



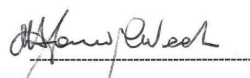
CITTA' DI PIOMBINO
Provincia di Livorno

PROGETTO

PIANO ATTUATIVO DELL'AREA "AT26 ex magazzini Aurelia" E CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

Proprietà

Per Etrusco s.r.l.


ETRUSCO S.R.L.
Via dell'Agricoltura, 9 Fraz. Venturina
57029 Campiglia Maritima (LI)
cod.fisc./par.Iva n°isc. reg. Imprese di Livorno
01379750498
cap.soc. € 1.630.000,00 I.v.

Progettista



PROPONENTE

"ETRUSCO s.r.l."
via dell'Agricoltura n.9 - Campiglia Maritima (LI)
legale rappresentante protempore
Sig. Antonio Cavicchi

PROGETTISTA

arch. GABRIELE PANZERI Studio di Architettura
via A. Moro n.2/4 - 23887 Olgiate Molgora (LC)
tel. 039.507673 - email g.panzeri@libero.it
Ordine degli Architetti Prov. Lecco al n. 223
con

ARCHITETTURA
arch. Elena Cavedini
arch. Michele Pugliese
arch. Augusta Comi

URBANISTICA
arch. Chiara Nifosi
arch. Stefania De Melgazzi
arch. Daniela Borroni

OPERE URBANIZZAZIONE
ing. Renato Crosato
ing. Omar Luisson
ing. Simone Romanello

TITOLO

RELAZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U.

SCALA

REV	DATA	OGGETTO	Elaborato n. VRU 01 REV02
00	novembre 2017	emissione	
01	maggio 2018	richieste CdS e NTV	
02			
03			
04			
Redatto AC		Verificato EC	Approvato GP

Indice

1. PREMESSA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA
2. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE
3. DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE
4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE NEL DOSSIER F DEL R.U.
 - Scheda Normativa AT26 – vigente
 - Scheda Normativa AT26 – comparazione proposta di modifica
 - Scheda Normativa AT26 – modificata

1. PREMESSA ALLA PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA

La proposta di variante, all'ambito individuato con la sigla AT 26 nella scheda normativa del Dossier F del vigente R.U., interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato e non interessa previsioni di gradi strutture di vendita.

La proposta per i motivi sopra riportati è riconducibile alla tipologia della Variante semplificata del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della L.r. n. 64/2014 e s.m.e i.

Per l'ambito AT26 - EX MAGAZZINI AURELIA, normato dal Dossier F - Schede normative e di orientamento progettuale, delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, del Comune di Piombino, la richiesta di variante semplificata propone principalmente:

- a. la revisione della perimetrazione dell'ambito AT26, che rientra tra le modifiche di modesta entità;
- b. la parziale modifica della destinazione d'uso, con l'integrazione del settore alimentare per la Media Struttura di Vendita;
- c. la necessità di incrementare il Rapporto di copertura (Rc) fino al 35%
- d. la previsione delle necessarie infrastrutture della mobilità: rotatoria con doppio accesso al complesso e accesso separato per carico e scarico merci.

2. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SEMPLIFICATA

a. Revisione della perimetrazione dell'ambito AT26

L'ambito AT26 è composto da due aree, separate da via Lerario, una di proprietà privata e l'altra di proprietà mista.

Nella definizione di una corretta perimetrazione delle due aree, anche ai fini della definizione della identificazione della Superficie Territoriale, è stata presa in esame tutta la cartografia, la documentazione e le informazioni relative ai due comparti.

In particolare, si è partiti dalla perimetrazione indicata nella Scheda Normativa AT26, che perimetra l'ambito utilizzando come base la Carta Tecnica Regionale (CTR), e si è cercato di ricostruire lo stesso perimetro sugli estratti catastali (fg.73 e fg.74 del Comune di Piombino) e sul rilievo topografico plano-altimetrico delle aree realizzato nel mese di luglio 2017.

Dalla sovrapposizione di tali perimetrazioni, per effettuare la comparazione della geometria e della superficie rappresentate sulle diversi basi, si sono evidenziate alcune lievi difformità che sono state corrette portando ad una riperimetrazione dell'ambito oggetto di proposta di variante.

In dettaglio, nell'ambito di proprietà privata la perimetrazione risulta sostanzialmente coerente nelle tre rappresentazioni, sia per la geometria che per la superficie territoriale (8.840 mq scheda Normativa- 8.690 mq estratto catastale – 8.808 mq rilievo plano-altimetrico).

Nell'ambito di proprietà mista la perimetrazione di partenza eseguita su CTR, se sovrapposta su foglio catastale evidenzia una difformità relativa alla coerenza con i mappali interessati e se sovrapposta su rilievo topografico evidenzia una difformità relativa alle reali proprietà (reti, recinzioni, siepi, muri di contenimento, ecc.) effettivamente rilevate (10.901 mq scheda Normativa- 11.322 mq estratto catastale – 10.171 mq rilievo plano-altimetrico).

Si è dunque deciso di privilegiare come base il rilievo plano-altimetrico calibrando su questo la perimetrazione evinta sia dalla CTR che dall'estratto mappa, come meglio rappresentato nella TAV PA01 del Piano Attuativo.

b. Destinazione d'uso

La realizzazione della nuova Media Struttura di Vendita del settore alimentare presuppone una parziale modifica delle destinazioni d'uso previste nella scheda norma vigente dell'ambito AT26.

La modifica è volta a comprendere in tale ambito la funzione commerciale alimentare reperita dall'esistente punto vendita di via F. De Sanctis, identificato nella tav. P2_1 del RU con sigla "D7.1-attività commerciali e della grande distribuzione" e definita nelle NTA all'art. 67 "D7 commercio e ristorazione".

Il collocamento della destinazione commerciale alimentare nell'ambito AT26 determina un cambiamento funzionale del comparto commerciale esistente che potrà esercitare in futuro solamente commercio non alimentare generico.

c. Incremento rapporto copertura

La richiesta di aumento della percentuale di Superficie coperta (Sc) da un valore pari al 30% ad un valore pari al 35% è scaturita dalla necessità di realizzazione di un edificio commerciale che consentisse l'utilizzo di tutta la superficie di vendita ammessa, e delle relative aree e spazi complementari/ accessori destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione e servizi, posto interamente al piano terra.

Anche la necessità di realizzare pensiline a copertura soprattutto delle aree di scarico merci, che necessitano di una profondità superiore ai 2.00 m, ha generato l'esigenza di richiedere un aumento della percentuale di superficie coperta realizzabile.

d. Infrastrutture della mobilità

In relazione all'insediamento di una nuova MSV si rende necessario un intervento di riqualificazione e di riordino del sistema afferente della mobilità, dell'accessibilità e della sosta, anche in relazione alle funzioni pubbliche e collettive previste per l'ambito.

La realizzazione della nuova rotatoria, posta all'incrocio tra la via Lerario e la via di accesso al polo scolastico del Perticale, consente il miglioramento del sistema viabilistico garantendo un miglior deflusso del traffico e la messa in sicurezza delle manovre da e per l'area commerciale e per il polo scolastico del Perticale.

L'ingresso alla struttura commerciale dei mezzi destinati alle attività di carico/scarico merci viene realizzato sul confine nord. Tale accesso risulta dunque dedicato e separato dal flusso dei clienti di entrata ed uscita.

3. DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE

Il Comune di Piombino è dotato di Piano Strutturale d'Area, definitivamente approvato con deliberazione del CC. n. 52 del 9.05.2007, e di Regolamento Urbanistico Comunale (RU), approvato con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014 redatti in forma coordinata con i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto.

3.1 Il Piano Strutturale

L'ambito AT26, oggetto della proposta di variante, si trova nell'UTOE 6 - Città di Piombino (Unità Territoriali organiche elementari del Piano Strutturale d'Area) ed è inserito nel sistema insediativo dei Quartieri di Montemazzano a nord dei quartieri del centro urbano.

In particolare, osservando i tessuti insediativi, l'area si differenzia in Tessuto urbano recente sia ad assetto indefinito nella zona a ovest di proprietà privata, sia ad assetto compiuto con prevalenza di singoli lotti nella zona a est dove prevale comunque il tessuto insediativo specialistico a impianto singolare.

In merito al quadro dei vincoli e delle tutele si rileva che:

- l'ambito AT26 privato ricade nel vincolo idrogeologico (ai sensi del R.D. 3267/23, art. 8, comma 1), mentre il fosso nell'ambito AT26 misto è interessato dalla Fascia rispetto di tutela assoluta dei corsi d'acqua (art 96 R.D.523 del 1904) nel reticolo di riferimento del Piano di Bacino (L.R. 39/2000 e successive modifiche). Le fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 96 comma f del citato T.U. restano fissate in metri 4 per la realizzazione di piantagioni o movimenti di terreno e metri 10 per la realizzazione di fabbriche e scavi. Sono ammessi nelle fasce di protezione parcheggi pertinenziali a raso a distanza maggiore di 4 m.
- sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica 1 (pericolosità bassa). Dunque aree caratterizzate da situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quale permangono tuttavia dubbi che saranno chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia e per le quali valgono le prescrizioni generali dell'art. 7 delle NTA del PSA. Si veda la Relazione geologica e idrogeologica, allegata al Piano Attuativo, come prevista dall'art.8 delle NTA del PSA e in applicazione al Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.
- sotto l'aspetto idraulico, l'ambito ricade nelle Classi di Pericolosità idraulica 1 (pericolosità irrilevante, disposizioni generali dell'art. 17 delle NTA) per le quali devono essere perseguite strategie e indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria, finalizzati al recupero e aumento della sua capacità di contenimento e accumulo di volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali.
- rispetto alla tema della tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita in classe 1 (di tutela media dall'art.26 delle NTA del PSA) per le quali non devono essere stabilite particolari disposizioni relativamente allo smaltimento dei liquami.

Le Strategie del PSA identificano l'ambito di proprietà privata AT26 nel Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, di cui all'Art. 68 del sistema normativo di PSA. Questa è inoltre censita dal Dossier C del PSA come area critica da delocalizzare (AC 71). L'ambito di proprietà mista pubblica-privato AT26 rientra nel Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, di cui all'Art. 67 del sistema normativo di PSA. Il PSA rimanda al RU per la definizione delle tipo e della modalità di intervento.

3.2 Il Regolamento Urbanistico

Nella scheda d'ambito del Regolamento Urbanistico vigente vengono indicati come obiettivi e finalità indicate da realizzare per l'area di trasformazione:

- delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio;
- accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano;
- creazione di una connessione pedonale tra il complesso sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.

In merito alle disposizioni generali per l'ambito, data l'istanza di variante funzionale, si rimanda al precedente paragrafo relativo agli obiettivi e finalità della proposta di variante.

In merito ai Sistemi della Mobilità Urbana e alla Rete ciclabile extraurbana nel dossier D del RU, oltre a valutare le criticità in termini prestazionali della rete stradale e della sosta (parcheggi e sosta lungo strada), l'analisi svolta è stata più generalmente finalizzata a supportare il dimensionamento del fabbisogno dei parcheggi pubblici in relazione alle possibili politiche di regolamentazione e pianificazione dell'accessibilità da attuare per mitigare gli effetti di impatto ambientale determinati da traffico urbano. L'ambito AT26 ricade nella zona urbana 6 per la quale è stata evidenziata una carenza di disponibilità delle aree di sosta con una stima di circa 160 posti auto in meno rispetto al fabbisogno (pari a – 18% della zona), che risulta essere il dato più alto nel comune dopo il centro storico.

Per quanto riguarda i collegamenti stradali e il sistema di accessibilità, attualmente l'area di trasformazione è attraversata tra i due ambiti da via Lerario/ via Maestri del lavoro individuata come viabilità storica. Tale strada è riconosciuta come un asse urbano principale al fine di rafforzare la struttura urbana in connessione con Via della Pace e ottenere una maggiore integrazione fra le diverse parti della città. Il dossier D non individua particolare criticità nel tratto di attraversamento dell'area AT26 e indica la modifica della sezione stradale per il tratto più a nord. Ad ogni modo, data l'immissione nell'ambito 5 di una nuova struttura commerciale che incrementa la presenza di autoveicoli sul traffico di base esistente, la proposta di variante attiene alla realizzazione di una intersezione a rotatoria su via Lerario, in corrispondenza con l'accesso pubblico alla nuova struttura di vendita, che contribuirà a un regolare deflusso del traffico presente in quella sezione stradale.

Il RU in risposta alle indicazioni di vincolo e tutela del PSA individua le regole di protezione e di fattibilità geologica, idrogeologica e idraulica:

- l'area rientra nella Classe F.1 (Fattibilità senza particolari limitazioni) tra le Classi di fattibilità relative agli aspetti geomorfologici ed idraulici, art.46 e 47 dell NTA.

- circa gli aspetti idraulici, l'At26 è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994: Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere".

- l'area rientra nella Classe F.3 (Fattibilità condizionata) tra le Classi di Fattibilità relative agli aspetti della tutela della risorsa idrica, art. 48 delle NTA. In particolare per queste aree tra le seguenti disposizioni si dà indicazione che i parcheggi adibiti alla sosta di mezzi pesanti, le aree di rimessaggio dei veicoli o di movimentazione delle merci, i distributori di carburante, gli autolavaggi, le aree di pertinenza delle autofficine o autocarrozzerie, nonché le zone destinate alle attività produttive in genere, devono essere dotate di sistemi di raccolta e smaltimento o raccolta e/o trattamento delle acque di dilavamento, comprese le acque meteoriche, le cui dimensioni devono essere calcolate su un tempo di ritorno di 30 anni per una pioggia oraria di 30 minuti.

4. I CONTENUTI DELLA VARIANTE NEL DOSSIER F DEL R.U.

Scheda Normativa AT26 – vigente

EX MAGAZZINI AURELIA

AT 26

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Buca di Bisaccino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 17.140
	Superficie Coperta esistente	mq 2.400
	Volume esistente	mc 15.000

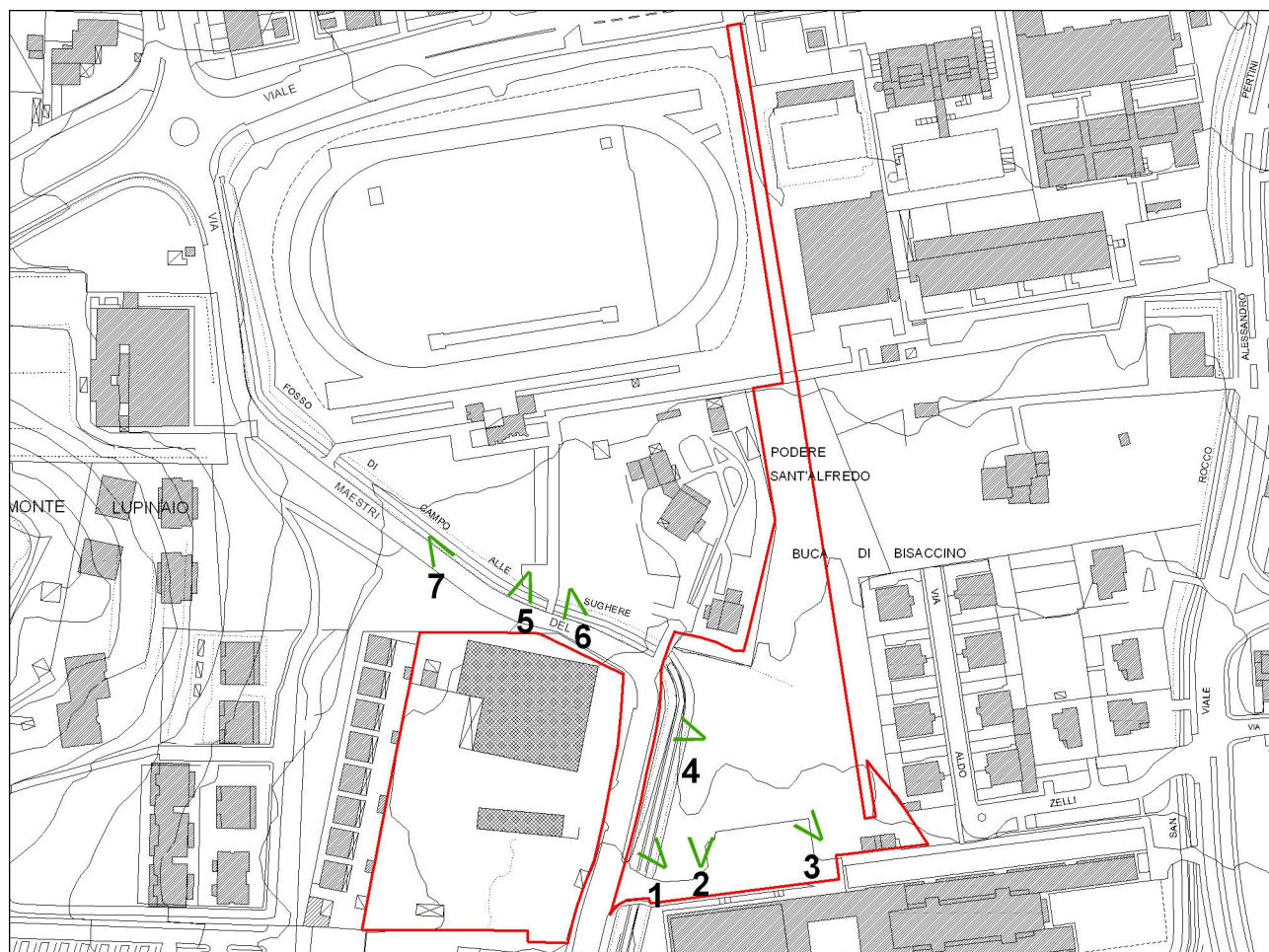
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca di Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale pari a 8840 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso, riconosciuto dal P.S. d'Area come area critica da delocalizzare (AC 71); l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di sup. territoriale pari a 8300 mq, ineditato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale.
OBIETTIVI e FINALITA'	-delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio; - accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano; -creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio. Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III , Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 17.500 mc - N° alloggi max ~~29~~ 40 - SLP max: 5.750 mq , esclusa SLP da destinare a funzioni pubbliche La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti. Parametri urbanistici ed edilizi: - rapporto di copertura (Rc) riferito all'area insediativa pari al 30% - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4 piani fuori terra con piano terra H interna = 3,5 mt - tipologia edilizia ammessa: pluripiano/in linea/a piastra

	Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (fino a medie strutture di vendita, o struttura di vendita in forma aggregata o centro commerciale fino a 2.500 mq, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare) - direzionale (uffici pubblici e privati e servizi) - residenziale (escluso p.t. del nuovo complesso) - funzioni pubbliche o di interesse pubblico
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: - il nuovo organismo edilizio dovrà essere articolato in più corpi di fabbrica aggregati (edifici in linea, piastra, ecc.), e in modo da determinare uno spazio di uso pubblico protetto sul fronte ovest; - lungo il perimetro dell'area di intervento, lato ovest, si dovrà prevedere una congrua alberatura; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - il percorso ciclo - pedonale di collegamento tra il polo scolastico di Via della Pace e quello del Perticale dovrà essere opportunamente alberato; - la piazza di uso pubblico, dovrà essere attrezzata con sedute, arredi vegetazionali ed elementi ombreggianti; requisiti funzionali: - il nuovo complesso dovrà garantire la permeabilità pedonale tra gli spazi di uso pubblico sul fronte ovest e le attrezzature pubbliche, oggetto di sistemazione, previste ad est di Via Lerario - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione a livello interrato; - l'accesso al parcheggio interrato dovrà avvenire garantendo adeguate condizioni di sicurezza su Via Lerario realizzando, se necessario, una nuova rotatoria in corrispondenza dell'innesto con Via De Sanctis;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione a parcheggio (mq. 3200 ca) e a verde attrezzato (mq 6300 ca) delle aree ad est di Via Lerario; - realizzazione del percorso di collegamento ciclo-pedonale lungo il campo di atletica che si riconnetta all'esistente percorso pedonale; - sistemazione di uno spazio di uso pubblico sul fronte ovest del nuovo complesso edilizio. - Riserva/cessione di 3 alloggi a canone concordato (taglio medio 80 mq slp) - cessione gratuita al Comune di locali da destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico per una slp pari a 150 mq. - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 - dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del R.U.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata). Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994 : Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato

	con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere". Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Modalità di attuazione: Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. Condizioni alla trasformazione: L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - trasferimento dell'attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); - preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: -spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9- vedi art. 60 delle norme di R.U.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico – pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



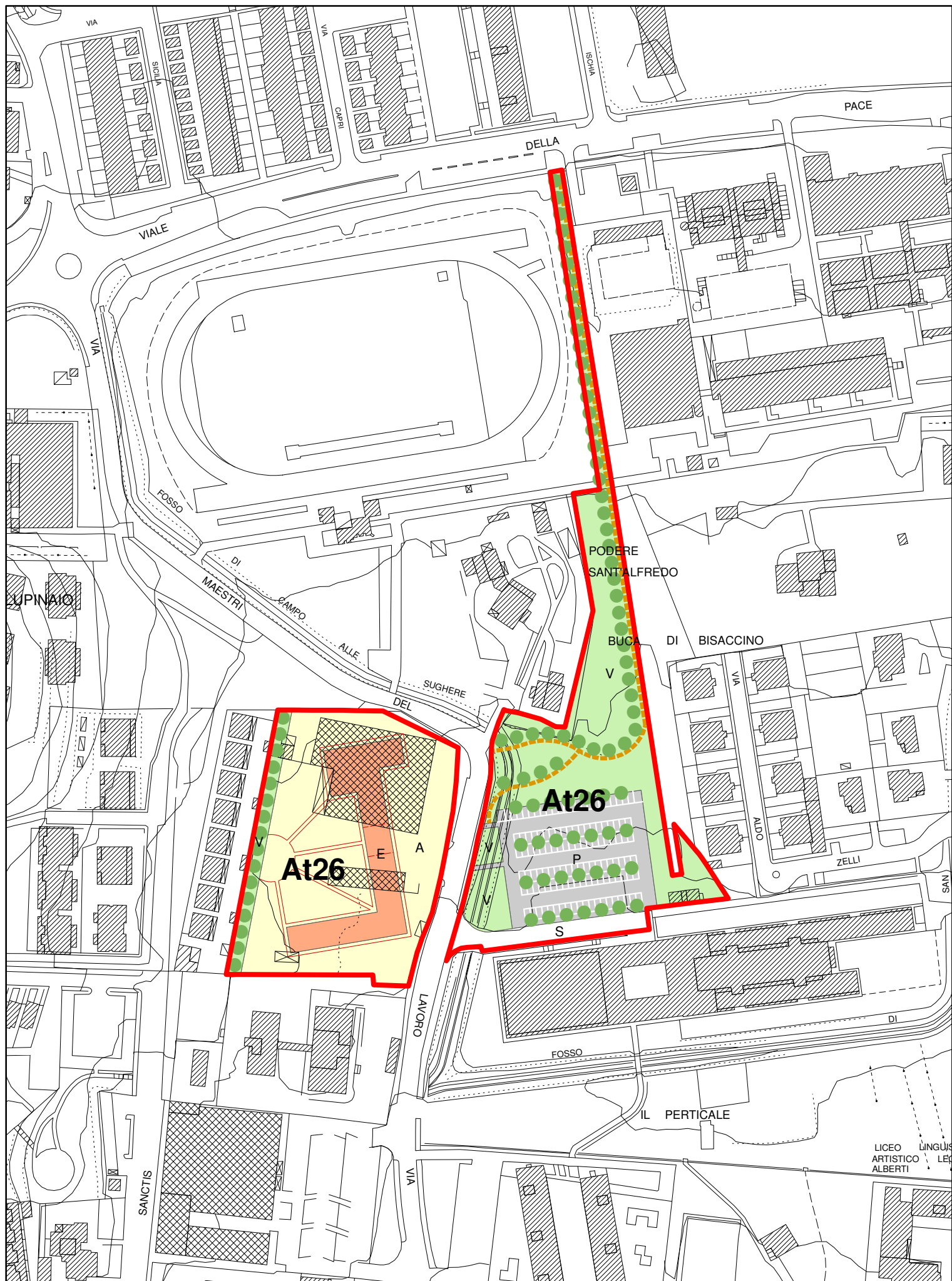
Foto 5



Foto 6



Foto 7



Scheda Normativa AT26 – modificata

EX MAGAZZINI AURELIA

AT 26

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Buca di Bisaccino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica – privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq ~~17.140~~ 19.000
	Superficie Coperta esistente	mq 2.400
	Volume esistente	mc 15.000

DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca di Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale ~~pari a 8840~~ di circa 8.800 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso, riconosciuto dal P.S. d'Area come area critica da delocalizzare (AC 71); l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di sup. territoriale ~~pari a 8300~~ di circa 10.200 mq, ineditato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale.
OBIETTIVI e FINALITA'	- delocalizzazione ~~dei fabbricati~~ e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni ~~plurime~~ di tipo commerciale compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio; - accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano; - creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.
DISPOSIZIONI GENERALI	Si prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali e/o direzionali, ~~residenziali~~ e di servizio. ~~Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico.~~ Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la sistemazione delle aree pubbliche antistanti il polo scolastico del Perticale, finalizzata all'incremento delle dotazioni di parcheggi e verde pubblici e alla realizzazione di una connettività ciclo-pedonali con il polo sportivo/scolastico di via della Pace. Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda. Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III, Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto: - Volume massimo 17.500 mc - ~~N° alloggi max 40~~ - SLP max: ~~5.750~~ 3.500 mq, ~~esclusa SLP da destinare a funzioni pubbliche~~ La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti. Parametri urbanistici ed edilizi: - rapporto di copertura (Rc) riferito all'area insediativa pari al ~~30~~ 35%

	- altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: ~~4-3~~ piani fuori terra con piano terra H interna = ~~3,5 mt~~ altezza massima 12 mt - tipologia edilizia ammessa: pluripiano/in linea/a piastra Sono ammesse le seguenti destinazioni: - commerciale (fino a medie strutture di vendita, o struttura di vendita in forma aggregata o centro commerciale fino a 2.500 mq, ~~con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare~~) - direzionale (uffici pubblici e privati e servizi) - ~~residenziale (escluso p.t. del nuovo complesso)~~ - ~~funzioni pubbliche o di interesse pubblico~~
DISPOSIZIONI NORMATIVE	criteri tipo-morfologici e progettuali: - il nuovo organismo edilizio ~~dovrà~~ potrà essere articolato anche in più corpi di fabbrica aggregati (~~edifici in linea, piastra, ecc.~~); ~~e in modo da determinare uno spazio di uso pubblico protetto sul fronte ovest;~~ - lungo il perimetro dell'area di intervento, lato ovest, si dovrà prevedere una congrua alberatura; qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi: - il percorso ciclo - pedonale di collegamento tra il polo scolastico di Via della Pace e quello del Perticale dovrà essere opportunamente alberato; - ~~la piazza di uso pubblico, dovrà essere attrezzata con sedute, arredi vegetazionali ed elementi ombreggianti;~~ requisiti funzionali: - ~~il nuovo complesso dovrà garantire la permeabilità pedonale tra gli spazi di uso pubblico sul fronte ovest e le attrezzature pubbliche, oggetto di sistemazione, previste ad est di Via Lerario~~ - ~~le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione a livello interrato;~~ - per l'accesso al parcheggio interrato dovrà avvenire garantendo all'area dovranno essere garantite adeguate condizioni di sicurezza su Via Lerario realizzando, ~~se necessario~~, una nuova rotatoria in corrispondenza dell'innesto con Via ~~De Sanctis~~ Lerario;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	- sistemazione a parcheggio (mq. 3200 ca) e a verde attrezzato (mq 6300 ca) delle aree ad est di Via Lerario; - realizzazione del percorso di collegamento ciclo-pedonale lungo il campo di atletica che si riconnetta all'esistente percorso pedonale; - realizzazione di una rotatoria su via Lerario in corrispondenza dell'accesso al nuovo complesso commerciale e al parcheggio pubblico; - ~~sistemazione di uno spazio di uso pubblico sul fronte ovest del nuovo complesso edilizio.~~ - <del>Riserva/~~cessione~~ di 3 alloggi a canone concordato (taglio medio 80 mq slp)</del> - ~~cessione gratuita al Comune di locali da destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico per una slp pari a 150 mq.~~ - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata: - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 - dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904. Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del R.U.
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.
FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA	Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).

	Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994: Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere". Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.
MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Modalità di attuazione: Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. Condizioni alla trasformazione: L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: - ~~trasferimento della attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5);~~ - trasferimento della Media Struttura di Vendita (settore alimentare) esistente ubicata nell'ambito D7.1.1 di via Lerario nell'area a destinazione commerciale disciplinata dalla presente AT (vedi art. 67 delle NTA del RU); - preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: ~~tessuto T9~~ vedi art. 60 67 (D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione) delle norme di R.U.

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico - pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



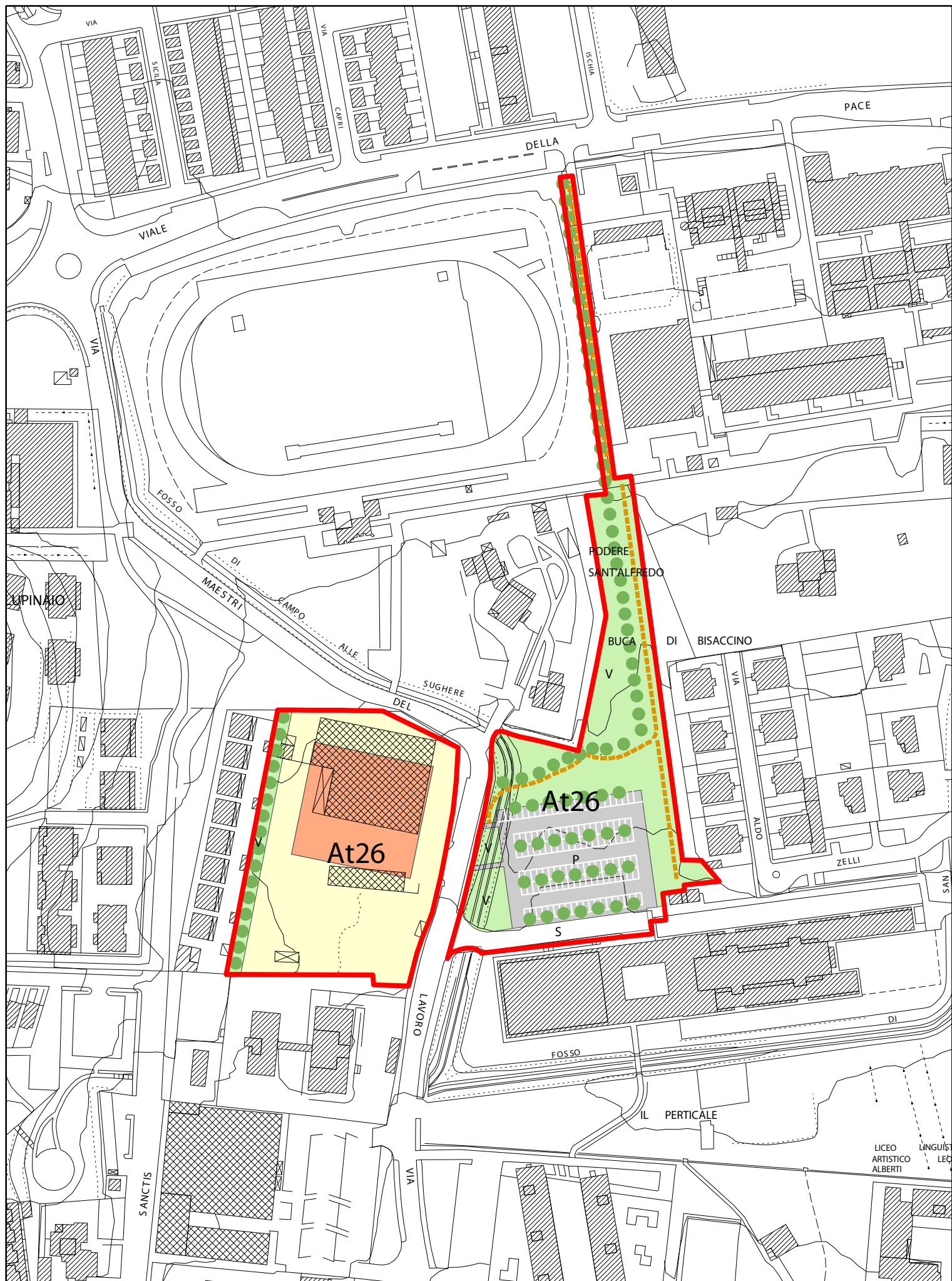
Foto 5



Foto 6



Foto 7



Regolamento Urbanistico
Norme Tecniche di Attuazione

Art. 67 - D7 commercio e ristorazione

D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione

[...] omissis

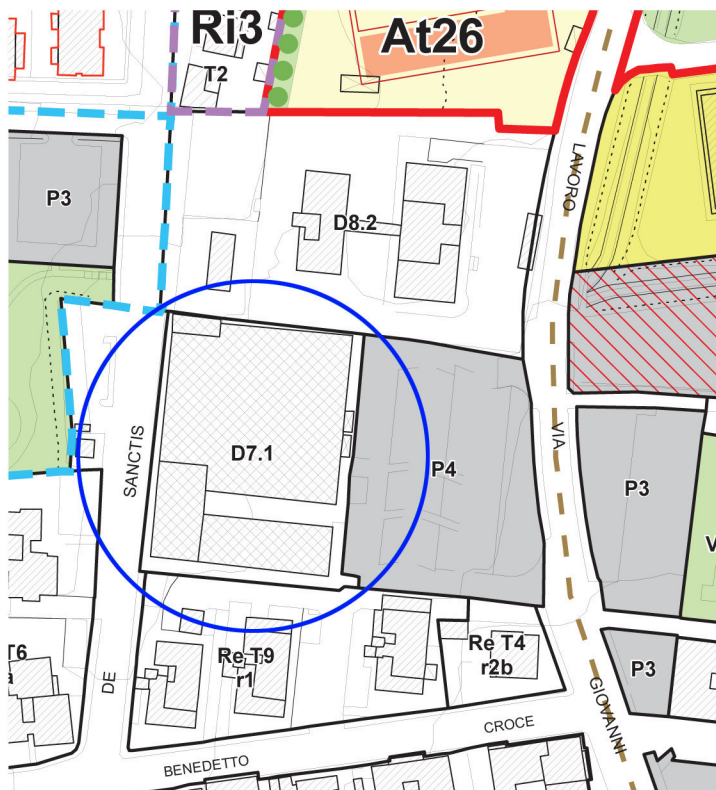
D7.1.1 ambito commerciale di via Lerario

In questo ambito, collocato su via Lerario, è presente un centro commerciale composto da due Medie Strutture di Vendita del settore alimentare.

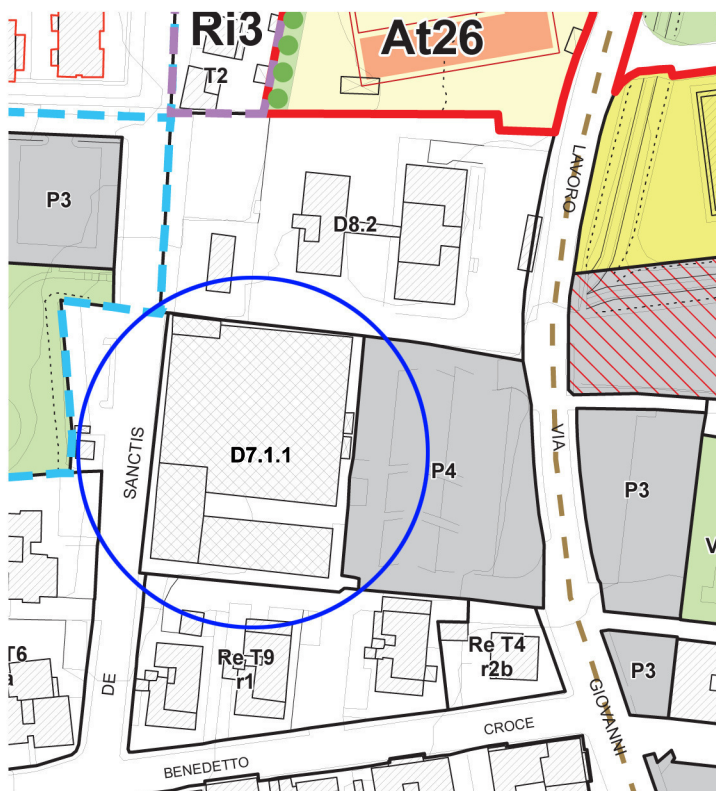
Qualora una delle due MSV esistenti venga trasferita nell'area limitrofa, disciplinata nella scheda AT 26 di cui al Dossier F del vigente RU, il volume dismesso potrà ospitare esclusivamente una MSV del settore NON alimentare e/o attività di servizio.

Sul fabbricato si potrà intervenire con interventi fino alla sostituzione edilizia con intervento diretto.

[...] omissis



RU vigente
Usi e Trasformazioni ammesse
Estratto Tav. 2.1



RU variato
Usi e Trasformazioni ammesse
Estratto Tav. 2.1