



CAMPIGLIA M.M.A



SAN VINCENZO



PIOMBINO



SASSETTA



SUVERETO

UFFICIO URBANISTICA COMPRENSORIALE

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE PER LA RIQUALIFICAZIONE E IL RIUSO FUNZIONALE DI IMMOBILI UBICATI NELL'AMBITO URBANO DI VIA LANDI

(P.I.A.U. di cui al D.M. 27.12.2001)

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. Antonino Micalizzi
arch. Paolo Danti
arch. Cristina Guerrieri
arch. Annalisa Giorgetti
arch. Massimiliano Franci
geom. Valerio Buonaccorsi

QUADRO CONOSCITIVO

Tav. Q1 - Area Intervento - Aerofotogrammetrico e Catastale

Tav. Q2 - Estratto PRG Vigente

Tav. Q3 - Estratti Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

- 2.1 Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio
- 2.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela
- 6.1 Carta dei beni culturali
- 6.2 Evoluzione storica degli insediamenti
- 6.3 Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici
- 6.4 Carta del sistema delle funzioni urbane
- 6.5 Offerta di spazi e aree critiche
- 7.1 Carta dei detrattori ambientali
- 8.1 Infrastrutture per la mobilità
- 9.1 Carta dei sub-sistemi ed elementi strutturali
- 10.1 Unità Territoriali Organiche Elementari
- Dossier C - Aree critiche
- Dossier D - Rischio Incidente Rilevante

Tav. Q4 - Estratto dell'Avvio del Procedimento Varianti Contestuali

Tav. Q5 - Estratto Programma Innovativo in Ambito Urbano

Tav. Q6 - Indagine fotografica

Tav. Q7 - Schedatura patrimonio edilizio allegata al P.R.G. vigente

Tav. Q8 - Usi e funzioni in atto

Tav. Q9 - Trattamento degli spazi aperti

Tav. Q10 - Stato di degrado degli edifici

Tav. Q11 - Analisi di dettaglio del complesso di Via Corsica



TITOLO: Estratto dell'Avvio del Procedimento Varianti Contestuali

Scala Varie

Adozione:

Approvazione:

Tav. n.

Q4

data: Febbraio 2007

CONDARIO DELLA VAL DI CORNIA

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

COMUNI DI CAMPIGLIA M. MA, PIOMBINO, SUVERETO

**INTEGRAZIONE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO
STRUTTURALE D'AREA
E AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLE VARIANTI CONTESTUALI
AI SENSI DELL'ART. 15 L.R. 1/2005**

Ottobre 2005

INDICE

1. Premessa

2. Integrazione dell'avvio del procedimento del P.S. d'Area

- 2.1 Individuazione dei soggetti ed organismi pubblici coinvolti nel procedimento
- 2.2 Responsabile del procedimento e Garante della comunicazione
- 2.3 Il processo di valutazione del Piano Strutturale

3. Avvio e integrazione del procedimento delle varianti urbanistiche contestuali

3.1 Comune di Piombino

- 3.1.1 Variante "nautica"
- 3.1.2 Variante "Città Futura"
- 3.1.3 Variante per l'ambito produttivo di Colmata-Gagno
- 3.1.4 Variante per la riconversione e rilocalizzazione dello stadio Magona
- 3.1.5 Variante per P.I.A.U. (Programma Innovativo in Ambito Urbano)

3.2 Comune di Campiglia M.ma

- 3.2.1 Variante per rilocalizzazione impianti Cava di Montecalvi

3.3 Comune di Suvereto

- 3.3.1 Variante per l'individuazione di aree per parcheggi pubblici e privati di supporto al Centro Storico ed aree contermini
- 3.3.2 Variante per il recupero e la riconversione di aree produttive in loc. Forni

4. Ricognizione dei procedimenti di variante in corso o da avviare

4.1 Comune di Piombino

- 4.1.1 Piano Particolareggiato della Costa Urbana con contestuale variante al PRG
- 4.1.2 Piano Particolareggiato di Baratti e Populonia
- 4.1.3 Piano di Recupero dell'ambito di Marina
- 4.1.4 Variante al Piano Particolareggiato del Parco della Costa Orientale e della Sterpaia

4.2 Comune di Campiglia M.ma

- 4.2.1 Variante per Ampliamento Area produttiva Campo alla Croce e la Monaca

4.3 Comune di Suvereto

- 4.3.1 Variante per adeguamento al piano del commercio

5. Quadro riepilogativo

6. Allegati cartografici

Omissis

3.1.5 Variante al PRG conseguente al Programma Innovativo in Ambito Urbano (PIAU) promosso dal MIT (Ministero Infrastrutture e Trasporti) per le città portuali

Stato del procedimento

Il procedimento della variante viene avviato con il presente atto ai sensi art. 15 della L.R. n. 1/2005, anche se già con una precedente deliberazione del C.C. (n. 118 del 27.09.2004) erano stati espressi alcuni indirizzi in merito, a seguito della sottoscrizione del protocollo d'Intesa con il Ministero relativamente al Programma Innovativo in Ambito Urbano.

La variante verrà adottata contestualmente, o successivamente, all'adozione del P.S. d'Area e seguirà l'iter previsto dagli artt. 15,16, e 17 della L.R. 1/2005 con procedimento proprio e distinto rispetto alle altre varianti contestuali.

Obiettivi e finalità della variante

Il Comune di Piombino è risultato assegnatario dei finanziamenti stanziati dal Ministero Infrastrutture e Trasporti per i Programmi Innovativi in Ambito Urbano, di cui al D.M. 27.12.2001, finalizzati a promuovere azioni di risanamento e riqualificazione di ambiti urbani contigui ad aree portuali e ferroviarie in cui siano presenti situazioni di degrado.

L'ambito urbano proposto dal Comune di Piombino è quello relativo al quartiere di Via Landi, ubicato nella parte orientale della città otto-novecentesca, caratterizzato da un degrado diffuso sia per la presenza incombente degli stabilimenti Lucchini e Magona (dai quali è separato dalla sola sede stradale), sia dalla presenza intensa e costante del traffico veicolare per il porto. Il Programma proposto prevede l'attuazione di scelte già operate dal PRG vigente quali la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità per il porto (allargamento e sistemazione della sede stradale di Via Pisa con contestuale realizzazione di parcheggi, eliminazione dell'attraversamento a raso della linea ferroviaria), interventi di arredo urbano sulla viabilità interna al quartiere, interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento del tessuto urbano. Tuttavia, al fine di favorire la partecipazione di soggetti privati al programma, che rappresenta uno dei requisiti dello stesso nella logica già seguita dal Ministero per i cosiddetti "*programmi complessi*", si propone anche la sostituzione di un complesso edilizio esistente lungo Via Corsica (di consistenza pari a circa mc. 12.000), che risulta incoerente con il contesto urbano (ed è peraltro in parte inutilizzato ed in parte occupato da attività artigianali improprie), con un nuovo fabbricato con destinazioni residenziale/commerciale/servizi e la contestuale realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra Via Corsica e Via Landi. Tale operazione comporta tuttavia una variante al Prg vigente, che attualmente destina l'immobile ad attrezzature di interesse generale (anche se tali attività non sono più presenti da anni); eventuali ulteriori limitati correttivi al PRG potranno essere proposti in merito ad altri interventi compresi nel programma (per es. per l'IU 22, già previsto dal PRG, al fine di creare spazi di parcheggio pubblico ed autorimesse private e per l'IU 28).

L'obiettivo della variante in questione è pertanto quello di promuovere, attraverso alcune azioni mirate, la riqualificazione ed riordino dell'ambito urbano interessato dal PIAU ed in particolare del complesso di Via Corsica, secondo il programma già delineato nel PIAU.

Il ricorso alla variante urbanistica quindi, autonoma rispetto al procedimento di formazione del P.S., si rende necessario in relazione alla tempistica prevista dal Ministero per la conclusione del programma speciale in oggetto, secondo quanto stabilito nel protocollo d'intesa sottoscritto nel giugno 2004 con lo stesso Ministero.

Il quadro conoscitivo di riferimento e le ulteriori ricerche da svolgere

La variante, anche se di modesta entità, in quanto riguardante un complesso edilizio esistente di modeste dimensioni la cui riconversione può ritenersi trascurabile in termini di carichi urbanistici, potrà avvalersi del quadro conoscitivo del P.S. d'Area (oltre alle elaborazioni già disponibili, redatte per l'avvio del procedimento dello stesso P.S.) ed in particolare per quanto attiene la ricognizione degli standards urbanistici, lo stato di attuazione del PRG, l'analisi del fabbisogno abitativo, le analisi socio-economiche.

Tuttavia, in ragione del livello di dettaglio proprio della variante, si renderanno necessarie ulteriori analisi conoscitive riguardanti i seguenti aspetti:

- indagini specifiche di fattibilità geologico-tecnica;
- analisi di maggior dettaglio sul tessuto urbano ed edilizio nel quale si colloca il complesso di Via Corsica;
- valutazioni degli effetti ambientali e individuazione di eventuali misure di mitigazione.

Gli effetti ambientali e territoriali attesi e le linee guida essenziali per la valutazione integrata

In relazione agli obiettivi e gli orientamenti sopra delineati, i principali effetti ambientali e territoriali che si possono presumibilmente attendere, sono i seguenti:

- recupero e riqualificazione di ambiti urbani degradati ed incoerenti, sotto il profilo edilizio, con il tessuto urbano circostante (in particolare complesso di Via Corsica);
- miglioramento degli spazi urbani di relazione e del sistema di accessibilità pedonale;
- incremento di parcheggi a servizio dell'abitato esistente;
- modifica dei consumi idrici e della necessità di depurazione indotta da eventuali nuovi carichi insediativi aggiuntivi rispetto all'esistente.

Considerando gli effetti ambientali e territoriali attesi sopra indicati, anche se nel caso specifico sono di modesta entità, la proposta di variante dovrà comprendere un apposito documento di valutazione degli effetti ambientali, ai fini della legge regionale 1/2005, contenente le analisi e le valutazioni degli aspetti relativi alle principali risorse coinvolte. In particolare il documento dovrà seguire le indicazioni contenute nelle "Istruzioni tecniche per la valutazione degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale degli enti locali ai sensi dell'art.13 della legge regionale 5/1995" approvate con Dgr 1541/1998, che la Regione Toscana ha riproposto in attesa che venga approvato il regolamento di attuazione della valutazione integrata prevista dalla nuova legge di governo del territorio. Resta inteso che nel caso in cui, al momento della predisposizione della variante, fosse stato approvato il nuovo regolamento saranno utilizzate le indicazioni in esso contenute.

Omissis



Circondario Val di Cornia
Provincia di Livorno

Ufficio Urbanistica Comprensoriale

Varianti contestuali al Piano Strutturale

art.15 - L.R. 01/2005

Comuni di Campiglia M.ma Piombino Suvereto

Varianti V1 - V5 Comune di Piombino

UBICAZIONE DELLE VARIANTI

Novembre 2005

Scala 1:10.000

Tavola **2 P**

Ufficio di Piano

Arch. Alessandro Grassi
Arch. Camilla Cerrina Feroni
Geom. Antonino Micalizzi
Arch. Paolo Danti
Arch. Laura Pescini

Arch. Cristina Guerrieri
Arch. Annalisa Giorgetti
Arch. Massimiliano Franci
Geom. Valerio Buonaccorsi



Proiezione Gauss-Boaga

