheda.

Opere di mitigazioni:

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".

Indicazioni del Settore regionale Pianificazione del territorio:

Si conferma quanto previsto nella scheda predisposta dall'Associazione dei Comuni.

Tale previsione è ancora vigente nel R.U., ed è già stata sottoposta, prima dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014, alla conferenza di verifica regionale per le GSV prevista dall'art. 69 della L.R. 52/2012

Ai sensi dell'art. 244, c. 4 della L.R. 65/2014: "Non sono soggette alla verifica della conferenza di copianificazione le previsioni di destinazioni d'uso per grandi strutture di vendita che al 29 settembre 2012, data di entrata in vigore della L.R. 52/2012, risultano oggetto di piano attuativo approvato o di sua variante non comportante incremento della superficie di vendita."

Verrà valutato in sede di Piano Operativo, se la previsione - se ancora vigente - dovrà essere di nuovo sottoposta alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 26 della L.R. 65/2014.

CONCLUSIONI

La Conferenza ritiene che:

La seguente previsioni non è conforme a quanto previsto dall'art.25 co.5 della L.R. 65/2014:

- **P1.3 – Nuova struttura turistico ricettiva in località Torre Mozza:**

Si evidenziano criticità ostative alla realizzazione dell'intervento.

Tutti gli interventi ed le opere previste nell'ambito di intervento devono dimostrare la coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR, in particolare:

- la Disciplina dei sistemi costieri n. 6 Golfo di Follonica (Prescrizioni 3.3 - lett. a, h, m)
- la Disciplina di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), e all'art. 12 (boschi e foreste),
- la Disciplina del D.M. 250 del 1962 (Prescrizioni 2.c.1, 2.c.6 e 3.c.4).

Le seguenti previsioni siano conformi a quanto previsto dall'art. 25 c. 5 della L.R. 65/2014, alle seguenti condizioni:

- **INT1 – Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura:**

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7

- **C1.1 – Parco termale di Venturina:**

Si rimanda al P.O. la definizione dettagliata del dimensionamento delle destinazioni commerciali e direzionali, la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., specificandone anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi.

- **C1.2 – Nuovo cimitero e relativi spazi di accesso:**

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma dettagliata.

- **C2 – Nuove strutture turistico-ricettive a nord dell'abitato di Campiglia M.ma:**

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma dettagliata/o analisi progettuali di dettaglio che specifichi anche la modalità di attuazione dell'intervento, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, obiettivo 1 - direttive 1.6

- **C3.1 – Area impianti produttivi e artigianali:** Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche la modalità di attuazione dell'intervento, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1.4, 1.7

Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)

- **C3.2 – Potenziamento area produttiva Campo alla Croce:**

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norme che specifichi anche le tipologie edilizie e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 25 e 29 e l'obiettivi 1 - direttive 1.4 e 1.7

Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua)

- **C.4 – Adeguamento della viabilità”**

Si rimanda al Piano Operativo lo studio di fattibilità in grado di analizzare nel dettaglio gli interventi

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

Tutti gli interventi e le opere previste nell’ambito del Parco della Sterpaia devono dimostrare la coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR, in particolare:

- la Disciplina dei sistemi costieri n. 6 Golfo di Follonica (Prescrizioni 3.3 - lett. a, h, m)
- la Disciplina di cui all’Elaborato 8B del PIT-PPR obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all’art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d’acqua), e all’art. 12 (boschi e foreste),
- la Disciplina del D.M. 250 del 1962 (Prescrizioni 2.c.1, 2.c.6 e 3.c.4)

- **P1.2 – Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant’Albinia:**

In considerazione dell’elevato carico urbanistico previsto dall’intervento e del consumo di suolo in un area di notevole pregio, benchè non interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici, si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche le tipologie ammesse e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d’Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25, 26, e l’obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7.

- **P1.4 – Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbriciane - Torre Nuova:**

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma, con un analisi progettuale di dettaglio che specifichi anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d’Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25 e 26 e l’obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7
Si richiama inoltre il rispetto dell’Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)

- **P2 – Insediamento produttivo in località Gagno:**

Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi le tipologie edilizie ammesse, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d’Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, in particolare gli indirizzi per le politiche n. 25 e 26 e l’obiettivo 1 - direttive 1.4, 1.6, 1.7
Si richiama inoltre il rispetto dell’Elaborato 8B, art. 8 (Fiumi, torrenti e Corsi d’acqua)

- **P3 – Trasferimento e ampliamento di GSV da via Gori a via Flemalle (AT15 RU vigente):**

Verrà valutato in sede di Piano Operativo, se la previsione - se ancora vigente - dovrà essere di nuovo sottoposta alla conferenza di copianificazione di cui all’art. 26 della L.R. 65/2014.

Oltre alle specifiche condizioni espresse nei contributi della Provincia di Livorno e dei seguenti Settori regionali:

- Settore Forestazione. Usi civici. Agroambiente;
- Settore Infrastrutture per la Logistica;
- Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio
- Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;

Il Presidente Assessore, Vincenzo Ceccarelli

CECCARELLI VINCENZO
REGIONE TOSCANA/01386030488
01.03.2019 16:54:47 UTC

Il legale rappresentante del Comune di Piombino

Il legale rappresentante del Comune di Campiglia M.ma

SOFFRITTI ROSSANA
CAMPIGLIA MARITTIMA/00345300495
01.03.2019 16:53:39 UTC