

EX MAGAZZINI AURELIA

AT 26

DATI DI BASE

COMUNE:	Piombino	
UBICAZIONE:	Loc. Buca di Bisaccino	
UTOE:	6	
PROPRIETA':	pubblica - privata	
DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 17.140 19.000
	Superficie Coperta esistente	mq 2.400
	Volume esistente	mc 15.000

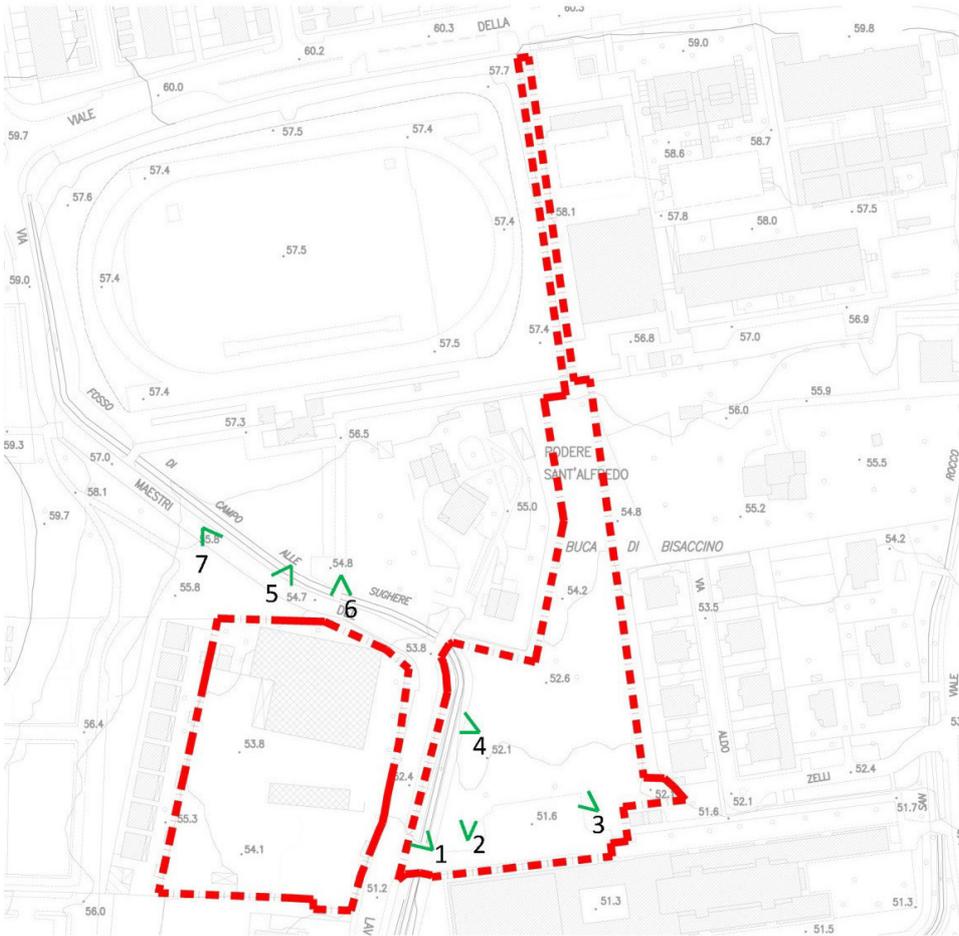
DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	L'area di trasformazione è ubicata in loc. Buca di Bisaccino ed è costituita da due ambiti: uno, di proprietà privata, di superficie territoriale pari a 8840 di circa 8.800 mq, confinante con il complesso della guardia di finanza ed occupato da un fabbricato produttivo dismesso, riconosciuto dal P.S. d'Area come area critica da delocalizzare (AC 71); l'altro, di proprietà mista pubblica-privata, di sup. territoriale pari a 8300 di circa 10.200 mq, ineditato e situato tra il complesso sportivo di Via della Pace e quello scolastico del Perticale.
OBIETTIVI e FINALITA'	<ul style="list-style-type: none"> - delocalizzazione dei fabbricati e delle funzioni produttive esistenti e recupero dell'area per funzioni plurime di tipo commerciale compatibili con il contesto urbano mediante la realizzazione di un nuovo complesso edilizio; - accrescere la qualità e le dotazioni di spazi ed attrezzature di uso pubblico (parcheggi, verde, spazi pedonali ecc.) e le relazioni funzionali con il contiguo tessuto urbano; - creazione di una connessione pedonale/ciclabile tra il polo scolastico/sportivo di Via della Pace ed il polo scolastico del Perticale.
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Si prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali e/o direzionali, residenziali e di servizio. Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la realizzazione di uno spazio pedonale di uso pubblico.</p> <p>Nella riorganizzazione dell'area è inoltre prevista la sistemazione delle aree pubbliche antistanti il polo scolastico del Perticale, finalizzata all'incremento delle dotazioni di parcheggi e verde pubblici e alla realizzazione di una connettività ciclo-pedonali con il polo sportivo/scolastico di via della Pace.</p> <p>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato. Sono invece prescrittive tutte le disposizioni contenute nella presente scheda.</p> <p>Dovranno inoltre essere osservate le disposizioni normative generali, ove pertinenti all'intervento, di cui al Titolo II, Capo IV (regole per la tutela ambientale) e al Titolo III, Capo III (infrastrutture e dotazioni territoriali e urbane) delle NTA del RU.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Volume massimo 17.500 mc - N° alloggi max 40 - SLP max: 5.750 3.500 mq, esclusa SLP da destinare a funzioni pubbliche <p>La SLP max è comprensiva delle superfici esistenti.</p> <p>Parametri urbanistici ed edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - rapporto di copertura (Rc) riferito all'area insediativa pari al 30 35%

	<ul style="list-style-type: none"> - altezza massima (Hmax) per i nuovi edifici: 4-3 piani fuori terra con piano terra H interna = 3,5 mt altezza massima 12 mt - tipologia edilizia ammessa: pluripiano/in linea/a piastra <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - commerciale (fino a medie strutture di vendita, o struttura di vendita in forma aggregata o centro commerciale fino a 2.500 mq, con esclusione delle medie strutture di vendita del settore alimentare) - direzionale (uffici pubblici e privati e servizi) - residenziale (escluso p.t. del nuovo complesso) - funzioni pubbliche o di interesse pubblico
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>criteri tipo-morfologici e progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo organismo edilizio dovrà potrà essere articolato anche in più corpi di fabbrica aggregati (edifici in linea, piastra, ecc.), e in modo da determinare uno spazio di uso pubblico protetto sul fronte ovest; - lungo il perimetro dell'area di intervento, lato ovest, si dovrà prevedere una congrua alberatura; <p>qualità e caratteristiche degli spazi pubblici e collettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il percorso ciclo - pedonale di collegamento tra il polo scolastico di Via della Pace e quello del Perticale dovrà essere opportunamente alberato; - la piazza di uso pubblico, dovrà essere attrezzata con sedute, arredi vegetazionali ed elementi ombreggianti; <p>requisiti funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il nuovo complesso dovrà garantire la permeabilità pedonale tra gli spazi di uso pubblico sul fronte ovest e le attrezzature pubbliche, oggetto di sistemazione, previste ad est di Via Lerario - le dotazioni di parcheggio pertinenziale e delle soste di relazione previste dalla normativa vigente in materia di commercio, dovranno trovare ubicazione a livello interrato; - per l'accesso al parcheggio interrato dovrà avvenire garantendo all'area dovranno essere garantite adeguate condizioni di sicurezza su Via Lerario realizzando, se necessario, una nuova rotatoria in corrispondenza dell'innesto con Via De Sanctis Lerario;
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<ul style="list-style-type: none"> - sistemazione a parcheggio (mq. 3200 ca) e a verde attrezzato (mq 6300 ca) delle aree ad est di Via Lerario; - realizzazione del percorso di collegamento ciclo-pedonale lungo il campo di atletica che si riconnetta all'esistente percorso pedonale; - realizzazione di una rotatoria su via Lerario in corrispondenza dell'accesso al nuovo complesso commerciale e al parcheggio pubblico; - sistemazione di uno spazio di uso pubblico sul fronte ovest del nuovo complesso edilizio. - Riserva/cessione di 3 alloggi a canone concordato (taglio medio 80 mq slp) - cessione gratuita al Comune di locali da destinare a funzioni pubbliche o di interesse pubblico per una slp pari a 150 mq. - qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di definizione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo.
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di trasformazione di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali; l'area è interessata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 - dalla fascia di rispetto del reticolo idrografico ex R.D. n. 523/1904. <p>Dette aree sono rappresentate nelle tavole 5 e 6 del R.U.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>Considerata la natura dell'intervento di riqualificazione e la sua collocazione, non si rilevano interferenze negative con il paesaggio tali da giustificare particolari azioni di tutela.</p>
FATTIBILITA' GEOLOGICO- IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nelle Classi di Pericolosità geomorfologica G.1 (pericolosità bassa) e G.2a (pericolosità media); rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 (Tutela elevata).</p>

	<p>Circa gli aspetti idraulici, l'At è prossima ad un corso d'acqua già verificato e messo in sicurezza nell'ambito della LR n.50/1994: Accordo di programma per la messa in sicurezza idraulica del bacino del Fiume Cornia, approvato con D.P.G.R. n° 1209 del 30/09/1994 ed integrato con D.P.G.R. n°171 del 22/11/1996. Progetto "deviazione e regimazione dei fossi San Rocco e Campo alle Sughere".</p> <p>Il giudizio di Fattibilità, discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse, corrisponde, per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli), così come per gli aspetti idraulici (Classe F.2.i, fattibilità con normali vincoli) e, considerando che l'intervento si inserisce in un ambito urbano servito da pubblica fognatura, alla Classe F.2t (fattibilità senza particolari limitazioni) circa la tutela della risorsa idrica.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE E CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</p>	<p>Modalità di attuazione: Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p> <p>Condizioni alla trasformazione: L'intervento è attuabile alle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> - trasferimento della attività produttiva esistente in aree deputate all'insediamento di attività artigianali (ambiti D5); - trasferimento della Media Struttura di Vendita (settore alimentare) esistente ubicata nell'ambito D7.1.1 di via Lerario nell'area a destinazione commerciale disciplinata dalla presente AT (vedi art. 67 delle NTA del RU); - preventiva verifica di assenza di inquinamento del suolo. </p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di assenza del P.A. o in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa convenzione, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - totale inedificabilità dell'area - manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti. </p>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"> - spazi pubblici: vedi art. 90 delle norme di R.U. per gli spazi a verde attrezzato e art. 86 per i parcheggi; - per i nuovi fabbricati: tessuto T9 vedi art. 60 67 (D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione) delle norme di R.U. </p>

Documentazione fotografica



Estratto aerofotogrammetrico - pianta chiave



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

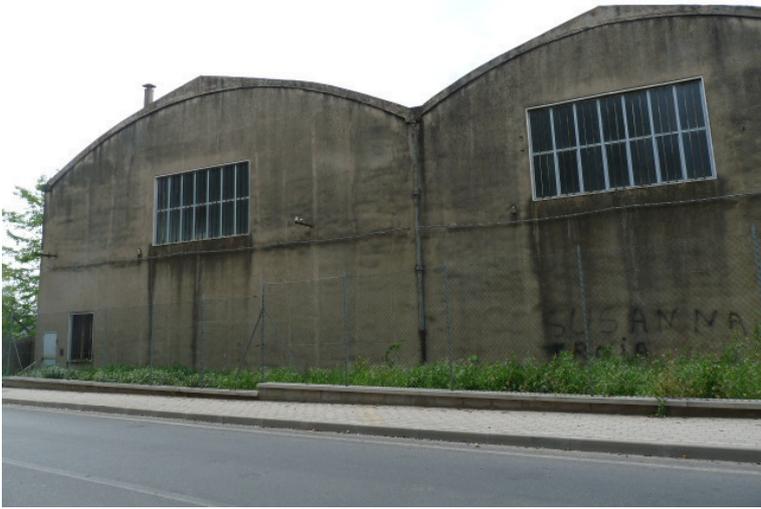


Foto 6



Foto 7

