



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

### ELABORATI DI PROGETTO

Tav. P1 - Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione

Tav. P2 - Valutazione Integrata degli Effetti

Tav. P3 - Estratto PRG modificato

Tav. P4 - Indagini Geologico Tecniche



TITOLO: Relazione Illustrativa e  
 Norme Tecniche di Attuazione  
 (Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni)

Adozione:  
 D.CC. n. 53 del 09/05/2007

Approvazione:  
 D.CC. n. 43 del 28/05/2008

Tav. n.

# P1

data: Aprile 2008

**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)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA e N.T.A.**

**INDICE**

- 1. Obiettivi e finalità della variante**
- 2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento**
  - 2.1 La disciplina del PRG vigente**
  - 2.2 Il Piano Strutturale d'Area**
  - 2.3 rapporto con gli altri strumenti di pianificazione territoriale (PTC, PIT)**
- 3. Quadro conoscitivo di riferimento**
- 4. Contenuti della variante al PRG vigente e N.T.A. modificate**
- 5. Elenco elaborati**

**N.B. : il testo della presente Relazione illustrativa e NTA , parte integrante della variante al PRG adottata con Deliberazione n. 53 del 09/05/2007, contiene le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni. Rispetto al testo adottato sono ~~barrate~~ le parti stralciate ed in *grassetto corsivo* le parti aggiunte.**

## 1. Obiettivi e finalità della variante

Come già evidenziato nel documento di avvio del procedimento della presente variante, approvato con deliberazione del C.C. n. 154 del 23.11.2005 (integrazione dell'avvio del procedimento del Piano Strutturale d'Area e avvio del procedimento delle varianti contestuali ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005), il Comune di Piombino è risultato assegnatario dei finanziamenti stanziati dal Ministero Infrastrutture e Trasporti per i Programmi Innovativi in Ambito Urbano (PIAU), di cui al D.M. 27.12.2001, finalizzati a promuovere azioni di risanamento e riqualificazione di ambiti urbani contigui ad aree portuali e ferroviarie in cui siano presenti situazioni di degrado.

L'ambito urbano proposto dal Comune di Piombino è quello relativo al quartiere di Via Landi, ovvero il tessuto urbano compreso tra Via Carlo Pisacane, Via Pisa, Via Buozzi-Via del Chiassatello, ubicato nella parte orientale della città otto-novecentesca, caratterizzato da un degrado diffuso sia per la vicinanza con gli stabilimenti Lucchini e Magona (dai quali è separato dalla sola sede stradale), sia per la presenza intensa e costante del traffico veicolare per il porto che attualmente transita su Via Pisa.

Il Programma proposto, per la cui attuazione è stato sottoscritto nel giugno 2004 specifico protocollo d'intesa con il Ministero, prevede l'attuazione di scelte già operate dal PRG vigente quali la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità per il porto (allargamento e sistemazione della sede stradale di Via Pisa con contestuale realizzazione di parcheggi, eliminazione dell'attraversamento a raso della linea ferroviaria), interventi di arredo urbano sulla viabilità interna al quartiere, interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente e di completamento del tessuto urbano. Tuttavia, al fine di favorire la partecipazione di soggetti privati al programma, che rappresenta uno dei requisiti del PIAU nella logica del partenariato pubblico-privato che sta alla base dei cosiddetti "programmi complessi", nonché al fine di promuovere una più complessiva e radicale riqualificazione dell'ambito urbano interessato, il programma prevede anche la sostituzione del complesso edilizio esistente lungo Via Corsica, che risulta incoerente con il contesto urbano circostante, con un nuovo fabbricato con destinazione residenziale/commerciale/servizi.

Tale riconversione funzionale ed urbanistica è appunto l'oggetto della presente variante al PRG vigente, che per gli edifici in questione, peraltro in parte inutilizzati ed in parte occupati da attività artigianali improprie, contempla una disciplina urbanistica che non consente il perseguimento di tali obiettivi, ammettendo infatti la sola destinazione per attrezzature di interesse generale (in quanto alcuni degli edifici in oggetto ospitavano fino ad alcuni anni fa il centro giovani che ha poi trovato collocazione altrove) ed attribuendo agli stessi una categoria d'intervento limitata alla sola ristrutturazione edilizia.

Nello specifico gli obiettivi che si intendono perseguire con la variante in oggetto sono pertanto:

- l'attuazione di un intervento di ristrutturazione urbanistica e di ricucitura urbana attraverso la sostituzione del complesso edilizio esistente lungo Via Corsica con un nuovo organismo edilizio che per caratteri tipologici, allineamenti ed altezza massima si riferisca al tessuto urbano circostante;
- l'allontanamento delle funzioni artigianali in essere negli edifici esistenti di Via Corsica e la collocazione di funzioni maggiormente compatibili con il tessuto urbano quali residenza, servizi, esercizi commerciali di vicinato;
- l'incremento dell'offerta abitativa nel tessuto urbano esistente limitando ulteriori impegni di suolo non urbanizzato, immettendo sul mercato alloggi anche di taglio medio-piccolo a prezzi più accessibili e riservando una quota di alloggi a canone controllato anche in previsione della ricollocazione delle famiglie che verranno sfrattate dall'immobile esistente in Via Pisa di cui è prevista la demolizione per l'allargamento della sede stradale;
- l'incremento delle dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico e particolarmente di parcheggi;
- la promozione di interventi di riconnessione e riqualificazione dei percorsi pedonali di quartiere, con adeguata piantumazione ed elementi di arredo urbano, al fine di perseguire una migliore permeabilità all'interno del tessuto urbano esistente.

## **2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento**

Il Comune di Piombino, così come i Comuni di Campiglia M.ma e Suvereto, si trova attualmente nella fase di transizione dalla vecchia strumentazione urbanistica, elaborata in attuazione della L.R. 74/84, al nuovo regime di pianificazione previsto dalla L.R. 1/2005.

Il Comune di Piombino è dotato infatti di PRG comunale ("Variante Generale '94" adottata ai sensi della L.R. 74/84 e successivamente approvata ai sensi della L.R. 5/95), tuttora vigente, e del nuovo Piano Strutturale d'Area, adottato in forma coordinata insieme agli altri comuni della Val di Cornia, con deliberazione del C.C. n. 79 del 3.08.2006 attualmente in fase di definitiva approvazione.

Allo stato attuale, pertanto, sono ancora operanti le previsioni urbanistiche del PRG vigente fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, ad eccezione delle previsioni sospese dal P.S. per effetto dell'entrata in vigore delle relative norme di salvaguardia. Al tempo stesso, siamo già in presenza delle nuove linee strategiche di assetto del territorio definite dal P.S. d'Area.

Pertanto, sotto il profilo procedurale, non stabilendo la L.R. 1/2005 disposizioni transitorie specifiche per l'approvazione di eventuali varianti ai vecchi PRG ancora vigenti, si applica comunque il "procedimento unificato" disciplinato dagli artt. 15 e seguenti della L.R. 1/2005 previsto per l'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e delle relative varianti.

A tal fine si è proceduto a promuovere l'avvio del procedimento della variante, prima dell'adozione del P.S. d'Area, con specifica deliberazione n. 154 del 23.11.2005 ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/2005, e si procederà successivamente all'adozione e all'approvazione della stessa variante, ai sensi degli artt. 16 e 17 della legge.

Sotto il profilo dei contenuti, la variante al PRG vigente, deve comunque formarsi in coerenza con la disciplina e con gli indirizzi pianificatori del P.S. d'Area, assumendo di fatto la valenza di anticipazione parziale del Regolamento Urbanistico. Una volta approvata la variante al PRG, si potrà infatti procedere direttamente all'attuazione delle relative previsioni urbanistiche, senza dover attendere l'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Di seguito si riporta, in sintesi il quadro di riferimento delle previsioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale vigenti, in rapporto ai contenuti della variante in oggetto.

### **2.1 La disciplina del PRG vigente**

Come già anticipato al paragrafo precedente, il PRG vigente, approvato con atti del C.R.T. n. 254/97 e della G.R.T. n. 1578/98, attribuisce al complesso edilizio di Via Corsica, oggetto della variante, la destinazione "G2.4" (spazi riservati ad attrezzature di interesse comune- centri sociali culturali) ammettendo interventi fino alla ristrutturazione edilizia (categoria d'intervento "d"). Ciò in quanto negli edifici in questione erano collocate, fino ad alcuni anni addietro, attrezzature pubbliche quali il centro giovani, successivamente trasferito in altro immobile (da poco inaugurato in un edificio esistente nell'area di Città Futura).

Per la viabilità di quartiere esistente (Via Corsica, Via Landi, Via della Ferriera) anche il PRG vigente dà indicazione (se pure non prescrittiva) di riqualificazione con filari alberati e pavimentazione omogenea al fine di migliorare la qualità degli spazi pubblici esistenti e la permeabilità pedonale.

Mentre per l'area inedita compresa tra Via della Ferriera e Via Flemalle, che viene anch'essa interessata dalla variante per il soddisfacimento degli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68 (parcheggi e verde), il PRG vigente attribuisce la destinazione D5 (ambiti per piccole imprese industriali, artigianali, commerciali) ammettendone quindi il completamento edilizio, in analogia al lotto sottostante (compreso tra Via del Chiassatello e Via Flemalle) nel quale sono già operanti alcune attività artigianali e commerciali.

## 2.2. Il Piano Strutturale d'Area

Il Piano Strutturale d'Area, come già ricordato, è stato adottato dai comuni della Val di Cornia tra luglio ed agosto 2006 ed in particolare, per quanto riguarda il Comune di Piombino, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 3.08.2006 ed è attualmente in fase di definitiva approvazione.

Per quanto riguarda la "componente strategica" del P.S. d'Area, l'ambito urbano di Via Landi è ricompreso nell'UTOE 6 (tavola n. 10.1- Unità Territoriali Organiche Elementari) denominata " Città di Piombino ", che insieme alle UTOE 8 e 9, include tutte le aree urbanizzate, industriali e portuali della città di Piombino. In particolare l'UTOE 6 comprende l'insediamento urbano della città e i versanti esposti a Sud di Monte Caselle e Monte Santa Maria, propaggini pedecollinari del promontorio di Monte Massoncello. Si tratta, nella sostanza, delle due circoscrizioni in cui è suddivisa la città di Piombino, alle quali sono state sottratte a Ovest e a Nord le aree di parco (Falcone, Pecciardo e Monte Gigante), a Est, invece, gli impianti industriali e portuali compresi fra Viale Unità d'Italia, Viale della Resistenza, Via Pisa e il mare nonché le aree di Città Futura.

Anche se si tratta di un unico corpo urbano, caratterizzato da un continuum insediativo e da una forte interrelazione delle funzioni, il P.S. individua nell'UTOE 6 ambiti urbani distinti per localizzazione, assetto fisico e storia, cui si rivolge con indirizzi specifici. Si tratta dei quartieri di Piombino centro, da "Punta del Semaforo" fino a "Monte Lupinaio", nel quale è collocato anche l'ambito urbano di Via Landi; dei quartieri di Salivoli, comprendenti i tessuti urbani a Ovest di Montemazzano; dei quartieri di Montemazzano a Nord e a Sud di Via della Pace e del nucleo produttivo di Montecaselle, sul versante collinare lungo Viale Unità d'Italia, all'altezza del Poggetto.

Per L'UTOE 6, il P.S. stabilisce nella relativa scheda normativa (appendice alle NTA), obiettivi generali, criteri localizzativi/prestazionali e dimensionamento massimo ammissibile che di seguito riportiamo per stralci:

### Utoe 6 - Città di Piombino

#### 1. Inquadramento e obiettivi generali

##### Omissis

Il piano strutturale persegue, per la città di Piombino, l'obiettivo del consolidamento e del potenziamento del ruolo di polo urbano principale nel sistema insediativo nella Val di Cornia. A Piombino e al polo di Venturina che determinano la configurazione territoriale policentrica del Circondario, si aggiungono Campiglia Marittima, Suvereto e Riomare e gli altri poli di San Vincenzo e Sassetta.

Il rafforzamento di Piombino significa, in primo luogo, favorire l'insediamento di funzioni e di attività legate al terziario avanzato, le quali, per la loro intrinseca natura, hanno bisogno di una certa massa critica urbana; in secondo luogo significa incrementare l'offerta abitativa, la quale, nel recente passato, si è eccessivamente ridotta. La strategia urbanistica impostata a livello di piano strutturale cerca di far convergere questi obiettivi strutturali verso quello più generale della riqualificazione urbana complessiva e verso una maggiore vivibilità della città esistente, indirizzando gli interventi prioritariamente su operazioni di completamento urbano, di ristrutturazione e di riconversione urbanistica intervenendo prioritariamente sulle aree critiche individuate dal piano.

Il piano strutturale prevede uno sviluppo urbano non necessariamente basato sulla crescita dell'insediamento, ma soprattutto sulla valorizzazione e sulla riqualificazione del tessuto urbano dal suo interno. A Nord, nella fascia pedecollinare possono essere individuate aree pregiate per il completamento residenziale della città. Lo studio delle aree e dei tessuti sottoutilizzati all'interno dei quartieri è l'occasione per riqualificare formalmente e funzionalmente le diverse parti urbane. La ri-progettazione del sistema degli spazi pubblici, da Punta Semaforo fino al porto turistico di Salivoli tende alla rivitalizzazione del centro storico di Piombino, migliorando da un lato l'interfaccia tra città, industria e porto, e riconquistando alla città, dall'altro lato, una costa di grande pregio paesaggistico. Infine, ripensando il ruolo di alcuni dei principali assi urbani (dal centro verso Salivoli: Viale Giacomo Matteotti – Lungomare Guglielmo Marconi; dal centro verso il porto: Via Giosuè Carducci – Viale Regina Margherita; dal centro verso Montemazzano: Via Giovanni Lerario – Via

Maestri del Lavoro; da Montemazzano verso Salivoli: Viale della Pace) può essere rinforzata la struttura urbana e può essere ottenuta una maggiore integrazione fra le diverse parti della città.

## 2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
  - Quartieri del centro urbano
  - Quartieri di Salivoli
  - Quartieri di Montemazzano
  - Nucleo produttivo di Montecaselle
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
  - Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti
- c) Sistema infrastrutturale principale
  - Strada per Salivoli
  - Porto turistico di Salivoli
  - Stazione ferroviaria

## 3. Capacità insediativa

- a) fino a 1.200 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 555 all'interno del sistema insediativo esistente
- b) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 28 ha e comprende sia le superfici fondiarie, sia le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
- c) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", ripartiti fra l'Utoe presente e le Utoe n. 4 – Piana di Fiorentina e n. 5 – Riotorto costa Est

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

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) il limite urbano individuato non può essere superato con le nuove addizioni
- c) le aree di addizione urbana devono presentare prevalentemente una pendenza, individuata sulla tavola 4.4, non superiore al 15%
- d) le aree di addizione urbana devono essere individuate in modo da ricomporre le frange del sistema insediativo esistente, prevedendo anche fasce verdi con funzioni di filtro rispetto ai contesti naturali circostanti
- e) in ogni regolamento urbanistico, la previsione di aree per addizioni urbane è ammessa nella misura del 50% circa dei nuovi carichi insediativi previsti
- f) nella nuova edificazione sono privilegiate soluzioni tipologiche di tipo urbano (edifici in linea, a schiera, ville urbane, "case basse ad alta densità") mentre sono limitate le tipologie edilizie di tipo estensivo (edifici isolati nel lotto)

## 5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

### *Quartieri del centro urbano*

I quartieri del centro urbano si estendono da Punta Semaforo a Est fino al Monte Lupinaio a Ovest, da Via Medaglie d'Oro della Resistenza – Viale della Resistenza – Via Pisa a Nord fino alla falesia sul mare a Sud. Complessivamente, questo ambito urbano misura circa 183 ettari.

L'ambito è caratterizzato dai tessuti urbani storici. Esso racchiude il centro antico di Piombino, che si dispiega a losanga a destra e a sinistra di Corso Vittorio Emanuele II. Piazza Bovio sul mare e Corso d'Italia verso l'entroterra costituiscono le due direzioni di espansione dell'abitato nell'Ottocento, l'una, metaforica, proiettata verso l'Elba e la Corsica, l'altra invece, concreta, lungo l'antica strada della Principessa.

Quasi il 40% dell'ambito è compreso nel subsistema insediativo storico. L'estensione del concetto di centro storico, includendo in questa categoria tutti i tessuti urbani formati alla data della seconda guerra mondiale, ha portato a perimetrarvi quasi tutti i tessuti urbani fra il centro antico e Viale della Resistenza, spingendosi fino a quelli lungo Viale della Repubblica e Viale Giacomo Matteotti a Ovest e quelli lungo Via Pietro Gori e Viale Regina Margherita fino alla Tolla a Est.

Il subsistema a organizzazione morfologica consolidata presente nell'ambito è composto, in larga misura, da tessuti urbani e da edifici risalenti agli anni della ricostruzione fino a tutti gli anni Sessanta. Solo sulle pendici di Punta del Semaforo si trovano alcune porzioni urbane di recente formazione.

Il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare riguarda in primo luogo Punta Semaforo. Si tratta delle aree del parco urbano della Tolla e di alcune aree per funzioni prevalentemente pubbliche o di utilità pubblica, le quali presentano un assetto morfologico incerto. Inoltre è compreso nel

subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare la fascia della falesia di Piombino, la quale è disciplinata attualmente dal piano particolareggiato della costa urbana.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- la promozione di interventi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo al mantenimento della residenza; priorità riveste il recupero delle mura antiche e degli spazi aperti prospicienti, la promozione della pedonalizzazione del centro antico e il sistema delle piazze Verdi, Gramsci, Dante e della Costituzione
- l'integrazione di città e porto tramite lo sviluppo di relazioni funzionali e formali tra i due ambiti, in particolare attraverso la ridefinizione delle funzioni e dei tessuti urbani lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Carducci, Viale Regina Margherita) e la configurazione del parco urbano della Tolla che svolge un ruolo di cerniera fra i tessuti urbani e le aree portuali
- la soluzione urbanistica tramite interventi di riqualificazione, di delocalizzazione e riuso, di razionalizzazione, delle aree critiche, di cui le principali sono: le aree scoperte dello stadio Magona, il cimitero, il poligono di tiro e l'insieme delle antenne sulla Tolla, l'area della stazione ferroviaria
- le nuove funzioni da insediare dovrebbero essere preferibilmente quelle turistico-ricettive, le attrezzature culturali, i servizi per la balneazione e per il tempo libero; salvaguardando l'integrazione con il corpo urbano esistente e il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti panoramici nonché l'immagine compatta della città vista dal mare
- il riordino e la riqualificazione dell'ambito della marina nel porto storico, mantenendo la funzione nautica e introducendo dei servizi turistici legati alla nautica

Omissis

Per quanto riguarda invece la "componente statutaria" del P.S. d'Area, l'ambito urbano interessato è ricompreso in parte nel subsistema insediativo storico (Via Corsica), ovvero nel tessuto urbano che si è formato fino al periodo prebellico, ed in parte nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata (si veda tav. 9.1 P.2). Inoltre il complesso edilizio di Via Corsica è identificato, nello specifico Dossier C del piano, come "area critica" da riqualificare (si vedano scheda AC007 e AC008).

Di seguito si riportano i contenuti degli articoli 66 e 67 delle norme del Piano Strutturale relative appunto ai due subsistemi insediativi interessati.

#### *Articolo 66 Subsistema insediativo storico*

Sono invarianti strutturali del subsistema insediativo storico, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1:

- a) le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- b) le caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto autonome, che li compongono, e che parimenti conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- c) la compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;
- d) le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante delle diverse componenti del subsistema insediativo storico, laddove abbiano concorso a preservarne l'identità e la riconoscibilità.

Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo storico con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati avvalendosi sia di idonea documentazione storica e iconografica, sia di analisi puntuali dello stato di fatto, che comprovino da un lato una diversa configurazione del predetto subsistema al momento che più attendibilmente può essere considerato il termine della vicenda storica della sua conformazione, da un altro lato la permanenza almeno di tracce superstiti dei segni delle regole che hanno presieduto a tale conformazione.

Relativamente al subsistema insediativo storico il regolamento urbanistico definisce una disciplina volta:

- a prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;

- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

Ai sensi e ai fini di cui al comma 0 il regolamento urbanistico detta disposizioni, di norma immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto.

Qualora il ripristino della morfologia insediativa richieda interventi di ristrutturazione urbana il regolamento urbanistico prevede la formazione di piani attuativi, per i quali detta le necessarie e opportune direttive.

Il regolamento urbanistico determina altresì le destinazioni d'uso, prioritariamente perseguendo il mantenimento, o il ripristino, dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie, o immobiliari, aventi tale originaria utilizzazione. Lo stesso regolamento urbanistico deve correlativamente perseguire il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni connesse a quella abitativa, o a essa omologabili (artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività ricettive, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione primaria, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture per le prime prestazioni sanitarie), in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa, e al contempo secondo quantità complessive di spazi impegnati dalle predette utilizzazioni, e rilevanza delle singole stesse predette utilizzazioni, proporzionati all'entità sia spaziale che di popolazione insediata e insediabile dei diversi elementi del subsistema insediativo storico.

Nei limiti di quanto determinato ai sensi del comma 0, il regolamento urbanistico persegue altresì il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici, le attività direzionali, le attività di ricerca scientifica e applicata, le attività di produzione ed erogazione di servizi rari, anche in questo caso secondo i criteri di proporzionalità indicati al comma 0.

Il regolamento urbanistico deve evitare, o contenere in limiti accettabili, utilizzazioni suscettibili di attrarre consistenti flussi di fruitori non abitanti nell'ambito considerato, nonché le forti concentrazioni di utilizzazioni non abitative indicate al comma 0 che eccedano le quantità in equilibrio con l'utilizzazione abitativa di prevista esplicitazione nel medesimo ambito.

#### *Articolo 67*

##### *Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata*

1. Nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1, il regolamento urbanistico può prevedere, o definire ammissibili, operazioni di ristrutturazione urbana, essendo modificabili anche elementi quali:

- la maglia insediativa e l'impianto fondiario,
- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
- i manufatti edilizi esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

2. Nei casi di cui al comma 1, il regolamento urbanistico prescrive che le trasformazioni previste, o definite ammissibili, siano effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali dev'essere riferito all'interesse di uno degli ambiti per ciò perimetrati dallo stesso regolamento urbanistico, ovvero dei quali il regolamento urbanistico stabilisce le caratteristiche dimensionali e morfologiche.

3. In ogni caso, degli edifici esistenti possono essere definiti ammissibili dal regolamento urbanistico la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, nonché ampliamenti della superficie edilizia.

4. Il regolamento urbanistico può altresì definire ammissibile la nuova edificazione in lotti liberi.

5. Gli incrementi della superficie edilizia degli edifici, ovvero delle unità immobiliari, degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, possono essere previsti soltanto ove siano valutati sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili sia ai parcheggi e agli altri servizi pertinenziali che alla fruizione pubblica o collettiva.

6. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono le utilizzazioni compatibili, e determinano le destinazioni d'uso dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti ricadenti nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata così da perseguire una più marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni, pur restando predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa.

7. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali



scostamenti siano motivati da analisi puntuali dello stato di fatto e dei caratteri insediativi che comprovino una diversa configurazione del suddetto subsistema.

Da quanto sopra evidenziato, per quanto riguarda il rapporto tra i contenuti della variante al PRG e la disciplina del P.S. d'Area, si ravvisa la piena coerenza tra i due strumenti. Si tratta infatti di un intervento di ristrutturazione urbanistica all'interno del tessuto urbano esistente volto alla sostituzione dell'edificato e delle funzioni esistenti, già identificate dal P.S. come "aree critiche" e quindi da sottoporre prioritariamente a riconversione funzionale e riqualificazione.

Ai fini dell'incidenza sul dimensionamento dei carichi insediativi massimi ammissibili stabiliti dal P.S. per ogni UTOE (art. 82 delle NTA - disposizioni quantitative) si ritiene che, trattandosi di un intervento di sostituzione del tessuto urbano esistente, che interessa peraltro un'area critica già individuata dal P.S. nella quale sono presenti alcune funzioni da delocalizzare (attività artigianali esistenti), i nuovi carichi insediativi previsti dalla variante (in termini di alloggi e di attività di servizio) non debbano essere computati nel dimensionamento del futuro Regolamento Urbanistico, così come previsto all'art. 82 delle NTA del Piano Strutturale.

### **2.3 Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione territoriale (PTC, PIT)**

Per quanto riguarda gli altri strumenti di pianificazione territoriale vigenti di competenza della Regione (PIT approvato con atto del C.R.T. n 12 del 25.01.2000) e della Provincia (PTC approvato con deliberazione C.P. n 890 del 17.11.1998) si ritiene che non sussistano contrasti.

Essendo infatti il PS d'Area coerente con il PIT e il PTC, così come è emerso in sede di formazione dello stesso PS ed attestato nel verbale della conferenza dei servizi sottoscritto in data 11.07.2006 dai rappresentanti dei Comuni, della Provincia di Livorno e della Regione Toscana e nel successivo verbale del 19.3.2007, relativo all'esame delle osservazioni, nonché nelle dichiarazioni di conformità del Responsabile del Procedimento del Piano Strutturale d'Area, non si ritiene che possano profilarsi contrasti tra la presente Variante e lo strumento di pianificazione territoriale provinciale (PTC) e regionale (PIT).

Si deve segnalare, comunque, che la Regione ha avviato da tempo la stesura del nuovo PIT che sarà a breve adottato dal C.R.T. e pertanto, a far data dalla sua adozione, si applicheranno le relative misure di salvaguardia, contenute all'art 36 della Disciplina del Piano (Lo Statuto del Territorio Toscano. Misure generali di salvaguardia).

Per quanto riguarda l'oggetto ed il contenuto della presente variante non si ravvisano comunque contrasti con le suddette misure di salvaguardia.

Infine per quanto riguarda la conformità della variante alla disciplina del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Toscana Costa (entro il quale ricade il territorio comunale) approvato con deliberazione del C.R. n. 13 del 25.1.2005, si rinvia alle specifiche indagini geologico-tecniche di fattibilità redatte a supporto della variante.

### 3. Quadro Conoscitivo di riferimento

Per la definizione dei contenuti della variante sono stati presi a riferimento tutti gli elaborati del Quadro Conoscitivo del P.S. d'Area ritenuti significativi ed utili rispetto al tema affrontato dalla variante stessa, nonché la schedatura del patrimonio edilizio esistente redatta a supporto del PRG vigente.

Si è ritenuto comunque necessario integrare il quadro conoscitivo già disponibile con alcune indagini specifiche condotte mediante sopralluoghi e rilievi diretti, e indagini fotografiche al fine di rilevare più puntualmente:

- le funzioni e gli usi in atto nell'ambito urbano interessato
- il trattamento degli spazi aperti e di uso pubblico dell'ambito urbano interessato
- lo stato di degrado degli edifici esistenti
- la consistenza volumetrica e le caratteristiche del complesso edilizio di Via Corsica.

L'ambito interessato dalla variante è caratterizzato dalla compresenza di un tessuto insediativo di tipo ottonecentesco, in prossimità di Via Pisacane e lungo Via Landi, e di aree ad assetto indefinito, in particolare nei pressi di Via Pisa, prive di una configurazione compiuta e poste al limite tra la città e gli impianti della grande industria situati a nord del perimetro di intervento. Il tessuto morfologicamente più compatto e meglio conservato (tav. Q10) accoglie in prevalenza funzioni residenziali affiancate ai piani terra da attività commerciali. Tra Via Pisacane e le palazzine di via Buoizzi, complesso realizzato intorno alla fine degli anni '40 dalla Magona d'Italia, si incunea, senza via di uscita, Via Corsica, ambito questo compreso tra le aree critiche trattate dal PS ed all'interno del quale trovano posto attività di palestra ed artigianali.

Gli spazi liberi da edifici sono quasi esclusivamente pavimentati, in tali aree residue è notevole la presenza di corti di pertinenza ed annessi fortemente degradati oltre ad attività di carattere commerciale e produttivo (tavv. Q8 e Q9); si rileva, tra Via Flemalle e Via Pisa, un'ampia area in stato di abbandono parzialmente utilizzata come orto.

Il quadro fornito dal Piano Strutturale in riferimento agli standard pubblici per l'area gravitazionale "Porta a Terra – Desco", all'interno della quale si inserisce il tema della presente variante, mette in evidenza come la dotazione pro capite di parcheggi esistenti, pari a 2,74 mq/abitante, soddisfi in maniera appena sufficiente il parametro di 2,5 mq/abitante imposto per legge. La concentrazione di attrezzature pubbliche all'interno della città antica, nonché la presenza di numerosi pubblici esercizi e attività commerciali, aggravano la carenza di dotazione di parcheggi pubblici, insufficienti in rapporto all'effettiva utenza.

Carente, inoltre, è la dotazione pro capite relativa all'istruzione (2.81 mq/ab a fronte dei 4,5 da parametro legislativo). All'interno dell'ambito di variante, tuttavia, è situato l'istituto Spranger di Via Buoizzi, struttura storicamente dedicata ad asilo e scuola materna. Il dato relativo al verde pubblico ed alle attrezzature generali di interesse comune risulta invece soddisfacente.

Dall'analisi dell'ambito di variante effettuata, emergono alcune componenti critiche che possono riassumersi in una sostanziale scarsa qualità degli spazi aperti e di uso pubblico unita all'evidente stato di degrado di alcuni elementi dell'edificato secondario (annessi, baracche, tettoie).

Si delinea inoltre come elemento particolarmente sfavorevole l'assenza di connessioni pedonali capaci di offrire un agevole collegamento tra zone del tessuto urbano residenziale (Via Pisacane) e le aree servite da attività commerciali poste a sud dell'ambito.

Di peculiare criticità, infine, l'area di Via Corsica, come già accennato anche rilevata dal PS, con la presenza di funzioni improprie e di scarsa compatibilità con l'edificato circostante.

#### 4. Contenuti della variante al PRG vigente e N.T.A. modificate

La variante al PRG vigente consiste essenzialmente, come già detto, nel modificare la destinazione d'uso e le modalità d'intervento relativamente al complesso edilizio esistente posto all'estremità occidentale di Via Corsica, per il quale il PRG vigente attribuisce la destinazione G2.4 e la categoria d'intervento di ristrutturazione edilizia. Contestualmente si prevede l'attribuzione della destinazione a verde e parcheggio pubblico (sottozona G3/G4) all'area ubicata tra Via della Ferriera e Via Flemalle, in prossimità della linea ferroviaria Piombino-Campiglia M.ma, per la quale il PRG vigente attribuisce invece la destinazione D5 (attività artigianali/commerciali).

Al fine di perseguire gli obiettivi di riqualificazione urbana che stanno alla base del PIAU, gli obiettivi specifici della variante delineati al paragrafo 1, nonché gli obiettivi generali stabiliti dalla disciplina del P.S. d'Area per l'UTOE 6 e per i sottosistemi insediativi interessati, si prevede quindi l'introduzione di un nuovo Intervento Unitario, denominato IU 28 bis, ovvero di un comparto edificatorio da progettare unitariamente e da attuare mediante piano urbanistico attuativo.

Il nuovo Intervento Unitario comprenderà gli edifici di Via Corsica per i quali si prevede la demolizione e la sostituzione con un nuovo tessuto urbano/organismo edilizio che dovrà riferirsi, per caratteri tipologici, allineamenti ed altezza massima, ai blocchi edilizi già presenti all'estremità opposta di Via Corsica. L'IU comprenderà inoltre, come già detto, l'area posta tra Via della Ferriera e Via Flemalle da destinare a verde e parcheggi pubblici al fine del soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68. La destinazione ammessa per il nuovo complesso edilizio di Via Corsica sarà prevalentemente residenziale, ammettendo tuttavia, ed anzi auspicando, la presenza di servizi commerciali di quartiere ed attività di servizio e direzionali, in modo da evitare la totale monofunzionalità del nuovo complesso edilizio. Questo dovrà comunque essere dotato di un'autorimessa interrata per soddisfare le necessità di parcheggi pertinenziali (L. 122/89) e delle soste di relazione (D.C.R.T. 233/99) per i nuovi alloggi e per le attività commerciali da insediare, ammettendo inoltre la possibilità di ulteriori posti auto da assegnare alle abitazioni sprovviste di autorimessa pertinenziale ubicate nell'ambito urbano interessato.

La consistenza volumetrica del nuovo complesso edilizio è determinata in 20.000 mc. (escluse le autorimesse interrata), rispetto alla volumetria esistente pari a circa 12.000 mc., sia per consentire la creazione di un nuovo tessuto urbano coerente con il tessuto e gli edifici preesistenti che hanno prevalentemente altezza maggiore rispetto agli edifici esistenti da sostituire, sia per incentivare e promuovere l'operazione complessiva di ristrutturazione e riconversione urbanistica ponendo a carico del soggetto attuatore una serie di oneri convenzionali e precisamente:

- la sistemazione di Via Corsica, preferibilmente fino a Via della Ferriera, con interventi di arredo urbano per la realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico e carrabile ad uso dei residenti, favorendo in tal modo la maggiore permeabilità pedonale di quartiere ed una maggiore qualità degli spazi aperti;
- la previsione di un numero minimo di 8 alloggi da assegnare in affitto a canone controllato per favorire la ricollocazione delle famiglie che saranno sfrattate dall'immobile ubicato lungo Via Pisa di cui il PRG ed il PIAU prevede la demolizione per consentire l'allargamento della sede stradale;
- la sistemazione a verde e parcheggi pubblici, e la conseguente cessione gratuita al Comune, dell'area posta tra Via della Ferriera e Via Flemalle (di estensione pari a circa ~~4.206~~ mq. **circa 3.803 mq.**) necessaria per il soddisfacimento degli standard pubblici di cui al D.M. 1444/68 (tenendo conto infatti che l'ambito urbano è considerato di saturazione, a fronte di una volumetria di 20.000 mc., corrispondente a circa 250 abitanti da insediare (80 mc/ab), si devono assicurare 1.25 mq. X 250= 312.5 mq. per parcheggi pubblici e 250x9 mq.= 2.250 mq. per verde pubblico, per un totale di 2.562,5 mq.)

Infine con la variante in oggetto si coglie l'occasione per ridefinire il perimetro dell'IU 28/b collocato tra Via Lucca e Via Landi, già previsto dal PRG vigente per il quale, in fase di progettazione esecutiva, sono emerse delle incongruenze rispetto all'effettivo assetto catastale. Si tratta comunque di una rettifica di confine del tutto irrilevante che non comporta modifiche dei carichi insediativi e della disciplina del PRG vigente.

Le varianti al PRG sopra descritte comportano, per gli aspetti grafici modifiche alla Tav. 3.3. del PRG vigente rappresentate nell'elaborato P3 della presente variante, mentre per gli aspetti normativi comportano l'introduzione, all'art. 38 delle N.T.A. , del nuovo IU 28 bis, che di seguito riportiamo.

## **Estratto art. 38 NTA PRG vigente modificate**

### **ART. 38 INTERVENTI UNITARI**

#### **Omissis**

#### **IU 28 bis**

L'Intervento unitario prevede la ristrutturazione urbanistica e la riconversione funzionale del complesso edilizio che prospetta su Via Corsica, comprendente tre distinti edifici contigui, in parte dismessi ed in parte utilizzati per attività di servizio ed artigianali, che risultano incongrui, per tipologia, funzioni e stato di degrado, rispetto al contesto urbano circostante.

L'obiettivo che si persegue è la complessiva riqualificazione dell'ambito urbano interessato mediante la sostituzione degli edifici esistenti con un nuovo organismo edilizio che potrà ospitare funzioni residenziali, direzionali e commerciali, la creazione di percorsi pedonali che si riconnettano alla viabilità di quartiere esistente, l'incremento delle dotazioni di spazi di uso pubblico per parcheggi e verde attrezzato.

Più precisamente l'Intervento Unitario prevede la demolizione degli edifici preesistenti e la sostituzione degli stessi con un nuovo organismo edilizio che dovrà riferirsi, per allineamento sul fronte strada, per altezza massima (in gronda) e per articolazione dei volumi, ai blocchi residenziali esistenti posti all'estremità orientale di Via Corsica, evitando pertanto soluzioni progettuali che comportino un unico fronte edificato senza soluzioni di continuità. Nella progettazione dell'intervento si dovranno ricercare soluzioni tali da consentire la permeabilità pedonale tra Via Corsica, Via Pisacane e Via Landi, attraverso passaggi o percorsi da ricavare nell'ambito del nuovo complesso edilizio. Quest'ultimo accoglierà funzioni commerciali (limitatamente agli esercizi di vicinato, con esclusione di medie e grandi strutture di vendita) e di servizio nella misura massima del 20% della volumetria totale ammessa e funzioni direzionali e residenziali per la restante volumetria. Per l'intero complesso è ammesso un volume massimo f.t. di 20.000 mc., ed un numero massimo di ~~76~~ **90** alloggi, di cui almeno 8 da destinare all'affitto a canone controllato per un periodo congruo da disciplinare nell'apposita convenzione attuativa dell'intervento, in conformità alla normativa di settore.

Al livello interrato, che potrà estendersi ad un'area più ampia rispetto al sedime del fabbricato, dovrà essere ricavata un'autorimessa anche al fine del soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio di cui alla L. 122/89 e alla D.C.R.T. n. 233/99 per le attività commerciali. I posti auto ricavati nell'autorimessa interrata, qualora eccedenti rispetto ai fabbisogni del nuovo complesso edilizio, potranno essere destinati anche a servizio delle abitazioni e delle attività esistenti nell'ambito urbano interessato. In ogni caso il volume dell'autorimessa interrata non sarà computato nella volumetria massima ammissibile.

Al soggetto attuatore faranno carico la sistemazione e la cessione al Comune dell'area compresa tra Via Pisa e Via Flemalle da destinare a verde attrezzato e a parcheggio pubblico, da computare ai fini del soddisfacimento delle dotazioni di standard di cui al D.M. 1444/68. Faranno carico inoltre ai soggetti attuatori la sistemazione di Via Corsica, con adeguata piantumazione ed elementi di arredo urbano, che assumerà la funzione di percorso pedonale attrezzato di uso pubblico e carrabile ad uso dei residenti. Detta sistemazione dovrà interessare il tratto della strada ricadente all'interno dell'intervento unitario e, qualora si trovino le

necessarie intese con i condomini dei blocchi edilizi esistenti lungo Via Corsica, potrà estendersi fino a Via della Ferriera.

L'attuazione dell'intervento unitario è subordinata all'approvazione di piano urbanistico attuativo. Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici l'intervento unitario è considerato di saturazione.

Nella elaborazione del piano attuativo dovranno essere applicati i principi di sostenibilità ambientale e durabilità conformemente alle norme e agli indirizzi comunitari, statali, regionali e comunali. A tale fine sarà applicato un approccio multidisciplinare che tenga conto di tutti gli attori coinvolti, con particolare attenzione ai cittadini, e che consenta l'applicazione di tecnologie, tecniche e soluzioni costruttive che puntino a: risparmio energetico, abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, ottimizzazione delle risorse idriche ed energetiche (per il riscaldamento e il raffrescamento), corretta gestione del ciclo dei rifiuti.

## 5. Elenco Elaborati

La variante si compone dei seguenti elaborati:

### 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

### Elaborati di progetto

- Tav. P1 - Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. P2 - Valutazione Integrata degli Effetti
- Tav. P3 - Estratto PRG Modificato
- Tav. P4 - Indagini Geologico Tecniche