



Comune di Piombino

Provincia di Livorno

SINDACO
Francesco Ferrari

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Luigi Coppola

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Michela Carletti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Barbara Fondelli

piano operativo

avvio del procedimento

relazione

art.17 LR 65/2014 e art.21 Disciplina PIT-PPR

TECNICO INCARICATO PROGETTO PIANO OPERATIVO
Riccardo Luca Breschi

per il procedimento di VAS e di VincA
Andrea Giraldi

RESPONSABILE SERVIZIO PROGETTAZIONE E
GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI
Laura Pescini

settembre 2025

Avv. 1

Indice generale

Premessa.....	3
1. Il Piano Operativo e la coerenza con i piani sovraordinati.....	9
1.1 Il Piano Operativo.....	9
1.1.1 I contenuti del Piano Operativo nella legislazione regionale.....	9
1.1.2 Alcuni temi di particolare importanza per la redazione del PO.....	10
1.1.3 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	18
1.2 La coerenza con il PIT-PPR e il PTC e la conformità al PSI.....	21
1.2.1 La coerenza con il PIT-PPR.....	21
1.2.2 La coerenza con il PTC.....	30
1.2.3 La conformità al PSI.....	33
2. Obiettivi del Piano Operativo.....	37
2.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale.....	38
2.2 Gli obiettivi del Piano Operativo.....	39
Obiettivo 1. Adeguare e integrare il sistema della mobilità.....	40
Obiettivo 2. Riqualificare e diversificare il sistema degli insediamenti e delle attività produttive.....	42
Obiettivo 3. Sostenere il sistema portuale e l'economia del mare.....	43
Obiettivo 4. Promuovere il turismo e il territorio.....	44
Obiettivo 5. Riqualificare e rinnovare la città e il patrimonio edilizio esistente.....	46
Obiettivo 6. Valorizzare i centri minori.....	48
Obiettivo 7. Tutelare e valorizzare il territorio rurale.....	48
Obiettivo 8. Promuovere le risorse e le attività agricole.....	49
3. Quadro conoscitivo di riferimento ed integrazioni necessarie.....	51
3.1 Il quadro conoscitivo del PIT-PPR e del PTC.....	51
3.1.1 Il quadro conoscitivo del PIT-PPR.....	51
3.1.2 Il quadro conoscitivo del PTC.....	52
3.2 Il quadro conoscitivo del RU del 2014.....	52
3.3 Gli aggiornamenti del quadro conoscitivo per il nuovo PSI.....	55
3.3.1 Il quadro socio economico.....	56
3.3.2 Il territorio rurale: risorse ed attività agricole.....	61
3.4 Le integrazioni del quadro conoscitivo da fare.....	63
3.4.1 La domanda e l'offerta di edilizia residenziale sociale.....	64
3.4.2 Lo stato di attuazione del vigente RU.....	66
3.5 La ricognizione del patrimonio territoriale.....	67
4. Enti ed organismi pubblici da consultare.....	70
4.1 Enti ed organismi ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi.....	70
4.2 Enti ed organismi competenti all'emanazione di pareri, nullaosta o assensi comunque denominati. .	71
5. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante.....	72
5.1 Il programma delle attività.....	72
5.2 Il garante dell'informazione e della partecipazione.....	72

Premessa

La vigente strumentazione urbanistica generale del Comune di Piombino, formatasi ai sensi della previgente L.R. n.1/2005, è costituita dal Regolamento Urbanistico, sostituito nominalmente con la legge regionale n. 65/2014 dal piano Operativo, conformativo della proprietà privata, mantenendone invariato il ruolo;

In attesa della redazione del POC, attualmente il Regolamento Urbanistico risulta essere lo strumento vigente di gestione dell'intero territorio comunale, peraltro decaduto nel corso del 2019 per la gran parte delle sue previsioni strategiche con valenza quinquennale; tuttavia il RU, aggiornato con le due Varianti di manutenzione approvate nel corso del 2018 e 2019, risulta ancora efficace per quanto attiene la gestione del patrimonio edilizio esistente, degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa già convenzionata nonché per le previsioni di alcuni interventi di iniziativa pubblica.

Infatti a far data dal 7.05.2019 è terminato il quinquennio di validità del RU, decorrente dalla data della sua efficacia, pertanto alla luce delle disposizioni transitorie di cui al Capo I del Titolo IX della L.R. n. 65/2014, rivolte ai comuni affinché procedessero alla revisione dei propri strumenti di pianificazione per adeguarli agli indirizzi della legge stessa e al nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (PIT/PPR) approvato dal Consiglio Regionale con delibera n.37/2015, il Comune di Piombino, in forza dei propri strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti, dopo aver dato avvio con il Comune di Campiglia Marittima alla Variante generale del Piano Strutturale d'Area (equivalente al Piano Strutturale Intercomunale -PSI- _ dei due Comuni ai sensi della L.R. 65/2014), ha intrapreso il percorso nella casistica di cui all'art. 222 della medesima legge avviando il procedimento del nuovo Piano Operativo con Del.G.C. n. 255 del 09/09/2020.

Di seguito una breve cronistoria delle azioni intraprese, in relazione allo scenario delineatosi nell'arco temporale comprendente sia il procedimento relativo al PSI redatto con il Comune di Campiglia M.mma che l'avvio del procedimento del Piano Operativo sopra richiamato, al fine di comprenderne la sua configurazione attuale.

Successivamente alla riapertura dell'Ufficio di Piano nel corso del 2020, è stata svolta un'intensa attività sia di natura tecnica che politica per ridefinire un cronoprogramma condiviso dei lavori, finalizzato all'approvazione dello strumento urbanistico generale (Variante al Piano Strutturale d'Area) che ha trovato sintesi nel Verbale della riunione del Coordinamento politico dell'Ufficio di Piano dei Comuni di Campiglia M.mma e Piombino del 17/03/2021, che tuttavia per avvicendamenti vari sia per la componente dirigenziale che inerente l'assessorato gestione che per motivi diversi (gestione procedimento VAS/VINCA congiuntamente comune/Regione, percorso di Conformazione al PIT/PPR con Regione e Soprintendenza...) ha subito nel corso degli anni dei rallentamenti.

Ciò premesso, a seguito dell'approvazione con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 20/01/2023 delle controdeduzioni alle osservazioni, presentate durante il periodo di pubblicazione del Piano Strutturale adottato, il Piano medesimo è stato approvato da parte del Consiglio Comunale con Delibera n. 36 del 22 aprile 2024 (approvazione da parte del Comune di Campiglia M.mma con Delibera n. 32 del 23 aprile 2024). Pertanto, preventivamente alla approvazione:

- è stato concluso il procedimento relativo alla VAS/VINCA, in collaborazione con

l'ufficio Ambiente del Comune e con gli uffici regionali;

- sono stati condotti numerosi incontri con la Regione Toscana e Soprintendenza (1° Conferenza Paesaggistica in data 25/05/2023, 2° Conferenza Paesaggistica in data 26/02/2024, numerosi Tavoli Tecnici con Regione e Soprintendenza, prima e dopo le due sedute della Conferenza) finalizzati alla Conformazione della Variante al Piano Strutturale d'Area ai contenuti del PIT/PPR (Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico) della Regione Toscana, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21, che hanno determinato un importante lavoro di revisione ed aggiornamento degli elaborati di PSI, finalizzati alla ricognizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

A seguito dei suddetti tavoli tecnici, nei primi mesi del 2024 si è provveduto a trasmettere a documentazione integrativa richiesta, sollecitando la convocazione di un'ulteriore seduta per le valutazioni conclusive, in presenza presso gli uffici della Regione Toscana, la quale ha dato indicazioni operative aggiuntive volte alla definitiva approvazione dello strumento urbanistico.

Uno dei temi fondamentali del PSI è rappresentato dalla scelta strategica della re-industrializzazione, che viene assunta attraverso la ridefinizione e la razionalizzazione degli spazi occupati dagli impianti produttivi, per i quali si prevede di concentrarli in aree il più possibile lontane dall'abitato. Grande attenzione viene pertanto assegnata al processo di costruzione di un nuovo rapporto tra polo industriale, attività portuali e città, in grado di valorizzare le rispettive identità e ottimizzare i rispettivi assetti funzionali ed il sistema delle relazioni, con l'obiettivo di garantire condizioni di sostenibilità ambientale.

A tal fine negli ultimi mesi del 2024, sono stati affidati due incarichi esterni di tipo consulenziale, a supporto degli uffici, con riconosciuta esperienza professionale, per la gestione del tema della "grande Industria" finalizzati sia alla gestione della compatibilità dell'attuale polo siderurgico con interventi di rigenerazione urbana di questa parte del territorio comunale, per una complessiva riqualificazione dell'insediamento e per una sua riconversione funzionale, fondate sulla ricostruzione di un coerente e sostenibile rapporto fra i tessuti produttivi e l'insediamento urbano contermini, sia alla previsione di insediamento di una nuova acciaieria elettrica.

In merito a questo aspetto strategico e nevralgico per il territorio, gli uffici, di concerto con gli assessori di riferimento, si sono adoperati per tutto il 2024, attraverso videocall, incontri in presenza etc... per approfondire i temi di cui sopra, direttamente con i soggetti coinvolti sia di tipo pubblico (Regione, Ministero e Autorità di Sistema Portuale) che privati, quest'ultimi comprendenti sia l' Azienda che attualmente è già sul territorio, che quella di futuro insediamento. Per quanto riguarda il Piano Operativo Comunale, come sopra ricordato, l'avvio del procedimento è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. del...

Per la redazione del Piano Operativo sono stati affidati, dopo l'approvazione del PSI, nel dicembre 2024, con apposite determine dirigenziali, gli incarichi a due professionisti esperti, esterni alla Amministrazione, una figura per la parte relativa al Quadro Conoscitivo e alla valutazione degli effetti ambientali del piano ed una per la parte progettuale e strategica.

E' opportuno evidenziare che, sempre nel corso del 2024, si è avviato un processo di

coinvolgimento sostanziale nell'ambito dei tavoli tecnici in corso di sviluppo con i due principali compendi Societari interessati dalle previsioni di sviluppo: JSW Steel Italia e Metinvest/Danieli. A tal proposito si sono svolti incontri di natura preliminare in coordinamento con con altri consulenti incaricati con i competenti Uffici comunali e l'Autorità di sistema portuale. Le prospettive di riqualificazione e rilancio del polo siderurgico di Piombino risultano infatti articolarsi in due distinti progetti, di seguito brevemente sintetizzati per sommi capi:

1) Il Progetto JSW Steel Italia che prevede un piano di complessivo "revamping" (aggiornamento, ristrutturazione e rifacimento) del sito industriale di proprietà esclusiva, posto in adiacenza all'area comunale denominata "Città Futura". Nel frattempo è stato dismesso il vecchio altoforno, e a partire dal 2022, sotto la supervisione di ARPAT, l'azienda ha già proceduto alla demolizione di gran parte dei capannoni e alla rimozione di impianti ormai obsoleti. Il sito industriale JSW, una volta riqualificato e riorganizzato, è destinato ad ospitare circa 470 lavoratori.

Il Ministero delle Imprese e del Made in Italy (Mimit), ha fatto e sta facendo da cabina di regia per la sottoscrizione di un Accordo di Programma con JSW.

2) Il Progetto Metinvest/Danieli che prevede invece la radicale riorganizzazione delle vecchie strutture ed impianti di produzione dell'acciaio, con realizzazione di un nuovo polo siderurgico tecnologicamente all'avanguardia ed a basso impatto ambientale (acciaieria digitale con altoforno elettrico e impianti a ridotte emissioni) in cui troveranno occupazione circa 800 lavoratori. Il progetto comprende anche la realizzazione di un laccio ferroviario e di un terminal portuale in adiacenza al c.d. "pontile acciaierie". Trattasi quindi di un intervento che assume rilevanza 'strategica' non solo a livello locale ma soprattutto a livello nazionale. Anche a tale riguardo è in corso di definizione uno specifico Accordo di Programma. In tale quadro si è inserito anche il raggiungimento di un'intesa tra JSW Steel Italia e Metinvest/Danieli in ordine all'impiego delle varie aree demaniali (in anni precedenti conferite in concessione alla Lucchini SpA e successivamente a JSW Steel Italy).

Il tema della ubicazione, sviluppo e gestione delle aree e stabilimenti produttivi in questione connota da anni, come noto, il panorama e le previsioni (anche urbanistiche) dell'Amministrazione comunale di Piombino in quanto centri di primaria rilevanza siderurgica nel panorama statale. I siti industriali in questione sono già stati interessati in passato da procedure di pianificazione volte, almeno in parte, ad una riconversione delle aree (il riferimento è, a titolo esemplificativo, alla variante al Regolamento Urbanistico approvata nel 2018 con riferimento all'impianto JSW Steel Italia per una riconversione complessiva delle aree con progressivo insediamento di nuove unità produttive, prevalentemente del settore agro-industriale) nonché da pregressi accordi di programma. Tali assetti risultano oggi capaci, anche per effetto dei profondi cambiamenti sopravvenuti nel quadro geopolitico e macroeconomico internazionale, di generare un innovativo interessamento produttivo da parte delle compagini societarie in questione. In tale contesto, nel 2024 sono stati condotti i primi necessari passi e approfondimenti ad opera dell'Amministrazione comunale con il supporto dei consulenti incaricati ed in sinergia con altri Enti interessati per arrivare, attraverso l'acquisizione dei protocolli di intesa già nel tempo intercorsi a verificare i contenuti dei medesimi, ed in particolare eventuali profili di efficacia temporale e lo stato di avanzamento degli stessi.

Sono state intraprese azioni, anche per il tramite dei rappresentanti istituzionali

dell'Ente, al fine di veder garantita l'opportuna rappresentanza e partecipazione dell'Amministrazione comunale nell'ambito dei tavoli di confronto in corso tra Uffici ministeriali e le suddette compagini societarie, volti alla definizione di un diverso assetto di sviluppo e "revamping" delle aree in questione e alla stipula dei correlati accordi di programma. In tale contesto sono state attivate le procedure atte a verificare la cornice giuridica di riferimento dei suddetti accordi (anche al fine di comprendere la possibilità di incidere sui medesimi che ha il Comune e la portata - anche eventualmente derogatoria - degli stessi accordi rispetto agli atti di governo del territorio ad oggi assunti dall'Amministrazione comunale) nonché i contenuti delle proposte avanzate, al fine di avanzare, per parte comunale, idonee proposte e interventi atti ad escludere o quantomeno a mitigare eventuali criticità delle iniziative in programma. A tal fine è stata attivata la verifica dell'attuale assetto della disciplina pianificatoria delle aree in questione e delle correlate previsioni di natura paesaggistica determinate dal PIT-PPR approvato con D.C.R. 37/2015 al fine di garantire, nell'ottica di opportuna dialettica con i competenti organi ministeriali e ulteriori attori interessati l'eliminazione/riduzione di eventuali criticità che potrebbero essere dagli stessi determinati. Il percorso intrapreso sta proseguendo attraverso il coordinamento della dell'attività di intervento nel panorama sopra indicato con quella degli ulteriori attori coinvolti quali, a titolo esemplificativo, la Regione Toscana, gli Organi periferici del Ministero della cultura - Soprintendenza, l'Autorità di sistema portuale.

Attualmente il Regolamento Urbanistico risulta essere lo strumento vigente di gestione dell'intero territorio comunale, ancorché decaduto; tuttavia le continue proroghe che hanno operato ex lege sulla validità dei piani attuativi convenzionati e non (dal decreto del Fare del 2011 fino a "Decreto Ucraina" ed "Ucraina bis" passando per i vari decreti "Cura Italia" del periodo Covid) hanno fatto sì che gli ambiti soggetti a trasformazione mediante piani attuativi nel Regolamento Urbanistico vigente abbiano avuto la possibilità di essere attuati e realizzati anche oltre il loro naturale arco di validità temporale che di norma risulta essere 10 anni.

Da quanto soprascritto emerge con chiarezza che il quadro conoscitivo ed il quadro delle azioni pianificatorie si è profondamente modificato a Piombino negli ultimi anni, in particolare dopo il 2020, anno in cui fu dato avvio alla redazione del Piano Operativo. Con l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale nel 2024 e con il mutamento dello scenario complessivo che ha coinvolto l'assetto del territorio ed il suo sviluppo economico, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno procedere con un avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo Comunale (PO), 'novativo' rispetto a quello del 2020.

L'approvazione del PSI, soprattutto attraverso le modifiche introdotte nel Piano nella fase di esame delle osservazioni e dei contributi di Enti, ha in molti casi interessato settori economici e risorse patrimoniali di rilevante importanza per la realtà locale. Ricordiamo fra i diversi temi affrontati nella fase conclusiva del PSI: le rafforzate tutele dell'ambito costiero e del sistema dei parchi territoriali fortemente interessati da proposte di iniziative economiche nel settore turistico ricettivo; le intese e gli indirizzi riguardanti il sistema portuale della costa e gli assetti delle aree retroportuali; le previsioni di riordino e razionalizzazione del sistema delle infrastrutture per la mobilità, incluse la forte promozione della mobilità ciclopedonale; la riqualificazione delle aree degradate sia in ambito urbano che nelle cosiddette aree agricole frazionate; la

valorizzazione delle diverse filiere dell' economia del mare e la promozione di una agricoltura produttiva qualificata e fortemente integrata con i progetti di valorizzazione turistica dei contesti rurali e di interesse naturalistico e ambientale.

La presente relazione che illustra e supporta l'avvio del procedimento, fa ormai necessariamente riferimento ai contenuti del PSI approvato, ai nuovi studi conoscitivi elaborati ed acquisiti (studio di marketing territoriale e turismo), al nuovo scenario in corso di definizione dell'ambito produttivo delineatosi con la firma dell'Accordo di Programma da parte della Società Metinvest/Danieli e di quello in corso di definizione per l'altra società presente sul territorio, JSW Stell Italy.

Quest'ultimi costituiscono una prima indicazione preliminare, che sarà suscettibile di idonei approfondimenti e specificazioni in esito alla disamina puntuale degli accordi di programma e di una più compiuta evidenza dei procedimenti in corso.

Altro elemento innovativo è rappresentato dalla campagna di ascolto intrapresa per la raccolta dei contributi per la redazione del POC. Questa iniziativa descritta meglio nell'Avv.3 ha concretizzato ed ha mostrato bisogni ed aspettative da parte della cittadinanza ed operatori economici e non, rispetto al prossimo strumento urbanistico, di diverso respiro rispetto a quello che ha dato input all'avvio del 2020. Si è proceduto a definire un percorso partecipativo per raccogliere i contributi da parte dei cittadini, degli addetti al settore e degli operatori economici che è ancora in corso, oltre a numerosi incontri interlocutori con le principali realtà economiche al fine di raccogliere le varie necessità ed esigenze.

Sono previsti altri incarichi specifici di supporto alla redazione del Piano Operativo, di recente è stato affidato lo studio sulla mobilità con l'obiettivo generale di sviluppare un sistema della mobilità equilibrato, in cui le giuste esigenze della circolazione e della sosta veicolare motorizzata si rapportino correttamente con i bisogni della mobilità pedonale e ciclabile, del trasporto pubblico urbano ed extraurbano, e più in generale con le finalità di qualificazione funzionale e formale degli spazi pubblici urbani.

La relazione che segue è stata redatta secondo le indicazioni dell'art. 17 della LR 65/2014 ed è così strutturata:

- il primo capitolo descrive i contenuti e il ruolo del Piano Operativo, alla luce del quadro normativo, indica i temi più importanti che dovrà affrontare e fornisce i primi elementi per la valutazione della coerenza del piano con il PIT-PPR e per la verifica di conformità alle previsioni del PSI approvato.

Per quanto la verifica rispetto al PTC della Provincia di Livorno, considerato che risulta effettuato l'avvio del procedimento le future elaborazioni del piano provinciale dovranno essere prese in considerazione per la verifica della coerenza degli obiettivi e delle strategie del Piano Operativo.

- il secondo capitolo definisce gli obiettivi e le azioni del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. a) della LR 65/2014. Di detti obiettivi e azioni viene effettuata una prima valutazione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici, sulla base delle indicazioni contenute nel Documento preliminare di VAS. Si specifica che le ipotesi di trasformazioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato che comportano impegno di suolo non edificato, per le quali è necessario attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della LR 65/2014, sono state sviluppate in continuità e in coerenza con le conclusioni della conferenza di copianificazione per il

Piano Strutturale Intercomunale;

- il terzo capitolo, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. b) della LR 65/2014, delinea il quadro conoscitivo di riferimento attraverso un richiamo dei quadri conoscitivi dei piani sovraordinati e con una particolare attenzione al lavoro effettuato per il Piano Strutturale Intercomunale che offrirà un quadro organico di conoscenze e di indagini al quale dovrà rapportarsi anche la definizione dei contenuti, delle previsioni e delle norme del Piano Operativo; nell'ambito di questo capitolo viene effettuata anche una sintetica ricognizione del patrimonio territoriale avvalendosi delle analisi compiute per il PSI;
- il quarto capitolo individua i soggetti istituzionali (come definiti agli artt. 8 comma 1 e 17 commi 1 e 3 lett. d) della LR 65/2014) da consultare al fine di acquisire sia eventuali apporti tecnici e conoscitivi, sia pareri, nullaosta o altri assensi comunque denominati.
- il quinto capitolo, come previsto dall'art. 17 comma 3 lett. e) ed f) illustra i criteri su cui è stato impostato il programma delle attività di informazione e partecipazione e individua il ruolo del garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione di tale programma. Il programma delle attività di informazione e partecipazione, elaborato dal garante d'intesa con il RUP, costituisce uno specifico allegato dell'avvio del procedimento.

Al presente documento sono poi allegati:

- un album di elaborati grafici relativi al quadro conoscitivo, al patrimonio territoriale, al perimetro del territorio urbanizzato come approvato nel PSI (allegato Avv.2),
- il Programma delle attività di informazione e partecipazione in corso (allegato Avv.3).

La presente relazione ed i suoi allegati costituiscono avvio del procedimento anche ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Il presente documento viene trasmesso agli enti di cui al capitolo quarto contestualmente all'atto di avvio del procedimento e al documento preliminare di Valutazione ambientale strategica di cui all'art. 23 della LR 10/2010 (Avv.4).

1. Il Piano Operativo e la coerenza con i piani sovraordinati

1.1 Il Piano Operativo

1.1.1 I contenuti del Piano Operativo nella legislazione regionale

Il Piano Operativo è redatto ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 e disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale. Si compone di una parte (comma 1, lettera a) che vale a tempo indeterminato e riguarda la gestione degli insediamenti esistenti e di una parte (comma 1, lettera b) che ha validità quinquennale e disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Per illustrare le finalità e i contenuti del Piano Operativo, si riportano di seguito i primi cinque commi dell'art. 95:

“ 1. In conformità al piano strutturale, il piano operativo disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;*
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.*

2. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera a), il piano operativo individua e definisce:

a) le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;

b) la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'articolo 68, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014);

c) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al comma 3;

d) la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98, ove inserita come parte integrante del piano operativo;

e) la delimitazione degli eventuali ambiti portuali del territorio comunale, entro i quali le previsioni si attuano tramite il piano regolatore portuale di cui all'articolo 86;

f) le zone connotate da condizioni di degrado.

3. Mediante la disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo individua e definisce:

a) gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi di cui al titolo V, capo II;

b) gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'articolo 125;

c) i progetti unitari convenzionati di cui all'articolo 121;

d) gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere a), b) e c);

e) le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 nell'ambito degli

interventi di cui alle lettere a), b e c);

f) l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);

g) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);

h) ove previste, la perequazione urbanistica di cui all'articolo 100, la compensazione urbanistica di cui all'articolo 101, la perequazione territoriale di cui all'articolo 102, il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, comma 4, e le relative discipline.

4. *Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1, lettera b), il piano operativo può individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di valenza quinquennale del piano operativo, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire sugli edifici di cui al presente comma tutti gli interventi conservativi, ad esclusione degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione non giustificati da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.*

5. *Le previsioni del piano operativo sono supportate:*

a) dalla ricognizione e dalle disposizioni concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, in attuazione dell'articolo 92, comma 3, lettera e), compreso il recepimento delle previsioni del piano paesaggistico regionale, con particolare riferimento alle prescrizioni d'uso per la tutela dei beni paesaggistici;

b) dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;

c) dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;

d) dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti;

e) dai criteri di coordinamento tra le scelte localizzative e la programmazione dei servizi di trasporto collettivo e di connessione intermodale, volti ad elevare i livelli complessivi di accessibilità.

1.1.2 Alcuni temi di particolare importanza per la redazione del PO

Di seguito si affrontano in modo sintetico alcuni temi che avranno una particolare rilevanza nell'elaborazione del Piano Operativo: il perimetro del territorio urbanizzato; la suddivisione del territorio comunale in UTOE; le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione; l'individuazione delle aree degradate e degli ambiti di riqualificazione e di rigenerazione urbana; i nuovi modelli abitativi e i nuovi spazi urbani; il verde urbano; la tutela del territorio rurale e gli interventi di recupero paesaggistico ed ambientale.

Alcuni di questi temi, a partire dall'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, delle UTOE e delle previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, attengono agli specifici contenuti del Piano Strutturale Intercomunale approvato.

Il perimetro del territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato sarà definito nel Piano Strutturale Intercomunale sulla base delle indicazioni contenute nei commi 3, 4 e 5 dell'art.4 della LR 65/2014.

All'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato contribuiscono anche l'identificazione dei centri e dei nuclei storici e il riconoscimento, nei tessuti urbani ed extraurbani recenti, degli specifici caratteri dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee che il PIT-PPR chiede di effettuare indicando anche gli obiettivi specifici da perseguire per ciascun morfotipo. Questo insieme di indicazioni è fortemente orientato alla definizione e alla messa in opera di coerenti strategie di tutela e di valorizzazione dei tessuti storici e di riordino, riqualificazione e rigenerazione della struttura urbana di recente formazione: compiti questi che competono al Piano Operativo sulla base delle indicazioni e degli indirizzi forniti dal Piano Strutturale Intercomunale.

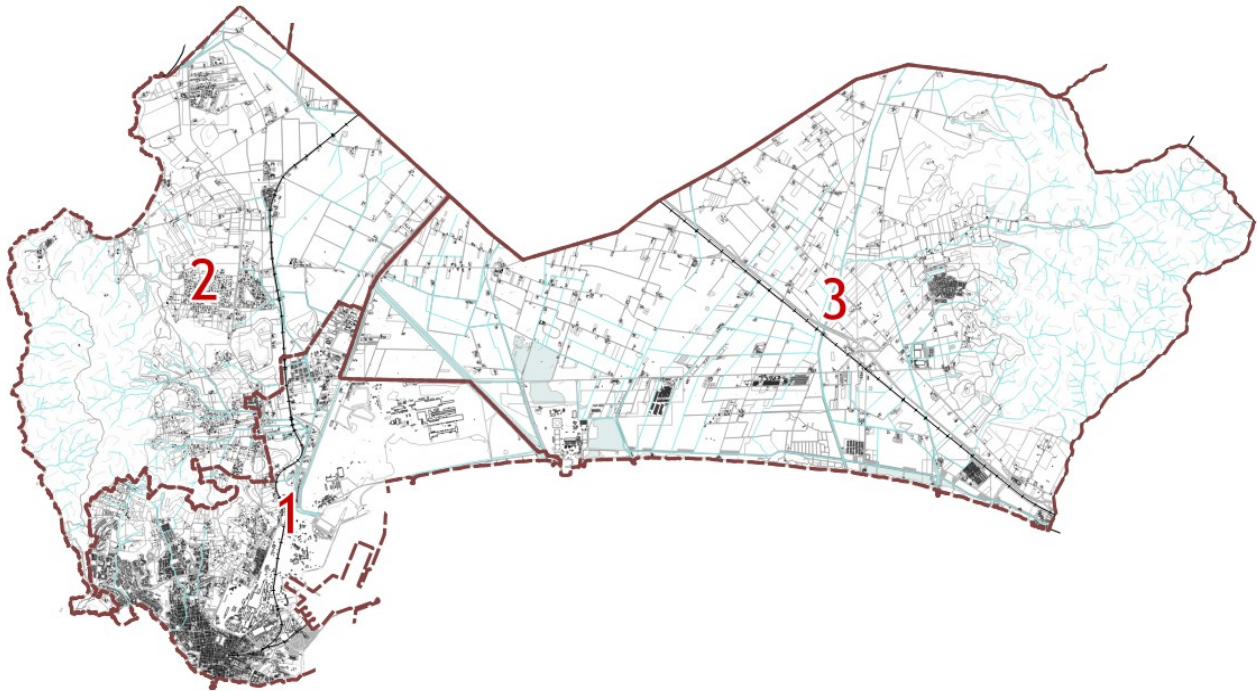
All'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal nuovo PSI, il Piano Operativo dovrà:

- disciplinare gli insediamenti esistenti in conformità alle indicazioni dell'art. 95 comma 2 della LR 65/2014 ed in relazione agli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, di salvaguardia delle aree a verde e delle connessioni ecologiche che attraversano la struttura urbana, di riqualificazione delle aree urbane degradate e del patrimonio edilizio dismesso ed obsoleto;
- definire ambiti di trasformazione urbana funzionali al potenziamento delle dotazioni residenziali pubbliche ed agli obiettivi di riqualificazione dei tessuti urbani, di consolidamento e di mirato accrescimento delle attività economiche del territorio, di miglioramento della sistemazione paesaggistica degli insediamenti esistenti soprattutto sui margini urbani.

Il Piano Operativo recepirà il perimetro del territorio urbanizzato che è stato definito nel percorso di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale. Per dare conto di quanto approvato si riportano nell' Allegato Avv.2 "Estratti cartografici", il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014.

L'articolazione del territorio comunale in UTOE

Il Piano Strutturale Intercomunale approvato ha ridotto rispetto al previgente piano Strutturale d'Area del 2007 il numero delle UTOE conferendole un carattere esclusivamente territoriale sulla base delle indicazioni della LR 65/2014 e di un attenta analisi dei riferimenti statutari che ne supportano l'articolazione e la conseguente individuazione di organiche e coerenti strategie di sviluppo sostenibile. L'intero territorio del PSI è stato ~~viene~~ suddiviso in 5 UTOE: 3 per il Comune di Piombino e 2 per il Comune di Campiglia Marittima.



Schema delle UTOE

Nel territorio del Comune di Piombino le tre UTOE sono così identificate:

- UTOE P1 - Città di Piombino

L'Unità territoriale organica elementare della città di Piombino si estende per 21,80 Km² (29.977 abitanti al 31/12/2018) e comprende: l'insediamento urbano della città di Piombino, l'area produttiva, l'ambito portuale.

- UTOE P2 - Riotorto e Sterpaia

L'Unità territoriale organica elementare P2 Riotorto e Sterpaia ha una superficie di 71,81 Km² (2.780 abitanti al 31/12/2018), include il settore sud-est del comune di Piombino e si estende fino a ricomprendere la riserva naturale Orti Bottagone, il parco costiero della Sterpaia e le colline del parco interprovinciale di Montioni.

- UTOE P3: Baratti e Populonia

L'Unità territoriale organica elementare si estende per 37,01 Km² (817 abitanti al 31/12/2018) e comprende il promontorio di Piombino (ZSC del promontorio di Piombino e Monte Massoncello, il parco di Baratti e Populonia, il nucleo storico di Populonia, il nucleo residenziale di Baratti), e la piana costiera a nord di Piombino. Sono inoltre incluse nell'UTOE le spiagge e le pinete di Baratti e del suo golfo.

Sulla base degli obiettivi e degli indirizzi definiti dal PSI per le UTOE, il Piano Operativo localizza, definisce e dimensiona le previsioni insediative, gli assetti infrastrutturali e le dotazione di spazi e servizi pubblici.

Le previsioni da assoggettare a conferenza di copianificazione

Nel Piano Strutturale Intercomunale sono già state individuate le previsioni che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e che pertanto richiedono il preventivo parere della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014. Su tali previsioni la Conferenza si è espressa nella seduta del 01.03.2019, le cui determinazioni sono state integrate e recepite anche nella Conferenza paesaggistica del 25/05/2023 e dalle controdeduzioni approvate con Del.C.C. n. 9 del 21/02/2023 accogliendo, per il Comune di Piombino, le seguenti proposte distinte da una sigla così come individuate nel documento 4A di approvazione del PSI.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione una sintetica descrizione, ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione che nella maggior parte dei casi rimanda alla definizione nell'ambito del PO.

Cop.P1.1 - Nuova struttura turistico ricettiva e strutture per l'accessibilità e la fruizione del Parco della Sterpaia:

Il Piano strutturale Intercomunale persegue per il Parco della Sterpaia:

- il completamento dell'Ambito di Servizio alla balneazione di Torre Mozza e la realizzazione di contenute dotazioni di servizio alla balneazione nel tratto costiero ad ovest della foce del Cornia che ne risulta sprovvisto.

A seguito di accoglimento di osservazioni, rispetto a quanto assentito dalla Conferenza di Copianificazione, dalla previsione Cop.P1.1 sono state stralciate le previsioni di nuove edificazioni relative alla struttura turistico ricettiva e ai servizi per la fruizione e l'accoglienza del Parco. Dell'originaria previsione è stata confermata solo la nuova edificazione per servizi alla balneazione.

- P1.2 - Ampliamento e parziale riconversione di struttura turistico ricettiva in località Sant'Albinia:

Il presente ambito è stato oggetto di strumento urbanistico attuativo, in attuazione delle previsioni del vigente RU, ed è stato valutato in sede di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT-PPR. Le determinazioni assunte in tale sede dovranno essere tenute in considerazione ai fini della predisposizione, in sede di Piano Operativo, della relativa scheda norma.

Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione: "In considerazione dell'elevato carico urbanistico previsto dall'intervento e del consumo di suolo in un'area di notevole pregio, benché non interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici, si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche le tipologie ammesse e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25, 26, e l'obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7".

- P1.4 - Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbricciane -Torre Nuova:

Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione: “Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma, con un analisi progettuale di dettaglio che specifichi anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d’Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25 e 26 e l’obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7. Si richiama inoltre il rispetto dell’Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)”.

- P2 - Insediamento produttivo in località Gagno

L’area interessata dalla proposta insediativa a fini produttivi e collocata In loc. Gagno, nelle aree comprese tra la linea ferroviaria Campiglia M.ma-Piombino ed il fosso Cagliana; l’estensione complessiva dell’ambito, interamente di proprietà dell’Autorità Portuale (fatte salve alcune aree marginali di proprietà demaniale), e pari a 21 ettari circa. L’area è stata storicamente utilizzata a fini produttivi (vi era insediato lo stabilimento industriale della soc. Minerali industriali, delocalizzato in anni recenti) e, pur non essendo dotata di urbanizzazioni, si presenta comunque già sostanzialmente antropizzata. Si intende confermare la previsione contenuta nel RU (ambito produttivo del Gagno sottozona D.5.11) che, in coerenza con il P.S. d’Area, ha individuato in dette aree un comparto destinato alle PMI artigianali e commerciali, preferibilmente connesse alla filiera produttiva nautica-cantieristica ed alla logistica, data la vicinanza al porto commerciale, al contiguo punto di ormeggio delle Terre Rosse e al polo della cantieristica/servizi/attività ittiche della Chiusa.

Conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione: “Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi le tipologie edilizie ammesse, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d’Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, in particolare gli indirizzi per le politiche n. 25 e 26 e l’obiettivo 1 - direttive 1.4, 1.6, 1.7 Si richiama inoltre il rispetto dell’Elaborato 8B, art. 8 (Fiumi, torrenti e Corsi d’acqua)”.

- P3 - Trasferimento e ampliamento di GSV da via Gori a via Flemalle (AT15 RU vigente).

Ai fini della conferenza di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale interessa solo la quota di dimensionamento e gli indirizzi relativi alla Grande Struttura di Vendita situata nel territorio urbanizzato.

Conclusioni del verbale della conferenza di Copianificazione: “Verrà valutato in sede di Piano Operativo, se la previsione - se ancora vigente - dovrà essere di nuovo sottoposta alla conferenza di copianificazione di cui all’art. 26 della L.R. 65/2014”.

- INT 1 - Nuove strutture turistico ricettive nell’UTOE di Pianura

A queste cinque previsioni, che interessano solo il Comune di Piombino, è da aggiungere

un'ulteriore previsione a carattere intercomunale, contraddistinta dalla sigla **INT1**, che interessa il territorio di pianura di Piombino e di Campiglia M.ma per la realizzazione di nuove strutture turistico-ricettive di impianto e caratteristiche fortemente legate all'ambiente rurale.

La proposta riguarda la previsione di un plafond di dimensionamento per attrezzature turistico-ricettive e relativi servizi, che il Piano Operativo, anche tramite procedure comparative e competitive, localizzerà nelle UTOE di pianura dei due Comuni, in presidi rurali e produttivi esistenti in territorio aperto, secondo criteri da definire in sede di bando pubblico, quali ad esempio la vicinanza con altre realtà turistico ricettive, l'accessibilità, l'inserimento paesaggistico e ambientale. L'obiettivo è la realizzazione di strutture ricettive con tipologia da valutare in sede di Piano Operativo nell'ambito della condivisione del tema del turismo a livello d'area, escludendo fin da ora modelli ricettivi di tipo estensivo (ad es. campeggio o villaggio turistico) operando attraverso la riconversione e riuso del patrimonio edilizio esistente con interventi fino alla ristrutturazione urbanistica.

Il Piano Operativo dovrà selezionare, fra le previsioni sopraelencate, quelle che ritiene opportuno e possibile attuare nel periodo della sua efficacia. A tal fine si dovrà procedere alla convocazione di una nuova Conferenza di Copianificazione sulla base di una più puntuale documentazione e dopo un'accurata verifica di fattibilità e sostenibilità degli interventi previsti.

Nella tav.16 dell'Allegato Avv.2 "Estratti cartografici" sono localizzate le previsioni del PSI poste all'esterno del territorio urbanizzato che sono state accolte nella Conferenza di Copianificazione.

Le aree degradate e la rigenerazione urbana

La L.R. 65/2014 impegna gli strumenti urbanistici comunali ad individuare le "zone connotate da condizioni di degrado" entro il cui perimetro possono essere attuati i piani di recupero (art. 119) e disciplina gli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e/o socio-economico (art. 123 e DPGR 32/R/2017 art. 12) in cui è possibile ed auspicabile prevedere interventi di rigenerazione urbana (art. 125).

Il Piano Operativo dovrà procedere ad individuare in modo puntuale le aree degradate, sulla base delle indicazioni fornite dal PSI, e dovrà inoltre definire un'organica e articolata strategia per il riuso e la rigenerazione urbana, capace di andare oltre gli interventi disciplinati dall'art.125 della LR 65/2014. Tutto ciò in considerazione dell'importanza decisiva che questo tema ha nella specifica realtà del territorio comunale e della città di Piombino: basti pensare al vasto comparto della grande industria e alle complesse problematiche della sua riconversione, alle aree retroportuali, agli insediamenti produttivi dismessi o sottoutilizzati in ambito urbano, a episodi isolati ma di grande rilevanza e visibilità come il complesso della ex centrale elettrica di Torre del Sale.

La strategia che il Piano Operativo ha il compito di definire dovrà agire su più livelli: la promozione di interventi minuti e diffusi di "qualificazione edilizia" per favorire il rinnovo di un patrimonio edilizio strutturalmente obsoleto ed energeticamente

inadeguato anche se di recente costruzione; la semplificazione delle modalità di attuazione degli interventi di recupero di medie dimensioni, guidate in genere da circoscritte e controllate operazioni di ristrutturazione urbanistica; la verifica della fattibilità economica e della sostenibilità ambientale e sociale dei grandi interventi di rigenerazione e trasformazione urbana che nella realtà di Piombino sono i luoghi decisivi per determinare una complessiva riqualificazione della città.

Il Piano Operativo dovrà sostenere questa strategia con una disciplina “favorevole” agli interventi di recupero e rinnovo edilizio e di riuso e rigenerazione urbana, utilizzando gli strumenti normativi che la legislazione nazionale e regionale mette a disposizione: da una forte differenziazione del regime dei contributi concessori per il recupero e quello per la nuova costruzione, alla messa in opera degli innovativi istituti e meccanismi della “perequazione urbanistica”, della “compensazione urbanistica”, del trasferimento dei volumi e dei “crediti edilizi”, fino alla promozione delle APEA e della riqualificazione degli insediamenti produttivi.

Nuovi modelli abitativi e nuovi spazi urbani

La vicenda della pandemia Covid-19 ha prodotto effetti irreversibili una riflessione culturale e disciplinare sui modi di abitare e di vivere le città che ha posto interrogativi importanti ai piani urbanistici che per loro natura sono strumenti destinati a prevedere e prefigurare il futuro.

Il problema non è riducibile al solo tema dell’adeguatezza dimensionale delle attuali cellule abitative (messa in evidenza dalle restrizioni imposte nella fase acuta della pandemia) ma coinvolge molteplici aspetti legati a tendenze ed esigenze che avevano iniziato a manifestarsi nella società e nelle città indipendentemente dall’emergenza sanitaria: la compresenza o la contiguità, per molte professioni, dei luoghi di abitazione e di lavoro; la vicinanza alle abitazioni di servizi essenziali (educativi, assistenziali, commerciali ecc) e se possibile su base condominiale; la mobilità urbana ed extraurbana; la dotazione di reti e servizi di connessione potenti e diffusi; l’esigenza di spazi a verde equamente distribuiti nella città; la necessità di spazi pubblici flessibili capaci di riconvertirsi rapidamente per rispondere a diverse domande e situazioni (il traffico veicolare, la mobilità lenta, gli spazi esterni di esercizi commerciali o di strutture sociali).

Il Piano Operativo, anche con il supporto del Regolamento Edilizio e del Regolamento per la gestione degli spazi pubblici afferenti alle attività commerciali, può provare a dare risposte ad alcuni di questi temi. Sui modelli abitativi, oltre a stabilire soglie dimensionali minime per la superficie degli alloggi, può incentivare con mirate premialità la realizzazione negli edifici residenziali di spazi e servizi comuni: per il lavoro, per la cura e l’assistenza di bambini e anziani, per il verde e la vita all’aperto, per l’inclusione e le relazioni sociali, per le connessioni digitali ecc. In una realtà turistica come quella di Piombino la riflessione su nuove tipologie e prestazioni abitative può essere utilmente estesa alle strutture ricettive, incrementando le dotazioni di servizi e di spazi che consentano, sulle base di mutevoli esigenze anche nell’arco quotidiano, sia maggiori relazioni sociali che più forti protezioni familiari e individuali.

Nell’organizzazione della città la domanda di maggiori e più flessibili dotazioni di spazi

urbani pubblici e di percorsi per la mobilità (aree verde, reti ciclabili e pedonali, piazze e slarghi, marciapiedi, spazi per dehors, per ritrovi ed incontri ecc.) può trovare risposta proprio negli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, trattati al punto precedente. Le aree degradate, dismesse o sottoutilizzate sono fra i luoghi deputati per rafforzare e, ove necessario, per creare ex-novo un forte e diffuso sistema di poli urbani esteso a tutto la città, coerente con l'impianto policentrico della struttura insediativa e capace di rinnovare, adeguandole ai nuovi bisogni, le modalità di vita e di uso della città a partire dalle periferie oggi meno dotate di spazi pubblici e di servizi qualificati.

Il verde urbano come occasione per rinnovare la città

Costruire un modello urbano fondato su un'elevata qualità ambientale è una necessità fondamentale in una realtà come quella di Piombino caratterizzata da un contesto territoriale di straordinario valore paesaggistico (il mare, il promontorio, la pianura costiera) e fortemente segnata da esigenze di riordino, di riqualificazione e di ricucitura di vaste aree ed insediamenti urbani degradati. Il Piano Operativo può perseguire questo obiettivo attraverso la diffusione di "buone pratiche" e soprattutto con un progetto di città che moltiplichi e qualifichi le dotazioni di aree a verde e di spazi alberati, chiamando l'iniziativa privata a partecipare in modo convinto e diffuso alla realizzazione di questo obiettivo. Investire sulla *green city* significa:

- ridurre il consumo di suolo e tutelare le aree di valore paesaggistico e ambientale;
- coinvolgere e sollecitare i cittadini e gli operatori privati nella costruzione di una "città verde", anche attraverso opportuni incentivi e premialità per moltiplicare gli interventi di recupero e di riordino delle aree degradate e dei siti dismessi; per restituire a verde e piantumare anche piccoli resedi in ambito urbano; per elevare la qualità complessiva (urbanistica, architettonica, tecnologica ed ambientale) degli interventi di trasformazione della città;
- favorire le connessioni fra le aree a verde sia in ambito urbano che nel territorio periurbano superando le numerose cesure e gli ostacoli che il sistema infrastrutturale, le divisioni funzionali e la dispersione insediativa pongono;
- rendere sistematici gli interventi di mitigazione degli impatti visivi e paesaggistici delle opere esistenti, con progettate sistemazioni arboree e a verde e, per gli interventi da realizzare, con una accurata sistemazione delle aree pertinenziali;
- disegnare percorsi verdi di collegamento con i parchi della costa e del promontorio e metterli in relazione, nell'ambito urbano, con l'armatura degli spazi della collettività esistenti e di progetto: piazze, luoghi di incontro, percorsi pedonali e ciclabili, poli di attrezzature pubblici, nuove centralità urbane.

Il territorio rurale ed il recupero ambientale e paesaggistico

La qualità del territorio rurale del Comune di Piombino, come dell'intera Val di Cornia, richiede la definizione di una coerente e diversificata strategia di tutela e di valorizzazione, opportunamente modulata in relazione alle caratteristiche, ai valori e

alle criticità dei diversi ambiti territoriali e paesaggistico ambientali come indicati nelle controdeduzioni e nel verbale della conferenza paesaggistica precedente all'approvazione del PSI:

- i litorali sabbiosi e le pianure agricole costiere del golfo di Baratti e di Sterpaia,
- la costa rocciosa e il paesaggio agricolo collinare e della macchia mediterranea del Promontorio di Piombino,
- la pianura del f.Cornia che porta i segni delle opere idrauliche e delle sistemazioni agrarie della bonifica storica,
- la collina di Montioni che da Riotorto si estende nei limitrofi territori dei Comuni a sud ovest.

In questo vasto e articolato territorio assumono un particolare rilievo, nella redazione del Piano Operativo, alcuni temi di riordino territoriale e di recupero paesaggistico ambientale che il PSI ha inserito. I principali sono:

- la riconversione a fini turistici ricettivi delle aree agricole frazionate in loc. Fabbriane e Torre Nuova, con un percorso associato a un complessivo intervento di riordino e riqualificazione ambientale di questi insediamenti spontanei e non pianificati, secondo gli indirizzi della specifica previsione assoggettata alla Conferenza di Copianificazione del PSI,
- la riqualificazione degli ambiti periurbani e degradati, posti in prevalenza nelle vicinanze della città di Piombino, con interventi volti a contenere e riordinare gli insediamenti esistenti, a salvaguardare gli elementi del paesaggio ancora presenti, a promuovere forme di agricoltura integrate con la città, come gli orti urbani e l'agricoltura di prossimità,
- la tutela del reticolo idrografico e delle aree umide anche attraverso la previsione di un parco fluviale per la valorizzazione del fiume Cornia e per inquadrare in un progetto organico gli interventi di mitigazione del rischio idraulico,
- il sostegno ad una agricoltura innovativa e produttiva, fortemente ancorata alle filiere dei prodotti tipici della zona (olio, vite, ortaggi) e capace di integrarsi e di sostenere una diffusa valorizzazione turistica del territorio rurale.

1.1.3 Il dimensionamento del Piano Operativo

Per il dimensionamento del Piano Operativo, l'art. 5 del DPGR 32/R/2017 richiede di computare tutto ciò che comporta trasformazione degli assetti territoriali, comprese le nuove edificazioni di singoli lotti, mentre sul patrimonio edilizio esistente prevede di dimensionare gli interventi assoggettati a piani attuativi o rigenerazione urbana (art. 125 LR 65/2014), escludendo altri interventi, anche di cambio di destinazione d'uso o frazionamento, comportanti modifiche di carattere edilizio ma prive di valenza urbanistica. Il dimensionamento del Piano Operativo avviene per singola UTOE ed è espresso tramite le tabelle di sintesi e di dettaglio di cui all'art. 5 comma 5 del DPGR 32/R/2017 ed agli allegati 2B e 2B1 alla DGR 682 del 26/06/2017, come riportato a titolo esemplificativo nelle pagine seguenti.

Ovviamente il dimensionamento del PO dovrà tenere conto del dimensionamento delle previsioni del PSI e di una loro ragionevole attuazione progressiva e dovrà avvalersi

anche di un'attenta valutazione dello stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

Per quanto riguarda la verifica delle dotazioni territoriali pubbliche essa sarà sviluppata nel PO in riferimento agli standard urbanistici del DM 1444/1968 avendo cura di non limitarsi ad una verifica esclusivamente quantitativa dei servizi e degli spazi pubblici ma organizzando, nelle previsioni e nella normativa del piano, tali spazi e servizi sulla base di precisi criteri prestazionali e di qualità insediativa ed ambientale in coerenza con le specifiche indicazioni dell'art.62 della LR 65/2014 sulla qualità degli insediamenti.

Comune di Piombino - Piano operativo - Previsioni quinquennali					
Sintesi					
tab. All. 2B DGR 682/2017					
Codice ISTAT 049012			Superficie territoriale: Kmq. 130,63		
Abitanti: n.			Abitanti previsti: n.		
Codici UTOE: COD_ ENT 049012			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SUL		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 4) mq SUL		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SUL
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale			-----		-----
Industriale artigianale					
Commercio al dettaglio EV					
Commercio al dettaglio MSV					
Commercio al dettaglio GSV					
Turistico - ricettiva					
Direzionale e di servizio					
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	0	0	0	0	0
TOTALE NR + E	0		0		0

Comune di Piombino - Piano operativo - Previsioni quinquennali
Dettaglio (territorio urbanizzato)
 tab. All. 2B1 DGR 682/2017

Codice ISTAT 049012	Superficie territoriale: Km ² . 130,63				
Abitanti: n.	Abitanti previsti: n.				
Codici UTOE: COD_ ENT 049012	SIGLA_ENT				
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato				
	Dimensionamento del PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4) mq SUL				
	Nuova edificazione			Riuso	Totale
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	
Residenziale					
Industriale artigianale					
Commercio al dettaglio EV					
Commercio al dettaglio MSV					
Commercio al dettaglio GSV					
Turistico - ricettiva					
Direzionale e di servizio					
Commerciale all'ingrosso e depositi					
TOTALI	0	0	0	0	0

1.2 La coerenza con il PIT-PPR e il PTC e la conformità al PSI

Il nuovo Piano Operativo dovrà soddisfare i requisiti di coerenza esterna ed interna richiesti dalla vigente normativa, ovvero, come stabilisce il comma 7 dell'art.95 della LR 65/2014:

“Il piano operativo dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali, provinciali e della città metropolitana, motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 92, comma 5, lettere a) e b).”

L'articolo 92, comma 5, lettere a) e b), in riferimento al piano strutturale, stabilisce che esso contiene:

*“a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;”.*

In poche parole il Piano Operativo dovrà risultare coerente con i contenuti del PIT-PPR e del PTC con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali rilevanti per l'uso del territorio e soprattutto dovrà risultare conforme alle previsioni del Piano Strutturale che, in quanto redatto ai sensi della LR 65/2014 e in conformità al PIT-PPR, costituisce il riferimento fondamentale per le verifiche di coerenza del PO.

Nei tre paragrafi che seguono si delineano gli elementi su cui deve fondarsi la verifica di coerenza del PO con il PIT-PPR e con il redigendo PTC della Provincia di Livorno e su cui deve fondarsi la verifica di conformità al PS.

In relazione a quest'ultima, è evidente che il Piano Operativo dovrà misurarsi con gli obiettivi e i contenuti del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino.

1.2.1 La coerenza con il PIT-PPR

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) è stato approvato con Delibera C.R. n. 37 del 27.03.2015.

L'art.20 della Disciplina di Piano stabilisce che gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica adottati dopo la pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del PIT, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso ai sensi dell'art.145 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Codice).

Il Piano Operativo, così come il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, dovrà pertanto conformarsi al piano paesaggistico regionale quale parte integrante del PIT che "assume la funzione di piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori

paesaggistici, ai sensi dell'art.135, comma 1 del Codice”.

Di seguito si riporta una breve sintesi dei contenuti e delle procedure per la conformazione al PIT-PPR degli strumenti urbanistici comunali, facendo presente che molte delle indicazioni hanno trovato soluzione e risposte nel nuovo Piano Strutturale Intercomunale fornendo specifici indirizzi e prescrizioni per una redazione del Piano Operativo coerente con le disposizioni del PIT-PPR.

Lo Statuto del Territorio

Patrimonio territoriale e invarianti strutturali

Lo Statuto del territorio, come definito dalla LR 65/2014 art.6, costituisce *“l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione”*: esso comprende gli elementi che costituiscono il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali.

Questa definizione interseca i contenuti e le disposizioni del PIT-PPR che individua in modo puntuale, alla scala regionale e di ambito di paesaggio, il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali. Si tratta, a livello comunale, di declinare ed integrare, nel nuovo PSI e poi nel PO, le indicazioni del PIT-PPR secondo uno schema di lavoro che parte da queste definizioni:

a) **il patrimonio territoriale è l'insieme delle strutture di lunga durata** prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. Esso è costituito dagli elementi che definiscono e caratterizzano la struttura territoriale: i beni, le risorse essenziali, gli elementi di specifico pregio del territorio comunale.

b) **le invarianti strutturali sono i caratteri specifici, i principi generativi, le regole** che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale. Le quattro invarianti strutturali del PIT-PPR costituiscono pertanto la **griglia di riferimento per valutare l'appropriatezza e la conformità delle regole di tutela e di uso** dei singoli elementi del patrimonio territoriale e delle relazioni che li legano.

Lo Statuto del territorio del nuovo PSI sarà fondato su un'attenta lettura delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR (Scheda di ambito e Abachi Invarianti) riferite al territorio comunale, approfondendo le indicazioni della Scheda di Ambito sintetizzate di seguito:

Invariante I - I caratteri idro-geo-morfologici

Costa: CDC - Costa a dune e cordoni, DER - Depressioni retrodunali, CAL - Costa alta

Pianura e fondovalle: FON - Fondovalle, BES - Bacini di esondazione

Margine: MARI - Margine inferiore, MAR - Margine

Collina: CLVr - Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri, CND - Collina su terreni neogenici deformati, CTVr - Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane

Valori: la complessità della storia del rilievo conferisce ai sistemi collinari dell'ambito una forte articolazione spaziale; l'alternarsi, spesso apparentemente casuale, di rilievi di forme diverse e, in conseguenza, di aree coltivate e aree boschive, determina un paesaggio privo di grandi aree omogenee, che ha uno specifico valore ecologico,

percettivo, di spazio vivibile. Il territorio comunale presenta significative risorse idriche. Sono anche presenti importanti corpi acquiferi impostati in depositi alluvionali, con sistemi multi falda. In generale la buona conservazione dell'ambiente naturale è favorita dalle condizioni geologiche e pedologiche dell'area. Nello specifico i sistemi di Collina a versanti ripidi presentano un importante valore idrogeomorfologico per la tipologia di suolo molto adatto allo sviluppo del bosco, con un'elevata produzione potenziale e una buona capacità di rigenerazione. Anche le aree costiere sede di oasi e riserve si trovano in condizioni idrologiche e pedologiche favorevoli. I sistemi del Margine invece presentano elevate potenzialità per le colture di pregio, secondo gli standard e le esigenze attuali.

Criticità: L'elevata frammentazione strutturale del paesaggio può rendere però difficile la sostenibilità delle aree protette: esempio tipico i possibili conflitti di priorità tra l'obiettivo di mantenere i sistemi di bonifica e drenaggio e l'obiettivo di rendere biologicamente sostenibili le aree umide protette. La principale criticità idrogeomorfologica è legata all'equilibrio delle falde acquifere di pianura e costiere. Infatti i prelievi d'acqua per irrigazione e il crescente consumo civico degli insediamenti turistici tendono ad abbassare i livelli delle falde, mentre l'edificazione delle aree di Margine riduce la ricarica. Oltre a questo l'abbassamento della falda porta il rischio di ingressione d'acqua salina. Nelle aree di Margine invece la criticità principale è legata allo sviluppo edilizio e all'agricoltura intensiva che, se non condotta secondo buone pratiche agronomico-colturali, aumentano il rischio di inquinamento delle falde, poco protette dai suoli di queste aree. Esiste, inoltre, un rischio dovuto alla presenza di "inquinanti" inorganici naturali, quali il boro e l'arsenico. L'aumento del deflusso superficiale dovuto all'impermeabilizzazione del suolo può sovraccaricare i sistemi di drenaggio delle aree bonificate, saldandosi con la problematica della manutenzione dei sistemi di canali di scolo nel creare problemi di ristagno. Per quanto riguarda la costa invece va detto che nel Golfo di Baratti è in atto, da diversi anni, una modesta azione erosiva, soprattutto nel settore meridionale.

Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio

Ecosistemi forestali: 1a) Nodo secondario, 1b) Matrice forestale ad elevata connettività, 1c) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati, 1d) Aree forestali in evoluzione a basso grado di connettività, 1e) Corridoio ripariale;

Ecosistemi agropastorali: 2a) Nodo degli agroecosistemi, 2b) Matrice agroecosistemica collinare, 2c) Matrice agroecosistemica di pianura, 2d) Agroecosistemica frammentato attivo, 2e) Agroecosistemica frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva, 2f) Agroecosistema intensivo;

Ecosistemi palustri e fluviali: 3a) Zone umide;

Ecosistemi costieri: 4a) Coste sabbiose prive di sistemi dunali, 4b) Coste sabbiose con sistemi dunali integri o parzialmente alterati, 4c) Coste rocciose;

Valori: La **rete ecologica forestale** del territorio comunale si caratterizza per una considerevole estensione della sua componente di matrice, interessando in modo continuo, con prevalenza di boschi termofili di latifoglie e sclerofille, l'area collinare del Parco di Montioni. Tale elemento, in gran parte attribuibile al target regionale delle

Foreste e macchie alte di sclerofille e latifoglie, comprende quindi la vegetazione forestale dell'orizzonte mediterraneo e submediterraneo a prevalenza di formazioni di querce sempreverdi (boschi di leccio, sughera e macchie alte) e di latifoglie termofile (querceti di roverella). Nel contesto della matrice un particolare interesse rivestono i boschi di sughera di Montioni. Le aree forestali di maggiore valore funzionale si localizzano all'interno dei vasti complessi forestali dove sono presenti boschi di latifoglie e boschi misti di buona qualità strutturale e maturità. Nell'ambito dei nodi forestali particolare rilevanza assumono i boschi interni al patrimonio agricolo forestale regionale per il loro migliore stato di conservazione, lo scarso disturbo antropico e la elevata continuità. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati sono presenti come nuclei forestali costieri a Sterpaia (pinete e bosco planiziale di Riva Verde). Anche il comprensorio boscato del Promontorio di Piombino è considerato un elemento forestale isolato in quanto, sebbene piuttosto esteso, è costituito da soprassuoli giovani e da strutture semplificate; risulta inoltre estremamente isolato rispetto ai territori boscati del resto della Val di Cornia e, per questo, è povero di specie sensibili alla frammentazione ecologica. Tuttavia, anche in quest'area risultano presenti circoscritti ambiti di grande pregio forestale come alcune leccete mature e alcune boscaglie umide con presenza di alloro (habitat assai raro in Toscana). A livello di **rete ecologica degli ecosistemi agropastorali** i nodi si localizzano in modo più esteso e continuo in aree di pianura (seminativi mosaicati con boschetti, filari alberati e aree umide) e di fascia pedecollinare (oliveti terrazzati). I nodi interessano gli agroecosistemi delle aree agricole relittuali interne al complesso di Montioni, le aree agricole della zona costiera di Sterpaia. Le rimanenti aree agricole collinari e di pianura assumono nella rete un ruolo di matrice, con valori funzionali comunque significativi. La **rete ecologica degli ecosistemi fluviali e delle aree umide** individua il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. Gli ecosistemi fluviali e torrentizi interessano il Fiume Cornia e il reticolo idrografico minore. Il territorio comunale comprende il basso corso del Cornia, sviluppato nelle relative pianure alluvionali. Il Fiume costituisce un importante elemento di connessione ecologica tra la costa e la collina. Le aree umide costituiscono elementi relittuali, e di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, dei più vasti sistemi lacustri costieri bonificati negli ultimi due secoli. L'area umida più estesa e di maggiore importanza è il Padule di Orti Bottagone. Si tratta di un'area di elevato interesse per la presenza di specchi d'acqua e di habitat palustri salmastri (salicornieti) e dulcacquicoli (in particolare canneti) e per il ruolo di zone idonee alla sosta e allo svernamento dell'avifauna acquatica. Un elevato interesse naturalistico mostrano anche le altre piccole aree umide costiere le aree umide retrodunali di Sterpaia. Il territorio comunale comprende tutte le tipologie della **rete ecologica degli ecosistemi costieri**; sono presenti infatti gli ecosistemi delle coste sabbiose, in gran parte attribuibili all'elemento degli ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati, e quelli delle coste rocciose. Le coste sabbiose sono caratterizzate da serie anteduna-duna-retroduna e da formazioni dunali degradate. Queste riguardano il Golfo di Follonica e quello di Baratti. Quest'ultimo presenta importanti habitat di interesse comunitario di duna fissa e mobile e numerose specie animali e vegetali psammofile. Il Promontorio di Piombino presenta invece un esteso tratto di costa rocciosa di elevato interesse per la sua elevata naturalità e per l'interesse floristico e faunistico (importante stazione relitta di palma nana *Chamaerops*

humilis, area di elevata importanza per gli uccelli migratori e unica stazione peninsulare di *Asteriscus maritimus*). Punta Falcone, al limite meridionale del Promontorio di Piombino, ospita un'importante fitocenosi del Repertorio naturalistico toscano relativa alle Garighe semialofile delle coste rocciose a *Asteriscus maritimus* e *Helichrysum litoreum* di Punta Batteria.

Criticità: Le pianure alluvionali e le coste sono interessate da intensi processi di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. Tali processi sono particolarmente intensi a Piombino vicino alle aree industriali e portuali, con aumento dei livelli di frammentazione, perdita di agroecosistemi ed elevata pressione sugli ecosistemi costieri e palustri. Il punto di forza dell'economia locale, l'elevato carico turistico estivo, costituisce anche un elemento di pressione ambientale soprattutto nelle zone di Baratti e Sterpaia (con elevato calpestio, sentieramento ed erosione del piede dunale, interruzioni del fronte dunale, frammentazione e perdita di habitat dunali). Inoltre, sempre in queste aree, gli ambiti costieri sabbiosi risultano interessati da negativi processi di erosione costiera, spesso associati a fenomeni di subsidenza anche a causa degli elevati emungimenti della falda. Gli ambiti costieri risultano inoltre interessati da negativi processi di diffusione di specie aliene vegetali ed animali con elevati impatti sulla componente naturalistica e paesaggistica. Le aree umide del Padule di Orti Bottagone presentano elementi di criticità nel loro isolamento nell'ambito di matrici agricole, nell'artificializzazione e/o urbanizzazione delle aree limitrofe, nella vicina presenza di aree industriali, nei fenomeni di subsidenza e di salinizzazione delle falde costiere e nei non ottimali livelli qualitativi e quantitativi delle acque. Gli ecosistemi fluviali, in particolare il Cornia, hanno subito processi di rettificazione e/o di alterazione della vegetazione ripariale, riducendone la funzione di corridoi ecologici. Le fasce ripariali risultano infatti spesso assenti o fortemente ridotte/alterate ad opera delle attività agricole e per le periodiche attività di "pulizia" delle sponde. Altre criticità sono legate alla matrice forestale, di elevata estensione ma di ridotta qualità ecologica, spesso non gestita secondo i criteri della gestione forestale sostenibile. Negativi risultano i processi di abbandono dei castagneti da frutto, anche per la diffusione di fitopatologie, delle sugherete e delle pinete costiere. Elevata risulta la frammentazione dei boschi costieri con particolare riferimento a quelli planiziali (bosco di Riva Verde o della Sterpaia) e alle pinete costiere, fortemente degradate anche per i fenomeni di erosione dei sistemi dunali e per la salinizzazione delle falde.

Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi

T.R.2 Tessuto ad isolati aperti o lotti residenziali isolati

T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.10 Campagna abitata

T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

T.P.S.3 Insule specializzate

Il PIT-PPR colloca il territorio comunale nel **morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia**, corrispondente all'articolazione territoriale "4.2 Val di Cornia e isola d'Elba". Il morfotipo è costituito da un sistema di valli trasversali rispetto alla linea di costa, che formano una sorta di pettine, il cui dorso corrisponde al corridoio sub-costiero della strada Aurelia e della ferrovia. La viabilità collega la costa alla collina lambendo le piane alluvionali dei principali fiumi che sfociano nel Tirreno e dirigendosi verso i principali centri collinari dell'entroterra. Di questo sistema insediativo sono riconosciuti come:

Valori: tra i valori principali c'è la rete delle città storiche con il centro storico di Piombino, il borgo fortificato di Populonia e il sistema delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio. Di grande valore è il patrimonio archeologico del territorio relativo alle permanenze dell'antica civiltà etrusca.

Criticità: molte criticità sono legate alla semplificazione e contrazione del sistema infrastrutturale. Il raddoppio del corridoio infrastrutturale via Vecchia Aurelia/ferrovia con il collegamento veloce su gomma SGC Aurelia ha accentuato la polarizzazione e concentrazione del sistema infrastrutturale sulla direttrice longitudinale parallela alla costa, con conseguente indebolimento e semplificazione dei collegamenti trasversali vallivi costa-interno, deconnessione e frammentazione ecologica. Un altro fattore di criticità riguarda ovviamente la forte pressione insediativa delle espansioni di Piombino; avvenuta sul versante del promontorio e caratterizzata principalmente da fronti a mare di recente formazione, composti da insediamenti a prevalente specializzazione turistica, in genere di scarsa qualità edilizia e con uno scarso grado di strutturazione interna. Sempre legata alla espansione turistica si ha la presenza di *enclaves* ad uso turistico ricettivo e/o residenziale. Si tratta di piattaforme turistiche caratterizzate da tessuti ad alta densità e dall'uniformità dei tipi edilizi come esito di un progetto unitario. Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero. Sul versante del settore produttivo va detto che l'impatto ecologico e paesaggistico, causato dalle grandi piattaforme industriali, dagli stabilimenti siderurgici e dalle centrali termoelettriche che si sono sviluppate lungo la costa tra Piombino e Follonica, è molto significativo e rende la riconversione delle aree industriali e produttive dismesse una sfida molto complessa.

Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro-ambientali

MORFOTIPI DELLE COLTURE ERBACEE

-6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

-8. Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

MORFOTIPI DELLE COLTURE ARBOREE

- 12. *Morfotipo dell'olivicoltura*

MORFOTIPI COMPLESSI DELLE ASSOCIAZIONI CULTURALI

- 16. *Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina*
- 17. *Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura delle prime pendici collinari*
- 20. *Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari*

Valori: Il territorio rurale è caratterizzato da una struttura paesistica storica ancora ben conservata e leggibile in gran parte del territorio comunale. Questa si compone della copertura boschiva estesa e compatta presente sui rilievi collinari, interrotta da isole coltivate a oliveti o a oliveti e seminativi disposte generalmente a quote più basse; dalla presenza di colture d'impronta tradizionale e di sistemazioni idraulico-agrarie di versante, associate soprattutto agli oliveti e ai coltivi circostanti alcuni insediamenti storici; dal sistema dell'appoderamento tipico delle aree di bonifica della piana di Piombino nelle quali si riconosce una maglia insediativa e agricola regolare, strutturata dal reticolo viario e idraulico e occupata da seminativi semplici o arborati; dalla struttura a mosaico colturale e particellare complesso di alcuni tessuti coltivati, dove la maglia è fittissima e l'infrastrutturazione ecologica è molto alta (fondamentale il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica svolto da queste aree).

Criticità: le criticità che riguardano il territorio rurale sono in gran parte riconducibili alle dinamiche di trasformazione presenti sul territorio. Legate all'abbandono dell'agricoltura sono la mancata manutenzione e l'incuria delle sistemazioni idraulico-agrarie, che comportano importanti rischi per l'equilibrio idrogeologico del territorio. Nelle aree di pianura e delle prime pendici collinari l'attività agricola è associata a intensificazione produttiva e alla realizzazione di oliveti e vigneti specializzati, talvolta alternati in tessere di grandi dimensioni ai seminativi semplici. Queste dinamiche comportano spesso semplificazione degli ordinamenti produttivi e del paesaggio, eliminazione del corredo arboreo della maglia agraria, rimozione di parti della rete scolante storica, riduzione della biodiversità e, nel caso in cui vengano rimossi e non rimpiazzati con soluzioni alternative i sistemi tradizionali di contenimento dei versanti rischio erosivo. In pianura una criticità rilevante è invece rappresentata dalla semplificazione paesaggistica ed ecologica che caratterizza i tessuti occupati da colture specializzate di grande estensione e che potrebbe interessare anche le aree della bonifica storica nella pianura.

Gli altri contenuti dello Statuto del Territorio

Oltre all'individuazione del patrimonio territoriale e delle invarianti, sono contenuti dello Statuto del territorio del Piano Strutturale Intercomunale ai sensi della LR 65/2014 art.92 c.3:

- **la perimetrazione del territorio urbanizzato**, un atto che, come detto nel precedente paragrafo 1.1.2, non deve limitarsi a una meccanica registrazione degli insediamenti esistenti ma che deve assumere anche una valenza progettuale e strategica per favorire

gli interventi di riqualificazione insediativa e di edilizia sociale, di modellazione dei limiti urbani, di adeguamento delle dotazioni di attrezzature e servizi degli insediamenti;

- **la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici** e dei relativi ambiti di pertinenza, che oltre a riconoscere gli insediamenti urbani di antica formazione deve interessare anche le numerose e significative emergenze storico architettoniche diffuse nel territorio rurale, a partire dal sistema delle ville-fattorie;

- **la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC**, con particolare attenzione alle prescrizioni e prescrizioni d'uso dei vincoli paesaggistici per decreto ed alle prescrizioni relative alle aree tutelate per legge (fasce di rispetto di corsi d'acqua e laghi, aree boscate).

- **i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE** e per le relative strategie, affidati principalmente ad una lettura ragionata delle relazione fra gli elementi del patrimonio territoriale e le invarianti strutturali e di cui si è dato sinteticamente conto nel precedente paragrafo 1.1.2.

Tutti questi aspetti sono definiti nel nuovo PSI e da questo troveranno applicazione nel PO, così come le ulteriori disposizioni della Disciplina del PIT-PPR, Titolo 2, relative a:

- **la disciplina degli ambiti di paesaggio** (obiettivi di qualità, indirizzi per le politiche e direttive della Disciplina d'uso Sez 5.1 della Scheda d'Ambito), all'interno della quale hanno rilievo statuario ma anche strategico gli obiettivi di qualità 1, 2 e 4;

- **la disciplina dei beni paesaggistici** di cui all'El. 8B: obiettivi, direttive e prescrizioni d'uso;

- **la disciplina del sistema idrografico**, con particolare attenzione all'individuazione dei contesti fluviali (art.16 c.3 della Disciplina PIT), tema che interessa in primo luogo il corso del fiume Cornia.

In relazione alla disciplina dei beni paesaggistici si riportano di seguito i beni interessati da vincoli a e tutele ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art.136 Dlgs 42/2004)

DM del 22/09/1957- GU n. 244 del 02/10/1957

Fascia costiera compresa fra il golfo di Baratti e il golfo di Salivoli

La fascia costiera, sita nel territorio del Comune di Piombino la cui delimitazione inizia presso il podere Terranova, a sud della fascia notificata in comune di San Vincenzo, seguendo ad occidente la strada che da San Vincenzo porta a Piombino, tale delimitazione corre lungo la strada sino all'incrocio di questa con l'altra che dal golfo di Baratti porta al podere poggio dell'Agnello. A questo punto la linea prosegue, in direzione sud e poi a sud-ovest, secondo due rette che la uniscono prima al poggio Piovanello (quota 69) e poi al poggio Malassorto al vertice San Quirico (quota 182) sopra il fosso delle Grotte. Da San Quirico la delimitazione scende verso il mezzogiorno seguendo la mulattiera che passa presso il poggio Grosso a quota 236, presso il monte Massoncello a quota 268, 262 e 251, prosegue ancora in linea retta sino a raggiungere la località Salivoli (q. 40) e più oltre il podere Salivoli (q. 27); da questa località la linea si dirige in direzione sud-est alla località "I Pozzetti" (q. 34) e, deviando leggermente verso mezzogiorno, alla località "Canaletto" (q. 27) ove ha termine la zona di rispetto, limitata dall'ultimo tratto della linea che, dalla detta località Canaletto si dirige in

direzione sud-ovest verso il mare.

DM del 20/09/1962- GU n. 250 del 05/10/1962

Zona sita nel territorio del Comune di Piombino compresa tra la località “Torre del Sale” ed il Confine col Comune di Follonica

La zona sita nel territorio del Comune di Piombino compresa tra la località “Torre del Sale” ed il confine col Comune di Follonica per il territorio così delimitato: dal confine con la provincia di Grosseto alla ferrovia seguendo la ferrovia stessa fino alla stazione di Vignale Riotorto. Da qui, prendendo la Base Geodetica, fino all'incrocio con la strada che congiunge “Casa Paduletta” con “Ponte San Martino”, seguendo poi tale strada fino all'incrocio con la via dell'Abbeveratoio. Percorre questa verso ovest fino al suo termine. Di qui prosegue secondo una linea ideale che si mantiene a 200 metri a monte del fosso “Cervia” fino al fosso “Cosimo” e lungo il medesimo fino al mare in prossimità della località “Torre del Sale”.

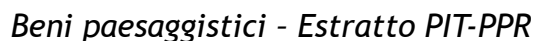
Aree tutelate per legge (art. 142 Dlgs 42/20014)

Il PIT-PPR individua nel territorio di Piombino le seguenti aree vincolate per legge:

- Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art.142. c.1, lett. a, Codice);
- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art. 142. c.1, lett. b, Codice);
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142. c.1, lett. c, Codice);
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice);
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art. 142. c.1, lett. g, Codice);
- Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice);
- Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m del Codice);

Nel verbale del 26/02/2024 della *Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della “Disciplina di Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n.37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, relativa alla conformazione del Piano Strutturale Intercomunale*, precedente all'approvazione del PSI, si prende atto che la Tavola “V.01 Carta dei beni culturali e paesaggistici” riporta il quadro vincolistico con le proposte di modifica avanzate dalle Amministrazioni Comunali di Piombino e Campiglia M.mma e si precisa che, solo a seguito della validazione congiunta da parte della Regione e del MiC, nell'ambito della procedura di cui all'art. 21 del PIT-PPR, potranno

Il PTC tutt'ora vigente è quindi antecedente all'entrata in vigore della LR 65/2014 ed



1.2.2 La coerenza con il PTC

Il PTC tutt'ora vigente è quindi antecedente all'entrata in vigore della LR 65/2014 ed

all'approvazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale. Esso non è pertanto adeguato alla nuova legge regionale sul governo del territorio e non è conforme al PIT-PPR. La coerenza al vigente PTC del Piano Operativo del Comune di Piombino sarà pertanto verificata in relazione ai contenuti dello strumento di pianificazione provinciale compatibili con il nuovo quadro normativo e pianificatorio regionale. Sono fatte salvi eventuali modifiche ed aggiornamenti del PTC, delle quali ovviamente sarà tenuto conto nell'elaborazione del Piano Operativo.

Di seguito si ritiene opportuno illustrare gli obiettivi del PTC perché è soprattutto sulla loro assunzione ed applicazione nel Piano Strutturale Intercomunale e poi nel Piano Operativo che si fonda l'analisi di coerenza fra i due strumenti di pianificazione territoriale e di conseguenza fra il PTC e il PO.

Il PTC, per sostanziare i propri valori statutari e per orientare le scelte strategiche e le azioni che incidono sulle risorse del territorio, sulla qualità di vita, sulla coesione sociale, propone un'idea condivisa di territorio che si fonda sui seguenti principi:

- Un territorio che assume i principi della sostenibilità
- Un territorio che sa valorizzarsi
- Un territorio accogliente
- Un territorio che sa rinnovarsi
- Un territorio che realizza il suo futuro con i cittadini

Il PTC in base a peculiarità fisiche, idro-geo-morfologiche, ambientali, insediative, individua la struttura del territorio suddivisa in quattro **Sistemi Territoriali**, articolati in *Sottosistemi*, e più precisamente:

Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura, articolato in:

- *Sottosistema* territoriale urbano di Livorno e della pianura dell'Arno
- *Sottosistema* territoriale del Fine e del Cecina
- *Sottosistema* territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia

Sistema territoriale delle colline, articolato in:

- *Sottosistema* territoriale delle colline settentrionali
- *Sottosistema* territoriale delle colline centrali e meridionali

Sistema territoriale delle isole, articolato in:

- *Sottosistema* territoriale dell'isola di Gorgona
- *Sottosistema* territoriale dell'isola di Capraia
- *Sottosistema* territoriale dell'isola d'Elba
- *Sottosistema* territoriale dell'isola di Pianosa
- *Sottosistema* territoriale dell'isola di Montecristo.

Sistemi e sottosistemi territoriali

Si evidenziano di seguito gli obiettivi indicati dal PTC per i Sistemi e i Sottosistemi territoriali che interessano il territorio di piombino e che quindi hanno attinenza con i contenuti del Piano Operativo.

Nel Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura è presente una rete di città e

centri urbani che si susseguono parallelamente alla linea di costa e che configurano, a scala territoriale, un sistema insediativo di tipo lineare.

Il sistema è caratterizzato da una densità di popolazione insediata fra le più alte della costa toscana in rapporto alla sua estensione, dalla presenza di consistenti fasci infrastrutturali e di attività industriali e di produzione di energia di rilievo a scala regionale e nazionale, dalla permanenza di forti connotati rurali legati alla produzione altamente qualificata di prodotti tipici come vino, olio e di colture specializzate nonché dalla presenza di un turismo, con connotazioni sia di massa che di élite, quasi esclusivamente estivo.

Le polarità urbane di maggior rilievo provinciale, Livorno e Piombino, sono localizzate alle due estremità di questo sistema.

La crescita insediativa, spinta in particolare dalla domanda turistica, e infrastrutturale ha prodotto significative tendenze alla dispersione e alla conurbazione, alla progressiva perdita della centralità dei nuclei antichi e ad una progressiva tendenza alla diffusione insediativa nelle aree agricole con una rilevante perdita della loro integrità.

Alcuni degli obiettivi generali del sistema, con attinenza al presente PO:

- promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali - energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali - sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso processi di effettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;
- individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendo per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;
- contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso dotandoli di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale;
- favorire l'evoluzione di processi organizzativi nei settori produttivi, sostenendo l'attivazione di reti di collaborazione fra le imprese finalizzate alla innovazione tecnologica, allo scambio di informazioni, alla cooperazione, allo sviluppo di fattori capaci di rafforzare il sistema della PMI, sia che essa operi nell'indotto delle grandi attività manifatturiere sia che operi in settori del turismo e dell'agricoltura.
- Concorrere allo sviluppo della piattaforma logistica costiera attraverso il potenziamento della direttrice tirrenica, l'ampliamento del porto di Livorno e Piombino, lo sviluppo delle aree della logistica integrata e del trasporto merci mediante crescita delle connessioni intermodali.

Il **Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura del Cornia** interessa i territori dei Comuni di Piombino, San Vincenzo e Campiglia Marittima.

E' ricompreso tra il promontorio a nord di S. Vincenzo e le colline di Scarlino e comprende anche il promontorio di Piombino, ed è caratterizzato dagli insediamenti industriali siderurgici di Piombino e da una vasta pianura alluvionale altamente utilizzata da colture agricole intensive e diffuse. In questo contesto si è particolarmente sviluppato l'insediamento di Venturina che è luogo di cerniera fra gli insediamenti orientali della valle del Cornia, il corridoio tirrenico e la città e porto di Piombino.

Nel sistema assumono una particolare rilevanza i parchi naturali e culturali di Rimigliano, Baratti e Populonia, promontorio di Piombino, Oasi Orti Bottagone, Bosco della Sterpaia, quali luoghi e funzioni determinanti di un riequilibrio socioeconomico rispetto alla storica monocultura industriale ed a quella turistica in particolare, come dimostrato dalla crescita ipertrofica di S. Vincenzo.

Il sistema è caratterizzato dalla insediamenti industriali, portuali e logistici e infrastrutturali ed è centro di servizi comprensoriale

Obiettivi generali del sottosistema:

- non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario o soggetti ad ingressione di acqua marina e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei ricadenti in zone vulnerabili da nitrati.

Il Sistema territoriale del mare e della linea di costa racchiuso tra le secche della Meloria, e le isole di Gorgona, Capraia Pianosa e Montecristo, per chiudersi verso il golfo di Follonica, conserva particolari ed importanti caratteri della flora e della fauna marina. Ricomprende l'area del Santuario dei Cetacei. Particolare rilievo hanno le vaste praterie di posidonie e di altre fanerogame che costituiscono una importante risorsa bionomica dei fondali. La dimensione dei traffici del porto di Livorno e Piombino, merci e passeggeri, fa sì che l'area sia interessata da significativi flussi di navi in transito. L'isola d'Elba si trova al centro dell'area marina ed è meta dei numerosi traffici commerciali e passeggeri di Piombino.

Il mare è caratterizzato sostanzialmente da fanghi e fondi detritici e popolamenti algali e vaste praterie di Posidonie, fatta eccezione per un tratto tra Cecina e Bibbona ove più consistenti sono i fondi sabbiosi.

Questo sistema è costituito dalla fascia di contatto tra l'ambiente marino e quello terriero la cui consistenza, qualità e condizione fisica dipendono dalle condizioni e dagli usi degli ambienti contermini che lo compongono.

Il sistema tende a individuare i caratteri di fisicità e le condizioni indispensabili al mantenimento della linea di costa, dall'altro a disciplinare gli usi e determinare le condizioni di trasformabilità compatibili.

Presenta ambienti naturalistici di costa alta e rocciosa, di costa bassa e rocciosa, di costa bassa e sabbiosa ed è caratterizzato dalla estensione delle città portuali e di quelle balneari.

Morfologicamente alcuni tratti di costa subiscono fenomeni in corso di erosione trasformazione antropica, protezione.

Nei suoi aspetti di contestuale territorialità e funzionalità il sistema concorre a caratterizzare il territorio provinciale in modo significativo per la presenza di elementi naturali integri, per la presenza di economie predominanti e per contenere la funzionalità infrastrutturale del territorio provinciale.

Obiettivi generali del sistema:

- il mantenimento della linea di riva
- il contenimento dei sedimenti marini che la compongono e delle loro fonti di alimentazione
- la conservazione degli habitat delle specie ornitiche
- la conservazione delle condizioni naturalistiche vegetali all'azione dei venti salini
- la conservazione del sistema dunale composto dagli elementi predunali, dunali e retrodunali
- la salvaguardia del sistema floristico di base
- la conservazione degli aspetti paesistici e naturalistici delle componenti rocciose la conservazione della composizione floristica del sottofondo marino della linea di costa con particolare riguardo alla prateria di posidonia
- l'attività di tipo portuale commerciale e diportistico e l'attività di balneazione in armonia con gli aspetti di sostenibilità individuati
- la conservazione della qualità batteriologica delle acque destinate alla balneazione
- il mantenimento degli indici di trofia e degli indici di qualità batteriologica delle acque

1.2.3 La conformità al PSI

Il Piano Operativo del Comune di Piombino, poiché la sua adozione interviene dopo l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino, dovrà verificare la propria coerenza con gli obiettivi, i contenuti e le previsioni del nuovo PSI, redatto ai sensi della LR 65/2014 e conforme al PIT-PPR.

La verifica di conformità dovrà essere condotta sia in relazione alla parte statutaria del PSI che alla sua parte strategica, articolata, per la natura intercomunale del PS, in una dimensione sovracomunale e in una dimensione comunale.

Per quanto riguarda lo **Statuto del Territorio** la verifica andrà condotta in relazione alle sue specifiche componenti, già elencate al precedente paragrafo 1.2.1, con attenzione prioritaria ai seguenti temi e aspetti:

- il patrimonio territoriale, accertando che i beni e le risorse che lo identificano siano tutelati in modo adeguato, provvedendo a implementare e specificare, ove necessario, le disposizioni già contenute nel PSI,
- le invarianti strutturali sviluppando l'attuazione delle azioni e degli obiettivi specifici indicati dal PSI in conformità al PIT-PPR ovvero:

- per l'invariante I le azioni relative ai sistemi morfogenetici della Costa, della Pianura e fondovalle, di Margine e della Collina che caratterizzano il territorio comunale,
- per l' invariante II le azioni relative agli elementi strutturali e funzionali della rete ecologica con particolare attenzione ai corridoi ecologici fluviale e costiero da riqualificare e alle direttrici di connettività da ricostituire o da riqualificare fra l'area collinare interna e la costa,
- per l'invariante III le azioni relative al Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive dell'Aurelia (art.4.2 Val di Cornia e isola d'Elba) con particolare riguardo alla figura componente della "Testata costiera del Porto di Piombino e isola d'Elba"; nonché gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee riconoscibile nei tessuti urbani ed extraurbani sia a carattere residenziale e misto che a destinazione produttiva e specialistica,
- per l' invariante IV le azioni relative ai morfotipi rurali che interessano in prevalenza l'area della pianura bonificata.

- i beni paesaggistici per decreto, applicando le prescrizioni d'uso, le direttive e gli obiettivi contenuti nella scheda di vincolo del PIT-PPR come implementati dal PSI in relazione ai due vincoli che interessano il territorio comunale (*Fascia costiera compresa tra il golfo di Baratti e il golfo di Salivoli, sita nell'ambito del Comune di Piombino - D.M. 22/09/1957 - G.U. n.244 del 1957a; Zona sita nel territorio del Comune di Piombino compresa tra la località "Torre del Sale" ed il confine col Comune di Follonica - D.M. 20/09/1962 - G.U. n.250 del 1962*).

- i beni paesaggistici per legge, applicando le prescrizioni, le direttive e gli obiettivi indicati per ciascuno dei beni di cui all'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio e come specificati dal PSI, con particolare attenzione ai Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, ai Territori coperti da foreste e da boschi e ai Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna,

- la disciplina del sistema idrografico, per le disposizioni contenute nella Disciplina del Piano del PIT all'art. 16, con particolare riferimento alle indicazioni del PSI per l'individuazione dei contesti fluviali,

- la disciplina dell' Ambito di paesaggio n.16 "Colline Metallifere e Elba" declinata nella normativa del PSI a partire dagli obiettivi di qualità, dagli indirizzi per le politiche e dalle direttive della Disciplina d'uso - Sez 5.1 della Scheda. Di particolare rilievo per il territorio piombinese sono: l'Obiettivo 1 "Salvaguardare i caratteri idro-geo-morfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra il litorale e l'entroterra " e le direttive correlate e l'Obiettivo 3 "Tutelare l'importante patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo" e le direttive correlate.

Per quanto riguarda le **strategie dello sviluppo sostenibile** la verifica di coerenza del Piano Operativo con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale sarà distinta in relazione alle politiche e alle strategie di area vasta di cui all'art.94 comma 2 della LR 65/2014 che in relazione alla specifica strategia di livello comunale indicata all' art. 92 comma 4 della stessa LR 65/2014.

Per le **strategie di area vasta** i temi dominanti sui quali misurare la coerente applicazione degli indirizzi del PSI nelle previsioni e nelle norme di attuazione del PO sono:

- le strategie per la mobilità, intese come condizione per migliorare l'accessibilità dei territori interessati e come supporto di una integrato e sostenibile crescita delle attività economiche e delle relazioni sociali;
- le strategie per la riqualificazione del sistema insediativo, fondate sulla tutela dei centri e dei nuclei storici, sull'ordinato assetto dei tessuti contemporanei, sull'adeguamento, gerarchicamente organizzato, delle dotazioni di attrezzature e servizi;
- le strategie per la valorizzazione del territorio rurale, da perseguire con il sostegno alle attività agricole e la promozione delle produzioni agroalimentari tipiche, con l'integrazione della tutela delle risorse naturali, ambientali e paesaggistiche e della loro fruizione turistica, con la promozione della gestione associata del sistema dei parchi della Val di Cornia, con una mirata cura del territorio;
- le strategie per la riqualificazione e la diversificazione del sistema produttivo con particolare riferimento al riordino e alla razionalizzazione degli insediamenti industriali, artigianali e terziari ed alla promozione dell' economia del mare;
- le strategie per la tutela del sistema idrografico e per la mitigazione delle fragilità ambientali con specifico riferimento al rischio idraulico, all'erosione costiera, alla salinizzazione delle falde acquifere.

Per le **strategie di livello comunale** sono decisivi per la verifica di conformità:

- la corretta declinazione degli obiettivi specifici indicati dal PSI per le UTOE ed articolati in indirizzi distintamente riferiti al territorio urbanizzato, al territorio rurale e al sistema della mobilità,
- il rispetto, nelle previsioni insediative e delle dotazioni territoriali pubbliche, del dimensionamento del PSI per le funzioni indicate nelle tabelle riportate al precedente paragrafo 1.1.3 e per l'individuazione di attrezzature e spazi pubblici nelle quantità

necessarie per soddisfare gli standard urbanistici del DM 1444/1968 e secondo criteri prestazionali e di qualità insediativa ed ambientale adeguati a corrispondere le indicazioni date dalla LR 65/2014 all'art. 62.

Per apprezzare la conformità del Piano Operativo alle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale avranno infine una specifica rilevanza i modi in cui il PO metterà in opera, nell'arco temporale di efficacia, i progetti speciali per la riqualificazione e la rigenerazione urbana e per il recupero paesaggistico ambientale che saranno indicati e promossi dal PSI al fine di realizzare le seguenti finalità:

- la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei vantaggi di natura ambientale e territoriale, fra gli enti locali interessati da scelte previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica,
- la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del piano;
- la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione della "città pubblica", mediante la costruzione di un rapporto sinergico e trasparente fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private;
- la promozione del riuso e del riordino delle aree degradate e degli insediamenti dismessi; la allocazione delle facoltà edificatorie secondo criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie e di compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare attenzione alla riqualificazione dei margini urbani; la realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, connessi anche ai progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia
- l'attivazione di interventi di recupero paesaggistico e ambientale per garantire la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione delle qualità e delle potenzialità del paesaggio costiero e del territorio agricolo e delle sue attività tipiche anche attraverso una fruizione turistica sostenibile.

2. Obiettivi del Piano Operativo

La definizione degli obiettivi del Piano Operativo si fonda sugli obiettivi e sugli indirizzi indicati dallo strumento di pianificazione territoriale comunale (Piano Strutturale Intercomunale) e sulle linee programmatiche espresse dall'Amministrazione Comunale. Gli obiettivi e le azioni ad essi correlate indicano i principali temi che il PO dovrà affrontare e le finalità che si intende perseguire nel governo del territorio comunale e nelle sue declinazioni operative.

Di seguito come richiesto dal comma 3 lettera b) dell'art. 17 della LR 65/2014, sono illustrati gli obiettivi del Piano e le azioni conseguenti fra cui una prima indicazione delle previsioni di trasformazione poste all'esterno del territorio urbanizzato che richiedono il parere preventivo della Conferenza di Copianificazione: a questo tema è dedicato uno specifico punto del paragrafo.

L'ultimo paragrafo è dedicato ad una breve analisi degli effetti territoriali attesi trattati nel documento Avv.4.

2.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

Sono obiettivi generali del Piano Strutturale Intercomunale:

- la tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire con: la prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico; la salvaguardia delle risorse idriche superficiali e sotterranee, con particolare riferimento ai fenomeni di subsidenza e di salinizzazione delle falde costiere; il contenimento dell'erosione, dell'impermeabilizzazione e del consumo di suolo; la protezione degli elementi geomorfologici che connotano il paesaggio; la riduzione dei processi di erosione costiera;
- la salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali da perseguire con: il miglioramento della qualità ecosistemica del territorio ed in particolare della funzionalità e resilienza della rete ecologica; la tutela degli ecosistemi naturali, in particolare delle aree forestali e boscate, degli ambienti fluviali, delle aree umide, degli ambiti costieri; la qualificazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il paesaggio naturale e coltivato delle aree collinari; la salvaguardia degli ambiti fluviali, dei boschi planiziali e degli ambienti dunali costieri; il miglioramento dell'inserimento delle infrastrutture viarie, delle piattaforme produttive e degli insediamenti turistico ricettivi nei contesti ambientali e paesaggistici;
- la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica da perseguire con: la salvaguardia dell'originario sistema insediativo policentrico costituito dai centri storici di Piombino e dai nuclei di fondovalle di Riotorto; la tutela delle permanenze storico archeologiche di Populonia; dagli antichi nuclei collinari e dai borghi diffusi di origine rurale; la salvaguardia delle emergenze architettoniche civili e religiose e del sistema di avvistamento e difesa costiero (Baratti, Torre Mozza, Torre del Sale); la conservazione e la valorizzazione dei caratteri dei nuclei rurali e degli insediamenti agricoli sparsi della collina e della pianura;

- la riqualificazione degli insediamenti di recente formazione da perseguire con: il completamento della maglia viaria urbana e la selezione e riduzione dei flussi di traffico; un qualificato ed ordinato assetto delle aree di recente edificazione, residenziali e produttive; la rigenerazione degli ambiti urbani dismessi o sottoutilizzati; il risanamento e la riqualificazione di siti degradati e contaminati da sostanze inquinanti e la loro destinazione ad usi compatibili; la difesa dell'integrità morfologica degli insediamenti storicizzati e consolidati attraverso il contenimento dei nuovi consumi di suolo ed il riordino dei margini fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale;
- la valorizzazione del territorio rurale e delle produzioni agricole con particolare attenzione a: la tutela e il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie dell'area collinare e di pianura; la conservazione delle relazioni tradizionali fra paesaggio agrario e sistema insediativo; il recupero paesaggistico ambientale delle aree agricole periurbane degradate; la valorizzazione e la promozione delle produzioni tipiche (vite, olivo, ortaggi, frutta, cereali) favorendone la transizione agrobioecologica; il rinnovo e la diversificazione dell'impresa agricola con azioni mirate a riconoscere la funzione di presidio e cura del territorio e ad incentivare la trasformazione e commercializzazione in azienda e le filiere corte e con il sostegno alla sua integrazione con attività complementari come l'accoglienza turistica e l'enogastronomia,
- il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta riguardanti in particolare: la mobilità da migliorare mediante l'adeguamento sostenibile delle infrastrutture viarie e ferroviarie, il potenziamento delle connessioni fra trasporto su ferro, su gomma e su acqua, l'adeguamento delle strutture portuali ed un forte potenziamento delle attività connesse (logistica, nautica, cantieristica, approdi turistici), la diffusione delle reti della mobilità lenta; la riqualificazione del sistema insediativo, tenendo conto anche degli effetti che l'emergenza Covid 19 ha avuto sulle condizioni di vita e di lavoro della popolazione; il coordinamento delle politiche e la riqualificazione e l'integrazione degli insediamenti e dei servizi per le attività produttive; la valorizzazione del territorio rurale nei differenziati ambiti della pianura e della collina; la definizione di interventi comuni per la mitigazione delle fragilità ambientali;
- la promozione di uno sviluppo economico sostenibile fondato su: il potenziamento delle attività agricole; il sostegno al settore manifatturiero e sulla ridefinizione insediativa e riqualificazione produttiva del comparto siderurgico; la costruzione di un'"economia circolare" ancorata alle filiere produttive locali e al recupero e al riuso dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni e dei processi di bonifica del SIN di Piombino; l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili, il recupero-riciclo delle acque usate; la riorganizzazione e qualificazione delle attività commerciali; l'"economia del mare", nelle molteplici declinazioni che assume il rapporto fra le risorse e le opportunità del mare e le attività economiche, con una particolare attenzione al sistema portuale; l'integrata valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio e la sua fruizione turistica sostenibile;
- l'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio da perseguire con: il miglioramento della qualità dell'abitare e la crescita dei servizi per la popolazione e per i visitatori; il coordinamento e la qualificazione delle attività turistiche da sostenere con la valorizzazione delle risorse del territorio e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive; l'attivazione di centri e luoghi per la formazione professionale, per

l'imprenditoria ed il lavoro giovanile, per la ricerca connessi alla qualificazione dell'apparato produttivo.

I primi tre obiettivi generali ed una parte del quinto obiettivo hanno un carattere prevalentemente statuario e dialogano con la struttura idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa e agroforestale del patrimonio territoriale e con le relative invarianti strutturali.

Gli altri obiettivi hanno un carattere prevalentemente strategico: fra questi il sesto obiettivo " il miglioramento delle relazioni territoriali" attiene direttamente alle strategie di livello sovracomunale. In conformità alle disposizioni del comma 2 dell'art. 94 della LR 65/2014 indica gli indirizzi per una condivisione di politiche e di strategie di area vasta che attengono al sistema della mobilità; alla riqualificazione del sistema insediativo; alla riqualificazione e l'integrazione degli insediamenti e dei servizi per le attività produttive; alla valorizzazione del territorio rurale; alla mitigazione delle fragilità ambientali.

Gli obiettivi strategici di livello sovracomunale e quelli di livello comunale vengono declinati in **obiettivi specifici** riferiti alle tre UTOE in cui il PSI suddivide il territorio del Comune di Piombino. In analogia e in continuità con quanto già previsto nel PS d'Area del 2007, gli obiettivi specifici sono articolati dal PSI in ciascuna UTOE in relazione al sistema della mobilità, al territorio urbanizzato, al territorio rurale. Sulla base degli obiettivi specifici sono poi definiti indirizzi al Piano Operativo e criteri localizzativi e prestazionali che guidano le previsioni e le specifiche discipline dello strumento di pianificazione urbanistica.

2.2 Gli obiettivi del Piano Operativo

Di seguito si illustrano in modo sintetico gli obiettivi che il Piano Operativo intende perseguire, in applicazione degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale che sono stati illustrati nel precedente paragrafo e che ne sostanziano l'elaborazione, giunta ormai alla fase conclusiva che precede l'adozione.

Gli obiettivi del PO sono organizzati sui tre ambiti tematici del sistema della mobilità, del territorio urbanizzato e del territorio rurale: gli obiettivi del Piano Operativo fanno riferimento soprattutto agli obiettivi di valenza strategica del PSI in quanto gli obiettivi statuari del Piano Strutturale Intercomunale trovano diretta applicazione nel PO attraverso le disposizioni e gli indirizzi contenuti nello Statuto del Territorio che stabilisce i necessari adempimenti del PO per la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale, per la salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistiche e culturali, per la mitigazione delle fragilità ambientali e delle criticità territoriali.

Gli **obiettivi fondamentali** del PO sono così definiti:

1. adeguare e integrare il sistema della mobilità

2. riqualificare e rinnovare il sistema degli insediamenti e delle attività produttive

3. sostenere il sistema portuale e l'economia del mare

4. promuovere il turismo e il territorio

5. riqualificare e rigenerare la città e il patrimonio edilizio esistente

6. valorizzare i centri minori

7. tutelare e valorizzare il territorio rurale

8. promuovere le risorse e le attività agricole

Degli otto obiettivi sopraelencati il primo riguarda direttamente il sistema della mobilità; gli obiettivi 2, 3, 4, 5, 6, interessano prevalentemente il territorio urbanizzato e nel caso degli obiettivi 3 e 4 il sistema insediativo a destinazione non agricola del territorio rurale; gli obiettivi 7 e 8 attengono esclusivamente al territorio rurale.

Di seguito sono brevemente illustrati gli otto obiettivi fondamentali. A ciascuno di essi fanno riferimento **obiettivi specifici** ed **azioni conseguenti**, riconducibili alle politiche ed alle strategie di area vasta ed alle strategie di livello comunale. Come indicato dal PSI, i due livelli sono strettamente connessi ed interdipendenti e generano azioni coerenti con gli obiettivi specifici, gli indirizzi e i criteri localizzativi e prestazionali indicati per le UTOE dallo stesso PSI.

Obiettivo 1. Adeguare e integrare il sistema della mobilità

Obiettivo del Piano Operativo, in coerenza con le indicazioni strategiche del PSI, è la realizzazione di un sistema di infrastrutture e servizi per un sistema della mobilità efficiente, integrato e sostenibile, capace di garantire un agevole accesso ai principali poli insediativi e dei servizi, di assicurare una diffusa fruizione del territorio comunale anche ai fini turistici, di incentivare l'intermodalità, il trasporto pubblico e soprattutto la mobilità lenta.

A tal proposito è stato affidato incarico specifico a luglio 2025 per la redazione del Piano Generale del Traffico Urbano e corrispondente valutazione di impatto strategica nonché lo studio sulla mobilità a supporto della redazione del nuovo Piano Operativo comunale. Il Comune di Piombino infatti si è negli anni dotato di alcuni strumenti urbanistici finalizzati al miglioramento delle condizioni della circolazione pur non avendo mai approvato un vero e proprio PUT. Nel 2018 il Comune si è dotato di un PUMS. L'Amministrazione vede attualmente l'esigenza di rientrare nel merito della pianificazione del traffico e dei trasporti con l'obiettivo di supportare le scelte strategiche del Piano Operativo in corso di redazione e altresì di dotarsi di uno strumento programmatico che possa supportare ed orientare le scelte strategiche inerenti ad ogni componente di mobilità. L'obiettivo generale resta quello di sviluppare un sistema della mobilità equilibrato, in cui le giuste esigenze della circolazione e della sosta veicolare motorizzata si rapportino correttamente con i bisogni della mobilità pedonale e ciclabile, del trasporto pubblico urbano ed extraurbano, e più in generale con le finalità di qualificazione funzionale e formale degli spazi pubblici urbani.

Inoltre il nuovo PGTU dovrà curare con particolare attenzione lo sviluppo della mobilità

non motorizzata, in particolare garantendo la continuità degli itinerari ciclabili di scala urbana e, più in generale, la sicurezza e la fruibilità degli spazi da parte di tutte le componenti della mobilità, ivi inclusa quella più vulnerabile (disabili, anziani, bambini, ecc...). Il Piano verrà redatto secondo le prescrizioni normative vigenti, facendo particolare riferimento alle direttive emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici¹ e comprenderà, laddove ritenuto necessario dall'Amministrazione, anche approfondimenti specifici attinenti ai successivi livelli di programmazione (piani particolareggiati e di dettaglio) in modo da risultare immediatamente attuabile per gli interventi a carattere prioritario. Le soluzioni identificate per la circolazione e la sosta veicolare dovranno inoltre tener conto delle esigenze del Trasporto Pubblico Urbano.

Sono obiettivi specifici ed azioni conseguenti di un'articolata strategia per la mobilità:

1A - l'adeguamento della rete delle infrastrutture di livello sovracomunale da affidare a previsioni e interventi per:

- favorire l'adeguamento della SS1 come asse viario di interesse nazionale,
- recepimento e contestualizzazione della SS 398 come asse di accesso alla città e al porto e principale elemento di infrastrutturazione urbana e di connessione delle aree produttive e portuali da rigenerare,
- migliorare il servizio ferroviario Venturina-Porto con interventi anche sulle aree delle stazioni per realizzarvi aree di sosta e servizi anche attraverso il recupero delle aree ferroviarie dismesse,
- adeguare i tracciati e le prestazioni della viabilità provinciale (SP21, SP23, SP23 bis, SP23 ter, SP39, SP 40) e della rete comunale principale risolvendo le criticità dei principali nodi come quello di Fiorentina;

1B - il miglioramento dei collegamenti alla scala locale da perseguire con azioni per:

- il rafforzamento, in ambito urbano, della viabilità interquartiere e un ordinato assetto della viabilità minore con interventi mirati di ridisegno delle sezioni stradali, di realizzazione di rotatorie e con la previsione anche di zone 30,
- il diffuso adeguamento della rete viaria comunale nel territorio rurale anche al fine di realizzare circuiti di interesse turistico;
- il potenziamento delle dotazioni di parcheggi pubblici sia nella città che nei centri minori e nelle aree di maggiore frequentazione turistica, anche in funzione dello scambio modale, con particolare attenzione al contesto di contatto con le aree degli imbarchi portuali ed individuando sinergie di gestione associata di forme di turismo sostenibile con l'isola d'Elba (ad esempio tramite servizi di Bike sharing);

1C - l'intermodalità del sistema dei trasporti da perseguire con azioni per:

- elevare la complementarietà, nel trasporto pubblico, tra un efficiente servizio ferroviario ed i servizi su gomma di adduzione alle stazioni dai quartieri urbani e dai centri della costa,
- l'integrazione fra servizi di linea e forme innovative di sharing-pooling mobility, e la costruzione di piattaforme digitali per favorire l'accesso ai servizi da parte degli utenti, anche attraverso i sistemi innovativi derivanti dal concetto di smart city (smart mobility, e-mobility, smart parking).
- la connessione del trasporto pubblico con il sistema degli itinerari e dei servizi per la mobilità ciclo- pedonale,
- la conseguente costruzione di un efficiente sistema di poli intermodali e di

connesse aree di sosta per gli autoveicoli, a partire dalle stazioni ferroviarie e dall'area portuale;

1D - Il potenziamento e l'integrazione della rete della mobilità lenta da perseguire con interventi finalizzati a:

- dare attuazione ai progetti di livello regionale della Ciclopista Tirrenica e della via Etrusca da Volterra a Piombino,
- favorire la conversione di viabilità urbane da destinare a zona 30 con priorità ciclabile al fine di realizzare un coerente reticolo di percorribilità ciclabili urbane sicure funzionali alla fruizione dei principali servizi pubblici (scuole, servizi sanitari, ecc...)
- favorire il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici, la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente, puntando a realizzare un sistema continuo di itinerari per la fruizione turistica e ambientale del territorio e per la mobilità alternativa in ambito urbano,
- introdurre nuove modalità di trasporto con l'obiettivo di snellire il traffico su gomma, favorendo il trasporto via mare attraverso servizi di "taxi boat", con il doppio fine, sia di trasporto pubblico locale che turistico,

Obiettivo 2. Riqualificare e diversificare il sistema degli insediamenti e delle attività produttive

Il Piano Operativo promuove l'innovazione e la diversificazione del sistema produttivo incentivando la riqualificazione degli insediamenti industriali e artigianali a partire dalle aree della grande industria, favorendo l'innovazione delle attività produttive esistenti e la promozione di nuove attività; potenziando e qualificando la rete delle strutture commerciali e dei servizi anche per la diffusione e per la distribuzione delle produzioni locali.

Tema centrale di questo obiettivo è il destino delle aree e degli impianti della grande industria che richiede azioni coordinate per salvaguardare una specificità del territorio piombinese, nella logica di un superamento della monocultura siderurgica a favore di una diversificazione e di un'innovazione del settore produttivo e con la finalità di innescare un processo reale e virtuoso di riqualificazione e di rigenerazione di un'area strategica della città per le sue dimensioni e per la posizione decisiva fra il mare, il porto, il centro urbano e le principali vie di accesso alla città.

Sono obiettivi specifici ed azioni conseguenti di una coerente strategia per la razionalizzazione e l'innovazione degli insediamenti e delle attività produttive:

2A. la rigenerazione delle aree e degli insediamenti della grande industria in recepimento degli Accordi di Programma sottoscritti o in fase di elaborazione e dei principali poli produttivi da perseguire con efficaci azioni per:

- dare avvio al processo di bonifica, di rigenerazione e trasformazione delle aree e degli impianti del polo siderurgico per preservare, allontanandolo dagli insediamenti urbani, per preservare il nucleo fondamentale delle lavorazioni e per promuovere contestualmente l'inserimento di piccole e medie attività produttive e terziarie, di servizi e attrezzature, di vaste aree a verde nell'ambito di un progetto di complessiva riqualificazione e riunificazione di questo settore urbano,
- tutelare le testimonianze di archeologia industriale che permangono in queste aree produttive, valorizzandole nell'ambito di un percorso tematico dedicato alle

testimonianze della storia dell'industria nel territorio piombinese,

- riqualificare le Borgate di Cotone e Poggetto, valorizzando il carattere originario del nucleo insediativo legato alle origini industriali di Piombino e dotandole di adeguati servizi, attrezzature e spazi a verde di separazione dalle aree produttive: in questo contesto è fondamentale il miglioramento della connettività di tali quartieri periferici con il centro della città, soprattutto attraverso nuovi interventi di viabilità ciclopedonale.

- rigenerare il complesso dell'ex Centrale di Torre del Sale con interventi di elevata qualità architettonica prevedendo un mix di funzioni, incluse le destinazioni turistico ricettive, commerciali, direzionali e per la ricerca, capaci di realizzare un polo attrattivo e correttamente inserito nel contesto paesaggistico ambientale;

2B. il completamento e la riqualificazione degli insediamenti produttivi minori con interventi per:

- completare e riqualificare i principali insediamenti produttivi specializzati posti ai margini dell'area urbana (ambito produttivo Colmata-Gagno, PIP Montegemoli) con interventi per migliorare l'inserimento paesaggistico ambientale, per accrescere le dotazioni di parcheggi e servizi, per sperimentare strategie innovative per l'ecosostenibilità e l'impiego di energie rinnovabili,

- promuovere il riordino e, ove necessario, la riorganizzazione funzionale dei tessuti produttivi minori, a carattere prevalentemente lineare, con azioni orientate ad accrescere la qualità, la multifunzionalità e la sostenibilità ambientale degli insediamenti,

- potenziare e qualificare le attività direzionali, di ricerca e di servizio all'impresa, in stretta connessione con gli interventi nei settori della formazione imprenditoriale e professionale, dello sviluppo della rete digitale, dell'innovazione produttiva e della promozione commerciale;

2C. la promozione delle attività commerciali e delle produzioni locali da perseguire con azioni finalizzate a:

- rafforzare la rete di esercizi e di servizi commerciali per la popolazione residente, per garantire la qualità e la vitalità degli insediamenti, per supportare il sistema della ricezione turistica,

- innovare i principali poli commerciali della media e grande distribuzione e consolidare i centri commerciali naturali, gli esercizi di vicinato dei quartieri e dei centri minori, le botteghe storiche e tipiche, le attività di ristorazione anche con interventi sull'arredo urbano e sulle aree di sosta,

- favorire la creazione di poli di servizi e attrezzature e di spazi fieristici ed espositivi per la promozione delle produzioni tipiche e per la commercializzazione organizzata delle produzioni agricole e enologiche locali.

Obiettivo 3. Sostenere il sistema portuale e l'economia del mare

Lo sviluppo del porto e delle funzioni ad esso connesse e la crescita negli ultimi anni, oltre al turismo balneare, di molteplici attività legate alle diverse filiere dell'economia del mare costituiscono un'opportunità per arricchire e diversificare l'economia locale: per sostenere e attuare questi processi sono necessarie coerenti previsioni dello strumento di pianificazione urbanistica comunale.

Sono obiettivi specifici e azioni conseguenti di un'articolata strategia di promozione

delle opportunità offerte dal porto e dal mare:

3A - la pianificazione del porto e delle aree retroportuali in un'organica visione della città da perseguire con:

- recepimento ed integrazione del Piano Regolatore del Porto e degli indirizzi strategici dell'Autorità di Sistema Portuale fortemente integrata nella pianificazione della città e finalizzata soprattutto alla definizione di un organico rapporto fra le aree demaniali, le aree retroportuali, le aree della grande industria e il complessivo sistema urbano,
- una forte integrazione delle infrastrutture di accesso al porto e delle aree di sosta nel sistema della mobilità urbana in recepimento degli approfonditi studi effettuati ed in corso per distinguere i flussi di traffico, per servire adeguatamente le aree retroportuali, per potenziare l'intermodalità fra i trasporti su ferro, su gomma e su mare,
- la previsione di una pluralità di attività e di funzioni nelle aree adiacenti al porto legate allo sviluppo della cantieristica, della nautica, della logistica, della pesca in stretto coordinamento con il riassetto delle aree produttive;

3B - la salvaguardia e la valorizzazione degli ambienti marini e costieri con azioni mirate a:

- tutelare la qualità delle acque per la balneazione garantendo il trattamento degli scarichi a mare, la bonifica dei siti contaminati e degli insediamenti degradati, il contenimento e la regolamentazione dei prelievi idrici,
- promuovere le attività di turismo balneare, come indicato all'Obiettivo 4, preservando la peculiarità della costa di Baratti e del Parco della Sterpaia, con grande diffusione di ambienti naturali e spiagge libere, puntando alla qualificazione degli stabilimenti balneari esistenti, al miglioramento dei servizi alla balneazione e allo sviluppo di una ricettività turistica attrezzata e dotata di qualità paesaggistica e ambientale,
- qualificare e attrezzare gli scali e gli approdi turistici nel rispetto delle peculiari caratteristiche del sistema costiero sia in ambito urbano che nel territorio aperto;

3C - La promozione delle attività legate al mare e alle sue risorse da perseguire con azioni rivolte a:

- favorire le attività di pesca ed acquacoltura prevedendo adeguate sistemazioni di ormeggio, spazi per immagazzinamento, aree di parcheggio e di scarico, spazi di lavorazione in loco, infrastrutture di trasporto, oltre a un adeguato mercato ittico come elemento di riqualificazione del contesto portuale;
- promuovere le sinergie tra le attività di pesca e il turismo (pescaturismo), oltre che le filiere corte di consumo del pescato,
- promuovere le attività sportive e ricreative legate all'ambiente marino e costiero, a partire dalla qualificazione degli spazi per la nautica sportiva, per le attività di sport marini quali nuoto, canoa, kite-surf, ecc, oltre che per la fruizione ricreativa e didattica.

Obiettivo 4. Promuovere il turismo e il territorio

Il turismo è una fondamentale risorsa economica ed un'eccezionale opportunità per aprire una nuova fase dello sviluppo sostenibile del territorio comunale e dell'intera Costa degli Etruschi. Il Piano Operativo, in coerenza con gli indirizzi del PSI, deve promuovere e incentivare la qualità e l'integrazione delle offerte turistiche del

territorio nell' ambito di un progetto complessivo di marketing territoriali come da studi recentemente condotti ed elaborati per l'AC.

Sono obiettivi specifici e conseguenti azioni di questa strategia:

4A - il potenziamento e la diversificazione dei flussi turistici da perseguire con:

- l'integrazione, sia territoriale che temporale, delle diverse filiere del turismo: turismo balneare, turismo culturale, turismo ambientale e naturalistico, turismo enogastronomico, turismo del benessere e dello sport, turismo crocieristico,
- il potenziamento dei servizi di informazione e di accoglienza ed una coordinata programmazione delle attività turistiche e di promozione territoriale estesa a tutta l'area della Costa degli Etruschi,
- la costruzione di circuiti e di sistemi di attrezzature fortemente interconnesse e collegate al sistema dei Parchi della Val di Cornia,
- il potenziamento e la qualificazione degli spazi pubblici e delle strutture commerciali per radicare le presenze turistiche nel centro storico e nella città di Piombino e nei centri abitati minori;

4B - la valorizzazione e la destagionalizzazione del turismo balneare da perseguire con azioni rivolte a:

- la salvaguardia del paesaggio litoraneo e il contenimento dell'erosione costiera;
- la riqualificazione della costa, delle attrezzature balneari e del sistema dei punti di approdo,
- la realizzazione di un sistema di piste ciclabili, connesse alla ciclovía tirrenica, per mettere in relazione i centri abitati e gli insediamenti turistici con le località balneari,
- la programmazione di attività, eventi e iniziative per allungare la stagione del turismo balneare e per creare sinergie con le altre filiere del turismo locale;

4C - la qualificazione delle strutture ricettive da mettere in opera con:

- l'incentivazione degli interventi di adeguamento dei servizi e delle prestazioni e di miglioramento della compatibilità ambientale delle piattaforme turistiche costiere esistenti (campeggi, villaggi, strutture alberghiere e extralberghiere) e delle strutture ricettive urbane,
- la previsione di nuove tipologie ricettive fortemente legate al territorio rurale e all'ambito urbano secondo le indicazioni contenute nel PSI,
- il riordino delle aree e degli spazi destinati al turismo itinerante e collegati al cicloturismo;

4D - la fruizione turistica integrata del territorio rurale da perseguire con:

- la valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali del territorio comunale e delle sue emergenze (il promontorio, la costa est, i Parchi della Val di Cornia, il golfo di Baratti),
- un ordinato sviluppo delle diverse forme del turismo rurale (agriturismo, agricampeggio, albergo diffuso) e della sua integrazione con le attività agricole e con la promozione dei prodotti enogastronomici del territorio,
- il riordino paesaggistico ambientale e la riqualificazione funzionale degli insediamenti agricoli spontanei a prevalente destinazione turistica,
- azioni sinergiche con i comuni della Val di Cornia e con l'Isola d'Elba, attraverso una maggiore condivisione dei temi legati alle infrastrutture ed al turismo.

Obiettivo 5. Riqualificare e rinnovare la città e il patrimonio edilizio esistente

L'ampiezza e la complessità della struttura urbana di Piombino richiedono un progetto di generale riordino e riqualificazione dei suoi elementi costitutivi: un progetto di complessiva rigenerazione urbana, capace di superare la logica degli interventi parziali e puntuali a favore di una visione complessiva e innovativa della città. Alle criticità consolidate (l'area della grande industria, la viabilità di accesso, il rapporto città-porto, ecc) si sono sommate negli ultimi tempi nuove criticità, messe in evidenza anche dagli effetti della vicenda Covid-19, che richiedono adeguate e organiche risposte anche agli strumenti urbanistici. Come evidenziato nel precedente paragrafo 1.1.2, rientra fra questi temi la necessità di pensare a nuovi modelli abitativi, a nuovi spazi pubblici e a un più elevato decoro urbano, a nuove condizioni per la mobilità urbana, a una diversa e più diffusa distribuzione di servizi e spazi per la cittadinanza: servizi sanitari, servizi educativi e sportivi per i bambini e i giovani, spazi a verde di quartiere e luoghi di incontro sicuri e diffusi.

Ripensare la città su queste basi richiama precisi obiettivi e conseguenti azioni come indicato di seguito:

5A - ricostruire le relazioni fra le diverse parti della città con azioni indirizzate a:

- dare un ordinato assetto alla viabilità e ai servizi per la mobilità a partire dalla penetrazione urbana della SS 398, dal miglioramento del servizio ferroviario e recupero delle aree dismesse, dalla ricucitura della viabilità minore, dalla realizzazione di parcheggi, soprattutto intermodali, e di percorsi per la mobilità lenta;
- superare la frammentazione della struttura urbana, oltre che con interventi infrastrutturali, con un organico progetto di spazi a verde per mettere in relazione il riordino delle aree della grande industria e del porto con la città storica, con la periferia e la costa urbana, come indicato in uno specifico punto del paragrafo 1.1.2;

5A - valorizzare il centro storico e le aree consolidate e di pregio della città con azioni rivolte a:

- consolidare le funzioni direzionali, commerciali e culturali del centro storico e delle aree attigue,
- elevare la qualità delle piazze e delle strade principali della città storicizzata a partire da alcuni luoghi strategici come p.za Dante, p.za della Costituzione, i Portici,
- progettare un complessivo riordino della costa urbana, preservando e valorizzando le aree a verde, organizzando un sistema continuo di percorsi pedonali e ciclabili, riqualificando il fronte della città sul mare con particolare attenzione alle aree adiacenti al porto e al waterfront di Salivoli;

5B - favorire la riqualificazione della periferia urbana e migliorare i margini della città da perseguire con azioni rivolte a:

- migliorare l'organizzazione degli insediamenti residenziali costruendo poli diffusi di servizi a livello di quartiere potenziando spazi per le relazioni sociali ed accrescendo le dotazioni di aree a verde, di spazi giochi e per lo sport, di strutture per l'assistenza per rispondere soprattutto alle esigenze di giovani e anziani,

- incentivare interventi di adeguamento della viabilità, di arredo degli spazi pubblici e di realizzazione di parcheggi pubblici e privati,
- prevedere interventi di completamento e ricucitura dei tessuti urbani associandoli, ove possibile, al ridisegno dei margini della città e alla loro riqualificazione paesaggistica e ambientale,
- prevedere interventi di connettività delle zone periferiche verso il centro storico ed i servizi essenziali attraverso interventi integrati di verde pubblico e tracciati ciclopeditoni.

5C - incentivare con una disciplina favorevole la riqualificazione delle aree dismesse e degradate e il riuso e rinnovo edilizio promuovendo, attraverso agevolazioni sugli oneri di concessione e semplificazioni procedurali, articolati interventi per:

- la qualificazione edilizia da affidare ad interventi diretti, rivolti soprattutto alla sostituzione di singoli edifici obsoleti, anche se di recente formazione, per inadeguatezza strutturale e inefficienza energetica,
- la riqualificazione/ristrutturazione urbanistica di aree dismesse e sottoutilizzate di piccole-medie dimensioni da attuare con interventi di rapida attivazione come i progetti unitari convenzionati,
- il riuso e la rigenerazione urbana di vasti compendi immobiliari da riqualificare, attraverso piani attuativi, con interventi di densificazione o diradamento edilizio e ove necessario anche mediante trasferimento di volumi, sulla base di stringenti verifiche di fattibilità economica e di sostenibilità ambientale;

5D - promuovere nuovi modelli abitativi e il riordino delle aree pertinenziali con previsioni e discipline mirate a:

- premiare la dotazione di servizi smart, di spazi di lavoro e di assistenza e le prestazioni energetiche degli edifici condominiali,
- diversificare le tipologie dell'edilizia sociale e abitativa in genere incentivando la vivibilità e l'accessibilità degli ambienti privati, degli spazi comuni, delle aree aperte,
- favorire con mirati incentivi la messa a dimora di piante e un qualificato assetto degli spazi a verde nelle aree di pertinenza degli edifici,

5E - qualificare gli spazi e i servizi pubblici e potenziare il verde urbano per rinnovare l'immagine della città con interventi indirizzati a:

- estendere e qualificare il verde urbano come elemento connettivo della città, di arredo e di decoro dei suoi spazi pubblici e come elemento qualificante degli interventi edilizi come indicato,
- favorire un'organizzazione degli spazi urbani (piazze, slarghi, sedi viarie, percorsi, ecc) secondo criteri di flessibilità negli usi privilegiando la fruizione pedonale e la realizzazione di luoghi di incontro e di spazi all'aperto per attività sociali, commerciali e di ristorazione,
- potenziare le dotazioni urbane di servizi pregiati di interesse generale, anche di livello sovracomunale, con prioritaria attenzione alle strutture sanitarie, educative, culturali e sportive,
- realizzare un sistema connettivo di percorsi pedonali e ciclabili, legato al sistema delle aree verdi e ai poli di servizi e di spazi per la comunità,
- abbattere le barriere architettoniche lungo i percorsi urbani e in corrispondenza degli accessi alle strutture pubbliche.

Obiettivo 6. Valorizzare i centri minori

Nella logica della valorizzazione del carattere policentrico del sistema insediativo comunale il Piano Operativo persegue il consolidamento e la riqualificazione dei centri minori con una particolare attenzione per i nuclei di Populonia e Populonia Stazione, di Baratti e di Riomartino e con azioni diversificate in relazione allo specifico ruolo di ciascuno dei centri rispetto al contesto territoriale.

Sono obiettivi specifici e conseguenti azioni di un'efficace strategia di valorizzazione dei centri minori:

6A - la salvaguardia del valore storico e testimoniale dei nuclei originari dei centri minori da perseguire con articolate previsioni e discipline indirizzate a:

- la tutela del centro storico di Populonia Alta e degli insediamenti antichi di Baratti per preservarne le straordinarie caratteristiche urbanistiche e storico architettoniche anche dagli effetti di un' elevata pressione turistica,
- la conservazione dei tessuti storici e storicizzati di Populonia Stazione e di Riomartino consolidando la funzione residenziale e le attività commerciali e artigianali;

6B - la riqualificazione degli insediamenti e l' adeguamento delle dotazioni di servizi e spazi di interesse pubblico da attuare con interventi finalizzati a:

- consolidare la popolazione residente, rafforzare il tessuto di attività economiche ed elevare l'attrattività dei centri minori e in particolare di Populonia Stazione e Riomartino,
- potenziare i servizi per i cittadini, accrescere le dotazioni di verde e di parcheggi, migliorare la qualità e il decoro degli spazi urbani e soprattutto dei più significativi luoghi di incontro e di vita associata,
- prevedere limitati accrescimenti edilizi nei centri di Populonia Stazione e Riomartino finalizzati soprattutto al riordino dei margini urbani con interventi di sistemazione paesaggistica e di riqualificazione delle aree pertinenziali.

Obiettivo 7. Tutelare e valorizzare il territorio rurale

Il Piano Operativo persegue la tutela e la valorizzazione del territorio rurale con un'articolata strategia che tiene conto della ricchezza e della complessità dei paesaggi e delle risorse che lo caratterizzano che variano dagli ambienti marini e litoranei, agli ambienti collinari del promontorio e della collina di Montioni, agli ambiti della pianura bonificata e costiera. E' questo un territorio che per le sue straordinarie qualità ma anche per alcune specifiche criticità richiede un'attenta salvaguardia delle sue risorse e mirati interventi di recupero paesaggistico e ambientale.

Sono obiettivi specifici e azioni conseguenti di questa strategia:

7A - la tutela della struttura ecosistemica del territorio con azioni diversificate finalizzate a:

- salvaguardare e, ove necessario, ricostituire le connessioni ecologiche del territorio con particolare attenzione alle direttrici collina -mare, al sistema delle coperture arboree del promontorio e dei boschi planiziali e costieri, agli habitat di maggiore interesse floristico e faunistico come Punta Falcone,
- tutelare il reticolo idrografico e le aree umide e progettare il parco fluviale del fiume Cornia, possibilmente d'intesa con gli altri Comuni attraversati dal suo corso,
- attenuare, con adeguate sistemazioni paesaggistiche e ambientali, gli impatti

delle barriere infrastrutturali e delle aree industriali nel territorio rurale;

7B - la riqualificazione degli insediamenti periurbani e delle piattaforme turistiche e produttive da perseguire con azioni rivolte a:

- la riconversione a fini turistici degli insediamenti non pianificati delle aree agricole frazionate di Fabbrieciane e Torre Nuova con interventi di riqualificazione infrastrutturale, insediativa e paesaggistica,
- il riordino degli insediamenti periurbani e degradati, adiacenti alla città di Piombino, associato alla promozione di forme di agricoltura di prossimità e alla riqualificazione dei margini urbani,
- la qualificazione, con adeguate attrezzature e servizi, degli insediamenti turistico ricettivi della costa e delle piattaforme produttive poste ai margini o all'esterno della città anche al fine di elevarne l'attrattività e di migliorarne l'inserimento ambientale;
- la rilocalizzazione, ove possibile e necessario, delle funzioni improprie ed ambientalmente incompatibili presenti nel territorio rurale,

7C - la salvaguardia e la valorizzazione degli ambiti costieri con azioni indirizzate a:

- contenere i fenomeni di degrado dei caratteri e del profilo del litorale sabbioso: erosione costiera, alterazione dei sistemi dunali e della vegetazione, intrusione salina, subsidenza,
- conferire un ordinato assetto agli accessi al mare con adeguate dotazioni di parcheggi, di servizi, di attrezzature per la balneazione e con organico progetto per la mobilità ciclabile;

7D - la valorizzazione del sistema dei parchi della Val di Cornia con interventi per:

- migliorare l'accessibilità e la fruizione dei parchi di Baratti e Populonia, di Sterpaia e di Montioni, con adeguate dotazioni di parcheggi e di aree di sosta, con una rete di percorsi interni e di collegamenti ciclopedonali;
- potenziare i servizi di informazione e di accoglienza, interni o prossimi ai Parchi;
- collegare in modo organico il sistema dei Parchi alle altre emergenze culturali in area urbana (Museo, Castello, Archivio storico, Biblioteca, cinema teatro) e ai poli di interesse turistico del territorio comunale.

Obiettivo 8. Promuovere le risorse e le attività agricole

E' un obiettivo fondamentale del Piano Operativo sostenere, nel territorio rurale a vocazione agricola che interessa larga parte della pianura e delle fasce pedecollinari, lo sviluppo di una agricoltura innovativa, per il profilo imprenditoriale e per la sostenibilità economica ed ambientale, per il rapporto con le risorse del territorio, per la capacità di conservare una coerente relazione fra il sistema insediativo storico ed il paesaggio agrario circostante.

Sono obiettivi specifici e azioni conseguenti di questa strategia:

8A - sostenere le aziende agrarie e le produzioni tipiche del territorio comunale da perseguire con azioni finalizzate a:

- la valorizzazione delle produzioni agroalimentari tipiche (quali ortaggi, frutta, cereali, vite, olivo) e le aree di loro insediamento; l'agricoltura biologica; l'agrobiodiversità,
- il sostegno all'imprenditoria giovanile, alla nascita di nuove aziende agricole, al recupero di aree marginali ed incolte,

- il potenziamento e la qualificazione di strutture e servizi associati per favorire la nascita dal basso di nuove attività agroindustriali, per gestire direttamente le diverse fasi del processo produttivo, dalla coltivazione alla trasformazione alla vendita dei prodotti trasformati;

8B - promuovere il recupero degli insediamenti e dei manufatti rurali e la conservazione dei paesaggi agrari tipici con azioni rivolte a:

- il recupero dei nuclei rurali e degli edifici sparsi rivitalizzandoli e riqualificandoli in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità)
- la definizione di una disciplina per la realizzazione di annessi e strutture agricole attenta alla qualità degli interventi ed al loro coerente inserimento nel contesto ambientale,
- la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie tipiche della pianura delle aree collinari e degli elementi costitutivi del paesaggio agrario della bonifica (reticolo idraulico minore, viabilità podere, testimonianza di cultura materiale);

8C - integrare l'agricoltura con attività complementari legate in particolare alla fruizione turistica del territorio rurale attraverso interventi indirizzati a:

- l'ampliamento di un'ospitalità turistica diffusa secondo i modelli dell'agriturismo e del turismo rurale, dell'albergo diffuso, dell'agricampeggio di limitate dimensioni, delle aree attrezzate per il turismo itinerante,
- il potenziamento dei luoghi di produzione, vendita e consumo dei prodotti agroalimentari tipici che sostengono un turismo enogastronomico fortemente legato alle peculiarità del territorio,
- il miglioramento della rete dei percorsi fruitivi, soprattutto della mobilità lenta, assicurando la loro continuità ed accessibilità sul territorio anche mediante un'organizzazione tematica: le strade degli etruschi, la ciclopista tirrenica, i collegamenti fra i Parchi della Val di Cornia, gli itinerari dell'agrocicloturismo, le strade del vino e dell'olio della Val di Cornia.

3. Quadro conoscitivo di riferimento ed integrazioni necessarie

Per la redazione del Piano Operativo si rendono necessari solo mirati e circoscritti aggiornamenti e integrazioni delle conoscenze, considerata l'ampiezza e la ricchezza dei quadri conoscitivi dei vigenti strumenti di pianificazione comunali e tenuto conto del lavoro di analisi e di approfondimento compiuto per il Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino. A questo insieme di conoscenze si aggiungono le indagini e le informazioni raccolte a supporto dei piani sovraordinati e di settore: in particolare, per la lettura e l'interpretazione dei caratteri, delle criticità e dei valori della struttura territoriale e delle sue componenti paesaggistiche ed ambientali, il PIT-PPR costituisce un fondamentale giacimento di informazioni, di analisi e di valutazioni.

Alle descrizioni e alle analisi compiute nel presente capitolo fanno riferimento quasi tutte le rappresentazioni cartografiche contenute nell'Allegato A2 che raccoglie in un album gli elaborati grafici dell'avvio del procedimento di formazione del piano.

3.1 Il quadro conoscitivo del PIT-PPR e del PTC

3.1.1 Il quadro conoscitivo del PIT-PPR

Il quadro conoscitivo del PIT con valenza di piano paesaggistico regionale fornisce una base approfondita per la conoscenza del territorio comunale ed è stata una delle principali fonti di dati e di valutazioni per implementare ed aggiornare il quadro conoscitivo del PSI.

La scheda dell'Ambito di paesaggio n.16 presenta numerose informazioni utili per la redazione degli strumenti urbanistici comunali, con particolare riferimento alle Invarianti strutturali e alla Carta dei Caratteri del Paesaggio.

La scheda di Ambito, come indicato all'art.15, comma 3 della Disciplina di Piano è articolata in 5 sezioni:

- Profilo dell'ambito,
- Descrizione interpretativa
- Invarianti strutturali
- Interpretazione di sintesi
- Indirizzi per le politiche
- Disciplina d'uso.

Ai fini del quadro conoscitivo, è opportuno rilevare che l'interpretazione di sintesi dell'ambito di paesaggio è costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione delle criticità.

Nella carta del patrimonio territoriale e paesaggistico sono rappresentati le strutture e

gli elementi di contesto con valore patrimoniale: il sistema insediativo reticolare, le infrastrutture viarie e ferroviarie, gli insediamenti aggregati e sparsi, il sistema idrografico, i nodi della rete ecologica, le aree a coltivazione tipica ed i mosaici colturali di particolare pregio, i boschi di rilevanza paesaggistica e ambientale.

Nella carta delle criticità sono evidenziate un insieme di strutture, elementi e funzioni critiche o in stato di criticità che richiedono specifiche verifiche ed approfondimenti in fase di redazione dei piani urbanistici comunali e degli studi geologico idraulici di supporto nonché in fase di elaborazione della valutazione ambientale strategica.

3.1.2 Il quadro conoscitivo del PTC

Come indicato nei paragrafi precenti risulta avviato il procedimento della variante generale del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno con Deliberazione del Consiglio Provinciale n.15 del 9.3.2022 ai sensi degli artt. 17 e 31 della L.R. 65/2014

Il vigente PTC della Provincia di Livorno è stato approvato con DCP n.52 del 25/03/2009, ai sensi dell'art.17 della LR 1/05, ed è divenuto esecutivo in seguito alla pubblicazione sul BURT n.20 del 20/05/2009.

Il Quadro conoscitivo del PTCP, nonostante sia stato elaborato oltre quindici anni fa, presenta molti contenuti che conservano la loro attualità in quanto riferiti ad elementi strutturali del quadro insediativo e territoriale. Ci riferiamo in particolare alle analisi del sistema insediativo, del sistema della mobilità e del sistema ambientale, nonché all'articolata riflessione sui valori paesaggistici del territorio provinciale che, ancorché riferita al PIT del 2007 e quindi antecedente al vigente PIT-PPR del 2015, fornisce interessanti elementi di conoscenza e di valutazione che sono stati esaminati e recepiti, ove compatibili con gli indirizzi del PIT-PPR, nel lavoro di redazione del Piano Strutturale Intercomunale.

Numerose indicazioni provenienti dagli elaborati cartografici e dai documenti scritti del PTC sono state utilizzate per la costruzione del quadro conoscitivo del PSI e per l'individuazione dei beni e delle risorse che costituiscono il patrimonio territoriale dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino. Il quadro conoscitivo del PSI e il suo Statuto del territorio hanno pertanto assorbito i contenuti conoscitivi del PTC e ad esso deve fare riferimento il lavoro di elaborazione del Piano Operativo.

Al momento della pubblicazione del Quadro Conoscitivo della Variante a PTC verranno presi in esame contenuti del QC aggiornato.

3.2 Il quadro conoscitivo del RU del 2014

Il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino è l'ultimo dei tre regolamenti urbanistici coordinati redatti a seguito del Piano Strutturale d'Area del 2007. Il RU di Campiglia Marittima fu approvato con DCC n.54 del 20.06.2011; il RU di Suvereto fu approvato con DCC n. 25 del 14.06.2011; il RU di Piombino, adottato con DCC n.77 del 27.06.2012, fu approvato con DCC n.13 del 25/03/2014.

Successivamente all'approvazione il Regolamento Urbanistico di Piombino è stato

oggetto delle seguenti varianti:

- Variante semplificata al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello (art.30 L.R n. 65/2014) - APPROVATA con DCC n.44 del 23/05/2017.
- Variante al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino per l'attuazione del Piano industriale Aferpi. APPROVATA con DCC n.149 del 20/12/2017
- Variante semplificata al Regolamento Urbanistico denominata "ex licei" (per modifiche normative alla scheda PV09) ADOTTATA con DCC n.150 del 20/12/2017
- Variante normativa per il Parco eolico Foce del Cornia che ha prodotto gli effetti di variante agli strumenti urbanistici comunali di carattere normativo, interessando la disciplina del territorio rurale e aperto relativamente alle sottozone E5.
- Piano Attuativo "At26 - Ex Magazzini Aurelia" con contestuale variante al Regolamento Urbanistico - ADOTTATA con DCC n. 89 del 27/07/2018
- Variante di manutenzione/adeguamento al vigente Regolamento Urbanistico (prima fase) ai sensi dell'art. 32 della LR n. 65/2014. APPROVATA con DCC n.136 del 29/11/2018.
- Variante di manutenzione/adeguamento al vigente Regolamento Urbanistico (seconda fase), ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014. ADOTTATA con DCC n.2 del 11/01/2019
- Variante "Wecologicistic" per la realizzazione e l'esercizio di una "piattaforma logistica per lo smaltimento e/o recupero di rifiuti pericolosi e non pericolosi" da collocare in loc. Ischia di Crociano. La Variante è stata approvata con atto del CC n. 17 del 5.02.2019.
- Variante "Tempra" per la sottozona D4 di RU: a seguito del subentro del gruppo industriale JSW Italy srl al gruppo industriale Cevital/AFERPI per la realizzazione di un nuovo impianto di "tempra delle rotaie". L'AdP 2018, sottoscritto tra Regione, Azienda e Comune e ratificato dal CC con deliberazione n. 96 del 28/08/2019, ha prodotto gli effetti della Variante al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. n. 34 del TUEL.
- Variante al vigente Regolamento Urbanistico per la sottozona F6 in loc. Ischia di Crociano, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della LR n. 65/2014. La variante è stata adottata con DCC n.295 del 1.10.2019

Il Regolamento Urbanistico di Piombino, come gli altri RU coordinati di Suvereto e di Campiglia M.ma, si avvale del quadro conoscitivo del PS d'Area del 2007 che era stato redatto pensando alla successiva elaborazione del RU d'Area e quindi con una specifica attenzione alle diverse componenti e peculiarità del sistema insediativo. Durante il lavoro di elaborazione del Regolamento Urbanistico furono comunque compiuti significativi aggiornamenti del quadro conoscitivo che venivano così riassunti nella prima parte del paragrafo 2.2.2 della relazione generale del RU:

"Gli specifici approfondimenti conoscitivi del RUC si sono sostanziati in:

- *analisi tipomorfologica dei tessuti urbani;*
- *indagine di dettaglio sui centri storici;*
- *schedatura degli edifici e manufatti di interesse storico nel sistema insediativo e nel*

territorio rurale e aperto;

- *rilevamento dello stato delle infrastrutture per la mobilità e per la sosta;*
- *indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche;*
- *verifica dei programmi comunali delle opere pubbliche;*
- *indagine sull'accessibilità dei principali edifici e spazi pubblici;*
- *verifica dei vincoli e limiti derivanti da leggi vigenti ordinati per materie;*
- *stato di attuazione dei Prgc;*
- *verifica degli standard.*

Inoltre, anche se non tradotti in elaborati di quadro conoscitivo, la fase di elaborazione del RUC è stata affiancata:

- *dalla elaborazione dello studio settoriale condotto dalla soc. SIMURG Ricerche sulla dinamiche del commercio (2010-2011);*
- *dall'aggiornamento dell'elaborato del Rischio di incidente rilevante (RIR) del P.S. d'Area, sulla base dei dati più recenti forniti dalla soc. Lucchini (2010/2011).*

La formazione della conoscenza si è articolata per sezioni di lavoro con i contenuti che seguono, a partire da una prima individuazione dello stato e delle capacità del territorio, ove si sono distinte:

- *la città in trasformazione, derivante dall'attuazione in corso dei Prgc vigenti e in particolare degli interventi soggetti a pianificazione attuativa;*
- *la città esistente, coincidente con le parti edificate consolidate;*
- *la città trasformabile, derivante dalla verifica delle parti del territorio non disponibili per la trasformazione, come desumibile dal Piano strutturale."*

L'elenco completo degli elaborati del vigente RU ed una più puntuale illustrazione delle Varianti intervenute sono riportate nell'Appendice 1 della presente relazione. Fra i numerosi elaborati grafici e scritti che lo compongono si segnalano in particolare i seguenti dossier che forniscono un quadro dettagliato della consistenza e della qualità del patrimonio edilizio esistente e del sistema infrastrutturale della mobilità:

- **Dossier A - Analisi morfo-tipologica del sistema insediativo**
- **Dossier B - Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale all'interno del sistema insediativo**
- **Dossier C - Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto**
- **Dossier D - Sistemi della mobilità urbana e rete ciclabile extraurbana**

Di notevole importanza per comprendere le problematiche del sistema produttivo e le complesse vicende della grande industria e del porto sono poi le varianti al RU che si sono succedute dopo la sua approvazione e che riguardano prevalentemente gli insediamenti industriali e artigianali.

3.3 Gli aggiornamenti del quadro conoscitivo-del nuovo PSI

Il quadro conoscitivo di supporto al nuovo Piano Strutturale Intercomunale è stato elaborato aggiornando ed arricchendo l'impianto del QC del PS d'Area 2007 con la documentazione, le informazioni e le analisi desunte dai piani territoriali sovraordinati, dalla pianificazione di settore e dagli strumenti urbanistici comunali redatti negli ultimi dieci anni. A questo lavoro di sintesi e di sistematizzazione delle conoscenze è stato associato un mirato approfondimento di alcuni specifici aspetti del territorio comunale e della realtà locale, affidati a studi specialistici. Essi hanno riguardato in particolare:

- le dinamiche demografiche e le tendenze socio economiche, con una specifica attenzione al comparto turistico,
- le attività agricole e le risorse agroambientali,
- le problematiche ambientali, indagate sia attraverso una specifica ricognizione dei valori e delle criticità del territorio comunale che nell'ambito delle analisi e delle valutazioni della procedura di VAS e VINCA che ha accompagnato l'elaborazione del PSI. Tali studi hanno consentito di aggiornare complessivamente lo stato delle risorse fondamentali (acqua, aria, suolo, fauna, flora) attraverso un'analisi dettagliata delle condizioni dei corpi idrici superficiali, delle acque sotterranee, dell'erosione costiera, delle infiltrazioni saline, dell'inquinamento atmosferico, degli inquinanti fisici, delle attività estrattive, dei siti da bonificare, delle aziende a rischio di incidente rilevante,
- gli studi geologici, idrogeologici ed idraulici che sono stati oggetto di una sistematica rielaborazione ed integrazione, in conformità alle sopravvenute disposizioni normative e regolamentari legate soprattutto al rischio idraulico (PGRA e LR 41/2018).

Sono stati poi effettuati approfondimenti sui temi che hanno più diretta attinenza con l'evoluzione degli assetti insediativi e infrastrutturali fra cui:

- ✧ un'analisi qualitativa dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali con particolare riferimento al Regolamento Urbanistico del 2014 e delle sue successive varianti,
- ✧ una conseguente ricognizione del sistema insediativo finalizzata in particolare all'analisi degli interventi effettuati e dei conseguenti effetti sulla struttura urbana,
- ✧ le modificazioni intervenute nel sistema dei centri minori e nella rete di relazioni che li caratterizza,
- ✧ la lettura dei tessuti urbani attraverso i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati dal PIT-PPR e l'individuazione dei criteri per individuare le aree degradate ai sensi dell'art.123 della LR 65/2014,
- ✧ le modificazioni che hanno interessato il sistema della mobilità, costituito dalle reti e dai nodi del sistema stradale e ferroviario, dal sistema portuale e degli approdi turistici, dal trasporto pubblico locale, dall'organizzazione e dai progetti per la promozione della mobilità lenta,
- ✧ l'aggiornamento della base cartografica e dei livelli informativi, sulla base degli Open Data della Regione Toscana e delle mappe catastali aggiornate.

Questo insieme di approfondimenti ha consentito di procedere ad un sistematico aggiornamento anche della rappresentazione cartografica del quadro conoscitivo di cui nell'Allegato Avv.2 della presente relazione ("Estratti cartografici")

Di seguito, per dare conto del lavoro compiuto, si fornisce un breve profilo del Comune di Piombino attraverso una sintesi di tre tematiche che sono state oggetto di originali studi di approfondimento nella redazione del PSI: il quadro socio economico; il territorio rurale e le risorse e le attività agricole; il quadro di riferimento ambientale.

3.3.1 Il quadro socio economico

Nel presente paragrafo si aggiornano i dati del PSI attraverso le analisi svolte in sede di redazione di uno studio di marketing territoriale elaborato su incarico dell'AC nel giugno 2025.

Il contesto demografico del Comune di Piombino non differisce particolarmente da quello della Regione e della Provincia. Anche in questo frangente si ritrova una crescita, seppur lieve, della popolazione residente ogni anno dal 2003 al 2011, anno in cui si è registrato il dato più alto dei residenti degli ultimi vent'anni (34.951 persone). La variazione più alta nella popolazione si è registrata nel 2009: con un incremento di circa 300 residenti. Tra il 2012 e il 2022, la popolazione nel comune di Piombino è diminuita, anno dopo anno, per riprendere a crescere nel 2023, quando il numero dei residenti ha registrato un aumento dello 0,1% rispetto all'anno precedente. Nel 2024 si sono contati 32.509 residenti nel comune, registrando una variazione negativa del 4% rispetto al 2003, che aumenta se si considera un arco temporale ancora più ampio: nel 1971 Piombino contava al suo interno 39.654 residenti.

La proporzione tra popolazione maschile e femminile è pressoché stabile in tutto l'arco temporale studiato. Tuttavia, si registra un'inversione della proporzione. Gli uomini sono in crescita rispetto alle donne, passando da 47,3%, dato del 2003, a 48,7% nel 2023, con costanti lievi aumenti ogni anno. La componente straniera residente nel Comune di Piombino, ha registrato una crescita tra il 2003 e il 2024, passando dall'1% all'11,5% sul totale degli abitanti. In vent'anni, Piombino è passata da osservare una ratio italiani-stranieri inferiore al contesto provinciale sino a superare il dato in provincia, allineandosi ai livelli di quello regionale

La fascia d'età che ha visto la diminuzione più drastica è quella compresa tra i 26 e i 40 anni, registrando un calo del 41,5% dal 2003 al 2024. Altre fasce che nelle due decadi considerate hanno visto una diminuzione sono quella tra 0 e 10 anni (-20%) e quella tra i 61 e 80 anni (-5,3%).

La fascia d'età che ha registrato un aumento significativo tra il 2003 e il 2024 è quella degli ultraottantenni (oltre 1.300 persone, pari a +65%). Focalizzandosi sul 2024, il 50% dei residenti nel comune appartiene alle due fasce d'età 41-60 o 61-80 anni. Seguono quella 26-40 (13%) e quella 81+ (10%). Le restanti tre fasce d'età, che comprendono le persone con un'età compresa tra 0 e 25 anni, a fine 2024 costituivano circa il 20% del totale. Anche per il comune di Piombino si osserva un invecchiamento della popolazione: nel 2003 l'indice di vecchiaia si attestava a 256, valore superiore sia a quello provinciale

che regionale. Nel 2014, l'indice ha visto una leggera contrazione, passando a 253: dieci anni più tardi, a fine 2024, ha raggiunto quota 326, discostandosi fortemente rispetto ai livelli osservati in precedenza per i contesti regionale e provinciale. L'indice di vecchiaia, così come la composizione della struttura demografica di un territorio, segnatamente in questo caso per il comune di Piombino, è utile nell'orientamento delle scelte amministrative e commerciali per una coerente pianificazione territoriale: una popolazione più anziana avrà esigenze e tendenze di consumo diverse da una popolazione più giovane. Nell'analisi del contesto demografico della popolazione piombinese è importante sottolineare come vi sia una parte di essa che, seppur ancora formalmente residente nel territorio comunale, di fatto vive al di fuori di questi confini. Un fenomeno che si riscontra anche a livello nazionale e che riguarda, prevalentemente, le fasce più giovani, che si spostano dai comuni di residenza, specie se di piccole dimensioni, per motivi di studio e lavoro, alla ricerca di nuove e più appaganti opportunità.

- Imprese e settori - economia di Piombino

Nel 2023 il comune di Piombino ha concentrato poco più del 9% delle sedi d'impresa e unità locali registrate in tutto il territorio provinciale, contando 3.773 localizzazioni. La crescita delle stesse registrata dal 2003 è allineata con quanto accaduto in provincia nello stesso periodo osservato (+4% di sedi d'impresa e unità locali), tuttavia non recuperando pienamente i dati pre-pandemici del 2019 (- 0,6%). Osservando le sole sedi d'impresa, il trend evidenzia un aumento sino al 2019, anno in cui si sono raggiunte 2.922 sedi d'impresa. L'impatto del Covid-19 ha sicuramente avuto un'influenza sull'apertura di nuove realtà, aspetto che viene confermato anche dai risultati del 2023, quando il numero delle sedi è diminuito del 2%, assestandosi così ai livelli che si registravano vent'anni prima (2003). Nel lungo periodo (2003-2023), le unità locali situate nella stessa provincia della sede d'impresa sono diminuite di 20 unità, mentre quelle collocate in una provincia diversa della sede d'impresa sono aumentate di 150 unità.

Il Comune di Piombino ha visto aumentare il numero delle localizzazioni attive sul proprio territorio nel lungo periodo (2003-2023), in linea con il trend evidenziato nelle pagine precedenti per il contesto provinciale: dal 2003 al 2023 il numero di localizzazioni attive è cresciuto in modo costante, passando da 3.108 a 3.382 unità. Tuttavia, l'incidenza percentuale delle attive sul totale delle localizzazioni registrate ha seguito un andamento diverso: dopo aver raggiunto il picco massimo nel 2013 (90,6%), si è ridotta assestandosi all'89,6% nel 2023.

Per la Regione e la Provincia, come anche nel caso del comune di Piombino, secondo i dati registrati da ISTAT a fine 2022, il 95% delle imprese attive contava al suo interno tra 0 e 9 addetti, valore rimasto costante tra il 2012 e il 2022, suggerendo una stabilità per le imprese di dimensioni più contenute. Nello stesso periodo le imprese tra 10 e 49 addetti hanno registrato un aumento di 10 unità, a differenza di quelle tra i 50 e i 249 che, successivamente al 2015, hanno iniziato ad assistere ad una diminuzione, contando 6 unità nel 2022. Come le aziende con massimo 10 addetti, anche quelle di grandi dimensioni (oltre 250 addetti) vedono una stabilità nel tempo.

Secondo i dati di InfoCamere, nel 2023 la maggior parte degli imprenditori aveva un'età compresa tra i 45 e i 59 anni, contando 771 imprese egualmente distribuite nelle fasce

d'età dell'imprenditore 45-49, 50-53 e 55-59. In generale l'età media degli imprenditori tra il 2014 e il 2023 è cresciuta: se nel 2014 prevalevano realtà con imprenditori compresi tra i 30 e i 50 anni, nel 2023 si assiste ad una presenza di imprenditori di età compresa tra i 45 e i 70.

Si è infine calcolato un possibile tasso di ricambio, considerando gli imprenditori ipoteticamente "in uscita", per il raggiungimento dell'età pensionabile, e quelli "in entrata". Questo tasso è calcolato come rapporto percentuale fra imprese nelle quali l'imprenditore ha meno di 35 anni e quelle dove l'imprenditore ha un'età superiore a 64. Se questo valore è uguale a 100, significa che il numero di imprenditori in entrata e in uscita è in equilibrio, se maggiore è sintomo della presenza di più imprese gestite da imprenditori giovani. Dall'analisi emerge come, tra il 2014 e il 2023, il tasso di ricambio degli imprenditori a Piombino è diminuito in quasi tutti i settori, segnalando una minore capacità di rinnovo generazionale. I cali più significativi si registrano nelle Costruzioni (da 350,0 a 60,0) e nel Commercio (da 240,5 a 68,5). Anche il comparto Trasporti e magazzinaggio e quello delle Attività finanziarie e assicurative mostrano forti contrazioni, mentre il settore delle Attività di alloggio e ristorazione registra una diminuzione più moderata (da 172,7 a 153,8). L'agricoltura è l'unico settore in cui il tasso cresce leggermente. Questi dati indicano difficoltà nel passaggio generazionale e una ridotta apertura di nuove imprese, riflettendo cambiamenti strutturali e ostacoli economici che frenano l'imprenditoria locale.

Analizzando nel dettaglio la numerosità per settore economico di appartenenza delle sole imprese individuali, nel 2023 spiccano Commercio all'ingrosso e al dettaglio (539), Agricoltura, silvicoltura e pesca (295) e infine il settore delle Costruzioni (248). Le imprese individuali che vedono un maggior numero di imprenditori giovani, ovvero di età compresa tra i 25 e i 34 anni, appartengono ai settori del Commercio all'ingrosso e al dettaglio, in cui si registrano 47 realtà, e alle Attività di servizi di alloggio e ristorazione, in cui se ne contano 19. Guardando all'andamento storico dal 2014 al 2024 della demografia d'impresa, il comune di Piombino vede un saldo nuove iscrizioni-cessazioni tendente alla diminuzione. Tra il 2014 e il 2024 sia le iscrizioni di nuove imprese che le cancellazioni, ovvero quelle imprese che hanno interrotto definitivamente la loro attività economica e sono state chiuse (ma non cancellate dal registro delle imprese) sono diminuite, le prime di circa il 30% mentre le seconde del 15%. Tra il 2023 e il 2024 il numero di iscrizioni è lo stesso, mentre quello delle cessazioni diminuisce, con la conseguente chiusura della forbice creatasi nel 2023, anno in cui si era segnato il saldo più basso.

I principali comparti dell'economia di Piombino

Il quadro economico del comune di Piombino si completa con l'analisi di alcuni comparti rilevanti per il territorio, con particolare attenzione a quelli che, a fine 2023, incidevano nell'economia locale per concentrare una quota di addetti superiore al 5%: 8 saranno gli ATECO esaminati, includendo così un'analisi di tutti e tre i settori primario, secondario e terziario. Guardando, per l'appunto, ai tre comparti (primario, secondario e terziario) e per meglio comprendere la struttura economica del territorio, considerando innanzitutto le sole sedi di impresa a fine 2023, si nota una forte presenza in quello dei servizi (settore terziario), che concentra il 66,9% delle sedi di impresa, seguito dal secondario (20,7%) e dal primario (12,5%).

Guardando, invece, alla distribuzione degli addetti coinvolti dalle sedi di impresa e distinguendo nei tre comparti, nuovamente emerge la centralità del settore dei servizi, che a fine 2023 inglobava al suo interno circa il 61% degli addetti, seguito dal secondario (34%) e, infine, dal primario. Rispetto alla distribuzione delle sedi di impresa, il peso di ciascun settore per numero di addetti cambia, con il primario e terziario che riducono la propria incidenza sull'economia locale, a fronte dell'incremento del secondario, un comparto che ancora dimostra la forte presenza di capitale umano.

Guardando più nel dettaglio, importante valutare la ripartizione e l'incidenza di ciascun ATECO nell'economia locale per numero di addetti coinvolti. Attività manifatturiere (ATECO C), Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli (ATECO G) e Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione (ATECO I) si sono classificati come i primi tre settori per numero di addetti coinvolti nelle imprese considerate nel 2023, incidendo rispettivamente per il 24,4%, 19,3% e 13,8%.

Il primo settore ATECO per numero di addetti coinvolti a fine 2023 era rappresentato, per l'appunto, dalle Attività manifatturiere, in cui oltre il 60% degli addetti apparteneva al settore metallurgico, seguito da quello della fabbricazione di metalli e dalle industrie alimentari.

Proprio all'interno della divisione Metallurgia rientra la siderurgia, che a fine 2023 rappresentava la principale attività metallurgica del territorio. D'altra parte, si tratta di un settore che ha rivestito per Piombino, ma non solo, un ruolo importante nello sviluppo economico territoriale, rappresentando per lungo tempo il settore industriale principale in termini di fatturato e occupazione. Nel 2013, Il Sistema Locale del Lavoro (SLL) di Piombino (che comprende, al suo interno, i comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Suvereto) è stato riconosciuto come "area di crisi industriale complessa" proprio a seguito della crisi della siderurgia. Infatti, dopo il periodo difficile vissuto dalla ex Lucchini s.p.a., il territorio ha navigato in un generale stato di incertezza, con risvolti ed impatti sulle condizioni occupazionali della popolazione locale (1.500 dipendenti vennero trasferiti in Cassa Integrazione Guadagni Straordinaria), che nel corso degli anni hanno avuto un riflesso sulle scelte quotidiane e i comportamenti di consumo della popolazione, così come sulla creazione di un generale clima di demotivazione, tale da spingere soprattutto le fasce più giovani a lasciare il luogo natio alla ricerca di opportunità di studio e lavoro migliori. Più recentemente, ad inizio 2024, allo scopo di rilanciare il settore e fornire garanzie e stabilità ai lavoratori, è stato firmato un protocollo di intesa tra Ministero delle Imprese e del Made in Italy, la Regione Toscana, il Comune di Piombino e le aziende siderurgiche Metinvest e Danieli per la realizzazione di una nuova acciaieria a Piombino, per un investimento di circa 2,5 milioni di euro. Attualmente, la situazione occupazionale rimane ancora incerta, con il finanziamento di fondi atti a garantire la cassa integrazione per 1.310 dipendenti di Jsw Steel Italy Piombino (attuale proprietaria del polo) fino a inizio 2026. Di questi lavoratori, 500 risultano attivi con una cassa integrazione al 90% e i restanti 810 a zero ore di lavoro.

Non è solo il polo e l'attività siderurgica ad aver rivestito, a Piombino, un ruolo centrale nel settore industriale. Si ricorda, infatti, come tra il 1977 e il 2013 a Piombino ha trovato sede e operatività la centrale termoelettrica di Tor del Sale. A fine 2024 sono state abbattute le due torri ciminiere, dando così avvio ad un processo di riqualificazione del sito che dovrebbe vedere, a seguito dell'approvazione del nuovo

piano operativo del Comune di Piombino, la creazione di un innovativo polo vocato al turismo sostenibile: al posto della centrale, infatti, dovrebbe sorgere un villaggio turistico green, con abitazioni mobili a basso impatto ambientale e paesaggistico, aree sportive e congressuali. Un'area, quella dell'ex centrale di Tor del Sale, dalla forte valenza naturalistica e paesaggistica, tanto da essere limitrofa all'Oasi Padule Orti-Bottagone gestita dal WWF. Sempre con riferimento alle attività manifatturiere, circa 1 addetto su 5 a fine 2023 operava nell'area della Fabbricazione di prodotti in metallo. Seguono le produzioni industriali alimentari, che vedevano il coinvolgimento di circa 180 addetti, il 60% dei quali impegnato in attività di produzione di pane e prodotti da pasticceria freschi e un 30% nella lavorazione e conservazione di pesce, crostacei e molluschi. Seconda attività economica per numero di addetti coinvolti era rappresentata, nel 2023, dal Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli (ATECO G) che contava oltre 1.800 addetti.

Considerando le tre divisioni dell'ATECO del Commercio, emerge come l'80% degli addetti fossero coinvolti in attività al dettaglio, per un totale di oltre 1.000 unità, contro i circa 400 del commercio all'ingrosso.

Un commercio al dettaglio che ha visto una distribuzione degli addetti in diversi ambiti, in particolar modo tra supermercati e discount, negozi di abbigliamento e accessori, e nelle realtà del commercio ambulante. Un settore che negli ultimi anni, complice lo scarso ricambio generazionale emerso nell'analisi effettuata in alcune pagine precedenti, e l'invecchiamento della popolazione, ha visto diminuire il numero di imprese nel territorio comunale. Secondo un'elaborazione realizzata dall'Istituto di ricerca Simurg Ricerche (su dati CCIAA), i cui risultati sono stati inseriti all'interno del Piano di Commercio su aree pubbliche del 2024 del Comune di Piombino, tra il 2012 e il 2021 il numero di imprese di commercio al dettaglio è diminuito del 6,3% passando da oltre 560 a poco più di 530. Una diminuzione che, se paragonata alla forza e potenza con cui il commercio online si è posizionato nel mercato, così come la preminenza che rivestono le grandi catene, non sembra rappresentare un forte segnale di crisi. Occorre tuttavia non dimenticare come le attività di commercio al dettaglio, specie in territori di dimensioni contenute come quelle del comune di Piombino, svolgano un ruolo fondamentale nel donare vitalità e rafforzare il senso di comunità nel centro abitato.

Terza attività economica per numero di addetti coinvolti è rappresentata dalle Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione (ATECO I), che registrava a fine 2023 poco più di 1.300 addetti. L'ATECO I al suo interno include le attività di alloggio, che pesavano per circa il 16% per numero di addetti coinvolti, e le attività dei servizi di ristorazione, che concentravano il restante 84%.

Con particolare riferimento alle attività di alloggio, queste si suddividono in altre quattro categorie, segnatamente Alberghi e strutture simili, Alloggi per Vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte e Altri alloggi - a Piombino non si registrano attività appartenenti all'ultima classe menzionata. Per quanto riguarda le altre tre classi dell'ATECO I.55, queste raggruppano al loro interno rispettivamente il 26%, 41% e 33% del totale addetti delle attività di alloggio, con una prevalenza dunque di persone che operano negli alloggi per vacanze e strutture per brevi soggiorni.

Tuttavia, sono le attività legate ai servizi di ristorazione a concentrare, all'interno

dell'ATECO I, il volume più consistente di addetti, che a fine 2023 ammontava a oltre 1.000 di cui oltre il 70% opera in attività legate alla ristorazione mobile, che comprende ristoranti e food truck, alle rosticcerie, birrerie e pizzerie, alle gelaterie, fino alle aziende di ristorazione connesse alle aziende agricole e alle imprese ittiche. Per numerosità di addetti seguono le attività di Bar ed esercizi simili senza cucina, che vedevano coinvolti circa 300 addetti (27% del totale addetti servizi di ristorazione). La quota residuale di addetti svolge attività afferenti alla fornitura di pasti preparati, come nel caso dei catering.

Altro settore rilevante per l'economia di Piombino è quello relativo alle Costruzioni. Gli addetti appartenenti a questo comparto si distribuivano, a fine 2023, tra diverse attività: in particolare, tra quelle di installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria e dell'area più generale dei lavori di finitura degli edifici - entrambe appartenenti alla divisione F.43, che raggruppava oltre il 70% degli addetti, e quelle di costruzione degli edifici, afferenti alla divisione F.41 Costruzione di edifici.

L'analisi dei comparti economici fa emergere anche la consistente presenza di addetti in servizi che, generalmente, si possono considerare "secondari". L'ATECO categorizzato con la lettera S, che ingloba al suo interno servizi legati alla cura della persona e della comunità, dagli esercizi legati alla riparazione di computer e di altri beni ad uso personale, fino alle realtà di lavanderia e pulitura, di servizi di bellezza personale e benessere fisico, contava circa 800 addetti.

Una categoria che vedeva nel 2023 una polarizzazione degli stessi in due macroaree, distribuiti tra le attività legate strettamente alla cura della persona (come parrucchieri, barbieri e altri trattamenti estetici) e le attività legate sempre alla persona ma di altra tipologia, come l'organizzazione di feste e cerimonie e attività di tatuaggio e piercing.

Altri ATECO che, per numero di addetti coinvolti nel 2023, risultano rilevanti per il tessuto economico piombinese sono Trasporto e magazzinaggio (ATECO H), il quale racchiude al suo interno tutte le attività di trasporto, su terra e su acqua, e di magazzinaggio compresi i servizi postali e le attività di consegna pacchi, e Noleggio, agenzie di viaggio e servizi di supporto alle imprese e tutte le altre (ATECO N). Se il primo, ovvero le attività di trasporto e magazzinaggio, vedeva una concentrazione degli addetti proprio nei servizi di magazzino e di supporto ai trasporti (69%), con il trasporto marittimo e per vie d'acqua che concentrava il 10% degli addetti, le attività dell'area di noleggio, agenzie di viaggio e altri servizi di supporto alle imprese concentravano il 71% degli addetti nella classe dedicata ai servizi per edifici e paesaggi, in particolare le attività che interessano le pulizie di interni ed esterni di edifici e macchinari industriali.

3.3.2 Il territorio rurale: risorse ed attività agricole

Nel presente paragrafo, come in quello precedente, si aggiornano e si integrano i dati del PSI attraverso anche le analisi svolte in sede di redazione di uno studio di marketing territoriale elaborato su incarico dell'AC nel giugno 2025.

Infine, un'analisi è rivolta al settore primario, classificato dall'ATECO A, Agricoltura, silvicoltura e pesca, ottavo e ultimo settore che concentra più del 5% degli addetti. A fine 2023, l'80% circa degli addetti era coinvolto in attività legate alle coltivazioni

agricole e di produzione di prodotti animali, caccia e servizi connessi, in termini assoluti pari a circa 400 addetti. La restante parte, invece, apparteneva ai settori della pesca e acquacoltura, con la silvicoltura invece non registra addetti.

Più nel dettaglio, relativamente alla classe A.01 (Agricoltura), l'80% degli addetti era occupato nelle attività di coltivazione, di diverse tipologie agricole, dai cereali e legumi, agli ortaggi, meloni e tuberi, fino alla coltivazione di frutti e semi oleosi. Pesca e acquacoltura, ovvero le attività di allevamento, caccia e raccolta degli organismi acquatici, si inseriscono nelle più specifiche attività marine, escludendo quindi quelle in acque dolci. In merito alle produzioni ortofrutticole principali, secondo i dati di CIA Agricoltori Italiani, Etruria, il comune di Piombino ha registrato nel 2023 una prevalenza nelle produzioni di carciofo, pomodoro e asparago, produzioni che hanno impiegato 163,9 ettari di terreni. Anche il frumento duro rientra tra le coltivazioni tipiche piombinesi: a fine 2023, nel solo territorio comunale, si sono coltivati oltre 1.400 ettari, a fronte di una produzione totale nella Val di Cornia di 3.380 ettari.

Altre produzioni che interessano il comune di Piombino e che si inseriscono per l'appunto all'interno di una diversificazione agricola sono quelle della vite e degli uliveti. Piombino si contraddistingue per dimensione dei terreni coltivati sugli altri comuni della Val di Cornia, con la produzione di vite che ha impiegato nel 2023 circa 170 ettari, valore in aumento rispetto al 2018, quando gli ettari impiegati erano circa 140, e quella di uliveti con oltre 570 ettari, anch'essa in crescita rispetto al 2018 quando gli ettari a essa destinati erano 510.

La diversificazione agricola e colturale risulta estremamente importante ai fini della sfida della monocoltura produttiva e della diversificazione economica, rappresentando anche un elemento chiave per garantire resilienza dei sistemi produttivi. Aprirsi all'innovazione, anche in questo settore, può creare opportunità di collaborazioni con altri settori, promuovendo così una crescita intersettoriale basata sul progresso e la ricerca scientifica.

Per delineare ulteriormente le risorse e delle attività agricole, nonché delle loro prospettive, si fa riferimento in parte ancora ad alcune conclusioni dello specifico studio sull'"Agricoltura" elaborato per il PSI.

Il Comune di Piombino fa parte del Distretto Rurale della Toscana del Sud. Quest'area si caratterizza ancora per il peso rilevante del settore agricolo e della pesca il cui valore aggiunto, intorno al 6% e il livello degli attivi superiore al 10% sono il triplo di quelli della Toscana. Negli ultimi 10 anni la diminuzione del numero di aziende agricole è stato molto consistente in tutta la Val di Cornia raggiungendo quasi il 43%. Il calo ha colpito prevalentemente le aziende più piccole e quelle di medie dimensioni. Si tratta di un fenomeno locale che deve necessariamente essere messo in relazione alle dinamiche occupazionali di altri settori produttivi extragricoli (acciaio in particolare). Probabilmente le crisi occupazionali dell'industria siderurgica dalla fine degli anni '90, hanno portato alla creazione di molte piccole aziende agricole su terreni di proprietà familiare, con l'intento di trovare alternative di lavoro e di reddito. Quando queste esperienze professionali si sono confrontate, nel successivo decennio, con il mercato - fra l'altro in un momento di intensa crisi- molte piccole aziende hanno cessato la loro attività.

Attualmente le **aziende agricole** iscritte alla CCIAA sono 465, il 12,3% di tutte le imprese

a Piombino; 39 di queste sono biodinamiche, mentre 147 sono iscritte nell'albo degli imprenditori agricoli professionali (IAP). Le aziende agricole del territorio sono prevalentemente attive e in cerca dei loro spazi di crescita; la dinamica dei numeri, anche nell'apertura e poi chiusura di molte piccole e piccolissime, dimostra che gli imprenditori sono attenti a questa risorsa e sono in cerca di soluzioni per rimanere sul mercato. Che poi la Toscana abbia perso il 40% delle aziende è un fatto significativo. Nonostante questo la nuova consistenza delle aziende biologiche è una realtà in crescita con oltre 100 unità che sono tra le più attive e polifunzionali, mentre cerealicoltura, allevamenti e forestazione hanno maggiori difficoltà. La polifunzionalità aziendale è la vera nuova linfa del settore: - agriturismo, agroenergie (fotovoltaico in particolare) e attività complementari sono in netta crescita. La risorsa della Agrobiodiversità è abbondante e fonda le sue radici nella storia agricola di queste campagne.

3.4 Le integrazioni del quadro conoscitivo da fare

Il quadro conoscitivo messo a disposizione dal Piano Strutturale Intercomunale e dagli strumenti di pianificazione territoriale o di settore richiederà non molte integrazioni ai fini della redazione del Piano Operativo, alcune delle quali già in corso di approfondimento con gli incarichi affidati a supporto del quadro conoscitivo del PO. Alcuni approfondimenti scaturiranno inoltre dalle ordinarie attività di supporto a sostegno di tre temi di seguito elencati, in considerazione dell'obiettivo rilievo che essi hanno per gli assetti insediativi e infrastrutturali del territorio di Piombino:

- le scelte da attuare sulla base degli sviluppi il destino del comparto - produttivo e insediativo - della grande industria si dovrà delineare a breve a seguito del Accordo di programma già sottoscritto con la Società Metinvest-Danieli e di quello in fase di definizione e stesura della Società JSW Stell Italy
- l'assetto del porto e delle aree retroportuali che dovranno essere definite in relazione agli indirizzi del Documento di Pianificazione Strategica di Sistema portuale (DPSS) e ai contenuti del Piano Regolatore del Porto di competenza dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar tirreno Settentrionale,
- le scelte di livello sovracomunale relative alle grandi infrastrutture viarie in riferimento agli studi di quadro conoscitivo in corso (Autostrada tirrenica e SS 398) ferroviarie e ai servizi per il trasporto pubblico locale e per la mobilità lenta (ciclovie tirrenica e strada degli Etruschi).

Oltre che da questi tre punti (sui quali si tratta soprattutto di acquisire certezze sui contenuti e sui tempi delle scelte di soggetti esterni all'A.C.) il quadro conoscitivo sarà integrato dalle seguenti analisi, di carattere operativo e di piena competenza del livello comunale:

- l'aggiornamento del quadro ambientale e dello stato delle risorse del territorio da sviluppare nell'ambito delle analisi del Rapporto Ambientale di VAS;
- Recepimento e approfondimento dello studio di marketing territoriale con focus sul turismo;
- Recepimento e approfondimento delle modifiche agli studi geologici ed alle indagini idrologico-idrauliche, i cui elaborati sono stati da ultimo approvati nell'ambito delle sedute dei Consigli Comunali di approvazione delle

controdeduzioni del PSI. Si ricorda infatti che con Decreto del Segretario Generale n. 51 del 20 luglio 2023, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha provveduto ad approvare le modifiche alle mappe di pericolosità del **“Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni” (PGRA)** riguardanti il reticolo idraulico principale e secondario dei Comuni di Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto.

Conseguentemente con Deliberazione n. 39 del 28 marzo 2024, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ha provveduto ad adottare il nuovo **“Piano di bacino stralcio Assetto Idrogeologico del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica”** (PAI Dissesti) e, nelle more dell'approvazione definitiva, con deliberazione n. 40 del 28 marzo 2024 sono state adottate specifiche misure di salvaguardia, immediatamente vigenti, che resteranno in vigore fino all'approvazione del PAI Dissesti con D.P.C.M. ai sensi dell'art. 57 del D. Lgs 152/2006;

- puntuali verifiche ed eventuali aggiornamenti della schedatura e della classificazione del patrimonio edilizio esistente,
- la puntuale individuazione delle aree degradate sulla base degli indirizzi del PSI e della distinzione, indicata dall'art.123 della LR 65/2014, fra aree caratterizzate da degrado urbanistico e aree caratterizzate da degrado socio-economico,
- la dettagliata verifica della classificazione dei tessuti urbani ed extraurbani di recente formazione sulla base degli indirizzi del PSI e dell'individuazione, in esso contenuta, dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee indicati dall'Abaco dell'Invariante III del PIT-PPR,
- l'accertamento delle reali condizioni di accessibilità delle strutture pubbliche e delle principali strade e spazi aperti, sulla base degli indirizzi forniti dal PSI, al fine di redigere un concreto e coerente piano di abbattimento delle barriere architettoniche.

Agli approfondimenti sopraelencati sono da aggiungere due ulteriori aggiornamenti che vengono analizzati nei due successivi punti 3.4.1 e 3.4.2: l'analisi della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale pubblica e lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.

3.4.1 La domanda e l'offerta di edilizia residenziale sociale

Edilizia Residenziale Pubblica

In termini assoluti, gli alloggi ERP del comune di Piombino attualmente (giugno 2025) sono 863, di cui:

- n. 719 alloggi occupati con graduatorie ordinarie
- n. 83 alloggi occupati per emergenza abitativa (di cui 7 per pubblica calamità e 76 in situazioni emergenziali con ordinanza)
- n. 6 alloggi in fase di ripristino/manutenzione/ristrutturazione (non disponibili).

- n. 32 alloggi disponibili ancora da destinare
- n. 7 alloggi in attesa di ristrutturazione

Gli alloggi di edilizia residenziale sociale risultano invece 33

E' in fase di ultimazione l'intervento di social housing previsto nella UMI 1 del Progetto Unitario Convenzionato relativo al sub comparto A di cui al vigente P.P.E. "Città Futura", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 29 gennaio 2010.

Con riferimento all'intervento di housing sociale gli alloggi sono 80 come di seguito distinti:

- almeno n. 50 alloggi da porre a locazione a lungo termine (alloggi da porre a locazione a lungo termine il cui regime è fissato nel vincolo di destinazione in locazione a canone concordato per il periodo di anni 15)
- almeno n. 15 alloggi da cedere in patto di futura vendita;
- almeno n. 15 alloggi da cedere in vendita convenzionata;

Per tutte le tipologie contrattuali vale la condizione di evidenza pubblica dei processi di selezione dei nuclei familiari interessati, anche attraverso gli strumenti di comunicazione del Comune stesso e della stampa locale per la pubblicazione e la divulgazione di specifici avvisi. La selezione dei nuclei familiari interessati, dovrà avvenire nel rispetto di specifici requisiti che terranno conto della situazione reddituale, lavorativa e di permanenza nel comune di Piombino.

Il patrimonio ERP del comune di Piombino è gestito, ai sensi della LR n.78/97, relativa alla riforma del sistema ERP, da una impresa pubblica costituita da tutti i Comuni del LODE Livornese, Casalp SpA.

I Comuni hanno la competenza di selezionare il bisogno, assegnare gli alloggi e provvedere alla decadenza in caso di illecita conduzione.

Nel 2015 il comune di Piombino, in esito al finanziamento del Ministero delle Infrastrutture, nella misura "Contratti di Quartiere II" incrementa il proprio patrimonio di 60 alloggi. Terminati i lavori di costruzione dei 60 alloggi, posti in via Ischia, questi sono stati assegnati scorrendo le graduatorie ERP nelle percentuali previste tra assegnazione da Graduatoria Generale, utilizzo autorizzato, mobilità in ERP (cioè cambio di alloggio).

Emergenza abitativa

In questo particolare periodo storico, trovare un alloggio in affitto sta diventando sempre più complicato per una serie di motivi che si intrecciano. Da una parte, molti proprietari si trovano senza strumenti efficaci per tenere sotto controllo l'occupazione non autorizzata; risulta difficile infatti con la normativa vigente, recuperare l'immobile o chiederne la liberazione. Questo genera incertezza e rischi finanziari, scoraggiando la propensione a mettere in affitto l'immobile a lungo termine.

In parallelo, la domanda di case nelle zone turistiche come oramai è diventato il territorio comunale, è molto alta. I proprietari temono di non riuscire a garantire pagamenti regolari o di incorrere in problemi legali in caso di occupazione abusiva, e per questo spesso preferiscono non concedere affitti a lungo termine. A contribuire a tale quadro è la crescita degli affitti brevi, spesso gestiti tramite piattaforme come Airbnb, che garantiscono rendimenti più alti rispetto agli affitti tradizionali. Questo spostamento

spinge l'offerta disponibile, per chi cerca un alloggio stabile, verso canali a breve termine e può far salire i canoni di locazione, aggravando la difficoltà di trovare una casa a prezzi accessibili.

Purtroppo va constatato che le tutele per i proprietari sembrano insufficienti; infatti le procedure di sfratto o di rilascio dell'immobile possono richiedere tempi lunghi e costosi, disincentivando ulteriormente l'affitto a lungo termine, soprattutto nelle aree ad alto rischio di occupazione. A questo si aggiunge una burocrazia frammentata composta da norme e requisiti che cambiano tra Comuni, Province e Stato, rendendo difficile orientarsi su obblighi fiscali, registrazioni contrattuali, requisiti catastali e requisiti di sicurezza. Per chi cerca casa, specialmente giovani lavoratori o cittadini stranieri, tutto ciò significa dover fare i conti con una disponibilità limitata di alloggi dignitosi a prezzi accessibili.

Stanno emergendo alcune soluzioni: Regioni e Comuni stanno introducendo misure per riequilibrare domanda e offerta, con incentivi per affitti a lungo termine, regolamenti più chiari sulle piattaforme di affitto breve, sistemi di registrazione degli immobili e procedure di rilascio più rapide. C'è anche l'obiettivo di rendere la burocrazia meno opprimente e di aumentare la tutela giuridica dei proprietari, per ristabilire un equilibrio tra la tutela della casa privata e la necessità per chi cerca alloggio di trovarne uno.

Il fenomeno crescente della perdita di lavoro (dovuto in generale dalla crisi economica e nello specifico anche dalla chiusura delle acciaierie e dell'indotto) ha causato l'aumento degli sfratti e i fenomeni sopra descritti hanno fatto emergere la necessità di affiancare alla disponibilità di ERP nel tempo altre misure di housing sociale. Dai dati forniti dagli Uffici risulta che a Piombino l'emergenza abitativa è gestita con:

- la possibilità di assegnare alloggi ERP in “utilizzo autorizzato”, disciplinato dalla legge 2/2019, che prevede la possibilità di destinare a queste concessioni, di tipo temporaneo, il 30% degli alloggi, % all'interno della quale c'è anche quella destinata ai casi sociali, per i quale è in corso un progetto personale riabilitativo o di reinserimento
- l'“accompagnamento nella locazione”, che prevede il sostegno economico alla famiglia in difficoltà che abbia subito uno sfratto per morosità incolpevole o sia in condizioni di sfratto, attraverso due misure:
 - il pagamento del 50% dell'affitto per 2 anni, rinnovabili (il senso è dare alla famiglia la possibilità di ritrovare lavoro e ritornare ad essere autonoma (gestita con risorse proprie del comune);
 - la concessione di un contributo straordinario, per evitare l'esecuzione dello sfratto, sanando la morosità, oppure trattando il passaggio da casa a casa (gestito con risorse e disciplina dello Stato).
- Assegnazione alloggi di housing sociale in fase di completamento.

3.4.2 Lo stato di attuazione del vigente RU

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino è entrato in vigore nel 2014, in un periodo in cui la crisi economica generale, qui aggravata dalla crisi dell'industria

siderurgica, dispiegava in modo profondo e diffuso i negativi effetti sulle attività economiche e sul settore immobiliare e delle costruzioni in particolare. Ciononostante, dall'esame degli interventi urbanistici ed edilizi realizzati, non emerge una situazione negativa sullo stato di attuazione del RU, anche per la forte continuità di molte previsioni di tale piano rispetto alle previsioni del previgente PRG, alcune delle quali erano state anticipate con apposite varianti cosiddette anticipatrici.

Il Regolamento Urbanistico del 2014, in coerenza con gli indirizzi del PS d'Area, era fortemente orientato verso la promozione di interventi di riqualificazione e di rigenerazione della città esistente sulla base dei seguenti obiettivi:

- elevare le dotazioni territoriali commisurandole allo sviluppo sostenibile,
- migliorare il sistema della mobilità, prevedendo in particolare percorsi, spazi e servizi per la mobilità lenta,
- collegare le trasformazioni urbane agli interventi di delocalizzazione di edificazione incongrua al contesto;
- promuovere la ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal PS,
- incrementare la capacità produttiva del territorio (settore industriale, artigianale e commerciale);
- migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio attraverso regole di innalzamento qualitativo e quantitativo alle attività esistenti;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei manufatti aventi valore storico architettonico.

Nella tav.10 dell'Allegato Avv.2 "Estratti cartografici" è riportata in modo schematico la rappresentazione grafica dello stato di attuazione del RU predisposta per il PSI: nella tavola sono perimetrati i piani attuativi realizzati, approvati/convenzionati e quelli non approvati/non convenzionati; per i piani convenzionati/approvati e soggetti a decadenza, sono state inoltre indicate le parti realizzate.

3.5 La ricognizione del patrimonio territoriale

Lo Statuto del Territorio del PSI riconosce, ai sensi dell'art. 6 della LR 65/2014, il patrimonio territoriale del Comune di Piombino e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione in conformità alla disciplina statutaria del PIT-PPR.

Il patrimonio territoriale come indicato dall'art. 3 della LR 65/2014, è l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio comunale ed è costituito da:

- la struttura idrogeomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sulla base dell'articolazione nelle quattro strutture caratteristiche sopraindicate. Essi sono riconducibili ai seguente elenchi di beni e risorse che caratterizzano e identificano il territorio comunale:

1. Struttura idrogeomorfologica:

- reticolo idrografico
- scoline e canalette irrigue
- laghi e bacini artificiali
- captazioni di acqua ad uso potabile
- spiagge, dune e sabbie
- rocce nude e falesie
- grotte
- cave dismesse individuate dal PAERP
- geositi
- affioramenti di rocce ofiolitiche.

2. Struttura ecosistemica:

- aree umide
- corridoi ecologici fluviali
- aree boscate e forestali
- alberi monumentali
- reti Natura 2000 (ZSC e ZSC-ZPS) e SIR
- Repertorio Naturalistico Toscano (Re.Na.To).

3. Struttura insediativa:

- gli insediamenti storici: centri e nuclei storici, tessuti storicizzati, aggregati edilizi di formazione storica
- il patrimonio edilizio esistente al 1954
- parchi archeologici
- beni architettonici e beni archeologici notificati ai sensi del Dlg 42/2004
- altri siti di interesse archeologico
- toponomastica storica
- opifici ottocenteschi
- strutture culturali

- insediamenti di recente formazione: insediamenti a destinazione prevalentemente residenziale e mista, insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva
- il sistema infrastrutturale per la mobilità costituito dai percorsi fondativi della rete viaria, dalle linee ferroviarie e dalle stazioni scali merci, dagli itinerari escursionistici, dai porti e dagli approdi turistici ed ormeggi.

Sono inoltre parte integrante della struttura insediativa i sistemi tecnologici, i servizi a rete e le dotazioni territoriali pubbliche evidenziate dall'analisi del territorio e soprattutto degli insediamenti urbani.

4. Struttura agroforestale:

- aree boscate e forestali
- arboricoltura
- oliveti, vigneti e frutteti
- seminativi irrigui e non irrigui
- risaie, vivai e serre stabili
- prati stabili
- colture agricole in sistemi complessi od associate ad importanti spazi naturali
- colture temporanee associate a colture permanenti
- sistemi colturali e particellari complessi
- colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti.

Il patrimonio territoriale comprende inoltre il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) rappresentati negli elaborati grafici del PIT-PPR e riprodotti nelle carte dei vincoli sovraordinati del PSI.

Il Piano Strutturale Intercomunale, nel riconoscere le risorse sopra elencate come componenti identitarie del patrimonio territoriale, le tutela e le valorizza nello Statuto del Territorio e in particolare mediante la disciplina delle invarianti strutturali.

Il Piano Operativo ha il compito di precisare, ove necessario, l'individuazione e la rappresentazione degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e provvede, sulla base delle indicazioni del PSI, a disciplinarli per garantirne un uso coerente con le loro caratteristiche e con gli obiettivi di tutela e di sviluppo sostenibile del territorio.

Nella tav. 14 dell'Allegato Avv.2 "Estratti cartografici", desunta dagli studi e dalle rappresentazioni cartografiche del PSI, sono individuati i beni e le risorse che costituiscono il patrimonio territoriale del Comune di Piombino, distinti nelle quattro strutture (idrogeomorfologica, ecosistemica, insediativa, agroforestale) che lo identificano secondo le indicazioni della Lr 65/2014 e del PIT-PPR.

4. Enti ed organismi pubblici da consultare

4.1 Enti ed organismi ai quali richiedere apporti tecnici e conoscitivi

Gli enti e gli organismi pubblici ai quali si ritiene di dover chiedere contributi per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e per la redazione del Piano strutturale sono:

- Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del Territorio
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Regione Toscana - Direzione Ambiente e energia - Settore: VIA - VAS - Opere pubbliche di interesse strategico regionale;
- Provincia di Livorno - Sviluppo Strategico Pianificazione TPL
- Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Comuni di: Campiglia M.ma, San Vincenzo, Suvereto, Sassetta, Follonica
- Parchi Val di Cornia Spa
- ATO Toscana SUD - Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani
- SEI Toscana - Gestore unico rifiuti ATO Toscana Sud
- ATO 5 Toscana Costa per il Servizio Idrico Integrato
- Asa Spa - Gestore unico per il Servizio Idrico Integrato dell'ATO 5 Toscana Costa
- Consorzio di Bonifica 5 Toscana Costa
- ARPAT Dipartimento provinciale di Livorno
- Azienda USL Toscana Nord Ovest
- Camera di Commercio Maremma e Tirreno
- Rete Ferroviaria Italiana Spa
- Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale
- Anas Spa
- Tiemme Toscana Mobilità
- Enel Energia Spa
- Terna Spa
- Toscana Energia spa
- Società della Salute Bassa Val di Cecina
- IRPET - Istituto Regionale Programmazione economica della Toscana
- Comando Provinciale di Vigili del Fuoco di Livorno
- Agenzia del Demanio Toscana e Umbria
- SNAM Rete Gas s.p.a.

Contributi saranno poi richiesti ad altri enti e soggetti con competenze ambientali in relazione al procedimento della Valutazione Ambientale Strategica che prende avvio,

contestualmente al procedimento di formazione del PO, con il Documento preliminare di VAS ai sensi dell'art.17 comma 2 della LR 65/2014 e dell'art.23 della LR 10/2010.

Alla Regione Toscana ed ai competenti organi del MIBACT sopraindicati il presente documento di avvio del procedimento è inviato anche ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

4.2 Enti ed organismi competenti all'emanazione di pareri, nullaosta o assensi comunque denominati

Gli enti competenti all'espressione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'adozione/approvazione del piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 3 lettera d) della LR 65/2014 sono invece i seguenti:

- conferenza paesaggistica (Regione Toscana/MIBACT) di cui all'art. 21 della disciplina del PIT/PPR per la verifica di avvenuta conformazione allo stesso;
- conferenza di co-pianificazione (Regione Toscana - Provincia- Comuni) di cui all'art. 25 della LR 65/2014 per le eventuali trasformazioni esterne al territorio urbanizzato;
- Regione Toscana - Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

5. Programma delle attività di informazione e partecipazione ed individuazione del garante

5.1 Il programma delle attività

Nell'Allegato Avv.3 della presente relazione è riportato il Programma delle attività di informazione e di partecipazione (PAIP) redatto ai sensi della LR n. 65 del 10.11.2014 art. 17 comma 3 lettera e) attinente alla formazione del PO ancora in corso di svolgimento. Tale documento, elaborato dal Garante dell'informazione e della partecipazione d'intesa con il RUP, indica le forme e le modalità dell'informazione e della partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione del presente atto di governo del territorio, come individuate dall'Amministrazione procedente, nel rispetto dei livelli prestazionali individuati all'articolo 16 del DPGR 14 febbraio 2017 n. 4/R e nel rispetto dei livelli partecipativi individuati nell'articolo 3 della Delibera della Giunta Regione Toscana n. 1112 del 16.10.2017. Il percorso preliminare alla redazione del PO è stato improntato su una campagna volta alla presentazione dei contributi e proposte da parte dei cittadini ed operatori economici e da altri soggetti di varia natura, su un ciclo di Assemblee pubbliche nei vari quartieri ed ambiti della città e su un ciclo di Seminari di approfondimento con la previsione di un evento conclusivo.

5.2 Il garante dell'informazione e della partecipazione

Il garante dell'informazione e della partecipazione per il nuovo Piano Operativo è Barbara Fondelli, responsabile dell'Ufficio Comunicazione del Comune di Piombino, nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 290 del 02/04/2025, la quale ha elaborato il programma delle attività di informazione e partecipazione descritto in precedenza, d'intesa con il responsabile del procedimento e con la collaborazione del tecnico incaricato.

