



Progettisti:

Arch. Camilla Cerrina Feroni



Con:

Arch. Laura Pescini

Arch. Salvatore Sasso

Istr. Stefano Puccetti

Maggio 2011

data: _



Adozione: _



Approvazione: _

Relazione Illustrativa



Variante al Piano Particolareggiato
della Costa Urbana e del
Promontorio del Falcone

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA COSTA
URBANA E DEL PROMONTORIO DEL FALCONE**
(già approvato con D.C.C. n. 38 del 26 aprile 2006)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1. Obiettivi e finalità della variante al Piano Particolareggiato vigente
2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento
 - 2.1. La disciplina del P.R.G. e del P.P. vigenti
 - 2.2. Il Piano Strutturale d'Area
 - 2.3. Rapporto con gli altri strumenti di pianificazione territoriale (PTC, PIT)
 - 2.4. Il sistema dei vincoli sovraordinati
3. Quadro conoscitivo di riferimento
 - 3.1. Stato di attuazione del P.P. vigente
4. Elenco elaborati costituenti la Variante al Piano Particolareggiato

1. Obiettivi e finalità della variante al Piano Particolareggiato vigente

Con la presente Variante l'Amministrazione Comunale si propone di introdurre alcuni piccoli correttivi ed integrazioni alle disposizioni normative fissate dal "Piano Particolareggiato della Costa urbana e del promontorio del Falcone", approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 38 del 26.04.2006, e tuttora vigente.

A cinque anni dall'approvazione del piano attuativo si rende infatti necessario introdurre alcuni piccoli correttivi e modesti adeguamenti alle disposizioni normative del P.P. ancora vigenti, soprattutto per rispondere alle esigenze emerse durante la gestione delle strutture di servizio e ristoro, realizzate ed entrate in funzione nel corso di questi anni.

Più in particolare le finalità ed i temi principali che la Variante si propone di affrontare sono i seguenti:

- migliorare la fruizione dei chioschi e dei servizi di ristoro sorti lungo la costa urbana (viale del Popolo, largo Fattori, loc. Calamoresca) sia durante la stagione estiva che invernale;
- prevedere piccoli servizi igienici per alcuni chioschi di previsione lungo la costa urbana, sprovvisti di tale servizio;
- prevedere modesti adeguamenti di una concessione demaniale in essere, lungo via Amendola, in loc. Canaletto, per migliorare l'attività di servizio alla balneazione esistente e al tempo stesso limitare l'interferenza con la libera fruizione del tratto di costa interessato, particolarmente frequentato.

2. Quadro urbanistico e normativo di riferimento

2.1 La disciplina del PRG e del Piano Particolareggiato vigenti

Il “Piano Particolareggiato della costa urbana e del Promontorio del Falcone” è stato elaborato ed approvato in attuazione delle previsioni operate dalla Variante Generale al PRG, adottata ai sensi della L.R. 74/84 e successivamente approvata, ai sensi della L.R. 5/95, con atti del C.R.T. n. 254/97 e della G.R.T. n. 1578/98.

La Variante Generale al PRG rimarrà operante ed efficace nei suoi contenuti, fino all’approvazione del Regolamento Urbanistico, ad oggi in corso di elaborazione per il Comune di Piombino.

Nello specifico il Piano Particolareggiato, ancora vigente, a cui la Variante in oggetto si riferisce, disciplina l’uso e l’assetto della fascia costiera che si estende nel tratto compreso tra Punta Semaforo ad est fino a Spiaggia Lunga ad ovest, includendo tutto l’ambito del Parco territoriale del Falcone, quale risorsa di grande pregio paesaggistico e distintivo della città di Piombino.

Tutto ciò al fine di favorire una maggiore integrazione tra la città ed il mare, incentivando la fruizione della costa urbana da parte dei cittadini ma anche per promuoverne la valorizzazione sotto il profilo turistico ed economico, con il tentativo di far divenire la costa urbana di Piombino un ulteriore fattore di attrazione e di qualificazione della città.

2.2. Il Piano Strutturale d’Area

Il Comune di Piombino ha avviato nell’aprile del 2004, insieme ai Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto, il procedimento per la formazione del Piano Strutturale d’Area ai sensi della LR 5/95, che ha condotto alla adozione di un unico Piano Strutturale (ai sensi della L.R. 1/2005 nel frattempo intervenuta), redatto in forma coordinata nell’ambito dell’ufficio di Piano.

Ciò in linea con la pluridecennale esperienza di pianificazione urbanistica coordinata tra i comuni dell’area e con i contenuti dell’intesa sottoscritta con la Provincia di Livorno nel marzo 2001, in attuazione di quanto stabilito all’art. 39 della L.R. 5/95.

Il Piano Strutturale d’Area è stato definitivamente approvato dal Comune di Piombino con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 9.05.2007.

Per quanto riguarda i contenuti del P.S. d’Area, si richiamano di seguito quelli che più direttamente interessano ed interagiscono con l’Ambito della costa urbana, oggetto della presente Variante, che certamente non risultano in contrasto né con la disciplina né con gli indirizzi pianificatori introdotti dal P.S. d’Area medesimo.

In particolare per l'U.T.O.E. 6, all'interno della quale ricade la costa urbana di Piombino, il P.S. stabilisce i seguenti obiettivi generali ed i seguenti criteri localizzativi e prestazionali:

Utoe 6 - Città di Piombino

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della città di Piombino si estende per quasi 770 ettari. Comprende l'insediamento urbano della città di Piombino 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.

Diversamente dalle altre Utoe ordinarie, il sistema insediativo prevale sul territorio rurale e aperto. Con un'estensione pari a circa 435 ettari esso supera il 55% dell'estensione complessiva dell'Utoe.

Anche se si tratta di un unico corpo urbano, caratterizzato da un *continuum* insediativo e da una forte interrelazione delle funzioni, sono comunque individuabili degli ambiti distinti per localizzazione, assetto fisico e storia, cui il

piano strutturale si rivolge con indirizzi specifici. Si tratta dei *quartieri di Piombino centro*, dalla punta del semaforo fino a Monte Lupinaio; 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.

A Nord di questo sistema insediativo, le pendici collinari di Monte Massoncello appartengono al sistema del territorio rurale e aperto. Ai margini dell'abitato sono presenti alcune aree di micro-frazionamento utilizzate per funzioni agricole

di auto-consumo. Complessivamente, il territorio conserva caratteri di pregio ambientale e paesaggistico. Nelle aree di frangia urbana, entro un limite definito sulle tavole di piano e che riprende elementi fisici rintracciabili sul terreno

oppure curve di livello, il regolamento urbanistico può individuare eventuali nuove aree in aggiunta al sistema insediativo esistente.

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 Riotorto 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 fondiari, 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

Quartieri di Salivoli

L'ambito di Salivoli riguarda i quartieri a Ovest, compresi fra i parchi urbani di Montemazzano e del Falcone. Si estende per circa 134 ettari e costituisce il secondo settore della città per ampiezza e popolazione residente. Esso racchiude l'espansione storica, spinta in questa direzione soprattutto dalla crescita del polo siderurgico nel settore orientale di Piombino.

L'insediamento che ha dato, oltre al proprio nome, l'origine alla successiva espansione urbana è il borgo affacciato sul golfo di Salivoli. È soprattutto lungo la strada che lo connette con il centro di Piombino che è cresciuto, nell'immediato dopoguerra, un nuovo polo urbano. Nei trent'anni, dall'inizio degli anni Sessanta fino all'inizio degli anni Ottanta, l'ambito vede la realizzazione di gran parte dei tessuti urbani esistenti ad oggi. Sono presenti alcuni comparti di grande qualità architettonica come, per esempio, il villaggio Ghiaccioni e i Lombriconi, oltre a una dotazione ragguardevole di attrezzature sportive e di servizio, ivi incluso il porto turistico di Salivoli.

I subsistemi insediativi di piano strutturale sono in minima parte riconducibili a quello storico (principalmente per quanto riguarda il nucleo originario di Salivoli). Il subsistema insediativo prevalente è anche in questo ambito urbano

quello a organizzazione morfologica consolidata che complessivamente arriva al 75%. Quello a organizzazione morfologica da trasformare riguarda, invece, alcune porzioni urbane particolari. Quelle principali sono: il cuneo verde di Montemazzano e Monte Lupinaio che si inserisce fra i quartieri di Salivoli, Montemazzano e il centro città, che deve continuare a svolgere il suo ruolo di polmone verde; le aree limitrofe al fosso Salivoli, a ridosso del mare, che nel

loro insieme dovranno essere sottoposte a riqualificazione, salvaguardandone i valori ecologici e migliorandone la fruibilità pubblica; le aree di frangia urbana sulle pendici di Monte Pitti, in larga misura formate da comparti urbani non

realizzati, confermati dal presente piano.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- l'integrazione, nel corpo urbano esistente, di funzioni turistico-ricettive, di attrezzature culturali, di servizi per la balneazione e per il tempo libero; è salvaguardato il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti panoramici

nonché l'immagine compatta della città vista dal mare

- il riordino del lungomare ai fini della migliore fruizione pubblica degli spazi aperti

- il mantenimento degli elementi strutturali dei complessi architettonici di maggiore qualità

- la trasformazione degli spazi urbani più debolmente strutturati, mantenendo però invariate le dotazioni di servizi e salvaguardando gli spazi di rilevanza ambientale

Omissis

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

Trattandosi di Variante normativa, sostanzialmente finalizzata ad introdurre correttivi per migliorare la realizzazione e successiva gestione delle strutture di ristoro previste dal Piano Particolareggiato, la Variante in oggetto non comporta variante contestuale al PRG vigente.

Inoltre data l'esiguità dei contenuti della presente Variante, si ritiene che non sussistano contrasti con gli altri strumenti di pianificazione territoriale di competenza della Regione (PIT) e della Provincia (PTC).

Peraltro essendo i contenuti della presente Variante non in contrasto con i contenuti e gli obiettivi introdotti dal PS, coerente a sua volta con i contenuti del PIT e del PTC, così come 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 nonché nella dichiarazione di conformità del Responsabile del Procedimento del Piano Strutturale, non si ritiene che possano profilarsi contrasti tra la presente Variante e lo strumento di pianificazione territoriale provinciale (PTC) e regionale (PIT).

Considerata inoltre la modesta entità delle modifiche introdotte con la presente Variante, i suoi contenuti non risultano in contrasto neppure con la disciplina paesaggistica del PIT regionale, (implementazione del PIT con la disciplina paesaggistica ai sensi dell' articolo 143 del D. Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio - e dell'articolo 33 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 - Norme per il governo del territorio) adottata con D.C.R.T. n. 32 del 16.06.2009.

In ogni caso, trattandosi di ambito territoriale soggetto a vincolo paesaggistico, si provvederà a trasmettere alla Regione, ai sensi dell'art. 36 del vigente PIT "Lo Statuto del territorio toscano. Misure di salvaguardia", la documentazione relativa alla Variante per l' apposita conferenza dei Servizi, al fine di verificare e accertare la coerenza delle previsioni della Variante ai principi, alle direttive e alle prescrizioni del PIT vigente.

2.4 Il sistema dei vincoli sovraordinati

Gli ambiti territoriali soggetti alla disciplina della presente Variante al Piano Particolareggiato sono interessati:

- dal vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 (già 431/85 e L. 1497/39);
- dal vincolo idrogeologico di cui al RD n. 3267/1923;

3. Quadro conoscitivo di riferimento

Stato di attuazione del P.P. vigente

Come già detto il P.P. vigente è stato approvato nel corso del 2006 e nei 5 anni successivi all'approvazione sono state avviate e/o realizzate alcune delle previsioni operate dal Piano, previa assegnazione da parte del Comune delle aree pubbliche necessarie alla realizzazione degli interventi, attraverso bandi di evidenza pubblica.

Gli interventi realizzati, già previsti dal Piano Particolareggiato approvato nel 2006, sono:

- Il chiosco di ristoro lungo viale del Popolo
- Il chiosco di ristoro in largo Fattori
- Il chiosco di ristoro in loc. Calamoresca
- L'ambito di servizio ubicato in via Amendola, ancora in corso di realizzazione
- Il punto di ristoro previsto nell'edificio ex CED di piazza Bovio.

Rimangono invece ancora inattuate le restanti previsioni del Piano Particolareggiato non interessate dalla presente Variante, che rimangono comunque vigenti fino alla scadenza del Piano medesimo.

4. Elenco elaborati costituenti la Variante al Piano Particolareggiato

Costituiscono elementi della presente Variante i seguenti elaborati grafici e normativi, modificati a fronte dei contenuti introdotti dalla Variante medesima:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Stralcio tav. 2P

Rimangono efficaci i contenuti dei restanti elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato originario, non variati a fronte delle modifiche introdotte dalla presente Variante.