

VARIANTE PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN NUOVO AMBITO PRODUTTIVO-ARTIGIANALE IN LOC. COLMATA-GAGNO



CAMPIGLIA M.MA



SAN VINCENZO



PIOMBINO



SASSETTA



SUVERETO

UFFICIO URBANISTICA COMPRENSORIALE

UFFICIO DI PIANO

Arch. Alessandro Grassi (coordinatore)

Arch. Camilla Cerrina Feroni (Comune di Piombino)

Arch. Laura Pescini (Comune di Piombino)

Geol. Mario Ferrari (Comune di Piombino)

Arch. Salvatore Sasso (Comune di Piombino)

Istr. Stefano Puccetti (Comune di Piombino)

Geom. Antonio Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Cristina Guerrieri

Arch. Annalisa Giorgietti

Arch. Massimiliano Franci

Geom. Valerio Buonaccorsi

Marzo 2009

**ELABORATI MODIFICATI A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
PARZIALE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE,
DEL PARERE ESPRESSO DALL'ARPAT
E DELLE PRESCRIZIONI DELL'AUTORITA' DI BACINO**



Adozione

DCC n. 68 del 06.08.2008

Approvazione

DCC n. 46 del 23.03.2009

[...] OMISSIS [...]

4 CONTENUTI DELLA VARIANTE

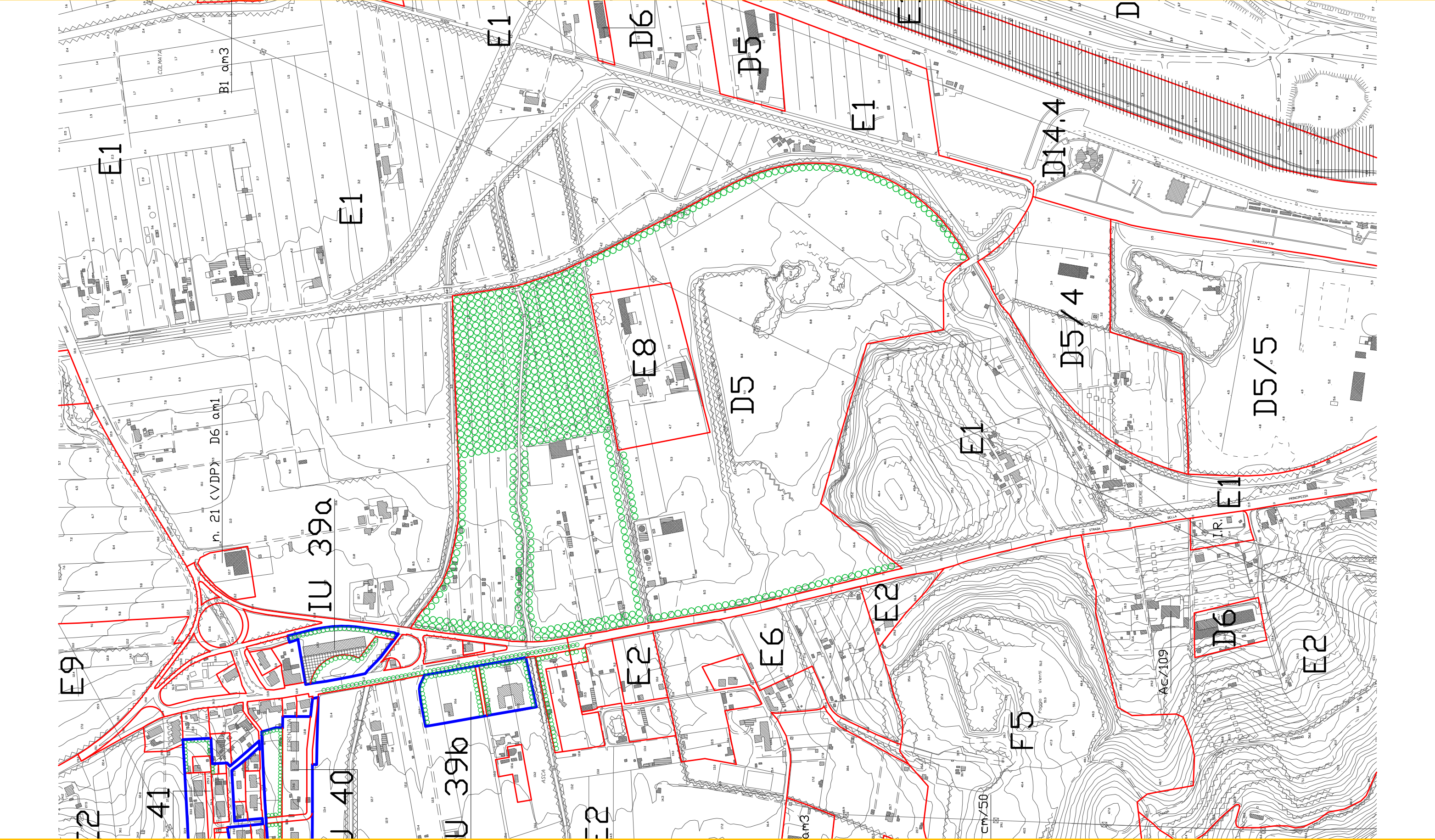
[...] omissis [...]

4.5 Estratto Cartografico di P.R.G. modificato (1:5000)

4.6 Estratto delle N.T.A. modificate

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.5 ESTRATTO CARTOGRAFICO DI PRG MODIFICATO - scala 1:5.000



4.6. ESTRATTO DELLE N.T.A. MODIFICATE

ART. 39 AMBITI PRODUTTIVI

[Omissis]

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA-GAGNO (D5)
N.B.: Per quanto attiene l'ambito produttivo di Colmata-Gagno (D5) si evidenzia che, in relazione alle prescrizioni formulate da Regione, Provincia e U.R.T.T., i contenuti delle N.T.A. relativi alla previsione del nuovo ambito produttivo (corrispondente ai comparti 1-2-3) introdotto con la Variante Organica ed ulteriormente ampliato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 43-130-143, sono sospesi, in quanto la loro operatività resta subordinata ad ulteriori approfondimenti e verifiche e a successiva riadozione da parte del C.C.
Sono invece immediatamente operanti i contenuti normativi riferiti ai comparti 4 e 5 (corrispondenti all'originario ambito produttivo del Gagno già previsto dal PRG vigente) così come modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 14 e 47.
Pertanto le N.T.A. dell'ambito produttivo in questione non risultano modificate rispetto alla versione relativa alle controdeduzioni di cui alla deliberazione C.C. n. 75 del 23.7.2003, ma sono di seguito riportate solo al fine di evidenziare (in neretto) i contenuti normativi immediatamente operanti rispetto ai contenuti normativi che sono sospesi e quindi non attuabili fino a nuova riadozione del C.C.

In località Colmata-Gagno, nelle aree comprese tra il previsto prolungamento della SS 398 e la SP della Principessa, la Variante Generale prevede un vasto ambito per piccole imprese industriali, artigianato e commercio (D5) articolato in cinque distinti comparti attuabili separatamente:
-il primo posto a nord dell'ambito, delimitato a nord dalla SP della Base Geodetica ad ovest dalla SP della Principessa e ad est dalla ferrovia;
-il secondo, interessato dal sistema dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo, delimitato ad ovest dalla SP della Principessa, ad est dalla ferrovia;
-il terzo, centrale all'ambito, posto a sud del fosso Maestro, delimitato ad ovest dalla SP della Principessa, ad est dalla ferrovia;
-il quarto ed il quinto posti a sud dell'ambito e della collina di Poggio ai Venti, in corrispondenza di un'ampia curva del tracciato ferroviario.

L'attuazione di tutti i comparti, ad esclusione del quarto occupato da un'attività produttiva già esistente, è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo, di iniziativa pubblica (PIP) o privata, che potrà essere riferito all'intero ambito D5 o ai singoli comparti individuati, nel rispetto delle norme comuni per le zone D5 di cui al precedente art. 27 e delle presenti norme. In sede di pianificazione attuativa, si dovranno distinguere le attività commerciali, da quelle artigianali industriali, anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di spazi e parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99. Le attività artigianali a maggior impatto ambientale (in termini di emissioni atmosferiche, acustiche, ecc.) dovranno essere insediate preferibilmente nei sub-comparti 2-3 e comunque nelle aree più distanti dai nuclei residenziali esistenti (Fiorentina-Gagno).

~~Le aree a verde dovranno essere localizzate in modo da creare una congrua separazione rispetto agli insediamenti residenziali e rurali esistenti. I suddetti piani dovranno prevedere inoltre un'adeguata schermatura arborea perimetralmente ai comparti e proporre tipologie edilizie relativamente omogenee per ciascun comparto. In sede di pianificazione attuativa dovrà inoltre essere valutato preliminarmente l'impatto acustico determinato dalle nuove funzioni da insediare adottando idonee soluzioni tecniche finalizzate alla mitigazione delle emissioni.~~
~~Nei comparti 1,2,3,5 fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi, per gli impianti ed i fabbricati in cui operano attività produttive esistenti, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Fino all'approvazione dei suddetti strumenti non è comunque ammesso l'insediamento di nuove attività produttive.~~
Per l'attuazione dei primi tre comparti risulta essenziale la realizzazione della nuova viabilità di servizio prevista dalla Variante Generale in aderenza del tracciato ferroviario, di cui si conferma la rettifica in corrispondenza dell'ampia curva esistente. La strada, a cui i nuovi insediamenti produttivi risultano pertanto subordinati, potrà essere realizzata autonomamente dal Comune o in alternativa dai soggetti privati attuatori dei comparti produttivi, con procedure e modalità da definirsi in sede di attuazione degli interventi. In tale fase potranno essere individuate soluzioni viabilistiche alternative/integrative a quelle previste dalla V.G., tali comunque da non produrre interferenze negative con la S.P. della Principessa. L'attuazione del comparto n. 2, che comprende aree soggette a rischio idraulico, resta inoltre subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di cui all'Allegato 1 (Norme geologico tecniche di fattibilità- Prescrizioni speciali per le previsioni insediative ricadenti in classe 4 di pericolosità idraulica) finalizzati alla riduzione del rischio idraulico.
~~Nel comparto n. 4, per le esigenze di adeguamento e potenziamento dell'attività produttiva esistente nell'area, l'edificazione è ammessa con intervento diretto nel rispetto delle presenti norme e di quelle relative alle zone D5. La nuova edificazione è comunque subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie (pari ad una fascia di almeno 20 mt.) alla realizzazione della nuova strada di alimentazione al comparto produttivo n. 5 posto a sud, che potranno essere computate al fine del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.~~
~~La nuova viabilità potrà essere individuata lungo il fosso Cagliana, nel corridoio che la V.G. ha individuato per la rettifica del tracciato ferroviario, fino a che quest'ultimo non venga effettivamente realizzato. In tale eventualità la strada di accesso all'ambito produttivo dovrà essere invece rilocalizzata nelle aree attualmente occupate dalla linea ferroviaria esistente.~~

PARCO URBANO DEL GAGNO (F4.4)
A Nord di Gagno, in prossimità della zona industriale sopra descritta e dell'area di ormeggio delle Terre Rosse, di cui al successivo art. 40, è indicato un parco urbano, da destinare soprattutto ad attività sportive. Si propone di costituire un luogo ricreativo e di tempo libero in un contesto caratterizzato da consistenti presenze industriali; per tale motivo è da considerare in relazione all'ambito dell'ormeggio. Ci si propone inoltre di sanare una situazione di forte degrado dei terreni interessati dalla previsione, tanto più grave in quanto si trovano in corrispondenza dell'accesso alla città di Piombino. Di fatto, tutta la fascia di territorio da Fiorentina a Piombino deve essere oggetto di un programma di interventi di risanamento, di riqualificazione ambientale.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DEL GAGNO (D5)

NOTA: tale ambito produttivo viene disciplinato dalla variante al PRG relativa al “*distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e le infrastrutture connesse*”, i cui contenuti sono stati definiti contestualmente alla presente variante.

AMBITO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI COLMATA (D5)

Comprende le aree che si estendono a nord del comparto produttivo del Gagno, tra la strada provinciale della Principessa e la linea ferroviaria, che costituiscono, unitamente al sottostante ambito del Gagno, una significativa dotazione di spazi per l'insediamento della piccola e media impresa artigianale, commerciale e di servizio.

L'attuazione del comparto è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, con il quale si dovranno distinguere le aree destinate alle attività commerciali, da quelle artigianali e di servizio anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni dei parcheggi pubblici di cui al D.M. 1444/68 e, per quanto riguarda le attività commerciali, alla D.C.R.T. n. 233/99. E' comunque escluso l'insediamento di medie strutture di vendita del settore alimentare.

Il comparto, in relazione alla presenza di aree soggette a rischio idraulico ed al fine di mantenere corridoi verdi con funzione di connessione ecologica e di discontinuità insediativa, include, in corrispondenza dei corsi d'acqua Cagliana, Maestro e Nuovo e delle aree interessate dalle opere di messa in sicurezza idraulica, aree da mantenere allo stato naturale ed attrezzare per la pubblica fruizione come parco agricolo naturale. Compete al soggetto attuatore la cessione gratuita di tali aree e la installazione di semplici attrezzature per la loro fruizione (quali percorsi pedonali e ciclabili, percorsi fitness, ecc.). L'area a parco agricolo-naturale concorre al soddisfacimento degli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68, limitatamente alla quota del verde.

Il piano attuativo, oltre a quanto sopra detto, dovrà osservare i seguenti indici e criteri:

- rapporto di copertura: 0,5 mq./mq. (riferito ai singoli lotti);
- altezza massima: 10 ml. (senza limiti per impianti e volumi tecnici);
- previsione di fasce verdi alberate ai margini del comparto, di ampiezza pari a 10 mt, lungo gli assi principali della viabilità interna e nelle aree a parcheggio;
- le fasce di rispetto per gli elettrodotti con particolare riferimento alla "distanza di prima approssimazione" ai sensi del Decreto 29.05.2008;
- sistemazione ambientale della fascia pedecollinare posta al margine sud dell'ambito;
- previsione di tipologie edilizie omogenee per le diverse funzioni da insediare (artigianali, commerciali, di servizio), con utilizzo di materiali e soluzioni architettoniche di qualità e di tipo innovativo;
- individuazione di elementi di arredo e di finitura omogenei (recinzioni, arredo vegetazionale, insegne ecc.);
- la disciplina del piano attuativo dovrà contenere specifiche disposizioni che prevedano:
 - a. l'adozione di misure per il contenimento delle emissioni in atmosfera
 - b. l'adozione di misure per il contenimento dei consumi idrici, (quali ad esempio la realizzazione di reti idriche duali, il riutilizzo di acque reflue a fini produttivi e la raccolta delle acque piovane da riutilizzare per fini non idropotabili)
 - c. soluzioni specifiche volte al risparmio energetico come la scelta di criteri progettuali ad elevata performance energetica

(quali ad esempio orientamento e schermatura degli edifici, utilizzo di materiali adeguati, ecc...)

- d. un'analisi di fattibilità tecnica ed economica sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- e. previsione di adeguate aree attrezzate per agevolare la raccolta differenziata dei rifiuti;
- l'accesso al comparto avverrà mediante la Strada delle Terre Rosse, da adeguare opportunamente a cura dei soggetti attuatori, da cui si potrà dipartire una nuova viabilità di servizio parallela alla ferrovia; dovranno inoltre essere razionalizzati gli accessi esistenti sulla strada della Principessa con la creazione di un controviale parallelo alla strada Provinciale e con eventuale realizzazione di una rotatoria da raccordare con le future soluzioni per il riordino viabilistico del nodo di Fiorentina. Tali interventi saranno a carico dei soggetti attuatori.

Trattandosi di un ambito soggetto a rischio idraulico la realizzazione degli interventi edificatori e delle trasformazioni ammesse è comunque subordinata alla preventiva o contestuale attuazione delle opere di messa in sicurezza idraulica previste dallo specifico studio idrologico-idraulico (Ing. Pagliara, 2008).

L'intervento è altresì soggetto al rispetto delle prescrizioni di fattibilità geomorfologica e idrogeologica indicate nella specifica relazione parte integrante del Piano (Dott. Geol. Ferrari, 2008)

Inoltre per la realizzazione delle casse di espansione dovranno essere applicate le Norme del PAI per le aree ASIP di cui all'art. 10 e dovranno essere recepite le direttive contenute all'art. 19 delle Norme del PAI in particolare per le reti fognarie e il recapito finale delle nuove urbanizzazioni.

L'attuazione del comparto è subordinata al potenziamento del depuratore di Montegemoli ed alla realizzazione del serbatoio idrico di Montepitti. In alternativa si potrà prevedere la realizzazione di un nuovo depuratore a servizio del comparto da realizzare a cura dei soggetti attuatori.

Parte integrante del piano attuativo di iniziativa privata sarà una convenzione con la quale si dovranno disciplinare:

- tempi e fasi di realizzazione del comparto produttivo;
- modalità e fasi di realizzazione e di gestione delle aree e delle attrezzature di uso pubblico (compreso l'adeguamento della Strada delle Terre Rosse), nonché delle altre opere di urbanizzazione;
- modalità di manutenzione ed esercizio delle opere di messa in sicurezza idraulica;
- eventuali criteri di individuazione delle imprese da insediare.

In caso di inerzia dei soggetti privati l'attuazione dell'ambito potrà avvenire a cura del Comune mediante il ricorso ad un PIP di iniziativa pubblica.

[Omissis]

[Omissis]

ALLEGATO 4 NTA DISPOSIZIONI PROGETTUALI INTEGRATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (VDP)

[Omissis]

Disposizione progettuale n. 21.

Interventi ammessi: am1 (ristrutturazione edilizia)

Sono ammesse attività artigianali e/o commerciali (medie strutture di vendita) con esclusione del settore alimentare. Non è ammessa nuova edificazione ma esclusivamente il riuso del fabbricato esistente sul quale si potrà operare attraverso interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie utile esistente.

Nel caso di insediamento di attività commerciali si dovranno garantire le dotazioni di parcheggio di cui al DM 1444/68 e alla DCRT 233/99. Si dovranno inoltre individuare, con interventi a carico del soggetto attuatore, soluzioni viabilistiche alternative per l'accesso al lotto, anche se incidenti su aree esterne allo stesso, o in alternativa soluzioni viabilistiche per la messa in sicurezza dell'innesto sulla Strada della Base Geodetica.