



CAMPIGLIA M.M.A



SAN VINCENZO



PIOMBINO



SASSETTA



SUVERETO

UFFICIO URBANISTICA COMPRENSORIALE

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

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

UFFICIO DI PIANO

arch. Alessandro Grassi (coordinatore)

arch. Camilla Cerrina Feroni (Comune di Piombino)
arch. Laura Pescini (Comune di Piombino)
geol. Mario Ferrari (Comune di Piombino)
arch. Salvatore Sasso (Comune di Piombino)
istr. Stefano Puccetti (Comune di Piombino)

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

QUADRO CONOSCITIVO

Tav. Q1 - Area Intervento - Aerofotogrammetrico e Catastale

Tav. Q2 - Estratto PRG Vigente

Tav. Q3 - Estratti Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale

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

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

Tav. Q5 - Estratto Programma Innovativo in Ambito Urbano

Tav. Q6 - Indagine fotografica

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

Tav. Q8 - Usi e funzioni in atto

Tav. Q9 - Trattamento degli spazi aperti

Tav. Q10 - Stato di degrado degli edifici

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



TITOLO: Estratto Programma Innovativo in Ambito Urbano

Scala 1 / 2.000

Adozione:

Approvazione:

Tav. n.

Q5

data: Febbraio 2007



CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

Via Ferruccio, 4 - tel. 0565 63111, fax 63290 - ccp vari - P.IVA 00290280494 - CAP 57025

File: C:\Documents and Settings\csanti\Documenti\Finanziamenti\Programmi Innovativi AU\Accordo del 24_6_04\Relazione del 16_6_04 vdef_1.doc

IL PROGRAMMA INNOVATIVO IN AMBITO URBANO

R E L A Z I O N E

(16 giugno 2004)

L'art. 5 del Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 27.12.2001 (G.U. 12 luglio 2002, n. 162) dispone che le risorse di cui all'art. 1, comma 1, lettera c), del medesimo decreto siano destinate ad un programma innovativo in ambito urbano concernente le zone adiacenti alle stazioni ferroviarie delle grandi città e quelle limitrofe alle maggiori aree portuali, nelle quali, in particolare, siano presenti condizioni di degrado urbano e sociale e vi sia necessità di riqualificare insediamenti di edilizia residenziale.

Lo stesso art. 5 prevede, per l'attuazione del programma in questione, la partecipazione finanziaria anche delle Ferrovie dello Stato S.p.A., delle Autorità Portuali e di altri soggetti privati.

In estrema sintesi l'obiettivo del programma in argomento è lo sviluppo di programmi di riqualificazione urbana di quartieri

degradati nei pressi della stazione ferroviaria e del porto: a tale fine, con decreto ministeriale n. 3689 del 14.11.2003 è stato assegnato al Comune di Piombino un finanziamento di € 690.842,00, comprensivo della quota del 3% destinata alla realizzazione di servizi di assistenza tecnica, monitoraggio e diffusione dei risultati. La somma dovrà servire prioritariamente a finanziare una struttura organizzativa comunale che funga da cabina di regia dell'operazione immobiliare di recupero del quartiere. I partner di questa operazione sono il Comune, l'autorità Portuale e le Ferrovie dello Stato, investitori privati: devono essere presenti tutti e quattro a pena di ritiro del finanziamento.

Il momento fondamentale dell'operazione è costituito dalla sottoscrizione del PROTOCOLLO DI INTESA tra il MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI, la REGIONE TOSCANA, il COMUNE DI PIOMBINO, l'AUTORITA' PORTUALE DI PIOMBINO ed RFI S.p.A., che definisce i contenuti del programma e gli impegni amministrativi e finanziari dei soggetti partecipanti.

Nella nostra fattispecie le finalità del programma possono essere ricondotte alla riqualificazione del quartiere di via Landi con la connessa viabilità per il porto.

L'ambito territoriale interessato risulta delimitato da:

- a. Perimetro dello stabilimento "LA MAGONA D'ITALIA" lungo via Pisa e via Flemalle a Nord-est;

b. via Buozzi, via del Chiassatello e viale Regina Margherita
a sud;

c. via Pisacane e via di Portovecchio a nord-ovest;

Rientra nel programma di cui trattasi l'attuazione Intervento Unitario 22.

Il comparto urbano di cui trattasi, ubicato nella parte orientale della città otto-novecentesca, è costituito da edifici ad esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale, con la presenza di alcune funzioni di interesse pubblico (scuola materna, edifici per attività collettive e sociali) e di alcune attività a carattere artigianale/commerciale; l'ambito territoriale in argomento è caratterizzato da un degrado diffuso sia per la presenza incombente degli stabilimenti LUCCHINI e MAGONA (dai quali è separato dalla sola sede stradale) sia dalla presenza intensa e costante dell'intero traffico veicolare per il Porto dal quale hanno origine i flussi commerciali e turistici per l'Isola d'Elba e la Sardegna. Come evidenziato nella Normativa Tecnica di Attuazione del P.R.G. la disciplina urbanistica mira alla riqualificazione dell'area sia attraverso la realizzazione di alcuni interventi di completamento e riordino del tessuto urbano esistente (IU22, IU28, zona "D5" lungo via Flemalle) sia mediante interventi puntuali sul patrimonio edilizio esistente (interventi di risanamento, ristrutturazione edilizia ed urbanistica). E' prevista inoltre, a scala urbana, la ricostituzione organica di alcuni spazi di relazione finalizzata al

miglioramento della permeabilità interna tra i vari isolati e alla loro riqualificazione ambientale.

Costituisce altresì obiettivo del vigente P.R.G. la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità per il Porto: a tal fine si prevede l'allargamento della sede stradale di via Pisa (con contestuale realizzazione di parcheggi) e l'eliminazione dell'attraversamento a raso della linea ferroviaria.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

1) QUARTIERE DI VIA LANDI

- a) demolizione del vecchio fabbricato a destinazione residenziale ubicato in via Flemalle (angolo ingresso Stabilimento Magona);
- b) Ricostruzione e sopraelevazione, della palazzina di via Landi distrutta nel 1999 a seguito di eventi dolosi, nella quale potrebbero essere ricollocati i residenti del fabbricato da demolire indicato al punto precedente;
- c) Riconversione all'uso residenziale, servizi, commercio ed autorimesse dell'edificio di proprietà della Coop. TOSCANA-LAZIO e di altri soggetti privati, ubicato in via Corsica, che attualmente risulta in parte inutilizzato ed in evidente stato di degrado ed in parte adibito a palestra. Vi ha inoltre sede una piccola attività artigianale;

- d) Realizzazione della zona pedonale lungo via Corsica e via Landi allo scopo di assicurare, unitamente ad idonei interventi di riqualificazione ambientale, una migliore permeabilità all'interno del tessuto urbano esistente, caratterizzato, in larga misura, da aree scoperte di proprietà privata ad uso esclusivo dei fabbricati presenti nel comparto;
- e) Incentivazione degli interventi di iniziativa privata diffusi sul patrimonio edilizio esistente mediante agevolazioni sugli oneri di urbanizzazione nel caso di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e mediante contributi sui crediti concessi ai privati per la manutenzione straordinaria.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a), b), d), risultano sostanzialmente conformi al vigente P.R.G. mentre il programma di cui alla precedente lettera c), sul quale era già stato manifestato interesse da parte della proprietà degli immobili tramite un'osservazione alla variante organica al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con atto n. 133 del del 07.11.2001, pervenuta fuori termine, potrà essere definito solo a seguito dell'approvazione di un apposita variante urbanistica, in quanto la destinazione attuale risulta "G2.4.d1" ovvero "CENTRI SOCIALI CULTURALI", categoria di intervento "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA".

Per quanto riguarda le agevolazioni di cui al punto e) si rinvia alle disposizioni contenute nella vigente normativa nazionale e regionale

e nei regolamenti comunali in materia ovvero a futuri atti di indirizzo del Consiglio Comunale.

2) VIABILITÀ PER IL PORTO

f) sistemazione di via Pisa mediante l'allargamento della sede stradale per il Porto e la realizzazione di un parcheggio a raso a servizio dello stesso;

g) costruzione di un'opera a livelli sfalsati per l'attraversamento della ferrovia (sottopasso o sovrappasso).

L'attuazione dell'intervento di cui alla precedente lettera f) è subordinata all'approvazione del relativo progetto di opera pubblica, all'acquisizione e demolizione del fabbricato descritto alla precedente lettera a) da parte del Comune di Piombino e al conferimento da parte di Magona d'Italia delle aree necessarie.

Anche per quanto concerne il programma di cui alla precedente lettera g), che interesserà aree di proprietà comunale e di RFI, l'attuazione è subordinata all'approvazione del relativo progetto di opera pubblica.

3) QUARTIERE CHIASSATELLO

Si tratta semplicemente di dar corso alle previsioni di PRG relativamente all'IU22 che prevede la realizzazione di un insediamento residenziale e di un piccolo parcheggio pubblico. Il programma potrebbe essere integrato, nell'ottica di un maggior

coinvolgimento del soggetto privato che darà corso all'intervento (già individuato), con la previsione - da attuare a raso e/o nel sottosuolo dell'area destinata a verde pubblico attrezzato - di un parcheggio pubblico controllato a servizio del Porto, da realizzare in regime di convenzione con il Comune di Piombino (ad es. costruzione e gestione per un determinato numero di anni, decorsi i quali l'opera realizzata entra a far parte del patrimonio comunale). In quest'ultima ipotesi si rende necessario variare la previsione del P.R.G. che attualmente destina l'area a "VERDE PUBBLICO ATTREZZATO". Le varianti urbanistiche sopraenunciate ed altre che si rendessero eventualmente necessarie ai fini del completo raggiungimento degli obiettivi del programma in argomento, limitatamente agli interventi di maggior consistenza (IU28 e zona "D5" lungo via Flemalle), potranno essere definite mediante le procedure ordinarie ovvero ricorrendo ad accordi di pianificazione di cui all'art. 36 della L.R. 16.01.1995 n. 5 e successive modifiche e integrazioni. Oltre a ciò potrà costituire ulteriore elemento di incentivazione per i privati attuatori degli interventi urbanistici di maggior consistenza sopraspecificati la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria. La definizione dei meccanismi di incentivazione sopraenunciati dovrà scaturire da un confronto con i soggetti privati interessati sulla base di un preventivo atto di indirizzo del Consiglio Comunale.

STIMA DEGLI INTERVENTI E MODALITÀ DI FINANZIAMENTO

Per quanto attiene agli interventi pubblici:

- si è attribuito al comune di Piombino l'onere dell'intervento di realizzazione della zona pedonale di via Landi;
- idem per l'intervento di sistemazione di via Pisa;
- l'attraversamento del passaggio a livello di via Flemalle è stato suddiviso in ragione del 40% al Comune e del 60% all'Autorità Portuale, il comune si accollerà anche le spese tecniche.

Il ruolo che le ferrovie dello stato assumeranno in questo intervento è quello di fornire al comune di Piombino secondo modalità da concordare in seguito la consulenza tecnica ed operativa nonché le necessarie azioni di interfaccia con le proprie strutture operative territoriali ai fini della realizzazione dell'attraversamento ferroviario: il valore venale della prestazione è insignificante, ma assume rilievo se si pensa all'esperienza della struttura tecnica di RFI ed alla possibilità di velocizzare l'attuazione di un'opera che la coinvolge direttamente.

Il finanziamento del Mit verrà usato per assicurare le progettazioni della zona pedonale e della sistemazione di via Pisa in modo da poterle far partire in tempi rapidi. La quota più importante dello stanziamento verrà comunque usata per finanziare l'opera di attraversamento.

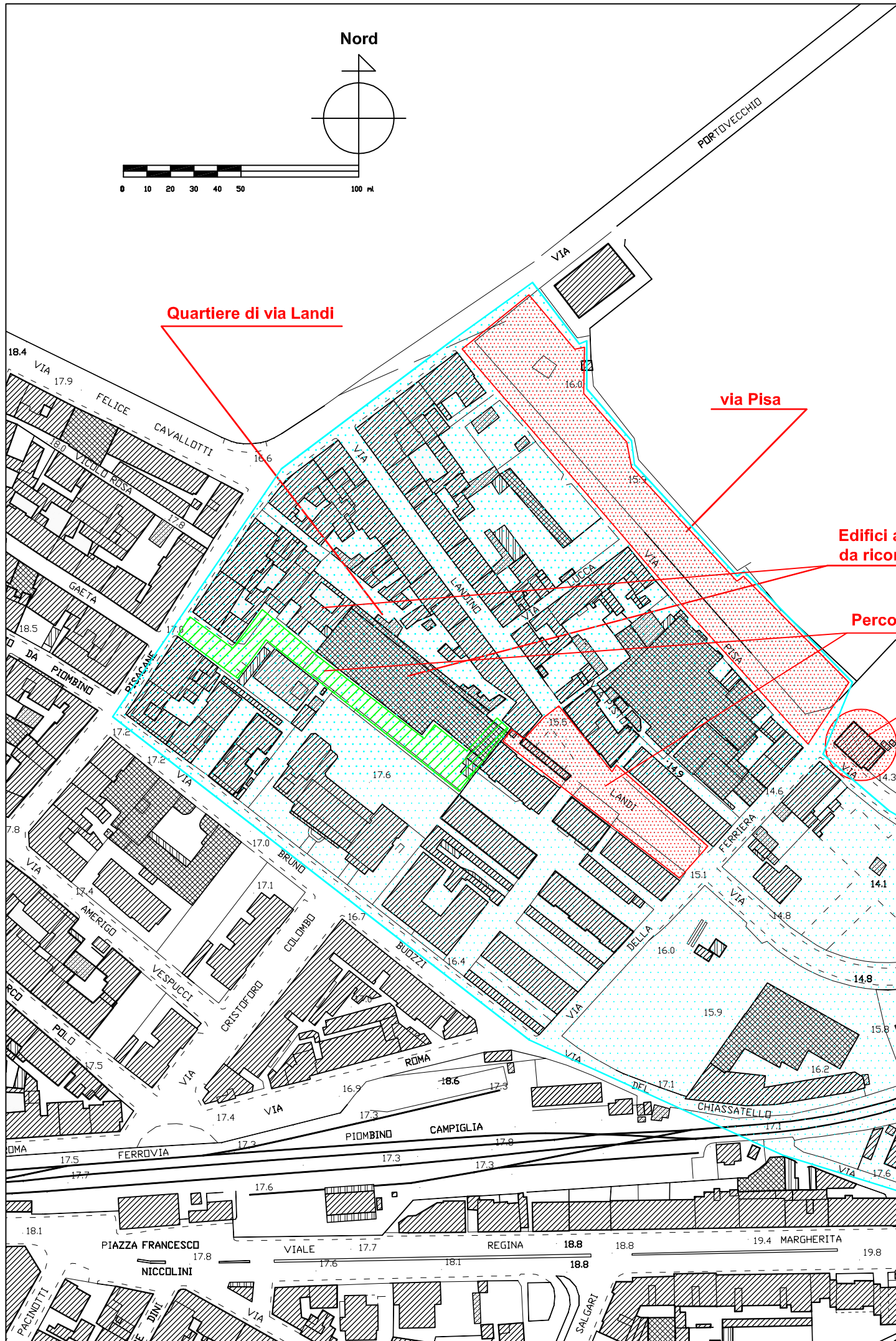
Una somma importante, circa € 800.000,00, provenienti da un finanziamento del ministero dell'Ambiente per la riduzione dei rischi da incidenti rilevanti, e già acquisita dal Comune, verrà finalizzata alla copertura economica dell'attraversamento ferroviario.

La stima degli interventi sopra descritti è riportata nella tabella allegata.

Al fine di coordinare gli interventi si è deciso di costituire un Ufficio di Scopo che svolga i seguenti compiti:

- tenere i rapporti con gli abitanti della zona al fine di far conoscere gli sconti ottenibili dall'effettuazione di interventi edilizi inseribili nel PIAU;
- garantire una corsia preferenziale per l'approvazione dei progetti dei privati;
- fornire supporto tecnico - amministrativo al Responsabile Unico del Procedimento degli interventi pubblici;
- fornire supporto tecnico - amministrativo per le problematiche di carattere urbanistico ed in particolare per la promozione e la definizione dell'accordo di pianificazione;
- curare la rendicontazione degli interventi effettuati al Mit.

Saranno addetti all'Ufficio di Scopo persone dell'Amministrazione Comunale, scelte tra quelle che svolgono abitualmente il lavoro che saranno chiamati a fare nell'ambito del presente programma. Si prevedono circa 3.000 ore di lavoro a fronte di una spesa pari a circa € 75.000,00.



Programma Innovativo in Ambito Urbano sottoscritto mediante Protocollo d'Intesa tra:
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI,
COMUNE DI PIOMBINO, AUTORITA' PORTUALE DI PIOMBINO e RFI S.p.A.
il 30 giugno 2004



Attraversamento ferroviario

Parcheggio Pubblico a raso e/o interrato

Quartiere Chiassatello
IU 22

