



Regolamento Urbanistico d'Area

Comune di Piombino

Piombino 11 maggio 2012

A cosa si riferisce
il Regolamento Urbanistico

Limiti, condizioni e strategie del

PIANO STRUTTURALE D'AREA

Sistemi del TERRITORIO RURALE e APERTO

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE E APERTO

Subsistemi del territorio aperto

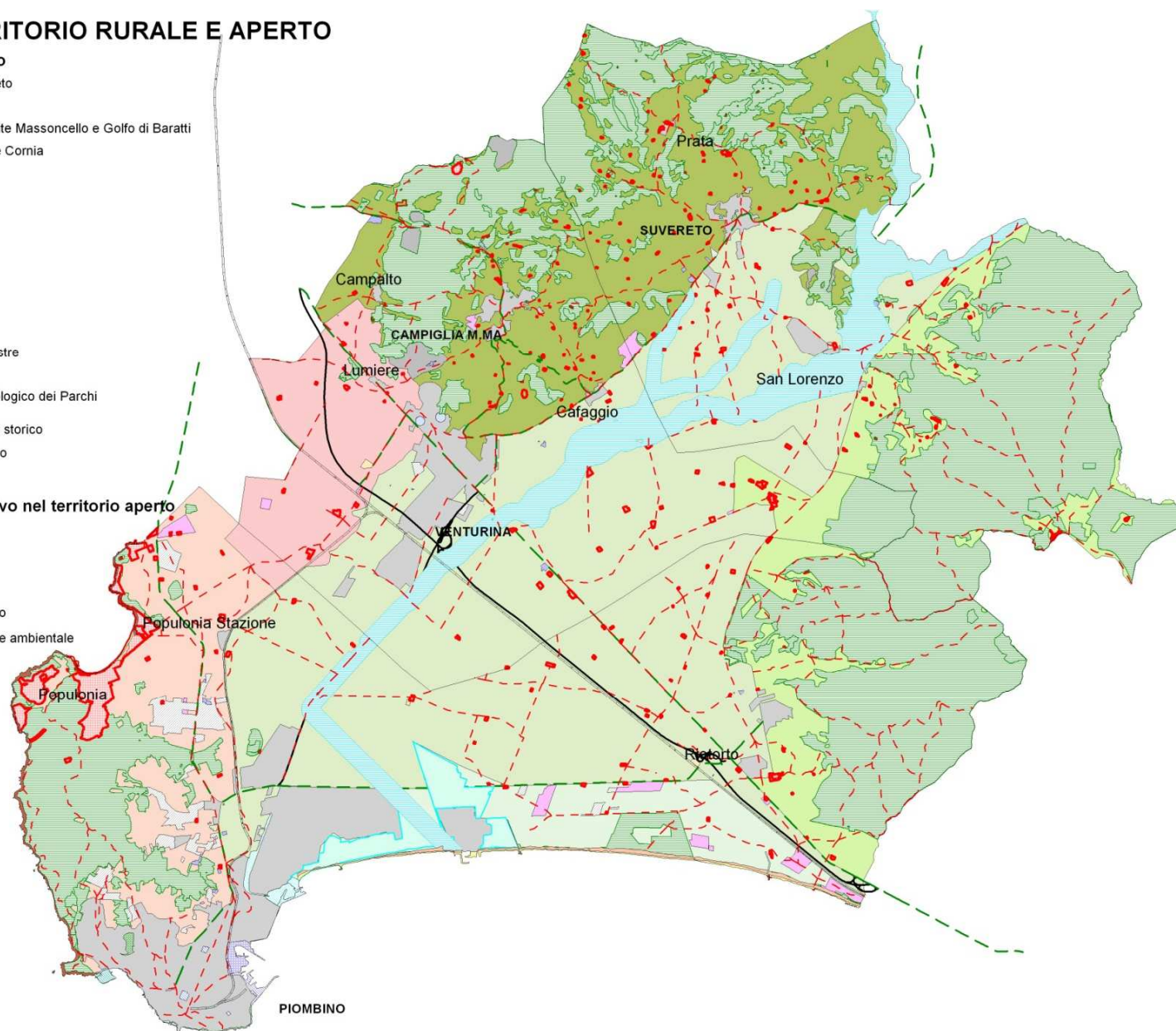
- 1-Colline di Campiglia e Suvereto
- 2-Colline di Riotorto e Montioni
- 3-Promontorio costiero del Monte Massoncello e Golfo di Baratti
- 4-Pianura alluvionale del Fiume Cornia
- 5-Pianura costiera orientale
- 6-Pianura costiera occidentale

Beni del territorio aperto

- Area boscata
- Spiaggia
- Duna
- Costa alta del promontorio
- Area aperta a vegetazione palustre
- Area di pertinenza fluviale
- Siti di preminente valore archeologico dei Parchi di Populonia e San Silvestro
- Edificio e manufatti di interesse storico
- Nucleo storico in territorio aperto
- Viabilità storica

Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto

- Insedimento produttivo
- Insedimento turistico
- Cave e miniere
- Insedimento agricolo-produttivo
- Aree di riordino o riqualificazione ambientale



UTOE

UTOE

- 1-Colline di Suvereto
- 2-Colline di Campiglia M.ma
- 3-Piana di Venturina
- 4-Piana di Fiorentina
- 5-Riotorto e Costa Est
- 6-Città di Piombino
- 7 Aree naturali protette
 - 7.1 Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio
 - 7.2 Ambito di Montioni
 - 7.3 Ambito della Costa Est
 - 7.4 Ambito del promontorio di Piombino
- 8-Riconversione urbana
- 9-Porto e attività produttive



Ambito di applicazione

*REGOLAMENTO URBANISTICO
D'AREA*

Regolamento Urbanistico d'Area

Il RU di Area si applica ai territori dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto, ma i tre RUC sono distintamente adottati e approvati ognuno dal rispettivo Comune.

Le trasformazioni sono diverse nei diversi territori, ma sono comuni le scelte generali per la gestione ossia le regole di uso e di intervento, le definizioni e i parametri urbanistico - edilizi, le regole ambientali e paesaggistiche, i requisiti delle dotazioni infrastrutturali, territoriali e urbane.

L'apparato delle Norme tecniche di attuazione è identico.

Il Regolamento Urbanistico si applica al territorio comunale:

- alla città esistente: *interventi e usi ammissibili*
- alla città che si sta trasformando per piani e progetti approvati: *valutazione degli effetti e delle compatibilità*
- al territorio agricolo: *interventi per le attività agricole e connesse; regole per eliminare i degradi e contrastare il consumo di suolo, le forme e le funzioni improprie*

STRUTTURA E COMPOSIZIONE DEL RU

Ai sensi dell'art. 55 della Lr 1/05 il Regolamento urbanistico si compone di due parti.

La prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, compresa la tutela e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico
- l'individuazione delle aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento o ampliamento degli edifici esistenti
- le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- la disciplina del territorio rurale,
- le aree e gli ambiti sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa

La seconda parte attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti, interni ed esterni al perimetro dei centri abitati,
- gli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico,
- gli interventi che in ragione della loro complessità e rilevanza si attuano tramite piani attuativi
- le aree destinate alle politiche di settore
- le infrastrutture da realizzare,
- gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche
- la individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- la disciplina della perequazione

Il Regolamento Urbanistico si coordina con tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale che incidono sugli assetti territoriali:

- "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"
- "Piano di indirizzo e regolazione degli orari"
- Disciplina urbanistico-commerciale
- Programma di abbattimento delle barriere architettoniche

COME è FATTO
IL REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE

CARTE

NORME

SCHEDE

DOSSIER

CONOSCENZA E PROGETTO

ELABORATI COSTITUTIVI DEL R.U,

Gli elaborati del Regolamento Urbanistico sono:

- Il Quadro Conoscitivo
- Le Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Illustrativa
- La cartografia di progetto contenente perimetri dei centri abitati e disciplina del patrimonio edilizio e urbanistico, delle edificazioni di ampliamento e completamento degli edifici esistenti, delle saturazioni in lotti singoli, degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico, degli interventi di addizione insediativa, delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie, dell'articolazione del territorio rurale e aperto, delle emergenze paesaggistiche e dei beni culturali
- Il Programma di Abbattimento delle barriere Architettoniche
- Gli interventi ammessi per la riqualificazione della mobilità
- La carta dei vincoli
- La valutazione di fattibilità geologica e idrogeologica
- La valutazione integrata

I Dossier:

- Dossier A: analisi tipo-morfologica del sistema insediativo
- Dossier B: rilievo del patrimonio edilizio storico nel sistema insediativo
- Dossier C: rilievo del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale e aperto
- Dossier D: sistemi della mobilità urbana e rete ciclabile
- Dossier E: individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi
- Dossier F: schede normative e di orientamento progettuale:
 - Parte I: aree di trasformazione
 - Parte II: piani attuativi vigenti

Norme Tecniche di Attuazione

TRE CORPI DI REGOLE

- REGOLE COMUNI PER LA PROTEZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE
- REGOLE PER LA GESTIONE DELLA CITTA' E DEL TERRITORIO RURALE

Articolazione in tessuti urbani, individuati in base ai caratteri tipo-morfologici e definizione delle relative regole per categorie di intervento e destinazioni d'uso

Articolazione in zone agricole distinte per caratteri produttivi, paesaggistici, ambientali e relative regole per interventi su edifici esistenti, agricoli e Non agricoli, e per nuova edificazione rurale

- REGOLE PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO

Schede delle azioni di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione

COME SI ATTUA IL REGOLAMENTO
URBANISTICO

IN CHE MODO E' EFFICACE

QUANTO DURA

ATTUAZIONE

Il Regolamento Urbanistico si attua tramite:

- gli strumenti urbanistici attuativi
- i progetti esecutivi delle opere pubbliche;
- i progetti unitari accompagnati da convenzione fra privati e Comune;
- gli interventi edilizi diretti
- i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo-ambientale
- altri strumenti quali accordi, progetti e programmi derivanti da norme comunitarie europee, nazionali, regionali ai quali il Comune aderisce.

Il Regolamento urbanistico individua sulla cartografia:

- i perimetri delle aree con obbligo di P.A. identificandoli con sigle riferite a schede che contengono indicazioni vincolanti riguardo a funzioni pubbliche e destinazioni d'uso dell'edificabilità privata, dimensionamento delle une e delle altre, criteri di relazione col contesto; indicazioni non vincolanti riguardo alla forma architettonica.
- i perimetri dei tessuti a progettazione unitaria fra i quali anche le previsioni e i perimetri dei Piani urbanistici attuativi vigenti, con l'indicazione non vincolante degli assetti in essi previsti e l'indicazione vincolante delle aree con destinazione pubblica o di interesse pubblico, riferite a schede che contengono le previsioni dimensionali e di destinazione d'uso nonché gli interventi ammessi a seguito della loro attuazione.

EFFICACIA E VALIDITA'

La **prima parte** del Regolamento Urbanistico ha validità a tempo indeterminato.

Le previsioni insediative e infrastrutturali della **seconda parte** del Regolamento Urbanistico decadono dopo cinque anni dalla data della sua approvazione se entro tale periodo non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi e/o risultino decaduti i titoli abilitativi.

Le **previsioni decadute** possono essere reiterate con il successivo Regolamento Urbanistico o anche con altro atto che abbia ai sensi di legge medesima efficacia.

Non decadono:

- le previsioni di servizi e attrezzature di interesse o uso pubblico se non preordinate obbligatoriamente all'esproprio;
- i corridoi infrastrutturali rappresentati graficamente sugli elaborati grafici del presente Regolamento Urbanistico, in quanto non configurati quali previsioni definitive di tracciati infrastrutturali.

LA FORMAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- OBIETTIVI DELL'AMMINISTRAZIONE /
QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO
- ATTIVITA' DI PROCESSO / VARIANTI
ANTICIPATRICI- VALUTAZIONE-
PARTECIPAZIONE

Attività di processo

- **Attivazione della valutazione integrata** ai sensi dell'art. 11 della LR 1/2005 (Febbraio 2008)
- **Attivazione Forum partecipativi tematici** nell'ambito della valutazione integrata
- **Attivazione del percorso partecipativo per Piombino**
I Temi affrontati (luglio 2011):
 - Qualità degli spazi pubblici
 - Localizzazione dei servizi pubblici
 - Sistema della viabilità e dei parcheggi in città
 - Promozione e incentivazione del turismo
 - Valorizzazione e diversificazione dell'offerta commerciale in città
- **Anticipazione di alcuni temi di rilevanza strategica rispetto all'operatività del R.U. :**
 - I contenuti delle varianti anticipatrici sono trasferiti nella disciplina del RU (variante PIAU/Via Corsica rivista nei contenuti)
 - Le varianti anticipatrici concorrono al dimensionamento del RU

VARIANTI DI ANTICIPAZIONE DEL RU

I temi specifici delle Varianti anticipatrici del RU per Piombino:

1. Localizzazione infrastrutture e servizi per la nautica / portualita' / riassetto delle aree industriali e infrastrutture connesse (approvazione aprile 2009)
1. Riconversione urbanistica delle aree di citta' futura e degli ambiti urbani correlati (approvazione novembre 2007)
1. Ambito produttivo artigianale-commerciale in loc. Colmata Gagno (approvazione marzo 2009)
1. Programma innovativo in ambito urbano – via Landi-via Corsica (approvazione maggio 2008)
1. Potenziamento del polo scolastico di Riotorto e valorizzazione immobili Pubblici (approvazione giugno 2010)
6. Realizzazione frantoio in loc. Riotorto (approvazione ottobre 2009)

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO

Le azioni di trasformazione

Obiettivi di qualità urbana e territoriale

- **Priorità per operazione di rigenerazione e riqualificazione urbana**
- **Contenimento consumo di suolo**
- **Potenziare l'”effetto città” di Piombino all'esterno del centro storico per accrescerne la “capacità di attrazione”**
- **Valorizzazione del patrimonio pubblico**
- **Razionalizzazione delle dotazioni urbane e dei servizi**
- **Promozione delle politiche di pedonalizzazione del centro urbano favorendo mobilità alternative**
- **Alleggerimento “sosta diffusa” nel centro urbano e individuazione nuove aree a parcheggio a servizio della città**
- **Miglioramento dell'offerta e dell'accoglienza turistica-ricettiva valorizzando immobili di valore identitario**

**LA PARTECIPAZIONE
NELLA
FORMAZIONE
DEL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

ATTIVITA' DI PARTECIPAZIONE

PREPARATORIE

Incontri con gli uffici tecnici

Incontro con i quartieri

PARTECIPATIVE

Postazione itinerante

Laboratori di discussione nei 4

quartieri

Geoblog

Incontro con categorie e

portatori

d'interesse

STRUMENTI E COMUNICAZIONE

- PAGINA WEB sul sito del Comune
- GUIDA AL REGOLAMENTO URBANISTICO (1000 copie) COMUNICATI STAMPA
- LETTERA A TUTTE LE FAMIGLIE
- OLTRE 200 TELEFONATE DI INVITO

POSTAZIONI INTERATTIVE

24-28 Maggio **Festival Quanto Basta**

20 giugno **Festa al porto di Salivoli**

23 giugno **Notte dei Falò**

24 giugno **Coop di Salivoli**

24 giugno **Coop di Riotorto**

25 giugno **Mercato filiera corta del Cotone**

2 luglio **Mercato settimanale di Riotorto**

2 luglio **Festa della Sdriscia**

3 luglio **Estate in Piazza -mercato ambulanti**

I laboratori territoriali

Si sono svolti quattro laboratori nei quattro quartieri di Piombino : Riotorto, Salivoli, centro storico, Populonia Stazione.

Cinque domande per le proposte dei cittadini:

- Come migliorare la qualità degli spazi pubblici?**
- Come localizzare nella città i servizi pubblici?**
- Come migliorare il sistema della viabilità e dei parcheggi in città?**
- Come valorizzare e diversificare la rete dell'offerta commerciale in città?**
- Come incentivare e promuovere il turismo a Piombino?**

LE QUESTIONI GENERALI
I PROBLEMI RICORRENTI
LE PROPOSTE

VIABILITA' E PARCHEGGI

Alleggerire il traffico nel centro urbano aumentando i parcheggi periferici

Potenziare la rete dei percorsi ciclabili anche per valorizzare il paesaggio e la panoramicità

Realizzare il secondo ingresso/uscita per Piombino per eliminare le sovrapposizioni dei traffici per la città e per il porto

SERVIZI PUBBLICI

Potenziare la rete di trasporto pubblico anche attraverso la rete dei binari di superficie

Favorire la fruibilità dei servizi in relazione alla loro localizzazione (ospedale, poli scolastici)

Prevedere servizi di prima necessità nelle zone più periferiche

Verificare la reale necessità di nuove residenze e non prevedere nuovo consumo di suolo

SPAZI PUBBLICI

Valorizzare e riqualificare gli spazi pubblici esistenti

Realizzare luoghi di aggregazione in particolare nei quartieri più periferici

Favorire la fruizione dei luoghi di pregio di Piombino in particolare valorizzando i punti panoramici e i percorsi naturalistici

Piazze e giardini (piazza Dante, il vallone a Salivoli, etc.)

Spazi di aggregazione spontanea come le panchine di Cittadella

Centri civici ed in generale spazi per l'organizzazione di attività a Riotorto, Populonia, Cotone

RETE COMMERCIALE

Favorire lo sviluppo di un commercio di vicinato attraverso azioni ad hoc

Creare un equilibrio tra il commercio della grande distribuzione e il piccolo commercio

Incentivare lo sviluppo della piccola media impresa con l'avvio del nuovo nucleo produttivo Colmata-Gagno

Pedonalizzazione della via centrale di Riotorto

Valorizzazione della zona dei portici

Avvio del nuovo nucleo produttivo Colmata-Gagno

Sviluppo di un'area artigianale nella zona di San Rocco

Nuova coop del centro urbano e future previsioni nelle aree artigianali

TURISMO E RICETTIVITA'

Valorizzare il territorio per favorire un turismo di qualità rispettoso dei valori di tutela ambientale e paesaggistica

Aumentare l'offerta di strutture ricettive riutilizzando strutture esistenti senza nuovo consumo di territorio

Migliorare gli accessi alle spiagge e sulla costa

Promuovere il territorio

Differenziare l'offerta ma NO al turismo in stile Rimini

Differenziare l'offerta a seconda delle stagioni (mare, parchi, percorsi pedonali e ciclabili, campagna, etc.)

Sinergia con tutta la Val di Cornia, la provincia e la regione

**RISPONDENZA DEI CONTENUTI
DEL REGOLAMENTO URBANISTICO
AGLI ESITI DELLA
PARTECIPAZIONE**

Obiettivi e azioni

Contenimento uso suolo e riqualificazione urbana:

- ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal Piano strutturale, definendo dimensioni e destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità di immagine e di funzionalità delle aree urbane
- saturazione di aree libere nei centri abitati
- normativa di gestione del patrimonio edilizio esistente, articolata in funzione dei caratteri tipo-morfologici; priorità al recupero di aree critiche e di riordino interne al sistema insediativo

Tutelare il patrimonio edilizio e insediativo storicamente consolidato:

Dossier A – Analisi morfo-tipologica , indagine sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente, definizione dei valori e delle criticità, definizione delle regole per tessuti storici e per edifici e complessi storici, regole per il mantenimento degli spazi aperti nel sistema insediativo.

Obiettivi e azioni

Accrescere “*l'effetto città*” - aumentare i servizi alla popolazione, ivi compresa la dotazione di edilizia residenziale sociale:

- inserimento di quote di edilizia residenziale sociale nelle aree di trasformazione realizzazione di alloggi per la vendita e gli affitti convenzionati e per l'housing sociale
- valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: nuovo centro civico nelle aree dell'ITI Pacinotti (AT 21), nuovo polo scolastico in loc. San Rocco, a completamento del plesso scolastico di Via della Pace, e contestuale riconversione dell'ITI Pacinotti e dell'ITC Einaudi (AT 34, AT 21, AT 27), potenziamento del polo sportivo dei Ghiaccioni (AT31) e la previsione del nuovo polo sportivo in loc. Tolla ad integrazione delle attrezzature sportive dell'area Magona (AT 4 e AT5); nuovo distretto socio-sanitario e la nuova scuola materna dei Ghiaccioni a servizio del settore urbano ovest; potenziamento del polo scolastico di Riotorto

Obiettivi e azioni

Mantenimento della residenza stabile nel territorio aperto, delle attività agricole qualificate, privilegiando quelle meno idroesigenti; tutela del paesaggio: norme tecniche di attuazione per il territorio rurale e aperto, con definizione di superfici minime non derogabili per gli alloggi, limiti al frazionamento, contrasto alla modifica di destinazione in loco e delocalizzazione di fabbricati incongrui con regole di riutilizzo tramite delocalizzazione degli insediamenti produttivi in territorio rurale e aperto, regole di non incremento degli insediamenti turistici in territorio rurale e aperto

Tutela delle aree di maggior pregio del territorio aperto e costiero e governo del cambiamento del paesaggio agrario: articolazione del territorio rurale in funzione dei valori ambientali e paesaggistici e dei sistemi e sottosistemi territoriali del Ps, individuazione delle invarianti strutturali e regole di relativa tutela; indagine sul patrimonio di valore storico e relative regole di tutela (Dossier C – Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto. Schede)

Obiettivi e azioni

Incremento dell'offerta di spazi per le attività produttive, incluse quelle legate alla logistica, che siano dotati di adeguati sistemi indirizzati alla sostenibilità ambientale dell'uso delle risorse con particolare riguardo a quella energetica e idrica:

- recepimento delle varianti formate in anticipazione del RUC e in attuazione del Piano Strutturale per consolidare l'offerta di aree per la PMI sulla direttrice di Colmata-Gagno-Terre Rosse e nell'ambito del “complesso integrato della nautica” (polo della cantieristica) a cui si aggiunge, con il RUC, il riutilizzo di aree contigue alla centrale termoelettrica di Tor del Sale
- regole a favore dell'insediamento di attività direzionali e di servizio nei tessuti urbani esistenti

Obiettivi e azioni

Incremento dell'offerta qualificata di strutture ricettive privilegiando la realizzazione di alberghi

- regole a favore dell' "albergo diffuso" nel centro storico

Piombino città: recupero delle pertinenze inutilizzate del Castello di Piombino (AT 8), riconversione funzionale dell'ITC Salivoli (AT 27), previsione di una nuova struttura ricettiva nel Vallone di Salivoli (At 29), recupero del fronte a mare di Salivoli promuovendo la tipologia dell' "albergo diffuso" (AT 30)

Riotorto: recupero del complesso della fattoria di Vignale per funzioni ricettive e attività di promozione e ricerca connesse alle produzioni agricole e vitivinicole di qualità (ambito D9.1.4), previsione di nuova struttura alberghiera e di servizi congressuali in sinergia con l'esistente struttura ricettiva di Borgo degli Ulivi (AT 39)

Populonia/Baratti: destinazione ricettiva per immobili esistenti ed il Borgo di Populonia Alta

Obiettivi e azioni

riordino del sistema della mobilità, dell'accessibilità e della sosta

apposita indagine relativa al sistema della mobilità e individuazione di programma di interventi (Dossier D – Sistemi della mobilità urbana), regole nelle Nta del RUC

parcheggio “scambiatore” e terminal bus nell’area di Città Futura (oggetto di variante di anticipazione del RU, disciplinata nella scheda PV08)

parcheggio “scambiatore” e di servizio alla città nell’area del polo sportivo della Tolla (AT 4)

potenziamento parcheggio di Via Roma e riassetto viabilistico-infrastrutturale nelle aree del nodo ferroviario (AT 16)

previsione nuovo parcheggio a servizio del centro commerciale di Via Flemalle e riconversione funzionale del supermercato coop di Via Gori per autosilos (AT 15).

Obiettivi e azioni

Promuovere il territorio in chiave turistica proteggendo il patrimonio naturalistico e storico e creando reti di percorsi

Regole di tutela per Beni del territorio aperto: Edificio o manufatto di interesse storico, Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura, Nucleo storico in territorio aperto, Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro, Spiagge, Dune, Coste alte del promontorio, Viabilità storica - Aree agricole E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme, E2/fl area di pertinenza fluviale, E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori, E4 area boscata, E5 area umida e palustre - Parchi Fa, Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni, Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio, Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia, Fd Parco pubblico territoriale del Falcone, Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia, Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone