

Comune di Piombino

Provincia di Livorno



Campiglia M.ma Piombino Suvereto

REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

Ufficio di Piano:

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

Consulente scientifico:

Arch. Silvia Viviani

Indagini geologiche

e calcoli idraulici:

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

Consulenti:

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

Garante della comunicazione:

Prof. Massimo Morisi

febbraio 2014

Comune di Piombino

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
E APPROVAZIONE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

INDICE

1. PREMESSA	3
2. CORRETTIVI APPORTATI ALLA DISCIPLINA E ALLE PREVISIONI DEL RU ...	5
2.1 Modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni	5
2.2. Correttivi e integrazioni conseguenti al recepimento di prescrizioni/raccomandazioni espresse dai soggetti competenti.....	9
3. EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO RU/RAPPORTO CON IL PS D'AREA.....	10
4. ELENCO ELABORATI DEL RU MODIFICATI.....	12
5. ALLEGATI.....	14

Allegato 1	Schema catalogazione osservazioni
Allegato 2	Tabella ricognitiva osservazioni per codice
Allegato 3	Tabella dimensionamento residenziale aggiornata
Allegato 4	Tabella dimensionamento turistico-ricettivo aggiornata
Allegato 5	Tabella dimensionamento produttivo aggiornata

1. PREMESSA

Con la presente relazione si intende dare conto delle modifiche e dei correttivi più significativi introdotti alla disciplina e alle previsioni del RU nella fase successiva all'adozione (avvenuta con deliberazione del C.C. n. 77 del 26.06.2012), in conseguenza all'accoglimento (integrale o parziale) delle osservazioni da parte dell'amministrazione comunale, nonché delle prescrizioni o raccomandazioni espresse dai soggetti e dagli enti che a vario titolo sono intervenuti nel procedimento di formazione del RU (Genio Civile, Autorità di Bacino, Autorità competente nel procedimento VAS).

Le osservazioni pervenute entro i termini stabiliti per la pubblicazione del RU (ovvero entro il 24 settembre 2012), sono state 307, di cui 1 successivamente annullata dal proponente e 1 duplicata (ovvero presentata con due distinte istanze dal proponente avente però identico contenuto); pertanto le osservazioni che hanno comportato controdeduzione sono 305, di cui:

N. 90 accolte

N. 151 respinte

N. 48 parzialmente accolte

N. 16 non rilevanti/non pertinenti

e, in termini percentuali:

29,51% accolte

15,74% parzialmente accolte

49,51% respinte

5,24% non rilevanti/non pertinenti

dove per non rilevanti/non pertinenti si intendono quelle osservazioni che hanno avanzato rilievi, considerazioni o proposte non attinenti alla disciplina urbanistica del RU oppure proposte che invece risultano già contemplate dalla disciplina o dalle previsioni del RU.

L'esame e la formulazione delle relative controdeduzioni, così come già avvenuto per i Comuni di Campiglia M.ma e Suvereto che hanno precedentemente adottato e approvato il Regolamento Urbanistico d'Area, è stato svolto aggregando le osservazioni per temi omogenei (identificati con appositi codici), secondo lo schema di catalogazione riportato in allegato alla presente relazione; questo metodo di lavoro è stato adottato al fine di facilitare l'esame e la comparazione delle osservazioni e identificare eventuali proposte incidenti sui medesimi o analoghi contenuti del RU.

Si precisa tuttavia che, in diversi casi, le proposte di modifica o i rilievi avanzati erano riferibili a più temi, pertanto la catalogazione per codice risente inevitabilmente di un certo grado di approssimazione; laddove si è identificato un tema prevalente, o comunque si è ritenuto opportuno ricondurre la proposta ad un tema specifico, l'osservazione è stata catalogata con riferimento a questo; nei casi invece in cui la natura delle richieste era eterogenea e non riconducibile ad un singolo tema non è stato attribuito alcun codice di riferimento e le osservazioni sono state codificate tra i "codici vari". Da segnalare, tra queste, le osservazioni formulate dalla Regione Toscana (n. 307) e dalla Provincia di Livorno (n. 305) e la "osservazione d'ufficio" (n. 179) formulata dagli stessi uffici comunali estensori del piano.

In particolare con la "osservazione d'ufficio", sono stati proposti correttivi alla disciplina normativa del piano al fine di renderne più chiara e meno interpretabile la formulazione e più agevole la futura gestione, integrazioni specifiche alle disposizioni del piano la cui necessità è emersa successivamente all'adozione, oltreché modifiche cartografiche volte a correggere le incongruenze riscontrate negli elaborati.

Ciascuna osservazione è stata sintetizzata in apposita scheda contenente anche la proposta di controdeduzione; laddove l'accoglimento dell'osservazione ha comportato modifiche alle norme tecniche di attuazione ed alle schede normative del RU di cui al Dossier F (schede relative alle Aree di Trasformazione AT e ai Piani Vigenti PV) sono stati riportati i relativi stralci nella scheda relativa all'osservazione stessa o in allegato; tutti gli altri elaborati modificati a seguito delle controdeduzioni, o delle specifiche prescrizioni formulate dai soggetti competenti, sono stati invece aggiornati complessivamente senza riportare i relativi stralci in allegato alle singole schede di sintesi delle osservazioni (per l'elenco complessivo degli elaborati del RU modificati si veda il paragrafo 5 della presente relazione).

Gli esiti delle controdeduzioni sono contenuti nel fascicolo dal titolo: *Osservazioni: elenchi, sintesi e controdeduzioni*.

Per quanto riguarda invece il merito, la formulazione delle proposte di controdeduzione, è avvenuto sulla base degli *input* e degli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale assicurando comunque la congruità/coerenza con la disciplina statutaria e con gli obiettivi strategici del P.S. d'Area, a cui il RU deve comunque conformarsi, e nel rispetto del *quadro previsionale strategico* e dell'impostazione progettuale del RU adottato. In particolare è stata confermata la scelta di fondo di non estendere l'edificato oltre il "limite" della città esistente (il sistema insediativo individuato dal PS d'Area) con conseguente esclusione di occupazione di nuovo suolo per la città di Piombino.

Tali indirizzi sono, per sommi capi, così sintetizzabili:

- favorire e flessibilizzare ulteriormente, laddove vi erano le condizioni e nel rispetto dei principi di tutela e di conservazione dei tessuti storici e degli edifici di interesse storico architettonico, la possibilità di intervento e di adeguamento funzionale del patrimonio edilizio esistente (si vedano osservazioni dei codici 1, 5, 16);
- favorire e rendere attuabili, laddove possibile, interventi di adeguamento funzionale e ampliamento delle attività produttive-artigianali e delle attività dipartistiche e nautiche esistenti (si vedano osservazioni codice 6);
- favorire ed incrementare, nel rispetto dei criteri di coerenza con il PS e con l'impostazione del RU, la ricettività turistica e la qualità dell'offerta ricettiva (si vedano osservazioni codice 7, 8);
- favorire le condizioni per la concreta attuazione delle azioni di trasformazione e riconversione funzionale della città esistente individuate dal RU (previsioni relative alle Aree di Trasformazione) affinando e dove necessario rivedendo le schede normative relative alle AT (si vedano osservazioni codice 13); laddove invece sono emerse particolari criticità connesse alle scelte operate dal RU (in particolare AT 34, 35, 38) l'orientamento dell'amministrazione si è sostanziato nella sostanziale revisione di tali scelte.

2. CORRETTIVI APPORTATI ALLA DISCIPLINA E ALLE PREVISIONI DEL RU

2.1 Modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni

Si descrivono di seguito i correttivi più significativi apportati alla disciplina e alle previsioni del RU a seguito dell'accoglimento, integrale o parziale, delle osservazioni e con riferimento ai diversi codici con cui queste sono state catalogate ed esaminate.

CODICE 1 e 5 (regole generali e regole per i tessuti insediativi).

Le osservazioni catalogate in questi codici, si riferiscono in prevalenza alla disciplina del RU relativa alle regole generali di gestione e trasformazione ed ai tessuti insediativi esistenti (Titolo II e Titolo III - Capo I delle NTA del RU); i principali correttivi apportati alla disciplina del RU sono i seguenti:

- estensione, nei comparti di recente formazione (tessuti T8, alcuni specifici comparti collocati nei tessuti T9), della possibilità di tamponamento logge e porticati al fine di consentire adeguamenti funzionali del patrimonio edilizio esistente, ancorché di recente realizzazione (su questo tema si vedano anche l'osservazione n. 25 ed altre del cod. 16);
- revisione del taglio minimo alloggi, limitatamente alle operazioni di frazionamento e cambio d'uso del patrimonio edilizio esistente, per i tessuti esterni alla città preottocentesca (ovvero esterni ai tessuti S1 e S2) che viene portato a 45 mq. rispetto ai 55 mq. originariamente previsti (oss. 273); si mantiene invece il taglio minimo dell'alloggio di 45 mq. per i tessuti storici S1 e S2 e di 55 mq. per gli interventi di nuova costruzione; così come si mantiene il taglio minimo dell'alloggio di 60 mq. in caso di mutamenti di destinazione d'uso e/o frazionamenti di immobili collocati nel territorio rurale.

CODICE 6 (regole ambiti produttivi/nautica)

Le osservazioni catalogate in questo codice, sono riferibili alla disciplina del RU relativa agli produttivi-artigianali-commerciali ed alle infrastrutture dedicate alla nautica da diporto esistenti (Titolo III - Capo I e Capo II delle NTA del RU); i principali correttivi apportati alla disciplina del RU sono i seguenti:

- revisione e affinamento alla disciplina normativa dell'ambito produttivo di San Rocco D.5.5. al fine di estendere gli interventi ammissibili sugli immobili esistente per consentire adeguamenti funzionali alle attività già insediate ed alle abitazioni dei relativi titolari (oss. 106,131,174,232, 256, 272);
- modifiche alla disciplina relativa all'ambito produttivo di Montecaselli D5.6, con particolare riferimento alle modalità di attuazione degli interventi, eliminando l'obbligo del ricorso al piano attuativo (si vedano oss. 107 e 140);
- modifiche alla disciplina del punto d'ormeggio Terre Rosse D14.4.1/ambito produttivo Gagno D5.11(oss. 181) al fine di consentire adeguamenti funzionali e potenziamento della ricettività del punto d'ormeggio mediante la realizzazione di darsene interne, la cui operatività è tuttavia rinviata alla definizione di apposito accordo di pianificazione di cui all'art. 21 L.R. 1/2005 (si veda oss. 307 della Regione Toscana);
- modifiche alla disciplina relativa all'ambito produttivo di Torre del Sale D5.10, con particolare riferimento alle modalità di attuazione degli interventi, introducendo l'obbligo del ricorso al piano attuativo (si veda osservazione d'ufficio n. 179);
- porto turistico di Salivoli D14.3.1: incremento dotazione servizi e possibilità adeguamenti funzionali (oss. 87);
- introduzione nelle sottozone D6 di funzioni direzionali e di servizio (oss. 284);

- affinamento e integrazioni non sostanziali della disciplina normativa relativa all'ambito produttivo SOL D5.9(oss. 76);
- affinamento e integrazioni non sostanziali alla disciplina normativa del RU relativa alla grande industria, sottozone D1/D2(si vedano oss. 302, 192, 69, e "osservazione d'ufficio" n. 179).

CODICE 7 (regole per ambiti turistico ricettivi)

Le osservazioni catalogate in questo codice, sono riferibili alla disciplina del RU relativa agli ambiti turistico-ricettivi esistenti, nel sistema insediativo e nel territorio aperto, disciplinati al Titolo III-Capo I e Capo II delle NTA del RU (ulteriori correttivi riguardano strutture ricettive esistenti disciplinate con le specifiche schede normative PV, che, essendo comunque relative a strutture ricettive sono state ricondotte a questo codice); i principali correttivi apportati alla disciplina del RU sono i seguenti:

- adeguamento funzionale e incremento della ricettività (15 p.l. aggiuntivi) per l'Hotel Est D9.1.2 collocato in ambito urbano (oss 41);
- -adeguamento delle dotazioni di servizio per la struttura ricettiva "i Girasoli" D9.2.3, collocata nel territorio aperto (oss. 55);
- incremento ricettività (10 p.l. aggiuntivi) per l'Hotel "il Cavaliere" D.9.1.3 collocato nel territorio aperto (oss. 276);
- adeguamento dotazioni di servizio per il Campeggio/Villaggio Orizzonte D.10.1 (oss. 149);
- -adeguamento funzionale (copertura scala esterna) per l'Hotel Esperia D.1.1. Collocato in ambito urbano (oss. 235);
- conversione dei posti letto destinati alla sosta camper in campeggio/villaggio per il campeggio Pappasole disciplinato nella scheda PV 18 (oss. 72);
- incremento della capacità ricettiva (500 posti letto aggiuntivi) del campeggio S. Albinia, di proprietà comunale, e introduzione della possibilità di integrazione con ricettività di tipo alberghiero (si vedano oss. 77 e 243); la scelta è motivata dalla volontà dell'amministrazione di valorizzare maggiormente le aree e al struttura ricettiva di proprietà comunale.

CODICE 8 (disciplina territorio aperto)

Le osservazioni catalogate in questo codice, sono riferibili alla disciplina del RU relativa al territorio aperto, disciplinati al Titolo III - Capo II delle NTA del RU ed hanno interessato sia le regole generali sia quelle relative a specifiche sottozone; i principali correttivi apportati alla disciplina del RU sono i seguenti:

- ammissibilità, se pure nel rispetto di determinate condizioni, di cimiteri per animali domestici nel territorio aperto (oss. 52);
- revisione dei criteri di ammissibilità degli agricampeggi collocati nelle sottozone E2/E3 poste in prossimità del Golfo di Baratti e della costa orientale, ammettendo adeguamenti per gli agricampeggi esistenti (oss. 191-234);
- revisione dei parametri urbanistico-edilizi (distanze dai confini, dalla viabilità ecc.) per le sottozone E8 (oss. 136);
- affinamento delle modalità di attestazione della legittimità dei manufatti collocati in zona agricola (oss. 277 -306);
- introduzione di una specifica disposizione normativa per consentire la riconversione funzionale da agriturismo ad albergo, con contestuale incremento della ricettività (11 p.l.

aggiuntivi), per il complesso rurale esistente collocato in loc. Poggio Piovanello D.1.5. (oss. 141).

CODICE 10 (infrastrutture per la mobilità)

Le osservazioni catalogate in questo codice, sono riferibili alla disciplina del RU relativa alle infrastrutture per la mobilità, disciplinate all'art. 89 delle NTA del RU; il correttivo più significativo da segnalare riguarda il corridoio infrastrutturale della SS 398 (la viabilità di nuova previsione collegamento al porto di Piombino), per il quale, in riferimento all'osservazione "d'ufficio" n. 179, è stata introdotta una maggiore flessibilità progettuale in relazione alla complessità dell'opera e allo stato di definizione del progetto (altre osservazioni che hanno sollevato il tema sono: oss. 11, 230).

CODICE 13 (AT- Aree di trasformazione)

Le osservazioni catalogate in questo codice, sono riferibili alle previsioni del RU relative alle Aree di Trasformazione disciplinate con le specifiche schede normative e grafiche contenute nel Dossier F; i principali correttivi apportati alla disciplina del RU sono i seguenti:

AT 15 Via Flemalle-Via Gori (oss 196/oss 179 ufficio/oss. 265): affinamento delle disposizioni progettuali e dell'assetto funzionale del sub-ambito 1 (centro commerciale-rilocalizzazione supermercato coop), si esplicita inoltre che la previsione relativa alla grande struttura di vendita è subordinata alla attivazione e conclusione della conferenza di pianificazione ex art. 69 L.R. 52/2012 (in corso); revisione e ampliamento destinazioni d'uso ammissibili per sub-ambito 2 e affinamento relative disposizioni progettuali (immobile di Via Gori sede attuale coop);

AT 16 nodo ferroviario (oss 307-153): viene esplicitato, a seguito dell'osservazione formulata dalla Regione Toscana, che la previsione relativa alla rilocalizzazione della stazione ferroviaria resta subordinata alla definizione di specifico accordo di pianificazione di cui all'art. 21 L.R. 1/2005;

AT22 Via Pavolini (oss.105/189): incremento dimensionamento residenziale (2 alloggi aggiuntivi) e recupero integrale dei volumi esistenti, affinamento delle disposizioni progettuali al fine introdurre una maggiore flessibilità nelle modalità di attuazione dell'intervento;

AT 26 ex magazzini aurelia (oss 32): incremento del dimensionamento residenziale (da 29 a 40 alloggi) mantenendo invariata la SLP max;

AT 29 Vallone Salivoli (oss. 296): si contempla la possibilità di mantenere la sede istituzionale della Lega Navale, attualmente già collocata in un edificio ricompreso nell'AT, ad integrazione della funzione ricettiva prevista, con conseguente limitato incremento volumetrico;

AT 30 waterfront Salivoli (oss.125): introduzione di correttivi relativamente alle disposizioni progettuali e limitato incremento del dimensionamento ricettivo (8 p.l. aggiuntivi), inoltre il volume recuperato mediante interventi di rimodellazione del terrapieno esistente in corrispondenza dell'area di sedime identificata nella scheda AT con la lettera "L" non viene conteggiato nel dimensionamento della SLP;

AT 32 San Quirico (oss.151): incremento del dimensionamento residenziale (2 alloggi aggiuntivi) e conseguentemente della SLP massima prevista ;

AT 33 Via Gorgona (oss. 295): incremento dimensionamento (3 alloggi aggiuntivi) mantenendo invariata la SLP, in conseguenza della riduzione del taglio degli alloggi che risultava sovradimensionato (superiore a 200 mq.);

AT 34 nuovo polo scolastico (oss. 114): stralcio della previsione relativa al nuovo polo scolastico previsto in loc. San Rocco e conseguente ripristino della potenzialità edificatoria del previgente PRG e del successivo Piano di Lottizzazione (IU 14/38 alloggi); contestuale correttivo alla scheda PV8 Città Futura al fine di contemplare, previa elaborazione di specifica variante al vigente PP, ulteriori dotazioni pubbliche (tra cui attrezzature scolastiche, attrezzature sanitarie, ecc.), prefigurando pertanto la possibile rilocalizzazione del polo scolastico in detto comparto, interamente di proprietà comunale; la radicale revisione della scelta operata in sede di adozione del RU è motivata dai rischi conseguenti all'attivazione di una azione legale da parte del lottizzante in conseguenza dello stralcio della potenzialità edificatoria dei previgenti strumenti urbanistici ad opera del RU, con conseguente obbligo per il Comune di riconoscimento al soggetto privato di un rilevante indennizzo economico;

AT 35 Via della Principessa nord (oss. 178): stralcio previsione AT in conseguenza della contrarietà all'intervento espressa dai proprietari dell'immobile esistente;

AT 36 Via della Principessa sud (oss. 127): ammissibilità destinazione direzionale, recupero integrale volumi esistenti, limitata rettifica perimetrazione AT;

AT 38 Via delle Tazze Attiche (oss. 190/159/123/139): rilocalizzazione del centro civico di nuova previsione, a servizio della frazione di Populonia Stazione, dal sub-ambito 2 al sub-ambito 1 dell'AT; il centro civico viene inoltre integrato con ulteriori dotazioni di servizio e per il commercio,; conseguente stralcio del sub-ambito 2 dove si prevede invece il mantenimento degli spazi pubblici esistenti (campo da gioco plurifunzione); viene inoltre incrementato il dimensionamento residenziale dell'AT di 2 alloggi aggiuntivi;

AT 39 Borgo degli Olivi (oss. 292): incremento del dimensionamento per la funzione ricettiva alberghiera (100 posti letto aggiuntivi) ad assetto funzionale invariato, in quanto le aree a disposizione e l'articolazione planivolumetrica del complesso ricettivo già previsto ne consentono l'ulteriore potenziamento senza dover estendere il perimetro dell'AT;

AT41 Via della Bonifica (oss. 40): modesta rettifica del perimetro dell'AT con incremento del dimensionamento residenziale (5 alloggi aggiuntivi) e delle dotazioni pubbliche previste.

CODICE 14 (PV- piani vigenti)

Le osservazioni catalogate in questo codice, sono riferibili alle previsioni del RU relative ai piani vigenti (PV) disciplinati con le specifiche schede normative contenute nel Dossier F (Volume II); i principali correttivi apportati alla disciplina del RU sono i seguenti:

- estensione ad altri comparti di recente progettazione (ex IU9/b PRG) della possibilità di tamponamento di logge e porticati in analogia a quanto già previsto dal RU per l'ex IU 23(oss. 102/239);il tema è stato sollevato anche per altri ambiti urbani di recente formazione ed ha condotto alla integrazione della disciplina del RU relativa ai tessuti T8 (si vedano osservazioni cod. 5) o a modiche puntuali delle categorie di intervento assegnate (si vedano osservazioni cod. 16);
- estensione funzioni ammissibili per gli ex licei di Via Cavour, disciplinati dal PDR Città antica di cui alla scheda PV 9 (oss. 251);

CODICE 16 (categorie di intervento)

Le osservazioni catalogate in questo codice sono relative alle categorie d'intervento attribuite dal RU al patrimonio edilizio esistente; in genere le modifiche introdotte (40 osservazioni accolte o parzialmente accolte su un totale di 55) riguardano l'attribuzione di specifiche categorie di adeguamento funzionale (r2.a, r2.b), di sopraelevazione (am2) o ampliamento orizzontale/verticale (am1) del patrimonio edilizio esistente.

CODICE 17 (cambio di destinazione urbanistica)

Le osservazioni catalogate in questo codice, riguardano in genere richieste di variazione della destinazione urbanistica attribuita dal RU ad aree o immobili; in grande prevalenza le osservazioni catalogate in questo codice (così come per quelle del codice 18) non sono state ritenute accoglibili, in quanto contrastanti con gli obiettivi e la disciplina del P.S. d'Area e/o con l'impostazione del RU; tuttavia alcuni limitati correttivi alle destinazioni del RU sono stati apportati ed hanno riguardato:

- due limitati ampliamenti dell'ambito produttivo Montecaselli D5.6 (oss. 26- 133)
- un limitato ampliamento dell'ambito produttivo delle Terre Rosse D5.7(oss. 165)
- un ampliamento della sottozona E9 in loc.Vignale stazione (oss. 289)
- un limitato ampliamento dell'ambito produttivo san Rocco (oss. 301- oss. 85 e 224)

2.2. Correttivi e integrazioni conseguenti al recepimento di prescrizioni/raccomandazioni espresse dai soggetti competenti

Ulteriori integrazioni e correttivi agli elaborati del RU sono stati apportati in questa fase per recepire le prescrizioni/raccomandazioni formulate dai soggetti e gli enti a vario titolo competenti che sono intervenuti nel processo di formazione del RU, e più precisamente:

- integrazioni e correttivi al Rapporto Ambientale del RU, redatto ai sensi della L.R. 10/2010, a seguito delle osservazioni/contributi formulati dalla Regione Toscana (oss. 307) e dalla Provincia di Livorno (oss. 305) e dell'autorità competente in materia di VAS;
- integrazioni e correttivi alle norme tecniche di attuazione del RU (Titolo II- Capo III Regole di protezione e di fattibilità geologica ed idrogeologica e idraulica), alle schede normative delle AT29,31,36,37,38,39,40,41,42 del Dossier F, alla relazione geologica e alle tavole P8.3 e P9, conseguenti alle prescrizioni formulate dall'Autorità di Bacino (con nota pervenuta in data 18.06.2012 prot. 14398) e dall'Ufficio regionale del Genio Civile (con nota pervenuta in data 8.8.2012 prot. 18645). Per i dettagli si rinvia alla specifica relazione redatta dai geologi incaricati.

Per quanto riguarda in particolare le prescrizioni e raccomandazioni formulate dall'autorità competente nell'ambito del procedimento di VAS (parere motivato espresso ai sensi dell'art. 26 L.R. 10/2010 con deliberazione DGC. n. 341/2012) queste, in buona sostanza, sono in realtà già soddisfatte dalla disciplina e della specifiche previsioni del RU adottato; sono state tuttavia ulteriormente affinate le disposizioni della scheda normativa del RU relativa all'AT1, in recepimento delle raccomandazioni di cui al punto 2.3 del parere, ed è stato affinato e implementato "il sistema di monitoraggio" degli effetti del piano, nell'ambito del Rapporto Ambientale, in recepimento dell'osservazione formulata dalla Regione Toscana (n. 307) e dei punti 1.1 e 6 del parere motivato dell'autorità competente.

3. EFFETTI SUL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO RU/RAPPORTO CON IL PS D'AREA

Come si può desumere da quanto evidenziato al precedente paragrafo 2, i correttivi apportati al piano in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni, hanno inciso sul dimensionamento del primo Regolamento Urbanistico: più incisivamente, sul comparto turistico-ricettivo, in misura minore su quello residenziale, e in misura del tutto marginale sul comparto produttivo. Più nel dettaglio dall'accoglimento delle osservazione derivano le seguenti variazioni complessive del dimensionamento del primo RU:

comparto residenziale: 63 alloggi aggiuntivi (di cui 14 non incidenti sul dimensionamento del P.S. d'Area, 42 incidenti sul dimensionamento del P.S. d'Area ma interni al sistema insediativo, 7 incidenti sul dimensionamento del P.S. d'Area ed esterni al sistema insediativo);

comparto turistico-ricettivo: 654 posti letto aggiuntivi (di cui 500 derivanti da previsioni fatte salve dal RU derivanti del previgente PRG: S.Albinia);

comparto produttivo: complessivamente un ettaro circa di superficie territoriale aggiuntiva per adeguamenti di alcuni ambiti produttivi esistenti (ambiti artigianali di Montecaselli, Terre Rosse e S.Rocco).

In allegato alla presente relazione sono state quindi riportate le tabelle del dimensionamento (parte integrante della relazione generale del RU), aggiornate con le suddette variazioni.

Quanto alla coerenza con le disposizioni del P.S. d'Area in merito al dimensionamento (art. 82 NTA del PS d'Area) non si ravvisano criticità, in quanto:

- l'incremento più rilevante del comparto ricettivo è, in buona sostanza, incidente sulla "capacità insediativa residua" derivante dalle previsioni del previgente PRG; in ogni caso il dimensionamento del comparto ricettivo non è soggetto alle disposizioni del comma 11 del suddetto art. 82 del PS (criterio della "equilibrata" ripartizione del dimensionamento su tre regolamenti urbanistici);
- l'incremento del numero complessivo degli alloggi incide solo in misura marginale sulla quota del dimensionamento assegnato dal PS alle nuove "addizioni urbane" e soddisfa comunque ampiamente il criterio della ripartizione "equilibrata" del dimensionamento su tre regolamenti urbanistici (comma 11 art. 82 P.S.); solo per l'UTOE 5 di Riotorto, peraltro fin dall'adozione del RU, si registra una maggiore incidenza del dimensionamento del primo RU rispetto al criterio di ripartizione su tre regolamenti urbanistici, che tuttavia non risulta comunque in contrasto con il PS essendo in ogni caso rispettato il dimensionamento totale assegnato alla UTOE 5 di Riotorto; occorre inoltre rilevare che, diversamente da quanto rappresentato nella tabella del dimensionamento, l'AT 41 di Riotorto è solo parzialmente in addizione al sistema insediativo individuato dal PS d'Area e pertanto anche il relativo dimensionamento andrebbe più correttamente ripartito tra "capacità insediativa residua P.S." e "nuove addizioni urbane", con conseguente superamento della suddetta incongruenza;
- l'incremento del dimensionamento del comparto produttivo può ritenersi irrilevante.

Occorre infine evidenziare che, in ogni caso, i correttivi apportati al dimensionamento, e più in generale le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, non hanno comportato ulteriori occupazioni di nuovo suolo rispetto al sistema insediativo identificato dal P.S. d'Area (con l'eccezione dei correttivi sopra descritti relativi agli ambiti produttivi) e pertanto rimane assolutamente confermata la scelta di fondo operata dal RU per la città di Piombino di non introdurre nuove previsioni insediative in addizione alla città esistente (scelta peraltro non preclusa in via generale dal PS, se non laddove è stato individuato il

cosiddetto “limite urbano”). Per i due nuclei di Populonia Stazione e di Riotorto, anche se viene leggermente incrementato il dimensionamento (complessivamente 7 alloggi aggiuntivi) rimangono comunque invariate le perimetrazioni delle AT previste dal Ru adottato.

4. ELENCO ELABORATI DEL RU MODIFICATI

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati del RU modificati in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni e del recepimento delle varie prescrizioni/raccomandazioni formulate dai soggetti competenti.

Si precisa che per quanto riguarda le NTA, il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica e la Relazione Geologica i correttivi apportati al testo adottato sono stati evidenziati con la seguente modalità: in **grassetto** le integrazioni e in ~~barrate~~ le parti eliminate.

Norme tecniche di attuazione

Rapporto Ambientale

Relazione Geologica

Sintesi non tecnica

Dossier E Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi

Dossier F Schede normative e di orientamento progettuale

Tavole:

Tavola P0	Quadro di unione territoriale scala 1:15.000
Tavola P1.a	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:10.000
Tavola P1.b	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:10.000
Tavola P1.c	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:10.000
Tavola P1.d	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:10.000
Tavola P2.1	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.2	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.3	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.5	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.7	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.8	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.10	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.11	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.13	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.14	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P2.15	Usi e trasformazioni ammesse scala 1:2.000
Tavola P3.a	Assimilazione alle zone omogenee scala 1:10.000
Tavola P3.b	Assimilazione alle zone omogenee scala 1:10.000
Tavola P3.c	Assimilazione alle zone omogenee scala 1:10.000
Tavola P3.d	Assimilazione alle zone omogenee scala 1:10.000
Tavola P5.1	Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio scala 1:1.000
Tavola P5.a	Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio scala 1:10.000
Tavola P5.b	Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio scala 1:10.000
Tavola P5.c	Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio scala 1:10.000
Tavola P5.d	Vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio scala 1:10.000
Tavola P8.3a	Pericolosità geologica scala 1:10.000

Tavola P8.3b Pericolosità geologica scala 1:10.000
Tavola P8.3c Pericolosità geologica scala 1:10.000
Tavola P8.3d Pericolosità geologica scala 1:10.000
Tavola P8.4a Pericolosità idraulica scala 1:10.000
Tavola P8.4b Pericolosità idraulica scala 1:10.000
Tavola P8.4c Pericolosità idraulica scala 1:10.000
Tavola P9.a Carta della fattibilità scala 1:10.000
Tavola P9.b Carta della fattibilità scala 1:10.000
Tavola P9.d Carta della fattibilità scala 1:10.000
Tavola P9.3 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P9.4 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P9.5 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P9.7 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P9.8 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P9.11 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P9.15 Carta della fattibilità scala 1:2.000
Tavola P10.1 La città domani- scala 1:4.000
Tavola P10.2 La città domani- scala 1:4.000

5. ALLEGATI

Allegato 1	Schema catalogazione osservazioni
Allegato 2	Tabella ricognitiva esito osservazioni per codice
Allegato 3	Tabella dimensionamento residenziale aggiornata
Allegato 4	Tabella dimensionamento turistico-ricettivo aggiornata
Allegato 5	Tabella dimensionamento produttivo aggiornata

SCHEMA PER CATALOGAZIONE OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Cod.	OSSERVAZIONE NORMATIVA
REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE	
1.	<u>Relative a Definizioni e Regole Generali</u> <ul style="list-style-type: none">a) destinazioni d'usob) categorie di interventoc) nuove costruzioni isolated) variazioni d'uso ammessee) frazionamentif) pertinenze del p.e.e.g) disposizioni normative varie relative al p.e.e.
2.	<u>Relative alle regole di tutela ambientale e paesaggistica</u> <ul style="list-style-type: none">a) beni territoriali del sistema insediativob) beni territoriali del territorio rurale e aperto
3.	<u>Relative alle regole di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica</u>
4.	<u>Relative alle regole di tutela ambientale</u> <ul style="list-style-type: none">a) regole per la tutela di aria, acqua, suolo, sottosuolo, inq. elettromagnetico e luminoso, rifiutib) risparmio energetico ed impianti energetici da fonti rinnovabili
REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	
5.	<u>Relative alle regole per i tessuti insediativi (S – T)</u>
6.	<u>Relative alle regole per gli ambiti produttivi (D1 – D8) e per la Nautica (D14)</u>
7.	<u>Relative alle regole per gli ambiti turistico-ricettivi (D9.1 – D13.3)</u>
8.	<u>Disciplina per il territorio aperto</u>
INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE	
9.	<u>Relative agli spazi pubblici (P – V- G)</u>
10.	<u>Relative alle infrastrutture per la mobilità</u>
11.	<u>Relative alle attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)</u>
12.	<u>Relative ai Parchi Pubblici urbani e territoriali (Fx)</u>
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI	
13.	<u>Relative alle aree di Trasformazione</u> <ul style="list-style-type: none">a) Perimetrazione e dimensione dell'ATb) Previsioni quantitative degli interventi, degli spazi pubblici e delle urbanizzazionic) tipi edilizid) Disposizioni normative
14.	<u>Relativa agli interventi fatti salvi</u> <ul style="list-style-type: none">a) Piani Vigentib) altro

Cod.	OSSERVAZIONE CARTOGRAFICA
15.	<u>Rettifiche di perimetrazione e di tracciati infrastrutturali</u>
16.	<u>Cambio di categoria di intervento</u>
17.	<u>Cambio di destinazione urbanistica</u>
18.	<u>Variazioni strutturali al RU</u>
	<ul style="list-style-type: none"> a) nuovi completamenti urbani b) nuove aree di espansione adiacenti al sistema insediativi c) edificabilità di terreni agricoli esterni non adiacenti al sistema insediativi d) nuovo assetto infrastrutturale e) indagini geologico-tecniche
Cod.	OSSERVAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO
19.	<ul style="list-style-type: none"> a) Vincoli sovraordinati b) Beni culturali c) Dossier B: p.e.e. nel sistema insediativi d) Dossier C: p.e.e. in territorio aperto e) Indagini geologico-tecniche
Cod.	
20.	<u>Osservazioni al Dossier E: Espropri</u>
21.	<u>Refusi grafici</u>

TABELLA RICOGNITIVA ESITO OSSERVAZIONI PER CODICE

Codice osservazioni	n° oss.	% ripartizione osservazioni per cod.	n° accolte	% accoglimento per cod.	non accolte	% non accolte per codice	non rilevanti	% non rilevanti per codice
Cod. 1	2	0,6557			2	100,0000		
Cod. 2	-	-						
Cod. 3	-	-						
Cod. 4	1	0,3279			1	100,0000		
Cod. 5	11	3,6066	7	63,6364	4	36,3636		
Cod. 6	20	6,5574	15	75,0000	4	20,0000	1	5,0000
Cod. 7	12	3,9344	9	75,0000	3	25,0000		
Cod. 8	27	8,8525	8	29,6296	18	66,6667	1	3,7037
Cod. 9	3	0,9836			1	33,3333	2	66,6667
Cod. 10	6	1,9672	1	16,6667	5	83,3333		
Cod. 11	1	0,3279					1	100,0000
Cod. 12	-	-						
Cod. 13	41	13,4426	24	58,5366	15	36,5854	2	4,8780
Cod. 14	12	3,9344	7	58,3333	4	33,3333	1	8,3333
Cod. 15	3	0,9836	3	100,0000				
Cod. 16	55	18,0328	40	72,7273	11	20,0000	4	7,2727
Cod. 17	46	15,0820	12	26,0870	32	69,5652	2	4,3478
Cod. 18	51	16,7213	3	5,8824	48	94,1176		
Cod. 19	2	0,6557	1	50,0000	1	50,0000		
Cod. 20	5	1,6393	3	60,0000	2	40,0000		
Cod. 21	2	0,6557	1	50,0000			1	50,0000
Cod. vari	5	1,6393	4	80,0000			1	20,0000
TOTALI	305	100,0000	138		151		16	

Residenziale

dimensionamento espresso in alloggi

	dati PS		dati PRG	dati RU			Housing Sociale	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU (se negativo si sottrae alle nuove addizioni)	Nuove addizioni urbane PS disponibili per 2° e 3° RU	art. 82 comma 11 - norme P.S.		
	Capacità insediativa residua P.S.	Nuove addizioni urbane P.S.	attuazione PRG vigente dal 1 aprile 2005 ad oggi	alloggi 1° RU - che incidono sul dimensionamento PS	che incidono sulla Capacità insediativa residua P.S.	che incidono sulle Nuove addizioni urbane P.S.				alloggi 1° RU - che non incidono sul dimensionamento PS *	TOTALE ALLOGGI (residuo PRG e 1° RU)	1/3 dim. P.S. nuove addizioni urbane
	A	B	C	D=(E+F)	E	F	G	C+D+G	A-(C+E)	B-F		
Piombino	850	880	622	259	182	77	330	1211	46	796	293	84
di cui nelle Utoe												0
4. Piana di Fiorentina	0	60	0	29	3	26	0	29	-3	31	20	29
5. Riotorto e costa Est	15	135	12	58	7	51	10	80	-4	80	45	55
6. Città di Piombino	555	645	330	172	172	0	320	822	53	645	215	0
7. Aree naturali protette	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-
8. Riconversione urbana	280	40	280	0	0	0	0	280	0	40	13	0
9. Porto e attività produttive	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-

555-(330+172)

	interventi edilizi di ampliamento e completamento		
	am1	am2 >= 55 mq	CU
	ampliamento	rialzamento	completamenti
4. Piana di Fiorentina	2	4	3
5. Riotorto e costa Est	3	21	0
6. Città di Piombino	16	44	9
7. Aree naturali protette	0	0	0
8. Riconversione urbana	0	24	0
9. Porto e attività produttive	0	0	0
	21	93	12

Produttivo artigianale - commerciale

dimensionamento espresso in ettari di sup. territoriale

UTOE	capacità insediativa residua PS (Sup. Ter. ha)	previsione PRG vigente confermate dal 1°RU che incidono nella capacità insediativa residua	previsioni primo RU che incidono sulla capacità insediativa residua	ha	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU	nuove addizioni urbane PS (ha)	Nuove addizioni urbane previsioni 1° RU	(ha)	Nuove addizioni urbane PS disponibili per 2° e 3° RU
4. Piana di Fiorentina	0					0			
5. Riotorto e costa Est	1,7			0	1,7				
6. Città di Piombino	0		Ambito Montecaselli D5.6	0,65		0	Ambito San Rocco D5.5 Ambto Montecaselli D5.6	0,3 1,16	
7. Aree naturali protette	0					0			
8. Riconversione urbana	43,2	Pv04 - PIP montegemoli (24,71 ha)	D5.11 loc. Gagno (15,3 ha) D5.7 loc. terre rosse (3,3 ha)	43,31	0	45	Colmata D5.12 (27,7 ha) ampl. ambito Terre Rosse D5.7 (4,1 ha) ampl. ambito D5.11 (1,06 ha) ambito Gagno	32,86	9,92
9. Porto e attività produttive	0					0			
	44,9			43,96	1,7	45		34,32	9,92

Turistico Ricettivo

dimensionamento espresso in posti letto

dimensionamento PS		denominazione interventi	previsioni posti letto PRG vigente		previsioni posti letto RU		totale posti letto 1° RU	totale posti letto 1° RU che incidono sul dimensionamento PS (nuove strutture e ampliamenti)	totale posti letto che incidono sul dimensionamento o PS (PRG + RU)	posti letto disponibili 2° e 3° RU	
Capacità insediativa residua da PS	Nuove strutture ricettive da PS		attuazione PRG vigente dal 1 aprile 2005	previsioni PRG vigente confermate nel 1° R.U.	ampliamenti strutture esistenti	nuove strutture albergo				Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU	Nuove strutture ricettive PS disponibili per 2° e 3° RU
a	b		c	d	e	f	g=(d+e+f)	h=(e+f)	i=(c+h)	a-(c+d)	b-h
		Pv13-Salivoli	106						106		
		Pv21-Campo ai Fagioli	160						160		
		Pv8-Città Futura	160						160		
		Pv7-Costa Urbana-Loc.Macelli	84						84		
		Pv5- Santa Albinia*	600						600		
		D9.1.4 Vignale		200			200	0	0		
		Croce Rossa		100			100	0	0		
		Casone		50			50	0	0		
		Poggio Avvoltoio**		160			160	0	0		
		D9.2.3- i Girasoli			16		16	16	16		
		D9.1.2-Zia Seconda			24		24	24	24		
		D9.1.3 - il Cavaliere			34		34	34	34		
		At20 Hotel Moderno			6		6	6	6		
		D9.1.1-Poggio Piovanello			21		21	21	21		
		D9.1.2-Hotel Est			15		15	15	15		
		At39 Borgo Ulivi				200	200	200	200		
		At 29 Vallone				38	38	0	0		
		At 30 WaterFront Salivoli				26	26	26	26		
		At 8 Castello				30	30	0	0		
2219	490		1110	510	116	294	920	342	1452	599	148
		At27 ITC Einaudi 140 pl	se trasformato per intero in albergo			326	1060				

non incidono in quanto riuso di patrimonio edilizio esistente

*posti letto confermati dal R.U. rispetto al totale, pari a 1744 posti letto previsto dal P.R.G. e dal vigente P.I.P., aggiuntivi ai 400 posti letto esistenti nella struttura

**intervento disciplinato dal Piano del Parco Interprovinciale di Montioni