



arch. Camilla Cerrina Feroni (Dirigente)

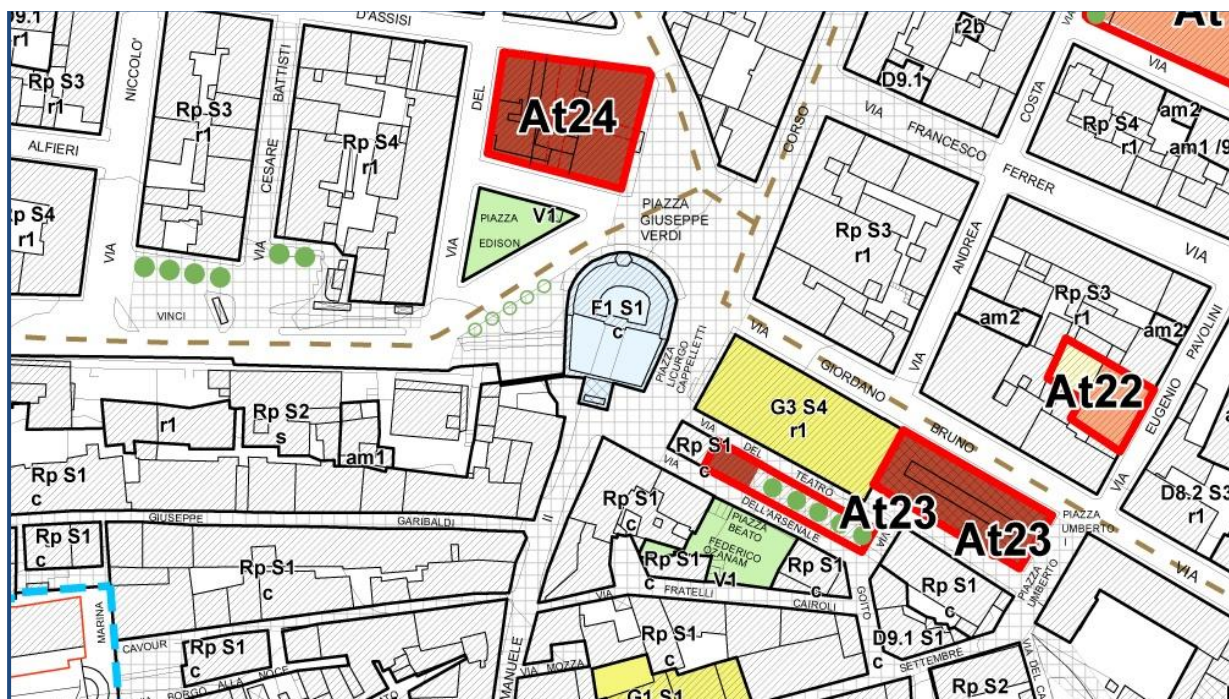
dott.ssa Laura Pescini (Responsabile)

arch. Salvatore Sasso (istruttore direttivo tecnico)

ing. Mariarosaria Mezzacapo (istruttore tecnico)

(prima fase)

QUADRO CONOSCITIVO/RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Maggio 2018

INDICE

1. Premesse	4
1.1 Finalità e processo di formazione della Variante	4
1.2 Inquadramento del procedimento urbanistico.....	5
1.3 Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS	6
1.4 Elaborati costitutivi della Variante.....	8
2. Quadro Conoscitivo.....	9
2.1 La pianificazione territoriale ed urbanistica vigente	9
2.1.1 Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT/PPR).....	9
2.1.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	18
2.1.3 Pianificazione comunale vigente.....	23
Piano Strutturale d'Area	23
Regolamento Urbanistico d'Area	36
2.2 Stato di attuazione della pianificazione comunale e processi di trasformazione in corso	39
2.3 Vincoli, tutele operanti e piani di settore	46
3. Obiettivi e contenuti della Variante- verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata	51
3.1 Contenuti della Variante	51
A) Patrimonio edilizio esistente - Modifiche puntuali alle categorie d'intervento assegnate dal vigente RU.....	51
B) Patrimonio edilizio esistente - Modifiche delle destinazioni d'uso/categorie funzionali ammesse dal vigente RU.....	52
C) Modifiche di destinazione urbanistica	53
D) Modifiche normative	54
E) Schede normative AT/PV di cui al Dossier F del RU.....	61
3.2 Verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata	64
3.2.1 Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT/PPR).....	64
3.2.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)	65
3.2.3 Piano Strutturale d'Area (P.S. d'Area)	66
4. Allegati cartografici quadro conoscitivo	68

1. Premesse

1.1 Finalità e processo di formazione della Variante

La presente Variante trae origine dalla deliberazione della G.C. n. 186 del 6.7.2016 con la quale l'amministrazione comunale ha delineato gli Indirizzi per la programmazione delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale per il triennio 2016/2019 incentrati fondamentalmente su tre linee di azione, da sviluppare parallelamente, ovvero:

- riavvio della pianificazione strategica e strutturale d'area finalizzata all'adozione del nuovo piano strutturale intercomunale
- avvio ed elaborazione delle varianti relative ai temi della grande industria e della riconversione della centrale ENEL;
- avvio di una fase di "manutenzione/adeguamento" del RU.

Per quanto riguarda in particolare quest'ultima azione, con la citata deliberazione, si è stabilito di avviare una fase di "adeguamento/manutenzione" del vigente RU, con l'obiettivo di promuovere e favorire occasioni di investimento e di sostegno alle imprese nei diversi settori dell'economia locale, favorire gli interventi di recupero e di riconversione del patrimonio edilizio esistente e l'attuazione degli interventi di trasformazione già previsti dal vigente RU.

Tale orientamento è stato maturato dall'amministrazione comunale nel contesto di una situazione di recessione economica particolarmente accentuata nel territorio piombinese, in relazione alla grave crisi del polo siderurgico e del relativo indotto, con l'intento di favorire e sostenere anche i micro investimenti nel settore dell'edilizia, del turismo e della PMI, a supporto ed integrazione delle ulteriori e più incisive azioni intraprese sul fronte della ripianificazione delle aree industriali/retroportuali attivate nel quadro degli Accordi istituzionali derivanti dal riconoscimento dell'area di crisi industriale complessa di Piombino (si veda la Variante per "l'attuazione del piano industriale Aferpi" recentemente approvata).

A tal fine, con deliberazione della G.C. n. 230 del 24.08.2016, l'amministrazione comunale ha promosso nel settembre/ottobre 2016 "una campagna di ascolto" rivolta alla cittadinanza, ai professionisti e agli operatori economici con l'obiettivo di raccogliere contributi e proposte da valutare ai fini della fase di "adeguamento" del vigente RU, definendo al contempo il "perimetro" entro il quale tale fase di manutenzione/adeguamento deve agire, stabilendo pertanto i seguenti criteri generali:

- non incidenza sugli obiettivi strategici generali del PS d'Area (strategia dello sviluppo territoriale), sul dimensionamento del piano nonché sulla disciplina dello statuto del territorio;
- non incidenza sull'impianto generale e sul quadro previsionale strategico del Regolamento Urbanistico;
- non introdurre previsioni che comportino nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, così' come definito in via transitoria all'art. 224 della LR 65/2014, e comunque non confliggano con i criteri localizzativi e prestazionali stabiliti dalle norme del PS d'Area;
- gli adeguamenti della disciplina e delle previsioni del RU riguardino interventi attuabili nel cd regime di salvaguardia di cui all'art. 228¹.

1 Tale condizione è di fatto superata dal chiarimento fornito dagli uffici regionali in ordine al regime transitorio applicabile per i comuni dotati di PS e RU vigente alla data di entrata in vigore della LR. 65/2014 e dal successivo intervento normativo di cui alla L.R. n. 50/2017.

A seguito della “campagna ascolto” sono pervenuti n.159 contributi/proposte/segnalazioni, di cui 122 provenienti da soggetti esterni all’ente ed i restanti da parte di uffici interni che hanno segnalato tematiche prevalentemente di ordine normativo, rilevate in fase di gestione e messa in opera della disciplina di RU, o connesse alla valorizzazione/riconversione funzionale di aree ed immobili di proprietà comunale.

A seguito di istruttoria dei competenti uffici del Settore Programmazione Territoriale ed Economica è emerso che il 75% circa dei contributi pervenuti sono risultati coerenti con criteri stabiliti con la suddetta deliberazione G.C. 230/2016, mentre il restante 25% è risultato in contrasto con tali criteri e dunque non esaminabile ai fini dell’impostazione della Variante.

I contributi/proposte pervenuti sono stati raggruppati nei seguenti temi:

- cambio categoria di intervento patrimonio edilizio esistente (10%);
- cambio destinazione d'uso patrimonio edilizio esistente (6,3%);
- cambio destinazione urbanistica/nuove previsioni di trasformazione (18,2%);
- modifica alla normativa (modifica norme tessuti, modifica norme zone agricole, modifica norme di carattere generale, modifica delle categorie di intervento) (37,7%);
- modifica delle schede Aree di Trasformazione/Piani Vigenti (12%);
- modifiche inerenti il Piano Particolareggiato della costa urbana (2,6%);
- modifiche inerenti il Piano Particolareggiato di Baratti (4%);
- modifiche inerenti il Piano Particolareggiato della Costa Est (8%);
- modifiche inerenti il Piano Insediamenti Produttivi APEA (1,2%)

nonché in funzione della presenza o meno del vincolo paesaggistico ed in base al percorso procedurale da seguire ai sensi dell'art. 30 della LR n.65/2014 (procedimento semplificato) per l'adozione e successiva approvazione della Variante.

Con successiva deliberazione della G.C. n. 211 del 17.08.2017 l'amministrazione comunale ha quindi preso atto degli esiti della “ campagna di ascolto” e del primo *screening* effettuato dagli uffici dando mandato agli stessi di impostare e dare avvio alla Variante, procedendo, qualora necessario, con iter procedurali distinti e dando priorità ai temi che non interessano aree e beni soggetti a vincolo paesaggistico e riconducibili a Variante semplificata (di cui all'art. 30 della LR n. 65/2014), al fine di accelerare il percorso di approvazione della Variante, rimandando quindi ad una seconda fase gli ulteriori temi da affrontare.

In conclusione la Variante di manutenzione/adeguamento del vigente RU viene dunque articolata in due fasi temporali, oggetto di distinti ed autonomi procedimenti:

- una **prima fase** (oggetto del presente documento, che tratta il 74% circa dei temi/segnalazioni pervenute nel corso della “campagna di ascolto”) riguardante temi e previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato non incidenti su Beni paesaggistici, e dunque riconducibile al procedimento semplificato di cui all’art. 30 e seguenti della L.R. 65/2014, per la quale non è necessario attivare il procedimento di adeguamento al PIT/PPR di cui all’art. 21 della disciplina di piano;
- una **seconda fase**, da attivare successivamente mediante procedimento ordinario ex art. 17 e seguenti della L.R. 65/2014, che potrà invece riguardare previsioni esterne al perimetro del TU e/o incidenti sui beni paesaggistici e per la quale sarà pertanto necessario attivare anche il procedimento di adeguamento al PIT/PPR di cui all’art. 21 della disciplina di piano.

1.2 Inquadramento del procedimento urbanistico

Sulla base delle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX della L.R. 65/2014 e successive mm.ii., per il Comune di Piombino, dotato di P.S. e di RUC con previsioni quinquennali

vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale, si applicano le disposizioni transitorie generali di cui all'art. 222 della legge di seguito richiamate:

Art. 222 - Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014

2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.
- 2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.
- 2 ter. Per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, decorso il termine di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f), ed l), fino a quando il comune non avvii il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale. Sono comunque ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2 bis, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati; sono altresì ammessi gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro il termine di cui al comma 2".

Pertanto entro i 5 anni successivi all'entrata in vigore della legge, ovvero entro il 27 novembre 2019, sono consentite varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico anche comportanti previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (così come definito all'art. 224), in questo caso previo pronunciamento della conferenza di copianificazione di cui all'art 25 della legge.

Nel caso del presente procedimento, trattandosi di variante al vigente RU che interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (di seguito TU), così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del TU), si ritiene che il procedimento da attivare sia riconducibile alle tipologie delle c.d. "varianti semplificate" di cui all'art. 30 della stessa legge. Si ricorda che, sulla base di quanto disposto dall'art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini della formazione di eventuali varianti agli strumenti vigenti, si considera territorio urbanizzato *"le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge"*.

Pertanto, il procedimento di adozione e approvazione della Variante seguirà le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, senza necessità di avvio del procedimento ex art. 17 della legge e con conseguente riduzione a 30 giorni del periodo di pubblicazione.

Inoltre la Variante, non avendo incidenza su Beni paesaggistici così come definiti dal D.Lgs. 42/2004, anche in termini di modifiche normative di carattere generale, non richiede l'attivazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del vigente PIT/PPR, così come specificato all'art. 5 dell'Accordo Regione Toscana/MIBACT di cui alla delibera GRT n. 1006/2016, siglato ai sensi dell'art. 31, c.1 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21, c.3 della Disciplina del PIT/PPR.

1.3 Procedimento di verifica assoggettabilità a VAS

La presente Variante è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010, in quanto, in relazione agli specifici contenuti, è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 5, comma 3 lettera b) della stessa legge, ovvero alle *"modifiche minori di piani e programmi"*.

A tal fine è stato elaborato il Documento preliminare, approvato con deliberazione della G.C. n. 85 del 23.03.2018, a seguito della quale è stato attivato il procedimento di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010, gestito dal Servizio Ambiente, che si articola nelle seguenti fasi:

- predisposizione, a cura del soggetto proponente, del *documento preliminare* di VAS
- trasmissione del documento preliminare all'autorità competente per la decisione circa l'assoggettabilità del piano/programma a VAS
- avvio (entro 10 gg), a cura dell'autorità competente, della fase delle consultazioni tramite invio ai soggetti competenti in materia ambientale che dovranno esprimere il proprio contributo entro 30 giorni;
- pronunciamento di verifica dell'autorità competente (entro i successivi 90 gg o termine inferiore concordato con il soggetto proponente), sulla base dei contributi pervenuti e sentita l'autorità procedente e/o il proponente, in merito all'assoggettabilità o meno a VAS del piano/programma dettando eventualmente le necessarie prescrizioni.

In considerazione della natura e dei contenuti della Variante, nella fase delle consultazioni sono stati coinvolti nel procedimento di VAS, con comunicazione inviata dal Servizio Ambiente in data 27.03.2018 (prot. 10757), i seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana- Settore VIA-VAS
- Provincia di Livorno
- ARPAT - Dipartimento di Piombino
- ASL
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Settentrionale
- ATO 5 Rifiuti
- Autorità Idrica Toscana
- ASA
- 6 Toscana

Sono pervenuti i seguenti contributi:

- Regione Toscana- Settore VIA-VAS (in data 26.04.2018 ns. prot. 14318)
- ARPAT - Dipartimento di Piombino (in data 24.04.2018 ns. prot. 13976)
- ASL (in data 04.05.2018 ns prot. n. 15087).

Il Nucleo di Valutazione per la VIA e la VAS, istituito con deliberazioni G.C. n. 172/2010 e successiva delibera G.C. n. 52/2018 ed individuato quale Autorità competente nel procedimento di VAS, ha quindi condotto le verifiche istruttorie, tenuto conto dei contributi pervenuti, e ha concluso il procedimento, nella seduta del 16.05.2018, come di seguito riportato (in estratto):

Conclusioni

Il NTV, dopo attento esame della documentazione e dei parerei/contributi pervenuti, ai fini del pronunciamento conclusivo di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 ritiene che la Variante in oggetto non presenti effetti tali da determinare evidenti criticità ambientali, e che pertanto possa essere esclusa dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica.

Il Nucleo sottolinea inoltre la necessità, nelle successive fasi di pianificazione attuativa e di progettazione, di valutare dettagliatamente ed approfondire le considerazioni sui possibili impatti come precedentemente indicato.

Il Nucleo ritiene altresì opportuno, come evidenziato nel parere ARPAT, che nelle successive fasi sia verificata anche la compatibilità di ogni singola previsione indicata negli atti con i criteri di sostenibilità acustica delle aree coinvolte e i vincoli imposti per la tutela della popolazione dall'inquinamento acustico.

1.4 Elaborati costitutivi della Variante

La presente variante si compone dei seguenti elaborati:

Elaborati Relazionali

- Relazione Illustrativa - Quadro Conoscitivo
- Norme Tecniche di Attuazione e Schede Normative Dossier F modificate

Elaborati grafici di RU modificati

- Estratti degli elaborati di RU variati - Usi e trasformazioni ammesse (scala 1:2000)
- P2.1 Usi e trasformazioni ammesse (scala 1:2000)
- P2.3 Usi e trasformazioni ammesse (scala 1:2000)
- P2.13 Usi e trasformazioni ammesse (scala 1:2000)
- P2.14 Usi e trasformazioni ammesse (scala 1:2000)

2. Quadro Conoscitivo

2.1 La pianificazione territoriale ed urbanistica vigente

2.1.1 Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT/PPR)

Come noto l'implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT), approvata con deliberazione del C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 (diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del 20.05.2015), ha valore di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004, e produce effetti immediati (fin dall'adozione avvenuta nel luglio 2014) sulla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale nonché sugli interventi edilizi che interessino beni paesaggistici riconosciuti.

La disciplina del PIT è costituita da:

- disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio**, costituenti integrazione paesaggistica del PIT, articolato in:
 - disciplina relativa alle invarianti strutturali (di cui al Capo II della disciplina del piano e al relativo Abaco)
 - disciplina a livello d'ambito contenuta nelle "schede degli ambiti di paesaggio"
 - disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B (e relativi allegati), declinata in obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso
- disposizioni riguardanti la **Strategia di sviluppo territoriale**, recante disposizioni relative:
 - alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana,
 - all'accoglienza per l'alta formazione e la ricerca,
 - alla mobilità intra e interregionale,
 - la presenza industriale in Toscana,
 - le connessioni tra la strategia dello sviluppo territoriale regionale e il Quadro strategico nazionale (contenute nell'elaborato "La Toscana nel quadro strategico nazionale 2007-2013"),
- gli indirizzi e le prescrizioni per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli aeroporti toscani contenuti nel "**Masterplan dei porti toscani**" e nel "**Masterplan del sistema aeroportuale toscano**".

Lo Statuto del territorio

L'apparato normativo e prescrittivo del PIT/PPR relativo allo Statuto del territorio (articolato in direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) prevale automaticamente sull'intero territorio regionale, anche per le parti ad oggi non vincolate, comportando la disapplicazione delle eventuali discipline e previsioni urbanistico-territoriali contrastanti (si veda art. 18 della disciplina del piano); inoltre le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, integrano la disciplina dello Statuto del territorio dei Piani Strutturali vigenti e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi. Ne consegue (si veda l'art. 20 della disciplina del Piano) che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi/adeguarsi 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.

La presente Variante non interessa aree o immobili riconosciuti come beni soggetti a tutela paesaggistica (né ai sensi dell'art. 136, né ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004); si è valutato inoltre che le modifiche normative di ordine generale che potrebbero, potenzialmente avere, incidenza sui beni soggetti a tutela paesaggistica non comportano modifiche ed effetti rispetto alla vigente disciplina di RU che possano avere ricadute sulla

disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR. Per quanto esposto non trovano quindi applicazione, per la presente Variante, le specifiche prescrizioni/prescrizioni d'uso e le direttive dello Statuto del PIT/PPR riferite alle diverse tipologie dei beni soggetti a tutela paesaggistica.

Per quanto riguarda la componente statutaria del PIT/PPR sono comunque operanti gli obiettivi generali e le direttive relative alle invarianti strutturali, riconosciute quali elementi costitutivi e identitari del patrimonio territoriale della Toscana, di cui al Capo II della disciplina del Piano e all'Abaco delle Invarianti, ovvero:

- Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici,
- Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio,
- Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali,
- Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, nonché la specifica disciplina d'ambito contenuta nella Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 16 (Colline Metallifere e Isola d'Elba).

Con riferimento ai contenuti della presente Variante si sono presi a riferimento gli obiettivi generali relativi alla I ed alla III invariante (Disciplina di piano), e gli obiettivi specifici riferiti ai morfotipi di interesse, nonché gli specifici obiettivi/direttive riferiti all'Ambito di paesaggio n. 16 (Colline Metallifere e Elba) che si ritengono pertinenti; si omettono invece i contenuti della disciplina delle invarianti e dell'ambito di paesaggio che si ritengono ininfluenti o non pertinenti ai fini della Variante in oggetto.

INVARIANTE I - I CARATTERI IDROGEOMORFOLOGICI DEI BACINI IDROGRAFICI E DEI SISTEMI MORFOGENETICI

Obiettivi generali (Art. 7 - Disciplina del Piano)

Perseguire l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura economicamente e ambientalmente sostenibile orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

Abachi delle Invarianti - Morfotipi - Indicazioni per le azioni

DER - SISTEMA MORFOGENETICO DEPRESSIONI RETRODUNALI

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- evitare l'eccessivo abbassamento del livello della falda acquifera;
- valutare la possibilità di espandere le aree umide, a spese di aree bonificate la cui conservazione implichi eccessivi abbassamenti della falda;
- regolamentare l'immissione di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante nelle aree umide di valore naturalistico

MARi - SISTEMA MORFOGENETICO MARGINE INFERIORE

- contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici

CLVr - SISTEMA MORFOGENETICO COLLINA E VERSANTI RIPIDI SULLE UNITÀ LIGURI

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti

Scheda Ambito di paesaggio 16- Colline metallifere isola d'Elba

CRITICITÀ

L'elevata frammentazione strutturale del paesaggio può rendere 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 idro-geomorfologica è legata all'equilibrio delle falde acquifere di pianura e costiere. 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 e Alta pianura riduce la ricarica. L'abbassamento porta il rischio di ingressione d'acqua salina, già segnalato come significativo, e può accentuare i fenomeni di subsidenza, come lo sviluppo di sinkholes ("fornelli"). L'area di Gavorrano è oggetto di studio perché ritenuta suscettibile a fenomeni di sprofondamento. Lo sviluppo edilizio e l'agricoltura intensiva se non condotta secondo buone pratiche agronomico-colturali nelle aree di Margine e Alta Pianura 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. I problemi di franosità ed erosione del suolo sono quelli tipici dei vari sistemi morfogenetici; sono mitigati dalla struttura ottimizzata dei seminativi collinari, con campi poco sviluppati nel senso della pendenza e ben separati. Le trasformazioni a vigneto specializzato potrebbero aumentare le criticità, se realizzati con sistemi d'impianto non idonei a contenere l'erosione del suolo. I principali fiumi dell'ambito sono tutti soggetti a fenomeni di esondazione; per tutti, si riportano alluvioni con danni negli ultimi 60 anni. Lungo le coste alte, soprattutto dell'isola d'Elba, sono presenti fenomeni di crollo delle falesie. In alcune zone è in atto il fenomeno dell'erosione costiera: nel Golfo di Baratti da diversi anni è in atto una modesta azione erosiva, soprattutto nel settore meridionale. Nel resto del settore continentale la situazione è complessivamente di equilibrio. All'Isola d'Elba la maggior parte delle spiagge è in equilibrio o in modesto avanzamento: fanno eccezione le spiagge di Barbarossa, Schiopparello, Marina di Campo e Neregno che mostrano fenomeni di erosione. Numerosi i siti ex-minerari da bonificare: in totale 35 tra discariche minerarie, roste, bacini di decantazione dei fanghi, siti industriali, in particolare Niccioleta, Fenice-Capanne e Gavorrano, e tre gallerie di scolo di acque di miniera. I rilievi collinari sono aggrediti, inoltre, dalle cave di materiali inerti o lapidei ornamentali, con una particolare concentrazione nella collina e montagna calcaree. Nella zona di Monte Valerio l'intensa attività di cava ha determinato la quasi completa distruzione della miniera etrusca di stagno delle "Cento Camerelle". Si ritrovano numerosi siti estrattivi abbandonati.

INVARIANTE III - IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI/DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI

Obiettivi generali (Art. 9 Disciplina del Piano)

Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e le specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre mediante:

- la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;
- il riequilibrio e la riconnessione dei sistemi insediativi fra le parti di pianura, collina e montagna che caratterizzano ciascun morfotipo insediativo;
- il riequilibrio dei grandi corridoi infrastrutturali, con il potenziamento del servizio alla rete diffusa dei sistemi territoriali policentrici;
- lo sviluppo delle reti di mobilità dolce per integrare l'accessibilità ai sistemi insediativi reticolari con la fruizione turistica dei paesaggi;
- l'incardinamento sui caratteri strutturali del sistema insediativo policentrico dei progetti multisettoriali per la sicurezza idrogeologica del territorio, la riqualificazione dei sistemi fluviali, la riorganizzazione delle connessioni ecologiche, la valorizzazione dei paesaggi rurali.

Disposizioni per i centri e nuclei storici (Art. 10 Disciplina del Piano)

Gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dei comuni:

- tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;
- assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.

A tal fine provvedono altresì:

- all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;
- a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idrauliche-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;
- alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;

- e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché con le visuali panoramiche che li riguardano;
- f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- g) alla non compromissione della permanenza degli abitati e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

ABACHI DELLE INVARIANTI - MORFOTIPI

Indicazioni per le azioni

MORFOTIPO INSEDIATIVO A PETTINE DELLE PENETRANTI VALLIVE SULL'AURELIA

4.2 VAL DI CORNIA E ISOLA D'ELBA

- Riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa, da un lato evitando ulteriori processi di urbanizzazione, infrastrutturazione e consumo di suolo nelle piane costiere e, dall'altro, sviluppando sinergie con le aree più interne; anche recuperando e valorizzando le relazioni territoriali storiche tra il sistema insediativo costiero e quello dell'entroterra;
- Valorizzare il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa;
- Diversificare e destagionalizzare l'offerta e i flussi turistici. (Integrazione del turismo balneare con gli altri segmenti turistici - storico-culturale, naturalistico, rurale, enogastronomico, museale, ecc... - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità);
- Recuperare e valorizzare il ruolo connettivo dei corsi d'acqua principali come corridoi ecologici multifunzionali;
- Salvaguardare e riqualificare la viabilità litoranea storica salvaguardando le visuali panoramiche sul mare e mitigando eventuali impatti visivi;
- Mitigare gli impatti paesaggistici e la frammentazione della maglia rurale causati dalle grandi infrastrutture lineari (corridoio infrastrutturale costiero);
- Tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei centri storici costieri e le loro relazioni fisiche e visive con il mare e l'arcipelago;
- Evitare ulteriori piattaforme turistico-ricettive e produttive lungo il litorale e riqualificarle migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
- Garantire la permeabilità ecologica e fruitiva dei litorali e l'accessibilità costiera con modalità di spostamento sostenibili e nel rispetto dei valori paesaggistici presenti;
- Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici dei centri collinari e recuperare il loro ruolo di cerniera visiva e territoriale tra le piane costiere e le aree dei rilievi interni;
- Evitare ulteriori urbanizzazioni della piana costiera, anche al fine di mantenere e valorizzare il ruolo dei centri collinari come centri urbani;

Salvaguardare e valorizzare il patrimonio paesaggistico costituito dalle emergenze architettoniche e culturali (i borghi storici collinari affacciati sulle piane alluvionali, i complessi religiosi, i castelli) e dalle loro relazioni territoriali e visuali, nonché quello connesso alle attività minerarie storiche dell'entroterra, nell'ottica della loro messa in rete e fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere.

ABACHI DELLE INVARIANTI - MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

Obiettivi specifici

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.1. TESSUTO AD ISOLATI CHIUSI O SEMICHIUSI

Tutelare la struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano

- Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione
- Evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali
- Mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.)
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.

T.R.2. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E LOTTI RESIDENZIALI ISOLATI

Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici

- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l'edilizia e lo spazio pubblico
- Riqualificare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

T.R.3. TESSUTO AD ISOLATI APERTI E BLOCCHI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale

- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

T.R.4 TESSUTO AD ISOLATI APERTI E BLOCCHI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI EDILIZIA PIANIFICATA

Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani)

T.R.5. TESSUTO PAVILLONAIRE

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

T.R.6. TESSUTO A TIPOLOGIE MISTE

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali
- Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA)

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

T.R.12 PICCOLI AGGLOMERATI ISOLATI EXTRAURBANI

Bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.

- Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo
- Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità
- Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna

Tessuti della città produttiva e specialistica

T.P.S.1. TESSUTO A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA LINEARE

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA)
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.)

T.P.S.2 TESSUTO A PIATTAFORME PRODUTTIVE – COMMERCIALI – DIREZIONALI

Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale (TR11) e configgenti con i parchi agricoli e fluviali
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc)

T.P.S.3. INSULE SPECIALIZZATE

Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica Per le strutture esistenti:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....)
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc)
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative

Per le future strutture:

- Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica
- Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO 16 - COLLINE METALLIFERE ISOLA D'ELBA

CRITICITÀ

Il ripristino della Via Aurelia nel corso del secolo XIX e parallelamente la realizzazione della ferrovia, danno origine ad un cambiamento nell'orientamento generale dei sistemi insediativi, con una crescente importanza della direttrice lungo costa, a scapito della viabilità storica di collegamento con le colline interne. Si assiste così per tutto il Novecento, con un ritmo più sostenuto a partire dagli anni Cinquanta, ad uno spostamento verso le pianure costiere bonificate dello sviluppo degli insediamenti produttivi, residenziali e anche turistici, la cui rilevanza acquista grande peso nella seconda metà del secolo XX. Nel corso dell'ultimo secolo, al progressivo abbandono di quasi tutte le attività minerarie delle aree collinari ha fatto riscontro un progressivo sviluppo di attività produttive e turistiche lungo la costa. Il tratto fra Piombino e Follonica, in particolare, viene segnato dalla realizzazione di grandi piattaforme industriali, stabilimenti siderurgici e centrali termoelettriche dall'elevato impatto paesaggistico ed ecologico, sostenute dal corridoio infrastrutturale ferroviario e stradale (SGC – Aurelia-Ferrovia): industria siderurgica (Italsider di Piombino), della chimica (Tioxide ed altre attività al Casone di Scarlino) ed energetica (centrale ENEL Torre del Sale). Alle attività produttive altamente impattanti si unisce la pressione insediativa di tipo residenziale e turistico dovuta alla espansione accelerata dei principali centri costieri e alla proliferazione di piattaforme turistico ricettive (la trasformazione dei campeggi litoranei in villaggi turistici con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica ha profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri). Il raddoppio del corridoio infrastrutturale Aurelia-Ferrovia attuato con la realizzazione della SGC Variante Aurelia ha contribuito a spostare progressivamente i pesi del sistema insediativo a valle, svuotando di funzioni i centri dell'entroterra, indebolendo le direttrici trasversali e congestionando e frammentando i delicati ambiti costieri.

- 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;
 - impermeabilizzazione e semplificazione del sistema di trasporti su gomma;
 - indebolimento del collegamento via vecchia Aurelia con riduzione dei legami con il reticolo del sistema poderoale della piana;
 - dismissione delle ferrovie e delle stazioni minori (Follonica - Massa Marittima, Giuncarico - Ribolla);
 - congestione e frammentazione del territorio agricolo (con creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e perdita delle originarie funzioni agricole);
 - deconnessione e frammentazione ecologica;
- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri costieri.

- Lo sviluppo accelerato dei principali centri costieri è avvenuto secondo varie tipologie di espansione: lungo il litorale (Follonica, San Vincenzo), a saturazione delle aree di risulta tra l'insediamento e i principali assi di collegamento (Follonica, San Vincenzo), sui versanti dei promontori (Piombino, Puntone). Queste espansioni sono caratterizzate 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.
- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri collinari.
- I centri collinari sono caratterizzati da espansioni edilizie contemporanee non controllate, di dimensione più ridotte rispetto alla situazione dei centri costieri, ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi, assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dai centri urbani o come raddoppio del centro storico generatore (Campiglia, Massa Marittima). Le espansioni dei centri collinari, pur essendo di dimensioni ridotte, rappresentano un grande impatto paesaggistico perché più visibili e maggiormente percepibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito.
- Processi di espansione a valle degli insediamenti collinari.
- Si riscontrano processi di densificazione insediativa più o meno consistenti e localizzazione di aree produttive in corrispondenza degli scali storici dei principali centri collinari (Campiglia, Gavorrano, Scarlino, Sticciano, Montepascali) o all'incrocio tra la viabilità principale di pianura e i collegamenti trasversali (Rava, Caldana, Giuncarico). In alcuni casi si assiste ad un vero e proprio processo di conurbazione lineare e saldatura delle espansioni residenziali lungo gli assi di collegamento tra i centri collinari e i corrispondenti scali a valle (asse Gavorrano-Bagni-Forni di Gavorrano).
- Consistente espansione tramite lottizzazioni residenziali e produttive del centro urbano di Venturina Terme, che tendono ad erodere le aree agricole adiacenti.
- Presenza di piattaforme residenziali e turistico ricettive in ambiti costieri sensibili ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico.
- La trasformazione dei campeggi litoranei in villaggi turistici con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica ha profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri (cordoni dunali, aree umide residuali, pinete costiere, foci fluviali, ecc...).
- 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.
- Elevato 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, in corrispondenza dei principali accessi al corridoio infrastrutturale (SGC Aurelia – Vecchia Aurelia-ferrovia), nonché di quelle dell'entroterra, con conseguenti problemi di riconversione delle aree industriali e produttive dismesse o invia di dismissione.
- Diffusione in territorio rurale e costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni sparsi.
- Si tratta di tessuti a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni-bifamiliare con funzione residenziale o di seconda casa ai fini turistici.

SCHEDA AMBITO DI PAESAGGIO 16- COLLINE METALLIFERE ISOLA D'ELBA

Obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1

Salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemici, 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 litorale e l'entroterra.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;

1.2 - contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi (individuare nella carta di "Sintesi dei valori idrogeo-morfologici");

1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portigliani) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;

1.4 - migliorare l'integrazione paesaggistica dei grandi insediamenti produttivi e logistici, favorire il recupero degli impianti e delle aree dismesse o la rinaturalizzazione dei paesaggi costieri degradati

Orientamento:

- migliorare l'integrazione paesaggistica in particolare di degli insediamenti collocati in corrispondenza delle foci del Fiume Cornia e del Fiume Pecora o posti in ambiti sensibili, ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico e rappresentati nella carta della "Rete ecologica" come "Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica per processi di artificializzazione".

1.5 - evitare che eventuali nuovi insediamenti formino conurbazioni lineari lungo gli assi stradali e in corrispondenza degli scali storici (Scarlino Scalo e Gavorrano Scalo) e preservare i varchi inedificati esistenti, con particolare riferimento alle aree ricomprese tra Gavorrano-Bagni-Forni di Gavorrano, Scarlino-Scarlino Scalo, Sticciano- Sticciano Scalo, Campiglia-Venturina-Stazione di Campiglia;

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.7 - nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- preservare la struttura della maglia agraria storica;
- mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;
- evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.

1.8 - tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati;

1.9 - salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici;

Obiettivo 2

Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari, montane e insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - valorizzare le attività agropastorali al fine di contrastare la perdita dei valori naturalistici e paesaggistici degli habitat pascolivi e delle aree agricole terrazzate soggetti a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea particolarmente significativi nella zona montana di Prata-Montieri, nell'area basso montana di Roccatederighi, Sassofortino (caratterizzate da tessuti a campi chiusi), Monterotondo M.mo, Montioni, Monti d'Alma e nell'Arcipelago Toscano, nelle aree agricole di Pianosa e sui crinali interni dei rilievi elbani (Cima del Monte, Monte Capannello);

2.2 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola perseguire la migliore integrazione paesaggistica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;

2.3 - promuovere la riqualificazione dei numerosi siti estrattivi abbandonati e il recupero delle discariche minerarie che costituiscono suggestive forme che caratterizzano il paesaggio collinare (ad es. le peculiari forme di erosione denominate "Le Roste", impostate sul materiale di risulta della miniera di Campiano e ubicate lungo il F. Merse nel territorio di Montieri), attraverso progetti integrati di valenza paesaggistica e culturale;

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

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità estetico-percettiva, storico-culturale e la valenza identitaria delle importanti emergenze d'interesse archeologico, quali l'antica città costiera di Populonia, le testimonianze paleontologiche, archeologiche e paleontologiche dell'isola di Pianosa, la villa delle Grotte di prima età imperiale a Portoferraio, e valorizzare il vasto patrimonio archeominerario attraverso progetti integrati di promozione culturale e turistica;

3.2 - salvaguardare e valorizzare le emergenze visuali e storico-culturali rappresentate dai castelli (Castello della Magona e il Castello della Marsiliana), fortezze, borghi e centri collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e sui balconi naturali del massiccio delle colline metallifere, nonché le relazioni tra il sistema insediativo e il paesaggio agrario circostante caratterizzato da oliveti tradizionali o seminativi (Campiglia, Suvereto, Sassetta, Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Gerfalco, Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano).

Obiettivo 4

Tutelare l'alto valore del paesaggio costiero dell'Isola d'Elba, Pianosa, Montecristo e delle isole minori (Cerboli, Palmaiola, isolotti satelliti elbani e di Pianosa) costituito da peculiari caratteri geomorfologici delle coste rocciose, da un complesso ecosistema di interesse conservazionistico e da un significativo patrimonio insediativo di valore storico e identitario

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

4.1 - conservare l'integrità del sistema costiero roccioso di elevato valore naturalistico caratterizzato da una notevole diversità morfologica (con elementi peculiari come le forme derivanti da processi di alterazione dei graniti e le morfosculture dell'erosione eolica), cromatica e geologica e dalla presenza di numerosi habitat e specie vegetali endemiche, migliorando livelli di sostenibilità ambientale del turismo costiero;

4.2 - arginare ulteriori processi di urbanizzazione, definire i confini degli insediamenti, conservare e qualificare i margini urbani e promuovere interventi di riqualificazione e recupero delle aree compromesse, con particolare riferimento alle aree ricadenti in zone di valore naturalistico per la presenza di agroecosistemi tradizionali (Capoliveri, Rio Marina – Rio nell'Elba), di aree umide (Mola, Schiopparello e delle Saline di San Giovanni) e di habitat costieri (Capoliveri, Portoferraio e nelle fasce costiere di Lacona);

4.3 - salvaguardare e valorizzare il sistema delle torri costiere, dei fari e degli approdi di valore storico e identitario, dell'Isola d'Elba e delle isole minori che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali "da" e "verso" il mare, il

sistema dei centri portuali storicamente insediati e le fortezze in posizione dominante (Portoferraio, Porto Azzurro), poste in stretta relazione funzionale e visiva con gli insediamenti del litorale continentale dell'ambito;

4.4 - salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte, con particolare riferimento agli scorci panoramici di alto valore paesaggistico di Capoliveri, Marciana, Rio nell'Elba, delle frazioni inerpicate di Campo nell'Elba;

4.5 - tutelare e valorizzare i paesaggi rurali insulari caratterizzati dalla permanenza della struttura agraria tradizionale, con particolare riferimento ai vigneti terrazzati di Rio nell'Elba e Rio Marina e ai mosaici complessi di impronta tradizionale nella parte montuosa occidentale di Pomonte;

4.6 - mantenere la leggibilità degli assetti e dei rapporti tra usi e trame agricole dell'isola di Pianosa in quanto paesaggi rurali di grande valore identitario contraddistinti da un complesso sistema di muri a secco filari e alberature;

4.7 - tutelare, recuperare e valorizzare la rete dei sentieri e dai tracciati di crinale e lungo costa e le visuali panoramiche percepite verso il mare, le isole e la costa continentale.

La strategia di sviluppo territoriale

Per quanto riguarda invece la componente strategica del piano si riportano di seguito, in quanto solo in parte pertinenti rispetto ai contenuti della presente Variante, gli obiettivi generali del PIT relativi:

alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana

alla presenza industriale in Toscana.

Articolo 25 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana

1. Per integrare e qualificare i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali questo Piano sostiene il potenziamento delle sue capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale.

2. Al fine di sostenere l'accoglienza dei sistemi insediativi urbani, la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.

3. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà.

4. Ai fini di cui ai commi precedenti, la Regione provvede alla formulazione e alla realizzazione di appositi programmi d'intervento in cooperazione con le amministrazioni locali e promuove e sostiene ogni iniziativa sia regionale che locale di collaborazione con gli operatori finanziari e del settore edile e immobiliare nella pluralità delle modalità giuridiche e finanziarie all'uso attivabili.

5. La Regione:

a) concorre al finanziamento e alla realizzazione di progetti di rilievo regionale e di programmi integrati di intervento di rilievo locale destinati ad incrementare e a diversificare l'offerta di abitazioni in locazione a canoni regolati in ragione dei diversi segmenti della domanda sociale territorialmente accertabile e prospettabile e in funzione di una più equa e razionale utilizzazione dell'edilizia sociale;

b) adotta misure premianti per programmi integrati finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione e rivitalizzazione di porzioni consistenti del tessuto urbano entro i quali l'offerta pubblica e privata di abitazioni sia in grado, per dimensioni e caratteri, di favorire l'integrazione sociale;

c) realizza e coordina un sistema informativo unitario a sostegno della collaborazione tra attori pubblici e privati del settore e del loro fabbisogno informativo e analitico rispetto alle principali variabili dell'edilizia residenziale e del relativo mercato;

d) incentiva gli interventi diretti a migliorare la qualità progettuale e tecnologica dei manufatti della produzione edilizia;

e) privilegia gli interventi la cui efficacia sia valutabile in una prospettiva sovracomunale.

6. Il concorso finanziario della Regione è subordinato all'accertamento delle condizioni progettuali di cui al Capo I del Titolo VIII della L.R. 65/2014 con particolare riferimento alla qualità architettonica, dimensionale e residenziale delle abitazioni.

Disciplina del Piano - Articolo 28 - La presenza industriale in Toscana

1. La presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie che ad esso direttamente e indirettamente si correlano.

2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica definiscono strategie e regole volte alla riorganizzazione localizzativa e funzionale degli insediamenti produttivi diffusi nel territorio rurale e alla riqualificazione ambientale e urbanistica delle piattaforme produttive e degli impianti collocati in aree paesaggisticamente sensibili, ove possibile come "aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate".

3. Gli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero privilegiano funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

4. Oltre a quanto disposto dagli articoli 75 e 125 della L.R. 65/2014, il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse può essere consentito qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi e a dotazioni infrastrutturali.

5. Laddove risulti accertabile nella progettazione degli interventi di cui al comma 3 una funzionalità strategica che rafforzi o riqualifichi determinati elementi del sistema produttivo toscano mediante riconversioni o ridislocazioni territoriali di processi produttivi, è comunque perseguita l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati e, secondo quanto previsto dalla legge regionale 65/2014, con altre amministrazioni territorialmente interessate, ove si prevedano opportune soluzioni perequative al fine di sostenere il permanere e lo sviluppo delle relative attività nel territorio toscano.
6. La Regione e le amministrazioni locali, secondo le rispettive competenze, promuovono la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi.
7. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti per gli insediamenti produttivi viene soddisfatta:
- a) mediante il coordinamento tra gli strumenti della pianificazione territoriale, le politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato;
 - b) compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica nella sua rinnovabilità e a tutela della permanenza della sua preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.
8. Nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale sono osservate le seguenti prescrizioni:
- a) la realizzazione degli insediamenti di attività produttive manifatturiere e di attività ad esse correlate deve consentire la piena riutilizzabilità delle aree e la riconversione industriale, perseguire il risparmio delle risorse idriche ed energetiche, l'utilizzazione di energie rinnovabili, con particolare riferimento a quelle originate localmente, la riduzione della produzione di rifiuti e la riutilizzazione ed il riciclaggio dei materiali;
 - b) sono privilegiate le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi;
 - c) sono favorite le localizzazioni che presentino un agevole collegamento con centri di ricerca per lo sviluppo e l'innovazione tecnologica e la possibilità di scambio di conoscenze e tecnologie fra le aziende;
 - d) in relazione agli insediamenti produttivi è previsto il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree e ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
 - e) devono essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate nei contesti paesaggistici circostanti con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
9. I programmi ed i piani di settore regionali destinano le risorse finanziarie eventualmente correlate alle attività di cui al presente articolo secondo un ordine di priorità che privilegia il recupero delle aree dismesse, il completamento di quelle esistenti rispetto a nuove previsioni e in ogni caso il coordinamento degli strumenti della pianificazione territoriale degli enti interessati. A tale scopo, detto ordine di priorità privilegia altresì le modalità sovracomunali di pianificazione territoriale rispetto a quelle di scala soltanto comunale. E' altresì privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate e coerentemente inserite nei rispettivi contesti paesaggistici.

2.1.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

Con Deliberazione del C.P. n. 52 del 25.03.2009 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Livorno, divenuto esecutivo in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.T. n. 20 del 20.05.2009.

Il PTC (Parte II Statuto del territorio - Titolo II) individua 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.

Sistema territoriale del mare e della linea di costa.

Si evidenziano di seguito gli obiettivi del piano riferiti al Sistema territoriale che ha maggiore attinenza rispetto ai contenuti della presente variante.

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 e infrastrutturale, spinta in particolare dalla domanda turistica, 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 alla presente variante:

- 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.

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, 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 PTC (Parte II Statuto del territorio- Titolo III) individua inoltre i **Sistemi** e Sottosistemi **funzionali**, strumentali alla individuazione della struttura organizzativa e funzionale del territorio provinciale.

Essi costituiscono la base per determinare le strategie di sviluppo alle diverse scale territoriali, per indirizzare e qualificare le scelte strategiche ed operative degli atti di governo del territorio di competenza provinciale nonché dei Piani Strutturali comunali e dei relativi atti di governo del territorio, per quanto attiene alla organizzazione, distribuzione e riordino delle funzioni, dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità delle persone e delle merci, per la diffusione della conoscenza in relazione ai livelli attesi di qualità dello sviluppo.

Il PTC articola il territorio della provincia di Livorno nei seguenti Sistemi e Sottosistemi Funzionali:

Sistema funzionale degli insediamenti articolato in:

- la struttura insediativa: i nodi urbani, la città diffusa;
- la rete dei luoghi e degli spazi della collettività;

Sistema funzionale delle attività economiche articolato in:

- produzione di beni e servizi;
- agricoltura;
- pesca;
- commercio;
- turistico - ricettivo.

Sistema funzionale delle reti e dei nodi infrastrutturali articolato in:

- mobilità e della logistica;
- risorse idriche
- rifiuti
- risorse energetiche

Sistema funzionale per l'ambiente.

Si evidenziano di seguito gli obiettivi del PTC riferiti a Sistemi funzionali che hanno maggiore attinenza rispetto ai contenuti della presente variante.

Il **Sistema funzionale degli insediamenti** è l'insieme costituito dai centri e nuclei abitati, dal patrimonio edilizio, sia di natura residenziale che produttiva e di servizio, dalle diverse componenti che ne determinano lo stato di territorio urbanizzato, dagli spazi residui del precedente assetto rurale, ancorché non destinati a specifici usi, adiacenti e funzionalmente contigui agli insediamenti esistenti, dagli eventuali ambiti potenzialmente interessati da ulteriori espansioni del territorio urbanizzato.

Il PTC intende perseguire l'organizzazione di un sistema policentrico dotato delle "qualità" necessarie sia a far emergere nuovi fattori in grado di sostenere processi di sviluppo, sia a garantire la tutela attiva dei valori storici, culturali, economici e sociali che hanno originato il reticolo insediativo e determinato la rilevanza identitaria delle sue diverse componenti.

Il PTC promuove la definizione coordinata degli strumenti di pianificazione del territorio e degli atti di governo del territorio, di competenza provinciale e comunale, al fine di consolidare un quadro di comportamenti, di opportunità, di aggregazioni funzionali e di scelte strategiche idoneo a concretizzare la "città policentrica toscana", individuata dal PIT come invariante strutturale, per concorrere alla sua qualificazione.

Alcuni degli obiettivi generali del sistema, con attinenza alla presente variante:

- qualificare il sistema policentrico a scala provinciale come una rete coerente che integra ambiti urbani elementari - che privilegiano gli aspetti della vita quotidiana - con ambiti multifunzionali di servizi e funzioni, nel rispetto di predeterminati requisiti di accessibilità e della dotazione di fattori che determinano la qualità di vita e degli insediamenti;
- superare i criteri numerici delle "dotazioni territoriali minime" degli standard urbanistici del DM 1444/1968, attivando processi di programmazione e di gestione della qualità degli insediamenti in grado di assicurare risposte specifiche, mirate e valutabili in termini di funzionalità, di accessibilità, di equilibrata distribuzione sul territorio, con particolare attenzione alle esigenze espresse dai diversi tipi di utenza e dalle diverse situazioni territoriali;
- contrastare la dispersione insediativa generata da nuovi luoghi e nuove polarità monofunzionali;
- contenere l'ulteriore consumo di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte e multifunzionali;
- subordinare l'ulteriore impegno di suolo alla esplicita ed esaustiva dimostrazione, effettuata alla scala territoriale comunale o sovracomunale:
 - delle specifiche esigenze che si intendono soddisfare;
 - della non sussistenza di alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti;
 - delle modalità con cui gli interventi previsti concorrono alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme nonché alla prevenzione ed al recupero di specifiche situazioni di degrado ambientale e funzionale;
- promuovere l'evoluzione qualitativa ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente - residenziale, produttivo, turistico, di servizio - in relazione sia alla tipologia funzionale che al contesto nel quale è inserito, e l'adozione di tecniche edilizie ed impiantistiche in grado di contenere i consumi energetici ed idrici e gli effetti conseguenti alla impermeabilizzazione del suolo;
- superare le contrapposizioni fra aree centrali e periferiche con interventi finalizzati alla equilibrata integrazione delle componenti insediative e sociali ed alla rimozione dei fattori di degrado edilizio ed urbanistico, privilegiando interventi che favoriscano la sostenibilità ambientale e sociale, anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio sotto il profilo del minor consumo di risorse energetiche ed idriche e dei minori costi di manutenzione e gestione;
- recuperare uno stabile equilibrio tra gli insediamenti ed il territorio aperto, tutelando le discontinuità fisiche ancora esistente come elemento di reciproca qualità e di salvaguardia attiva dei valori paesaggistici, definendo i confini urbani mediante la individuazione di aree da destinare al sistema del verde e di ambiti nei quali intervenire con criteri di riqualificazione paesaggistica e di superamento delle situazioni di degrado urbanistico degli insediamenti;
- conservare liberi gli spazi che costituiscono corridoi tra gli insediamenti urbani e i luoghi aventi valori ambientali e paesistici e gli spazi di transizione tra gli ambiti insediativi.

La **struttura insediativa: i nodi urbani, la città diffusa** è articolata sotto il profilo tipologico, funzionale e di relazione connesso alla localizzazione dei nodi urbani e della rete insediativa che essi determinano.

- Sotto il profilo tipologico il PTC articola il sistema in:

- A. Centri di più antica formazione;
- B. Insediamenti prevalentemente residenziali o misti;
- C. Insediamenti produttivi;

- Sotto il profilo funzionale:

- A. nodo urbano di interesse regionale: Livorno;
- B. nodi urbani di livello subprovinciale con funzioni complesse e/o servizi consolidati di rilevanza sovracomunale:

Piombino, Cecina e Portoferraio;

C. nodi urbani locali con funzioni di presidio del territorio a più debole armatura, atte prevalentemente a fornire servizi di base alla popolazione insediata: Rosignano Marittimo, Collesalveti, Bibbona, Castagneto Carducci, Campiglia, San Vincenzo, Suvereto, Sassetta, Campo Elba, Capoliveri, Porto Azzurro, Marciana/Marciana Marina, Rio Elba/Rio Marina, Capraia.

- Sotto il profilo delle relazioni:

D. il nodo di Livorno con funzioni di caposaldo del sistema di area vasta della costa e di raccordo con l'area centrale toscana;

E. i nodi di Collesalveti e di Cecina con funzioni di raccordo locale con l'adiacente territorio della provincia di Pisa;

F. il nodo di Piombino con funzioni di raccordo locale con l'adiacente territorio della Provincia di Grosseto.

Sono **obiettivi prestazionali specifici**, in relazione alla tipologia degli insediamenti:

A. Per i centri storici e di più antica formazione:

- la salvaguardia del patrimonio insediativo che esprime elementi di identificazione per la comunità, quali gli ambiti storici e di vecchio impianto, i beni di interesse architettonico, storico, archeologico e documentale, gli spazi pubblici antichi e recenti, integrando la disciplina di conservazione prevalentemente edilizia riferita a singoli episodi storico-monumentali con interventi integrati riferiti a comparti organici;
- il recupero della effettiva centralità dei centri di più antica formazione, garantendo il permanere di funzioni pubbliche e di rilevanza sociale e culturale negli edifici, nei luoghi e negli spazi che hanno determinato i valori fondativi ed identitari della collettività;
- il contrasto dei processi di espulsione della residenza stabile, prevedendo strategie di recupero e di valorizzazione delle aree e degli edifici, sia di proprietà pubblica che privata, per soddisfare esigenze di edilizia sociale e finalità di pubblico interesse complementari alla residenza ed in particolare la presenza di funzioni orientate al soddisfacimento delle esigenze della vita quotidiana e dell'integrazione civile;
- il rigoroso controllo dei mutamenti di destinazione d'uso e degli interventi che comunque comportano incremento dei carichi urbanistici al fine di garantire il rispetto di prestabiliti livelli di qualità e il loro concorso al miglioramento delle dotazioni che determinano la qualità degli insediamenti;
- la tutela della riconoscibilità paesaggistica dei centri, borghi e nuclei storici, e dell'intorno territoriale ad essi correlato;
- il recupero alle funzioni originarie degli spazi pubblici, la libera percorribilità e la pedonalizzazione dei percorsi di rilevanza storico paesaggistica, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali;
- il mantenimento della rete commerciale di vicinato e la valorizzazione dei centri commerciali naturali;
- la permanenza e la riqualificazione della rete commerciale di vicinato e dell'artigianato di servizio alla residenza, la valorizzazione dei centri commerciali naturali e delle attività di promozione e vendita di prodotti tipici locali.

B. Per gli insediamenti prevalentemente residenziali o misti:

- il rafforzamento della struttura policentrica del sistema degli insediamenti, i valori rappresentativi delle identità locali, e le gerarchie funzionali consolidate;
- il superamento della dispersione insediativa e della conseguente erosione del territorio rurale;
- la conferma ed il consolidamento del ruolo funzionale a scala territoriale dei nodi urbani;

C. Per gli insediamenti produttivi:

- incentivare l'effettivo radicamento delle attività produttive nel territorio in termini di crescita del tessuto locale rappresentato dalla piccola e media impresa attraverso l'organizzazione di ambiti produttivi idonei a fornire un adeguato livello di servizi, a favorire l'attivazione di reti fra imprese, a fornire i necessari supporti logistici, offrire opportunità di economie di scala;
- ridurre la dispersione dell'offerta insediativa ed il consumo di territorio attraverso la individuazione di localizzazioni suscettibili di potenziamento o di interventi di riqualificazione in quanto presentano i requisiti necessari per una efficiente infrastrutturazione, per minimizzare gli impatti ambientali, permettere l'ottimizzazione del ciclo delle acque, favorire l'acquisizione delle certificazioni ambientali, per essere inserite in un sistema di servizi rivolti alla conciliazione fra tempi di lavoro e tempi di vita;
- attivare un rigoroso sistema di tutela delle destinazioni d'uso nelle aree produttive a favore delle attività industriali e di servizio alle imprese;
- attivare efficaci politiche per la localizzazione e rilocalizzazione di aree produttive.

Nella **rete dei luoghi e degli spazi della collettività** il PTC individua lo strumento per determinare un diffuso e stabile livello di qualità di vita, che dia concretezza al concetto di "città policentrica toscana" finalizzato a conseguire i seguenti obiettivi prestazionali:

- individuare le diverse componenti che concorrono a determinare nel sistema degli insediamenti i necessari requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità;
- superare i criteri numerici e indifferenziati sottostanti agli standard urbanistici, assumendo criteri omogenei e condivisi a scala territoriale per la localizzazione degli elementi incidenti sulla qualità della vita che tengano conto di valutazioni

di funzionalità, di accessibilità, di equilibrata distribuzione sul territorio e, nell'insieme, della loro effettive capacità di dare risposte alle diverse tipologie di utenza e di affermare un diffuso e stabile livello di qualità urbana;

- evidenziare le situazioni di degrado presenti nel sistema insediativo e determinare le esigenze e le dotazioni necessarie per il recupero di qualità degli insediamenti esistenti da assumere come obiettivo per gli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica e per le previsioni che comportano nuovo impegno di suolo;

Il PTC intende implementare la rete dei luoghi e spazi della collettività ad opera dei Comuni, e di soggetti pubblici e privati che programmano e gestiscono servizi di pubblica utilità, per costituire una base condivisa idonea a garantire agli insediamenti i necessari livelli di qualità ed a promuovere l'organizzazione sul territorio di ambiti multifunzionali di attrezzature e servizi in grado di generare sinergie ed opportunità, promuovendo e valorizzando i fattori costitutivi della cittadinanza attiva e della qualità della vita.

A tal fine il PTC detta, con riferimento alle risorse che concorrono a qualificare la rete dei luoghi e degli spazi della collettività, specifici criteri per la sua implementazione e individua le seguenti aggregazioni funzionali come capisaldi della rete dei luoghi e spazi della collettività:

- il sistema della sanità;
- il sistema della cultura;
- il sistema della istruzione;
- il sistema della pubblica amministrazione e dei servizi di prevalente interesse pubblico

che a scala territoriale integrano il sistema funzionale degli insediamenti.

Nel **sistema funzionale delle attività economiche**, è individuato il **Sistema funzionale turistico - ricettivo**.

Il sistema soffre della qualità dell'offerta di base che si attesta su strutture ricettive di categoria medio-bassa con bassa quantità di numero di camere per struttura e quindi dell'assenza di strutture di alta qualità cui attribuire ruoli internazionali di richiamo, nonché una incerta mobilità tra i luoghi di soggiorno e i luoghi interni della cultura e degli eventi che inibiscono la mobilità territoriale.

Tra gli obiettivi prestazionali si individuano:

- il consolidamento e la destagionalizzazione dell'organizzazione strutturale dell'offerta di soggiorno attraverso la qualificazione delle strutture ricettive esistenti mediante adeguamenti delle dotazioni e l'ampliamento dei servizi interni a ciascuna struttura ricettiva;
- il rafforzamento del concetto di impresa mediante organizzazione gestionale unitaria di ciascuna struttura ricettiva;
- amplificare la catena dei cosiddetti prodotti turistici;
- disincentivare processi di trasformazioni immobiliari tendenti alla riduzione del ruolo di impresa.

Il PTC individua inoltre (Parte II Lo Statuto- Titolo IV) le **Invarianti strutturali** riferite ai Sistemi funzionali, ai sistemi-subsistemi territoriali e alle risorse ed ai beni riconosciuti quali elementi cardine dell'identità dei luoghi da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità dello sviluppo.

Il PTC individua le regole relative al loro uso, i livelli di qualità e le relative prestazioni minime attese.

Tra le invarianti strutturali del Sottosistema urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia il PTC individua:

- il fiume Cornia e il corridoio paesistico ambientale che rappresenta:
 - i corsi d'acqua e i canali di bonifica della pianura
 - la bonifica planiziale e il sistema degli appoderamenti
 - gli habitat costieri (dune e vegetazione dunale e retro-dunale),
 - le zone umide,
 - il Promontorio di Populonia
 - la qualità scenico-percettiva della fascia costiera retrodunale.

Il PTC individua (Parte III Le strategie di sviluppo territoriale) le **strategie dello sviluppo e della competitività territoriale**, articolate secondo alcuni sistemi individuati.

Si riportano di seguito le strategie individuate per il Sistema urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia:

Sistema urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia:

- lo sviluppo del porto di Piombino quale progetto di interesse territoriale regionale
- la scelta dei territori connessi al ruolo di sviluppo portuale
- il completamento del corridoio tirrenico: integrazione infrastrutturale tra ferrovia, strade, nave
- assumere la criticità idrica come misura dello sviluppo
- affermare il ruolo del Cornia quale corridoio ambientale e delle relazioni costa collina

- affermare la presenza di un distretto dell'acciaio
- salvaguardare le zone umide costiere
- affermare il valore dell'archeologia
- Piombino porta di accesso al sistema insulare
- il superamento dei rischi della sicurezza.

Anche le **strategie della competitività e funzionalità territoriale** individuate dal PTC si articolano secondo i sistemi funzionali individuati.

Si riportano di seguito le strategie individuate per:

Sistema funzionale del turismo

- favorire negli strumenti urbanistici i processi e gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive esistenti subordinando agli ampliamenti ricettivi la realizzazione di servizi comuni e di dotazioni impiantistiche in quantità di superficie utile sufficiente a qualificare la struttura ricettiva per accoglienza destagionalizzata, e in caso di soli ampliamenti per servizi e dotazioni impiantistiche mediante incentivi premializzanti in termini volumetrici o di abbattimento di oneri di urbanizzazione;
- avviare processi di analisi e di studio specifici sull'accessibilità e sulla mobilità in relazione al sistema turistico e fra questo e i luoghi degli eventi e della cultura;
- elaborare un programma per l'individuazione di sinergie per l'attivazione di processi di integrazione tra i servizi interni e quelli esterni a ciascuna struttura ricettiva;
- attrezzare i luoghi della qualità e della percezione paesistica identitaria;
- favorire un processo di interazione e integrazione del turismo con la nautica da diporto;
- attivare processi di integrazione paesistica delle nuove strutture.

Sistema dei luoghi e degli spazi della collettività:

- procedere alla progettazione urbana attivando contemporaneamente studi sull'accessibilità ai centri della città diffusa mediante mobilità intermodale;
- attivare studi per la progettazione di spazi aperti e chiusi incentivanti l'aggregazione sociale;
- attivare processi di integrazione tra strumenti indicatori della qualità urbana;
- attivare studi sulla percezione dell'identità locale;
- promuovere la costruzione di un sistema di monitoraggio sulla qualità della vita urbana.

Si omette la disciplina del PTC relativa al tema del paesaggio, in quanto non pertinente e rilevante ai fini della presente Variante che, come già detto, interessa prevalentemente i sistemi insediativi esistenti e previsioni collocate all'interno del tessuto urbano e non riconosciuto come bene tutelato ai sensi del Codice.

2.1.3 Pianificazione comunale vigente

Il Comune di Piombino è dotato di Piano Strutturale d'Area, definitivamente approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 9.05.2007, e di Regolamento Urbanistico comunale (RUC), approvato con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014 redatti in forma coordinata con i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto.

Piano Strutturale d'Area

Il Piano Strutturale d'Area è stato elaborato in vigenza della L.R. 1/2005 ed approvato, con distinti atti dei tre Comuni interessati (Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto), nel corso del 2007.

In linea con i principi sanciti dalla legislazione regionale già allora vigente, il Piano Strutturale d'Area è espressione di una pianificazione territoriale di matrice ambientale che pone al centro lo sviluppo sostenibile, articolato in alcune componenti essenziali quali l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza dell'economia, la sostenibilità economica, l'equità sociale e spaziale. Tutto ciò declinato in un contesto territoriale come quello della Val di Cornia dove convivono la Toscana del paesaggio rurale e collinare, i centri storici, le emergenze archeologiche di Populonia e San Silvestro, le grandi multinazionali dell'industria siderurgica e dell'energia, un porto di rilievo nazionale. In questa prospettiva il

PS d'Area, anticipando nella sostanza alcuni principi di fondo della L.R. 65 (interpretati per certi versi ancor più rigorosamente), agisce prioritariamente secondo due linee di azione programmatico/progettuali:

1. Tutela del territorio aperto e limitazione ai processi di diffusione insediativa e di consumo di suolo: sulla base di una lettura integrata delle risorse ambientali ed agroforestali presenti (approccio analitico interpretativo dei cd sistemi di terre), la tutela e la conservazione del territorio aperto, è operata nel PS attraverso la componente statutaria del piano che si sostanzia nella disciplina dei sub-sistemi territoriali e dei beni territoriali (ovvero le invarianti strutturali), ed è perseguita (anche) attraverso la limitazione ai processi di diffusione insediativa alimentati in particolare dal settore turistico-ricettivo (nelle aree costiere) ed in misura minore, dalla PMI (nelle aree periurbane). La scelta operata dal PS d'Area è quella di escludere ogni possibilità di ampliamento o di nuovo insediamento isolato nel territorio aperto, se non per le necessità del comparto produttivo agricolo, orientando il settore ricettivo verso una maggiore qualificazione delle strutture esistenti e verso la realizzazione di nuove strutture alberghiere di qualità negli ambiti urbani e nei centri collinari.

2. Trasformazione e rigenerazione urbana: in modo complementare per i sistemi insediativi il P.S. d'Area assume come prioritarie le azioni volte alla trasformazione delle aree maggiormente caratterizzate da degrado, in condizioni di marcata sottoutilizzazione o con funzioni incongrue sotto il profilo ambientale, paesaggistico, urbanistico. A tal fine individua ed analizza all'interno dei vari sistemi insediativi le cd aree critiche dove operare attraverso il recupero e la riconversione funzionale, limitando quindi il nuovo consumo di suolo per futuri i fabbisogni insediativi. Il PS individua inoltre il cd *limite urbano*, in corrispondenza dei margini di contatto tra il tessuto urbano ed il territorio aperto, in funzione degli obiettivi di tutela delle risorse e dei valori paesaggistici e naturali riconosciuti; limite oltre il quale non è ammissibile l'ampliamento del sistema insediativo.

Componente statutaria del piano

Per quanto riguarda la componente statutaria del piano, ovvero lo "statuto del territorio" così come disciplinato all'art. 4 delle norme, Il Piano Strutturale d'Area ha provveduto ad individuare i *sistemi* ed i *subsistemi territoriali*, in coerenza con la legge regionale di governo del territorio allora vigente, definiti come di seguito sinteticamente riportato:

- *sistemi* le parti del territorio riconosciute in ragione dei loro caratteri distintivi, individuando per ciascuno di essi la suscettività alla trasformazione, in relazione agli obiettivi generali assunti dal Piano medesimo;
- *subsistemi* le articolazioni dei sistemi riconosciute in ragione della loro più accentuata identità e pertanto dei più forti caratteri distintivi che le caratterizzano;
- *invarianti strutturali* le caratteristiche intrinseche essenziali e meritevoli di conservazione dei sistemi e dei subsistemi.

I subsistemi territoriali individuati dal PS sono i seguenti:

- Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia
- Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni
- Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto
- Subsistema della pianura costiera occidentale

Nell'ambito del sistema insediativo, sono invece individuati i seguenti subsistemi:

- Subsistema insediativo storico
- Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
- Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare
- Subsistema insediativo della grande industria e del porto.

Si ricorda che il sistema insediativo individuato nella tavola 9.1 P1 e 9.1 P2 del P.S. d'Area, comprendente i diversi sub-sistemi identificati dal piano sopra richiamati, assolve in via transitoria, ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (TU) ai fini pianificatori, e dunque anche ai fini della presente Variante.

Per quanto riguarda la componente statutaria del P.S. d'Area, si riportano di seguito gli estratti delle NTA del piano relative ai diversi subsistemi insediativi, mentre si omette la disciplina dei sub-sistemi del territorio aperto in quanto ininfluyente rispetto ai contenuti della presente Variante.

Parte II. Statuto del territorio

Omissis..

Titolo III. Disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali

Omissis

Capo II. Il sistema insediativo

Sezione I.

Articolazione in subsistemi

Articolo 66

Subsistema insediativo storico

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

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

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

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

- a prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

4. Ai sensi e ai fini di cui al comma 3 il regolamento urbanistico detta disposizioni, di norma immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto.

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

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

7. Nei limiti di quanto determinato ai sensi del comma 5, il regolamento urbanistico persegue altresì il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici, le attività direzionali, le attività di ricerca scientifica e applicata, le attività di produzione ed erogazione di servizi rari, anche in questo caso secondo i criteri di proporzionalità indicati al comma 6.

8. Il regolamento urbanistico deve evitare, o contenere in limiti accettabili, utilizzazioni suscettibili di attrarre consistenti flussi di fruitori non abitanti nell'ambito considerato, nonché le forti concentrazioni di utilizzazioni non abitative indicate al comma 5 che eccedano le quantità in equilibrio con l'utilizzazione abitativa di prevista esplicitazione nel medesimo ambito.

Articolo 67

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

1. Nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1, il regolamento urbanistico può prevedere, o definire ammissibili, operazioni di ristrutturazione urbana, essendo modificabili anche elementi quali:
 - la maglia insediativa e l'impianto fondiario,
 - la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
 - il sistema degli spazi scoperti, nonché i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
 - i manufatti edilizi esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.
2. Nei casi di cui al comma 1, il regolamento urbanistico prescrive che le trasformazioni previste, o definite ammissibili, siano effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei quali dev'essere riferito all'interesse di uno degli ambiti per ciò perimetrati dallo stesso regolamento urbanistico, ovvero dei quali il regolamento urbanistico stabilisce le caratteristiche dimensionali e morfologiche.
3. In ogni caso, degli edifici esistenti possono essere definiti ammissibili dal regolamento urbanistico la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, nonché ampliamenti della superficie edilizia.
4. Il regolamento urbanistico può altresì definire ammissibile la nuova edificazione in lotti liberi.
5. Gli incrementi della superficie edilizia degli edifici, ovvero delle unità immobiliari, degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, possono essere previsti soltanto ove siano valutati sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili sia ai parcheggi e agli altri servizi pertinenziali che alla fruizione pubblica o collettiva.
6. Il regolamento urbanistico, e gli altri atti di governo del territorio, definiscono le utilizzazioni compatibili, e determinano la destinazione d'uso dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti ricadenti nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata così da perseguire una più marcata presenza di pluralità di utilizzazioni, pur restando predominante, sull'insieme, il peso percentuale dell'utilizzazione abitativa.
7. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati da analisi puntuali dello stato di fatto e dei caratteri insediativi che comprovino una diversa configurazione del suddetto subsistema.

Articolo 68

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

1. Nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1, il regolamento urbanistico può definire ammissibile anche l'integrale trasformazione, mediante la modificazione di elementi quali:
 - la maglia insediativa e l'impianto fondiario,
 - la giacitura e la larghezza di elementi viari,
 - il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
 - gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.
2. Il regolamento urbanistico specifica, con riferimento ai diversi ambiti componenti il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare, quali caratteristiche siano da considerare, in sede di definizione delle trasformazioni ammissibili, invarianti strutturali, individuandole tra le seguenti, ove presenti e significative:
 - la morfologia del terreno qualora caratterizzata da variazioni di energia di rilievo;
 - gli elementi della rete idrografica superficiale;
 - la vegetazione ripariale, e in le aree di valore ecologico e naturale;
 - le colture tradizionali e di pregio;
 - peculiari assetti urbani, con prioritario riferimento agli individuati impianti urbani di particolare valore identitario.
3. Il regolamento urbanistico può prevedere, oltre agli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di tutti i manufatti edilizi esistenti, incrementi della complessiva consistenza edilizia, attraverso ampliamenti, connessi o meno con trasformazioni di ristrutturazione edilizia, o di sostituzione edilizia, ovvero attraverso nuove edificazioni, nei limiti in cui siano valutati sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili sia ai parcheggi e agli altri servizi pertinenziali che alla fruizione pubblica o collettiva, esistenti o previsti, e programmati.
4. Il regolamento urbanistico definisce:
 - a) quali delle trasformazioni ammissibili, consistendo in trasformazioni di singole unità di spazio, o di singoli manufatti, quali la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia, ed eventuali ampliamenti, degli edifici esistenti, la rettifica di elementi viari, la sistemazione degli spazi scoperti, e simili, possano essere effettuate in diretta applicazione della disciplina dettagliata dettata dal regolamento urbanistico;
 - b) quali delle trasformazioni ammissibili, implicando consistenti ed estese operazioni di ristrutturazione urbana, ovvero di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio, siano, anche al fine di garantire il rispetto delle condizioni di cui al comma 3, effettuabili soltanto in applicazione dell'unitaria e dettagliata disciplina dettata da piani attuativi, ognuno dei

quali deve essere riferito all'interesse di uno degli ambiti per ciò perimetrati dal regolamento urbanistico, e relativamente ai contenuti di ognuno dei quali il regolamento urbanistico detta inoltre ogni necessaria e opportuna direttiva.

5. Il regolamento urbanistico, in particolare nei casi di cui alla lettera b) del comma 4, può di-sporre che nelle trasformazioni di ristrutturazione urbana, nonché in quelle di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio, debbano essere riproposte le regole conformative dell'assetto urbano riconoscibili come proprie dei tessuti circostanti o vicini.

6. Il regolamento urbanistico definisce altresì quali trasformazioni siano effettuabili antecedentemente all'entrata in vigore dei richiesti piani attuativi.

7. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati da analisi puntuali dello stato di fatto e dei caratteri insediativi che comprovino una diversa configurazione del suddetto subsistema.

Strategia dello sviluppo

La strategia del piano si sostanzia in riferimento alle diverse UTOE identificate nella tavola 10.1, a cui corrisponde la specifica disciplina normativa comprendente:

- la descrizione del relativo inquadramento territoriale e l'enunciazione degli obiettivi generali posti con riferimento all'intera UTOE;
- l'articolazione dell'UTOE nei sistemi e subsistemi definiti dal piano;
- la specificazione della capacità insediativa dell'UTOE (ovvero il dimensionamento delle diverse funzioni insediabili);
- l'indicazione dei criteri localizzativi e prestazionali da osservare nel regolamento urbanistico, ed eventualmente negli altri atti di governo del territorio;
- la precisazione degli obiettivi specifici da perseguire relativamente alle singole parti componenti l'UTOE.

Per quanto riguarda in particolare il Comune di Piombino, relativamente al sistema insediativo ed infrastrutturale, gli obiettivi di "lungo periodo" espressi in riferimento alle UTOE 6, 8 e 9, possono essere così sintetizzati:

- accentuazione del ruolo urbano di Piombino con recupero ed estensione dell'"*effetto città*" oltre i confini del "*centro storico*";
- riqualificazione urbana complessiva della città esistente assegnando priorità agli interventi di completamento urbano, di ristrutturazione e riconversione urbanistica rispetto all'ulteriore crescita insediativa, secondo il modello già delineato per Città Futura;
- incremento dell'offerta abitativa riservando una quota di alloggi agli strati sociali più svantaggiati (edilizia sociale);
- persistenza della prospettiva industriale e contestuale rafforzamento della strategia di riequilibrio territoriale ed ambientale nei rapporti tra città e fabbrica;
- potenziamento delle attività e delle infrastrutture portuali;
- creazione di un distretto integrato della nautica, nella strategia di diversificazione delle attività economiche della Val di Cornia, da realizzare secondo criteri di ottimizzazione dei rapporti città-porto (waterfront urbano) e preferibilmente di riuso di aree già compromesse;
- riorganizzazione e potenziamento delle connessioni stradali e ferroviarie di raccordo al corridoio plurimodale tirrenico (prolungamento SS 398 fino al porto e revisione del modello gestionale del collegamento ferroviario Campiglia M.ma –Piombino);
- consolidamento e potenziamento del sistema produttivo-logistico imperniato sugli insediamenti di Campo alla Croce (nel comune di Campiglia M.ma), Montegemoli, Colmata-Gagno che si attestano lungo l'asse di connessione tra il corridoio tirrenico ed il porto di Piombino.

I contenuti della presente Variante intervengono su disposizioni normative generali o specifiche previsioni del RU che interessano prevalentemente l'UTOE 6 (Piombino) e

l'UTOE 4 Piana di Fiorentina (limitatamente alle modifiche descritte ai punti B.3, D.2.2./tessuto T4, E.6 e E.7).

Sono inoltre marginalmente interessate le seguenti UTOE:

- UTOE 5 Riotorto e Costa est (limitatamente alla modifica descritta al punto A4),
- UTOE 7.4 Aree Naturali protette (limitatamente alla modifica descritta al punto D2.2)
- UTOE 8 Riconversione urbana (limitatamente alla modifica descritta al punto B2).

Per quanto riguarda il dimensionamento del piano si evidenzia che, in base a quanto stabilito all'art. 82 delle NTA del PS (disposizioni quantitative), non sono computabili le trasformazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente che comportino interventi fino alla sostituzione edilizia né i mutamenti di destinazione d'uso connessi o meno con le suddette trasformazioni fisiche.

Di seguito si riportano, in estratto, le Norme del PS d'Area relative alle UTOE interessate, e dell'art. 82.

UTOE 4 - Piana di Fiorentina

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della piana di Fiorentina si estende per quasi 2.285 ettari. È interamente localizzata nel territorio del comune di Piombino tra il parco costiero di Rimigliano, il parco archeologico di Baratti-Populonia e l'ambito fluviale del Cornia. Dal punto di vista dell'analisi funzionale, si tratta sostanzialmente dell'area gravitazionale n. 3 "Fiorentina-Populonia" (utilizzata a proposito della verifica degli standard urbanistici), alla quale è stato sottratto il territorio assoggettato alla disciplina di tutela delle aree naturali protette.

Comprende le pendici agricole di elevato valore paesaggistico che si estendono dai rilievi collinari del promontorio di Populonia e Monte Massoncello verso la piana del Cornia, includendovi tuttavia alcuni ambiti intensamente frazionati e antropizzati lungo la strada provinciale della Principessa. Accoglie le infrastrutture e i servizi di supporto al parco archeologico di Baratti-Populonia, che gravitano intorno al centro insediativo di Populonia Stazione.

Ai margini Sud, in corrispondenza del centro insediativo di Fiorentina, l'Utoe assume caratteri di periferia urbana, connotati da disordine insediativo e promiscuità funzionale.

L'Utoe è attraversata dalla strada provinciale della Principessa, e verso Venturina e Suvereto, dalla strada provinciale delle Caldanelle e alla linea ferroviaria Piombino-Campiglia.

Per il centro insediativo di Fiorentina, il piano strutturale prevede il consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio. Le trasformazioni dovranno essere funzionali al riordino insediativo e viabilistico, soprattutto in considerazione della riqualificazione dei margini urbani. Nell'ipotesi della delocalizzazione dello stadio Magona, le attrezzature sportive esistenti in prossimità dell'abitato di Fiorentina, potrebbero essere al proposito adattate.

Il piano strutturale riconosce al centro insediativo di Populonia Stazione funzioni di servizio al settore costiero occidentale e al parco archeologico di Baratti-Populonia; conferma altresì il consolidamento delle funzioni residenziali, anche mediante limitate addizioni urbane.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Centro insediativo di Fiorentina
 - Centro insediativo Stazione di Populonia – Poggio all'Agnello
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Sistemi della pianura alluvionale del Cornia, del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti e della pianura costiera occidentale
 - Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto
 - Aree di riordino o riqualificazione ambientale
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada statale n. 398
 - Strada provinciale n. 23 "Principessa"
 - Strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle"
 - Strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica"
 - Nodo di Fiorentina
 - Nuovo collegamento per Salivoli
 - Linea ferroviaria per Piombino

3. Capacità insediativa

- a) fino a 60 alloggi di edilizia pubblica e privata da localizzare anche in aree aggiuntive al sistema insediativo esistente

b) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 4 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)

c) fino a 380440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", da ripartire con le Utoe n. 5 – Riotorto costa Est e n. 6 – Città di Piombino

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

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) in adiacenza al subsistema insediativo storico sono ammesse esclusivamente funzioni pubbliche a verde e parcheggio
- c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Fiorentina

Il centro insediativo di Fiorentina si trova lungo la strada provinciale n. 21 della Principessa dove questa incontra la strada della Base Geodetica. Si viene dunque a trovare a circa 4,5 km dal centro di Piombino e altrettanto dall'incrocio della strada per Baratti con la Principessa. Questa posizione baricentrica fra la città e il Golfo di Baratti definisce le due facce dell'insediamento, luogo di transito per raggiungere Piombino e punto di partenza della strada parco del litorale Ovest.

Complessivamente, il sistema insediativo di Fiorentina misura circa 11 ettari. È costituito da un nucleo di case allineate sulla strada di attraversamento e da alcuni completamenti più recenti nei lotti retrostanti. Tra gli obiettivi principali per la riqualificazione di Fiorentina, vi è l'allontanamento del traffico di attraversamento. A questo proposito, in sede di regolamento urbanistico, l'intero svincolo deve essere riprogettato.

Il regolamento urbanistico prevede interventi di riqualificazione e ricucitura urbana anche mediante limitate addizioni insediative. Particolare attenzione rivolge alla progettazione dei "margini urbani" con previsione di aree verdi perimetrali con funzioni di filtro. Studia inoltre la possibilità di delocalizzare le attività produttive esistenti nei pressi di Fiorentina all'interno delle aree del nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno.

Centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello

Lungo la linea ferroviaria Venturina-Piombino e ad appena 3,5 km a Nord di Fiorentina si trova il centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello. Si tratta di un piccolo abitato (7,4 ha), sorto nel secondo dopoguerra attorno alla stazione ferroviaria di Populonia. Vicino a esso, ma separato da una fascia di territorio agricolo, si trova il complesso rurale storico di Poggio all'Agnello (10 ha). Insieme formano un centro insediativo in una posizione privilegiata rispetto alla costa Ovest e al Golfo di Baratti.

Il piano strutturale prevede la riorganizzazione del piccolo centro da qualificare per funzioni residenziali e turistiche a servizio del settore costiero occidentale anche mediante limitate addizioni urbane e l'adeguamento delle dotazioni di parcheggio e della viabilità esistente a servizio dell'abitato. Per il complesso rurale storico di Poggio all'Agnello, il piano strutturale conferma la destinazione per funzioni turistico alberghiere e servizi complementari.

Per consolidare il ruolo dell'insediamento come centro di servizio al Golfo di Baratti, il regolamento urbanistico ricerca, in primo luogo, soluzioni per migliorare l'accessibilità al mare, al fine di alleggerire la pressione veicolare a ridosso delle spiagge e delle aree archeologiche. Deve essere individuato un sistema unitario di percorsi e piste ciclabili, di parcheggi di scambio e di servizi di trasporto pubblico nonché un più proficuo utilizzo della stazione ferroviaria di Populonia. In secondo luogo, il regolamento urbanistico detta una disciplina differenziata di tutela e di riqualificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero centro, con particolare riguardo per gli spazi aperti interposti tra l'abitato e il complesso storico. Oltre ad alcuni eventuali interventi di completamento individua una congrua fascia di territorio aperto circostante, dove è inibita la realizzazione di nuovo volume e detta una disciplina volta al corretto inserimento paesaggistico del centro.

Omissis...

Utoe 5 - Riotorto e costa Est

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare di Riotorto e della costa Est si estende per circa 4.755 ettari. Ricade interamente nel territorio del comune di Piombino. Comprende le aree fra il parco costiero della Sterpaia, la riserva naturale Orti Bottagone e le colline del parco interprovinciale di Montioni, caratterizzate da pendici agricole dolcemente degradanti verso la pianura del Cornia. Anche questa Utoe deriva dall'individuazione delle aree gravitazionali utilizzate a proposito della verifica degli standard urbanistici – le quali, nel comune di Piombino, coincidono con le circoscrizioni – alle quali sono state sottratte le aree a parco.

L'Utoe è attraversata dal corridoio infrastrutturale "Tirrenico", formato dalla Variante Aurelia e dalla linea ferroviaria Roma-Pisa. La distribuzione parallela alla costa è assolta dalla strada della Base Geodetica.

A Sud della strada della Base Geodetica la pianura agricola conserva tratti del paesaggio maremmano storico con suoli a idromorfia superficiale situati nelle depressioni retrodunali. È un territorio caratterizzato dal reticolo idrografico di bonifica che confluisce verso il canale allacciante Cervia. L'uso del suolo è prevalentemente naturalistico, con prati idromorfi e

agricolo. A Nord della medesi-ma strada, il paesaggio è invece quello della pianura alluvionale vera e propria. Sui suoli caratterizzati da depositi fluviali recenti, l'uso agricolo prevalente è il seminativo.

Le funzioni insediative che caratterizzano l'Utoe sono legate soprattutto al turismo e alla filiera della produzione agricola. Costituiscono eccezione la centrale termoelettrica di Torre del Sale e il centro logistico di Vignale.

Il centro insediativo di Riotorto assolve alla funzione di centro a servizio al settore costiero orientale e al parco di Montioni.

Il piano strutturale prevede il rafforzamento della residenzialità con un conseguente incremento delle dotazioni di servizio.

Si prefigura uno sviluppo dell'insediamento nel rispetto della qualità paesaggistica e ambientale del contesto.

Per i numerosi insediamenti turistici isolati esistenti lungo la fascia costiera il piano strutturale pone l'obiettivo di una loro progressiva riqualificazione e riconversione ad attività turistiche di maggiore qualità. Le attrezzature di servizio al turismo e alla ricreazione nonché i punti di ormeggio costituiscono un aspetto qualificante di questo tratto di costa. Laddove non sono già compresi nel perimetro del parco della Sterpaia, essi vanno comunque ricondotti a un unico sistema coerente.

2. Articolazione dell'Utoe

a) Sistema insediativo

- Centro insediativo di Riotorto
- Nucleo produttivo di Vignale
- Nucleo industriale di Torre del Sale

b) Sistema del territorio rurale e aperto

- Subsistemi delle colline di Riotorto e Montioni, della pianura alluvionale del fiume Cornia e della pianura costiera orientale

- Nucleo storico di Vignale

- Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto

c) Sistema infrastrutturale principale

- Strada statale n. 1 "Variante Aurelia"
- Strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia"
- Strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica"
- Linea ferroviaria Roma-Pisa

3. Capacità insediativa

- a) fino a 150 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 15 all'interno del sistema insediativo esistente

- b) fino a 1,7 ha di superficie territoriale per attività produttive, interamente dovuta al residuo di piano (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" individuate nell'apposito dossier)

- c) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 10ha e comprende sia le superfici fondiari che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)

- d) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", da ripartire con le Utoe n. 4 – Piana di Fiorentina e n. 6 – Città di Piombino

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

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente

- b) il limite urbano individuato non può essere superato con le nuove addizioni

- c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane

- d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Riotorto

Il centro insediativo di Riotorto è localizzato poco distante dall'Aurelia vecchia, vicino al confine fra Piombino e Follonica. Misura quasi 40 ettari, l'87% dei quali appartenenti al subsistema insediativo a organizzazione morfologica con-solidata. Attorno a un nucleo storico di modeste dimensioni (3,4 ha), costituito prevalentemente da edifici a due piani allineati lungo le strade, è cresciuto un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che comprende anche alcune strutture turistiche.

Il piano strutturale affida a Riotorto funzioni di servizio commerciale e turistico alla costa orientale. A questo fine si pone l'obiettivo di rafforzare e completare il centro insediativo con interventi residenziali, di servizio e turistici, mediante limitati interventi di addizione urbana che favoriscano la ricucitura dei tessuti urbani lungo l'asse di via della Bonaria. Le nuove addizioni riguardano preferibilmente le aree a Ovest di tale strada. Essa costituisce un limite urbano, da rafforzare con un opportuna sistemazione con alberature e percorsi.

Omissis...

UTOE 6 - Città di Piombino

1. Inquadramento e obiettivi generali

Omissis....

Il piano strutturale persegue, per la città di Piombino, l'obiettivo del consolidamento e del potenziamento del ruolo di polo urbano principale nel sistema insediativo nella Val di Cornia. A Piombino e al polo di Venturina che determinano la

configurazione territoriale policentrica del Circondario, si aggiungono Campiglia Marittima, Suvereto e Riotorto e gli altri poli di San Vincenzo e Sassetta.

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

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

Omissis...

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Quartieri del centro urbano

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

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

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

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

Il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare riguarda in primo luogo Punta Semaforo. Si tratta delle aree del parco urbano della Tolla e di alcune aree per funzioni prevalentemente pubbliche o di utilità pubblica, le quali presentano un assetto morfologico incerto. Inoltre è compreso nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare la fascia della falesia di Piombino, la quale è disciplinata attualmente dal piano particolareggiato della costa urbana.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

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

Omissis...

Quartieri di Salivoli

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

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

I subsistemi insediativi di piano strutturale sono in minima parte riconducibili a quello storico (principalmente per quanto riguarda il nucleo originario di Salivoli). Il subsistema insediativo prevalente è anche in questo ambito urbano quello a organizzazione morfologica consolidata che complessivamente arriva al 75%. Quello a organizzazione morfologica da trasformare riguarda, invece, alcune porzioni urbane particolari. Quelle principali sono: il cuneo verde di Montemazzano e Monte Lupinaio che si inserisce fra i quartieri di Salivoli, Montemazzano e il centro città, che deve continuare a svolgere il suo ruolo di polmone verde; le aree limitrofe al fosso Salivoli, a ridosso del mare, che nel loro insieme dovranno essere sottoposte a riqualificazione, salvaguardandone i valori ecologici e migliorandone la fruibilità pubblica; le aree di frangia urbana sulle pendici di Monte Pitti, in larga misura formate da comparti urbani non realizzati, confermati dal presente piano.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- l'integrazione, nel corpo urbano esistente, di funzioni turistico-ricettive, di attrezzature culturali, di servizi per la balneazione e per il tempo libero; è salvaguardato il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti panoramici nonché l'immagine compatta della città vista dal mare
- il riordino del lungomare ai fini della migliore fruizione pubblica degli spazi aperti
- il mantenimento degli elementi strutturali dei complessi architettonici di maggiore qualità
- la trasformazione degli spazi urbani più debolmente strutturati, mantenendo però invariate le dotazioni di servizi e salvaguardando gli spazi di rilevanza ambientale

Omissis....

Utoe 7 - Aree naturali protette

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare delle aree naturali protette si estende per quasi 8.600 ettari. Concettualmente si tratta dell'insieme delle aree che sono, a vario titolo, assoggettate ai regimi di tutela delle direttive UE nonché delle leggi nazionale e regionale per le aree naturali protette. Sono dunque compresi i siti di interesse comunitario o regionale, le riserve nazionali, le riserve provinciali, i parchi naturali e le Anpil, oltre a una porzione con disciplina urbanistica di parco territoriale, localizzata a Campiglia Marittima, e gli ambiti di cava ivi esistenti.

Si tratta di un'Utoe senza continuità territoriale che riguarda tutti e tre i comuni. Rispetto ai singoli comuni, essa copre 3.252 ha di Suvereto, 1.428 ha di Campiglia Marittima e 3.912 ha di Piombino.

A Suvereto, l'Utoe riguarda la porzione orientale del territorio comunale, coincidente con i rilievi collinari in sinistra orografica del Cornia. Si tratta dei poggi di Castellaccia, Cartelloni, il Castello di San Lorenzo, il Macchinone de' Lupi. È inoltre compreso all'interno dell'Utoe il nucleo storico di Montioni.

A Campiglia sono compresi i monti sopra il capoluogo: Poggio Vaccai, Monte Valerio, Poggio Angelica, sul fronte meridionale; più in là, oltre il Botro ai Marmi, il Monte Rombolo, il Poggio all'Aione e infine Monte Calvi. Dall'altra parte del territorio comunale, a Est, è compresa all'interno della presente Utoe una porzione territoriale coincidente grossomodo con le pendici del Poggio alle Querce.

Nel territorio comunale di Piombino, l'Utoe delle aree naturali protette riguarda tre porzioni distinte. A levante sono compresi i rilievi collinari e le incisioni val-live da Riotorto verso Montioni: sono la valle di Riotorto e il Monte Acuto, nonché i numerosi poggi che caratterizzano questa parte di territorio piombinese. Lungo la costa Est si tratta delle spiagge e delle aree dunali, dal pennello Dalmine al confine comunale, e di alcune aree retrodunali, in primo luogo di quelle umide. Le più rilevanti sono gli Orti di Bottagone, il Padule di Bottagone, la Sterpaia. A Ovest, l'Utoe comprende invece le aree naturali del promontorio di Piombino, ivi compreso il nucleo storico di Populonia e il Golfo di Baratti: è l'ambito territoriale che si estende dal promontorio del Falcone a ridosso di Cala Moresca, nonché dai rilievi di Monte Caselle e di Monte Santa Maria fino al Monte Gigante e, da lì, includendo le pendici dei Monti Massoncello e Pecorino, fino a Populonia. Sono inoltre incluse le spiagge e le pinete di Baratti e del suo golfo, fino al confine comunale di San Vincenzo.

Il piano strutturale conferma l'obiettivo generale di tutela che ha guidato gli atti e gli strumenti urbanistici previgenti in queste aree. Con la loro inclusione in un'unica Utoe intende dare un carattere unitario alla pluralità di regimi normativi e gestionali che oggi caratterizza dette aree affidando, al tempo stesso, al regolamento urbanistico la previsione anche oltre i confini della presente Utoe di una rete di corridoi ecologici e ambientali di connessione delle diverse parti. Anche se, dunque, i riferimenti legislativi e i relativi strumenti rimarranno necessariamente distinti per le singole aree, gli atti urbanistici devono tendere a uniformare le discipline con l'obiettivo di rafforzare il progetto unitario di fruizione e di godimento.

Per la rilevanza delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche, culturali e storico-archeologiche presenti nelle aree comprese nell'Utoe, è necessario che la disciplina urbanistica sia definita di norma tramite specifici piani attuativi. Nel rispetto della competenza territoriale, il regolamento urbanistico detta i criteri per la redazione di tali piani attuativi.

Il piano strutturale persegue i seguenti obiettivi generali all'interno dell'Utoe:

- l'incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico-archeologico
- il rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale
- il recupero e la re-interpretazione degli usi tradizionali, nonché la re-interpretazione dell'economia in chiave di tempo libero
- la gestione integrata del turismo e la diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno
- la rivitalizzazione dell'agricoltura e il coinvolgimento delle aziende nella manutenzione del territorio (azienda agricola multifunzionale)
- la promozione del sistema del verde come fattore identitario e marchio di qualità del territorio
- l'incremento delle interrelazioni con il sistema ambientale provinciale e regionale
- il completamento e il coordinamento del sistema di gestione delle singole parti
- il collegamento tra le aree protette, anche tramite ippovie, privilegiando i percorsi dal mare all'entroterra
- l'impossibilità di apertura di nuove attività estrattive di cava e miniera non-ché dell'ulteriore consumo di suolo per l'ampliamento di attività esistenti
- la riorganizzazione e l'ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale

2. Articolazione dell'Utoe

L'Utoe è articolata in quattro ambiti:

- a) 7.1 - Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio comprendente:
 - Sic-Sir di Monte Calvi di Campiglia
 - Anpil del parco archeologico e minerario di San Silvestro
 - Parco territoriale dei Monti Spinosa e Valerio
 - Cave e miniere di Campiglia
- b) 7.2 - Ambito di Montioni comprendente:
 - Riserva naturale statale della Marsiliana
 - Riserva naturale statale de I tre Cancelli
 - Sir delle Bandite di Follonica
 - Parco naturale interprovinciale di Montioni
 - Anpil di Montioni
 - Nucleo storico di Montioni
- c) 7.3 - Ambito della Costa Est comprendente:
 - pSic-Sir di Padule Orti Bottagone
 - Riserva naturale provinciale Padule Orti-Bottagone
 - Anpil della Sterpaia
- d) 7.4 - Ambito del promontorio di Piombino comprendente:
 - pSic-Sir del promontorio di Piombino e Monte Massoncello
 - Anpil di Baratti e Populonia
 - Nucleo storico di Populonia
 - Nucleo residenziale di Baratti

3. Capacità insediativa

- a) la realizzazione di nuovi alloggi non è compatibile con gli obiettivi generali dell'Utoe; è ammesso soltanto il recupero del patrimonio edilizio esistente
- b) non può essere impiegato nuovo suolo per usi insediativi tranne che per funzioni direttamente connesse all'accessibilità, alla gestione e alla fruizione dei parchi, nonché per funzioni turistiche nel rispetto delle presenti norme
- c) fino a 200 posti letto, prevalentemente realizzati in volumi esistenti, da loca-lizzare e disciplinare nei previsti piani attuativi dei parchi. Non concorrono a tale dimensionamento l'eventuale ricettività di tipo temporaneo e comunque non riconducibile alle tipologie contemplate dalla normativa regionale.

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

- a) il perimetro dell'Utoe individua il sistema di aree protette esistente. Il regolamento urbanistico individua e disciplina le aree contigue e i corridoi eco-logici, oltre a quelle perimetrate dall'Utoe, spazi che, per la loro configurazione fisica e naturale e per la loro localizzazione, sono di rilevanza nel per-seguimento degli obiettivi di tutela dei parchi e delle riserve naturali. Nei suddetti corridoi ecologici le finalità di tutela prevalgono sulle norme delle Utoe in cui ricadono.
- b) nelle aree esterne all'Utoe 7 il regolamento urbanistico individua altresì le eventuali aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi per il godimento dei parchi, in adiacenza o in prossimità di essi, disciplinati dai relativi piani particolareggiati
- c) rispetto ai siti di interesse comunitario o regionale, gli atti di pianificazione territoriale, urbanistica e di settore, non direttamente connessi o necessari alla gestione di detti siti, ai sensi dell'articolo 15 della l.r. 56/2000, modificato dall'articolo 195 della l.r. 1/2005, devono contenere un'apposita relazione di incidenza e possono essere approvati soltanto se la relazione di incidenza accerta che la loro attuazione non pregiudica l'integrità del sito interessato
- d) nelle aree individuate come Sic-Sir, il regolamento urbanistico pone le limitazioni alle trasformazioni e alle utilizzazioni ammissibili, e determina le misure di conservazione attiva da adottare, che siano opportune ai fini della tutela dei beni e dei valori che hanno specificamente motivato il riconoscimento del sito, in ogni caso nella piena osservanza delle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta regionale della Toscana del 5 luglio 2004, n.644, e in particolare delle schede, contenute nell'Allegato a detta deliberazione, specificamente attinenti ai Sir presenti nell'Utoe

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

Omissis....

d) 7.4 - Ambito del promontorio di Piombino

L'ambito del promontorio di Piombino include il Sic-Sir del promontorio di Piombino e Monte Massoncello, l'Anpil di Baratti e Populonia e il parco archeologico in essa compresa. Inoltre vi ricadono il nucleo storico di Populonia e quello residenziale di Baratti.

Sic-Sir del promontorio di Piombino e Monte Massoncello

Omissis...

Anpil di Baratti e Populonia

L'Anpil di Baratti e Populonia è estesa su buona parte del promontorio di Piombino, coprendo complessivamente 1.284 ettari. Comprende il parco archeologico di Baratti e Populonia localizzato sulle pendici collinari sopra il Golfo di Baratti che rappresenta uno dei contesti più importanti della civiltà etrusca.

Il parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (acropoli, necropoli, porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (ville marittime di Poggio al Mulino e Poggio San Leonardo) e medioevale (monastero di San Quirico). L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato nel contesto paesaggistico del golfo di Baratti e del promontorio di Populonia meritevole della massima tutela.

Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché il podere Casone e il nucleo edificato della Torre di Baratti.

Le aree del parco sono disciplinate da un apposito piano particolareggiato. Il regolamento urbanistico valuta le prescrizioni del piano particolareggiato e dispone un eventuale ampliamento del parco. Disciplina, in primo luogo, gli interventi da attuare, le destinazioni d'uso ammissibili coerentemente con la tutela delle risorse, la razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie del parco.

Particolare attenzione spetta, nel caso specifico, ai problemi connessi con l'accessibilità e al riordino e contenimento del campo boe esistente. Il regolamento urbanistico stabilisce i criteri per la regolamentazione del traffico e delle aree attrezzate di sosta, disciplinate dal piano particolareggiato all'interno delle aree del parco e in prossimità di Populonia Stazione, Poggio all'Agnello, S. Albinia e Fabbrieciane.

Nucleo storico di Populonia

Omissis...

Nucleo residenziale di Baratti

Per l'altissimo valore paesaggistico del contesto, il nucleo residenziale di Baratti non ammette ulteriori carichi urbanistici. Oltre all'uso del patrimonio edilizio esistente, il regolamento urbanistico o altri atti del governo del territorio disciplinano puntualmente il traffico e i parcheggi nonché la riqualificazione degli spazi aperti.

Utoe 8 - Riconversione urbana

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della riconversione urbana si estende per circa 860 ettari. È un'Utoe intercomunale, ricadente per tre quarti nel comune di Piombino e per un quarto nel comune di Campiglia Marittima. Come le Utoe 7 e 9 si tratta di un'unità territoriale i cui obiettivi sono più stringenti e i cui limiti sono più precisi rispetto alle Utoe ordinarie, da essere proposta come Utoe strategica. All'interno dei tre comuni, l'Utoe 8 assolve al duplice ruolo di spazio per lo sviluppo delle nuove attività economiche legate alla portualità e alla logistica, e di nuova porta di accesso a Piombino.

Nel comune di Piombino l'Utoe comprende il settore urbano orientale, in parte occupato dalle aree di "Città futura", dagli impianti siderurgici e in parte dal quartiere Cotone-Poggetto e dal nucleo insediativo di Gagno. Sono dunque incluse le aree della grande industria che maggiormente incidono sulla qualità dei quartieri urbani circostanti. Sono inoltre incluse le aree fra il Cornia vecchio e la strada provinciale della Principessa, dal Gagno al nucleo industriale di Montegemoli fino al confine comunale, quasi in aderenza al corridoio infrastrutturale rappresentato dalla Strada Statale 398. Si tratta di un territorio disordinatamente caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi e residenziali sparsi, da attrezzature di servizio alla nautica minore localizzate lungo il fosso delle Terre Rosse, nonché da vaste aree non ancora urbanizzate dove permane l'utilizzo agricolo dei suoli.

Nel comune di Campiglia Marittima, invece, le aree incluse nella presente Utoe sono quelle che comprendono il nucleo industriale di Campo alla Croce, delimitate a Nord e a Ovest dalla linea ferroviaria e dal fiume Cornia; a Est dal fosso Verrocchio e a sud dal confine comunale e dalla strada comunale Lavoriere.

All'interno di questa unità territoriale, il piano strutturale prefigura il consolidamento e il potenziamento del sistema produttivo-logistico imperniato sugli insediamenti di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata-Gagno. Più in generale, le aree necessarie allo sviluppo economico a breve o medio termine dovranno essere reperite preferibilmente all'interno di questa unità. Ciò vale anche per le funzioni che eventualmente dovranno essere delocalizzate dal centro di Piombino.

La strategia di riqualificazione e di riordino perseguita dall'Utoe è, in buona sostanza, quella anticipata dal progetto di "Città futura", ovvero la riappropriazione da parte della città di aree sottoutilizzate o non utilizzate dall'industria siderurgica.

È prevista la riprogettazione del corridoio infrastrutturale che costituisce l'asse portante dell'Utoe e la collega al corridoio plurimodale tirrenico. Il potenziamento e l'adeguamento di queste infrastrutture, oltre a risolvere l'annoso problema di accesso al porto, deve essere funzionale alla riqualificazione delle aree in ingresso alla città di Piombino, in particolare le borgate di Cotone e Poggetto e il comparto di Città futura. Direttamente collegato con questo obiettivo è il ri-congiungimento alla città delle aree ancora destinate alla grande industria, in modo da raggiungere un assetto fisico e funzionale maggiormente urbano.

In definitiva, le principali operazioni di riordino e riconversione urbanistica, al fine di conseguire un nuovo ingresso alla città di Piombino, sia dal punto di vista infrastrutturale, sia da quello morfologico-estetico si concentrano in questa unità territoriale. Il regolamento urbanistico, nella specificazione delle funzioni ammissibili nella presente Utoe, tiene conto delle aree di danno definite nell'elaborato Rir di cui al Dm 9 maggio 2001.

2. Articolazione dell'Utoe

- a) Sistema insediativo
 - Ambito urbano di Città futura-Cotone-Poggetto
 - Nucleo produttivo degli stabilimenti Lucchini
 - Nucleo insediativo del Gagno
 - Nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno
 - Nucleo produttivo di Montegemoli
 - Nucleo produttivo di Campo alla Croce
- b) Sistema del territorio rurale e aperto
 - Subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia
- c) Sistema infrastrutturale principale
 - Strada statale n. 398 e nuovo accesso a Piombino
 - Nodo di Fiorentina
 - Linea ferroviaria per Piombino e per il porto

3. Capacità insediativa

- a) fino a 320 alloggi di edilizia pubblica e privata, di cui almeno 280 all'interno del sistema insediativo esistente
- b) fino a 115,2 ha di superficie territoriale complessiva per attività produttive, di cui almeno 44,2 ha destinati ad attività di logistica e di servizio al porto
- c) fino a 72 ha della superficie territoriale complessiva per attività produttive di nuovo impianto, di cui fino a 27 ha nel comune di Campiglia e fino a 45 ha nel comune di Piombino
- d) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 75 ha e comprende sia le superfici fondiariale che le aree per viabilità e standard (è esclusa soltanto la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare")

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

- a) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
- b) le trasformazioni non devono accentuare la frammentazione insediativa
- c) le nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato, ovvero essere concentrate in pochi blocchi compatti in continuità con il sistema insediativo esistente tramite piano attuativo
- d) le nuove addizioni urbane non potranno in nessun caso produrre la saldatura dei sistemi insediativi di Montegemoli e Campo alla Croce.

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

- a) Sistema insediativo

Ambito urbano di Città futura-Cotone-Poggetto

L'ambito in oggetto comprende le aree urbane a cavallo di Viale Unità d'Italia, dal Viale della Resistenza fino al Gagno. Si tratta delle aree di Città futura e delle borgate del Cotone e del Poggetto. L'ambito comprende esclusivamente aree urbanizzate e misura oltre 93 ettari. Circa 50 ha appartengono al subsistema della trasformazione mentre 28 ha sono classificati come subsistema della grande industria.

Per il comparto di Città futura, il piano strutturale conferma l'obiettivo della sottrazione delle aree agli usi industriali e, mediante una profonda trasformazione, la riconquista di un "pezzo" di città, in connessione con le aree urbane poste a Ovest di Viale Unità d'Italia e lungo il Viale della Resistenza. Le funzioni ammissibili sono residenziali – nelle aree non soggette a bonifica – commerciali, direzionali e produttive a basso impatto ambientale. Per le aree sottoposte a studio di fattibilità per la costituzione di una società di trasformazione urbana, il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni dello studio coerenti con il dimensionamento e la normativa del piano strutturale.

Fino alla dismissione delle funzioni industriali presenti nell'Utoe, l'obiettivo prioritario per le borgate del Cotone e del Poggetto è quello della mitigazione degli effetti negativi dell'industria. A questo fine, il regolamento urbanistico prescrive le opportune misure per le aree limitrofe alle suddette borgate, in primo luogo la realizzazione di un'area con funzione di filtro verde. Inoltre, il regolamento urbanistico affronta il ridisegno e la qualificazione degli spazi pubblici esistenti.

Infine, per l'immediata vicinanza delle borgate agli stabilimenti industriali, fino a che tali impianti non sono rilocalizzati in altre aree, non è possibile incrementare il carico urbanistico residenziale.

Omissis...

Parte III. Strategia dello sviluppo territoriale

Omissis...

Titolo V. Disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari

Omissis...

Articolo 82

Disposizioni quantitative

1. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi complessi di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alle domande di spazi per i grandi raggruppamenti di funzioni (abitativa ordinaria, produttiva di beni e di servizi destinati alla vendita eccettuato quello ricettivo, ricettiva), si attengono ai commi seguenti, e particolarmente alle tabelle poste in calce ai commi 4, 6 e 8.
2. Il carattere aggiuntivo delle quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, definite nelle tabelle citate al comma 1 deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 1 aprile 2005, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti a tale data, nonché dalle previsioni dei piani attuativi per i quali sia alla stessa data intercorsa la stipula delle relative convenzioni.
3. Non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi stabiliti nelle tabelle citate al comma 1 le realizzazioni di spazi per i diversi grandi raggruppamenti di funzioni ivi indicati ottenute mediante:
 - trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;
 - mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.

Omissis...

Regolamento Urbanistico d'Area

Il quadro previsionale strategico del RU è orientato, in coerenza con gli obiettivi del P.S. d'Area, a promuovere interventi di rigenerazione urbana della città esistente, indicando le seguenti priorità:

- definire le dotazioni territoriali a base della sostenibilità dello sviluppo previsto dallo stesso RU
- definire una serie di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza e benessere e un sistema della mobilità e della sosta in grado di garantire accessibilità e protezione dei luoghi ambientalmente rilevanti
- collegare le trasformazioni urbane agli interventi di delocalizzazione di edificazione incongrua al contesto
- assegnare priorità alla ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal PS, definendo destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità di immagine e di funzionalità delle aree urbane
- colmare la possibilità di saturazione dei centri abitati
- prevedere trasformazioni rilevanti ed espansioni dei centri abitati se finalizzate alla riqualificazione del contesto al cui margine vanno a collocarsi
- incrementare i servizi alla persona promuovendo al contempo, ove possibile, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- incrementare la capacità produttiva del territorio (settore industriale, artigianale e commerciale)
- migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio assegnando regole di innalzamento qualitativo e quantitativo alle attività esistenti
- diminuire la pressione sulle risorse esistenti nel territorio rurale e aperto tramite regole di gestione del patrimonio edilizio esistente che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico

Il vigente RU ha recepito i contenuti di alcune varianti al previgente PRG (cosiddette varianti anticipatrici) su alcuni temi di rilevanza strategica, formate in anticipazione rispetto al percorso ordinario di formazione del medesimo RU, e in attuazione del Piano Strutturale d'Area, e più precisamente:

- Variante relativa ai temi della "portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse" (approvata con DCC n. 64/2009 a

seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione ex art. 21 LR 1/2005 in data 6.04.2009);

- Variante relativa alla "riconversione funzionale dell'ambito urbano di Città Futura, per funzioni di servizio, produttive, museali e residenziali" (approvata con DCC n. 120/2007);
- Variante relativa al "nuovo ambito produttivo/artigianale/commerciale di Colmata" (approvata con DCC n. 46/2009);
- Variante relativa al "potenziamento delle dotazioni scolastiche di Riotorto ed alla riconversione funzionale di alcuni immobili di proprietà pubblica" (approvata con DCC n. 79/2010).

Successivamente all'approvazione del RU sono state elaborate ed approvate inoltre le seguenti varianti parziali che hanno comportato anche limitati correttivi al P.S. d'Area, e che si collocano nel quadro della programmazione delle attività di pianificazione delineate dall'amministrazione comunale con deliberazione della G.C. 186 del 6.7.2016 (Indirizzi per la Programmazione delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica comunale nel triennio 2016/2019):

- Variante al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio Agnello;
- Variante Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per l'attuazione del piano industriale Aferpi (definita in attuazione degli Accordi istituzionali conseguenti al riconoscimento dell'area di crisi industriale complessa di Piombino di cui al D.L. n. 43/2013).
- Variante semplificata relativa alla scheda normativa PV09 di cui al Dossier F del RU, riguardante il complesso edilizio di proprietà comunale denominato "ex Licei di Via Cavour"
- Variante per localizzazione nuovo canile comunale

Di seguito si riportano, in sintesi, i contenuti e i riferimenti procedurali delle suddette Varianti.

Variante per la riconversione funzionale del compendio Immobiliare "Poggio all'Agnello"- loc. Populonia Stazione

Si tratta della riconversione parziale del compendio immobiliare denominato "Poggio all'Agnello" da RTA a funzione residenziale per motivi di ordine gestionale ed economico.

La proposta ha richiesto l'adeguamento sia del PS che del RU, ed è stato pertanto necessario intervenire con una Variante al PS d'Area, che relativamente agli obiettivi specifici per l'UTOE 4 (strategia dello sviluppo), confermava per il compendio immobiliare la destinazione per funzioni turistico alberghiere e servizi complementari, nonché con una Variante al vigente RU, che si è sostanziata in una modifica alla specifica disposizione normativa relativa alla struttura ricettiva di Poggio all'Agnello (art. 83 NTA - sottozona D.9.2.4) nell'ambito della quale è stata contemplata la possibilità di parziale mutamento d'uso verso la funzione residenziale della struttura nonché i relativi oneri a carico del soggetto attuatore.

La Variante non ha richiesto l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR n. 65/2014, non comportando impegni di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, né la conferenza paesaggistica ex art. 21 del PIT/PPR in quanto non ha interessato beni Paesaggistici.

La Variante è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 155 del 16 dicembre 2016, ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014 ed è stata definitivamente approvata nella seduta del Consiglio Comunale del 23.05.2017 con deliberazione n. 44.

Variante al PS e al RU per la delocalizzazione/rilocalizzazione della “grande industria”:

La variante consiste nella delocalizzazione e rilocalizzazione degli impianti industriali in funzione della proposta del piano industriale Aferpi, ed in relazione agli accordi di Programma 2013 e 2014, derivanti dal riconoscimento di Piombino quale aree di crisi industriale complessa, a seguito dei quali è derivato l' “Accordo di Programma per l'attuazione del progetto integrato di messa in sicurezza, riconversione industriale e sviluppo economico produttivo nell'area dei complessi aziendali ceduti dalla Lucchini in A.S.”, sottoscritto ai sensi dell'art. 252 bis del Codice dell'Ambiente, tra le parti pubbliche e la Soc. Aferpi SpA. Parte integrante di quest'ultimo accordo è il piano industriale che la soc. Aferpi si è impegnata ad attuare a fronte delle risorse pubbliche stanziare per le bonifiche ambientali del SIN e le ulteriori misure di incentivazione previste dall'Accordo.

L'assetto funzionale e fisico-spaziale del nuovo stabilimento prevede:

- la complessiva delocalizzazione e concentrazione degli impianti siderurgici nelle aree collocate ad est della città e del porto,
- la liberazione dagli impianti industriali di aree collocate in continuità con il tessuto urbano e con il comparto denominato Città Futura,
- lo smantellamento (demolizione/smontaggio) degli impianti siderurgici dell'area “a caldo”,
- la modifica della tecnologia della attività siderurgica che sarà orientata verso l'uso di forni elettrici,
- l'integrazione della attività siderurgica con attività legate alla logistica,
- l'integrazione della attività siderurgica con attività agroalimentari, previste nelle aree industriali più prossime alla città.

L'intervento ha richiesto l'adeguamento del PS d'Area e del RU attraverso l'adozione di una Variante ai sensi dell'art. 19 della LR n. 65/2014 che si è conclusa con la procedura della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT/PPR.

La Variante è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 135 del 28 ottobre 2016 ed è stata definitivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 20.12.2017 (diventa esecutiva 15 giorni dopo la pubblicazione dell'Avviso di approvazione sul BURT, ovvero dal 1.03.2018).

Variante denominata “ex Licei” per modifiche alla scheda PV09 di RU

Al fine di favorire l'alienazione del compendio immobiliare denominato “ex licei”, collocato in via Cavour, di proprietà del Comune, è stata promossa una variante al RU vigente per modificare alcuni contenuti della scheda PV09 – Piano vigente, che disciplina gli interventi ammissibili sui due immobili un tempo ospiti del Liceo classico e del Liceo Scientifico della città di Piombino.

La Variante si è resa necessaria in quanto l'Amministrazione ha voluto riattivare una procedura nuova di evidenza pubblica per la vendita dell'intero compendio con l'obiettivo di:

- alienare valorizzando in termini economici quel patrimonio comunale, quasi completamente dismesso,
- determinare le condizioni per promuovere l'intervento di recupero edilizio di riconversione funzionale, già previsto dal vigente Piano di Recupero “città Antica”.

Al fine di rendere più attrattiva l'offerta, la Variante ha voluto rendere più flessibile e meno oneroso l'intervento di recupero e riconversione funzionale dei due immobili, intervenendo con alcuni limitati correttivi sulla disciplina del RU.

La Variante, con iter semplificato ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014, è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 150 del 20.12.2017 ed è divenuta esecutiva a seguito della pubblicazione dell'Avviso sul BURT del 14 marzo 2018 (non essendo pervenute osservazioni in merito).

Variante per localizzazione nuovo canile comunale

L'attuale canile municipale di Piombino, realizzato verso la fine degli anni '90, è ubicato in loc. Macelli, nella zona sud-est della città, all'interno di una struttura dismessa di proprietà comunale (ex macelli comunali)

A seguito di un ricorso d'urgenza da parte di privati (con il quale veniva richiesta la cessazione immediata delle emissioni acustiche provenienti dal canile municipale ubicato in prossimità della loro abitazione), è emersa la necessità di delocalizzare il canile comunale in area diversa, lontana da abitazioni.

Il nuovo canile "minimo" è stato quindi localizzato in un lotto di terreno ricadente all'interno del PIP di Montegemoli, ancora non assegnato né edificato.

E' stata pertanto messa a punto una Variante al vigente PIP di Montegemoli, per rendere ammissibile tale funzione/attività all'interno del comparto produttivo, che è stata definitivamente approvata contestualmente al progetto di opera pubblica del canile (DCC n. 70 del 29/06/2017).

Per quanto riguarda la disciplina di RU oggetto di modifica con la presente Variante si rimanda allo specifico elaborato (Norme Tecniche di Attuazione e Schede Normative Dossier F modificate).

2.2 Stato di attuazione della pianificazione comunale e processi di trasformazione in corso

A seguito dell'approvazione delle varianti di anticipazione sopra richiamate e del RUC (2014), si è avviata la fase di attuazione della nuova strumentazione urbanistica operativa comunale; di seguito l'elenco ed una sintetica descrizione dei piani attuativi di iniziativa pubblica/privata e delle progettualità in corso, con riferimento alle operazioni di maggiore rilevanza.

Settore della nautica

Complesso integrato della Nautica (D14.2)

Tale previsione urbanistica trae origine da una complessa sequenza di atti e strumenti di pianificazione, a partire dagli indirizzi strategici del Piano Strutturale, che contiene appunto la previsione di un distretto per il diportismo nautico (polo del diportismo D14.2a) e la cantieristica (polo della cantieristica D14.2b) con infrastrutture destinate ad ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni (fino a 1500 posti barca), servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica. Come si è detto la previsione è stata oggetto di variante di anticipazione del RU, mediante accordo di pianificazione, al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PS, che è stata definitivamente approvata nel corso del 2009. Successivamente è stato elaborato e approvato il Piano Guida/masterplan del complesso integrato della Nautica, quale strumento di programmazione e di indirizzo di livello intermedio tra il PRG e il PRP (Piano attuativo) che ha completato il quadro pianificatorio di competenza comunale, determinando quindi le condizioni per promuovere le progettualità da parte degli operatori privati.

Piano Regolatore Portuale (PRP) "Polo del diportismo D14.a"

Il "polo del diportismo", localizzato in aderenza alla diga foranea di Molo Batteria al margine sud del porto commerciale-passeggeri, è prevalentemente dedicato ai natanti di grandi dimensioni integrato da aree per la manutenzione ed il rimessaggio, dai relativi servizi e da funzioni plurime connesse all'accoglienza e all'intrattenimento.

Nel corso del 2011 è stata attivata da parte di alcuni soggetti privati la procedura di cui al DPR n. 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi

servizi, che hanno pertanto promosso la realizzazione dell'intervento. Il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto quindi l'onere di redigere il Piano Regolatore Portuale (PRP) dell'ambito in oggetto, che a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale è stato definitivamente approvato nel corso del 2013.

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 549.000 mq, di cui 211.000 mq di aree a terra e 338.000 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (p.b.) (oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico).

Successivamente all'approvazione del PRP il soggetto promotore non ha tuttavia sviluppato ulteriormente la progettazione e al momento la "procedura Burlando" è di fatto sospesa.

Piano Regolatore Portuale (PRP) "polo della cantieristica D14.2b"

Il "polo della cantieristica", localizzato nel bacino della Chiusa attestato a nord del porto commerciale-passeggeri, è costituito da un approdo (ottenuto mediante il riordino del bacino della Chiusa e del fosso Terre Rosse) prevalentemente dedicato ai natanti di piccola e media dimensione, integrato da aree per la cantieristica (10 ettari), il rimessaggio e alle attività connesse alla filiera ittica (flotta pescherecci, mercato ittico, ecc.).

Nel corso del 2013 è stata attivata da parte di soggetti privati la procedura di cui al DPR n. 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi. Anche in questo caso, analogamente a quanto stabilito per il polo del diportismo, il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto l'onere di redigere il PRP che, a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale, è stato definitivamente approvato nel mese di aprile 2016. Conseguentemente all'approvazione del PRP il proponente ha depositato il progetto definitivo ai fini della prosecuzione della procedura preordinata al rilascio della concessione demaniale.

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 483.575 mq, di cui 239.608 mq di aree a terra e 243.967 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico).

Nel corso di questo anno si è concluso anche l'iter relativo alla procedura Burlando.

Punti di Ormeggio

Punto d'ormeggio Terre Rosse

Ubicato lungo il fosso Cornia Vecchia (loc. Terre Rosse) il punto di ormeggio è stato realizzato in forza della previgente Variante Generale al PRG, attraverso una operazione di parziale riconversione funzionale di aree industriali dismesse e risagomatura dei corsi d'acqua esistenti, ed è attualmente gestito da due diversi soggetti (Circolo Nautico Pontedoro e CPC Terre Rosse). Il RU prevede il potenziamento e l'adeguamento del punto d'ormeggio, sia in termini di dotazioni di servizi sia di capacità ricettiva (posti barca), con possibilità di attuazione separata da parte dei due operatori.

A seguito dell'approvazione del RU sono stati quindi presentati, da entrambi i soggetti gestori, due distinti piani attuativi:

- il Piano attuativo proposto da Circolo Nautico Pontedoro, finalizzato all'adeguamento dei servizi esistenti (640 mq slp), con ulteriori dotazioni per il rimessaggio e la cantieristica, che è stato adottato nel febbraio 2016 ed è in corso di approvazione definitiva ed in attesa di documentazione integrativa;
- il Piano attuativo proposto da CPC Terre Rosse, tuttora in corso di istruttoria ed in attesa di documentazione integrativa, è invece finalizzato all'adeguamento delle dotazioni di servizio per i natanti (960 mq. slp) e alla risagomatura dei corsi d'acqua

funzionali al potenziamento della capacità ricettiva del punto d'ormeggio (con un incremento stimato di 110 posti barca).

Settore comparti produttivi per la Piccola e Media Impresa (PMI)

Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di Montegemoli (D5.4)

L'Ambito produttivo di Montegemoli, collocato lungo l'asse SS 398, di estensione complessiva pari a 80 ettari circa, è stato realizzato in attuazione dei previgenti PRG ed ha rappresentato, per almeno tre decenni, la principale offerta localizzativa per la PMI nel territorio comunale. L'ultimo piano attuativo, scaduto nel corso del 2012 per decorrenza decennale, è stato quindi reiterato ed approvato, con gli opportuni aggiornamenti, nel marzo 2013; nel giugno 2015 è stata quindi approvata una variante parziale, al fine di creare le condizioni per l'ampliamento ed il potenziamento di una delle principali imprese insediate nell'ambito produttivo (soc. Due Emme- lotto B11/B12).

Piano Insediamenti Produttivi (PIP) di Colmata (D5.12)/Ambito Produttivo Ecologicamente Attrezzato (APEA)

Tra le varianti al PRG anticipatrici del RU, è stata approvata nel corso del 2009 quella relativa alla previsione di un nuovo ambito produttivo in loc. Colmata, al fine di potenziare l'offerta di spazi ed aree per l'insediamento della Piccola e Media Impresa artigianale, commerciale e di servizio, previsione confluita poi nel RU.

La superficie complessiva dell'ambito è pari a 309.276 mq di cui 136.757 mq da destinare ad attività produttive e 121.599 mq destinati ad accogliere spazi e aree pubbliche.

A seguito dell'approvazione del RU è stato avviato il percorso di attuazione dell'intervento, che costituisce la futura e principale offerta localizzativa per la PMI, orientato verso il modello APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata); è stato quindi individuato il soggetto attuatore e gestore (SG) dell'APEA a cui è stato affidato il compito di elaborare il PIP e gestire le successive fasi realizzative e gestionali, a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione quadro (sottoscritta nel marzo 2014) e della successiva convenzione operativa (sottoscritta nel dicembre 2016). Il PIP è stato definitivamente approvato nel luglio 2016. Sono attualmente in corso le fasi progettuali e realizzative relative alle opere di urbanizzazione (primo e secondo stralcio funzionale).

Ambito produttivo del Gagno (D5.11)

In loc. Gagno, nelle aree comprese tra la linea ferroviaria ed il fosso Cagliana è individuato un ulteriore comparto destinato alle PMI artigianali e commerciali, in connessione con il soprastante ambito di Colmata; l'estensione complessiva dell'ambito produttivo è pari a 21 ettari circa, preferibilmente orientato all'insediamento di imprese della filiera produttiva nautica-cantieristica e alla logistica.

Il Piano attuativo, presentato dall'Autorità Portuale in qualità di soggetto proprietario delle aree e di attuatore dell'intervento, è in corso di istruttoria.

Settore turistico-ricettivo

Piano di Recupero "I Girasoli"

Tra gli insediamenti turistici esistenti vi è la Casa Appartamenti Vacanze (CAV) "I Girasoli" ubicata in prossimità della Strada Provinciale della Principessa in loc. Fabbricciane. Il RU consente per tale struttura turistica l'incremento della ricettività fino a 40 posti letto complessivi e la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a 1.500 mc.

Gli interventi ammessi sono condizionati alla riconversione totale della struttura ricettiva esistente in albergo ed alla presentazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

In attuazione delle previsioni di RU il soggetto gestore ha quindi elaborato e presentato il PdR che è stato definitivamente approvato nell'aprile 2016, e a cui ha fatto seguito la sottoscrizione della relativa convenzione con il soggetto proponente.

Piano di Recupero “via della Principessa”

L'intervento prevede la riconversione per finalità turistico ricettive (residence) di un complesso edilizio formato da un edificio principale, il quale era adibito originariamente a ristorante e civile abitazione, e un edificio secondario che ospitava attività di officina.

La riconversione prevede: per l'edificio principale la realizzazione di 7 unità ricettive e relativi servizi e per l'edificio B la realizzazione di un alloggio per il conduttore dell'attività con relativi locali accessori; è prevista inoltre la risistemazione delle aree esterne attraverso nuove piantumazioni e la realizzazione di una piccola piscina. Il Piano di recupero è diventato efficace nel mese di Aprile 2018.

Campeggio Pappasole

In attuazione delle previsioni del RU, che consentono l'adeguamento e potenziamento delle dotazioni di servizio esistenti, anche al fine di innalzare il livello qualitativo dell'offerta turistica, il soggetto gestore ha presentato nel corso del 2015 il progetto (già autorizzato con autorizzazione unica SUAP, in quanto non soggetto a piano attuativo) per l'adeguamento delle piazzole del campeggio con cucinotti a servizio delle singole piazzole (n. 344).

Successivamente è stato presentato il Piano di Lottizzazione per l'attuazione delle previsioni introdotte dal RU, consistenti nella conversione delle aree sosta camper in piazzole a campeggio. Il Piano di Lottizzazione nell'anno in corso è stato adottato da parte del CC; è in corso di definizione l'iter per l'approvazione definitiva.

Piano Attuativo Campeggio Campo al Fico

Il Piano Attuativo riguardante il Camping Campo al Fico, sorto come Campeggio Riotorto negli anni '80 lungo la Strada della Base Geodetica in loc. Aia di Martino, lascia invariato il numero di piazzole (155) e la capacità ricettiva (620 ospiti) rispetto al dimensionamento del previgente P.d.L. confermato dal vigente RU (art. 83 sottozona D 10.3), mentre si prevede un incremento della dotazione dei servizi, attualmente attestata in mc 2.557, per complessivi mc 3.582 (in luogo dei mc 3.720 originariamente previsti dal previgente P.d.L.). Il Piano di Lottizzazione è stato adottato da parte del CC ed è in corso di perfezionamento l'iter per l'approvazione definitiva.

Agriturismi/agricampeggi

Nel corso dell'ultimo quinquennio (2013-2018) sono stati presentati ed autorizzati 27 progetti relativi ad attività agrituristiche, per complessive 64 nuove unità ricettive, e di agricampeggio per 141 nuove piazzole.

Interventi di rigenerazione urbana

Area di Trasformazione (AT) 15

L'area di trasformazione prevista dal RU comprende l'isolato delimitato da via della Ferriera/via Pisa/via Buoizzi per il quale è prevista la riorganizzazione urbanistica e funzionale al fine di realizzarvi un nuovo complesso commerciale/servizi che ospiterà il nuovo supermercato coop (grande struttura di vendita), da integrare con ulteriori spazi commerciali, nonché l'immobile sede dell'attuale supermercato di via Gori, per il quale è prevista la demolizione e ricostruzione, o in alternativa interventi di restyling architettonico, per ospitare funzioni plurime di servizio e di interesse collettivo. L'intervento è stato oggetto di progettazione da parte del proponente (Unicoop) che dovrebbe presentare il relativo piano attuativo. L'intervento costituisce inoltre il fulcro della proposta avanzata dal Comune,

in sinergia con Unicoop, ai fini della partecipazione al bando promosso dal MIT per la riqualificazione delle aree urbane degradate, di cui si dirà nel dettaglio più avanti.

Area di Trasformazione (AT) 26

L'ambito denominato "AT26 Ex Magazzini Aurelia" è disciplinato dal vigente Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 13 del 25.03.2014, mediante specifica scheda normativa contenuta all'interno del Dossier F; detta scheda normativa prevede la sostituzione dei fabbricati esistenti a destinazione produttiva con un nuovo complesso edilizio nel quale collocare attività commerciali, direzionali, residenziali e di servizio per complessivi 5.750 mq di Sul. La società proponente intende tuttavia realizzare un intervento di sostituzione edilizia/nuova edificazione per la realizzazione di un nuovo complesso edilizio a destinazione d'uso commerciale (Media Struttura di Vendita del settore alimentare), non prevista dalla scheda normativa di RU. La proposta di piano attuativo prevede di conseguenza una contestuale proposta di variante al RU finalizzata a modificare la citata scheda normativa relativa all'ambito "At 26", in particolare in riferimento ai seguenti aspetti:

- riperimetrazione dell'ambito At26 a causa di difformità rilevate rispetto alle diverse basi: catastale, Carta Tecnica Regionale e rilievo planaltimetrico dell'area effettuato nel luglio 2017;
- proposta di variazione della Scheda Norma At26 con previsione di inserimento di una Media Struttura di Vendita (MSV) del settore alimentare ed esclusione della funzione residenziale (fatta eccezione per la realizzazione di un alloggio per il custode) il ridimensionamento dei parametri e degli indici urbanistici con conseguente riduzione del carico urbanistico (da 5.750 a 3.500 mq sul).

Interessando aree interne al perimetro del territorio urbanizzato e non includendo previsioni di grandi strutture di vendita la proposta di variante è riconducibile alla tipologia della Variante semplificata del Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 e seguenti della LR 65/2014.

Il Piano Attuativo propone la realizzazione di una nuova struttura commerciale, la realizzazione di una nuova intersezione a rotatoria, il completamento e la riqualificazione dell'area a parcheggio e parco antistante il polo scolastico del Perticale e il completamento del collegamento pedonale, in parte già esistente, tra il polo scolastico del Perticale e il complesso sportivo di via della Pace.

Il progetto di insediamento della struttura di vendita prevede la realizzazione, in due fasi, dei 3.500 mq di superficie utile lorda ammessi dalla scheda At26 variata. La prima fase prevede la realizzazione di 2.700 mq di Sul, di cui 2.500 al piano terra, con 1.500 mq destinati alla vendita ed ad attività di somministrazione, e 200 mq al piano primo destinati ad uffici, spogliatoi e attività di servizio. In una seconda fase si prevede la realizzazione, nel corso di validità del piano attuativo, dei restanti 800 mq posizionati prevalentemente al piano primo con destinazione direzionale e residenziale (tavola PA 08b e tavola PA11b).

Attualmente è in corso di definizione l'iter per l'adozione del piano.

Progetti di Innovazione Urbana (PIU)

Il Comune di Piombino ha aderito alla manifestazione d'interesse promossa dalla Regione Toscana con Decreto della Direzione Generale Governo del Territorio del luglio 2015, per la presentazione di Progetti di Innovazione Urbana di cui all'Asse Urbano del POR-CREO 2014-2020 (fondi strutturali comunità europea).

La proposta complessiva del PIU è articolata nei seguenti interventi e linee di azione:

- completamento dell'intervento di recupero e di riconversione funzionale del complesso ex IPSIA, per il quale è già in corso di realizzazione il primo lotto funzionale, destinato ad accogliere la nuova sede della biblioteca comunale,

l'archivio storico ed il nuovo centro di documentazione della storia dell'industria e della siderurgia, nonché funzioni di animazione sociale e collettiva;

- riqualificazione e rifacimento complessivo di Piazza dei Grani, sulla base degli esiti del percorso partecipato attivato in occasione del Programma Integrato di Intervento Città Antica e contestuale riqualificazione e valorizzazione dell'asse pedonale di via Cavour;
- recupero funzionale e avvio di un primo intervento di riqualificazione dell'ex Piazzale di Alaggio da concepire come "nuova piazza sul mare" con flessibilità di utilizzo e fruizione nell'arco delle diverse stagioni;
- riqualificazione di Piazza Dante, al fine di migliorarne la fruizione pubblica ed agevolare iniziative di aggregazione sociale, culturale, commerciale, con allestimento di un gazebo attrezzato per diffondere "la biblioteca in piazza";
- intervento diffuso di efficientamento energetico e tecnologico nelle aree e lungo gli assi urbani limitrofi alle piazze e ai luoghi oggetto degli interventi riqualificazione suddetti, consistenti nella sostituzione di punti luce con sistemi improntati al risparmio energetico, telecontrollo e telegestione, e allestimento di dotazione di sensoristica innovativa.

Il progetto proposto dal Comune di Piombino è stato ammesso alla valutazione di merito da parte della Regione Toscana con decreto direttoriale DG Urbanistica del 07.04.2016); tuttavia con successivo decreto direttoriale DG Urbanistica n. 4718 del 21.06.2016, è stato escluso dalla graduatoria dei Comuni ammessi a finanziamento ed alla successiva fase di co-progettazione.

Bando MIT "aree urbane degradate"

Il Comune di Piombino ha partecipato al Bando promosso nell'ottobre 2015 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con la presentazione di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana dal titolo "Fabbrica Urbana".

La proposta progettuale candidata dal Comune di Piombino si inquadra nella complessiva strategia di riqualificazione e rigenerazione urbana prefigurata dal vigente Regolamento Urbanistico, incentrandosi sull'attuazione degli interventi di riconversione funzionale e di rilocalizzazione del supermercato coop di Via Gori (AT 15 del RU) e in alcuni primi interventi di recupero di porzione delle aree ferroviarie del terminale urbano, non più utilizzate e quindi liberabili a breve termine (AT 16 del RU).

Il Masterplan di "Fabbrica Urbana" (che interessa un ambito urbano di impianto ottonecentesco che si estende tra lo stabilimento siderurgico ed il terminale ferroviario e più precisamente il tessuto delimitato a nord-est dalla viabilità di accesso al porto che fiancheggia gli stabilimenti industriali - via di Portovecchio/Via Pisa, a sud dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma /Piombino e dal terminale ferroviario urbano attestato in prossimità di Piazza Gramsci, a nord-ovest dall'asse urbano di via Carlo Pisacane) configura il futuro assetto di un'area strategica della città come quella rappresentata dalla attuale sede ferroviaria, dall'edificio Coop di via Gori, dal nuovo centro commerciale Coop in via Flemalle, dal giardino pubblico fra lo spazio consolidato, e da altri interventi di decoro urbano, per dare una nuova visione della città in termini ambientali, di decoro urbano, di mobilità di accesso e mobilità alternativa, di attraversamento pedonale, di verde a parco in un sistema coordinato di interventi il cui fine ultimo sia la qualità della città in una nuova veste urbana.

Il Masterplan prevede in particolare:

- totale pedonalizzazione della piazza Gramsci e della strada adiacente al nuovo centro didattico per il "Gusto" da localizzare nell'ex centro COOP di via Gori;

- sistemi di piste ciclabili come mobilità alternativa e razionalizzazione delle aree a parcheggio;
- ampliamento dei percorsi pedonali adiacenti l'edificato per migliorare il decoro e la mobilità pedonale;
- vaste aree a verde attrezzato lungo il parco e riqualificazione del giardino pubblico compreso fra via Marco Polo/via Vespucci/via Buozzi come riqualificazione di microchirurgia urbana;
- locali di intrattenimento per ampliare l'uso dell'area nelle varie ore del giorno e stabilire conseguentemente un presidio sociale costante;
- collocazione all'interno della ex stazione ferroviaria di sedi di associazioni culturali Piombinesi;
- nuova pensilina stazione di arrivo della mobilità pubblica fra via Roma e via Flemalle;
- nuovo centro commerciale di circa 10.000 mq con negozi di vicinato e parcheggi da parte del soggetto privato Coop Tirreno che si presenterà come nuova porta riconoscibile per l'accesso alla città consolidata dalla zona industriale;
- disegno di alcune parti a marciapiede delle vie dell'ambito e realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico.

Con D.P.C.M. 6.6.2017, sono stati inseriti nel cd "Piano nazionale" gli enti beneficiari del finanziamento, tra cui risulta anche il Comune di Piombino che si è collocato utilmente nella graduatoria approvata (al n. 15 su 46 comuni ammessi a finanziamento). Allo stato attuale sono in corso di definizione gli atti per lo sviluppo della progettazione esecutiva degli interventi.

Interventi di carattere residenziale

Sub-comparto A Città Futura

Nel novembre 2015 il Comune ha pubblicato un avviso esplorativo al fine di promuovere da parte di soggetti privati l'attuazione di un intervento di social-housing nell'ambito del sub-comparto A di Città Futura (disciplinato dal Piano particolareggiato approvato nel 2010 e confermato dal vigente RU). A seguito dell'avviso pubblico è stata avanzata una proposta da parte di un operatore privato qualificato nel settore del social-housing per un intervento dimensionato in circa 70/100 alloggi da realizzare in conformità alle tipologie edilizie pluripiano previste dal vigente Piano Particolareggiato e secondo le seguenti tipologie contrattuali: locazione a lungo termine, locazione con patto di futura vendita, vendita convenzionata.

A seguito della pubblicazione di bando pubblico l'intervento è stato definitivamente aggiudicato all'operatore privato che ha provveduto ad elaborare il Progetto Unitario Convenzionato (PUC), che è stato quindi approvato con deliberazione della G.C. n. 91 del 28.03.2018; il PUC è articolato in tre Unità Minime di Intervento (UMI) oltre alle opere integrative e alle opere di urbanizzazione.

AT 14 "Via Collodi"

L'AT introdotta dal RU prevede la sostituzione di un fabbricato esistente caratterizzato da una tipologia edilizia moderna in cemento armato faccia vista in contrasto con il contesto urbano in cui si colloca di matrice 800/900esca, o il complessivo restyling architettonico dello stesso. Attualmente destinato ad albergo il RU ha consentito per l'immobile il cambio d'uso verso la funzione residenziale.

Nel mese di gennaio 2016 è stata depositata la SCIA di ristrutturazione edilizia per il restyling del fabbricato con conseguente realizzazione di n. 4 unità immobiliari residenziali.

PV 14 Intervento Unitario 9a - interventi di completamento

La previgente Variante Generale al PRG individuava un'area di espansione in loc. Pozzetti, a monte di viale Michelangelo, nella quale è ammessa la realizzazione di un comparto residenziale, con tipologie diverse di altezza massima di due piani fuori terra rispetto alla quota naturale del terreno, per una volumetria complessiva di 26.000 mc.

Le aree con destinazione d'uso Parco Urbano, saranno in parte cedute gratuitamente dai realizzatori dell'intervento al Comune e in parte manterranno il regime di proprietà privata gravate dall'uso pubblico e vincolo permanente di inedificabilità.

La lottizzazione è stata definitivamente approvata con DCC n. 121/2010 e gli interventi, confermati dal vigente RU, sono tuttora in corso di realizzazione.

PV 12 Intervento Unitario 6 – interventi di completamento

La previgente Variante Generale al PRG individuava un'area di espansione in loc. San Quirico, a valle del complesso ospedaliero di villa Marina, nella quale è ammessa la realizzazione di un comparto residenziale, con tipologie diverse, per una volumetria complessiva di 28.800 mc.

Lungo la strada di nuova realizzazione (prolungamento di via della Pace), di servizio al nuovo complesso residenziale, la Variante prevede la sistemazione a carico del lottizzante di un'area destinata a verde pubblico

La lottizzazione è stata definitivamente approvata con DCC n. 38/2008 e gli interventi, confermati dal vigente RU, sono tuttora in corso di realizzazione.

2.3 Vincoli, tutele operanti e piani di settore

Vincoli

Come già anticipato al precedente paragrafo 2.1.1, nel quale sono stati descritti i contenuti del PIT, l'implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT), approvata con deliberazione del C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 (diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del 20.05.2015) ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004.

In relazione alle suddette aree tutelate ai sensi del Codice, costituiscono pertanto riferimento normativo le direttive e le prescrizioni della Disciplina dei Beni Paesaggistici contenuta nell'elaborato 8B del PIT/PPR.

La presente Variante, come più volte riferito nel presente documento, riguarda temi e previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato non incidenti su Beni paesaggistici soggetti a tutela paesaggistica (né ai sensi dell'art. 136, né ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004); si è valutato inoltre che le modifiche normative di ordine generale che potrebbero potenzialmente avere incidenza sui beni soggetti a tutela paesaggistica non comportano modifiche ed effetti rispetto alla vigente disciplina di RU che possano avere ricadute sulla disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR.

Per quanto esposto non trovano quindi applicazione le specifiche prescrizioni/prescrizioni d'uso e le direttive dello Statuto del PIT/PPR riferite alle diverse tipologie dei beni soggetti a tutela paesaggistica.

Si rileva tuttavia che, da quanto rappresentato nella cartografia del PIT/PPR risulterebbero essere presenti alcune aree boscate (lett. g) co. 1 dell'art. 142 del Codice) derivanti dalla fonte utilizzata per la rappresentazione di tale vincolo (Carta Uso del Suolo 1:10.000) che interesserebbero, marginalmente alcune previsioni oggetto della presente Variante.

In riferimento a quanto disciplinato all'art.8 dell'elaborato 7B del PIT/PPR, sono sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera g), del Codice i territori coperti da foreste e boschi così come definiti dall'articolo 3 della legge regionale 39/2000 e s.m.i.

Tuttavia, in base alle definizioni ed i criteri della vigente Legge Forestale Toscana (LR 39/2000) e del relativo Regolamento di attuazione n. 48/R/2003, non viene ravvisata la presenza di territori coperti da boschi nelle aree interessate dalla presente variante;

Si ricorda peraltro quanto richiamato all'art. 5 dell'elaborato 8B del PIT/PPR, secondo cui la rappresentazione cartografica della aree di cui all'art. 142 lett. a), b), c), d), g) del Codice ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B.

Le azioni di trasformazione oggetto della Variante non interessano inoltre:

- Aree tutelate a livello nazionale, comunitario o internazionale (quali siti Natura 2000, SIC/SIR, aree protette, siti UNESCO ecc.);
- Vincolo Idrogeologico;
- Area a rischio/pericolosità idraulica/geologica;

Si rimanda comunque alla cartografia ricognitiva dei vincoli e tutele operanti allegata al presente documento.

Piano di Classificazione Acustica

La Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 - Legge Quadro sull'Inquinamento Acustico indica, all'art. 6, tra le competenze dei Comuni, la redazione del Piano di Classificazione Acustica del territorio.

La Legge Regionale n. 89 del 10.12.1998 stabilisce che la classificazione acustica deve essere effettuata dai comuni suddividendo il territorio in zone acusticamente omogenee, in applicazione a quanto disposto dal D.P.C.M. 14.11.1997 - Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore, tenendo conto delle preesistenti destinazioni d'uso così come individuate dagli strumenti urbanistici in vigore.

Con Delibera di Consiglio n. 77 del 22 febbraio 2000, la Regione Toscana ha emanato infine le linee guida di riferimento per la elaborazione del Piano di Classificazione Acustica del territorio.

Nel Settembre 2001 il Comune di Piombino ha intrapreso, in collaborazione con l'ARPAT Servizio sub-Provinciale di Piombino, uno studio teso alla predisposizione di un Piano di Classificazione Acustica del territorio Comunale che ha concluso il proprio iter procedurale mediante la sua definitiva approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n 23 del 23 febbraio 2005.

Sulla base del vigente PCA il territorio comunale è pertanto suddiviso in sei classi acustiche così come rappresentate negli elaborati grafici del Piano; all'interno delle zone acustiche omogenee devono essere rispettati i valori limite di emissione acustica, i valori limite assoluti di immissione acustica, i valori limite differenziali di immissione acustica, i valori di attenzione e i valori di qualità previsti dal D.P.C.M. 14 novembre 1997.

Di seguito vengono riportate le classi acustiche definite dal citato D.P.C.M. 14.11.1997.

Classe	Definizione	Descrizione
Classe I	Aree particolarmente protette	Rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree

destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc..

Classe II	Aree prevalentemente residenziali	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
Classe III	Aree di tipo misto	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività che impiegano macchine operatrici.
Classe IV	Aree ad intensa attività umana	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
Classe V	Aree prevalentemente industriali	Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.

La L. 447/95 introduce i seguenti valori limite per le varie classi di destinazione d'uso del territorio.

Valore limite di emissione: il valore massimo di rumore che può essere emesso da una sorgente sonora, misurato in prossimità della sorgente stessa.

Tabella: valori limite di emissioni-Leq in dB (A)

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06.00-22.00)	Notturno (22.00-06.00)
I Aree particolarmente protette	45	35
II Aree prevalentemente residenziali	50	40
III Aree di tipo misto	55	45
IV Aree di intensa attività umana	60	50
V Aree prevalentemente industriali	65	55
VI Aree esclusivamente industriali	65	65

Valore limite di immissione: il valore massimo di rumore che può essere immesso da una o più sorgenti sonore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno, misurato in prossimità dei ricettori.

Tabella: valori limite assoluti di immissioni-Leq in dB (A)

Classi di destinazione d'uso del territorio	Tempi di riferimento	
	Diurno (06.00-22.00)	Notturno (22.00-06.00)
I Aree particolarmente protette	50	40

II Aree prevalentemente residenziali	55	45
III Aree di tipo misto	60	50
IV Aree di intensa attività umana	65	55
V Aree prevalentemente industriali	70	60
VI Aree esclusivamente industriali	70	70

Valore limite di qualità: i valori di rumore da conseguire nel breve, nel medio e nel lungo periodo con le tecnologie e le metodiche di risanamento disponibili, per realizzare gli obbiettivi di tutela.

Tabella: valori di qualità-Leq in dB (A)

Classi di destinazione d'uso del Territorio
Tempi di riferimento

	Diurno (06.00-22.00)	Notturmo (22.00-06.00)
I Aree particolarmente protette	47	37
II Aree prevalentemente residenziali	52	42
III Aree di tipo misto	57	47
IV Aree di intensa attività umana	62	52
V Aree prevalentemente industriali	67	57
VI Aree esclusivamente industriali	70	70

In applicazione della Legge Regionale 89/98 il Comune di Piombino si è dotato inoltre di *“Regolamento comunale in materia di inquinamento acustico e norme tecniche per l'attuazione del piano di classificazione acustica del territorio comunale”*

Ai valori limite previsti dal D.P.C.M. si aggiungono i valori limite differenziali di immissione. Questi vengono definiti come differenza tra il livello equivalente di rumore ambientale (rumore con tutte le sorgenti attive) ed il rumore residuo (rumore con la sorgente da valutare non attiva) e sono i seguenti:

- 5 dB nel periodo diurno (dalle ore 6 alle ore 22)
- 3 dB nel periodo notturno (dalle ore 22 alle ore 6)

I valori limite differenziali non si applicano nelle aree classificate nella classe VI (Area esclusivamente industriale) se il valore misurato a finestre aperte sia inferiore a 50 dB (A) durante il periodo diurno e 40 dB (A) durante il periodo notturno, se il livello ambientale a finestre chiuse sia inferiore a 35 dB (A) durante il periodo diurno e 25 dB (A) durante il periodo notturno ed al rumore prodotto da infrastrutture stradali, ferroviarie e marittime.

Indipendentemente dalla classe acustica, i valori limite non si applicano al rumore prodotto da comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali, professionali, nonché da servizi e impianti fissi dall'edificio adibiti ad uso comuni, limitatamente al disturbo provocato all'interno dello stesso.

Con riferimento alle previsioni e alla disciplina normativa di RU oggetto di modifica con la presente Variante non si ravvisano incidenze negative e/o incompatibilità con il vigente PCA.

Si segnala inoltre che nel corso del 2016 è stato avviato da parte del Comune il procedimento preordinato all'aggiornamento del vigente Piano di classificazione acustica, sulla base delle nuove previsioni e degli assetti urbani prefigurati dal vigente RU e successive varianti parziali.

3. Obiettivi e contenuti della Variante- verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata

3.1 Contenuti della Variante

I temi affrontati nell'ambito di questa prima fase della Variante di manutenzione/adeguamento del RU sono i seguenti:

- A)** Patrimonio edilizio esistente - Modifiche puntuali alle categorie d'intervento assegnate dal vigente RU
- B)** Patrimonio edilizio esistente - Modifiche delle destinazioni d'uso/categorie funzionali ammesse dal vigente RU
- C)** Modifiche di destinazione urbanistica
- D)** Modifiche normative, riferibili alle seguenti specifiche tematiche:
 - D.1)** Definizioni e regole generali - Categorie degli interventi (Titolo II - Capo I - artt. 19 e seguenti delle NTA del vigente RU)
 - D.2)** Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - Disciplina dei tessuti del sistema insediativo (Titolo III - Capo I - artt. 59/60 delle NTA del RU)
 - D.3)** Disciplina degli ambiti produttivi esistenti (Titolo III - Capo I - artt. 66 e seguenti delle NTA del RU)
- E)** Schede normative AT/PV di cui al Dossier F del vigente RU

Per ciascun tema segue quindi una sintetica descrizione dei contenuti della Variante, a cui corrisponde, laddove i singoli temi affrontati sono localizzabili, ubicazione nella tavola allegata al presente documento.

I correttivi alle NTA e alle schede AT/PV del vigente RU sono riportate nello specifico elaborato (Norme Tecniche di Attuazione e Schede Normative Dossier F modificate) della presente Variante.

A) Patrimonio edilizio esistente - Modifiche puntuali alle categorie d'intervento assegnate dal vigente RU

Si introducono correttivi puntuali alle specifiche categorie d'intervento assegnate dal RU al patrimonio edilizio esistente (talvolta accompagnati anche da modifica del tessuto urbanistico di appartenenza e/o della categoria funzionale assegnata dal RU), sulla base delle segnalazioni raccolte nell'ambito della "campagna di ascolto" in funzione delle specifiche esigenze di riutilizzo e adeguamento degli edifici esistenti. Tali modifiche, sulla base dei sopralluoghi e delle verifiche condotte dagli uffici, si ritengono comunque compatibili con il tessuto urbano di appartenenza (così come definito e disciplinato dal vigente RU agli artt. 59 e 60 delle NTA) e con i caratteri tipologici architettonici degli edifici e/o dei complessi edilizi interessati.

Nella prevalenza dei casi si tratta di introdurre la possibilità di ampliamenti orizzontali/verticali, o sopraelevazioni o comunque categorie che consentano interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli già consentiti nell'ambito della categoria d'intervento attribuita dal vigente RU.

Nello specifico le modifiche interessano i seguenti edifici e complessi edilizi:

A.1) Via del Chiassatello

Inquadramento nel vigente RU: Rp T5 r3b

Variante: Rp T5 s

Descrizione: viene attribuita la categoria d'intervento della sostituzione edilizia (s) in luogo della ristrutturazione edilizia r3b.

A.2) Via del Chiassatello

Inquadramento nel vigente RU: Rp T5 r3b

Variante: Rp T5 am2

Descrizione: viene attribuita la categoria d'intervento che consente il rialzamento del fabbricato di un piano (cat. am.2) in luogo della ristrutturazione edilizia r3b.

A.3) Via De Amicis

Inquadramento nel vigente RU: Rp S3 r1

Variante: Rp S3 am2

Descrizione: viene attribuita la categoria d'intervento che consente il rialzamento del fabbricato di un piano (cat. am.2) in luogo della ristrutturazione edilizia r1.

A.4) Via Martiri della Libertà- Riotorto

Inquadramento nel vigente RU: Rp T2 r3b

Variante: Rp T2 am2

Descrizione: viene attribuita la categoria d'intervento che consente il rialzamento del fabbricato di un piano (cat. am.2) in luogo della ristrutturazione edilizia r3b.

A.5) Via Pisacane-Via Giusti

Inquadramento nel vigente RU: Rp S3 r1

Variante: Rp S3 am2

Descrizione: viene attribuita la categoria d'intervento che consente il rialzamento del fabbricato di un piano (cat. am.2) in luogo della ristrutturazione edilizia r1.

A.6) Via Indipendenza

Inquadramento nel vigente RU: Rp S4 r1

Variante: Rp S4 am2

Descrizione: viene attribuita categoria d'intervento che consente il rialzamento del fabbricato di un piano (cat. am.2) in luogo della ristrutturazione edilizia r1.

A.7) Via Leonardo da Vinci

Inquadramento nel vigente RU: Rp S1 c

Variante: Rp S4 r1

Descrizione: il fabbricato viene ricondotto al tessuto S4 in luogo del tessuto S1 attribuito dal RU, in quanto coerente con le caratteristiche storico-tipologiche dello stesso; conseguentemente viene attribuita la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia (r1), attribuita in via generale dal RU al tessuto S4, in luogo del restauro c

B) Patrimonio edilizio esistente - Modifiche delle destinazioni d'uso/categorie funzionali ammesse dal vigente RU

B.1) Via Ruffilli

Inquadramento nel vigente RU: D8.1.1 r2b (art. 69 NTA)

Variante: D 8.1.1 r2b

Descrizione: si interviene modificando la disposizione normativa specifica (art. 69 NTA) che disciplina le funzioni ammissibili nel complesso edilizio esistente, nel quale sono già previste, ed insediate, funzioni di tipo commerciale, direzionale, artigianale di servizio, per consentire l'estensione anche a funzioni residenziali e di servizio.

B.2) Via Caduti del Lavoro

Inquadramento nel vigente RU: D8.1. r1

Variante: Rp T3 r3a

Descrizione: si tratta di un immobile di proprietà comunale, attualmente a destinazione direzionale (D8.1), su cui si interviene per attribuire la destinazione prevalentemente residenziale (Rp) come è già per il tessuto urbano a cui è riconducibile, per tipologia e formazione storica l'edificio in questione (T3 tessuto a isolato aperto con prevalenza di edifici oltre il terzo livello); la modifica è motivata dalla necessità di determinare le condizioni di fattibilità urbanistica per la realizzazione di alloggi a carattere temporaneo *e/o housing sociale* per far fronte al fenomeno dell'emergenza abitativa.

B.3) Viale Etruria – Loc. Populonia Stazione

Inquadramento nel vigente RU: Rp T4 r2b

Variante: Rp T5 r3b

Descrizione: Si interviene sull'immobile collocato nell'abitato di Populonia Stazione, su segnalazione raccolta in fase di "campagna di ascolto", per ricondurre lo stesso al tessuto T5 (tessuto ad assetto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra) che si ritiene effettivamente più appropriato in relazione alle caratteristiche tipologiche del fabbricato, rispetto al tessuto T4 (tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologia a villino isolato) attribuito dal RU. A tale modifica di tessuto corrisponde anche l'attribuzione della destinazione prevalentemente residenziale (Rp), attribuita dal RU, in via prevalente, al tessuto T5 e la categoria d'intervento r3b.

B.4) Via Boncompagni

Inquadramento nel vigente RU: Rp T2 s

Variante: G4T2 s

Descrizione: viene attribuita, all'immobile di proprietà ASL, la destinazione G4 (servizi sanitari e assistenziali di interesse locale) in quanto l'azienda sanitaria, dopo una iniziale programma di dismissione ed alienazione dell'immobile, intende invece confermarne e consolidarne l'utilizzo per servizi sanitari.

B.5) Lungomare Marconi

Inquadramento nel vigente RU: Re T4 r2b

Variante: Rp T5 r3b

Descrizione: Si interviene sull'immobile, su segnalazione raccolta in fase di "campagna di ascolto", per ricondurre lo stesso al tessuto T5 (tessuto ad assetto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra) che si ritiene effettivamente più appropriato in relazione alle caratteristiche tipologiche del fabbricato, rispetto al tessuto T4 (tessuto ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologia a villino isolato) attribuito dal RU. A tale modifica di tessuto corrisponde anche l'attribuzione della destinazione prevalentemente residenziale (Rp), attribuita dal RU, in via prevalente, al tessuto T5 e la categoria d'intervento r3b.

C) Modifiche di destinazione urbanistica

C.1) Via della Pace

Inquadramento nel vigente RU: V1 (verde attrezzato)

Variante: Vp (verde privato)

Descrizione: si tratta di area di proprietà comunale di circa mq. 780 posta lungo Via della Pace (nel tratto terminale lato Via Forlanini), collocata a confine con insediamento

residenziale esistente; la modifica consiste nell'attribuire all'area, attualmente con destinazione a verde pubblico attrezzato (V1), la destinazione a verde privato (Vp), al fine di consentirne l'alienazione alla proprietà confinante, considerato che si tratta area di frangia di scarsamente fruibile ed accessibile; tale modifica non comporta comunque nuova edificazione/trasformazione dell'area che, sulla base della disciplina del RU prevista per le aree con destinazione a verde privato (art. NTA) dovrà rimanere allo stato naturale.

D) Modifiche normative

D.1) Definizioni e regole generali- Categorie degli interventi e altro (Titolo II-Capo I-artt. 17 e seguenti delle NTA del vigente RU)

Si tratta in linea generale di correttivi puntuali tesi a riformulare e/o precisare meglio alcuni dispositivi normativi del RU al fine di renderne più agevole e meno interpretabile l'applicazione e la gestione.

Altri correttivi vengono invece introdotti per favorire la diffusione e lo sviluppo di attività imprenditoriali di tipo turistico-ricettivo (anche nel settore extra-alberghiero) mediante riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

D.1.1) art. 17 (Destinazioni d'uso e vincoli relativi)

Si interviene all'art. 17 per ampliare e meglio specificare la riconducibilità di alcune specifiche attività (quali tappezzerie, panificatori, ecc.) alle categorie e sotto categorie di destinazione d'uso già contemplate e disciplinate dal vigente RU, sulla base delle casistiche riscontrate in fase gestionale dal SUAP. Il correttivo si rende quindi necessario per rendere più chiara ed univoca l'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso.

D.1.2) art. 18 (Cambio di destinazione d'uso)

Si interviene all'art. 18 per:

- riallineare la definizione di mutamento di destinazione d'uso del RU ("si ha mutamento di destinazione d'uso quando sia variato l'uso in atto per più del 35% della SUA) rispetto a quanto stabilito all'art. 99 della L.R. 65/2014, secondo cui "la destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile".
- riformulare in modo più esplicito la disposizione normativa che impone il taglio minimo degli alloggi pari a 45 mq, in coerenza con quanto stabilito all'art. 30 per i frazionamenti, anche nel caso di mutamento di destinazione d'uso per funzioni residenziali, specificando che sono fatti salvi i casi in cui sia dimostrabile che il mutamento di destinazione d'uso è finalizzato a ripristinare abitazioni preesistenti;
- al fine di favorire ed incentivare l'insediamento e lo sviluppo in ambito urbano di attività ricettive extra-alberghiere (bed and breakfast, affittacamere, residenze d'epoca, ecc.) che sulla base della normativa vigente (art. 54 L.R. 86/2016) sono esercitabili in unità immobiliari a destinazione residenziale, si introduce per tali finalità la possibilità di derogare dal taglio minimo degli alloggi (45 mq.). In tale caso, tuttavia, in sede di presentazione del titolo edilizio e/o abilitativo ai fini dell'esercizio dovrà essere prodotto atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente alla Conservatoria dei RRLL, di impegno al ripristino dell'originaria dimensione dell'unità immobiliare alla cessazione dell'attività.

D.1.3) Art. 22 - Restauro

Si interviene all'art. 22 che disciplina la categoria d'intervento del restauro, riformulando il dispositivo normativo in base al quale sono vietate nuove aperture esterne visibili da "strade

pubbliche”, che in fase gestionale è stato oggetto di incertezze applicative, al fine di esplicitare che non sono consentite nuove aperture esterne visibili, in senso più generale, dagli spazi pubblici.

D.1.4) Art. 24 - Ristrutturazione edilizia

- sotto categoria r1 - ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture

Si interviene per precisare meglio la norma, laddove contempla la possibilità di modifiche agli elementi verticali dell’edificio ed eliminare contempo il riferimento alla possibilità di frazionamento delle unità immobiliari in quanto già ammissibile nella categoria generale della ristrutturazione edilizia (quindi per tutte le sotto categorie della ristrutturazione) e risulta quindi fuorviante.

- sotto categoria r2.b - ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili

Si interviene, riallineandosi peraltro a quanto stabilito al Titolo VI della L.R. 65/2014 (disciplina dell’attività edilizia), rimuovendo il dispositivo normativo del RU che non consente frazionamenti contestuali agli interventi di addizione funzionale; resta in ogni caso fermo l’obbligo di assolvere al taglio minimo degli alloggi stabilito all’art. 30 (45 mq.), con riferimento alla situazione esistente (e quindi precedente all’intervento di ampliamento).

Con riferimento al dimensionamento massimo dell’intervento di addizione funzionale (stabilito dal RU in 75 mc e 35 mq. di slp) si interviene inoltre eliminando il parametro del volume e mantenendo esclusivamente il parametro espresso in slp/sul in quanto non del tutto congruenti tra loro: in caso di addizione funzionale per realizzazione di bagno aggiuntivo e/o cucina, l’altezza minima è pari infatti a ml 2.40 con conseguente possibilità di realizzare una volumetria maggiore ai 75 mc. previsti dal RU.

D.1.5) Art. 25 - Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia

- sotto categoria am.1 - ampliamento orizzontale e/o verticale

Si interviene per chiarire ed esplicitare che l’ampliamento volumetrico può essere funzionale sia alla realizzazione di una nuova unità immobiliare (come già espressamente previsto dal RU) sia, eventualmente, per ampliare le unità immobiliari esistenti. Contestualmente si interviene riformulando il richiamo alla categoria della ristrutturazione edilizia, che è ricompresa nella categoria am.1, al fine di rendere univoca l’applicazione.

D.1.6) Art. 26 – Sostituzione edilizia

Si interviene all’art. 26, che disciplina gli interventi di sostituzione edilizia (che rimane comunque riferita alla precedente definizione di cui all’art. 78 della L.R. 1/2005), per alleggerire e rendere più flessibile la disposizione normativa del RU che, allo stato attuale, nelle more dell’attuazione degli interventi di sostituzione edilizia, consente esclusivamente interventi a carattere manutentivo con notevoli condizionamenti e limitazioni all’utilizzo ed alla commercializzazione delle unità immobiliari esistenti. Si introduce un correttivo al fine di consentire interventi di ristrutturazione edilizia r1 fino all’attuazione dei previsti interventi di sostituzione.

D.1.7) Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari

Come per il precedente punto D.1.2 (relativo alla disciplina del mutamento di destinazione d’uso), si interviene anche sulla disciplina dei frazionamenti, di cui all’art. 30 delle NTA, al fine di favorire ed incentivare l’insediamento e lo sviluppo in ambito urbano di attività ricettive extra-alberghiere (bed and breakfast, affittacamere, residenze d’epoca, ecc.) che

sulla base della normativa vigente (art. 54 L.R. 68/2016) sono esercitabili in unità immobiliari a destinazione residenziale. Anche per i frazionamenti si introduce quindi, per tali finalità, la possibilità di derogare dal taglio minimo degli alloggi (45 mq.); anche in questo caso, tuttavia, in sede di presentazione del titolo edilizio e/o abilitativo ai fini dell'esercizio dell'attività dovrà essere prodotto atto d'obbligo, da trascrivere a cura del proponente alla Conservatoria dei RRII, di impegno al ripristino dell'originaria dimensione dell'unità immobiliare alla cessazione dell'attività.

D.1.8) Art. 31 – Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge, terrazze, portici, tettoie)

Si interviene estendendo anche alla categoria della ristrutturazione edilizia r1, limitatamente ai prospetti secondari ed al fine di ricomporre l'unitarietà degli stessi (laddove risultino quindi già alterati), la possibilità di intervenire mediante tamponamento di logge, balconi, terrazze, come già contemplato per le categorie della ristrutturazione edilizia r2.a, r2.b, r3.b. Tale estensione rende inoltre necessario esplicitare all'art. 24, laddove si disciplina l'intervento di ristrutturazione edilizia r1, che non sono ammessi in via generale incrementi di volume e/o superficie facendo salve tuttavia le suddette casistiche.

D.2) Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - Disciplina dei tessuti del sistema insediativo (Titolo III - Capo I - artt. 59/60 delle NTA del RU)

Il RU individua ambiti urbani esclusivamente/prevalentemente residenziali articolati in tessuti in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente, e più precisamente:

- **Sn** tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca appartenenti al subsistema insediativo storico, sotto articolati in :
 - S1** tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari
 - S2** tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato
 - S3** tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari
 - S4** tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato
- **Tn** Tessuti insediativi ad assetto recente, corrispondenti prevalentemente al subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata, individuati sotto articolati in:

Tessuto ad isolato chiuso

T1 tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

Tessuti ad isolato aperto

T2 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

T3 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

Tessuti ad assetto compiuto per singoli lotti

T4 a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

T5 con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali

T6 con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

T7 a tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia

Tessuti a progettazione urbanistica unitaria

- T8** realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati
- T9** realizzato in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale 1994-1995

Il RU stabilisce regole generali d'uso e d'intervento, sintetizzate in apposita sigla alfanumerica negli elaborati grafici del RU, a cui corrisponde la disciplina degli artt. 59 e 60 delle NTA. In linea generale le categorie d'intervento stabilite sono quelle prevalenti per il tessuto di riferimento; tuttavia il RU, per singoli edifici o complessi, stabilisce diverse categorie d'intervento e ambiti a specializzazione funzionale, così come indicato negli elaborati grafici di RU e/o disciplinato agli artt. 59 e 60 (Regole specifiche).

Con la presente Variante, sulla base delle necessità o criticità emerse in fase di gestione e applicazione della disciplina di RU, segnalate in prevalenza dagli uffici o raccolte mediante la "campagna di ascolto", si interviene quindi con alcuni correttivi di carattere generale sulla disciplina dei tessuti; ulteriori correttivi puntuali riguardano invece singoli immobili/fabbricati per i quali si intende disciplinare puntualmente più nel dettaglio, ad integrazione della categoria d'intervento assegnata, le modalità di intervento sul fabbricato/complesso edilizio.

D.2.1) Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico

S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Regole specifiche: Si elimina l'obbligo di redazione di piano urbanistico attuativo (attualmente previsto dalla disciplina di RU) per i mutamenti di destinazione d'uso preordinati alla realizzazione di alberghi diffusi (peraltro di recente disciplinati dalla L.R. 86/2016), sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano.
- Destinazioni d'uso (131, 149, ufficio): il RU ha operato la scelta, per questo come per altri tessuti, di non consentire il mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali dei fondi/unità immobiliari collocati al piano terra, con l'esclusione di determinate e limitate casistiche (per tessuto il S1: per le tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi al piano terra); tale scelta è stata operata per arginare un fenomeno, molto diffuso nell'ultimo decennio (nella fase di picco del mercato immobiliare) che ha indotto a soluzioni abitative e architettoniche inadeguate e del tutto incongrue rispetto alle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici che sono state "piegate" forzatamente alle dinamiche del mercato immobiliare per rispondere ad una crescente domanda di alloggi "a buon mercato". Si ritiene tuttavia, pur confermando la scelta di fondo, di poter estendere ad ulteriori casistiche, anche a fronte del fenomeno di diffuso abbandono e mancato utilizzo di fondi posti al piano terra (per scarsa vitalità del settore del commercio-piccolo artigianato di servizio), così da favorire comunque il recupero/riutilizzo del patrimonio edilizio esistente nonché per favorire il radicamento e lo sviluppo della "micro" ricettività turistica riferibile alle tipologie extra-alberghiere. Con la Variante si intende quindi estendere la possibilità di mutamento di destinazione d'uso (e di utilizzo) a fini residenziali dei piani terra dei fabbricati per le seguenti casistiche:
 - per finalità turistico ricettive (extra-alberghiere così come definite dalla normativa di settore), previa sottoscrizione di atto d'obbligo, in sede di presentazione del titolo edilizio e/o abilitativo ai fini dell'esercizio, da trascrivere a cura del proponente alla Conservatoria dei RR II, per il ripristino dell'originaria dimensione/destinazione d'uso dell'unità immobiliare alla cessazione dell'attività (così come si intende operare anche per le deroghe al taglio minimo degli alloggi in caso di mutamento d'uso e frazionamento);

- per la realizzazione di locali accessori (quali rimesse, cantine, ecc.) di servizio alla residenza (inquadrabili quindi come pertinenze di abitazioni esistenti).

S2 tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Per le stesse motivazioni espresse con riferimento al tessuto S1 si interviene sulla disciplina del tessuto S2 estendendo anche in questo caso, come sopra indicato, le casistiche di deroga al mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali dei locali posti al piano terra dei fabbricati.
- Regole specifiche: Come per il tessuto S1 si ritiene inoltre di eliminare l'obbligo di redazione di piano urbanistico attuativo (attualmente previsto dalla disciplina di RU) per i mutamenti di destinazione d'uso preordinati alla realizzazione di alberghi diffusi (peraltro ora disciplinati puntualmente dalla L.R. 68/2016), sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano.

S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Si specifica che tra le destinazioni d'uso ricettive ammesse nel tessuto, che già contemplano l'albergo (4.01), è compresa anche la tipologia dell'albergo diffuso; si ritiene inoltre utile eliminare, sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano, l'obbligo di estendere la destinazione turistico ricettiva all'intero fabbricato.
- Regole specifiche: Anche per tessuti S3 si interviene ampliando i casi deroga al mutamento d'uso ai piani terra per fini residenziali (che per i tessuti S3 e S4 contemplano già ulteriori casistiche rispetto ai tessuti S1 e S2, in ragione delle diverse caratteristiche tipologiche degli edifici), e in particolare:
 - per il recupero a fini abitativi di unità immobiliari poste all'interno di corti/giardini/resedi interne al fabbricato/isolato non attestati sulla pubblica via;
 - per fini turistico ricettivi (tipologie extra-alberghiere) secondo quanto già indicato per i tessuti S1/S2;

Infine si introduce una disposizione normativa specifica per disciplinare puntualmente un intervento di addizione funzionale, attribuendo la categoria della ristrutturazione edilizia r2b (ristrutturazione edilizia con addizione funzionale) che si assegna, su segnalazione avanzata nell'ambito della "campagna di ascolto", in luogo della categoria r1 attribuita dal RU in via generale al tessuto, a un edificio (villino) ubicato in Via Copernico (105).

S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Anche per questo tessuto si specifica che tra le destinazioni d'uso ricettive ammesse, che già contemplano l'albergo (4.01), è compresa anche la tipologia dell'albergo diffuso; si ritiene inoltre utile eliminare, sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano, l'obbligo di estendere la destinazione turistico ricettiva all'intero fabbricato.
- Regole specifiche: Anche in questo caso si introduce una disposizione normativa specifica per disciplinare puntualmente un intervento di ristrutturazione edilizia ampliamento am1 (ampliamento orizzontale e/o verticale) che si assegna, su segnalazione avanzata nell'ambito della "campagna di ascolto", ed in luogo della

categoria r1 attribuita dal RU in via generale al tessuto, a un edificio (villino) ubicato in Viale Matteotti.

D.2.2) Art. 60 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

T1 tessuto ad isolato chiuso con tipologia in linea, allineato su filo stradale a formare isolati chiusi

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Anche in questo caso vengono introdotte alcune casistiche di deroga al divieto generalizzato di mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali al piano terra, e precisamente:
 - per finalità turistico ricettive (extra-alberghiere così come definite dalla normativa di settore), previa sottoscrizione di atto d'obbligo, in sede di presentazione del titolo edilizio e/o abilitativo ai fini dell'esercizio dell'attività, da trascrivere a cura del proponente alla Conservatoria dei RRll, per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'unità immobiliare alla cessazione dell'attività;
 - per il recupero a fini abitativi di unità immobiliari poste all'interno di corti/giardini/resedi interne al fabbricato/isolato non attestate sulla pubblica via;
 - nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi al piano terra;
 - per la realizzazione di garage e locali accessori alle unità abitative esistenti;
 - vani condominiali.
- Regole Specifiche: si introduce una disposizione che consenta, per tutti i fabbricati pluripiano appartenenti al tessuto, la realizzazione di vani di servizio/addizioni funzionali (cat. r2b) per le unità immobiliari poste al piano attico, nel rispetto di criteri progettuali coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche degli stessi.

T2 tessuto a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Si specifica che tra le destinazioni d'uso ricettive ammesse nel tessuto, che già contemplano l'albergo (4.01), è compresa anche la tipologia dell'albergo diffuso; si ritiene inoltre utile eliminare, sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano, l'obbligo di estendere la destinazione turistico ricettiva all'intero fabbricato.

T3 tessuto a isolato aperto con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale anche con presenza di spazi condominiali

Analogamente a quanto proposto per i tessuti T1 si interviene nella sezione "Regole Specifiche" introducendo una disposizione che consenta, per tutti i fabbricati pluripiano appartenenti al tessuto, la realizzazione di vani di servizio/addizioni funzionali (cat. r2b) per le unità immobiliari poste al piano attico, nel rispetto di criteri progettuali coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche degli stessi.

T4 tessuto a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero

Si interviene sulla disposizione specifica che disciplina la realizzazione di un centro espositivo di arte ed architettura contemporanea (destinazione F1) in loc. Villini-Baratti, per esplicitare che l'intervento potrà interessare anche una porzione più limitata rispetto all'intero lotto individuato negli elaborati del RU; ciò si rende necessario in relazione alle difficoltà segnalate dai soggetti promotori dell'intervento, nell'ambito della "campagna di ascolto", a coinvolgere le aree limitrofe di altra proprietà.

T5 tessuto ad assetto compiuto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Si specifica che tra le destinazioni d'uso ricettive ammesse nel tessuto, che già contemplano l'albergo (4.01), è compresa anche la tipologia dell'albergo diffuso; si ritiene inoltre utile eliminare, sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano, l'obbligo di estendere la destinazione turistico ricettiva all'intero fabbricato.

T6 tessuto ad assetto compiuto con prevalenza di edifici oltre il terzo livello fuori terra, arretrati e non dal filo stradale, anche con presenza di spazi condominiali

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Destinazioni d'uso: Si specifica che tra le destinazioni d'uso ricettive ammesse nel tessuto, che già contemplano l'albergo (4.01), è compresa anche la tipologia dell'albergo diffuso; si ritiene inoltre utile eliminare, sempre al fine di incentivare e facilitare l'attuazione delle previsioni del RU per finalità turistico-ricettive nel tessuto urbano, l'obbligo di estendere la destinazione turistico ricettiva all'intero fabbricato;
Tra i casi di deroga al divieto di mutamento di destinazione d'uso al piano terra per fini residenziali si contempla inoltre, come già visto per altre tipologie di tessuti, il mutamento d'uso per finalità turistico ricettive (extra-alberghiere così come definite dalla normativa di settore); anche in questo caso si introduce la sottoscrizione di atto d'obbligo, in sede di presentazione del titolo edilizio e/o abilitativo ai fini dell'esercizio dell'attività, da trascrivere a cura del proponente alla Conservatoria dei RR II, per il ripristino dell'originaria destinazione d'uso dell'unità immobiliare alla cessazione dell'attività ricettiva;
- Regole Specifiche: come per i tessuti T1 e T3 si introduce una disposizione che consenta, per tutti i fabbricati pluripiano appartenenti al tessuto, la realizzazione di vani di servizio/addizioni funzionali (cat. r2b) delle unità immobiliari poste al piano attico, nel rispetto di criteri progettuali coerenti con le caratteristiche tipologico-architettoniche degli stessi.

T8 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato posteriormente al 1940, formato da tipologie edilizie varie, con eventuale presenza di spazi attrezzati

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Regole specifiche: si interviene per precisare meglio il senso e la modalità di applicazione della disposizione del RU che prescrive il mantenimento delle facciate progettate unitariamente; si intende precisare infatti che tale disposizione non si applica laddove siano già intervenute nel tempo modifiche dei prospetti che abbiano alterato la grammatica compositiva originaria o nel caso di edifici/complessi edilizi già caratterizzati da grammatica compositiva disomogenea.

T9 tessuto a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale 1994-1995

Si interviene sulla disciplina del tessuto introducendo i seguenti correttivi e integrazioni:

- Regole specifiche: anche in questo caso si interviene per precisare meglio il senso e la modalità di applicazione della disposizione del RU che prescrive il mantenimento delle facciate progettate unitariamente; si intende precisare infatti che tale disposizione non si applica laddove siano già intervenute nel tempo modifiche ai prospetti che abbiano alterato la grammatica compositiva originaria o nel caso di edificio/complesso edilizio sia già caratterizzati da grammatica compositiva disomogenea.

D.3) Disciplina ambiti produttivi esistenti (Titolo III-Capo I- artt. 66 e seguenti delle NTA del RU)

D.3.1) Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali

D5.5 ambito artigianale e commerciale di San Rocco

Si tratta di ambito produttivo esistente collocato ai margini del tessuto urbano caratterizzato da un tessuto a destinazione mista commerciale-produttiva-residenziale (quest'ultima originariamente di servizio alle attività produttive insediate).

Si interviene sulla specifica disposizione normativa con i seguenti correttivi:

- eliminazione della disposizione che limita l'insediamento negli edifici esistenti di medie strutture di vendita del settore alimentare (attualmente sono già ammesse le MSV non alimentari) in quanto l'ambito è già caratterizzato dalla presenza di funzioni commerciali, ed è prevalentemente rivolto a servizio della residenza;
- riduzione a 20 anni del vincolo di indivisibilità patrimoniale tra unità produttiva e abitazioni asservite alla stessa, in quanto il vincolo di 60 anni previsto dal previgente PP e confermato dal RU risulta eccessivamente limitativo.

D 3.2) Art. 67 - D7 commercio e ristorazione

D 7.1 attività commerciali e della grande distribuzione

Si tratta di ambiti a specializzazione funzionale generalmente rappresentati da complessi commerciali esistenti; ad integrazione delle funzioni già contemplate dal RU (ovvero, con riferimento alle destinazioni d'uso declinate all'art. 17: 3.01.01 - centri commerciali e medie strutture di vendita alimentari, 3.02.01 - media strutture di vendita non alimentari e 3.03 - somministrazione di alimenti e bevande) si ritiene utile esplicitare la possibilità di insediamento anche per gli esercizi di vicinato di tipo alimentare e assimilati (di cui al codice 3.01.02) e per le funzioni di servizio di cui al codice 6. Questo al fine di estendere le possibilità di insediamento ad ulteriori attività commerciali e di servizio, favorendo così il riuso di fondi e locali in molti casi inutilizzati.

D.3.3) Art. 69 - D8.1 attività e attrezzature direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali- individuazione ambito di Via Pisa

Si interviene introducendo una disposizione normativa specifica (D8.1.2) all'art. 69 delle NTA, per l'ambito D8.1 già individuato dal RU in Via Pisa, al fine di disciplinare interventi di sostituzione edilizia per i manufatti e fabbricati esistenti, prevedendo anche la possibilità di incremento volumetrico fino ad un massimo di 800 mc. La modifica si rende necessaria al fine di consentire l'attuazione degli interventi di riordino complessivo dell'ambito, già assentiti con Autorizzazione Unica SUAP 55/09/PI rilasciata sulla base del previgente PRG, nel frattempo decaduta e non attuata da parte dei soggetti aventi titolo. Contestualmente si procede con una rettifica della perimetrazione dell'ambito D8.1 al fine di escludere dallo stesso un edificio esistente a destinazione residenziale erroneamente ricompreso nell'ambito.

E) Schede normative AT/PV di cui al Dossier F del RU

Il RU disciplina le Aree di trasformazione, di norma assoggettate a piano urbanistico attuativo, in apposite *Schede normative e di orientamento progettuale* raccolte nella Parte I del Dossier F (parte integrante del RU).

Gli ambiti soggetti a strumenti urbanistici attuativi vigenti al momento dell'approvazione del RU (approvati quindi in attuazione del previgente PRG), sono invece individuati e disciplinati in apposite schede PV (Piani Vigenti), anch'esse raccolte nel Dossier F (Parte II).

Con la presente Variante si interviene su alcune schede normative AT e PV, sulla base delle segnalazioni raccolte nell'ambito della "campagna di ascolto" o comunque degli elementi di novità intervenuti successivamente all'approvazione del RU, con l'obiettivo di determinare le condizioni per l'attuazione degli interventi, introducendo correttivi di varia natura, di seguito descritti (assetto planivolumetrico, destinazioni d'uso, disciplina degli interventi a piano attuativo decaduto, ecc.). Altri correttivi riguardano invece le regole gestionali successive all'attuazione dell'intervento.

E.1) PV 6 - Intervento Unitario 23

Si tratta di Piano di Lottizzazione preordinato alla realizzazione di un insediamento residenziale in loc. Tolla Bassa disciplinato dal RU in apposita scheda normativa (PV 6).

Il PdL, la cui efficacia (prorogata per effetto del cd *Decreto del Fare*) è decaduta nel novembre 2017, è stato solo parzialmente attuato in relazione alla crisi del mercato immobiliare e del settore edile (in termini volumetrici circa il 40% del totale delle volumetrie consentite, che era pari a 44.800 mc.). Conseguentemente anche le opere di urbanizzazione poste a carico del lottizzante non sono state completate e, nell'insieme, l'area si presenta incompiuta e caratterizzata da progressivi fenomeni di degrado.

Alla scadenza del PdL, il RU consente comunque l'attuazione delle previsioni non attuate, mediante intervento diretto, nel rispetto del dimensionamento e dell'assetto planivolumetrico previsto dal previgente PdL.

Tuttavia il soggetto proponente, in relazione al perdurante stallo del mercato immobiliare e alle difficoltà incontrate nell'attuazione del piano, ha manifestato all'amministrazione comunale la volontà di procedere al contenimento delle volumetrie residenziali originariamente previste dal PdL (e confermate dal RU), da compensare con la realizzazione di un parcheggio interrato/in struttura a servizio del traffico passeggeri del porto, e relativi servizi, da integrare con dotazioni e spazi di relazione di uso pubblico.

Nel quadro sopra delineato la Variante si propone l'obiettivo di determinare le condizioni urbanistiche per il completamento dell'intervento, e delle relative opere di urbanizzazione, superando così la perdurante situazione di stallo e di progressivo degrado dell'area, anche in considerazione dell'ubicazione della stessa in prossimità della viabilità di accesso al porto passeggeri (Viale Regina Margherita) e dunque ben visibile da parte dei viaggiatori in transito.

Si interviene quindi modificando la scheda normativa PV6, nella sezione relativa alla "Disciplina di RU", introducendo la possibilità, mediante definizione e approvazione di un nuovo piano urbanistico attuativo, di prevedere un diverso assetto planivolumetrico con significativa riduzione del dimensionamento residenziale (pari a circa il 38,5% dell'originario dimensionamento del piano attuativo corrispondente a circa 17.250 mc./70 alloggi in riduzione), prevedendo al contempo la possibilità di realizzare un parcheggio interrato/in struttura a servizio del traffico passeggeri del porto, e relativi servizi, da integrare con dotazioni e spazi di relazione di uso pubblico.

Nello specifico si prevede:

- un numero max di 50 alloggi insediabili (aggiuntivi rispetto a quanto già realizzato);
- un parcheggio in struttura/interrato per un max 250 posti auto
- funzioni commerciali e di servizio per una slp max di 250 mq.

E.2) PV 15 - Intervento Unitario IU 9/b

Si tratta di Piano di Lottizzazione relativo ad un insediamento residenziale, completamente attuato, disciplinato in apposita scheda normativa (PV 15).

Con la Variante si interviene a modificare la scheda normativa nella sezione relativa alla "Disciplina di RU" al fine di precisare e disciplinare le modalità di intervento per la realizzazione di tettoie/pensiline a protezione delle unità immobiliari.

E.3) AT 8 - Castello-Asilo Propatria

Al fine di favorire l'attuazione dell'intervento che prevede il recupero di immobili di proprietà pubblica e privata (ex stalle e polveriera del Castello) a fini ricettivi (esclusivamente di tipo alberghiero), si interviene sulla scheda normativa che disciplina l'intervento per estendere anche alle tipologie ricettive extra-alberghiere (così come disciplinate dalla normative di settore L.R. 86/2016) al fine di favorire l'attuazione dell'intervento e promuovere la crescita della ricettività turistica in ambito urbano.

E.4) AT 19 - Cinema Odeon

Al fine di favorire l'attuazione dell'intervento di parziale riconversione funzionale della struttura, già previsto dal RU e disciplinato in apposita scheda normativa, si interviene sulla disposizione normativa (nella sezione dimensionamento/parametri urbanistico-edilizi-destinazioni d'uso ammesse) eliminando il dimensionamento minimo (pari a mq. 700) per la sala cinematografica, che in ogni caso dovrà essere mantenuta. Ciò al fine di rendere più flessibile la distribuzione interna e il dimensionamento delle diverse funzioni già previste (oltre alla sala cinematografica: residenziale, direzionale/servizi, commerciale).

E.5) AT 24 - Hotel Centrale

L'Hotel Centrale, collocato in edificio risalente ai primi decenni del '900 ubicato in prossimità del centro storico (Piazza Verdi), è stato per molti decenni riconosciuto come principale struttura alberghiera della città. In relazione alle crescenti e progressive difficoltà gestionali dell'attività, che hanno condotto nel dicembre 2013 alla cessazione dell'attività, che è stata poi riattivata nel giugno 2016 dalla nuova proprietà nel frattempo subentrata, il RU contempla la possibilità di una parziale riconversione dell'edificio (per funzioni residenziali, commerciali e direzionali) a fronte dell'obbligo del mantenimento della funzione ricettiva alberghiera per un minimo di 50 posti letto.

Nell'apposita scheda normativa, il RU consente inoltre quale incentivo al mantenimento dell'attività ricettiva, la possibilità di sopraelevazione dell'edificio di recente edificazione posto nella parte tergale dell'isolato, per funzioni residenziali e/o di servizio all'albergo.

Tuttavia, a seguito di ricorso promosso dalla precedente e storica proprietà dell'immobile, il TAR Toscana con sentenza n. 893/2015 si è pronunciato dichiarando illegittima la previsione del RU riguardante l'immobile in questione, nella parte in cui prescrive il vincolo del mantenimento della destinazione alberghiera.

Successivamente, la nuova proprietà subentrata, ha invece avanzato richiesta, nell'ambito della "campagna di ascolto", per incrementare il numero dei posti letto dell'albergo intendendo quindi consolidare e sviluppare l'attività ricettiva.

Dovendo tenere conto di questi due elementi di novità intervenuti successivamente all'approvazione del RU (e soprattutto della sentenza del TAR Toscana), con la presente Variante si interviene quindi sulla scheda normativa AT 24 con i seguenti correttivi:

- eliminazione dell'obbligo di mantenimento della funzione ricettiva nell'immobile principale, pur contemplando tale funzione tra quelle ammissibili e consentendone l'eventuale potenziamento; al contempo si introduce (in relazione al superamento dell'obbligo di mantenimento dell'albergo) la funzione residenziale anche per detto immobile (mantenendo invariato comunque il dimensionamento complessivo pari ad 8 alloggi già stabilito dal RU) ;
- conferma dell'intervento di sopraelevazione previsto dal RU per la porzione del fabbricato attestato su Via del Fosso, solo nel caso in cui si preveda il mantenimento della funzione ricettiva nell'edificio principale; si contempla inoltre anche per tale fabbricato la funzione ricettiva non solo in termini di servizi, come già contemplato dal RU, ma anche di posti letto;

- revisione delle modalità di attuazione dell'AT (che attualmente assoggetta l'intervento a piano urbanistico attuativo), considerato che si tratta sostanzialmente di un intervento di ristrutturazione/riconversione di un complesso edilizio esistente senza necessità di intervento sulle dotazioni urbane o sulle opere di urbanizzazione; nel caso in cui si intenda dar corso alla complessiva previsione dell'AT (comprendente la sopraelevazione dell'edificio attestato su Via del Fosso) si prevede quindi di assoggettare l'attuazione dell'intervento a semplice progetto unitario convenzionato (di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014) in luogo di piano attuativo; nel caso di attuazione parziale (intervento circoscritto al fabbricato principale) si procederà invece mediante intervento diretto.

E.6) AT 36 - Via della Principessa sud- loc. Fiorentina

In relazione alla difficoltà riscontrate dalla proprietà per l'attuazione dell'intervento previsto dal RU, relativo alla riconversione funzionale di un immobile a destinazione artigianale esistente e relative aree a servizio, si interviene prevedendo anche la possibilità di ricorrere a piano urbanistico attuativo; ciò si rende necessario in relazione alle difficoltà riscontrate dal soggetto promotore nell'acquisizione delle aree marginali del comparto appartenenti ad altra proprietà, considerato che la presentazione del piano attuativo consente l'attivazione delle procedure di cui all'art. 108 della L.R. 65/2014 (consorzi per la realizzazione di piani attuativi).

E.7) AT 38 - Via delle Tazze Attiche - loc. Populonia

Si tratta di un intervento edilizio residenziale (dimensionato dal RU in 26 alloggi), corredato dalle relative dotazioni urbane e di servizio di uso comune, posto ai margini dell'abitato di Populonia Stazione. Al fine di favorire le condizioni per l'attuazione dell'intervento, assoggettato a piano attuativo convenzionato, tenendo conto delle esigenze rappresentate dai proponenti nell'ambito della "campagna di ascolto", che hanno evidenziato la non sostenibilità economica dell'operazione in relazione alle gravose opere ed interventi pubblici/di interesse pubblico posti a carico del privato, pur confermando gli interventi di interesse pubblico a servizio dell'abitato, si interviene con i seguenti correttivi alla scheda normativa AT 38 al fine di riequilibrare il rapporto tra oneri posti a carico del lottizzante e potenzialità edificatoria del comparto:

- riduzione (di 300 mq) degli spazi a verde e di uso comune previste nell'area posta in angolo tra Via delle Tazze e Viale Etruria ;
- riduzione delle dotazioni di parcheggi pubblici (di 500 mq), considerato che secondo le previsioni di RU risultano ampiamente sovradimensionati rispetto alle dotazioni di standard minimi di cui al D.M. 1444/1968 e che la frazione dispone di un ampio parcheggio posto all'ingresso dell'abitato (con capacità di sosta ampiamente superiore alle esigenze ordinarie delle frazione);
- riduzione (da 6 a 3 mt) della larghezza del marciapiede da realizzare lungo Via delle Tazze Attiche e relativo prolungamento;
- possibilità di reperire i parcheggi pertinenziali non solo a livello interrato ma anche in superficie (utilizzando quindi, almeno in parte, le aree lungo Via delle Tazze Attiche che nella scheda di RU sono invece interamente destinate ai parcheggi pubblici).

3.2 Verifica di coerenza con la pianificazione sovraordinata

3.2.1 Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT/PPR)

Come esplicitato nei paragrafi che precedono, la presente variante riguarda temi e previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato non incidenti su Beni paesaggistici

ed interviene quindi esclusivamente all'interno dell'ambito urbano consolidato con l'obiettivo principale di favorire interventi di recupero e di riconversione del patrimonio edilizio esistente e l'attuazione degli interventi di trasformazione già previsti dal vigente RU.

Rispetto al PIT/PPR il principale elemento di coerenza è rappresentato dalle strategie di sviluppo delineate dal PIT ed in particolare da quanto disposto dall'art. 25 della Disciplina del Piano:

Articolo 25 - L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana

1. Per integrare e qualificare i sistemi insediativi urbani e infrastrutturali questo Piano sostiene il potenziamento delle sue capacità di accoglienza mediante lo sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e interregionale.
2. Al fine di sostenere l'accoglienza dei sistemi insediativi urbani, la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione.

[...]

Per quanto riguarda la parte statutaria del PIT/PPR pare essenziale principalmente citare gli obiettivi generali relativi all'Invariante III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani:

Obiettivi generali (Art. 9 Disciplina del Piano)

Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e le specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo che vi concorre mediante:

- a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;
- b) la riqualificazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e delle loro criticità;
- c) la riqualificazione dei margini città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'urbanizzato, e la promozione dell'agricoltura periurbana multifunzionale come strumento per migliorare gli standard urbani;
- d) il superamento dei modelli insediativi delle "piattaforme" monofunzionali;

[...]

In coerenza con le disposizioni generali dettate dal PIT/PPR a livello regionale negli abachi delle invarianti strutturali, laddove vengono specificati gli obiettivi e le direttive a livello d'ambito (Scheda 16 Colline Metallifere e Isola d'Elba) si riafferma nuovamente la necessità di (Obiettivo 1 - Direttive):

- 1.1 - tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;
- 1.2 - contenere l'impermeabilizzazione del suolo e preservare le aree di ricarica degli acquiferi (individuate nella carta di "Sintesi dei valori idrogeo-morfologici");
- 1.3 - evitare le espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portofino) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;

Sulla scorta di quanto verificato si può sostenere che la presente Variante, per quanto riferibile ai temi affrontati, risulti in linea con gli indirizzi regionali dettati dal PIT per i contesti relativi ai sistemi insediativi urbani, mentre non si ravvisano elementi di contrasto con la disciplina del PIT/PPR.

3.2.2 Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

Anche per quanto lo strumento di pianificazione territoriale provinciale, sulla base della ricognizione condotta al paragrafo 2.1.2, si può asserire che la presente Variante non contrasta con gli obiettivi prestazionali, gli indirizzi e le strategie nonché con le prescrizioni e con le Invarianti strutturali individuate dallo stesso con riferimento ai sistemi territoriali e funzionali attinenti alla Variante medesima.

In particolare si ravvisa convergenza tra le finalità della Variante ed i seguenti obiettivi generali:

Sistema della Fascia costiera e della pianura

- 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;

Sistema funzionale degli insediamenti

- qualificare il sistema policentrico a scala provinciale come una rete coerente che integra ambiti urbani elementari - che privilegiano gli aspetti della vita quotidiana – con ambiti multifunzionali di servizi e funzioni, nel rispetto di predeterminati requisiti di accessibilità e della dotazione di fattori che determinano la qualità di vita e degli insediamenti;
- contrastare la dispersione insediativa generata da nuovi luoghi e nuove polarità monofunzionali;
- contenere l'ulteriore consumo di suolo a fini insediativi ed infrastrutturali, privilegiando le azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente non congruamente utilizzato o in conflitto funzionale con il contesto e realizzando le trasformazioni urbanistiche e le addizioni residenziali in forme compatte e multifunzionali;
- promuovere l'evoluzione qualitativa ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente - residenziale, produttivo, turistico, di servizio - in relazione sia alla tipologia funzionale che al contesto nel quale è inserito, e l'adozione di tecniche edilizie ed impiantistiche in grado di contenere i consumi energetici ed idrici e gli effetti conseguenti alla impermeabilizzazione del suolo;
- superare le contrapposizioni fra aree centrali e periferiche con interventi finalizzati alla equilibrata integrazione delle componenti insediative e sociali ed alla rimozione dei fattori di degrado edilizio ed urbanistico, privilegiando interventi che favoriscano la sostenibilità ambientale e sociale, anche attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio sotto il profilo del minor consumo di risorse energetiche ed idriche e dei minori costi di manutenzione e gestione;

3.2.3 Piano Strutturale d'Area (P.S. d'Area)

Come emerge già dai primi atti di avvio della Variante (si veda quanto riportato al paragrafo 1.1. del presente documento) uno dei criteri di fondo, stabiliti per la valutazione dei contributi della cd “campagna di ascolto” propedeutica alla formazione della Variante, è stata appunto la coerenza con il PS d'Area e la scelta di non intervenire su tale strumento di pianificazione.

Come si evince dalla descrizione dei temi e degli specifici contenuti affrontati con la presente Variante, non emergono infatti elementi di contrasto con la disciplina statutaria del PS, con particolare riferimento alla disciplina dei sub-sistemi insediativi di cui si è dato conto al precedente paragrafo 2.1.3.

Le modifiche normative apportate alla disciplina di RU relative agli insediamenti esistenti, che fondamentale intervengono sulle disposizioni che regolano le modalità d'intervento sul patrimonio edilizio, le funzioni insediabili e le condizioni d'uso dello stesso, nonché i correttivi apportati alle e schede normative AT/PV sono infatti compatibili con le disposizioni del PS d'Area relative ai diversi sub-sistemi e relative invarianti, ed in particolare con le disposizioni relative al:

- subsistema insediativo storico
- subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
- subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare.

Si ravvisa inoltre la coerenza, o comunque ininfluenza (trattandosi di correttivi in prevalenza di ordine gestionale), dei contenuti della Variante con gli obiettivi strategici stabiliti dal P.S. d'Area per le diverse UTOE interessate.

Si rileva in particolare la convergenza con i seguenti obiettivi generali riferiti all'UTOE 6 (Piombino città):

UTOE 6 Città di Piombino

Quartieri del centro urbano:

- la promozione di interventi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo al mantenimento della residenza; priorità riveste il recupero delle mura antiche e degli spazi

aperti prospicienti, la promozione della pedonalizzazione del centro antico e il sistema delle piazze Verdi, Gramsci, Dante e della Costituzione;

- l'integrazione di città e porto tramite lo sviluppo di relazioni funzionali e formali tra i due ambiti, in particolare attraverso la ridefinizione delle funzioni e dei tessuti urbani lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Carducci, Viale Regina Margherita) e la configurazione del parco urbano della Tolla che svolge un ruolo di cerniera fra i tessuti urbani e le aree portuali;
- le nuove funzioni da insediare dovrebbero esser preferibilmente quelle turistico-ricettive, le attrezzature culturali, i servizi per la balneazione e per il tempo libero; salvaguardando l'integrazione con il corpo urbano esistente e il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti panoramici nonché l'immagine compatta della città vista dal mare;

Quartieri di Salivoli

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

Incidenza sul dimensionamento

Per quanto riguarda il dimensionamento, in base a quanto stabilito all'art. 82 c. 3 delle NTA del PS d'Area (disposizioni quantitative), si ravvisa che le modifiche apportate alla disciplina e alle previsioni del vigente RU con la Variante in oggetto, con la sola esclusione del correttivo introdotto alla scheda normativa AT 24 (Hotel Centrale) di cui al punto E.5 del precedente paragrafo, non abbiano incidenza. Secondo quanto stabilito al richiamato articolo della disciplina del PS, non sono infatti computabili ai fini del dimensionamento (ovvero del prelievo del RU dal dimensionamento del PS) le trasformazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente che comportino interventi fino alla sostituzione edilizia (il PS si riferisce alla definizione allora vigente ovvero interventi di demolizione/ricostruzione senza incremento volumetrico) né i mutamenti di destinazione d'uso connessi o meno con le suddette trasformazioni fisiche.

Per quanto riguarda le modifiche introdotte alla scheda normativa AT 24-Hotel Centrale, si ritiene che, ai fini del prelievo del RU sul dimensionamento del PS, sulla base delle disposizioni sopra richiamate, devono essere computati esclusivamente i posti letto aggiuntivi potenzialmente insediabili nell'intervento di sopraelevazione previsto e dimensionato in 700 mq. di SLP (ovvero SUL) , mentre i restanti posti letto sono già presenti nell'edificio esistente e quindi non computabili.

Pertanto, assumendo uno standard medio di 45 mq. SUL/posto letto (comprensivo di servizi comuni), il dimensionamento aggiuntivo è determinato in 16 posti letto (per approssimazione all'unità superiore) potenzialmente insediabili.

Tale incremento è compatibile con il dimensionamento residuo disponibile per la funzione turistico ricettiva (pari a 302 posti letto), come si evince dalla tabella ricognitiva relativa al dimensionamento del RU (che è parte integrante della Relazione Generale dello stesso RU), riportata in allegato.

Si procederà pertanto all'aggiornamento della suddetta tabella a conclusione anche della seconda fase della Variante di manutenzione/adeguamento al RU che interverrà con ulteriori correttivi alle previsioni del RU relative al comparto turistico-ricettivo.

4. Allegati cartografici quadro conoscitivo

- Localizzazione ambiti puntuali oggetto di variante - Città
- Localizzazione ambiti puntuali oggetto di variante - Frazioni
- Localizzazione ambiti puntuali oggetto di variante - Città - Individuazione del Sistema Insediativo
- Localizzazione ambiti puntuali oggetto di variante - Frazioni - Individuazione del Sistema Insediativo
- Vincoli - Beni Culturali e Paesaggistici - Regolamento Urbanistico
- Vincoli - Beni Culturali e Paesaggistici - PIT/PPR
- PIT/PPR - Caratteri del Paesaggio
- PIT/PPR - Sistemi Morfogenetici
- PIT/PPR - Territorio Urbanizzato
- PTC - Sistemi Territoriali
- PTC - Invarianti Aree Protette
- Piano Strutturale - Ambiti e Subambiti
- Piano Strutturale - UTOE
- Regolamento Urbanistico - Zone Omogenee
- Regolamento Urbanistico - Fasce di rispetto e tutela
- Regolamento Urbanistico - Carta della pericolosità idraulica
- Regolamento Urbanistico - Carta della Fattibilità
- Piano Comunale di Classificazione Acustica
- Tabella dimensionamento RU turistico-ricettivo (Allegato Relazione Generale di RU)