



Comune di Campiglia Marittima
Comune di Piombino
Provincia di Livorno

piano strutturale intercomunale

Variante Generale al Piano Strutturale d'Area

quadro conoscitivo

stato di attuazione degli strumenti urbanistici

UFFICIO DI PIANO
Coordinamento politico
Sindaco Comune di Piombino
Francesco Ferrari

Assessore con deleghe all'urbanistica
Gianluigi Palombi

Sindaco Comune di Campiglia M.ma
Alberta Ticciati

Coordinamento tecnico
Responsabile Ufficio di Piano
Salvatore Sasso

Responsabile del Procedimento
Annalisa Giorgetti

Responsabile coordinamento VAS
Laura Pescini

Collaboratori
Mariasaria Mezzacapo
Mario Ferrari
Valerio Buonaccorsi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E
DELLA PARTECIPAZIONE
Paola Meneganti

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

STUDI GEOLOGICI
Massimo Fanti

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI
Tiziano Staiano

STUDI AGRONOMICI
Gian Luca Galli
Andrea Fedi

STUDI AMBIENTALI
Maurizio Bacci
Stefano Corsi

ASPETTI SOCIOECONOMICI
Claudio Salvucci
Daniele Mirani

ASPETTI GIURIDICI
Giacomo Muraca

VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA
Mariagrazia Equizi
Andrea Lucioni

doc.2d

Indice generale

1. Stato di attuazione dei Regolamenti Urbanistici.....	4
1.1 L'attuazione del RU di Piombino.....	5
1.1 L'attuazione del RU di Campiglia Marittima.....	19

1. Stato di attuazione dei Regolamenti Urbanistici

Il Regolamento Urbanistico comunale mette in opera il Piano strutturale d'Area, e si applica ai territori dei Comuni di Piombino e Campiglia Marittima. I RUC sono stati distintamente adottati e approvati ognuno dal rispettivo Consiglio Comunale; nello specifico:

- Comune di Campiglia M.ma: adozione con delibera del CC n. 48 del 12.05.2010/approvazione con delibera CC n. 54 del 20.06.2011;
- Comune di Piombino: adozione con delibera del CC n. 77 del 27.06.2012/approvazione con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014.

Le scelte delle trasformazioni operate dai RUC sono diversificate in funzione dei contesti urbanistici dei singoli Comuni in quanto specificatamente rispondenti alle esigenze e alle priorità che ogni Comune ha stabilito, in attuazione del Piano strutturale d'Area, e pertanto ha tradotto in regole operative e conformative del diritto d'uso dei suoli le condizioni statutarie e le azioni strategiche del PS.

Il quadro previsionale strategico del RU, in coerenza con gli obiettivi del PS d'Area, è orientato a promuovere interventi di rigenerazione urbana della città esistente, indicando le seguenti priorità:

- definire le dotazioni territoriali a base della sostenibilità dello sviluppo previsto dallo stesso RU;
- definire una serie di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza e benessere e un sistema della mobilità e della sosta in grado di garantire accessibilità e protezione dei luoghi ambientalmente rilevanti;
- collegare le trasformazioni urbane agli interventi di delocalizzazione di edificazione incongrua al contesto;
- assegnare priorità alla ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal PS, definendo destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità di immagine e di funzionalità delle aree urbane;
- colmare la possibilità di saturazione dei centri abitati;
- prevedere trasformazioni rilevanti ed espansioni dei centri abitati se finalizzate alla riqualificazione del contesto al cui margine vanno a collocarsi;
- incrementare i servizi alla persona promuovendo al contempo, ove possibile, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- incrementare la capacità produttiva del territorio (settore industriale, artigianale e commerciale);
- migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio assegnando regole di

innalzamento qualitativo e quantitativo alle attività esistenti;

- diminuire la pressione sulle risorse esistenti nel territorio rurale e aperto tramite regole di gestione del patrimonio edilizio esistente che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico.

Si fa presente che entrambi i Comuni hanno avviato i percorsi per la redazione del Piano Operativo ai sensi della LR 65/2014: il Comune di Campiglia M.ma ha conferito gli incarichi professionali per la redazione del nuovo strumento urbanistico; il Comune di Piombino con Delibera della Giunta Comunale n. 255 del 09/09/2020 ha formalmente dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo.

1.1 L'attuazione del RU di Piombino

Il vigente RU del Comune di Piombino ha recepito i contenuti di alcune varianti al previgente PRG, (cosiddette varianti anticipatrici), su alcuni temi di rilevanza strategica, formate in anticipazione rispetto al percorso ordinario di formazione del medesimo RU, e in attuazione del Piano Strutturale d'Area, e più precisamente:

- Variante relativa ai temi della “portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse” (approvata con DCC n. 64/2009 a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione ex art. 21 LR 1/2005 in data 6.04.2009);
- Variante relativa alla “riconversione funzionale dell'ambito urbano di Città Futura, per funzioni di servizio, produttive, museali e residenziali” (approvata con DCC n. 120/2007);
- Variante relativa al “nuovo ambito produttivo/artigianale/commerciale di Colmata” (approvata con DCC n. 46/2009);
- Variante relativa al “potenziamento delle dotazioni scolastiche di Riotorto ed alla riconversione funzionale di alcuni immobili di proprietà pubblica” (approvata con DCC n. 79/2010).

Successivamente all'approvazione del RU sono state elaborate ed approvate le seguenti varianti parziali, che hanno comportato anche limitati correttivi al PS d'Area, e che si collocano nel quadro della programmazione delle attività di pianificazione delineate dall'Amministrazione Comunale con deliberazione della GC 186 del 6.7.2016 (Indirizzi per la Programmazione delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale nel triennio 2016/2019):

- Variante al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio Agnello, adottata con deliberazione del CC n. 155 del 16.12.2016 e definitivamente approvata con deliberazione del CC n. 44 del 23.05.2017;
- Variante Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del piano

industriale AFERPI (definita in attuazione degli Accordi istituzionali conseguenti al riconoscimento dell'area di crisi industriale complessa di Piombino di cui al DL n. 43/2013) adottata con deliberazione del CC n. 135 del 28.10.2016 e definitivamente approvata con deliberazione del CC n. 149 del 20.12.2017.

- Variante semplificata relativa alla scheda normativa PV09 di cui al Dossier F del RU, riguardante il complesso edilizio di proprietà comunale denominato "ex Licei di Via Cavour", adottata con deliberazione del CC n. 150 del 20.12.2017 e divenuta efficace a seguito approvazione sul BURT n. 11 del 14.03.2018.

- Variante normativa per il Parco eolico Foce del Cornia che ha prodotto gli effetti di variante agli strumenti urbanistici comunali di carattere normativo, interessando la disciplina del territorio rurale e aperto relativamente alle sottozone E5. L'impianto è completato ed è oggi in funzione.

- Variante di manutenzione/adeguamento del vigente RU (prima fase definitivamente approvata con DCC n. 136 del 29.11.2018; seconda fase definitivamente approvata con DCC n.2 dell'11/01/2019).

- Variante "Wecologicistic" per la realizzazione e l'esercizio di una "piattaforma logistica per lo smaltimento e/o recupero di rifiuti pericolosi e non pericolosi" da collocare in loc. Ischia di Crociano. L'istanza di AIA del giugno 2018 ricomprendeva anche l'istanza di variante al RU per attribuire all'area in questione la destinazione urbanistica F6 in luogo della D2. La Variante è stata approvata con atto del CC n. 17 del 5.02.2019.

- Variante "Tempra" per la sottozona D4 di RU: a seguito del subentro del gruppo industriale JSW Italy srl al gruppo industriale Cevital/AFERPI è stato sottoscritto in data 24/07/2018 un nuovo accordo di Programma ai sensi dell'art. 252bis del Codice dell'Ambiente di cui è parte integrante il nuovo piano industriale. L'azienda aveva evidenziato la necessità di procedere "rapidamente" alla realizzazione di un nuovo impianto di "tempra delle rotaie", da collocare in aderenza all'esistente treno di laminazione in ambito "D4"; ciò ha comportato la variazione della disciplina di cui all'art 65 delle NTA del vigente RU. L'AdP 2018, sottoscritto tra Regione, Azienda e Comune e ratificato dal CC con deliberazione n. 96 del 28/08/2019, ha prodotto gli effetti della Variante al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. n. 34 del TUEL.

- Variante per la sottozona F6 loc. Ischia di Crociano per la modifica della destinazione urbanistica dell'area da F6 (aree e attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e attività assimilate) a Fg (Parco pubblico Urbano). La Variante è stata adottata con DCC n. 138 del 25/11/2019 e approvata con DCC n. 100 del 16/09/2020.

Con riferimento alla fase di attuazione della nuova strumentazione urbanistica operativa comunale, di seguito si riporta l'elenco ed una sintetica descrizione dei piani attuativi di

iniziativa pubblica/privata e delle progettualità in corso, con riferimento alle operazioni di maggiore rilevanza.

Settore della nautica

Complesso integrato della Nautica (D14.2)

Tale previsione urbanistica trae origine da una complessa sequenza di atti e strumenti di pianificazione, a partire dagli indirizzi strategici del Piano Strutturale, che contiene appunto la previsione di un distretto per il diportismo nautico (polo del diportismo D14.2a) e la cantieristica (polo della cantieristica D14.2b) con infrastrutture destinate ad ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni (fino a 1500 posti barca), servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica. La previsione è stata oggetto di variante di anticipazione del RU, mediante accordo di pianificazione, al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PS, che è stata definitivamente approvata nel corso del 2009. Successivamente è stato elaborato e approvato il Piano Guida/masterplan del complesso integrato della Nautica, quale strumento di programmazione e di indirizzo di livello intermedio tra il PRG e il PRP (Piano attuativo) che ha completato il quadro pianificatorio di competenza comunale, determinando quindi le condizioni per promuovere le progettualità da parte degli operatori privati.

Piano Regolatore Portuale (PRP) “Polo del diportismo D14.a”

Il “polo del diportismo”, localizzato in aderenza alla diga foranea di Molo Batteria al margine sud del porto commerciale - passeggeri, è prevalentemente dedicato ai natanti di grandi dimensioni integrato da aree per la manutenzione ed il rimessaggio, dai relativi servizi e da funzioni plurime connesse all'accoglienza e all'intrattenimento.

Nel corso del 2011 è stata attivata da parte di alcuni soggetti privati la procedura di cui al DPR n. 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi, che hanno pertanto promosso la realizzazione dell'intervento. Il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto quindi l'onere di redigere il Piano Regolatore Portuale (PRP) dell'ambito in oggetto, che a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale è stato definitivamente approvato nel corso del 2013.

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 549.000 mq, di cui 211.000 mq di aree a terra e 338.000 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (p.b.), oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico.

Successivamente all'approvazione del PRP il soggetto promotore non ha tuttavia sviluppato ulteriormente la progettazione e al momento la "procedura Burlando" è di fatto sospesa.

Piano Regolatore Portuale (PRP) "polo della cantieristica D14.2b"

Il "polo della cantieristica", localizzato nel bacino della Chiusa attestato a nord del porto commerciale - passeggeri, è costituito da un approdo (ottenuto mediante il riordino del bacino della Chiusa e del fosso Terre Rosse) prevalentemente dedicato ai natanti di piccola e media dimensione, integrato da aree per la cantieristica (10 ettari), il rimessaggio e alle attività connesse alla filiera ittica (flotta pescherecci, mercato ittico, ecc.).

Nel corso del 2013 è stata attivata da parte di soggetti privati la procedura di cui al DPR n. 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi. Anche in questo caso, analogamente a quanto stabilito per il polo del diportismo, il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto l'onere di redigere il PRP che, a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale, è stato definitivamente approvato nel mese di aprile 2016. Conseguentemente all'approvazione del PRP il proponente ha depositato il progetto definitivo ai fini della prosecuzione della procedura preordinata al rilascio della concessione demaniale.

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 483.575 mq, di cui 239.608 mq di aree a terra e 243.967 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico).

Nel corso del 2018 si è concluso anche l'iter relativo alla procedura Burlando, a cui ha fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica nel giugno 2020. Sono attualmente in corso i lavori di realizzazione delle strutture portuali.

Punti di Ormeggio

Punto d'ormeggio Terre Rosse

Ubicato lungo il fosso Cornia Vecchia (loc. Terre Rosse) il punto di ormeggio è stato realizzato in forza della previgente Variante Generale al PRG, attraverso una operazione di parziale riconversione funzionale di aree industriali dismesse e risagomatura dei corsi d'acqua esistenti, ed è attualmente gestito da due diversi soggetti (Circolo Nautico Pontedoro e CPC Terre Rosse). Il RU prevede il potenziamento e l'adeguamento del punto d'ormeggio, sia in termini di dotazioni di servizi sia di capacità ricettiva (posti barca), con possibilità di attuazione separata

da parte dei due operatori.

A seguito dell'approvazione del RU sono stati quindi presentati, da entrambi i soggetti gestori, due distinti piani attuativi:

- il Piano attuativo proposto da Circolo Nautico Pontedoro, finalizzato all'adeguamento dei servizi esistenti (640 mq slp), con ulteriori dotazioni per il rimessaggio e la cantieristica, è stato definitivamente approvato nel corso del mese di gennaio 2019;
- il Piano attuativo proposto da CPC Terre Rosse, finalizzato all'adeguamento delle dotazioni di servizio per i natanti (960 mq. slp) e alla risagomatura dei corsi d'acqua funzionali al potenziamento della capacità ricettiva del punto d'ormeggio (con un incremento stimato di 110 posti barca), che tuttavia, non avendo concluso il suo procedimento nei termini di validità quinquennale del RU, è stato annullato.

Settore comparti produttivi per la Piccola e Media Impresa (PMI)

Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di Montegemoli (D5.4)

L'Ambito produttivo di Montegemoli, collocato lungo l'asse SS 398, di estensione complessiva pari a 80 ettari circa, è stato realizzato in attuazione dei previgenti PRG ed ha rappresentato, per almeno tre decenni, la principale offerta localizzativa per la PMI nel territorio comunale. L'ultimo piano attuativo, scaduto nel corso del 2012 per decorrenza decennale, è stato quindi reiterato ed approvato, con gli opportuni aggiornamenti, nel marzo 2013; nel giugno 2015 è stata quindi approvata una variante parziale, al fine di creare le condizioni per l'ampliamento ed il potenziamento di una delle principali imprese insediate nell'ambito produttivo (soc. Due Emme - lotto B11/B12). Un'ulteriore Variante al vigente PIP, di tipo normativo, è stata approvata, ai sensi dell'art. 19 comma 2 del DPR 327/2001 e art. 34 della LR n. 65/2014, per rendere ammissibile la realizzazione, in tale ambito produttivo, del Canile Municipale.

Piano Insediamenti Produttivi (PIP) di Colmata (D5.12)/Ambito Produttivo Ecologicamente Attrezzato (APEA)

Tra le varianti al PRG anticipatrici del RU, è stata approvata nel corso del 2009 quella relativa alla previsione di un nuovo ambito produttivo in loc. Colmata, al fine di potenziare l'offerta di spazi ed aree per l'insediamento della Piccola e Media Impresa artigianale, commerciale e di servizio, previsione confluita poi nel RU.

La superficie complessiva dell'ambito è pari a 309.276 mq di cui 136.757 mq da destinare ad attività produttive e 121.599 mq destinati ad accogliere spazi e aree pubbliche.

A seguito dell'approvazione del RU è stato avviato il percorso di attuazione dell'intervento, che

costituisce la futura e principale offerta localizzativa per la PMI, orientato verso il modello APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata); è stato quindi individuato il soggetto attuatore e gestore (SG) dell'APEA a cui è stato affidato il compito di elaborare il PIP e gestire le successive fasi realizzative e gestionali, a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione quadro (sottoscritta nel marzo 2014) e della successiva convenzione operativa (sottoscritta nel dicembre 2016). Il PIP è stato definitivamente approvato nel luglio 2016. Sono attualmente in corso le attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio funzionale oltre alla ridefinizione della convenzione con il SG contestuale alla predisposizione di una variante normativa al piano.

Ambito produttivo del Gagno (D5.11)

In loc. Gagno, nelle aree comprese tra la linea ferroviaria ed il fosso Cagliana è individuato un ulteriore comparto destinato alle PMI artigianali e commerciali, in connessione con il soprastante ambito di Colmata; l'estensione complessiva dell'ambito produttivo è pari a 21 ettari circa, preferibilmente orientato all'insediamento di imprese della filiera produttiva nautica - cantieristica e alla logistica.

Il Piano attuativo, presentato dall'Autorità Portuale in qualità di soggetto proprietario delle aree e di attuatore dell'intervento non ha concluso il suo procedimento nei termini di validità quinquennale del RU e pertanto è stato annullato.

Settore turistico - ricettivo

Piano di Recupero "I Girasoli"

Tra gli insediamenti turistici esistenti vi è la Casa Appartamenti Vacanze (CAV) "I Girasoli" ubicata in prossimità della Strada Provinciale della Principessa in loc. Fabbricciane. Il RU consente per tale struttura turistica l'incremento della ricettività fino a 40 posti letto complessivi e la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a 1.500 mc.

Gli interventi ammessi sono condizionati alla riconversione totale della struttura ricettiva esistente in albergo ed alla presentazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

In attuazione delle previsioni di RU il soggetto gestore ha quindi elaborato e presentato il PdR che è stato definitivamente approvato nell'aprile 2016. Sono state rilasciate le autorizzazioni per la realizzazione degli interventi; ad oggi sono in corso di realizzazione 14 nuovi pl in aggiunta ai 16 esistenti.

Piano di Recupero “via della Principessa”, Residence la “Torretta”

L'intervento prevede la riconversione per finalità turistico ricettive (residence) di un complesso edilizio formato da un edificio principale, il quale era adibito originariamente a ristorante e civile abitazione, e un edificio secondario che ospitava attività di officina.

La riconversione prevede: per l'edificio principale la realizzazione di 7 unità ricettive e relativi servizi e per l'edificio secondario la realizzazione di un alloggio per il conduttore dell'attività con relativi locali accessori; è prevista inoltre la risistemazione delle aree esterne attraverso nuove piantumazioni e la realizzazione di una piccola piscina. Il Piano di recupero è diventato efficace nel mese di maggio 2018. Gli interventi sono completati ed è stata depositata la SCIA di inizio attività nel corso del 2019.

Campeggio Pappasole

In attuazione delle previsioni del RU, che consentono l'adeguamento e potenziamento delle dotazioni di servizio esistenti, anche al fine di innalzare il livello qualitativo dell'offerta turistica, il soggetto gestore del Campeggio Pappasole ha presentato nel corso del 2015 il progetto (già autorizzato con autorizzazione unica SUAP, in quanto non soggetto a piano attuativo) per l'adeguamento delle piazzole del campeggio con cucinotti a servizio delle singole piazzole (n. 344).

Successivamente è stato presentato il Piano di Lottizzazione per l'attuazione delle previsioni introdotte dal RU, consistenti nella conversione delle aree sosta camper in piazzole a campeggio. Il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato nel corso dell'anno 2018 e risultano realizzati gli interventi previsti (50 piazzole) per 200 posti letto.

Piano Attuativo Campeggio Campo al Fico

Il Piano Attuativo riguardante il Camping Campo al Fico, sorto come “Campeggio Riotorto” negli anni '80 lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Aia di Martino, lascia invariato il numero di piazzole (155) e la capacità ricettiva (620 ospiti) rispetto al dimensionamento del previgente P.d.L. confermato dal vigente RU (art. 83 sottozona D 10.3), mentre si prevede un incremento della dotazione dei servizi, attualmente attestata in mc 2.557, per complessivi mc 3.582 (in luogo dei mc 3.720 originariamente previsti dal previgente P.d.L.). Il Piano di Lottizzazione è stato definitivamente approvato nel corso dell'anno 2018 e sottoscritta la relativa convenzione nel corso del 2019.

Interventi di rigenerazione urbana

Area di Trasformazione (AT) 15

L'area di trasformazione prevista dal RU comprende l'isolato delimitato da via della Ferriera/via Pisa/via Buozzi per il quale è prevista la riorganizzazione urbanistica e funzionale al fine di realizzarvi un nuovo complesso commerciale/servizi che ospiterà il nuovo supermercato Coop (grande struttura di vendita), da integrare con ulteriori spazi commerciali, nonché l'immobile sede dell'attuale supermercato di via Gori, per il quale è prevista la demolizione e ricostruzione, o in alternativa interventi di restyling architettonico, per ospitare funzioni plurime di servizio e di interesse collettivo. L'intervento è stato oggetto di progettazione da parte del proponente (Unicoop) che dovrebbe presentare il relativo Piano attuativo. 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, di cui si dirà nel dettaglio più avanti.

Area di Trasformazione (AT) 26

L'ambito denominato "AT26 Ex Magazzini Aurelia" è disciplinato dal vigente Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 13 del 25.03.2014, mediante specifica scheda normativa contenuta all'interno del Dossier F; detta scheda normativa prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio per complessivi 5.750 mq di Sul. La società proponente intende tuttavia realizzare un intervento di sostituzione edilizia/nuova edificazione per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione d'uso commerciale (Media Struttura di Vendita del settore alimentare), non prevista dalla scheda normativa di RU. La proposta di piano attuativo prevede di conseguenza una contestuale proposta di variante al RU finalizzata a modificare la citata scheda normativa relativa all'ambito "AT 26", in particolare in riferimento ai seguenti aspetti:

- ripermimetrazione dell'ambito AT26 a causa di difformità rilevate rispetto alle diverse basi: catastale, Carta Tecnica Regionale e rilievo planoaltimetrico dell'area effettuato nel luglio 2017;
- proposta di variazione della Scheda Norma At26 con previsione di inserimento di una Media Struttura di Vendita (MSV) del settore alimentare ed esclusione della funzione residenziale (fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio per il custode) il ridimensionamento dei parametri e degli indici urbanistici con conseguente riduzione del carico urbanistico (da 5.750 a 3.500 mq sul).

Interessando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato e non includendo previsioni di

grandi strutture di vendita la proposta di variante è riconducibile alla tipologia della Variante semplificata del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della LR 65/2014.

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

Il progetto di insediamento della struttura di vendita prevede la realizzazione, in due fasi, dei 3.500 mq di superficie utile lorda ammessi dalla scheda AT26 variata. La prima fase prevede la realizzazione di 2.700 mq di Sul, di cui 2.500 al piano terra, con 1.500 mq destinati alla vendita ed ad attività di somministrazione, e 200 mq al piano primo destinati ad uffici, spogliatoi e attività di servizio. In una seconda fase si prevede la realizzazione, nel corso di validità del piano attuativo, dei restanti 800 mq posizionati prevalentemente al piano primo con destinazione direzionale e residenziale (tavola PA 08b e tavola PA11b).

Il Piano attuativo è stato definitivamente approvato nel corso dell'anno 2018 ed è stata sottoscritta la relativa convenzione; gli interventi sono giunti a conclusione nel mese di febbraio 2021.

Progetti di Innovazione Urbana (PIU)

Il Comune di Piombino ha aderito alla manifestazione d'interesse promossa dalla Regione Toscana con Decreto della Direzione Generale Governo del Territorio del luglio 2015, per la presentazione di Progetti di Innovazione Urbana di cui all'Asse Urbano del POR - CREO 2014 - 2020 (fondi strutturali comunità europea).

La proposta complessiva del PIU è articolata nei seguenti interventi e linee di azione:

- completamento dell'intervento di recupero e di riconversione funzionale del complesso ex IPSIA, per il quale è già in corso di realizzazione il primo lotto funzionale, destinato ad accogliere la nuova sede della biblioteca comunale, l'archivio storico ed il nuovo centro di documentazione della storia dell'industria e della siderurgia, nonché funzioni di animazione sociale e collettiva;
- riqualificazione e rifacimento complessivo di Piazza dei Grani, sulla base degli esiti del percorso partecipato attivato in occasione del Programma Integrato di Intervento Città Antica e contestuale riqualificazione e valorizzazione dell'asse pedonale di via Cavour;
- recupero funzionale e avvio di un primo intervento di riqualificazione dell'ex Piazzale di

Alaggio da concepire come “nuova piazza sul mare” con flessibilità di utilizzo e fruizione nell’arco delle diverse stagioni;

- riqualificazione di Piazza Dante, al fine di migliorarne la fruizione pubblica ed agevolare iniziative di aggregazione sociale, culturale, commerciale, con allestimento di un gazebo attrezzato per diffondere “la biblioteca in piazza”;
- intervento diffuso di efficientamento energetico e tecnologico nelle aree e lungo gli assi urbani limitrofi alle piazze e ai luoghi oggetto degli interventi riqualificazione suddetti, consistenti nella sostituzione di punti luce con sistemi improntati al risparmio energetico, telecontrollo e telegestione, e allestimento di dotazione di sensoristica innovativa.

Il progetto proposto dal Comune di Piombino è stato ammesso alla valutazione di merito da parte della Regione Toscana con decreto direttoriale DG Urbanistica del 07.04.2016); tuttavia con successivo decreto direttoriale DG Urbanistica n. 4718 del 21.06.2016, è stato escluso dalla graduatoria dei Comuni ammessi a finanziamento ed alla successiva fase di co - progettazione.

Bando MIT “aree urbane degradate”

Il Comune di Piombino ha partecipato al Bando promosso nell’ottobre 2015 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell’Economia e delle Finanze e il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con la presentazione di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana dal titolo “Fabbrica Urbana”.

La proposta progettuale candidata dal Comune di Piombino si inquadra nella complessiva strategia di riqualificazione e rigenerazione urbana prefigurata dal vigente Regolamento Urbanistico, incentrandosi sull’attuazione degli interventi di riconversione funzionale e di rilocalizzazione del supermercato coop di Via Gori (AT 15 del RU) e in alcuni primi interventi di recupero di porzione delle aree ferroviarie del terminale urbano, non più utilizzate e quindi liberabili a breve termine (AT 16 del RU).

Il Masterplan di “Fabbrica Urbana” (che interessa un ambito urbano di impianto otto - novecentesco che si estende tra lo stabilimento siderurgico ed il terminale ferroviario e più precisamente il tessuto delimitato a nord - est dalla viabilità di accesso al porto che fiancheggia gli stabilimenti industriali - via di Portovecchio/Via Pisa, a sud dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma /Piombino e dal terminale ferroviario urbano attestato in prossimità di Piazza Gramsci, a nord - ovest dall’asse urbano di via Carlo Pisacane) 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.

Il Masterplan prevede in particolare:

- totale pedonalizzazione della piazza Gramsci e della strada adiacente al nuovo centro didattico per il “Gusto” da localizzare nell’ex centro COOP di via Gori;
- sistemi di piste ciclabili come mobilità alternativa e razionalizzazione delle aree a parcheggio;
- ampliamento dei percorsi pedonali adiacenti l’edificato per migliorare il decoro e la mobilità pedonale;
- vaste aree a verde attrezzato lungo il parco e riqualificazione del giardino pubblico compreso fra via Marco Polo/via Vespucci/via Buozzi come riqualificazione di microchirurgia urbana;
- locali di intrattenimento per ampliare l’uso dell’area nelle varie ore del giorno e stabilire conseguentemente un presidio sociale costante;
- collocazione all’interno della ex stazione ferroviaria di sedi di associazioni culturali Piombinesi;
- nuova pensilina stazione di arrivo della mobilità pubblica fra via Roma e via Flemalle;
- nuovo centro commerciale di circa 10.000 mq con negozi di vicinato e parcheggi da parte del soggetto privato Coop Tirreno che si presenterà come nuova porta riconoscibile per l’accesso alla città consolidata dalla zona industriale;
- disegno di alcune parti a marciapiede delle vie dell’ambito e realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico.

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

Interventi di carattere residenziale

Sub - comparto A Città Futura

Nel novembre 2015 il Comune ha pubblicato un avviso esplorativo al fine di promuovere da parte di soggetti privati l’attuazione di un intervento di social - housing nell’ambito del sub - comparto A di Città Futura (disciplinato dal Piano particolareggiato approvato nel 2010 e confermato dal

vigente RU). A seguito dell'avviso pubblico è stata avanzata una proposta da parte di un operatore privato qualificato nel settore del social - housing per un intervento dimensionato in circa 70/100 alloggi da realizzare in conformità alle tipologie edilizie pluripiano previste dal vigente Piano Particolareggiato e secondo le seguenti tipologie contrattuali: locazione a lungo termine, locazione con patto di futura vendita, vendita convenzionata.

A seguito della pubblicazione di bando pubblico l'intervento è stato definitivamente aggiudicato all'operatore privato che ha provveduto ad elaborare il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), che è stato quindi approvato con deliberazione della G.C. n. 91 del 28.03.2018; il PUC è articolato in tre Unità Minime di Intervento (UMI) oltre alle opere integrative e alle opere di urbanizzazione. Nel corso del 2018 è stata inoltre sottoscritta la relativa convenzione. Sono in corso di realizzazione gli interventi per complessivi 80 alloggi.

AT 14 "Via Collodi"

L'AT introdotta dal RU prevede la sostituzione di un fabbricato esistente caratterizzato da una tipologia edilizia moderna in cemento armato faccia vista in contrasto con il contesto urbano in cui si colloca di matrice 800/900esca, o il complessivo restyling architettonico dello stesso. Attualmente destinato ad albergo il RU ha consentito per l'immobile il cambio d'uso verso la funzione residenziale.

In seguito al deposito della SCIA di ristrutturazione edilizia per il restyling del fabbricato nel mese di gennaio 2016, sono stati realizzati n. 4 unità immobiliari residenziali.

PV 14 Intervento Unitario 9a - interventi di completamento

La previgente Variante Generale al PRG individuava un'area di espansione in loc. Pozzetti, a monte di viale Michelangelo, nella quale è ammessa la realizzazione di un comparto residenziale, con tipologie diverse di altezza massima di due piani fuori terra rispetto alla quota naturale del terreno, per una volumetria complessiva di 26.000 mc.

Le aree con destinazione d'uso Parco Urbano, saranno in parte cedute gratuitamente dai realizzatori dell'intervento al Comune e in parte manterranno il regime di proprietà privata gravate dall'uso pubblico e vincolo permanente di inedificabilità.

La lottizzazione è stata definitivamente approvata con DCC n. 121/2010 e gli interventi, confermati dal vigente RU, sono tuttora in corso di realizzazione.

PV 12 Intervento Unitario 6 - interventi di completamento

La previgente Variante Generale al PRG individuava un'area di espansione in loc. San Quirico, a valle del complesso ospedaliero di villa Marina, nella quale è ammessa la realizzazione di un

comparto residenziale, con tipologie diverse, per una volumetria complessiva di 28.800 mc. Lungo la strada di nuova realizzazione (prolungamento di via della Pace), di servizio al nuovo complesso residenziale, la Variante prevede la sistemazione a carico del lottizzante di un'area destinata a verde pubblico.

La lottizzazione è stata definitivamente approvata con DCC n. 38/2008 e gli interventi, confermati dal vigente RU, sono tuttora in corso di realizzazione.

AT 42 loc. La sdriscia

Si tratta della sostituzione di un capannone esistente dismesso (di ca 6.000 mc), in precedenza utilizzato per lo stoccaggio di prodotti agricoli, con un piccolo nucleo residenziale per complessivi 750 mq di Sul ed un totale di n. 10 alloggi.

Il Piano Attuativo prevede pertanto la demolizione del fabbricato esistente e la successiva nuova edificazione di due edifici oltre ad un manufatto aperto destinato al riparo delle autovetture (avente superficie coperta massima di 150 mq). Complessivamente l'intervento darà origine a n. 10 alloggi.

Il Piano è stato definitivamente approvato nel mese di aprile 2019 e sottoscritta la convenzione nel mese di maggio 2019.

PV 22 - ex IU 14 San Rocco

Il Piano di Lottizzazione consiste nella riproposizione del precedente piano di lottizzazione, già approvato nel 2006, opportunamente aggiornato alle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

L'intervento interessa un'area posta a cavallo di Via del Casone, in adiacenza all'insediamento di edilizia residenziale pubblica di Montemazzano e propone un nuovo complesso residenziale composto da villini unifamiliari e bifamiliari, collocati ad ovest ed alle estremità del settore orientale del comparto, e villini trifamiliari e quadrifamiliari dislocati nella parte centrale e ad est dello stesso.

La cubatura totale ammissibile per tale ambito è pari a mc. 8.800; la superficie complessiva interessata dall'intervento è di circa 29.945 mq.

Il Piano è stato definitivamente approvato nel mese di aprile 2019 e la convenzione è stata sottoscritta nel mese di maggio 2019.

PV 05 - ex IU43 Sant'Albinia

Nel mese di febbraio 2020 è stato presentato il Piano di Lottizzazione per il potenziamento e la riqualificazione del campeggio esistente collocato in loc. Sant'Albinia, per un massimo di 1000

posti letto, comprensivi dei 400 posti letto esistenti. La presentazione del PdL, successiva alla decadenza del RU, è risultata ammissibile in quanto la previsione, soggetta alla presentazione di piano attuativo, era stata oggetto della Variante di manutenzione seconda fase, approvata nel gennaio 2019, e pertanto “rianimata” per 5 anni.

E' in corso l'istruttoria del PdL depositato.

1.1 L'attuazione del RU di Campiglia Marittima

Si fornisce di seguito una ricognizione dello stato di attuazione delle più significative trasformazioni insediative, infrastrutturali ed edilizie derivanti sia da previgenti previsioni del PRG '95, riconosciuti dal R.U. come "Piani attuativi vigenti" (sigla PV), sia delle previsioni con validità a tempo determinato del R.U. alla data di scadenza del 24 agosto 2016.

Comparto produttivo

La posizione baricentrica rispetto alla piana del Fiume Cornia ed il contesto infrastrutturale hanno favorito lo sviluppo del comparto produttivo e commerciale di Venturina Terme. Per rispondere alla domanda di nuovi spazi da insediare, in attuazione della variante al PRG '95 (approvata con Delibera CC del 26/04/2006 n. 24), il Comune di Campiglia M.ma ha approvato le varianti ai P.I.P. di Campo alla Croce e La Monaca rispettivamente con Delibere C.C. n. 97 del 12.09.2007 e n. 98 del 12.09.2007 per l'ampliamento delle aree produttive.

L'**ambito del PIP La Monaca** posto sul lato orientale dell'abitato di Venturina Terme è individuato con la sigla D5.1 nella tavola 2 del R.U. e comprende, oltre all'ultimo ampliamento operato con la variante al PRG del 2006, anche il vecchio ambito PIP già urbanizzato e attuato. Le nuove aree da lottizzare sono state articolate nel P.I.P. in cinque subcomparti di cui due di iniziativa pubblica ricompresi nell'ambito D5.1 del R.U., mentre per tre di questi (individuati dal R.U. con sigle D5.1/1, D5.1/2 e D5.1/4) la realizzazione è demandata a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2008 è stato approvato il **piano attuativo d'iniziativa privata dell'Ambito D5.1/1** posto lungo via dell'Agricoltura per l'insediamento di attività artigianali, commerciali e produttive in genere. Con successiva variante normativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20.06.2011, è stato incrementato il numero massimo di esercizi di vicinato insediabili (da n.8 a n.11) fermo restando l'invarianza della superficie di vendita complessiva.

La convenzione è stata firmata in data 7 agosto 2008 con validità decennale. Con Permesso di costruire n. 18/2008 e successive varianti è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione e a seguire sono stati rilasciati i permessi di costruire dei fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/09/2011 è stato approvato il **piano attuativo dell'Ambito D5.1/4** di iniziativa privata per l'insediamento di n.5 attività artigianali lungo via della Monaca. La convenzione è stata firmata in data 4 febbraio 2016 con validità decennale. Con Permesso di costruire n. 1/2016 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto, a cui è seguito l'inizio lavori in data 25/02/2016. Le opere non sono al momento completate. Non sono stati rilasciati i permessi di costruire per la

costruzione dei fabbricati.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 29 novembre 2016 stato approvato il **piano attuativo dell'Ambito D5.1/2** di iniziativa privata per l'insediamento di n.2 edifici artigianali e commerciali lungo via della Monaca.

La convenzione non è stata firmata entro il termine del 24 agosto 2016.

L'ambito del P.I.P Campo alla Croce è invece collocato nei terreni compresi tra la linea ferroviaria Genova-Roma a nord e la SS 398 a est ed è individuato con la sigla D5.2a nella tavola 2 del RU. Anch'esso comprende, oltre all'ultimo ampliamento operato con la variante al PRG del 2006, anche il vecchio ambito PIP. Il R.U. individua uno specifico ambito (D5.2b) in loc. Campo di Aviazione per le *“opere idrauliche funzionali alla messa in sicurezza dell'ambito artigianale industriale del PIP di Campo alla Croce”* nella quale è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione in derivazione sulla sponda destra del Fosso Corniaccia nord, necessaria al conseguimento della messa in sicurezza idraulica di una porzione del centro abitato di Venturina Terme, ivi compresa la zona PIP di Campo alla Croce, nei confronti degli eventi di piena dello stesso Fosso Corniaccia. Le opere di cui al progetto esecutivo sono affidate al Consorzio di Bonifica quale soggetto attuatore tramite avalimento della Regione Toscana. Non risultano attuate le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal R.U. in campo produttivo ed in particolare:

- l'area di trasformazione (At15) a servizio della logistica in adiacenza al PIP Campo alla Croce, in prossimità del tracciato ferroviario e della SS 398 di collegamento con il porto di Piombino.
- l'area di espansione del PIP Campo alla Croce (At 16) di circa 2,3 Ha posta lungo via delle Lavorierine, finalizzata al rafforzamento del nucleo produttivo esistente con funzioni artigianale, industriale e logistica;
- la piccola area (At13) a Campiglia M.ma nelle vicinanze del campo sportivo La Pieve volta all'insediamento di un modesto complesso di n. 3 edifici (800 mq di superficie coperta) per l'artigianato di servizio.

Per l'importante realtà produttiva del **pomodorificio Italian Food** ubicato in pieno centro di Venturina Terme in Loc. Coltie, in un ambito intercluso tra via Cerrini e la SS398, il R.U. ha posto le basi per la delocalizzazione dell'attività nel P.I.P. Campo La Croce, mettendo in evidenza le forti criticità ambientali (emissioni acustiche e in atmosfera, depurazione etc), gli impatti infrastrutturali e sul traffico che lo sviluppo dell'attività determina sul limitrofo centro abitato. Tuttavia, la previsione dell'At11 con la riconversione di quest'ampia area estesa circa 4,5 verso

funzioni tipicamente urbane (residenziale, commerciale di vicinato e di servizio in genere) non risulta attuata alla scadenza della previsione quinquennale. Da un lato la motivazione è riconducibile alla complessità impiantistica connessa al trasferimento di una realtà produttiva come quella dell'Italian Food, e quindi all'onerosità dell'operazione, ma sicuramente anche all'inattuabilità della previsione di riconversione urbanistica dell'area, a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni della L.R.T. n. 21/2012 (oggi L.R.T. n. 41/2018) per la vulnerabilità dell'area per eventi idrologico-idraulici con tempo di ritorno trentennali derivanti in parte dalle potenziali esondazioni del vicino Fosso Corniaccia ed in parte dal Fiume Cornia.

Nell'ambito territoriale adiacente alla stazione ferroviaria di Campiglia M.ma, delimitato dalla SS Variante Aurelia, dalla SS n.398 e dalla via di collegamento di Venturina T. con la stazione, è ricompresa l'**Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria**, individuato originariamente dalla Regione Toscana come "centro intermodale ferro/gomma" e, per questa finalità, inserito nel piano di settore P.R.I.T. Tale previsione sovracomunale svanì alla fine degli anni Ottanta e un ambito di dimensioni più ridotte venne interessato da una variante al PRG approvata dal Consiglio Comunale nel 1993, i cui contenuti furono poi integralmente trasferiti, senza alcuna modifica, nel PRG del 1995. L'attuazione degli interventi che oggi osserviamo sono pertanto frutto di scelte urbanistiche avvenute nei primi anni novanta. L'ambito prevede un insieme di funzioni da considerare in relazione alle vie di comunicazione nazionali: l'Aurelia, la linea ferroviaria Genova-Roma e il porto di Piombino. Questa scelta territoriale ribadisce il ruolo intercomunale del Comune di Campiglia, già tracciato dai piani coordinati degli anni ottanta e novanta. Il R.U. conferma le previsioni del Piano attuativo (**scheda "Pv9"**) in termini di destinazioni funzionali e dimensionamento ed opera alcune precisazioni di ordine normativo, rimuovendo il vincolo di connessione delle funzioni artigianali, commerciali e di servizio (stralci due, tre e quattro) alla esclusiva filiera uomo/mezzo. Il Piano attuativo di iniziativa privata, originariamente approvato con Del. CC. n. 45 del 28/10/1998, è stato successivamente variato con i seguenti atti: 1° Variante approvata con Del. C.C. n.40 del 20/04/2005 2° Variante approvata con Del. C.C. n. 9 del 26/01/2009 3° Variante approvata con Del. C.C. n. 17 del 04.03.2013

La previsione risulta parzialmente attuata, rimanendo da completare lo "Stralcio n. 4" posto nel margine sud-est della previsione, il primo ambito che si incontra accedendo alla stazione da via Cerrini, oltre a qualche lotto intercluso.

Risulta inoltre parzialmente attuato l'ambito produttivo per il "**Recupero e valorizzazione inerti**" in via delle Lavoriere a Venturina Terme, identificato dal R.U. con la sigla "Pv 10" dal

R.U. Il Piano attuativo di iniziativa privata approvato in attuazione del PRG '95 con Del. C.C. 26 del 23.03.2005 era volto ad individuare ed urbanizzare un'area destinata ad accogliere attività produttive connesse e collegate con il ciclo di lavorazione di inerti e conglomerati.

Il R.U. nel confermare le previsioni quantitative e funzionali del Piano Attuativo introduce una nuova disposizione generale, da assorbire nella pianificazione attuativa mediante specifica variante. In particolare fra le aree non ancora occupate da impianti produttivi, viene riservata una porzione non inferiore a 10.000 metri quadri di superficie fondiaria da destinare alla delocalizzazione di un'attività di recupero di materiale inerte già presente nel territorio comunale. Nei termini di validità del R.U., la previsione di ricollocazione dell'attività esistente non è stata attuata, così come è rimasta parzialmente attuata la previsione originaria.

Settore commerciale Il tessuto commerciale del territorio comunale di Campiglia M.ma si sviluppa principalmente nella frazione di Venturina Terme lungo gli assi viari di via dell'Agricoltura - via Indipendenza - via Dante Alighieri - via dell'Unita. In forma complementare agli esercizi di vicinato del centro che assicurano la capillarità del servizio commerciale e garantiscono il "servizio di prossimità", nel corso dell'ultimo decennio, Venturina Terme si è significativamente sviluppata anche nel settore della media distribuzione con la realizzazione del **parco commerciale La Monaca** e con l'ampliamento del **centro commerciale in via Don Sturzo**. In attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2008, il **Parco Commerciale La Monaca** di via dell'Agricoltura è oggi articolato in:

- **n.1 media struttura di vendita nel settore alimentare**, derivante dal trasferimento con ampliamento dell'attività preesistente (prima ubicata su via Indipendenza) con superficie di vendita di 1.500 mq, oltre a magazzini e servizi;
- **n.2 medie strutture di vendita nel settore non alimentare** derivanti dal trasferimento con ampliamento di attività preesistente con superficie di vendita di 1.500 mq oltre a magazzini e servizi,
- **n.11 esercizi di vicinato** per una superficie di vendita complessiva di 800 mq oltre a magazzini e servizi.

Sempre all'interno del P.I.P. La Monaca, in data 28/06/2016 è stato rilasciato il permesso di costruire per intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso di un complesso edilizio posto lungo via della Fiera per la realizzazione di due medie strutture di vendita, di cui una alimentare. Con successiva variante del 20/06/2018, oltre alle due medie strutture di vendita è stato inserito n.1 esercizio di vicinato.

In via Don Sturzo con atto unico SUAP/2012/241 è stato realizzato l'**ampliamento del "Centro Commerciale Venturina"** in via Don Sturzo a Venturina Terme, volto all'incremento ed ottimizzazione funzionale dell'area di vendita, all'ampliamento del magazzino-riserva alimentare e del nucleo spogliatoi/servizi igienici del personale, realizzazione di una struttura commerciale di vicinato aggiuntiva e inglobamento nel Centro Commerciale dello spazio-galleria con conseguente valorizzazione delle attività commerciali prospettanti su di esso.

Per consolidare il ruolo degli esercizi commerciali di vicinato e per rafforzarne l'attrattività, nel corso del biennio 2017-2018 l'Amministrazione Comunale ha investito in progetti pubblici per la riqualificazione del centro di Venturina Terme e la pedonalizzazione di un tratto di via Indipendenza, oltre al recupero del parco dei laghetti di via dei Mulini di Fondo, il cui progetto è stato approvato con Del.G.C. n. 2017/108. Gli ingenti investimenti pubblici nel **Parco Termale** dal 2001 ad oggi, da ultimo nell'anno 2015 con il **recupero della pineta con la nuova area attrezzata per il fitness e spettacoli all'aperto**, hanno posto le condizioni urbanistiche per la rigenerazione del complesso edilizio e delle aree di pertinenza degli ex Magazzini Comer, anticipando la pianificazione del nuovo Piano Operativo.

Risultano infatti inattuati e decaduti le previsioni quinquennali dell'At6 - ex Comer pianificate dal R.U. che, insieme ai Comparti di Perequazione Cp2a e Cp1b, avevano l'obiettivo di recuperare e potenziare la Porta Nord di Venturina Terme, interessando un ambito di circa 7 ha e prevedendo complessivamente n.156 nuovi alloggi. L'attività commerciale, cessata nel 2008, ha determinato l'abbandono e il degrado dell'area posta all'ingresso nord del centro abitato di Venturina Terme, accentuando così le criticità già evidenziate in sede di redazione del Piano Strutturale d'Area. Il P.S. classifica infatti l'ambito Comer tra le "aree critiche da delocalizzare", ritenendo incompatibile la presenza dell'attività (allora in esercizio) di commercio di materiale edile e gli stoccaggi all'aperto, con l'obiettivo di identificare e riqualificare la porta Nord di Venturina Terme con funzioni volte ad innalzare "effetto città".

Con la **variante al R.U. "At6 - ex magazzini Comer"**, meglio descritta nel successivo paragrafo 2.3.2., si prevede un importante intervento di rigenerazione urbana, nel quale è prevista la riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'intero lotto, mediante la demolizione di tutti i fabbricati esistenti. Attraverso il recupero integrale della S.U.L. esistente, è consentito l'insediamento di n.2 medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.300 mq di superficie di vendita e la rimanente SUL da destinare a funzioni plurime di servizio. La progettazione architettonica dovrà garantire la permeabilità visiva verso il parco dei laghetti e non

precluderne l'accessibilità diretta, così come dovrà organizzarsi intorno a micro-spazi collettivi, percorsi e aree verdi, tali da sostanziare uno nuovo spazio urbano di interesse collettivo. Per accentuarne la socialità e, al contempo per fornire un ulteriore servizio, è prevista la realizzazione di un mercatale stabile per i produttori locali.

Più a sud, lungo l'asse di via Cerrini, nell'ambito di una più ampia previsione di **rigenerazione urbana prevista già nel PRG 95 per l'area ex Incerti (Pv8) e per l'area dello stabilimento industriale Italian Food (At 11)**, il R.U. ha previsto in Loc. Coltie, in adiacenza all'area di servizio e autolavaggio, una nuova area di espansione volta all'insediamento di una media struttura di vendita con S.L.P. massima insediabile di 1.600 mq. La previsione si è resa di fatto inattuabile per effetto delle disposizioni della L.R.T. n. 21/2012 (oggi L.R.T. n.41/2018) per la vulnerabilità dell'area per eventi idrologico-idraulici derivanti dalle potenziali esondazioni del vicino Fosso Corniaccia.

Settore turistico-ricettivo

La realtà del **“Parco Termale”**, sviluppatasi attorno alle sorgenti termali di Caldana e del Calidario grazie a lungimiranti scelte pubbliche a partire dagli anni novanta, costituisce il polo turistico-ricettivo di maggiore rilevanza. Il PRG '95 individua infatti una vasta zona denominata **“Parco Termale”**, destinata sia al consolidamento delle storiche attività termali esistenti sia alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale. Il Piano attuativo di iniziativa pubblica è stato approvato con Del. CC. n. 54 del 13.06.2001 e successive varianti: Variante al Comparto 2: approvata con Del. CC n. 66 del 17.06.2005 Variante al Comparto 8: approvata con Del. CC n. 55 del 11.05.2007 Variante al Comparto 4: approvata con Del. CC n. 28 del 21/02/2013 Il R.U. nell'ambito delle disposizioni normative della scheda Pv4 riconferma le previsioni del Piano Attuativo in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistente volumetriche e alle destinazioni d'uso.

Per i comparti con destinazione turistico-ricettiva denominati **“C.A.3”** e **“C.A.4”**, già attuati ed esauriti, il R.U. assegna a ciascuno n. 50 posti letto aggiuntivi con destinazione alberghiera (D9.1), con obbligo di dotare le nuove strutture di servizi complementari di alta qualità. Le dotazioni aggiuntive assegnate dal R.U. non risultano attuate, così come risultano parzialmente attuate le previsioni residue del Piano Attuativo.

Per la messa in opera delle scelte del Piano Strutturale per le nuove dotazioni alberghiere nell'UTOE 2, il R.U. opera una pianificazione differita come disposto dall'art. 83 delle N.T.A.

nell'UTOE 2, rinviando ad una successiva **selezione pubblica di progettualità private per la localizzazione di 60 posti letto per una nuova struttura alberghiera nell'ambito collinare**, da collocare a ridosso del sistema insediativo del capoluogo o nel territorio rurale in prossimità di nuclei edificati esistenti. A seguito dell'approvazione del bando con D.G.C. n. 115 del 04/12/2013 nel quale sono stati fissati criteri urbanistici e metodologie progettuali, con D.G.C. n. 47 del 23/04/2014 è stata aggiudicata la selezione pubblica per la riconversione funzionale del complesso edilizio del Castello Bonaria in Loc. Monte Solaio (meglio conosciuto come "Tavolino rovesciato") per un totale di 36 posti letto. L'albergo è stato realizzato per effetto dell'Atto Unico SUAP/2014/50 e sue successive varianti; attraverso il restauro del castello sono stati ricavati parte dei posti letto del nuovo albergo e parte dei servizi; completano l'offerta ricettiva alcuni edifici secondari di nuova costruzione nell'area di pertinenza. Con successive varianti al R.U., meglio descritte successivamente, sono state incrementate le dotazioni di servizi connessi e complementari alla struttura alberghiera, al fine di offrirne la più ampia gamma possibile necessaria per la sostenibilità sul mercato di un albergo di fascia alta. L'offerta ricettiva è rivolta anche al settore della convegnistica, degli eventi artistico-culturali, delle cerimonie matrimoniali e del benessere.

Per rafforzare l'offerta ricettiva del centro storico, il R.U. prevede di incrementare la dotazione di posti letto della struttura ricettiva in via Guerrazzi, fino ad un massimo di 12 posti letto, anche attraverso il recupero di alcune volumetrie esistenti nel lotto, e di dotare la struttura dei servizi necessari a migliorare la qualità dell'offerta ricettiva. Le disposizioni normative sono contenute nella Area di Trasformazione "At4". Con successiva variante al R.U. approvata nel 2017, anch'essa descritta nel paragrafo 2.3.2, è stata ulteriormente incrementata la dotazione di posti letto con la possibilità di insediare un'ulteriore attività di affittacamere da 12 posti letto. Nel corso del 2018 è stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire.

Nell'offerta ricettiva del centro collinare fa parte anche il Campeggio Blucamp il cui ampliamento è stato approvato con Deliberazione di C.C. n. 25 del 09.04.2000, individuato dal R.U. come Piano attuativo vigente "Pv12". L'ampliamento prevedeva l'incremento del numero delle piazzole e dei relativi servizi, l'adeguamento del servizio bar-ristorante alla nuova dimensione del campeggio e la qualificazione dell'offerta anche attraverso la dotazione di alcune piazzole con attacchi per l'acqua e scarichi fognari e alcune piccole unità di servizi sanitari individuali alle piazzole per uso esclusivo dei clienti.

Non risulta attuata nei termini di validità la previsione introdotta dal previgente PRG 95

denominata “**IU2 - Borgo Novo Loc. Fonte di Sotto**” in prossimità del centro storico collinare, di cui al Piano di Lottizzazione approvato con Del. CC. n. 91 del 25/10/2004.

L'ambito identificato come “**Pv1**” dal R.U. prevedeva la realizzazione sul margine nord del capoluogo di un nuovo insediamento a destinazione turistico-ricettiva, nella tipologia di residenza turistico-alberghiera (RTA), per una volumetria massima 10.000 mc. Il R.U. dispone l'inedificabilità assoluta dell'area, una volta scaduti i termini di validità del piano attuativo. Risulta inoltre completato l'insediamento a destinazione turistico-ricettiva lungo la SS 398 in attuazione dell'**Intervento Unitario - Monte Pitti** identificato dal R.U. come “**Pv11**”, nella tipologia della R.T.A. lungo la SS398; la previsione si sviluppa a cavallo con il Comune di Suvereto all'interno del quale sono prevalentemente ubicate le volumetrie.

Alle suddette trasformazioni, si aggiungono gli interventi edilizi puntuali finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini turistico-ricettivi nei centri abitati e in territorio aperto, anche nella tipologia ricettiva agriturismo, e nella ricettività in spazi aperti come agriturismo e agriturismo camper.

Dotazioni territoriali e urbane

Nuovo cimitero

Il Comune di Campiglia M.ma è dotato di un cimitero posto in adiacenza alla Pieve di San Giovanni nel centro storico collinare. Il R.U. localizza una nuova area cimiteriale (“**At18**”) in un ambito agricolo posto sul versante nord di via Suveretana, all'altezza di via di Montioncello, in parte coltivato ad oliveto. Il nuovo cimitero deve essere dimensionato per un arco temporale di 50 anni per assolvere la funzione di servizio ai 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. *“Data la rilevanza paesaggistica dell'ambito prescelto, risulta prescrittiva la progettazione di una struttura cimiteriale e delle relative pertinenze di elevata qualità architettonica che tenga conto dei segni morfologici e ambientali del luogo, indirizzata quindi ad una sostenibilità paesaggistica ed ambientale relazionata alla delicatezza del contesto. La nuova struttura, a forma quadrangolare compatta, dovrà comprendere spazi per l'inumazione, la tumulazione e la cremazione, dimensionati per il fabbisogno temporale di circa 50 anni. La progettazione dovrà comunque considerare il tema dei futuri ampliamenti oltre la soglia temporale indicata “*

(Estratto At18) Alla scadenza della previsione il progetto di opera pubblica non è stato approvato e non è stato reiterato il vincolo preordinato all'esproprio.”

Area Fieristica Via della Fiera, Venturina Terme

Il P.R.G. „95 prevedeva nella “sottozona F8” il Centro Fieristico Direzionale “Val Di Cornia”, dedicato alla realizzazione di tutte le attrezzature necessarie al funzionamento della storica Fiera Mostra Economica della Costa Toscana, oggi giunta alla 47° edizione. Il Piano Particolareggiato originario risulta approvato con Del. CC. n. 94 del 29.10.1998. Il R.U. identifica l'ambito fieristico come piano vigente “Pv7” ed assegna dotazioni aggiuntive all'interno delle sottozone F3/1 e F3/2, individuate nella tavola 2, la cui utilizzazione e trasformazione risultano separate in ragione della diversa proprietà pubblica (comunale e regionale) e preordinate alla redazione ed approvazione di un nuovo strumento attuativo di iniziativa pubblica. La sottozona F3/1 identifica le aree, le e strutture fieristiche ed i servizi generali della fiera così distinte:

- **Servizi generali della Fiera.** Sono gli spazi coperti o scoperti necessari per la direzione degli eventi fieristici e di tutte le attività complementari e connesse (es. centro di direzione, uffici vari della fiera, sala convegni, alloggi di guardiania, servizi di assistenza agli espositori, info e marketing etc.). Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 1000 mq di SLP
- **Strutture espositive coperte.** Sono gli spazi coperti destinati ad ospitare l'attività di esposizione, magazzini di deposito e stoccaggio. Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 1800 mq di SLP
- **Aree espositive all'aperto.** Sono quelle aree non altrimenti destinate ad usi sopra descritti compreso le aree coperte da pensiline, tettoie, tensostrutture o equivalenti.
- **Strutture per la ristorazione.** Sono gli spazi destinati ad ospitare attività di ristorazione. L'utilizzo di spazi e strutture esistenti o la riorganizzazione di nuovi spazi può prevedere l'accesso diretto da via della Fiera o dall'area di verde pubblico in angolo con via del Lavoro. Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 400 mq di SLP

La sottozona F3/1 contiene altresì la previsione di una funzione specialistica destinata a migliorare la permeabilità tra lo spazio pubblico della città e l'ambito di fiera. La previsione prevede la realizzazione di un complesso edilizio multipiano a ridosso di via della Fiera, della SLP massima di 1600 metri quadri. Nel nuovo complesso sono ammesse le seguenti funzioni: uffici per la fiera, servizi alle imprese, attività commerciali e direzionali, servizi sociali, sanitari e assistenziali, servizi generali alla persona, attività museali, ristorazione e pubblici esercizi. Le aree della sottozona F3/2, di proprietà della Regione Toscana, possono ospitare attività

direzionali, uffici pubblici o di interesse pubblico, servizi alla persona, incubatori d'impresa, marketing e promozione territoriale, formazione professionale, convegnistica. Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 1200 mq di SLP. Le previsioni introdotte dal R.U., da mettere in opera previa redazione e approvazione di un nuovo Piano Attuativo, non sono state realizzate. Per effetto di quanto disposto dalla scheda "Pv7" è sempre possibile l'approvazione di singoli progetti di opera pubblica qualora ricorrano motivi improrogabili di interesse pubblico.

Stazione ferroviaria

Il P.S. d'Area assume come obiettivo strategico quello di affermare il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia. Le criticità principali individuate nella scheda di trasformazione "At14" del R.U. sono costituite dalla strutturazione del nodo, rispetto all'organizzazione della sosta e dell'interscambio modale trenobus-auto;

sosta: l'area adibita alla sosta delle auto è posta in adiacenza alla stazione e lungo v. della Ferrovia; la capacità complessiva è di circa 300 posti con un livello di occupazione medio di circa 85% diversificato però rispetto alla distanza dalla stazione; mentre i posti nell'area antistante la stazione sono tutti occupati, solo allontanandosi lungo v. della Ferrovia è possibile trovare posti liberi.

interscambio treno - bus: il punto di fermata del bus è privo dei requisiti minimi per garantire un livello sufficiente di comfort per i passeggeri in attesa

accessibilità veicolare: le corsie di ingresso e uscita dei veicoli dalla piazza antistante la stazione si raccordano con v. della Ferrovia in diversi punti, determinando numerosi potenziali punti di conflitto tra le manovre consentite;

percorsi pedonali: mancano i percorsi pedonali di collegamento tra le diverse funzioni presenti e le necessarie protezioni atte a garantire la sicurezza per la circolazione dei pedoni.

connessione con il sistema insediativo di Venturina: è attualmente presente solo un collegamento ciclo-pedonale che sottopassa la Variante Aurelia, privo però della visibilità necessaria per un uso diffuso.

Obiettivi del R.U. sono l'innalzamento del profilo prestazionale della stazione ferroviaria, dotandola dei requisiti per assolvere efficacemente all'interscambio treno-bus-auto e, soprattutto, con la realizzazione presso la stazione di un terminal attrezzato per la sosta lunga delle auto per la domanda attratta dall'Elba, parzialmente sostitutivo e complementare dei parcheggi attuali presso il porto passeggeri di Piombino, oltre ad una biglietteria per il servizio marittimo e un punto informazioni in grado di rispondere alle diverse possibili esigenze della

domanda turistica.

Gli interventi previsti dal R.U. intendono avviare un programma di riqualificazione complessiva dell'assetto della Stazione di Campiglia, volti a innalzarne il livello funzionale e qualitativo dal punto di vista infrastrutturale, urbanistico ed architettonico.

A seguito della partecipazione al Bando regionale di cui al Decreto n° 6360/2008, con il quale la Regione Toscana ha stanziato un finanziamento per i Piani Urbani della Mobilità (PUM) volti a interventi strutturali per il miglioramento dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario, è stato realizzato un intervento di *“Riqualificazione dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario”*, con un nuovo parcheggio in prossimità dei binari, la riqualificazione della piazza della stazione, la realizzazione di una rotatoria, l'installazione di pensiline di attesa bus, la riqualificazione degli accessi carrabili e delle aree di sosta.

Sono stati inoltre realizzati lavori di riqualificazione degli edifici e la loro riorganizzazione funzionale, in attuazione dell'altro macro obiettivo *“di migliorare la funzionalità dei servizi attualmente offerti all'utente: servizio biglietteria, sala d'aspetto, edicola, bar, ristorante, etc., nonché di incrementare l'offerta con ulteriori funzioni connesse al nuovo ruolo di snodo infrastrutturale di interscambio treno-bus-auto. Per tali funzioni, il progetto dovrà prioritariamente riutilizzare i manufatti esistenti sottoutilizzati, specie quelli posti nell'ambito dello scalo merci.*

Non risulta realizzato il collegamento viario tra l'area della stazione e il centro di Venturina Terme attraverso il prolungamento di via dell'Aeroporto con il cavalcavia sulla SS Variante Aurelia, individuato come corridoio infrastrutturale dal P.S. e dal R.U., né (al momento) risulta aperta la viabilità che dal cavalcavia di via Cerrini conduce direttamente ai nuovi parcheggi a servizio della stazione, realizzati nell'ambito delle opere di urbanizzazione del piano attuativo *“Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria”*.

Impianti di distribuzione dei carburanti L'art. 53 del Codice del Commercio L.R.T. n. 28/2005 legifera in merito alle verifiche di compatibilità degli impianti esistenti (art. 53), prevedendo che i comuni provvedano a sottoporre a verifica gli impianti esistenti al fine di accertare eventuali incompatibilità, sia assolute che relative. Ai fini del Codice per "incompatibilità" s'intende la collocazione dell'impianto in un'area non idonea con la presenza di impianti di distribuzione (art. 53 c.2 L.R. 28/2005). Per gli impianti ricadenti nelle fattispecie di incompatibilità assoluta, normata dall'art. 53 bis della L.R. 28/2005, non vi è possibilità di adeguamento e l'autorizzazione è soggetta a revoca da parte del comune. Con D.D. n. 563 del 07/12/2015 è stato approvato il piano per la *“Verifica di compatibilità degli impianti stradali di*

distribuzione carburante ai sensi della L.R.T. n.28/2005” e, conseguentemente, sono stati emanati gli atti necessari alla revoca di n.1 impianto di distribuzione ubicato in via Aurelia Sud a Venturina Terme per profili di incompatibilità ai sensi dell’art.53 ter comma 1. lett. c) della LR 28/2005.

Comparto residenziale Nel periodo di validità quinquennale delle previsioni insediative del R.U. risulta molto basso il livello di attuazione delle aree di trasformazione per fini residenziali, né risulta realizzato alcuno dei comparti di perequazione operanti su aree non contigue (definite “ambiti di decollo” e “ambiti di atterraggio”) tramite interventi di ristrutturazione urbanistica volti alla riqualificazione urbana. Le ragioni sono di fatto riconducibili da un lato alla seria crisi economica degli ultimi anni, dall’altro, almeno per le previsioni a Venturina Terme, alle disposizioni regionali sul rischio idraulico che a partire dal 2012 hanno di fatto immobilizzato l’attività edilizia. Risulta realizzata la previsione dell’At7 in via Indipendenza, per la quale è stata stipulata la convenzione in data 26/07/2016 e rilasciato permesso di costruire per la realizzazione di un edificio con tipologia a villino binato per complessivi 2 alloggi. Con riferimento alle previsioni residenziali del PRG 95, in corso di attuazione al momento dell’adozione del R.U., si riporta il seguente riepilogo:

Pv2 - Intervento Unitario IU3 - Colle Tutti I Venti, posto a sud est del capoluogo in Loc. Tutti i Venti e volto ad un insediamento a destinazione residenziale per una volumetria di 6.000 mc, finalizzato in parte a completare la costruzione di due edifici iniziati con un piano di lottizzazione scaduto e in parte per realizzare un insediamento in ampliamento alla lottizzazione esistente. Il Piano attuativo di iniziativa privata è stato approvato con Del. CC. n. 26 del 10.05.2002. La previsione risulta completata.

Pv3 - Intervento Unitario IU1 - Via della Mimosa, Cafaggio

Prevede a margine occidentale dell’abitato del centro abitato di Cafaggio, compreso tra la strada statale 398 a nord e via della Mimosa, un insediamento a destinazione residenziale. Il Piano attuativo di iniziativa privata è stato approvato con Del. CC. n.65 del 17.06.2005 e la previsione risulta completata.

Pv5 - Intervento Unitario IU1 - via dei Mulini, Venturina Terme

Prevede in via dei Mulini in prosecuzione ad una zona costituita prevalentemente da un tessuto urbano a villette e piccoli condomini a due piani circondati da giardini esclusivi, un piccolo insediamento residenziale formato da villini a due livelli fuori terra, all’interno di 8 lotti di circa

1000 mq/cad. Il Piano attuativo di iniziativa privata è stato approvato con Del. CC. n. 48 del 01.07.2002 e successiva variante approvata con Del. CC n. 16 del 04/03/2013 La previsione risulta completata.

Pv6 PEEP - ex Campo di Aviazione Via dell'Aeroporto, Venturina Terme

L'area dell'ex Campo di Aviazione di Venturina Terme è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata. Tale previsione discende dai precedenti strumenti urbanistici ed è stata confermata anche dall'ultima revisione dello strumento comunale. L'originaria previsione di circa 750 alloggi nel Peep ex Campo d'Aviazione è stata via via ridotta con successive varianti. A seguito del bando regionale n° 5975 del 31/10/2001, recante disposizioni per la realizzazione di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati di cui all'art. 16 della Legge 179/92, il Comune ha ottenuto un finanziamento pubblico per la realizzazione di edilizia ERP e opere d'urbanizzazione

Il **Programma Integrato d'Intervento**, disciplinato da apposito accordo di programma con Regione Toscana, è stato approvato dal Consiglio comunale il 23 novembre 2004.

Il Piano è stato approvato con Del. C.C. n. 399 del 28.11.1985 e successive varianti (da ultimo con Del. C.C. n. 67 del 17/06/2005). La previsione è parzialmente attuata.

Pv8 - Intervento Unitario IU3 Via Cerrini, Venturina Terme

La previsione della piazza edificata nasce con il PRG del 1995, nell'ambito dell'indirizzo di riqualificazione del tessuto polifunzionale di via Cerrini caratterizzato dalla presenza di una fabbrica di manufatti in cemento, la sede dei magazzini comunali e un'attività di autolavaggio. L'attuazione dell'intervento è stata demandata, sin dal PRG del 1995, all'iniziativa privata. Di fronte alla prolungata inerzia del soggetto privato, essenzialmente derivata dalla complessità della riqualificazione urbana, l'Amministrazione comunale nel 2001 ha promosso la partecipazione al bando regionale per la realizzazione di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati di cui all'art. 16 della Legge 179/92. L'avvio del Programma Integrato ha permesso innanzi tutto la dismissione di tutte e tre le attività presenti su via Cerrini. L'avvio degli interventi previsti nel Programma Integrato d'Intervento è sancito con la firma dell'Accordo di Programma con Regione Toscana del 17 ottobre 2005. Il Regolamento Urbanistico riconferma la previsione del PRG previgente in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenti volumetriche e alle destinazioni d'uso, conservando efficacia previsionale per tutta la durata del presente Regolamento Urbanistico. La previsione non risulta attuata.