



CAMPIGLIA M.M.A



PIOMBINO



SAN VINCENZO



SASSETTA



SUVERETO

COMUNE DI PIOMBINO VARIANTE AL P.R.G.

PER LA RICONVERSIONE URBANISTICA DELLE AREE DI CITTA' FUTURA E DEGLI
AMBITI URBANI CORRELATI



STRALCIO DEL PRG VIGENTE STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Settore Programmazione Territoriale ed Economica



Elaborazione:

EUROPROGETTI & FINANZA



Asset S.r.l.



ambiente s.c.

Adozione:

Approvazione:

Elab. n.

C2

data: Marzo 2007

(...omissis...)

ART. 10 ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

(...omissis...)

- F4 Parchi urbani

Le zone di parco pubblico urbano , individuate mediante numerazione progressiva, sono costituite da ambiti all'interno o adiacenti agli abitati, riservati ad attività di tempo libero, motorie, ricreative, culturali, sociali.

L'assetto, gli usi e gli interventi ammessi all'interno di ciascuno di esse sono prescritti dalla relativa norma. L'attuazione dei parchi urbani avviene mediante piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel quale saranno precisati la disposizione e la tipologia della nuova edilizia eventualmente ammessa dalla presente Variante Generale, e gli interventi di recupero delle costruzioni presenti nelle zone di parco urbano. Il piano attuativo preciserà inoltre gli accessi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le aree di sosta, la vegetazione, i servizi confacenti all'uso del parco.

Fa parte di queste zone il parco archeologico industriale, di cui al successivo art. 39.

(...omissis...)

ART. 39 AMBITI PRODUTTIVI

I terreni che si stendono dal Viale dell'Unità d'Italia a ovest, e dal Viale Regina Margherita, a sud, fino alla strada della Base Geodetica a nord, e al Fiume Cornia, a est, costituiscono gran parte del sistema territoriale dei Monti e dello Stagno di Piombino. Destinati dal P.R.G. vigente a usi produttivi e in particolare all'industria siderurgica, formano un enorme ambito, in realtà molto differenziato per tipo e dimensioni di occupazione, per caratteristiche ambientali, per relazioni con l'abitato che ne occupa i perimetri e con il porto.

Luogo di un forte ruolo di Piombino nella realtà nazionale, anche se oggi ridimensionato per motivi strutturali, e di una spiccata identità sociale e politica, è certamente ancora il riferimento territoriale per lo sviluppo produttivo di Piombino. Questo obiettivo dovrà tuttavia soddisfare alcune condizioni che la presente Variante Generale dispone:

- 1) il parallelo sviluppo di un valido sistema portuale integrato-commerciale, industriale, per passeggeri, per la pesca, turistico- che nei terreni in parola deve trovare congrue aree di servizio e un soddisfacente sistema di trasporti e comunicazione;
- 2) lo stabilirsi di un armonico rapporto con la città, basato per un verso su un generale miglioramento delle condizioni ambientali, e per altro verso sulla messa a disposizione di aree di delocalizzazione industriale, che possono assicurare il necessario respiro a un ambito urbano compresso tra la costa, il sistema collinare e, appunto, la zona industriale;

3) il formarsi di un moderno insediamento industriale, a cui non dovrebbero mancare anche livelli significativi di qualità morfologica, da programmare mediante organici piani di insediamento valutati assieme alla città.

Con la Variante Generale la grande zona industriale prevista dal P.R.G. vigente è stata articolata in vari ambiti, di diverse caratteristiche, insediative e funzionali, perimetrati negli elaborati grafici; per i quali valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 27.

L'ambito D1, tra Via della Principessa e il porto, comprende impianti industriali da contenere e progressivamente trasferire nel soprastante ambito D3, costituito da aree per nuovi impianti industriali, poste a sud di Via della Base Geodetica ed estese fino all'ambito del Fosso del Tombolo, di cui al successivo art. 52. La zona D1 comprende emergenze storico-documentali, da conservare al fine di costituire il Parco Archeologico Industriale, individuato negli elaborati grafici della Variante Generale con apposita perimetrazione e la sigla F4-3, per il quale valgono le norme di cui all'art. 10, lettera F4.

Gli ambiti industriali D2 sono caratterizzati da impianti industriali esistenti che si ritengono compatibili con l'assetto urbano; in essi si ammettono sostituzioni e nuove costruzioni. Tali ambiti sono quelli dell'Altoforno n° 4 e degli stabilimenti esistenti a sud della base geodetica.

In vicinanza della Chiusa, l'ambito D4 è caratterizzato da valori ambientali e paesaggistici da tenere in considerazione nella formazione dello strumento urbanistico attuativo.

All'interno della grande zona industriale la cui articolazione in vari ambiti produttivi è stata sopra descritta, si colloca l'area per l'impianto di smaltimento e di trattamento dei rifiuti civili e industriali prodotti nel bacino XV (F5) in località Ischia di Crociano.

Per l'ambito costituito dall'ex Icrof e dalle aree limitrofe, compreso nel quadrilatero delimitato a ovest da Viale Unità d'Italia, a sud da Viale della Resistenza, a nord dalla strada della Capriola e ad est dall'antico tracciato della "Strada Regia", valgono, oltre quelle generali, le seguenti disposizioni specifiche.

(...omissis...)

CITTA' FUTURA

Le aree comprese tra Viale Unità d'Italia, l'insediamento del Cotone, la vecchia sede della S.P. della Principessa e il Viale della Resistenza, interessate in questi ultimi anni da dismissioni industriali, costituiscono una importante riserva di territorio per i futuri processi di trasformazione e di riqualificazione della città.

Con l'espandersi verso sud e verso ovest l'industria ha compresso la città, sottraendole i terreni a nord e ha dato luogo alla soluzione di continuità tra il quartiere del Cotone-Poggetto e la città.

La congiunzione tra i due settori urbani era di fatto già delineata nel piano

Pampana del 1925. L'estendersi dell'industria ha inoltre spinto l'espansione urbana verso la collina ad occidente (Salivoli) e ha degradato la zona orientale della città, per di più separando la città stessa dal suo porto.

I processi di dismissione industriale che in questi ultimi anni hanno interessato queste aree, oggi molto degradate, unitamente agli obiettivi del contenimento dell'espansione industriale nelle aree saure ad est (sottozona D1), dell'ammodernamento tecnologico e dell'ambientalizzazione degli impianti produttivi ivi esistenti, rendono oggi possibile avviare un processo di risanamento ambientale e, in un futuro prossimo, credibile la trasformazione urbanistica di questa parte della città.

Se queste strategie di piano troveranno concreta attuazione, si renderanno disponibili estese aree di notevole importanza per il riequilibrio funzionale della città ottonecentesca, per il trasferimento di attività commerciali, direzionali e produttive in essa presenti, per la sua dotazione di spazi pubblici, tutt'oggi carenti.

Previo processo di bonifica e di riqualificazione ambientale, sarà quindi possibile destinare dette aree, per mezzo di uno specifico atto urbanistico o nell'ambito della formazione di un nuovo strumento urbanistico, ad un complesso di funzioni di tipo urbano (commercio, uffici, residenza, piccole attività produttive, spazi e attrezzature di interesse generale) con l'obiettivo di reintegrarle con il tessuto urbano della città esistente.

Da qui la definizione di "Città Futura".

In attesa della definizione puntuale del suddetto programma di riconversione e di trasformazione urbanistica, nell'area di Città Futura, oggi costituente di fatto un sito urbano degradato, sono ammessi esclusivamente interventi ed opere finalizzati alla bonifica ed alla riqualificazione ambientale dell'area.

Tali interventi devono essere predisposti e programmati nell'ambito di un progetto complessivo di bonifica da redigersi in base alle disposizioni normative vigenti in materia (in particolare il Dls. n. 22/97). L'approvazione di tale progetto, da parte delle competenti autorità pubbliche comporta dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

Negli edifici e per gli impianti industriali ricadenti all'interno del perimetro della "Città Futura" che alla data di approvazione della Variante Generale risultano ancora connessi funzionalmente al ciclo produttivo dello stabilimento siderurgico presente nelle aree contigue, è ammesso il solo proseguimento dei processi produttivi in atto attraverso interventi a carattere manutentivo che escludono, in ogni caso, la sostituzione o la trasformazione degli impianti stessi. Sono ammessi gli interventi necessari al soddisfacimento dei requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Negli edifici e per gli impianti ricadenti all'interno del perimetro di "Città Futura" non più collegati funzionalmente al ciclo produttivo del contiguo stabilimento siderurgico, da ritenersi pertanto dismessi dai precedenti usi industriali, non è consentita la riattivazione dell'originaria attività produttiva nè di ogni altra attività industriale ed il loro eventuale riuso resta subordinato ai processi di bonifica ambientale e alla definizione dell'assetto urbanistico dell'intera area.

Per tutti gli edifici e gli impianti industriali ricadenti nell'ambito di "Città Futura" sono in ogni caso ammessi la demolizione e lo smantellamento.

In tutte le aree di "Città futura" non sono ammessi interventi di nuova edificazione o che comportino incrementi di superficie utile e di volume delle strutture esistenti, con la sola eccezione i quelli necessari per garantire requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro e di quelli funzionali ai processi di bonifica del sito.

Saranno ammesse trasformazioni del suolo solo in funzione dei processi di bonifica ambientale.

(...omissis...)