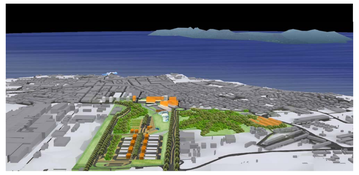
CAMPIGLIA M.MA | PIOMBINO | SAN VINCENZO | SASSETTA | SUVERETO

COMUNE DI PIOMBINO

VARIANTE AL P.R.G.

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



STRALCIO DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA ADOTTATO

-Stralcio Tav. 9.1 P.2 del P.S. d'Area - Carta dei subsistemi ed elementi strutturali
-Stralcio Tav. 10.1 del P.S. d'Area - Unità territoriali organiche elementari
-Stralcio delle Norme relative alle UTOE 8

Settore Programmazione Territoriale ed Economica

Elaborazione:
EUROPROGETTI & FINANZA S.p.A. | Asset S.r.l. | ambiente s.r.l.

Adozione: | Approvazione:

Tav. n.
D1
Scale varie
data: Marzo 2007

STRALCIO TAV. 9.1 P2 DEL P.S. D'AREA - CARTA DEI SUBSISTEMI ED ELEMENTI STRUTTURALI - Scala 1:10.000

LEGENDA

SISTEMA INSEDIATIVO

SUBSISTEMI INSEDIATIVI
- Subsistema insediativo storico
- Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
- Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare
- Subsistema insediativo della grande industria e del porto

BENI DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- Impianto urbano di particolare valore identitario
- Area di valore ecologico e naturale
- Area delle fonti idrotermali
- Aree critiche
- Limite urbano

SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO

SUBSISTEMI DEL TERRITORIO APERTO
- 1- Colline di Campiglia M.ma e Suvereto
- 2- Colline di Riotorto e Montioni
- 3- Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti
- 4- Pianura alluvionale del fiume Cornia
- 5- Pianura costiera orientale
- 6- Pianura costiera occidentale

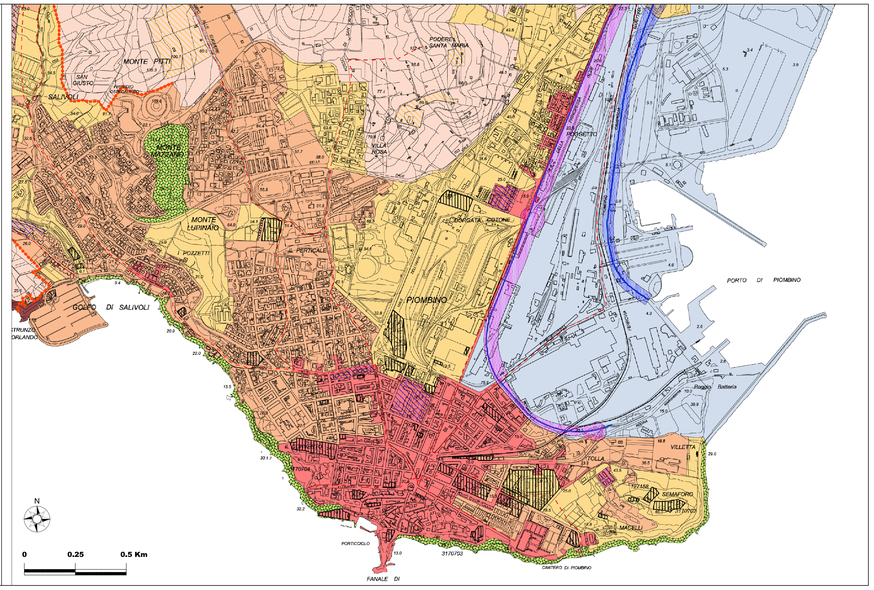
BENI DEL TERRITORIO APERTO
- Area boscata
- Spiaggia
- Duna
- Costa alta del promontorio
- Area aperta a vegetazione palustre
- Area di pertinenza fluviale
- Sito di preminente valore dei parchi di Popolonia e San Silvestroo

- Edificio e manufatti d'interesse storico
- Nucleo storico in territorio aperto
- Viabilità storica

ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO NEL TERRITORIO APERTO
- Insediamento produttivo
- Insediamento agricolo-produttivo
- Insediamento turistico
- Cava
- Area di riordino o riqualificazione ambientale

ELEMENTI INFRASTRUTTURALI
- Corridoio infrastrutturale
- Corridoio infrastrutturale strada- ferrovia
- Linea ferroviaria
- Stazione

- Parco interprovinciale di Montioni
- Riserva provinciale Orti Bottagone
- Confine comunale



Stralcio Norme UTOE 8 del P.S. d'Area - 3/3

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Ambito urbano di Città futura-Cotone-Poggetto

L'ambito in oggetto comprende le aree urbane o cavallo di Viale Unità d'Italia, dal Viale della Resistenza fino all'Gagno. Si tratta delle aree di Città futura e delle borgate del Cotone e del Poggetto. L'ambito comprende esclusivamente aree urbanizzate e misura oltre 93 ettari. Circa 50 ha appartengono al subsistema della trasformazione mentre 28 ha sono classificati come subsistema della grande industria.
Per il comparto di Città futura, il piano strutturale conferma l'obiettivo della sottrazione delle aree agli usi industriali e, mediante una profonda trasformazione, la riconquista di un "pezzo" di città, in connessione con le aree urbane poste a Ovest di Viale Unità d'Italia e lungo il Viale della Resistenza. Le funzioni ammissibili sono residenziali – nelle aree non soggette a bonifica – commerciali, direzionali e produttive a basso impatto ambientale. Per le aree sottoposte a studio di fattibilità per la costituzione di una società di trasformazione urbana, il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni dello studio coerenti con il dimensionamento e la normativa del piano strutturale.
Fino alla dismissione delle funzioni industriali presenti nell'Utoe, l'obiettivo prioritario per le borgate del Cotone e del Poggetto è quello della mitigazione degli effetti negativi dell'industria. A questo fine, il regolamento urbanistico prescrive le opportune misure per le aree limitrofe alle suddette borgate, in primo luogo la realizzazione di un'area con funzione di filtro verde. Inoltre, il regolamento urbanistico affronta il ridisegno e la qualificazione degli spazi pubblici esistenti.
Infine, per l'immediata vicinanza delle borgate agli stabilimenti industriali, fino a che tali impianti non sono ricollocati in altre aree, non è possibile incrementare il carico urbanistico residenziale.

Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini

Oltre agli obiettivi di riconversione urbanistica nelle aree denominate Città futura nel vigente Prg, il piano strutturale afferma un ulteriore, anche se necessariamente graduale, allontanamento dell'industria dalla città. Procedendo sulla strada tracciata dal Prg vigente, gli obiettivi del comparto di Città futura sono estesi a tutte le aree industriali comprese nell'Utoe. Si prevede, infatti, la progressiva dericalizzazione degli impianti e delle lavorazioni siderurgiche in aree lontane dai tessuti urbani; ovvero nell'Utoe 9, e la conseguente riconversione urbanistica delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate, da attuarsi tenendo conto dei processi di riassetto funzionale dello stabilimento. Nell'insieme si tratta di circa 58 ha, interamente appartenenti al subsistema insediativo della grande industria.
L'obiettivo a lungo termine è conseguire un effettivo e sostanziale miglioramento delle condizioni ambientali in particolare nelle borgate del Cotone e del Poggetto, nonché l'acquisizione di spazi per funzioni urbane e per lo sviluppo della città e del porto di Piombino.
A questo fine, il regolamento urbanistico articola le aree attualmente occupate dall'industria siderurgica e ne detta una disciplina dettagliata, individuando volta a volta le singole unità di spazio che si possono rendere libere, compatibilmente con la logistica e l'assetto funzionale dello stabilimento industriale. Sulle restanti unità detta una disciplina che limita la trasformabilità alla mera manutenzione, nonché agli adeguamenti impiantistici funzionali a conseguire il miglioramento delle condizioni ambientali, fatta eccezione per la ricollocazione del "cantiere Siderco" e per l'implementazione degli impianti facenti capo al sistema "acciaieria/treno rotaie"al fini di eventuali estensioni del mix produttivo, previsti nei piani di sviluppo industriale formalmente presentati dall'azienda. Nella presente UTOE e' in ogni caso inammissibile la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di coke e/o il revamping della cokeria esistente.
Per l'attuazione di tali obiettivi nel Regolamento Urbanistico, l'azienda potrà fornire elementi conoscitivi specifici relativi all'assetto funzionale dello stabilimento individuando le aree dismesse nonché gli impianti e le infrastrutture progressivamente delocalizzabili.

STRALCIO TAV. 10.1 DEL P.S. D'AREA - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI - Scala 1:25.000

LEGENDA

UTOE
- 1-Colline di Suvereto
- 2-Colline di Campiglia M.ma
- 3-Piana di Venturina
- 4-Piana di Fiorentina
- 5-Riotorto e Costa Est
- 6-Città di Piombino
- 7 Aree naturali protette
  - 7.1 Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio
  - 7.2 Ambito di Montioni
  - 7.3 Ambito della Costa Est
  - 7.4 Ambito del promontorio di Piombino
- 8-Riconversione urbana
- 9-Porto e attività produttive

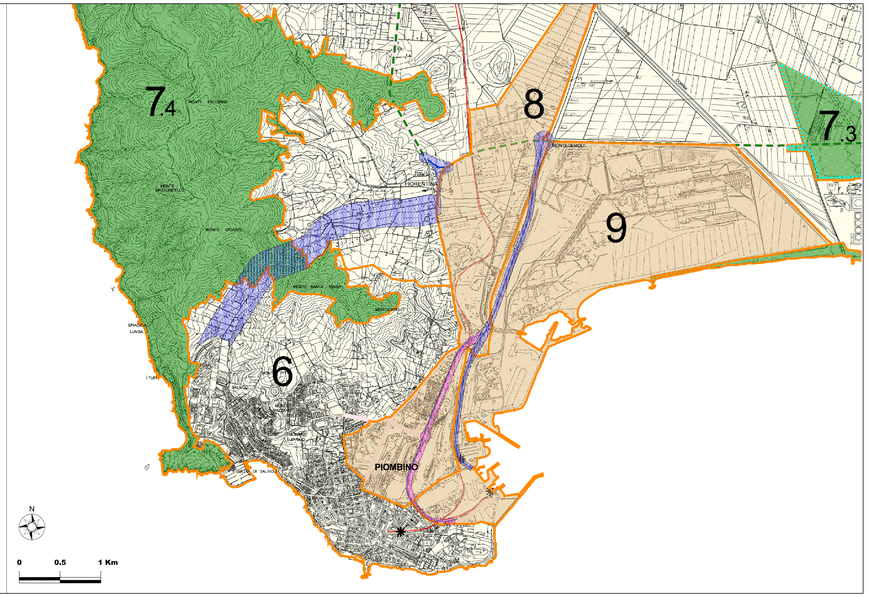
- Riserva provinciale Orti Bottagone
- Parco interprovinciale di Montioni
- Confine comunale

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

VIABILITA' ESISTENTE
- Strada extraurbana principale
- Strada extraurbana secondaria
- Strada extraurbana locale

INTERVENTI SULLA RETE VIARIA
- Strada di progetto
- Corridoio infrastrutturale
- Corridoio infrastrutturale strada - ferrovia
- Strada da ristrutturare
- Strada da riqualificare

FERROVIA
- Linea ferroviaria
- Stazione



Stralcio Norme UTOE 8 del P.S. d'Area - 1/3

NORME

Utoe 8 - Riconversione urbana

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della riconversione urbana si estende per circa **860** ettari. È un'Utoe intercomunale, ricadente per tre quarti nel comune di Piombino e per un quarto nel comune di Campiglia Marittima. Come le Utoe 7 e 9 si tratta di un'unità territoriale i cui obiettivi sono più stringenti e i cui limiti sono più precisi rispetto alle Utoe ordinarie, da essere proposta come Utoe strategica.
All'interno dei tre comuni, l'Utoe 8 assolve al duplice ruolo di spazio per lo sviluppo delle nuove attività economiche legate alla portualità e alla logistica, e di nuova porta di accesso a Piombino.
Nel comune di Piombino l'Utoe comprende il settore urbano orientale, in parte occupato dalle aree di "Città futura", dagli impianti siderurgici e in parte dal quartiere Cotone-Poggetto e dal nucleo insediativo di Gagno. Sono dunque inclusi le aree della grande industria che maggiormente incidono sulla qualità dei quartieri urbani circostanti. Sono inoltre incluse le aree fra il Cornia vecchio e la strada provinciale della Principessa, dal Gagno al nucleo industriale di Montegemoli fino al confine comunale, quasi in aderenza al corridoio infrastrutturale rappresentato dalla Strada Statale 398. Si tratta di un territorio disordinatamente caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi e residenziali sparsi, da attrezzature di servizio alla nautica minore localizzate lungo il fosso delle Terre Rosse, nonché da vaste aree non ancora urbanizzate dove permane l'utilizzo agricolo dei suoli.
Nel comune di Campiglia Marittima, invece, le aree incluse nella presente Utoe sono quelle che comprendono il nucleo industriale di Campo alla Croce, delimitate a Nord e a Ovest dalla linea ferroviaria e dal fiume Cornia, a Est dal fosso Verrocchio e a sud dal confine comunale e dalla strada comunale Lavoriere.
All'interno di questa unità territoriale, il piano strutturale prefigura il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo-logistico imperniato sugli insediamenti di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata-Gagno. Più in generale, le aree necessarie allo sviluppo economico a breve o medio termine dovranno essere reperite preferibilmente all'interno di questa unità. Ciò vale anche per le funzioni che eventualmente dovranno essere delocalizzate dal centro di Piombino.
La strategia di riqualificazione e di riordino perseguita dall'Utoe è, in buona sostanza, quella anticipata dal progetto di "Città futura", ovvero la riappropriazione da parte della città di aree sottoutilizzate o non utilizzate dall'industria siderurgica. È prevista la riprogettazione del corridoio infrastrutturale che costituisce l'asse portante dell'Utoe e la collega al corridoio plurimodale tirrenico. Il potenziamento e l'adeguamento di queste infrastrutture, oltre a risolvere l'annoso problema di accesso al porto, deve essere funzionale alla riqualificazione delle aree in ingresso alla città di Piombino, in particolare le borgate di Cotone e Poggetto e il comparto di Città futura. Direttamente collegato con questo obiettivo è il ricongiungimento alla città delle aree ancora destinate alla grande industria, in modo da raggiungere un assetto fisico e funzionale maggiormente urbano.
In definitiva, le principali operazioni di riordino e riconversione urbanistica, al fine di conseguire un nuovo ingresso alla città di Piombino, sia dal punto di vista infrastrutturale, sia da quello morfologico-estetico si concentrano in questa unità territoriale. Il regolamento urbanistico, nella specificazione delle funzioni ammissibili nella presente Utoe, tiene conto delle aree di danno definite nell'elaborato Rir di cui al Dm 9 maggio 2001.

Stralcio Norme UTOE 8 del P.S. d'Area - 2/3

2. Articolazione dell'Utoe

a) Sistema insediativo
   - Ambito urbano di Città futura-Cotone-Poggetto
   - Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini
   - Nucleo insediativo del Gagno
   - Nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno
   - Nucleo produttivo di Montegemoli
   - Nucleo produttivo di Campo alla Croce
b) Sistema del territorio rurale e aperto
   - Subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia
c) Sistema infrastrutturale principale
   - Strada statale n. 398 e nuovo accesso a Piombino
   - Nodo di Fiorentina
   - Linea ferroviaria per Piombino e per il porto

3. Capacità insediativa

a) fino a 320 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 280 all'interno del sistema insediativo esistente
b) fino a 115,2 ha di superficie territoriale complessiva per attività produttive, di cui almeno 44,2 ha destinati ad attività di logistica e di servizio al porto
c) fino a 72 ha della superficie territoriale complessiva per attività produttive di nuovo impianto, di cui fino a 27 ha nel comune di Campiglia e fino a 45 ha nel comune di Piombino
d) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 75 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa soltanto la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare")

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

a) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
b) le trasformazioni non devono accentuare la frammentazione insediativa
c) le nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato, ovvero essere concentrate in pochi blocchi compatti in continuità con il sistema insediativo esistente tramite piano attuativo
d) le nuove addizioni urbane non potranno in nessun caso produrre la saldatura dei sistemi insediativi di Montegemoli e Campo alla Croce.