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

RELAZIONE GENERALE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Settore Programmazione Territoriale ed Economica

Elaborazione:

EUROPROGETTI & FINANZA

Asset S.r.l.

ambiente s.c.

Adozione:

Approvazione:

Elab. n.

G1

data: Marzo 2007

INDICE

1 AVVIO DEL PROCEDIMENTO DELLA VARIANTE URBANISTICA CONTESTUALE AL PIANO STRUTTURALE D'AREA 1

2 ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE "CITTÀ FUTURA" 2

3 L'AREA CITTÀ FUTURA.....5

3.1 Evoluzione del contesto territoriale 5

3.2 Armatura urbana e sistema ambientale 7

3.3 Caratteristiche delle aree 8

3.4 Assetto delle proprietà 9

4 IL PROCESSO DI DISMISSIONE DELLA GRANDE INDUSTRIA E LE PREVISIONI DEL PRG DEL '94 9

5 GLI STUDI DI FATTIBILITÀ PER LA COSTITUZIONE DELLA STU 11

5.1 Atti propedeutici all'avvio degli SdF 11

5.2 Risultati e contenuti dello SdF di prima fase 11

5.3 Valutazioni e nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale.....15

5.4 Risultati e contenuti dello SdF di seconda fase 16

6 LA BONIFICA AMBIENTALE DELL'AREA 21

6.1 Breve inquadramento territoriale dell'area 21

6.2 Iter di bonifica 21

7 PREVISIONI E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA. 23

8 LA VARIANTE "CITTÀ FUTURA".....26

1 Avvio del procedimento della Variante Urbanistica contestuale al Piano Strutturale d'Area

I comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto al fine di coordinare gli strumenti di pianificazione e le scelte strategiche nell'ambito territoriale della Val di Cornia, hanno avviato il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale d'area nell'aprile del 2004, ciascuno con propria delibera di consiglio comunale, in osservanza della delibera di giunta esecutiva del circondario Val di Cornia n.20/04.

In seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 1/2005 in materia di governo del territorio, sono state introdotte alcune novità di carattere procedurale in merito alla formazione ed approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale da applicare anche alla formazione del nuovo piano strutturale d'area. I Comuni del Circondario della Val di Cornia, che avevano dato avvio al procedimento di formazione del Piano Strutturale d'Area, sono stati dunque obbligati ad integrare l'atto di avvio secondo quanto stabilito dagli artt. 15 e 16 della suddetta legge.

A tal riguardo, la struttura dell'Ufficio di Piano ha predisposto un documento[1] che, oltre ad integrare l'atto di avvio del procedimento del P.S. d'Area, disponeva di dare avvio, sempre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, al procedimento di formazione delle cosiddette *"varianti contestuali al P.S. d'Area"*, ovvero di alcune varianti ai PRG vigenti da adottare contestualmente o immediatamente dopo l'adozione del P.S.. Dette varianti trattano temi in prevalenza a carattere strategico e di rilevante interesse pubblico per i quali i Comuni intendono creare le condizioni per un'attuazione anticipata rispetto al percorso ordinario di pianificazione, quindi prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico la cui operatività seguirà di qualche anno l'adozione del P.S. d'Area.

Il Comune di Piombino ha approvato il suddetto documento con Delibera di Consiglio Comunale n.154 del 23.11.2005 all'interno del quale viene dato contestualmente avvio al procedimento della "**Variante al PRG per la riconversione urbanistica delle aree di Città Futura e degli ambiti urbani correlati".**

E' opportuno ricordare che per l'area di Città Futura la Variante Generale al PRG vigente, adottata con atto del C.C. n. 239 del 1994, prevedeva la sottrazione agli usi industriali e la riconversione urbanistica per funzioni residenziali, commerciali, direzionali, con l'obiettivo strategico di ricongiungimento con la città consolidata, prevedendo così un rinnovato rapporto tra città e fabbrica. Con l'introduzione di una norma di salvaguardia emanata dalla Regione Toscana con atto del C.R.T. n. 254 del 1997, l'area di Città Futura veniva vincolata esclusivamente ad interventi di risanamento ambientale e bonifica, rinviando all'atto di pianificazione oggetto del presente documento la reale trasformazione e riconversione dell'area.

Tale processo è stato avviato concretamente quando il Comune di Piombino, avvalendosi del contributo finanziario del Ministero dell'ambiente, acquista circa la metà delle aree di Città Futura e alcuni immobili

[1] "Integrazione all'avvio del procedimento del Piano Strutturale D'Area (comuni di Piombino, Campiglia M.ma, Suvereto) e avvio del procedimento delle varianti contestuali ai sensi dell'art. 15 l.r. 1/2005", approvato con Deliberazione della giunta esecutiva del circondario val di Cornia n. 72 del 24.10.2005.

posti a sud della stessa (complessivamente circa 19 ettari), e, dopo aver effettuato la caratterizzazione del terreno, procede all'attivazione della bonifica, il cui progetto è tuttora in corso di approvazione.

La decisione di ricorrere alla variante contestuale consente di anticipare i contenuti e i tempi del Regolamento Urbanistico e di accelerare, dunque, il processo di risanamento ambientale e di riconversione urbanistica dell'area.
Come si vedrà in seguito, il progetto di variante elaborato - che contiene informazioni molto dettagliate rispetto ai processi di trasformazione da attuare - oltre ad essere coerente con i principi della Variante Generale del '94, recepisce i contenuti del P.S. d'Area, con particolare riferimento alle indicazioni inerenti il dimensionamento e ai i criteri progettuali assegnati dall'UTOE 8 – "Riconversione urbana", e segue gli indirizzi del Masterplan, definito nell'ambito degli studi elaborati per verificare la fattibilità complessiva del processo di riconversione delle aree di Città di Futura e di quelle ad essa correlate.
Più precisamente il progetto di variante si è basato sul quadro conoscitivo del P.S. d'Area, sulle indagini inerenti l'aspetto della mobilità e delle infrastrutture, sulle indagini di carattere socio-economico, ambientali e sulla valutazione degli effetti ambientali, a cui si aggiunge come già detto il quadro conoscitivo elaborato dagli specifici SdF.

2 Elaborati costitutivi della Variante "Città Futura"

La Variante Città Futura si compone dei seguenti elaborati grafici e testuali:

A. Quadro conoscitivo

A.1 Analisi territoriale

Elaborati:

A.1.1 - *Stralcio elaborati grafici del PS d'Area:*

- Tav. 3.1 P - Carta dello stato di attuazione dei Prg vigenti (1:15.000); Tav. 6.2 P - Evoluzione storica degli insediamenti(1:15.000); Tav. 6.3 P - Articolazione degli insediamenti per caratteri storico tipologici(1:15.000); Tav. 6.4 P - Carta del sistema delle funzioni urbane(1:15.000)

A.1.2 - *Stralcio elaborati grafici e schede dossier C -Aree Critiche- del PS d'Area*:

- Tav 8.1 - Infrastrutture per la mobilità (1:25.000); Tavola delle aree critiche presenti nella UTOE 8; schede AC072 - AC089 - AC099

A.2 Indagini geologico-tecniche di fattibilità

Elaborati:

A.2.1 - *Stralcio elaborati grafici del PS d'Area*

- Tav. 4.2 P.2 – Carta geologica (1:10.000); Tav. 4.3 P.2 – Carta geomorfologia (1:10.000); Tav. 4.4 P.2 – Carta dell'acclività (1:10.000); Tav. 4.6 P.2 - Carta della permeabilità (1:10.000)

A.2.2 - *Stralcio elaborati grafici del PS d'Area*

- Tav. 4.7 P.2 - Carta litotecnica (1:10.000); Tav. 4.11 P.2 - Carta della pericolosità geomorfologica (1:10.000); Tav. 4.12 P.2 - Carta della pericolosità idraulica (1:10.000); Tav. 5.2 P - Carta delle unità di terre (1:15.000)

A.2.2 bis - *Stralcio elaborati grafici del P.R.G. vigente*

- Tav. unica – Carta della pericolosità geologica (1:10.000); Tav. unica – Carta della pericolosità idraulica (1:10.000)

A.2.3 – *Stralcio elaborati grafici del P.R.G. variato*

- Tav. A.2.3 – Carta della fattibilità geologica (1:2.000) - Variante area Città Futura

A.3 - Relazione Geologico-tecnica di fattibilità

A.4 - SdF STU Città Futura Marzo 2004 (Elaborati grafici e Relazione)

A.5 - SdF STU Città Futura Febbraio 2006 (Elaborati grafici e Relazione)

B. Valutazione degli Effetti Ambientali *(L.R. 1/2005, Titolo II, Capo I))*

Elaborati:

B.1 - *Stralcio elaborati grafici del PS d'Area*

- Tav. 2.1 P.2 - Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi (1:10.000); Tav. 2.2 P.2 - Carta delle fasce di rispetto e di tutela (1:10.000); Tav. 4.1 P.2 - Carta dei dati di base (1:10.000); Tav. 4.13 P.2 - Carta della tutela della risorsa idrica (1:10.000)

B.2 - *Stralcio elaborati grafici del PS d'Area*

- Tav. 5.3 P - Carta delle unità ambientali (1:15.000); B.6 - Tav. 7.1 P - Carta dei detrattori ambientali (1:15.000); Tav. 9.1 P.2 - Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (1:10.000); Tav. 10.1 Unità territoriali organiche elementari (1:25.000)

B.3 – Relazione della Valutazione degli effetti ambientali della Variante "Città Futura", ai sensi della L.R. n 1 del 16.01.2005 (Titolo II, Capo I, Art. 11 e segg.)

C. Stralcio del PRG vigente

Elaborati:

C.1 - Stralcio del PRG vigente (1:2000)

C.1bis - Stralcio del PRG vigente (1:2000)

C.2 - Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione

D. Stralcio del P.S. d'Area adottato

Elaborati:

D.1 - Stralcio del P.S. d'Area adottato - *Stralcio elaborati del PS d'Area:*

- Tav. 9.1 P.2 - Carta dei subsistemi ed elementi strutturali (1:10.000); Tav. 10.1 – Unità territoriali organiche elementari (1:25.000); Stralcio delle Norme UTOE 8 "Riconversione Urbana".

E. Stralcio PRG vigente variato

Elaborati:

E.1 - Stralcio PRG vigente variato (1:2000) - Variante area Città Futura

E.1bis - Stralcio PRG vigente variato (1:2000) - Variante area Città Futura

E.2 - Stralcio Norme Tecniche di Attuazione (artt. 10, 38bis e 39) – Variante area Città Futura

F. Masterplan/progetti guida

Elaborati:

F.1 - Masterplan/progetti guida

G. Relazione generale tecnico-illustrativa

Elaborati:

G.1 - Relazione generale tecnico-illustrativa

3 L'area Città Futura

3.1 Evoluzione del contesto territoriale

Il Comune di Piombino, assieme a quelli di S. Vincenzo, Campiglia Martittima e Suvereto, fa parte di una vasta area territoriale denominata Val di Cornia, formata da centri urbani, attività economiche e culture fortemente integrate.

La valle si estende intorno all'omonimo fiume ed è frutto di una bonifica del primo '900 che consentì lo sfruttamento agricolo di un ampio territorio e determinò lo sviluppo di un sistema urbano articolato sui predetti quattro centri.

I quattro Comuni si sono dotati di Piani Regolatori Coordinati, per garantire nuovi equilibri territoriali capaci di rispondere ai problemi dell'area tra cui:

- ✓ la presenza di settori produttivi di una certa rilevanza, tra i quali si pone in evidenza l'industria siderurgica;
- ✓ la regimazione dei corsi d'acqua per fini civili, industriali ed agricoli;
- ✓ l'economia agricola che necessita di servizi di supporto;
- ✓ la razionalizzazione dei flussi turistici in relazione alla domanda ed alla qualità dei servizi.

Nel 2006 i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto, ciascuno con propria delibera, hanno adottato il Piano Strutturale d'Area della Val di Cornia (art.9 della L.R. 1/2005) e sono in attesa dell'adozione del successivo Regolamento Urbanistico (art.10 della L.R.1/2005). Ai sensi della citata Legge Regionale i due suddetti strumenti vanno a sostituire il tradizionale PRG.

All'interno del comprensorio della Val di Cornia, l'asse tra Piombino, Venturina e Suvereto, definisce la direzione dello sviluppo infrastrutturale dell'intera area.

Il polo di Piombino è l'estremo sud di quest'asse che assume un ruolo di rilevante importanza nell'ambito regionale e nazionale, con un soddisfacente livello di dotazioni infrastrutturali e di servizi di rango provinciale.

Piombino, vertice del sistema sia dal punto di vista fisico che economico-sociale, è la città più importante della Val Cornia per consistenza demografica, industriale e di scambi, costituendo il porto di collegamento con l'isola d'Elba, con l'arcipelago toscano e la Corsica.

Il sistema infrastrutturale si attesta sul corridoio plurimodale tirrenico della Via Aurelia, della Superstrada Roma-Grosseto-Livorno e della linea ferroviaria tirrenica, che costituiscono il sistema infrastrutturale retroportuale di Piombino.

Il sistema infrastrutturale della Val Cornia è strutturato su un triangolo Piombino, S. Vincenzo, Follonica, sul cui lato principale si attestano la Superstrada Roma-Grosseto-Livorno, la via Aurelia e la linea ferroviaria tirrenica.

Il sistema infrastrutturale sopra descritto pur garantendo un buon di efficienza, presenta alcuni elementi di debolezza rispetto alla potenzialità economiche dell'area, che potrebbero essere risolti attraverso il rafforzamento delle linee lungo il corridoio plurimodale tirrenico.

Le caratteristiche qualitative del sistema urbano del sotto-bacino e in particolare quelle dell'area della Val Cornia sono complessivamente soddisfacenti essendo in linea con gli standard di assetto generale del territorio regionale.

Alcune carenze possono essere riscontrate a livello locale riguardo all'integrazione dell'habitat ai sistemi urbani e alla qualità urbana dei quartieri più recenti.

Mentre elemento di grande pregio è l'ampio sistema delle aree ambientali, naturalistiche e storiche, dei Parchi naturali della Val Cornia, anch'esso attestato sul sistema naturale piombinese intorno al golfo di Baratti e all'antico sito archeologico di Populonia.

La città ed il promontorio di Piombino, nei secoli, sono stati punto di riferimento per la vita e per le attività produttive della Maremma settentrionale nonché base delle relazioni e dei traffici con l'Isola d'Elba. Il promontorio è elemento caratterizzante della pianura alluvionale del Cornia per la parvenza di isola dell'Arcipelago Toscano che tuttora traspare e che esprime tutta la forza del connotato marittimo-costiero.

Oltre alla città portuale ed industriale di Piombino, il Sistema Economico Locale (S.E.L.) della Val di Cornia comprende il centro turistico balneare di San Vincenzo ed i centri storici collinari di Campiglia, Suvereto e Sassetta. I cinque comuni coprono il 30,2% del territorio provinciale mentre i 58.600 abitanti rappresentano il 17% della popolazione.

Prima le bonifiche e poi il sorgere degli insediamenti industriali del primo novecento hanno favorito una consistente crescita della popolazione che nel periodo 1881-1992 è aumentata del 340% mentre l'incremento medio provinciale è stato del 106%. Nel periodo più recente 1991-1996 il S.E.L. Val di Cornia segna invece un regresso demografico del 2,4%. All'espansione produttiva e demografica di Piombino fa riscontro, sulla costa, la crescita del centro turistico di San Vincenzo mentre il Comune di Campiglia si sviluppa prevalentemente nella pianura con l'abitato rurale di Venturina. I centri storici collinari riescono a mantenere la loro identità rurale ed a salvaguardare i valori storico-paesistici.

Come per la Val di Cecina, si può riconoscere che le bonifiche leopoldine hanno avuto successo in termini di sviluppo agricolo, industriale ed urbano mentre, in termini di compatibilità per l'uso delle risorse, hanno prodotto conflitti tra i principali fattori produttivi del modello di sviluppo.

La pianura comprende per una gran parte la superficie coperta dai depositi alluvionali del Cornia, unica nella provincia, con un proprio bacino idrografico e con uno stock di risorsa sotterranea significativa, tanto da non ricorrere a prelievi "esterni" e rifornire mediante la condotta sottomarina l'isola d'Elba. Gli indicatori, nel decennio hanno messo in evidenza un andamento unidirezionale, cioè l'aggravarsi dei livelli qualitativi e la diminuzione della quantità della risorsa; sicuramente determinato dalla notevole entità dei prelievi.

Sviluppo dell'urbanizzazione

Nel secolo XIX l'area in esame si caratterizza ancora maggiormente per il suo carattere di ruralità. Nel 1881 Piombino è ancora racchiusa nel perimetro delle sue mura; per decenni isolata "politicamente". Con Pietro Leopoldo II ebbe inizio la bonifica delle aree paludose contermini alla città. Il risanamento (continuato fino ai giorni nostri) ha arricchito il patrimonio agricolo e incrementato l'edificato rurale sparso. Comunque bisognerà attendere la fine dell'800 e i primi decenni di questo secolo, per avere un vero e proprio sviluppo economico (industriale) e quindi un'espansione urbana assai decisa.

Al 1881, la dimensione della città era ancora quella limitata al perimetro delle proprie mura: gli altri centri, come Riotorto e Vignale, sono poco più che nuclei.

Nel giro di un trentennio il consumo del territorio è più che raddoppiato come in tutto il contesto provinciale (compreso l'insulare).

Il fenomeno si fa più eclatante sulla fascia costiera in presenza dei nuovi insediamenti a carattere industriale. Di contro sui centri collinari si ha una battuta di arresto.

Nella seconda parte dell'800 a Piombino si insedia la grande industria: nel 1864 nasce la Magona d'Italia e nel 1878 la Ferriera di Piombino. La città è ormai uscita dall'isolamento dovuto alla cattiva situazione ambientale ed alla carenza di collegamenti.

Nel 1940, quando ormai tutti gli insediamenti industriali marciano a pieno regime, la città ha un enorme sviluppo: la sua superficie è quintuplicata, sviluppandosi a Nord fuori delle mura, si crea la frazione di Cotone, ma soprattutto, a Nord-Est della città si è formata un'area industriale di pari entità. Nel 1940 la superficie urbana e produttiva ammonta a ha 107,39 pari allo 0,83% rispetto all'estensione comunale (la superficie attuale dell'urbano e del produttivo ammonta a ha 1775,46 pari al 13,64% - elab. Ufficio PTC da analisi dell'uso del suolo anni 1993/95). Il consumo pro-capite per ogni abitante ammonta nel 1940 a mq 57,85. Dopo il primo periodo postbellico, nell'area si ha un forte sviluppo dell'attività industriale (la produzione dell'acciaio) e quindi un conseguente uso del territorio.

Con gli anni 1970-1980 per le difficoltà del mercato per i prodotti siderurgici il sistema entra in crisi economica ed occupazionale. Il consumo pro-capite per ogni abitante ammonta al 1985 a mq 296,46.

3.2 Armatura urbana e sistema ambientale

L'armatura urbana di Piombino ha subito nel corso degli anni dei notevoli mutamenti.

La situazione attuale è caratterizzata dalla grande viabilità di accesso a Piombino costituita da viale dell'Unità d'Italia che ha sostituito, agli inizi degli anni '60, l'originario tracciato lineare della strada provinciale della Principessa che portava al centro storico attraversando il borgo del Cotone.

Tale asse costituisce l'unico collegamento di accesso non solo al centro urbano di Piombino ma anche al suo porto commerciale, con conseguenti evidenti problemi di mobilità e traffico, circostanza che ha reso necessaria la previsione di realizzazione di un nuovo asse di collegamento tra S.S. 398 e porto che consentirà di evitare la penetrazione dei flussi veicolari nelle aree centrali.

Da viale Unità d'Italia si diramano le diverse arterie secondarie di smistamento con le varie zone della città:

- ✓ viale della Repubblica e corso Italia che consentono il collegamento con il centro storico e la città storica consolidata;
- ✓ viale della Resistenza, che permette il collegamento verso est, e lo stabilimento della Magona d'Italia;
- ✓ via Matteotti e Lungomare Marconi, che permette il collegamento a ovest con Salivoli e hiaccioli;
- ✓ viale della Pace che collega, più a monte, i nuovi insediamenti di S. Rocco, Montemazzano e Villamarina.

La struttura urbana di Piombino è inoltre caratterizzata da un importante sistema ambientale determinato dalla conformazione dell'orografia del suo territorio e dalla presenza di importanti preesistenze storico archeologiche, concentrate intorno al centro storico e al promontorio di Populonia e Baratti.

Tale sistema ambientale e storico-archeologico ha determinato l'apposizione di vincoli di natura paesaggistica (L. 1497/39 e L.490/99) e idrogeologica (L.362/23).

3.3 Caratteristiche delle aree

L'area denominata "Città Futura", come anche individuato dalla delibera consigliare che circoscrive gli ambiti da riqualificare attraverso una società di trasformazione urbana, riguarda l'asse dell'antica strada provinciale, dal Poggetto e dal Cotone fino a via Torino, la stessa via Torino, la parte terminale di viale della Repubblica, e viale dell'Unità d'Italia, con in aggiunta l'area a verde e attrezzature tra viale Medaglie d'oro della Resistenza e la località la Capriola.

A tale ambito unitario si deve aggiungere un piccolo ambito interno allo stabilimento Lucchini, corrispondente all'Altoforno n.2, peraltro vincolato dalla Soprintendenza in quanto bene di interesse archeologico industriale.

Gli ambiti di intervento appaiono evidentemente piuttosto eterogenei e posso essere distinti in cinque zone:

aree industriali ancora produttive: stabilimento Lucchini, ENEL, ecc.;

aree industriali dismesse: Città Futura;

isolati urbani di tessuto consolidato tra viale della Resistenza e via Torino;

aree verdi attrezzate: tra viale Medaglie d'oro della Resistenza e la località la Capriola;

aree miste a bassa densità prevalentemente residenziali: borgata del Cotone e Poggetto.

Tali zone presentano caratteri molto diversi sia in termini di proprietà che di tipologia insediativa, ma è evidente come il nodo centrale della questione urbanistica risieda nella presenza dell'ampia area di Città Futura e del ruolo che essa potrà avere a seguito di un'azione di recupero e di riqualificazione.

Al riguardo si deve tenere presente come l'area riveste, come del resto indicato dal PRG, un ruolo strategico per il futuro di Piombino non solo per il valore simbolico di "prima area restituita dalla fabbrica alla città" ma anche e soprattutto per il ruolo che il nuovo assetto urbanistico e le nuove funzioni in essa allocate comporteranno per il futuro del territorio e dell'economia piombinese.

Per quanto riguarda il suo futuro assetto è evidente come il sistema di relazioni con l'armatura urbana esistente (tenuto conto anche delle permanenze storiche dell'antica strada provinciale) e i caratteri del tessuto urbano circostante, insieme alla particolare condizione orografica caratterizzata dalla notevole scarpata lungo viale dell'Unità d'Italia, costituiscano le invarianti sulle quali si dovrà costruire il disegno urbano dell'intero ambito d'intervento secondo i principi propri dei modelli insediativi della città europea.

3.4 Assetto delle proprietà

La parte più consistente dell'ambito e comprendente l'area Città futura, le attrezzature in località la Capriola, due ampi appezzamenti in località Cotone e Poggetto, il centro Pegaso e le aree adiacenti, è di proprietà del Comune di Piombino.

Le rimanenti parti dell'ambito sono di proprietà privata e in particolare del gruppo Lucchini (che è titolare di una concessione di diritto di superficie demaniale), della Cimimontubi, dell'ENEL, mentre per la restante parte si è al cospetto di una frammentazione proprietaria da parte di vari privati.

4 Il processo di dismissione della grande industria e le previsioni del PRG del '94

Dalla metà degli anni ottanta a Piombino, e come noto in tutto il territorio peninsulare, si assiste alla profonda crisi del settore industriale siderurgico, i cui effetti condizioneranno molte scelte relative alla pianificazione del territorio locale. In quel periodo si assiste nella regione Toscana ad un drastico ridimensionamento delle attività produttive e dei livelli occupazionali connessi; il solo polo industriale di Piombino perde 6000 posti di lavoro. Si pensi che la sola Italsider, divenuta poi Acciaierie e Ferriere di Piombino, prima della crisi assorbiva circa 7.500 unità lavorative, mentre nel 1994 si registrano solo 2.200 unità (fonte "Indagine Imprese CECA-1994"). La riduzione delle attività produttive porterà la Acciaierie e Ferriere di Piombino (che negli anni novanta passa dal controllo statale della ILVA a quello privato della Lucchini) alla dismissione di alcuni impianti in prossimità del porto, rendendo necessaria la riqualificazione e riconversione delle aree occupate dagli impianti dismessi. Tra queste l'area di Città Futura.

In questo contesto, il 31 Dicembre del 1991, nasce il Progetto Utopia, presentato dalla stessa ILVA, che propone, oltre ad interventi minori, lo smantellamento dei propri impianti siderurgici di Napoli-Bagnoli e Genova-Cornigliano e la razionalizzazione del polo di Piombino. In tale contesto il Progetto Utopia prevedeva la concentrazione del ciclo di produzione sulle aree più a Est oltre il vecchio Canale del Cornia, e la dismissione delle aree più prossime alla città per una superficie complessiva di oltre 122 ettari. Il Progetto Utopia non è stato attuato ma la sua influenza si ripercuote sulla futura pianificazione territoriale piombinese, a partire dalla stesura della Variante Generale al Prg la cui fase iniziale di formazione prende avvio proprio in coincidenza con le elaborazioni del Progetto Utopia.

La Variante Generale al Prg, adottata dal comune di Piombino con deliberazione n. 239 del 1994, si fonda sull'atto di coordinamento tra i comuni della Val di Cornia redatto ai sensi della Lr. 74/84, a partire dal 1988, che individuava come tema prioritario la necessità di rileggere criticamente il modello di sviluppo della grande industria in rapporto alla città esistente, sia in termini di disegno urbanistico, sia in relazione agli effetti ambientali da questa prodotti (qualità dell'aria, esposizione al rumore, consumi idrici, smaltimento rifiuti industriali, ecc.).

La variante generale proponeva una radicale revisione del rapporto fra città e fabbrica, invertendo la tendenza fino allora consolidata della fabbrica che "fagocita" la città e contestualmente della città che si espande verso ovest.

Per la prima volta, negli strumenti urbanistici comunali viene operata una lettura dell'effettiva utilizzazione delle aree industriali che nei precedenti piani erano interamente destinate alla grande industria, verificando che esistevano le condizioni per un significativo ridimensionamento di tali aree a favore di altre funzioni. La variante generale si fonda su analisi di natura ambientale, paesaggistica, trasportistica e verifica lo stato di

fatto delle aree industriali evidenziando una vasta disponibilità di aree inutilizzate, tra cui l'area di Città Futura.
Sulla base di questa lettura e dei generali propositi di riqualificazione del settore orientale della città, la variante generale prevedeva da un lato un sostanziale ridimensionamento delle aree destinate alla grande industria (sottrazione di 3.198.000 mq ai 9.630.000 mq di aree destinate alla grande industria nel Prg 80), attribuendo nuove destinazioni alle aree sottratte agli usi industriali in modo da contribuire alla risoluzione di problemi strutturali della città e alla diversificazione economica, e dall'altro una regolazione degli usi industriali nell'ambito delle aree che rimangono destinate alla grande industria.

In questo contesto l'area di Città Futura viene riclassificata come area dismessa da bonificare e da reinserire nel tessuto urbano attraverso l'attribuzione di nuove destinazioni d'uso urbanistiche quali quelle residenziali, commerciali, direzionali. In essa si ripongono le speranze per la futura crescita economica della città: di qui il nome di "Città Futura".

Attraverso lo strumento di osservazione al PRG (osservazione n. 174 del 2.3.1995), la società Lucchini S.p.A. manifesta una netta opposizione alla Variante generale, esprimendo invece la propensione per la conferma delle previsioni urbanistiche del precedente Prg che classificava gli oltre 9.500.000 mq dell'area industriale piombinese come un'unica zona D1 (grande industria).
In sede di controdeduzioni alle osservazioni, con deliberazione del C.C. n. 117 del 25.6.1996, l'amministrazione comunale respinge le richieste più rilevanti della Lucchini sull'area Città Futura (tra le quali la riduzione dell'area di Città Futura e l'eliminazione del corridoio infrastrutturale per il prolungamento della Ss 398 nel tratto di attraversamento dello stabilimento). In fase di approvazione della Variante, con atto del C.R.T. n. 254 del 1997, la Regione Toscana, pur condividendo la scelta strategica di fondo sulla nuova destinazione dell'area di Città Futura, introduce tuttavia una norma di salvaguardia per consentire nell'area la sola manutenzione degli impianti industriali esistenti oltre alle attività di bonifica e risanamento ambientale, rinviando ad un successivo atto di pianificazione urbanistica le previsioni di trasformazione urbana di Città Futura.

Successivamente con finanziamenti del Ministero dell'Ambiente (fondi residui del D.M. 105/1995 e L.426/1998), il Comune ha acquisito dalla Società Fintecna una porzione rilevante delle aree di Città Futura e alcuni immobili a sud dell'area per un totale di circa 19 ettari, ed ha attivato il processo di bonifica, il cui progetto è attualmente in corso di approvazione, avviando così in maniera concreta il processo di recupero e riconversione delle aree.

A tal fine, data la complessità del procedimento, che investe aspetti urbanistico-territoriali, giuridico-procedurali ed economico-finanziari, il Comune ha ritenuto necessario verificare l'opportunità dell'operazione attraverso la redazione di uno studio di fattibilità, anche avvalendosi del contributo finanziario messo a disposizione dal Ministero Infrastrutture e Trasporti per la costituzione di Società di Trasformazione Urbana. Gli esiti dello SdF, redatto in due fasi distinte, hanno fornito elementi di garanzia in merito all'attuabilità dell'intervento e sono stati assunti come documenti di indirizzo, insieme al Piano Strutturale d'Area, per la riconversione dell'area di Città Futura e degli ambiti urbani correlati.

5 Gli studi di fattibilità per la costituzione della STU

5.1 Atti propedeutici all'avvio degli SdF

L'iter che ha condotto alla redazione dello studio di fattibilità sull'area di Città Futura ha preso avvio con l'adesione da parte del Comune di Piombino al bando del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per "la promozione delle società di trasformazione urbana" pubblicato nell'agosto del 2001. Tale strumento[2] consentiva ai Comuni e alle Città metropolitane di accedere ai finanziamenti stanziati per la redazione di studi di fattibilità e per le progettazioni urbanistiche preliminari relativi ad interventi di trasformazione urbana mediante l'attivazione di strumenti e procedure proprie delle Società per Azioni.

Il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 121 del 31/10/01, ha espresso la volontà di procedere ad una trasformazione dell'are di Città Futura mediante la costituzione di una società di trasformazione urbana e in relazione a ciò di partecipare al bando promosso dal Ministero.

In seguito all'espletamento delle procedure di bando, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con decreto del 14/06/02 ha assegnato al Comune di Piombino un contributo pari ad Euro 213.038,47 per la redazione di uno studio di fattibilità avente ad oggetto la costituzione di una STU per attuare la trasformazione urbana di un'area appositamente identificata. Di seguito, il 25/11/02 è stato sottoscritta una convenzione tra il Comune di Piombino ed il Ministero al fine di regolare i rapporti tra le parti e, in particolare, le modalità di erogazione dei finanziamenti.

Con delibera del Consiglio Comunale n.4 del 15/01/03 sono state puntualmente individuate dall'Amministrazione le aree oggetto dell'intervento e le modalità procedurali con cui affidare i servizi relativi allo sdf.

Il Comune ha stabilito, dunque, di affidare i servizi con la procedura dell'appalto- concorso e, in seguito all'espletamento della Gara, la Giunta Comunale con delibera del 30/06/03 ha affidato la redazione dello studio all'ATI aggiudicataria costituita tra Europrogetti & Finanza SpA, Ambiente Scrl ed Asset Srl.

5.2 Risultati e contenuti dello SdF di prima fase

Le attività connesse allo Studio di fattibilità hanno preso avvio nel mese di agosto 2003 e sono state ultimate il 30 marzo 2004 con la consegna degli elaborati all'Amministrazione comunale.

Obiettivo dello studio è stato quello di fornire un quadro delle problematiche derivanti dall'attuazione di una società di trasformazione urbana volta alla riconversione funzionale del settore orientale della città di Piombino, denominata "Città Futura", e di fornire tutte le informazioni tecniche, economiche e procedurali fondamentali per l'avvio dell'iter realizzativo.

Gli ambiti d'intervento della STU come individuati nella relativa delibera consiliare, riguardano l'asse dell'antica strada provinciale, dal Poggeto e dal Cotone fino a via Torino, la stessa via Torino, la parte terminale di viale della Repubblica, e viale dell'Unità d'Italia, con in aggiunta l'area a verde e attrezzature

[2] Legge 8 febbraio 2001 n.21, art.7, comma 1.

tra viale Medaglie d'oro della Resistenza e la località la Capriola. A tale ambito unitario si deve aggiungere un piccolo ambito interno allo stabilimento Lucchini corrispondente all'Altoforno n.2, peraltro vincolato dalla Soprintendenza in quanto bene di interesse archeologico/ industriale.

Al fine di rendere più rapido possibile lo start up del programma di trasformazione, gli ambiti prioritari, su cui si è concentrata l'attività di studio, sono stati circoscritti alle aree già attualmente di proprietà del Comune, e cioè alla porzione dell'area di Città Futura di proprietà dell'Amministrazione e all'area a destinazione urbanistica mista ubicata tra viale delle Medaglie d'oro della Resistenza, viale dell'Unità d'Italia, per le quali è possibile prevedere da subito una trasformazione compatibilmente con il problema e i tempi di trasferimento del cantiere Siderco e l'esecuzione delle opere di bonifica ambientale.

La costruzione di un quadro conoscitivo completo è avvenuta attraverso indagini urbanistiche, ambientali, geologiche, archeologiche, verifiche tecniche, giuridiche ed economico-finanziarie. Il continuo confronto con la committenza e con i soggetti locali più rappresentativi hanno completato lo scenario di riferimento.

I risultati delle indagini di mercato e l'analisi urbanistica, unitamente alle indicazione del Comune, hanno consentito di definire in modo sufficientemente chiaro il quadro esigenziale e di individuare le funzioni da insediare nell'area. Lo studio ha ipotizzato per le varie funzioni scenari di minima e di massima nelle quantità edilizie, legati all'incertezza sull'andamento nel medio termine del mercato immobiliare.

Nello SdF è stato elaborato un "Master plan dello schema urbanistico direttore" inteso come programma funzionale e urbanistico degli interventi prioritari della STU, che prevedeva le seguenti funzioni:

- aree private: edilizia residenziale, intrattenimento (centro congressi, multisala, fitness, etc.), centro commerciale, terziario-produttivo per l'innovazione tecnologica;

- aree pubbliche: parco-museo diffuso del ferro e dell'acciaio, ed il mantenimento di alcune strutture pubbliche già esistenti (scuola materna, attrezzature sportive e ricreative esistenti:campo da calcio, centro Pegaso, palestre coperte).

MASTER PLAN SCHEMA URBANISTICO DIRETTORE

	SCENARIO DI MINIMA		SCENARIO DI MASSIMA		SUPERFICI TOTALI
	Slp	Indice di fabbricazione	Slp	Indice di fabbricazione	
	mq	mq/mq	mq	mq/mq	mq
AREE PRIVATE					
A. RESIDENZIALE					
Lotto A - Edilizia residenziale	10.000	0,58	15.000	0,87	17.200
B. CENTRO CONGRESSI MULTISALA					
Lotto B - Intrattenimento, congressi e multisala	4.800	0,37	8.200	0,63	13.000
C. COMMERCIALE					
Lotto C	12.500	0,41	15.000	0,49	30.700
D. TERZIARIO E PRODUTTIVO					
Lotti D - Terziario e produttivo	21.000	0,81	38.700	1,50	25.800
SOMMA AREE PRIVATE	48.300	0,56	76.900	0,89	86.700
AREE PUBBLICHE E URBANIZZAZIONI					
E. AREE PUBBLICHE					238.900
SOMMA AREE PUBBLICHE E URBANIZZAZIONI					238.900
TOTALE				0,24 (1)	325.600

Note: (*) Indice di fabbricazione territoriale (Slp/superficie totale lotti)

Per quanto concerne la configurazione spaziale, urbanistica e distributiva del programma direttore, le analisi effettuate hanno sviluppato tre soluzioni alternative elaborate all'interno di alcuni principi fondamentali e alcune invarianti progettuali che vengono di seguito descritte.

Tutte e tre le soluzioni mantengono invariata l'ubicazione delle zone destinate al terziario - produttivo, al residenziale, all'intrattenimento e al Parco Museo del Ferro e dell'Acciaio, mentre per il centro commerciale sono state previste le seguenti localizzazioni:

- ✓ *Soluzione 1*: il centro commerciale è ubicato tra Viale Unità d'Italia e Viale delle Medaglie d'oro della Resistenza;
- ✓ *Soluzione 2*: il centro commerciale è ubicato a Sud Est di Viale Unità d'Italia, nell'area di Città Futura già di proprietà del comune.
- ✓ *Soluzione 3*: il centro commerciale è posizionato in una zona esterna all'ambito di intervento della STU, a Sud dell'area oggetto dello SdF, attualmente occupata dallo stadio comunale Magona.

Le tre soluzioni proposte sono state messe a confronto attraverso una specifica analisi multicriteria, effettuata dopo aver individuato i fattori principali su cui valutare la fattibilità del programma urbanistico.

I fattori presi in esame sono stati i seguenti:

1. *Fattori Economici*: livello di redditività e tempistica di realizzazione delle opere;

2. *Fattori Procedurali*: disponibilità delle aree e minimizzazione del rischio d'incidente rilevante;

3. *Fattori Localizzativi*: ottimizzazione della viabilità e dei collegamenti ed ottimizzazione dei costi di urbanizzazione;

4. Fattori Sociali: livello di compatibilità ambientale e livello di consenso sociale.

Per ogni soluzione illustrata è stato determinato un valore sintetico quale sommatoria dei singoli valori attribuiti a ciascuna componente prese in esame. Il risultato dell'analisi ha permesso di individuare uno scostamento piuttosto modesto tra le 3 soluzioni e ha messo in evidenza le problematiche realizzative connesse con la soluzione 3.

La soluzione 1 presenta un valore di sintesi pari a 26/40, la soluzione 2 pari a 29/40 e la soluzione 3 pari a 24/40.

La scelta conclusiva è stata rimandata all'amministrazione committente.

Attraverso ***l'analisi economico-finanziaria*** sono stati verificati gli aspetti quantitativi del progetto di valorizzazione ed è stata valutata la redditività dell'operazione.

Il percorso di verifica della sostenibilità dell'iniziativa è stato effettuato attraverso l'analisi dei seguenti aspetti:

- ✓ quantificazione degli investimenti relativi alla realizzazione dell'opera considerando che la Stu dovrà realizzare i seguenti interventi:

  - progettazione e definizione del nuovo piano particolareggiato dell'area;

  - realizzazione delle opere di bonifica;

  - urbanizzazione primaria delle aree;
- ✓ stima dei ricavi connessi alla vendita dei terreni urbanizzati;

- ✓ analisi della sostenibilità finanziaria dell'iniziativa.

Sono stati analizzati, in un arco temporale di 4 anni, i 3 scenari sviluppati dallo studio tecnico che si differenziano tra loro per l'ambito d'intervento considerato e per la localizzazione delle funzioni all'interno delle singole aree.

I risultati che emergono dal modello finanziario, sintetizzati nel prospetto seguente, evidenziano una redditività del progetto soddisfacente per quanto riguarda le soluzioni 1 e 2 che tuttavia devono essere considerate anche alla luce dei benefici sociali connessi all'operazione stessa. La soluzione 3 invece - con le medesime ipotesi di base - risulta economicamente poco conveniente in relazione ai maggiori costi di investimento che la STU si troverebbe a sostenere.

In merito a tale soluzione è stata effettuata un'analisi ulteriore per individuare – mantenendo costanti le ipotesi sui costi di realizzazione e la tempistica di urbanizzazione e vendita dei lotti – le variabili su cui poter influire per conseguire l'equilibrio finanziario e riportare il TIR ad un valore accettabile.

	TIR
SOLUZIONE 1	**28%**
SOLUZIONE 2	**19%**
SOLUZIONE 3 con correttivo	**16%**

Le componenti individuate sono state:

- ✓ i prezzi delle aree, con particolare riferimento ai prezzi di vendita del lotto destinato ad ospitare il centro commerciale;
- ✓ la capacità edificatoria di alcuni lotti considerando che l'indice di fabbricazione territoriale dell'intero progetto si attesta su livelli piuttosto bassi (0,24 mq./mq. nello scenario di massima).

I correttivi individuati garantiscono un effetto positivo sugli indici di progetto della soluzione 3 ed il conseguimento dell'equilibrio finanziario, consentendo di mantenere questo scenario tra quelli da valutare ai fini della scelta progettuale definitiva.

L'analisi amministrativo-procedurale è stata finalizzata all'individuazione dell'iter attuativo per la costituzione della STU, partendo da una preventiva analisi della normativa che sottende la materia. In particolare, si è provveduto a redigere un cronoprogramma generale pluriennale della STU con l'indicazione dei principali adempimenti amministrativi.

E' stato, altresì, definito il modello giuridico della STU con la predisposizione di uno schema di atto costitutivo, statuto, nonché proposte di schema di convenzione per la disciplina dei rapporti tra Comune e STU.

Sono stati individuati due diversi schemi di bando atti ad individuare soci pubblici e privati, fornendo due soluzioni alternative per offrire all'Amministrazione la possibilità di scegliere se procedere alla realizzazione delle opere in house ovvero appaltando i lavori all'esterno.

Sono state approfondite anche alcune problematiche relative a casi particolari inerenti l'assetto proprietario degli immobili rientranti nell'ambito di intervento della STU ed alla loro destinazione d'uso, con conseguente valutazione degli istituti giuridici utilizzabili per il trasferimento alla STU dei beni immobili appartenenti al patrimonio pubblico e a quello privato. Detta analisi è stata svolta anche con riguardo agli orientamenti giurisprudenziali e dottrinali in materia. Si sono altresì valutati i costi connessi al trasferimento di detti beni in capo alla STU.

Gli elaborati dello studio sono stati consegnati all'Amministrazione, evidenziando le tre soluzioni alternative esaminate sotto tutti i profili richiesti e lasciando ampi margini decisionali in merito alla soluzione da adottare.

5.3 Valutazioni e nuovi indirizzi dell'Amministrazione Comunale.

Con deliberazione n. 138 del 16 aprile 2004 la Giunta Comunale ha preso atto dei risultati dello studio di fattibilità, ritenendolo sostanzialmente rispondente agli indirizzi stabiliti nel disciplinare di gara, e ha rinviato la stesura della variante urbanistica, prevista nell'incarico originario a carico del RTI aggiudicatario, al momento della scelta definitiva sui tre scenari proposti dallo studio.

In seguito, l'Amministrazione Comunale - che nel frattempo è stata sostituita a seguito delle elezioni amministrative del giugno 2004 - ha maturato dei nuovi orientamenti per il programma di riqualificazione sull'area di Città Futura, ed in particolare ha ipotizzato di escludere il centro commerciale e le attività connesse per evitare che l'inserimento di tali funzioni potesse destabilizzare le attività commerciali già esistenti nelle aree del centro urbano, a scapito della crescita economica della città consolidata.

Sulla base di queste considerazioni è emersa la necessità di rielaborare lo SDF in relazione ai nuovi indirizzi espressi dall'Amministrazione Comunale, escludendo la localizzazione del centro commerciale nonché del centro congressi e multisala all'interno dell'area di Città Futura, e verificando nuovamente la sostenibilità urbanistica ed economico-finanziaria del progetto di riconversione, mantenendo e potenziando le altre funzioni già previste dallo studio ed in particolare:

- ✓ funzioni di tipo residenziale (all'esterno dell'area di Città Futura);
- ✓ funzioni di tipo artigianale/commerciale a basso impatto ambientale (anche di tipo innovativo e ad alto contenuto tecnologico);
- ✓ funzioni di tipo ludico-ricreativo-sportivo (compresi parchi tematici);
- ✓ museo-parco dell'archeologia industriale.

Dunque, con deliberazione n.186 del 20/05/05 la Giunta Comunale ha espresso formalmente l'intenzione di effettuare alcuni approfondimenti sullo SDF per elaborare nuovi scenari insediativi nell'area di Città Futura e negli ambiti urbani correlati, sulla base dei mutati indirizzi, verificando nuovamente la sostenibilità urbanistica ed economico finanziaria del progetto di riconversione, ed in data 8/06/2005 è stato sottoscritto sempre col RTI costituito tra Europrogetti & Finanza SpA, Ambiente Scrl ed Asset Srl un atto aggiuntivo finalizzato alla rielaborazione dello studio di fattibilità.

5.4 Risultati e contenuti dello SdF di seconda fase

Gli approfondimenti sono stati effettuati in due fasi distinte. La prima fase, relativa ad ulteriori analisi conoscitive, ha riguardato:

- l'esame del nuovo quadro di riferimento programmatico, con particolare riferimento al processo di redazione del Piano Strutturale e all'Accordo di programma con il Ministero dell'Ambiente e la Tutela del Territorio;

- l'analisi di benchmarking;

- l'individuazione dei nuovi scenari del mercato locale;

- il nuovo assetto urbanistico di Città Futura derivante dagli indirizzi preliminari del Piano strutturale (Utoe, ecc.).

Tali indagini hanno consentito l'individuazione di:

nuovi ambiti prioritari d'intervento della STU all'interno di quelli già individuati dall'Amministrazione comunale, corrispondenti alla porzione di Città Futura di proprietà comunale e alla zona del cosiddetto "precario" ubicata a monte del viale Unità d'Italia, nonché alle aree adiacenti al centro Pegaso;

un nuovo quadro esigenziale coerente sia con indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale di Piombino che con le indicazioni emerse dalle analisi di mercato (residenziale, produttivo di "qualità", parco urbano attrezzato, ecc.).

La seconda fase ha invece riguardato:

- il dimensionamento del nuovo Masterplan;

- la definizione dei principi applicati nel progetto;

- la definizione dei comparti d'intervento;

- le alternative progettuali e le fasi realizzative;

- le verifiche di fattibilità economico-finanziaria;

- le verifiche di fattibilità procedurale e amministrative (comprensive dell'individuazione di possibili strumenti alternativi alla STU e di un'analisi dei punti di forza e di debolezza tra STU e altre forme di PPP).

Le nuove indagini di mercato e l'analisi urbanistica effettuate hanno consentito un'ulteriore definizione del quadro esigenziale sulla base delle indicazioni espresse dall'Amministrazione comunale, individuando le funzioni da insediare con la determinazione di entità edilizie di massima che potranno variare in base all'andamento futuro del mercato immobiliare e alle configurazioni progettuali che saranno elaborate in fase attuativa.

Nello SdF è stato elaborato un nuovo Master plan dello schema urbanistico direttore, in uno scenario di massima compatibile con le previsioni del Piano Strutturale in corso di formazione, che prevede le seguenti funzioni:

- aree private: Comparto A (Precario) edilizia residenziale; Comparto B (Pegaso) edilizia mista, Comparto C (Città Futura) parco tecnologico;

- aree pubbliche: parco-museo del ferro e dell'acciaio (inteso come grande parco urbano a tre componenti: parco naturalistico; attività di edutainment all'interno delle "serre urbane"; percorsi di archeologia industriale con centro visite e uno specifico edificio museale), attrezzature sportive e ricreative, scuola materna esistente.

DATI URBANISTICI PER COMPARTO	Slp	Superfici fondiarie		Indice di fabbricazione
	mq	mq	%	mq/mq
AREE PRIVATE				
COMPARTO A (Precario)				
A - Edilizia residenziale				
A1 - Edilizia residenziale	11.000	25.916		
Somma A - Edilizia residenziale	11.000	25.916		
COMPARTO B (Pegaso)				
B - Edilizia MISTA				
B1 - Residenziale	17.000			
B2 - Terziario	2.700			
B2 - Commerciale (Area di vendita e connettivo)	7.000			
B3 - Servizi	4.800			
Somma B - Edilizia mista	31.500	25.000		
COMPARTO C. TERZIARIO E PRODUTTIVO	24.278	32.371		
SOMMA AREE PRIVATE	66.778	83.287	24	0,80
AREE PUBBLICHE E URBANIZZAZIONI				
COMPARTO D. (Urbanizzazioni: attrezzature sportive, verde e parchegi pubblici, strade)				
D1. Scuola		9.773		
D2. Parco del ferro e dell'acciaio (Precario)		103.234		
D3. Parco del ferro e dell'acciaio (Città Futura)	4.100	99.695		
D4. Atrezzature sportive Città Futura	600	6.825		
D5. Strade parcheggi e altri spazi pubblici		51.451		
SOMMA AREE PUBBLICHE E URBANIZZAZIONI	4.700	270.978	76	0,02
TOTALE	71.478	354.265	100	0,20

Il progetto elaborato sulla base delle analisi effettuate può essere sintetizzato in quattro macro componenti:

L'abitare sostenibile. Nel progetto si è cercato di coniugare le politiche di riqualificazione urbana con le politiche ambientali, avendo come modello di riferimento gli esempi più innovativi realizzati in Europa in cui si stanno cercando di applicare principi di quella che potremmo definire "urbanistica sostenibile" (principi progettuali e tecniche costruttive di bioarchitettura; tipologie insediative di case basse ad alta densità).

La porta urbana. Nel progetto Città Futura si ritiene di valorizzare il ruolo del nodo stradale tra viale della Resistenza e viale Unità d'Italia che costituisce l'unico accesso alla città, attraverso una nuova sistemazione viabilistica, attraverso la localizzazione di funzioni pregiate nei vuoti urbani presenti determinando l'accrescimento dell'effetto città nei confronti della periferia, dei margini urbani e dell'acciaieria, anche attraverso la riconnessione funzionale e morfologica tra il tessuto della città consolidata e l'area industriale dimessa.

Produrre e innovare. All'interno dell'area di Città Futura è stata ipotizzata la collocazione di un parco scientifico e tecnologico improntato sui migliori esempi internazionali, che potrebbe avere come declinazioni prevalenti le tematiche legate all'ambiente e alle tecnologie innovative.

Il parco del ferro e dell'acciaio. L'ampia area verde all'interno di Città Futura costituisce non solo il cuore del progetto, ma l'opportunità che la città si riappropri di una parte rilevate del territorio della fabbrica attraverso un modello insediativo fondato sul principio di integrazione funzionale e culturale tra ambiente naturale, ambiente costruito e ambiente produttivo. Il nuovo Parco del ferro e dell'acciaio, potendosi auspicabilmente riconnettere alla consolidata esperienza di gestione innovativa della "Parchi Val Cornia SpA", si viene a configurare come grande parco naturalistico "tematico" improntato a tre temi in particolare: ambiente naturale (il bosco in città), edutainment (le serre urbane), cultura della produzione (archeologia industriale).

Per quanto concerne la configurazione spaziale e urbanistica del programma direttore, le analisi svolte hanno fatto emergere la necessità di approfondire tre soluzioni progettuali alternative sia per il Comparto A che per il Comparto B, elaborate in base ad alcuni principi fondamentali ispirati alla progettazione urbanistica "sostenibile", e ad alcune invarianti progettuali.

Per il Comparto A – Precario, sono state previste tre alternative localizzative del residenziale:

- soluzione 1: in sostituzione del campo da calcio esistente in modo da preservare l'area a parco lungo le pendici della collina;

- soluzione 2: nella zona alta della collina in adiacenza delle aree costruite;

- soluzione 3: lungo le pendici della collina in modo da valorizzare la panoramicità del sito.

Per il Comparto B – Pegaso, sono state previste tre alternative progettuali:

- soluzione 1: riorganizzazione del nodo viabilistico nel rispetto delle geometrie e della morfologia urbana degli isolati esistenti;

- soluzione 2: riorganizzazione del nodo viabilistico con espansione dell'isolato urbano a sud-ovest verso viale Medaglie d'Oro della Resistenza;

- soluzione 3: riorganizzazione del nodo viabilistico con espansione dell'isolato urbano Pegaso e creazione di una piazza soprelevata.

Ciascuna delle soluzioni alternative per il Comparto A e per il Comparto B, fermo restando la loro assoluta compatibilità urbanistica e tecnica, presenta punti forza e di debolezza che potranno essere valutate dall'Amministrazione comunale.

Le modalità realizzative ottimali del progetto, sia in considerazione di problematiche tecniche che economiche, sono state articolate in tre fasi:

- Prima fase: realizzazione degli interventi dei Camparti A e B, aree immediatamente disponibili, e realizzazione del parco nella zona del precario;

- Seconda fase: realizzazione del parco del ferro e dell'acciaio una volta resa disponibile e bonificata l'area Città Futura;

- Terza fase: realizzazione del parco tecnologico e produttivo.

Le verifiche di ***fattibilità economico-finanziaria*** dell'iniziativa hanno condotto all'elaborazione di un nuovo Piano Economico Finanziario sulla base del progetto modificato e del dimensionamento esposto nella nuova versione del Masterplan. In particolare, è stata effettuata una simulazione delle fasi di vita del progetto, nonché della redditività dello stesso al fine di rappresentarne l'effettiva convenienza.

Le verifiche effettuate sono passate attraverso l'analisi dei seguenti aspetti:

- quantificazione degli investimenti relativi alla realizzazione delle opere;
- stima dei ricavi/costi connessi alla gestione del patrimonio immobiliare;
- analisi della sostenibilità finanziaria dell'iniziativa;
- analisi della redditività del progetto;
- determinazione della struttura finanziaria ottimale, ovvero il rapporto tra fonti proprie e capitale di debito;
- redditività dell'operazione dal punto di vista dell'investitore.

L'analisi prevede che l'intervento di trasformazione urbana venga realizzato da una società mista, costituita dal Comune di Piombino, proprietario di tutte le aree oggetto di intervento, e da soci privati che contribuiranno a finanziare l'operazione con apporti di capitali.

La quota di partecipazione del Comune potrà essere acquisita tramite apporti di capitale, derivante dalla vendita delle aree alla STU, ovvero attraverso il conferimento di parte delle stesse aree nel capitale della società.

L'attività della newco, dopo la realizzazione dell'investimento, prevede la vendita delle varie unità immobiliari e la cessione non onerosa al Comune delle opere destinate a pubblica utilità (Parco del ferro e dell'Acciaio e tutte le urbanizzazioni realizzate per modificare gli assetti viabilistici connessi al progetto).

La durata dell'operazione è stata ipotizzata in 6 anni comprensivi dei tempi per la delocalizzazione del cantiere Siderco dall'area di Città Futura e per le successive opere di bonifica.

In merito ai tempi stimati per l'operazione, si evidenzia che la suddivisione dell'area d'intervento in tre comparti (A – Precario; B – Pegaso; C – Città Futura), indipendenti tra loro, garantisce la possibilità di dare luogo ad uno start-up separato per ogni singolo modulo, minimizzando i tempi di esecuzione dell'opera complessiva. Tale impostazione ha consentito di effettuare distinte verifiche di sostenibilità economico-finanziaria in relazione a ciascuno dei vari Moduli, oltre che per l'intera area d'intervento della STU. Da ciò è emerso che ognuno dei 3 Comparti è associato a un particolare valore del rendimento di progetto, derivante dalla specifica composizione delle tipologie immobiliari e dall'entità delle opere pubbliche previste nel comparto. Da un lato, alla luce dell'accentuata disuniformità di "performance reddituale" da progetto a progetto, si rafforza il concetto che si tratta di un'operazione di riqualificazione unitaria che garantisce benefici (sociali ed economici) all'Amministrazione e ai partner privati nella sua interezza; dall'altro, la possibilità di realizzare l'operazione in fasi progressive può offrire il vantaggio di segmentare il "rischio-progetto" in sub-unità caratterizzate da inferiori complessità realizzative e organizzative, nonché impegni ed esposizioni finanziarie modulate nel tempo.

I risultati a cui si è pervenuti hanno dimostrato la sostenibilità dell'iniziativa, con livelli di redditività soddisfacenti (dimostrati dagli indicatori: TIR, VAN, DSCR, ecc.) e una struttura finanziaria tali da rendere "bancabile" il progetto.

	Investimenti	Ricavi	Indicatori di progetto: TIR	Indicatori di progetto: VAN
Comparto A - Precario	€ 22.930.823	€ 28.600.000	15%	€ 2.534.940
Comparto B - Pegaso	€ 52.219.200	€ 72.400.000	18%	€ 9.667.334
Comparto C - Città Futura	€ 51.538.040	€ 29.133.600	-6%	-€ 5.542.266
Intervento complessivo	€ 126.688.063	€ 130.133.600	11%	€ 6.111.856

Le verifiche sono state infine completate con un'analisi di sensitività del piano, basata sulla variazione degli input legati alle diverse alternative progettuali elaborate per il Comparto B. Tale analisi ha consentito di verificare lo scostamento degli indicatori finanziari e di redditività per le relative alternative, dimostrando tuttavia anche per le nuove soluzioni la loro sostanziale fattibilità economico finanziaria.

	Soluzione A	Soluzione B	Soluzione C
TIR progetto "pre-tax"	11%	9%	7%
TIR progetto "post-tax"	7,5%	6,4%	5,0%
TIR mezzi dei soci	18%	16%	15%
DSCR Min	1,5	1,3	1,4
% Equity	14%	10%	14%
% Finanziamento bancario	29%	25%	28%

Relativamente alla ***sostenibilità amministrativa e procedurale***, il progetto è stato analizzato nella sua nuova configurazione alla luce del nuovo quadro programmatico e pianificatorio locale, con particolare riferimento al Piano Strutturale d'Area in corso di redazione, e alle problematiche ambientali che si sono evolute dalla redazione della prima versione dello studio (Accordo di programma con il Ministero dell'Ambiente, contenziosi in corso con la società Lucchini, attività di bonifica dell'area Città Futura, analisi del rischio di incidente rilevante, ecc.). Le verifiche effettuate hanno consentito di confermare gli scenari attuativi e le procedure precedentemente individuati e di proporre eventuali strumenti di Partenariato Pubblico-Privato, alternativi alla STU.

Lo studio di fattibilità è stato ultimato e consegnato all'Amministrazione comunale nel febbraio 2006, e successivamente approvato con deliberazione della Giunta Comunale il 29/11/06.

6 La bonifica ambientale dell'area

La bonifica dell'area "Città Futura" risulta essere *condicio sine qua non* le attività di riqualificazione urbanistica non potranno aver luogo.

Ciò premesso, nel presente paragrafo, si va a delineare lo stato dell'arte dell'iter tecnico-amministrativo di bonifica relativo all'area affinchè sia possibile comprenderne le dinamiche e, inoltre, l'insieme delle attività che si dovranno svolgere preliminarmente all'urbanizzazione della stessa.

6.1 Breve inquadramento territoriale dell'area

L'area "Città Futura" costituisce la propaggine più occidentale dello stabilimento siderurgico Lucchini di Piombino, inglobando per intero il Cantiere Siderco (Ex Icrot). Essa è delimita a Nord dalle frazioni del Poggetto e del Cotone, a Ovest dal V.le Unità d'Italia (unica via di collegamento tra l'abitato di Piombino e la rete di viabilità nazionale - S.S. n. 1 Aurelia), a Sud dal centro urbano di Piombino e ad Est da una strada facente parte della rete di viabilità interna al polo siderurgico.

L'area, così individuata, ha un'estensione totale di circa 156.000 m2 di cui, circa la metà è adibita alla lavorazione delle scorie dei convertitori LD provenienti dalla limitrofa area produttiva dell'Acciaieria dello stabilimento siderurgico Lucchini di Piombino, mentre l'altra metà è occupata da capannoni, impianti, automezzi e materiali vari.

Come noto, l'area considerata, individuabile nel P.R.G. vigente del Comune di Piombino come area "Città Futura", è classificata dal PRG del Comune di Piombino come **area industriale in dismissione**, non più destinata ad uso industriale e per la quale è previsto il recupero per funzioni di tipo urbano.

Tale area, caratterizzata dalla presenza di depositi incontrollati di scarti di lavorazione siderurgica e di impianti industriali obsoleti in funzione e/o dismessi, fa parte della perimetrazione nazionale, definita con D.M. del 10/01/00, dei siti da bonificare.

L'area così come individuato dal D.M. 7 Aprile 2006 *"Nuova perimetrazione del sito di bonifica di interesse nazionale di Piombino"*, ricade all'interno del S.I.N. di Piombino e, dunque, in accordo con quanto previsto dal D.M. 10 gennaio 2000, si è resa necessaria l'attivazione di un iter di bonifica, ex D.M. n. 471/1999.

6.2 Iter di bonifica

Piano di caratterizzazione e di investigazione iniziale

L'iter tecnico e amministrativo di bonifica dell'area Città Futura inizia nel 2002 su iniziativa del Comune di Piombino, secondo le modalità individuate dall'art. 10 del D.M. n. 471/1999.

Per il sito in esame è stato avviato apposito iter tecnico-amministrativo che ha visto prima la redazione del *Piano di Caratterizzazione ambientale*, realizzato dal gruppo di lavoro costituito dal Comune di Piombino, ARPAT - Direzione Regionale e Servizio Sub provinciale di Piombino e ANPA, approvato in *Conferenza dei Servizi avvenuta in data 26/07/2002 presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio*.

Conseguentemente, si è proceduto alle indagini ambientali indicate dal *Piano di Investigazione Iniziale*, svoltesi nel periodo compreso tra il 07/04/2003 e il 13/05/2003, i cui risultati, illustrati nella *Relazione descrittiva delle attività di indagine ambientali svolte sull'area Città Futura* sono stati approvati nella Conferenza dei Servizi Decisoria convocata presso il Ministero dell'Ambiente e di Tutela del Territorio in

data 28 Ottobre 2004 con la condizione del rispetto delle prescrizioni formulate durante la Conferenza dei Servizi Istruttoria del 12 Ottobre 2004 e dall'ARPAT – Servizio Sub Provinciale di Piombino con nota prot. 01.23.07/09 - 2004.

Le indagini svolte sulla matrice ambientale suolo e sottosuolo hanno rivelato una contaminazione, principalmente ascrivibile alla presenza di metalli pesanti, essenzialmente circoscritta allo strato superficiale, costituito da scorie d'altoforno. In taluni casi, inoltre, si è osservata una contaminazione in corrispondenza del substrato di terreno immediatamente a contatto con lo strato più superficiale, sino ad una profondità massima di 2,9 m da p.c.

Per quanto riguarda le indagini svolte, nel corso dell'esecuzione del *Piano di Investigazione Iniziale*, sulla matrice acque sotterranee, si è reso necessario il ricorso alla ri-esecuzione dei campionamenti poiché i risultati analitici del laboratorio incaricato e quelli individuati dal Dip. Subprovinciale ARPAT di Piombino, risultarono difformi.

In accordo con l'Ente di controllo, dunque, la campagna di indagine si è ripetuta nel mese di Dicembre 2004. Le indagini svolte nel corso della seconda campagna di campionamento hanno evidenziato il rispetto dei limiti previsti dal D.M. n. 471/1999 in 7 degli 8 piezometri istallati nell'area. Nel solo piezometro denominato P4 si è riscontrata una contaminazione da alifatici clorurati cancerogeni.

Progetto preliminare di bonifica

Nel marzo 2005 è stato redatto dalla società ambiente s.c. il *Progetto preliminare di Bonifica* dell'area, in conformità all'art. 10 del D.M. n. 471/1999.

Attraverso uno *screening* delle alternative progettuali potenzialmente applicabili sul sito in oggetto, il progetto preliminare ha individuato nella *Rimozione totale del materiale contaminato* la tecnologia di bonifica più efficiente per il sito in oggetto. A sostegno di tale tecnologia di bonifica hanno pesato le seguenti motivazioni principali:

- riduzione della concentrazione degli inquinanti a valori conformi con quelli previsti dal D.M. n. 471/99 per la destinazione d'uso prevista per il sito (P.R.G. del Comune di Piombino);
- asportazione totale della sorgente primaria di contaminazione;
- compatibilità del recupero ambientale con il recupero urbanistico;

Preliminarmente alle attività di rimozione totale del materiale contaminato, il progetto preliminare ha previsto la demolizione controllata dei fabbricati e l'allontanamento dei materiali fuori terra ad oggi presenti nell'area e, infine, il successivo conferimento dei detriti presso idoneo impianto.

La rimozione totale del materiale contaminato, secondo le indicazioni del progetto preliminare, dovrà svolgersi per lotti operativi. Al termine della rimozione dei materiali contaminati, seguirà una fase di ripristino, consistente nell'apporto di materiale terrigeno funzionale al raggiungimento dell'originale quota di piano di campagna.

Infine, alla luce dei risultati analitici relativi alla matrice acque sotterranee in corrispondenza del piezometro denominato P4, il progetto preliminare ha previsto l'istallazione di una rete piezometrica limitrofa al piezometro P4 volta ad eseguire indagini integrative sulla matrice acque sotterranee, funzionale per la definizione di un idoneo intervento di bonifica della falda.

La rimozione della fonte primaria di contaminazione, secondo quanto indicato dal progetto preliminare di bonifica dell'area, riguarderà l'asportazione meccanica di oltre 180.000 mc di materiale. Il costo delle attività di bonifica, infine, sono stimate – in questa sede – in circa 8.320.000 €.

Il progetto è stato approvato in sede di Conferenza dei Servizi decisoria svoltasi presso il MATT in data 28/07/2005 a condizione che venissero recepite alcune prescrizioni, tra le quali va sottolineato la necessità di elaborare un progetto degli interventi di bonifica della falda.

Progetto definitivo di bonifica

L'elaborazione del progetto definitivo di bonifica dell'area Città Futura è, al momento, in fase di completamento. Conclusa l'elaborazione, sarà sottoposto al parere del Ministero dell'Ambiente per la sua approvazione, funzionale all'attivazione degli interventi di bonifica.

Nel frattempo, da parte del Comune di Piombino (che si è attivato attraverso una azione in danno per il recupero dei costi che saranno sostenuti) è in corso l'allestimento delle operazioni di messa in sicurezza d'emergenza della matrice ambientale acque sotterranee in corrispondenza del piezometro P4, resesi necessarie alla luce delle risultanze analitiche in corrispondenza dei 4 piezometri realizzati, come previsto dal progetto preliminare di bonifica, al fine di monitorare più accuratamente la falda in corrispondenza dello stesso P4.

7 Previsioni e contenuti del Piano Strutturale d'Area.

Il piano strutturale d'area in base all'art. 53 della L.R. n.1/05 delinea la strategia dello sviluppo del territorio mediante l'indicazione e la definizione degli obiettivi e degli indirizzi per la programmazione del governo del territorio e delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Le "Norme relative alle unità territoriali organiche elementari" richiamate dalle norme del P.S. d'Area, a formarne parte integrante, recano elementi descrittivi, nonché disposizioni quantitative e qualitative riferite ad ogni singola UTOE, identificate e perimetrate dalla tavola 10.1 dello stesso Piano strutturale d'Area.

Gli aspetti analizzati e valutati nell'ambito di ciascuna UTOE sono i seguenti :

- Popolazione (abitanti, famiglie, componenti la famiglia, densità abitativa);
- Caratteri fisici (superficie, sistema insediativo, aree urbanizzate, consumo di suolo);
- Struttura funzionale (funzioni nel sistema insediativo, insediamenti nel territorio aperto);
- Standard urbanistici e servizi (istruzione, attrezzature, parcheggi, verde, impianti, servizi);
- Capacità insediativa residua (spazio per alloggi, superficie per attività produttive).

L'area di Città Futura e gli ambiti urbani correlati rientrano nell'UTOE 8 - Riconversione Urbana. Si tratta di un'unità territoriale organica elementare di tipo intercomunale che si estende per circa 860 ettari, conta poco più di 1.650 abitanti e ricade per tre quarti nel territorio comunale di Piombino e per un quarto in quello di Campiglia Marittima. Essa viene proposta come UTOE strategica poiché è l' UTOE in cui si concentrano interventi di riordino e riconversione urbanistica, sia dal punto di vista infrastrutturale che da quello estetico-morfologico: essa assolve il duplice ruolo di nuova porta urbana di accesso a Piombino nonché di territorio per lo sviluppo economico legato alla logistica e alla portualità. E' questa quindi l'UTOE che il P.S. d'Area ha destinato allo sviluppo delle nuove attività economiche a breve e medio termine ed in cui si vuole riproporre anche quelle funzioni che verranno delocalizzate dal centro di Piombino.

Nel Comune di Piombino, l'UTOE 8 comprende il settore urbano orientale, occupato in parte dalle aree di Città Futura e dagli impianti siderurgici, in parte dal quartiere di Cotone-Poggetto e dal nucleo insediativo del Gagno. Siamo nell'area di Piombino in cui si concentrano le grande industria che più condizionano la qualità dei quartieri residenziali limitrofi. Altre aree incluse nell'UTOE 8 sono quelle che si estendono tra il Cornia Vecchio e la Strada Provinciale della Principessa, tra il Gagno e il nucleo industriale di Montegemoli.
Siamo davanti, dunque, ad un territorio di tipo eterogeneo e disorganizzato in cui convivono insediamenti residenziali e insediamenti produttivi, attrezzature di servizio alla nautica minore localizzate lungo il Fosso delle Terre Rosse e ampie aree con destinazione d'uso agricola.

Dal punto di vista insediativo questa è una tra le UTOE con il consumo di suolo più alto; si contano 2600 mq/ab la cui dispersione è dovuta alla preponderanza di attività produttive. Nonostante la vicinanza con la grande industria ed il conseguente degrado ambientale e urbano, il territorio è comunque caratterizzato da una dotazione di aree a standard urbanistici ampiamente soddisfacente, caratteristica che accomuna Piombino, Suvereto e Campiglia, e che costituisce un ottimo punto di partenza per la riconversione urbanistica da attuare in questa area. Infatti, lo standard complessivo di questa unità territoriale supera i 120mq/ab ripartiti in 21mq/ab per attrezzature comuni, 84 mq/ab di verde attrezzato, 8mq/ab di parcheggi e 7mq/ab di attrezzature scolastiche (il D.M. 1444/1968 prevede una dotazione minima di 18mq/ab di aree a servizi pubblici, di cui 4,5 mq/ab per l'istruzione primaria, 2 mq/ab per le attrezzature comuni, 9 mq/ab di aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport, 2,5 mq/ab per il parcheggio).

All'interno dell'UTOE 8, il P.S. prevede il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo-logistico che caratterizza gli insediamenti di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata-Gagno, in sintesi, la strategia di riqualificazione e di riordino perseguita nell'unità territoriale è quella anticipata dal progetto "Città Futura", improntata sulla riappropriazione da parte della città consolidata delle aree non utilizzate o sottoulilizzate dall'industria siderurgica.

Gli ambiti in cui si articola l'unita territoriale sono i seguenti:

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

In questa sede tratteremo solo quelli direttamente interessati dal progetto di Variante Città Futura.

Ambito Urbano Città Futura-Cotone-Poggetto

In questo ambito sono comprese le aree urbane ubicate a cavallo tra Viale Unità d'Italia, da Viale della Resistenza fino al Gagno, ossia le aree di Città Futura e delle borgate del Cotone e del Poggetto, esclusivamente caratterizzate da aree urbanizzate per complessivi 93 ettari, di cui 50 appartenenti al subsistema della trasformazione e 28 al subsistema della grande industria.

Come ampiamente anticipato in questa sede, per il comparto di Città Futura il P.S. prevede una profonda trasformazione delle aree destinate ad usi industriali con l'obiettivo di riconnessione alle aree urbane poste ad Ovest di Viale Unità d'Italia e lungo Viale della Resistenza. Le destinazioni d'uso ammissibili nelle aree non soggette a bonifica sono quelle residenziali, commerciali, direzionali e produttive a basso impatto ambientale, mentre per le aree sottoposte a SdF per la costituzione di una STU vengono recepite le indicazioni dello studio in coerenza con il dimensionamento e la normativa del P.S.

Nelle borgate del Cotone e del Poggetto, fino alla dismissione e rilocalizzazione degli impianti industriali esistenti è consentita la sola mitigazione degli effetti negativi industriali: il regolamento urbanistico infatti prevede la creazione di una vasta zona di filtro verde, nonché la riqualificazione e il ridisegno degli spazi pubblici, mentre non prevede un incremento del carico insediativo esistente, data la vicinanza con l'industria, almeno fino alla rilocalizzazione degli stabilimenti.

Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini

Anche per le aree non appartenenti al comparto Città Futura, ma occupate dagli stabilimenti industriali e comprese nel territorio della UTOE 8, si delineano gli stessi indirizzi di riconversione e di trasformazione, con l'obiettivo di allontanare l'industria dalla città, di migliorare le condizioni ambientali nonché di riappropriarsi di spazi per funzioni urbane e per lo sviluppo del porto e della città di Piombino.

Il Regolamento Urbanistico prevede infatti sia una graduale dismissione e rilocalizzazione degli impianti esistenti limitrofi alle aree urbane, in particolare alle borgate del Cotone e del Poggetto, nei tempi previsti dal processo di riassetto funzionale degli impianti, sia la conseguente riqualificazione e trasformazione degli spazi dismessi e sottoutilizzati "riconquistati" dal tessuto urbano. La rilocalizzazione delle funzioni industriali, composta da circa 58 ettari appartenenti al subsistema insediativo industriale, è prevista in aree lontane dalla città consolidata, ossia nella UTOE 9.

Per tali obiettivi, il Regolamento Urbanistico prevede una disciplina di regolamentazione dettagliata: esso individua di volta in volta le aree disponibili alla trasformazione, sotto le indicazioni dettate dall'azienda che dovrà fornire tali aree compatibilmente con la logistica e l'assetto funzionale dello stabilimento industriale, mentre per le restanti aree in funzione prevede la sola manutenzione o l'adeguamento degli impianti per il miglioramento delle condizioni ambientali.

Fanno eccezione alcuni processi previsti nei Piani di Sviluppo Industriale presentati formalmente dall' azienda, come la rilocalizzazione del cantiere Siderco e la implementazione degli impianti di "acciaieria/treno rotaie" ai fini di eventuale estensione del nucleo produttivo, mentre è inammissibile la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di coke e/o il revamping della cokeria esistente.

8 La Variante "Città Futura"

Il Piano Regolatore Generale vigente[3] prevedeva per l'area di Città Futura la sottrazione agli usi industriali e la riconversione urbanistica per funzioni residenziali, commerciali, direzionali, con l'obiettivo strategico di operare un ricongiungimento con la città consolidata, consentendo un rinnovato rapporto tra città e fabbrica.

Con l'introduzione di una norma di salvaguardia emanata dalla Regione Toscana con atto del C.R.T. n. 254 del 1997, l'area di Città Futura veniva vincolata esclusivamente ad interventi di risanamento ambientale e bonifica, rinviando ad un successivo atto di pianificazione la reale trasformazione e riconversione dell'area.

Con il progetto di variante oggetto della presente relazione, l'Amministrazione intende dare un definitiva concretezza al programma di riconversione dell'area di Città Futura. Al riguardo si vuole sottolineare - come ampiamente anticipato nei paragrafi precedenti - che il progetto di "Variante al PRG per la riconversione delle aree di Città Futura e degli ambiti urbani correlati" è coerente con altri due altri importanti atti dell'Amministrazione che ne determinano l'impostazione e i contenuti:

- gli Studi di Fattibilità per la costituzione della STU[4];
- il Piano Strutturale d'Area[5].

L'analisi urbanistica ed economica effettuata negli SdF ha evidenziato che l'intervento urbanistico, coerentemente con gli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, debba valicare il confine dello stabilimento siderurgico, andando ad abbracciare anche le aree limitrofe al perimetro originario di Città Futura in modo da estendere gli effetti della riqualificazione al tessuto consolidato della città.

Ciò ha reso necessario intervenire attraverso delicate operazioni di ricucitura con il tessuto urbano esistente e ha consentito di amplificare i benefici del nuovo assetto dell'area siderurgica dimessa che assumerà una destinazione prevalentemente a verde con la creazione del Parco del Ferro e dell'Acciaio.

La dimensione e l'eterogeneità dell'area rendono necessarie da un lato l'unitarietà del progetto, al fine di garantire l'organicità del disegno e della qualità insediativa, dall'altro la sua modularità, che permetterà una realizzazione per fasi con il vantaggio di segmentare il "rischio-progetto" in sub-unità caratterizzate da inferiori complessità realizzative e organizzative, nonché di dilazionare gli impegni finanziari nel corso del tempo.

---

[3] Variante Generale al PRG vigente adottata con atto del C.C. n. 239 del 1994

[4] Cfr punto 5 della presente relazione "Gli studi di fattibilità per la costituzione della STU"

[5] Cfr punto 7 della presente relazione "Previsioni e contenuti del Piano Strutturale d'Area"

Si è deciso, dunque, di operare in un comparto unitario di intervento, suddiviso a sua volta in cinque subcomparti autonomi, caratterizzati da diverse destinazioni urbanistiche insediabili.

La scelta di rendere indipendenti tra loro i subcomparti è una scelta di natura strategica, in quanto si ritiene che uno *start-up* separato per ogni singolo modulo possa favorire:

- la mitigazione dei tempi di esecuzione dell'opera complessiva;
- la minimizzazione dell'impatto finanziario degli interventi;
- una maggior flessibilità all'intera operazione di riconversione;
- l'immissione graduale dell'offerta immobiliare sul mercato.

I subcomparti delineati nel Masterplan e così recepiti dal Progetto di Variante Urbanistica sono i seguenti:

- Subcomparto A: L'abitare sostenibile
- Subcomparto B: La Porta urbana
- Subcomparto C: Parco Scientifico Tecnologico "Produrre e innovare"
- Subcomparto D: Parco del Ferro e dell'Acciaio e altri servizi pubblici
- Subcomparto E: Area produttiva siderurgica "Città Futura"

Come già anticipato nei capitoli precedenti, al fine di rendere più rapido possibile lo start up del programma di trasformazione, gli ambiti prioritari di intervento sono stati circoscritti alle aree già di proprietà del Comune di Piombino.

Tuttavia una eccezione riguarda l'area industriale ancora in attività (Subcomparto E), compresa tra l'insediamento del Cotone, la vecchia sede stradale della S.P. della Principessa e il Viale della Resistenza, che in futuro potrebbe essere oggetto di dismissione industriale. Per tale area, al fine di favorire il processo di dismissione delle attività, saranno consentiti solo interventi di manutenzione finalizzati al proseguimento degli attuali processi produttivi.

Infine, per quanto riguarda le aree siderurgiche ancora in attività si deve sottolineare come la creazione del Parco del Ferro e dell'Acciaio all'interno dell'area industriale dimessa ha posto l'attenzione sull'opportunità di una revisione della destinazione urbanistica F4.3 "Parco Archeologico Industriale" assegnata ad un perimetro limitato all'interno dello stabilimento siderurgico in attività.

Tale destinazione era stata scelta per salvaguardare la presenza dell'altoforno dismesso dichiarato di interesse storico-documentale. Tuttavia, le difficoltà di accesso e fruibilità in condizioni di sicurezza hanno reso impossibile nel corso degli anni passati non solo la realizzazione del Parco Archeologico Industriale all'interno dell'ambito siderurgico in attività, ma anche l'organizzazione di un semplice sistema di visite guidate all'altoforno dismesso. Tali circostanze unite alla previsione di costituire il Parco del Ferro e dell'Acciaio all'interno dell'area Città Futura (che tra l'altro prevede specifici percorsi tematici di archeologia industriale) rendono opportuno, pur nel rispetto e nella salvaguardia degli impianti industriali dismessi di

interesse storico-documentale, l'eliminazione della destinazione urbanistica F4.3 "Parco Archeologico Industriale" apposta all'interno dell'ambito produttivo ripristinandone la destinazione produttiva.

Si riporta di seguito la descrizione dei singoli subcomparti e le prescrizione previste per ciascuno di essi.

Subcomparto A - l'abitare sostenibile

Il subcomparto, collocato tra V.le Unità d'Italia, V.le Medaglie d'oro della Resistenza, Via A. Pertini fino alla zona denominata La Capriola, sarà oggetto di un intervento comprendente la riorganizzazione e riqualificazione di aree e servizi pubblici nonché di un intervento di completamento residenziale a forte valenza ambientale. La scelta è stata dettata soprattutto dalle caratteristiche orografiche e ambientali dell'area, nonché dalla vicinanza con altri insediamenti di tipo residenziale.

In particolare il subcomparto comprende:

1. le aree per attrezzature scolastiche e sportive ubicate tra Viale Medaglie d'oro della Resistenza, via Alessandro Pertini, e il Parco 8 Marzo; per queste aree si applicano le norme contenute all'art. 9 delle N.T.A. - "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi".

2. le aree del Parco 8 Marzo ubicato tra la zona denominata La Capriola, Viale Medaglie d'oro della Resistenza, Viale Unità d'Italia. Queste aree saranno ricompresse nel "Parco del Ferro e dell'Acciaio", i cui contenuti saranno elaborati nel Piano attuativo, ai sensi dell'art.10 delle N.T.A F1 "Parchi pubblici territoriali" sulla base del Masterplan.

3. l'area adiacente al tessuto urbano residenziale, in cui verrà realizzato un complesso abitativo di un massimo di 110 alloggi, secondo una delle tre ipotesi localizzative individuate dal Masterplan. La scelta sarà effettuata in fase di elaborazione del Piano attuativo, e dovrà attenersi ai criteri progettuali innovativi ispirati a principi di sostenibilità ambientale, attraverso la predisposizione di uno specifico planivolumetrico con applicazione di tipologia insediativa di "case basse ad alta densità". Nel Piano attuativo saranno definite le eventuali funzioni accessorie e di vicinato compatibili con quelle residenziali, nonché le relative quantità.

Subcomparto B - La Porta urbana

L'area comprende il nodo urbano e viabilistico tra V.le Unità d'Italia, V.le della Resistenza e V.le Medaglie d'oro della Resistenza e si estende fino alle aree del centro Pegaso e alle altre aree libere lungo V.le della Resistenza. Oggetto dell'intervento è una ristrutturazione urbanistica che, nella definizione dell'assetto planivolumetrico, dovrà affrontare la riorganizzazione del nodo viabilistico di ingresso alla città di Piombino. In quest'area verrà realizzato un nuovo centro civico con la collocazione di funzioni urbane pregiate, quali uffici pubblici e privati, residenze (con un massimo di 170 alloggi), attività commerciali e servizi pubblici, la cui presenza possa rafforzare l'effetto città in un'area di margine urbano. Si mette in evidenza che per ragioni di incompatibilità con il sistema viabilistico e di accessibilità dell'area non saranno comunque insediabili grandi strutture di vendita con superficie maggiore ai mq 2.500.

Il nuovo complesso avrà il duplice ruolo di porta della città e porta di accesso al Parco del Ferro e dell'Acciaio ubicato nella adiacente area siderurgica dimessa, con il quale dovrà essere realizzato un sistema di collegamento diretto. Nella elaborazione del Piano attuativo sarà comunque salvaguardato l'edificio esistente destinato a centro sociale giovanile.

Subcomparto C – Parco scientifico e tecnologico "Produrre e innovare"

Il subcomparto comprende parte dell'area siderurgica prospiciente a Viale Unità d'Italia e parte dell'area ENEL adiacente a via della Capriola. Oggetto dell'intervento è la realizzazione di un parco scientifico e tecnologico, dove potranno essere insediate attività per la formazione e la ricerca, produttive, terziarie, artigianale e commerciali a basso impatto ambientale e ad alto contenuto tecnologico che saranno meglio specificate nel Piano attuativo e nel relativo planivolumetrico. In quella fase verrà definito anche il dimensionamento dei lotti e verranno previste specifiche linee guida a garanzia della qualità architettonica e insediativa del complesso. A tal riguardo e al fine di minimizzare l'impatto ambientale, nel parco tecnologico sarà privilegiato l'insediamento di aziende con certificazione ambientale (EMAS/ISO 14001 per le attività o Ecolabel per i beni prodotti).

Subcomparto D - Parco del Ferro e dell'Acciaio e altri servizi pubblici

Il subcomparto, comprendente l'area industriale siderurgica a valle di Viale Unità d'Italia e attualmente in proprietà al Comune di Piombino, sarà oggetto di un intervento di rigenerazione e riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione del Parco del Ferro e dell'Acciaio nel quale si prevedono aree verdi con funzione di filtro rispetto alla nuova viabilità di accesso ai sub-comparti e alle aree in cui in cui sono ancora attivi gli impianti produttivi siderurgici (subcomparto E). All'interno del subcomparto saranno inseriti aree e servizi pubblici, anche a servizio dei subcomparti B e C, su si applicano le norme di cui all'art. 9 "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" delle N.T.A. E' comunque previsto il mantenimento degli edifici e delle attrezzature sportive esistenti ubicati ai margini dell'area industriale dimessa.

Il Parco del Ferro e dell'Acciaio si verrà a configurare come l'elemento di riconnessione e ricucitura di due parti di territorio storicamente separate, la città e la fabbrica, che trovano nella realizzazione di un grande parco naturalistico "tematico" improntato alla cultura del ferro e dell'acciaio una occasione per ricucire una frattura ormai storica secondo la seguente articolazione.

Il bosco in città

L'esigenza di creare una fascia di rispetto e una zona filtro nei confronti degli impianti siderurgici ancora attivi offre l'opportunità di rinaturalizzare parte delle aree dimesse creando un bosco urbano con piante ad alto fusto che producano benefici sull'intero ecosistema.

Le serre urbane

Secondo i modelli internazionali di valorizzazione di siti produttivi dismessi (miniere, saline, cave, ecc.) e sfruttando l'acclività del terreno lungo viale Unità d'Italia, potranno essere create zone per le attività di edutainment (educational/entertainment) del parco, che potranno essere svolte anche all'interno di grandi contenitori coperti trasparenti.

L'archeologia industriale

All'interno delle aree ambientali del parco sarà realizzato un percorso attrezzato, con relativo centro visite e museo della produzione del ferro e dell'acciaio, in cui saranno collocati reperti di archeologia industriale siderurgica piombinese, compresi anche gli impianti che potranno essere delocalizzati dall'area dell'attuale stabilimento siderurgico in attività.

Subcomparto E - Area produttiva siderurgica Città Futura

L'area compresa tra l'insediamento del Cotone, la vecchia sede stradale della S.P. della Principessa, il Viale della Resistenza, ancora utilizzata dall'industria siderurgica a fini produttivi, in futuro potrebbe essere oggetto di dismissione industriale andando così ad integrare l'area adiacente ricompresa nei Subcomparti C e D. Tale subcomparto costituirà pertanto il naturale completamento del programma di riqualificazione e trasformazione urbanistica Città Futura e sarà oggetto di specifico Piano attuativo a seguito della dismissione delle attività siderurgiche.

All'interno di tale comparto, dunque, sugli edifici ed impianti industriali che alla data di approvazione delle presenti norme, risultino ancora connessi funzionalmente al ciclo produttivo dello stabilimento siderurgico presente nelle aree contigue, potranno essere effettuati solo interventi di carattere manutentivo, esclusa la sostituzione o la trasformazione degli impianti stessi, al fine del solo proseguimento dei processi produttivi in atto. Sono, inoltre, ammessi gli interventi necessari al soddisfacimento dei requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Gli edifici e gli impianti non più collegati funzionalmente al ciclo produttivo del contiguo stabilimento siderurgico sono, pertanto, da ritenersi dismessi dai precedenti usi industriali, e su di essi non è consentita la riattivazione di ogni altra attività produttiva né di ogni altra attività industriale ed il loro eventuale riuso resta subordinato ai processi di bonifica ambientale coerentemente con l'assetto urbanistico dell'intero progetto Città Futura. Per tutti gli edifici e gli impianti industriali sono comunque ammessi la demolizione e lo smantellamento compatibilmente con eventuali vincoli di natura storico-ambientale o paesaggistica.