

VARIANTE AL PRG VIGENTE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DI ALCUNI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA



CAMPIGLIA M.MA



SAN VINCENZO



PIOMBINO



SASSETTA



SUVERETO

UFFICIO URBANISTICA COMPRENSORIALE

UFFICIO DI PIANO

Arch. Alessandro Grassi (coordinatore)

Arch. Camilla Cerrina Feroni (Comune di Piombino)

Arch. Laura Pescini (Comune di Piombino)

Geol. Mario Ferrari (Comune di Piombino)

Arch. Salvatore Sasso (Comune di Piombino)

Istr. Stefano Puccetti (Comune di Piombino)

Geom. Antonio Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Cristina Guerrieri

Arch. Annalisa Giorgietti

Arch. Massimiliano Franci

Geom. Valerio Buonaccorsi

Gennaio 2009

**RELAZIONE GENERALE
QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO
QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO
CONTENUTI DELLA VARIANTE**

1



Adozione

Approvazione

1. RELAZIONE GENERALE

1.1. Oggetto e finalità della Variante

1.2. Elenco degli elaborati

1.3. Valutazione Ambientale

2. QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1. La pianificazione sovraordinata

2.1.1. *Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)*

2.1.2. *Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC)*

2.2. La pianificazione locale

2.2.1. *Il PRG vigente*

2.2.2. *Il Piano di Classificazione Acustica*

2.3. Il Piano Strutturale d'Area (PS)

2.3.1. *Gli standard urbanistici*

2.3.2. *I sistemi territoriali*

2.3.3. *Le UTOE*

3. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- *Indagine Fotografica*
- *Planimetria Aerofotogrammetrica*
- *Planimetria Catastale*
- *Estratto del Piano di Classificazione Acustica*
- ESTRATTI DEL PIANO STRUTTURALE*
- *2.1 Carta dei vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*
- *2.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela*
- *3.2 Standard urbanistici e territoriali*
- *6.3 Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici*
- *6.4 Carta del sistema delle funzioni urbane*
- *7.1 Carta dei detrattori ambientali*
- *9.1 Carta dei sub-sistemi ed elementi strutturali*
- *10.1 UTOE*

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

4.1. Estratto Cartografico di P.R.G. vigente (1:5000)

4.2. Estratto Cartografico di P.R.G. modificato (1:5000)

1. RELAZIONE GENERALE

1.1 OGGETTO E FINALITÀ DELLA VARIANTE

La presente variante al PRG vigente trae origine essenzialmente dalla volontà dell'amministrazione comunale di potenziare e razionalizzare le dotazioni scolastiche nella frazione di Riotorto, che evidenziano carenze strutturali e funzionali, come risulta dallo Studio di fattibilità approvato con deliberazione della G.C. n. 82 del 14.03.2007.

Il finanziamento di tale intervento (stimato in sede di progettazione preliminare in € 5.728.000,00 limitatamente ad un primo stralcio funzionale) dovrà essere tuttavia reperito, almeno in parte, attraverso l'alienazione di alcuni immobili di proprietà comunale da tempo dismessi dalle originarie utilizzazioni scolastiche, nonché dalla alienazione dell'immobile attualmente sede della scuola elementare di Riotorto che risulta inadeguato e non si presta ad un ulteriore potenziamento.

Ciò presuppone, conseguentemente, la riconversione funzionale dei suddetti immobili, previa variazione della destinazione urbanistica, al fine di poter procedere alla successiva alienazione degli stessi mediante procedura di evidenza pubblica.

Contestualmente la variante procede ad analoga variazione di destinazione urbanistica di un immobile di proprietà ASL, da tempo inutilizzato, che la stessa azienda ha necessità di alienare in un'ottica di razionalizzazione e valorizzazione complessiva del patrimonio immobiliare.

Infine si coglie l'occasione per rettificare le perimetrazioni di zona di PRG in corrispondenza del prolungamento del tracciato stradale di Via Benzi, a Riotorto, secondo l'effettiva configurazione della strada recentemente realizzata.

In sostanza i contenuti della variante sono pertanto i seguenti:

- a. potenziamento e riorganizzazione del polo scolastico di Riotorto da attuare attraverso:
 - la dismissione e la riconversione per funzioni residenziali dell'immobile che attualmente ospita le scuole elementari di Riotorto, ubicato in Via delle Scuole, che risulta inadeguato sia per limiti funzionali del fabbricato e delle aree di pertinenza, che non consentono adeguate dotazioni di servizio all'aperto né il potenziamento della ricettività scolastica, sia per la localizzazione dello stesso che non ne agevola l'accessibilità (è collocato infatti in strada a fondo chiuso nel centro storico del paese);
 - realizzazione di una nuova sede per la scuola elementare (dimensionata per 10 classi) nelle aree a nord dell'abitato di Riotorto, dove attualmente sono già collocate le scuole medie e la scuola materna ed alcuni impianti sportivi pubblici, concentrando così in un unico polo le dotazioni scolastiche comunali (materna-elementare-media) integrate dalle necessarie dotazioni di servizio (spazi aperti per le attività ricreative e ludiche) e sportive; la concentrazione di tali attrezzature ai margini dell'abitato, con adeguate dotazioni di parcheggio, coglie pertanto anche l'obiettivo di migliorare l'accessibilità a tali servizi;
 - variazione della destinazione urbanistica degli immobili già destinati ad attrezzature scolastiche e da tempo inutilizzati, collocati nel territorio rurale (loc. Franciana e Scopici,) al fine di consentirne la futura riconversione per funzioni residenziali, turistico-ricettive o di ristorazione secondo la disciplina urbanistica vigente per il territorio rurale (art. 28 e 29 delle NTA del vigente PRG);
 - variazione della destinazione urbanistica dell'immobile già destinato ad attrezzatura scolastica (scuole elementari Silvio Mina) e non più utilizzato, collocato nell'insediamento urbano di Piombino in Via Modigliani, al fine di consentirne la futura riconversione per funzioni residenziali;

- b. variazione urbanistica dell'immobile di proprietà ASL collocato in Via Lungomare Marconi nell'insediamento urbano di Piombino, già sede del Centro di Salute Mentale e da tempo inutilizzato, al fine di consentirne la riconversione per funzioni residenziali;
- c. rettifica delle destinazioni di zona del PRG in corrispondenza del prolungamento stradale di Via Benzi, a Riotorto, in coerenza con il tracciato stradale recentemente realizzato dal Comune.

La necessità di procedere in anticipo rispetto all'adozione del Regolamento Urbanistico d'Area, in fase di avanzata elaborazione da parte dei Comuni di Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto, è dettata dalla necessità di procedere rapidamente alla realizzazione della nuova sede scolastica di Riotorto e, conseguentemente, di alienare il patrimonio immobiliare pubblico dismesso necessario invece per finanziare parzialmente il nuovo investimento. Così come per l'immobile di proprietà ASL vi è la necessità della stessa azienda di valorizzare rapidamente lo stesso attivando le relative procedure di alienazione.

E' evidente tuttavia che le scelte urbanistiche compiute dalla variante, che si configura pertanto come anticipazione puntuale del Regolamento Urbanistico, dovranno risultare coerenti con la disciplina e gli indirizzi del Piano Strutturale d'Area, come si evince da quanto illustrato nella sezione 2 (paragrafo 2.3) del presente elaborato.

Più precisamente le modifiche alle destinazioni urbanistiche del PRG vigente introdotte con la presente variante sono di seguito descritte. Le conseguenti modifiche cartografiche sono riportate nella sezione 4 del presente elaborato.

1. Ampliamento delle aree per "attrezzature scolastiche" (sottozona G1 del PRG vigente- art. 9 NTA) per complessivi 15.225 mq., e contestuale riduzione delle aree a destinazione agricola E2, nella fascia che si attesta lungo Via della Bottaccina compresa tra le attrezzature sportive e scolastiche già esistente (G1), a nord, e l'insediamento residenziale identificato come IU 54 a sud; rispetto alle immediate necessità di ampliamento del polo scolastico, che in una prima fase interesserà un'area di circa 9.400 mq. (per la scuola elementare ed i parcheggi a servizio), si ritiene di estendere comunque la destinazione pubblica "G1" a tutte le aree comprese nella suddetta fascia in previsione delle future necessità di ampliamento e potenziamento del polo scolastico-sportivo (si prevede infatti, in prospettiva la realizzazione di una nuova scuola materna, ulteriori aree a parcheggio e servizi connessi). Tuttavia all'interno della zona G1 destinata all'ampliamento del polo scolastico dovrà essere mantenuta, nel settore ovest, un'area a verde inedificabile con funzione di riduzione del rischio idraulico, così come prescritto dalla relazione idrologico idraulica allegata alla presente variante.
2. Eliminazione della destinazione per attrezzature scolastiche "G1" per l'immobile sede delle attuali scuole elementari di Riotorto ubicate in Via delle Scuole, e attribuzione allo stesso della destinazione urbanistica "B2" (prevalentemente residenziale); mantenimento per l'immobile in questione della categoria d'intervento "d" (ristrutturazione edilizia).
3. Eliminazione della destinazione per attrezzature di interesse comune "G2" per l'immobile già sede delle scuole elementari in loc. Scopici, ed inclusione dello stesso nella sottozona agricola "E2", in continuità con la destinazione urbanistica attribuita dal PRG vigente al territorio circostante; conseguente eliminazione della categoria d'intervento "am 3" in coerenza con la disciplina generale del PRG vigente per il territorio rurale (art. 29 NTA PRG); in tal modo l'immobile potrà essere riconvertito, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, per funzioni residenziali, turistico-ricettive o di ristorazione.

4. Eliminazione della destinazione per attrezzature di interesse comune "G2" per l'immobile già sede delle scuole elementari in loc. Franciana, ed inclusione dello stesso nella sottozona agricola "E1", in continuità con la destinazione urbanistica attribuita dal PRG vigente al territorio circostante; conseguente eliminazione della categoria d'intervento "am 3" in coerenza con la disciplina generale del PRG vigente per il territorio rurale (art. 29 NTA PRG); in tal modo l'immobile potrà essere riconvertito, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, per funzioni residenziali, turistico-ricettive o di ristorazione.
5. Eliminazione della destinazione per attrezzature di interesse comune "G2" per l'immobile già sede delle scuole elementari Silvio Mina di Via Modigliani, ora inutilizzato, e attribuzione allo stesso della destinazione urbanistica "B1" (esclusivamente residenziale con possibilità di esercizi commerciali e artigianali di servizio alla residenza); variazione della categoria d'intervento da "am3" (ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento di 75.mc.) a "e" (ristrutturazione urbanistica) in quanto il fabbricato non risulta di particolare interesse architettonico e tipologico ed in linea con elaborazioni in corso per il Regolamento Urbanistico d'Area;
6. Eliminazione della destinazione per attrezzature di interesse comune "G2" per l'immobile già sede del Centro di Salute Mentale di Via Lungomare Marconi, ora inutilizzato, e attribuzione allo stesso della destinazione urbanistica "B1" (esclusivamente residenziale con possibilità di esercizi commerciali e artigianali di servizio alla residenza); variazione della categoria d'intervento da "am3" a "e" (ristrutturazione urbanistica) in quanto il fabbricato non risulta di particolare interesse architettonico e tipologico ed in linea con elaborazioni in corso per il Regolamento Urbanistico d'Area;
7. Rettifica delle destinazioni di PRG (zona residenziale B1 e zona agricola E2) che si attestano lungo il tracciato stradale di Via Benzi, al margine sud-est dell'abitato di Riotorto; ciò si rende necessario in quanto il prolungamento della strada è stato realizzato dal Comune, avvalendosi della flessibilità normativa prevista all'art. 11 (classificazione delle strade e sedi ferroviarie) delle NTA del PRG, con un tracciato in parte diverso da quello indicato dallo stesso PRG ed è pertanto necessario adeguare gli elaborati di piano.

1.2 ELENCO DEGLI ELABORATI

La presente variante si compone dei seguenti elaborati:

1. RELAZIONE GENERALE
QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO
QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO
CONTENUTI DELLA VARIANTE
2. INDAGINI GEOLOGICO-TECNICHE
3. STUDIO IDROLOGICO IDRAULICO

1.3 IL PROCESSO VALUTATIVO E PROFILI AMBIENTALI

La Legge regionale 1/2005 incentra la sua azione sul concetto di sviluppo sostenibile e, di conseguenza, sull'uso sostenibile delle risorse.

Definite le risorse essenziali del territorio come l'insieme di risorse naturali (acqua, aria, suolo e ecosistemi della fauna e della flora), di città e sistemi degli insediamenti, di paesaggio e documenti della cultura e infine di sistemi infrastrutturali e tecnologici, la legge orienta le azioni di governo del territorio verso un utilizzo delle risorse rinnovabili con un tasso d'uso non superiore alla capacità di rinnovamento delle risorse stesse, e promuove il progressivo ricorso a risorse rinnovabili di cui fruire comunque, secondo i medesimi criteri di sostenibilità.

Tali principi sono perseguibili tramite l'adozione di procedure di valutazione degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute delle azioni di trasformazione del territorio, secondo un modello operativo strutturato secondo le seguenti linee direttrici:

- rilevazione dei problemi;
- revisione e/o ampliamento dei dati esistenti;
- valutazione preliminare degli obiettivi e delle alternative;
- identificazione, valutazione e previsione degli effetti;
- identificazione di un set di indicatori per il monitoraggio.

Un simile approccio alla programmazione e pianificazione territoriale fissa, quindi, nuove coordinate e priorità ambientali e instaura nuove relazioni tra le fasi di analisi, progettazione e gestione, rispondendo pienamente all'imperativo dell'approccio integrato e precauzionale e sostanziando questo con il principio di responsabilità del decisore pubblico.

Sulla base delle suddette considerazioni è stata elaborata la Valutazione degli Effetti Ambientali del Piano strutturale d'Area, approvato con DCC n. 52 del 9.05.2007, in accordo con quanto previsto dalla direttiva 2001/42/CE, meglio conosciuta come direttiva europea sulla VAS.

Gli esiti conclusivi della VEA che ha accompagnato il PS d'area consistono:

- nella individuazione di necessità di intervento anche in assenza di trasformazione che hanno lo scopo di perseguire il miglioramento di situazioni critiche in atto;
- nella definizione di condizioni alla trasformabilità che sono finalizzate a rendere sostenibili le azioni di trasformazione previste dal piano.

Sia le necessità di intervento che le condizioni alla trasformabilità sono state quindi tradotte in direttive ambientali e prescrizioni alla trasformabilità, ed hanno trovato piena esplicitazione nella normativa del piano medesimo.

Le condizioni alla trasformabilità (si trasforma se e solo se ..., contemporaneamente a ..., dopo che ...) che consistono nel rispetto dei requisiti di qualità o consistenza delle risorse che segnano il limite di accettabilità delle trasformazioni, se necessario anche considerando l'applicazione di misure, dovutamente indicate, di eliminazione o contenimento degli effetti negativi, sono state poi definite in rapporto ad ogni risorsa significativamente coinvolta dagli obiettivi di qualità del piano, facendo riferimento all'intero territorio dei comuni oppure alle singole UTOE in cui il territorio è stato suddiviso.

Come si è visto dunque, l'intero territorio comunale è già stato oggetto di Valutazione degli Effetti Ambientali (in linea con quanto previsto dalla direttiva 2001/42/CE sulla VAS) in sede di definizione del Piano Strutturale d'Area.

Degli esiti di tale processo valutativo, ed in particolare delle condizioni alla trasformabilità individuate dalla Valutazione degli effetti ambientali del PS, si è tenuto conto nella definizione dei contenuti della variante al PRG.

Sulla scorta del processo valutativo già espletato, si ritiene che la variante in questione possa rientrare nell'ambito di applicazione dell'art. 2. comma 3 del regolamento regionale N. 4/R (approvato con D.P.G.R. 9.02.2007) in quanto "atto di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale" e pertanto possa essere escluso dall'attivazione di un ulteriore processo di Valutazione Integrata.

Occorre tuttavia evidenziare che a partire dal 13.2.2009, come emerge dalla Circolare Illustrativa della Regione Toscana approvata con deliberazione G.R. n. 87 del 9.02.2009 (pubblicata sul BURT dell'11.2.2009), trovino diretta applicazione le disposizioni statali di cui al D.Lgs. 152/2006 (Codice dell'ambiente) in materia di VAS riguardanti piani e programmi (in particolare dall'art. 11 al 18), così come modificato dal D.Lgs. 4/2008 (entrato in vigore il 13.2.2008), pur rimanendo ancora applicabili le disposizioni regionali vigenti compatibili con lo stesso D.Lgs. 152/2006. Ciò in quanto la Regione Toscana non ha provveduto, entro un anno dall'entrata in vigore dello stesso, ad adeguare la disciplina regionale in materia rispetto alle disposizioni della normativa statale. Dal punto di vista procedurale tale situazione determina la necessità, come espressamente enunciato nella circolare regionale, che ciascuna amministrazione proceda all'individuazione dell' "autorità competente" in materia di VAS che si pronuncia anche in merito alla esclusione o meno di piani e programmi, o alla modifica di quelli già approvati dall'applicazione della VAS. Pertanto la variante in oggetto dovrà essere sottoposta alla "autorità competente" che dovrà pronunciarsi in merito all'esclusione dal procedimento della Valutazione Integrata/VAS di cui alla LR 1/2005.

2. QUADRO URBANISTICO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO

2.1. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale

Il **Piano di Indirizzo Territoriale (PIT)**, che la Regione Toscana ha definitivamente approvato con deliberazione del C.R.T. n. 72 del 24.7.2007, si articola e struttura in elementi diversificati e complementari:

- l' *"agenda statutaria"*, ed il quadro conoscitivo su cui si fonda, che si sostanzia nella formulazione di indirizzi, piani, programmi, azioni e risorse volte al conseguimento degli obiettivi delineati dal PIT;
- i *"metaobiettivi"* che informano e qualificano appunto la stessa agenda statutaria e rappresentano le scelte ritenute "imprescindibili" per il governo del territorio della Toscana;
- l'*agenda strategica*, ovvero la formulazione di appositi "sistemi funzionali" attraverso i quali valutare e presidiare la "messa in opera" del PIT e stabilire la connessione con il Piano Regionale di Sviluppo (PRS).

Nel nuovo PIT si assume quindi il *"superamento della zonizzazione come strumento per l'applicazione delle politiche e si rimanda alla definizione di sistemi funzionali che si caratterizzano per quello che sono e quello che fanno piuttosto che per come vengono disegnati sul territorio"*.

Nella sua scelta strategica di qualificarsi sul piano funzionale il PIT afferma due grandi visioni territoriali su cui applicare la strategia di crescita e di sviluppo per il futuro, ovvero da un lato la città policentrica Toscana (quindi la regione come città di città), e dall'altro il mondo del sistema rurale.

Per quanto di interesse in questo contesto, ci soffermeremo in particolare sulla strategia e gli obiettivi del PIT delineati per:

la città policentrica Toscana definita dal PIT come *"il sistema territoriale urbano fatto delle tante città e delle configurazioni metropolitane e comunque di area vasta in cui si organizza la vita, l'economia e la cultura urbana della regione"*

il patrimonio collinare definito come *"ogni ambito o contesto territoriale, quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle), con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche/artistiche/insediative che ne rendano riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che assume per la nazione e la comunità internazionale"*

Il patrimonio "costiero, insulare e marino" definito come *"fattore essenziale della qualità del territorio toscano e del suo paesaggio ambientale e sociale; designa il valore paesaggistico e funzionale del territorio urbano ed extraurbano, che dipende dal mare e dalle relazioni organiche che con esso intrattengono le comunità e le attività umane insediate sul litorale toscano, nelle sue isole, nel suo entroterra e nelle sue città"*.

Nella disciplina normativa del piano si ritrovano quindi specifiche direttive e prescrizioni, che di seguito si riportano in sintesi, volte al conseguimento dei metaobiettivi delineati dal PIT ed alla progressiva messa in opera dello stesso.

Direttive per potenziare l'accoglienza della "Città Toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana (art. 5)

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.

Tali interventi sono funzionali al recupero del disagio e della marginalità sociale, a favorire le opportunità di studio, lavoro, impresa senza dover fare ricorso agli alloggi in proprietà.

Direttive per sostenere la qualità della e nella "città toscana" (Art. 10)

Al fine di assicurare la biodiversità dei corridoi ecologici gli strumenti della pianificazione territoriale individuano, tutelano e valorizzano i corsi d'acqua e gli ambiti territoriali che vi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati ed ogni altra risorsa naturale e ne prevedono l'incremento.

Gli strumenti di pianificazione prevedono il consolidamento, il ripristino e l'incremento degli spazi pubblici come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile.

Gli strumenti di pianificazione territoriale garantiscono il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzione pubblica; dispongono il recupero e la valorizzazione delle aree e degli immobili demaniali dismessi privilegiando finalità di pubblico interesse, funzioni collettive e di edilizia sociale, attività orientate all'innovazione e all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa.

Patrimonio Collinare - Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore (art.21)

Gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare", ovvero interventi di nuova edificazione alla seguenti condizioni:

- verifica della funzionalità strategica degli interventi sotto il profilo paesaggistico, ambientale, culturale, economico e sociale;
- verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per effetti innovativi che si intendono produrre sia per gli effetti che si intendono evitare;
- verifica di congruità degli interventi ai fini della promozione e del consolidamento delle attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative con particolare riferimento alla ricerca scientifica e alla applicazioni tecnologiche delle attività agro-silvo-pastorali;
- rispondenza di detti interventi alle esigenze ed opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzione di beni e servizi e di modernizzazione di filiere e reti imprenditoriali;

Gli strumenti di pianificazione territoriale disincentivano le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare";

La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, in senso lato, è assunta come criterio costitutivo della progettazione, assumendo a tal fine le più avanzate e affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali anche a difesa del suolo, delle sue risorse, della salute umana, del contenimento della risorse energetiche, ecc.; Sono da evitare tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni destinate alla residenza urbana;

Nelle more degli adeguamenti dei P.S. ai fini dell'assunzione nei medesimi di una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare, sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d'uso, né parcellizzazione delle unità immobiliari in grado di configurare comunque tali mutamenti sul piano sostanziale; sono consentiti inoltre gli interventi funzionali all'esercizio dell'attività delle aziende agricole ai sensi e nei limiti di cui all'art. 39, comma 2., L.R. 1/05;

Patrimonio "costiero, insulare e marino - Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore (art. 27)

La soddisfazione delle esigenze di sviluppo economico e infrastrutturale correlate all'utilizzo delle risorse e delle opportunità di cui il mare e la costa sono forieri è finalizzata alla conservazione attiva del valore ambientale, funzionale e culturale dei beni che ne compongono la conformazione territoriale e lo specifico paesaggio.

Gli interventi finalizzati alla valorizzazione economica e infrastrutturale di tale patrimonio sono subordinati a limiti e modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero, insulare e marino nel rispetto delle direttive e prescrizioni del masterplan dei porti.

Considerato che il Comune di Piombino è dotato di Piano Strutturale d'Area, redatto in forma coordinata insieme ai Comuni di Campiglia M.ma e Suvereto, approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 09.05.07 antecedentemente all'entrata in vigore del PIT, si è reso necessario compilare un **documento ricognitivo di verifica di coerenza tra Piano Strutturale d'Area e Piano di Indirizzo Territoriale regionale**, redatto dall'Ufficio Urbanistica Comprensoriale nell'ambito del Circondario Val di Cornia, che è stato approvato con deliberazione n. 37 del 27.06.2008 da parte della Giunta del Circondario della Val di Cornia.

A fronte delle verifiche condotte dal citato documento ricognitivo, si ritiene che per la variante in argomento non si profilino contrasti con la disciplina e gli indirizzi del PIT, né con le relative norme di salvaguardia contenute all'art. 36 della Disciplina del Piano.

2.1.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento

Occorre premettere che la Provincia di Livorno è dotata di PTC vigente, approvato con deliberazione C.P. n. 890/1998, e di un nuovo PTC, che rinnova completamente l'impostazione di quello precedente, recentemente adottato con deliberazione C.P. n. 231 del 11.12.2008 e tuttora in fase di pubblicazione.

A partire da tale data sono entrate in vigore le relative misure di salvaguardia di cui all'art. 104 della Disciplina del Piano, che avranno validità fino alla approvazione definitiva dello strumento e comunque per un periodo massimo di tre anni.

In questa fase è pertanto necessario fare riferimento ad entrambi gli strumenti di pianificazione territoriale con specifico richiamo ai contenuti del PTC attinenti al tema in esame.

Il PTC vigente, in riferimento all'evoluzione dei sistemi insediativi, formula prescrizioni di ordine generale (Titolo V, Capo I) e indirizzi riferiti ai singoli sistemi economici locali (Capo II - Prestazioni e ambiti localizzativi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei Sistemi economici locali - Sel).

Per quanto riguarda in particolare il sistema economico locale corrispondente alla Val di Cornia, il piano territoriale di coordinamento individua Piombino come "centro ordinatore monocentrico complesso" connotato da struttura accentrata e forte grado di complessità per l'integrazione esistente tra le attività economiche industriali - portuale - terziaria, per il quale il piano territoriale di coordinamento formula i seguenti indirizzi:

75. *Per Piombino, con il piano strutturale la città dovrà svilupparsi all'interno del Sistema Urbano già definito dal Prg con ulteriore diversificazione delle attività produttive ed accrescimento dell'ampia fascia delle attività marittime. Necessari adeguamenti o rettifiche dei perimetri del sistema urbano (per come risulta dalla recente variante generale al Prg) saranno conseguenti a verifiche*

puntuali di tipo demografico, socioeconomico e territoriale, nel rispetto del principio di contenimento del consumo di suolo.

76. *Sviluppare le funzioni e le destinazioni d'uso del comparto "Città futura" con attività capaci di accrescere la qualità dei servizi urbani offerti dalla città.*
77. *Favorire, con il miglioramento dei collegamenti stradali e con opportune nuove localizzazioni, la centralità urbana della città antica e dei quartieri ottocenteschi rispetto ai quartieri residenziali di Salivoli ed agli insediamenti per servizi portuali.*
78. *Favorire la integrazione urbanistica e funzionale della città con il porto e sviluppare le attività commerciali del porto, nonché quelle turistiche da integrare con offerta di strutture e servizi per la nautica da diporto in modo da accrescere il connotato marittimo-costiero della città e del promontorio. L'approfondimento del quadro conoscitivo valuterà le condizioni per un eventuale potenziamento della capacità ricettiva della nautica da diporto.*
79. *Sviluppare le attrezzature minori per la nautica da diporto: punti di ormeggio e spiagge attrezzate anche con adeguate sistemazioni idrauliche dei tratti di canali più prossimi al mare.*
80. *Tendere al superamento del contatto diretto della vasta zona industriale con l'ambito urbano. Ciò attraverso una zonizzazione aderente agli stati di fatto differenziati: espansione, potenziamento, riconversione, delocalizzazione, dismissione.*
81. *Dare attuazione, nell'area industriale dove è presente un'alta concentrazione di attività classificabili a rischio di incidente rilevante, al metodo speditivo provvisorio di valutazione delle compatibilità con gli insediamenti civili e residenziali.*
82. *Per quanto non compreso nell'ambito del nuovo Prg del porto di Piombino procedere al recupero, risanamento e riorganizzazione della fascia prospiciente il mare con sviluppo, nello specchio acqueo della Chiusa, delle attività legate alla nautica.*

Per quanto riguarda invece il sistema delle infrastrutture e della mobilità relative all'area della Val di Cornia, si evidenziano le seguenti linee d'indirizzo:

91. *Concorrere alla salvaguardia del modello di esercizio presente lungo la variante Aurelia (SS1) accrescendone la funzionalità con interventi di manutenzione programmata;*
92. *Consolidare il ruolo del porto di Piombino in ambito regionale e nazionale per le funzioni passeggeri, traghetti, industrie, favorendone l'integrazione con la città e con la vasta zona industriale;*
93. *Favorire il completamento del raddoppio a quattro corsie della tratta della Ss 398 da Venturina a Montegemoli ed il suo prolungamento fino al porto riconducendo la Sp 23 bis Fiorentina-Montegemoli a funzioni locali e per le attività insediate;*
94. *Conseguire un nuovo assetto della viabilità di penetrazione al porto ed alla città superando la commistione di funzioni presenti. Completare l'accesso ai quartieri residenziali di Salivoli e Diaccioni attraverso la viabilità di penetrazione già in parte realizzata. L'approfondimento del quadro conoscitivo valuterà le condizioni e la fattibilità tecnica affinché la pianificazione comunale possa prevedere soluzioni diverse e compatibili con la natura, le caratteristiche e le vocazioni dei luoghi interessati. Riservare il tratto terminale della Sp 23 della Principessa a funzioni più propriamente locali e turistiche;*
95. *Favorire il completamento del raddoppio della ferrovia tra le stazioni di Fiorentina e Piombino, specializzare ed accorpare le funzioni merci nello scalo di Fiorentina e specializzare la stazione di Piombino porto come stazione di testa per le direttrici GR e FI-LI. Con il previsto piano d'area "Sistema funzionale e produttivo logistico della Val di Cornia" verrà sviluppata la progettualità relativa allo scambio modale dei passeggeri ed alle funzioni della stazione ferroviaria di Piombino Centrale;*

96. *Promuovere la razionalizzazione ed il potenziamento della stazione di Campiglia per i servizi Intercity interessanti la Tirrenica e più in generale per tutte le funzioni rivolte ai passeggeri e prevedere uno scalo di sosta, smistamento e scambio modale gomma-rotaia, a servizio delle aree industriali e portuali.*

Il nuovo PTC adottato, connotato da una impostazione più marcatamente programmatica e a valenza strategica, delinea tra gli obiettivi necessari alla crescita della competitività economica sostenibile per l'intero territorio provinciale:

- *lo sviluppo del sistema portuale della provincia di Livorno*
- *lo sviluppo della mobilità e della logistica quali fattori di incentivazione dello sviluppo*
- *il completamento infrastrutturale del corridoio tirrenico*
- *lo sviluppo dei territori connessi al sistema portuale regionale*
- *l'affermazione dell'economia del mare*
- *il miglioramento della qualità della vita urbana e di relazione*

Il nuovo PTC individua la struttura identitaria del territorio provinciale attraverso l'individuazione di sistemi e sottosistemi territoriali.

Tra i sistemi territoriali il PTC individua:

- 1) il 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
- 2) il sistema territoriale delle colline, articolato in:
 - sottosistema territoriale delle colline settentrionali
 - sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali
- 3) il sistema territoriale delle isole, articolato in:
 - sottosistema territoriale dell'isola di Gorgona
 - sottosistema territoriale dell'isola di Capraia
 - sottosistema territoriale dell'isola di Elba
 - sottosistema territoriale dell'isola di Pianosa
 - sottosistema territoriale dell'isola di Montecristo
- 4) il sistema del mare e della linea di costa.

Gli obiettivi generali del sistema territoriale della fascia costiera e della pianura sono:

- *promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento ed il recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali, sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti;*
- *individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi 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 promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso, dotandoli di una propria identità e di adeguati servizi;*
- *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;*
- *concorrere allo sviluppo della piattaforma logistica costiera attraverso il potenziamento della direttrice tirrenica, l'ampliamento del porto di Livorno e di Piombino, lo sviluppo delle aree della logistica integrata e lo sviluppo del trasporto merci mediante la crescita delle connessioni intermodali.*

Le strategie individuate dal PTC per il sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia consistono in:

- *sviluppo del porto di Piombino quale progetto di interesse territoriale regionale*
- *scelta dei territori connessi al ruolo di sviluppo portuale*
- *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*
- *superamento dei rischi della sicurezza*

Il PTC inoltre individua sistemi funzionali, strumentali alla individuazione della struttura organizzativa e funzionale del territorio provinciale, al fine di individuare una struttura organizzativa del territorio idonea ad assicurare i requisiti di attrattività, accoglienza, coesione sociale e territoriale, di individuare le linee di evoluzione e di stabilire criteri e parametri per riconoscere le potenzialità presenti e gli elementi di criticità da superare.

Pertanto il PTC articola il territorio provinciale nei seguenti sistemi funzionali:

- 1) sistema funzionale degli insediamenti articolato in:
 - *la struttura insediativa: i nodi urbani, la città diffusa;*
 - *la rete dei luoghi e degli spazi della collettività;*
- 2) sistema funzionale delle attività economiche articolato in:
 - *produzione di beni e servizi*
 - *agricoltura*
 - *pesca*
 - *commercio*
 - *turistico-ricettivo*
- 3) sistema funzionale delle reti e dei nodi infrastrutturali articolato in:
 - *mobilità e logistica*
 - *risorse idriche*
 - *rifiuti*
 - *risorse energetiche*
- 4) sistema funzionale per l'ambiente.

Alcuni degli obiettivi generali relativi al sistema funzionale degli insediamenti sono:

- *contenere l'ulteriore consumo di suolo a fini insediativi e 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 e idrici e i costi di gestione e di manutenzione,*
- *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 esistente;*
- *considerare l'adeguata dotazione di infrastrutture e di sistemi idonei al trasporto pubblico di persone e merci per accrescere l'accessibilità ai servizi e l'attivazione nei centri urbani di forme di mobilità pedonale e ciclabile, come condizioni prioritarie per*

la localizzazione di ogni nuova previsione o intervento di trasformazione del sistema insediativo;

Alcuni obiettivi generali relativi al sistema funzionale delle reti e dei nodi infrastrutturali sono:

- *sviluppo di alcune infrastrutture di interesse provinciale tra cui la SS n.1 Aurelia e la SS 398*
- *l'intera rete ferroviaria*
- *la rete del trasporto pubblico marittimo dell'arcipelago toscano*
- *l'ampliamento delle sezioni stradali della SGC Variante Aurelia*
- *lo sviluppo del porto di Piombino*
- *il nodo urbano di scala regionale di Piombino*

ciò al fine di potenziare il trasporto delle persone, organizzare nodi di interscambio modale per le merci, organizzare nodi di interscambio per la distribuzione delle merci nelle maggiori aree urbane mediante mezzi meno ingombranti e meno inquinanti.

Alcune strategie del sistema funzionale delle reti e dei nodi infrastrutturali e del sistema dei luoghi e degli spazi della collettività sono:

- *promuovere un sistema integrato portuale Livorno-Piombino mediante il completamento del corridoio tirrenico e la messa in rete delle aree logistiche in modo da costituire il sistema portuale della costa toscana capace di mantenere le capacità di importazione, di esportazione mediante lo sviluppo di banchine, infrastrutture viarie e potenziamento della mobilità passeggeri e crocieristica,*
- *l'interazione tra le diverse modalità di trasporto che costituisce strategia significativa della funzionalità dei collegamenti provinciali ai fini della fluidificazione della movimentazione delle merci e delle persone.*
- *procedere alla progettazione urbana attivando contemporaneamente studi sull'accessibilità ai centri della città mediante mobilità intermodale*
- *attivare studi per la progettazione di spazi aperti e chiusi incentivanti l'aggregazione sociale.*

A fronte delle verifiche condotte, si ritiene che per la variante in argomento non si profilino contrasti con la disciplina e gli indirizzi del PTC.

2.2. LA PIANIFICAZIONE LOCALE

Il Comune di Piombino, insieme ai Comuni di Campiglia M.ma e Suvereto, si trova in una fase di transizione dalla vecchia strumentazione urbanistica comunale al nuovo regime di pianificazione previsto dalla L.R. 01/2005.

Il Comune di Piombino è dotato infatti di **Variante Generale al PRG** (adottata ai sensi della LR 74/84 e successivamente approvata ai sensi della LR 5/95) nonché del **Piano Strutturale d'Area** redatto in forma coordinata tra i tre comuni sopraccitati e recentemente approvato con deliberazione del C.C. n. 52 del 09.05.07.

Allo stato attuale sono ancora operanti le previsioni urbanistiche della vigente Variante Generale al PRG che rimangono efficaci fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico in corso di redazione, ad eccezione delle previsioni sospese dal P.S. ed inserite in regime di salvaguardia.

Pertanto siamo in presenza delle nuove linee strategiche di assetto del territorio definite dal PS d'area approvato.

2.2.1. Il PRG Vigente

[omissis]

ART. 6 DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso sono così classificate:

A comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, che rivestono carattere storico, artistico, testimoniale, ambientale; per i quali si persegue la conservazione.

B Comprendono aree, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale civile o agricola, di formazione antica o recente, diversi dalla precedente classe A; per i quali è ammessa la trasformazione.

C Comprendono insediamenti, complessi e immobili a esclusiva o prevalente destinazione d'uso residenziale di nuova edificazione e di sostituzione.

D Comprendono insediamenti, complessi e immobili, esistenti o di nuova edificazione, a esclusive o prevalenti destinazioni d'uso industriali, artigianali, turistico-ricettive, estrattive, commerciali, di deposito, direzionali.

Pagina 15

E Comprendono aree a prevalente destinazione d'uso agricola e forestale, di vario interesse ambientale e paesaggistico.

F Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti attrezzature di interesse generale, compresi i parchi;

G Comprendono aree, complessi e immobili, esistenti o di nuova formazione, costituenti spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

Per ogni area, complesso o immobile, sono stabilite nelle presenti NTA e negli elaborati grafici, le destinazioni d'uso ammissibili, specificate mediante numerazione progressiva ai successivi articoli 9, 10, 26, 27, 29.

Sono vietati i mutamenti delle destinazioni d'uso prescritte dagli elaborati grafici e dalla normativa della Variante Generale, anche in assenza di opere edilizie. E' al contrario sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale di volumi con usi in atto o destinazioni diversi da quello residenziale, negli ambiti edificati e di completamento perimetrati sugli elaborati grafici della Variante Generale e per i soli immobili e complessi, con le relative costruzioni accessorie, per i quali gli elaborati grafici stessi indicano le destinazioni d'uso A2, B2 e D13.

Devono essere assicurati comunque i requisiti di abitabilità prescritti dal Regolamento Edilizio.

[omissis]

ART. 9 SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI (D.I. n. 1444/68 art. 3): ZONE G

Comprendono:

G.1) Spazi destinati ad attrezzature scolastiche (D.I. n. 1444/1968, art. 3, lett. a)

Le aree non strettamente necessarie agli usi dell'attrezzatura saranno sistemate a verde e saranno aperte al pubblico passeggio. Negli elaborati grafici di Variante sono indicate le destinazioni d'uso scolastiche specifiche e le categorie di intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

G.2) Spazi riservati alle attrezzature di interesse comune (D.I. n. 1444/68 art. 3, lett. b)

Le aree non strettamente necessarie agli usi dell'attrezzatura saranno sistemate a verde e saranno aperte al pubblico passeggio. Negli elaborati di Variante sono indicati il tipo di attrezzatura e le categorie d'intervento ammissibili per i complessi e gli immobili esistenti nell'area. La nuova edificazione sarà regolata dalla normativa di settore.

[omissis]

2.2.2. Il 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.

La classificazione acustica, ancorché atto dovuto dalla normativa vigente, rappresenta una opportunità per le amministrazioni locali di regolamentare l'uso del territorio, oltre che in base agli strumenti urbanistici, anche sulla base dell'impatto acustico o della tutela che ciascun insediamento, sia civile che produttivo o di servizi, devono avere in una determinata area.

La classificazione acustica incide sulla destinazione d'uso del territorio in quanto lo distingue in aree a maggiore o minore livello di rumorosità consentita ed è una delle poche possibilità di governo che può collocare sul territorio in modo equilibrato sia le attività rumorose che quelle che invece richiedono la quiete.

L'Amministrazione locale, pur nel rispetto della normativa nazionale e regionale che determina con una certa precisione l'assegnazione delle classi acustiche in base alle caratteristiche e agli usi del territorio, conserva una certa discrezionalità che può impegnare per incontrare le peculiarità della propria area.

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.

Il territorio comunale è stato pertanto suddiviso in sei classi acustiche così come rappresentate negli elaborati grafici del Piano di zonizzazione acustica; è all'interno delle zone acustiche omogenee che 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	<i>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..</i>
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	<i>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.</i>
Classe III	Aree di tipo misto	<i>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.</i>
Classe IV	Aree ad intensa attività umana	<i>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.</i>
Classe V	Aree prevalentemente industriali	<i>Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.</i>
Classe VI	Aree esclusivamente industriali	<i>Rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi.</i>

Con riferimento agli ambiti territoriali disciplinati dalla presente variante, dall'analisi della cartografia che costituisce il Piano comunale di classificazione acustica, si rileva che l'area interessata dall'ampliamento delle attrezzature scolastiche di Riotorto, ricade nella Classe III – aree di tipo misto, mentre gli edifici pubblici oggetto di mutamento di destinazione urbanistica in direzione dell'uso residenziale o agricolo ricadono in Classe III – aree di tipo misto (Scuola di Riotorto ed ex scuola di Franciana) o in Classe IV – aree di intensa attività umana (ex Scuola Silvio Mina, ex Scuola di Scopicci, ex Centro di Salute Mentale).

In riferimento alle classi di appartenenza sopra rilevate, risulta verificata la compatibilità tra le previsioni della variante in oggetto con l'attuale pianificazione acustica comunale.

2.3. IL PIANO STRUTTURALE D’AREA (PS)

2.3.1. Gli Standard urbanistici

Per analizzare le dotazioni pro capite di standard anche nei rapporti tra i diversi centri urbani e il loro ambito di influenza, il Piano Strutturale ha suddiviso il territorio dei tre comuni in 9 ambiti di indagine, denominati aree gravitazionali, indicati nella seguente tabella nella quale sono sintetizzati il numero di riferimento di ciascuna area gravitazionale, il Comune di appartenenza, la denominazione dell'area, il numero di abitanti e le superfici in ettari di estensione.

Tab. 9.4 – Le aree gravitazionali				
n.	Comune		abitanti	superficie [ha]
1	Piombino	Porta a Terra – Desco	21.136	615
2	Piombino	Falcone – Montemazzano	9.008	656
3	Piombino	Fiorentina – Populonia	1.409	5.110
4	Piombino	Riotorto	2.329	4.453
5	Campiglia	Venturina	10.608	6.003
6	Campiglia	Campiglia capoluogo	1.974	2.247
7	Suvereto	Suvereto caoluogo	2.573	4.946
8	Suvereto	San Lorenzo	286	1.258
9	Piombino/Suvereto	Montioni	37	5.245
totale			49.360	30.533

Dall'analisi effettuata in sede di Piano Strutturale d'area si evince che nei tre comuni la superficie territoriale destinata a standard supera abbondantemente i 18 mq per abitante previsti dal Di 1444/68. Come si può notare dalla successiva tabella, a fronte dei 45,7 mq previsti, risultano attuati ben 37,4 mq, con un ottimo rapporto pro capite relativo ai parchi pubblici attrezzati che porta a 24,7 mq la dotazione esistente contro i 9 mq previsti dal Di.

Tab. 9.5 – Standard urbanistici esistenti e di previsione					
	Di 1444/68 mq/abitante	Standard previsti mq	mq/abitante	Standard esistenti mq	mq/abitante
Istruzione	4,5	186.001	3,7	186.001	3,7
Attrezzature generali di interesse comune	2	167.506	3,4	167.506	3,4
Parco pubblico per il gioco e lo sport	9	1.575.121	31,9	1.219.006	24,7
Parcheggio	2,5	335.149	6,7	280.008	5,6
	18	2.263.777	45,7	392.018	37,4

Note: la popolazione residente è pari a 49.362 abitanti

In controtendenza è invece il dato riguardante le attrezzature scolastiche. A partire dal calo demografico e a seguito delle ripetute riforme del sistema scolastico nazionale, i comuni hanno dovuto procedere alla riduzione del numero delle classi e all'accorpamento dei plessi scolastici.

Il risultato di queste politiche è una dotazione per abitante pari a 3,7 mq contro i 4,5 mq previsti dal decreto del 1968. Nonostante ciò l'attuale presenza sul territorio di plessi scolastici è da ritenersi più che sufficiente.

Tutti i dati riportati nel seguito del paragrafo si riferiscono alla popolazione residente all'ultimo censimento Istat del 2001. Le superfici indicate nel testo e in tabella, distinte secondo le voci del Di 1444/68, si riferiscono, invece, allo stato d'attuazione dei vigenti Prg comunali in data 31 marzo 2004, come risulta dalla tavola 3.2 "Standard urbanistici e territoriali" del quadro conoscitivo del piano strutturale.

Area gravitazionale 1 Piombino: Porta a Terra – Desco

Imperniato sul centro storico e sulla città otto-novecentesca, l'ambito risulta carente nella dotazione pro capite relativa all'istruzione, se paragonato al parametro legislativo e al numero effettivo di utenti. Su questa situazione influisce senz'altro la riconversione di edifici scolastici

ad altri usi, come il palazzo Appiani, ubicato in piazza Bovio, un tempo occupato dalle scuole medie Battisti, e attualmente destinato a centro espositivo e a sede dell'istituto di studi di biologia marina, oppure l'edificio delle scuole medie Manzoni, ubicato in Cittadella, oggi demolito per fare spazio al parcheggio a servizio del museo archeologico.

Per quanto riguarda l'offerta di istruzione inferiore, il centro storico e l'ambito ottonovecentesco mantengono alcune strutture storicamente dedicate ad asili e scuole materne, come l'asilo Spranger di via Buozzi e la scuola materna Padre Giustino Senni nell'omonima via, e il polo scolastico (scuole elementari e medie) di Piazza Dante. Con la crescita della città dagli anni Settanta in poi, sono stati portati avanti importanti interventi di edilizia scolastica quali la scuola elementare di via XXV Aprile e i poli scolastici del Perticale (scuole materne ed elementari) e di San Rocco (scuole superiori), quest'ultimo di riferimento a tutti gli utenti del circondario.

Gli edifici posti in via Cavour, nel cuore del centro storico, un tempo occupati dai licei scientifico e classico, sono attualmente in gran parte inutilizzati; risultano occupati solo i piani terra con la biblioteca comunale (anch'essa di prossimo trasferimento) e il centro di informazione per giovani. Analogamente dismesso e inutilizzato è l'ex complesso conventuale di Piazza Manzoni, già sede dell'Ipsia, anch'esso trasferito presso il plesso scolastico di San Rocco.

Tab. 9.6 – Area gravitazionale 1. Circoscrizione Porta a Terra – Desco					
	Di 1444/68 mq/abitante	Standard previsti mq	mq/abitante	Standard esistenti mq	mq/abitante
Istruzione	4,5	59.505	2,81	59.505	2,81
Attrezzature generali di interesse comune	2	81.097	3,83	81.097	3,83
Parco pubblico per il gioco e lo sport	9	399.301	18,89	316.172	14,95
Parcheggio	2,5	95.765	4,53	57.940	2,74
	18	635.668	30,06	514.714	24,33

Note: popolazione residente pari a 21.136 abitanti

Area gravitazionale 2 Piombino: Falcone – Montemazzano

Come nella circoscrizione Porta a Terra – Desco, si conferma l'insufficiente dotazione di spazi per l'istruzione inferiore; la presenza del circolo didattico in località Diaccioni con l'offerta di scuole elementari e medie, l'asilo nido in località Diaccioni e quello in via Modigliani, nonché le scuole materne di Calamoresca complessivamente non soddisfano il parametro di legge in rapporto al numero di abitanti. Le dotazioni pro capite nelle altre categorie risultano, invece, abbondantemente soddisfatte.

Tab. 9.7 – Area gravitazionale 2. Circoscrizione Falcone – Montemazzano					
	Di 1444/68 mq/abitante	Standard previsti mq	mq/abitante	Standard esistenti mq	mq/abitante
Istruzione	4,5	27.354	3,03	27.354	3,03
Attrezzature generali di interesse comune	2	45.404	5,04	45.404	5,04
Parco pubblico per il gioco e lo sport	9	334.283	37,10	262.995	29,19
Parcheggio	2,5	58.878	6,53	56.265	6,24
	18	465.919	51,70	392.018	43,50

Note: popolazione residente pari a 9.008 abitanti

Area gravitazionale 4 Piombino : Riotorto

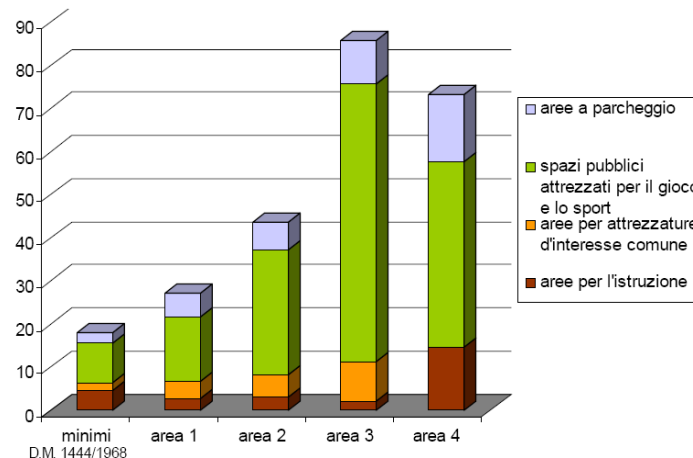
Come dato in rilevante controtendenza emerge senz'altro la dotazione pro capite di spazi per l'istruzione con una valore pari 14,60 mq, dovuto alla presenza di una struttura scolastica di recente realizzazione, ai margini della frazione.

Tab. 9.9 – Area gravitazionale 4. Circoscrizione Riotorto					
	Di 1444/68 mq/abitante	Standard previsti mq	mq/abitante	Standard esistenti mq	mq/abitante
Istruzione	4,5	34.019	14,60	34.019	14,60
Attrezzature generali di interesse comune	2	3.439	0,14	3.439	0,14
Parco pubblico per il gioco e lo sport	9	99.928	42,90	99.928	42,90
Parcheggio	2,5	19.638	16,88	36.400	15,63
	18	154.807	66,47	151.873	73,27

Note: popolazione residente pari a 2.329 abitanti

Il grafico riportato di seguito riassume la dotazione di standard urbanistici nel comune di Piombino per le quattro aree gravitazionali considerate rispetto ai minimi previsti dal D.L. 1444/68.

Fig. 9.14 – Dotazione di standard urbanistici nel comune di Piombino



2.3.2. I sistemi territoriali

[omissis]

Titolo III. Disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali

Capo I. Il territorio rurale e aperto

Articolo 50

Trasformazioni e attività ammissibili

1. Relativamente a tutti i subsistemi del territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico può definire ammissibili, nei termini e nei limiti dettati dall'articolo 49, e in tal caso disciplina, le seguenti trasformazioni e attività:

- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnologici a rete e puntuali, nonché di impianti cimiteriali;
- la manutenzione e l'adeguamento degli esistenti elementi della rete viaria carrabile, nonché la realizzazione di nuovi tracciati viari ed aree di sosta di uso pubblico;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- l'esercizio delle attività selvicolturali e degli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione;
- l'esercizio delle attività di pascolo;
- l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di recinzioni, in forme tradizionali e coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico;
- la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, preferibilmente nelle immediate pertinenze di edifici esistenti o edificabili, nonché di piccole strutture di servizio all'esercizio di attività ludiche e di tempo libero, le cui caratteristiche costruttive siano tali da minimizzarne gli impatti visivi e da inibirne utilizzazioni diverse da quelle per le quali ne è ammissibile la sussistenza;
- gli interventi finalizzati all'inserimento ambientale di opere infrastrutturali e di insediamenti extragricoli recenti;

- le trasformazioni, fisiche e funzionali, dei manufatti edilizi esistenti, ivi compresi limitati incrementi di superficie destinati ad adeguare le dotazioni esistenti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari regionali, nonché dei vigenti strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali;
 - le ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari regionali, nonché dei vigenti strumenti della pianificazione territoriale sovracomunali;
 - le trasformazioni e le attività relative agli elementi insediativi in territorio rurale e aperto disciplinate dalla Sezione IV del presente Capo.
2. Nel disciplinare le trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, ai sensi della lettera l) del comma 1, il regolamento urbanistico stabilisce, tra l'altro, che gli edifici, e gli altri manufatti edilizi, adibiti ad annessi agricoli, realizzati dopo la sua entrata in vigore, non possono comunque essere oggetto di mutamento dell'uso. Essi devono essere demoliti senza ricostruzione, con ripristino dello stato dei luoghi o riqualificazione ambientale del sito, al termine di validità del programma di miglioramento agricolo - ambientale, salvo che il medesimo programma sia prorogato, o un nuovo programma ne dimostri la necessità.

Articolo 51

Utilizzazioni compatibili

1. Relativamente a tutti i subsistemi del territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico definisce, sempre nei termini e nei limiti dettati dall'articolo 49, le utilizzazioni compatibili, e determina, eventualmente, le destinazioni d'uso, degli edifici e degli altri manufatti edilizi aventi un uso in atto diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ovvero suscettibili di assumere un tale uso, così da:

- garantire il mantenimento e la rifunionalizzazione del patrimonio edilizio sottratto agli usi funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- escludere utilizzazioni incoerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del subsistema, ovvero comportanti un carico insediativo puntuale, o flussi di traffico, non sostenibili dai sistemi infrastrutturali viari o di servizio.

[omissis]

Articolo 66

Subsistema insediativo storico

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

- le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
 - 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;
 - la compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;
 - 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 esplicazione 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 compresenza 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 subistema.*

[omissis]

2.3.3. Le UTOE

Utoe 5 - Riotorto e costa Est

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 medesima 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.

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

Obiettivi specifici per le singole parti dell’Utoe

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 consolidata. 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.

Sistema del territorio rurale aperto

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

Il territorio rurale e aperto è composto dal subsistema delle colline di Riotorto e Montioni, dal subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia e dal subsistema della pianura costiera orientale. Nei suoi riguardi, il piano strutturale fa propri i temi prioritari individuati nel documento d’avvio:

- conservazione e qualificazione del territorio rurale
 - difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche
- Da questi temi discendono gli obiettivi generali da perseguire:
- tutelare le risorse culturali e ambientali con un particolare riguardo a quelle minori, cui è legata la memoria e l’identità delle popolazioni
 - governare il cambiamento del paesaggio agrario attraverso la proposizione di forme coerenti con la storia e la struttura del territorio, intesa come maglia territoriale cui agganciare il disegno del nuovo paesaggio
 - recuperare le parti compromesse e contrastare i fenomeni di degradazione del territorio e dell’ambiente, considerando ogni intervento sul territorio come occasione di riqualificazione ambientale

- garantire il soddisfacimento delle necessità delle aziende agricole e delle attività connesse, compatibilmente con le risorse, in particolar modo quelle paesaggistiche e quelle idriche
- tenere conto delle tendenze in atto, ma orientare le attività agricole alla vocazione del territorio nei suoi aspetti fisiografici, pedologici, botanici, agronomici, culturali e visuali, in modo che il loro sviluppo sia sostenibile e durevole
- sostenere tutte le attività agricole e agrituristiche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale

Elementi del sistema insediativo nel territorio rurale e aperto

Il territorio rurale e aperto dell’Utoe in oggetto è interessato da una certa quantità di elementi del sistema insediativo, soprattutto per quanto riguarda aree turistiche o di servizio ad attività turistiche, ricreative o sportive. Inoltre, sono localizzate nel territorio rurale e aperto alcune attività produttive, di norma in stretta relazione con quelle agricole.

Per quanto riguarda le attività turistiche o di servizio, esse sono localizzate soprattutto nella fascia territoriale compresa fra la strada della Base Geodetica e il mare. L’obiettivo generale del piano strutturale è la loro riqualificazione fisica e funzionale, privilegiando le trasformazioni in senso alberghiero. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e servizi di supporto alle funzioni proprie dei parchi territoriali di cui all’Utoe 7, il regolamento urbanistico individua la loro collocazione e conformazione, formando un unico sistema organico nel rispetto degli assetti territoriali.

Per quanto riguarda le attività produttive sparse in territorio rurale e aperto, il piano strutturale prevede la riorganizzazione delle attività in esercizio e rinvia al regolamento urbanistico la relativa disciplina, in coerenza con la specifica norma del presente piano. Per le attività dismesse o dismettibili il regolamento urbanistico può prevedere il cambio delle destinazioni d’uso, al massimo a parità di superficie lorda di pavimento esistente.

Utoe 6 - Città di Piombino

L’unità territoriale organica elementare della città di Piombino si estende per quasi 770 ettari. Comprende l’insediamento urbano della città di Piombino e i versanti esposti a Sud di Monte Caselle e Monte Santa Maria, propaggini pedecollinari del promontorio di Monte Massoncello. Si tratta, nella sostanza, delle due circoscrizioni in cui è suddivisa la città di Piombino, alle quali sono state sottratte a Ovest e a Nord le aree di parco (Falcone, Pecciardo e Monte Gigante), a Est, invece, gli impianti industriali e portuali compresi fra Viale Unità d’Italia, Viale della Resistenza, Via Pisa e il mare nonché le aree di Città Futura.

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

Anche se si tratta di un unico corpo urbano, caratterizzato da un continuum insediativo e da una forte interrelazione delle funzioni, sono comunque individuabili degli ambiti distinti per localizzazione, assetto fisico e storia, cui il piano strutturale si rivolge con indirizzi specifici. Si tratta dei quartieri di Piombino centro, dalla punta del semaforo fino a Monte Lupinaio; dei quartieri di Salivoli, comprendenti i tessuti urbani a Ovest di Montemazzano; dei quartieri di Montemazzano a Nord e a Sud di Via della Pace e del nucleo produttivo di Montecaselle, sul versante collinare lungo Viale Unità d’Italia, all’altezza del Poggetto.

A Nord di questo sistema insediativo, le pendici collinari di Monte Massoncello appartengono al sistema del territorio rurale e aperto. Ai margini dell’abitato sono presenti alcune aree di micro-frazionamento utilizzate per funzioni agricole di auto-consumo. Complessivamente, il territorio conserva caratteri di pregio ambientale e paesaggistico. Nelle aree di frangia urbana, entro un limite definito sulle tavole di piano e che riprende elementi fisici rintracciabili sul terreno oppure curve di livello, il regolamento urbanistico può individuare eventuali nuove aree in addizione al sistema insediativo esistente.

Il piano strutturale persegue, per la città di Piombino, l’obiettivo del consolidamento e del potenziamento del ruolo di polo urbano principale nel sistema insediativo nella Val di Cornia. A Piombino e al polo di Venturina che determinano la configurazione territoriale policentrica del Circondario, si aggiungono Campiglia Marittima, Suvereto e Riotorto e gli altri poli di San Vincenzo e Sassetta.

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

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

Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

- a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
- b) il limite urbano individuato non può essere superato con le nuove addizioni
- c) le aree di addizione urbana devono presentare prevalentemente una pendenza, individuata sulla tavola 4.4, non superiore al 15%
- d) le aree di addizione urbana devono essere individuate in modo da ricomporre le frange del sistema insediativo esistente, prevedendo anche fasce verdi con funzioni di filtro rispetto ai contesti naturali circostanti
- e) in ogni regolamento urbanistico, la previsione di aree per addizioni urbane è ammessa nella misura del 50% circa dei nuovi carichi insediativi previsti
- f) nella nuova edificazione sono privilegiate soluzioni tipologiche di tipo urbano (edifici in linea, a schiera, ville urbane, “case basse ad alta densità”) mentre sono limitate le tipologie edilizie di tipo estensivo (edifici isolati nel lotto)

Obiettivi specifici per le singole parti dell’Utoe

Sistema insediativo

Quartieri di Salivoli

L’ambito di Salivoli riguarda i quartieri a Ovest, compresi fra i parchi urbani di Montemazzano e del Falcone. Si estende per circa 134 ettari e costituisce il secondo settore della città per ampiezza e popolazione residente. Esso racchiude l’espansione storica, spinta in questa

direzione soprattutto dalla crescita del polo siderurgico nel settore orientale di Piombino.

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

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

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- l’integrazione, nel corpo urbano esistente, di funzioni turistico-ricettive, di attrezzature culturali, di servizi per la balneazione e per il tempo libero; è salvaguardato il paesaggio costiero, i con 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.

A fronte delle verifiche condotte, si ritiene che per la variante in argomento non si profilino contrasti con la disciplina e gli indirizzi del Piano Strutturale d’Area.

Si evidenzia infatti che gli immobili aventi destinazione pubblica “G” nel PRG vigente, ed oggetto nella presente variante di modifica della destinazione urbanistica per usi residenziali, risultano attualmente inutilizzati, in stato di abbandono oppure utilizzati per finalità diverse rispetto alla loro destinazione.

Questi immobili risultano del resto inadeguati per gli usi previsti sia per limiti funzionali che per la loro localizzazione.

In particolare per l’ambito di Riotorto, alla modifica di destinazione urbanistica dell’immobile che attualmente ospita la scuola elementare, si affianca la previsione di una nuova area con destinazione G1 per la rilocalizzazione della stessa, adiacente alle aree dove attualmente sono già collocate le scuole medie e la scuola materna ed alcuni impianti sportivi pubblici; ciò al fine di concentrare così in un unico polo le dotazioni scolastiche comunali integrate dalle necessarie attrezzature di servizio (spazi aperti per le attività ricreative e ludiche) e parcheggio.

3. IL QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

- *Indagine Fotografica*
- *Planimetria Aerofotogrammetrica*
- *Planimetria Catastale*
- *Estratto del Piano di Classificazione Acustica*

ESTRATTI DEL PIANO STRUTTURALE

- *2.1 Carta dei vincoli in attuazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*
- *2.2 Carta delle fasce di rispetto e di tutela*
- *3.2 Standard urbanistici e territoriali*
- *6.3 Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici*
- *6.4 Carta del sistema delle funzioni urbane*
- *7.1 Carta dei detrattori ambientali*
- *9.1 Carta dei sub-sistemi ed elementi strutturali*
- *10.1 UTOE*

1) AMPLIAMENTO DELLE AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE IN LOC. RIOTORTO

Riprese fotografiche

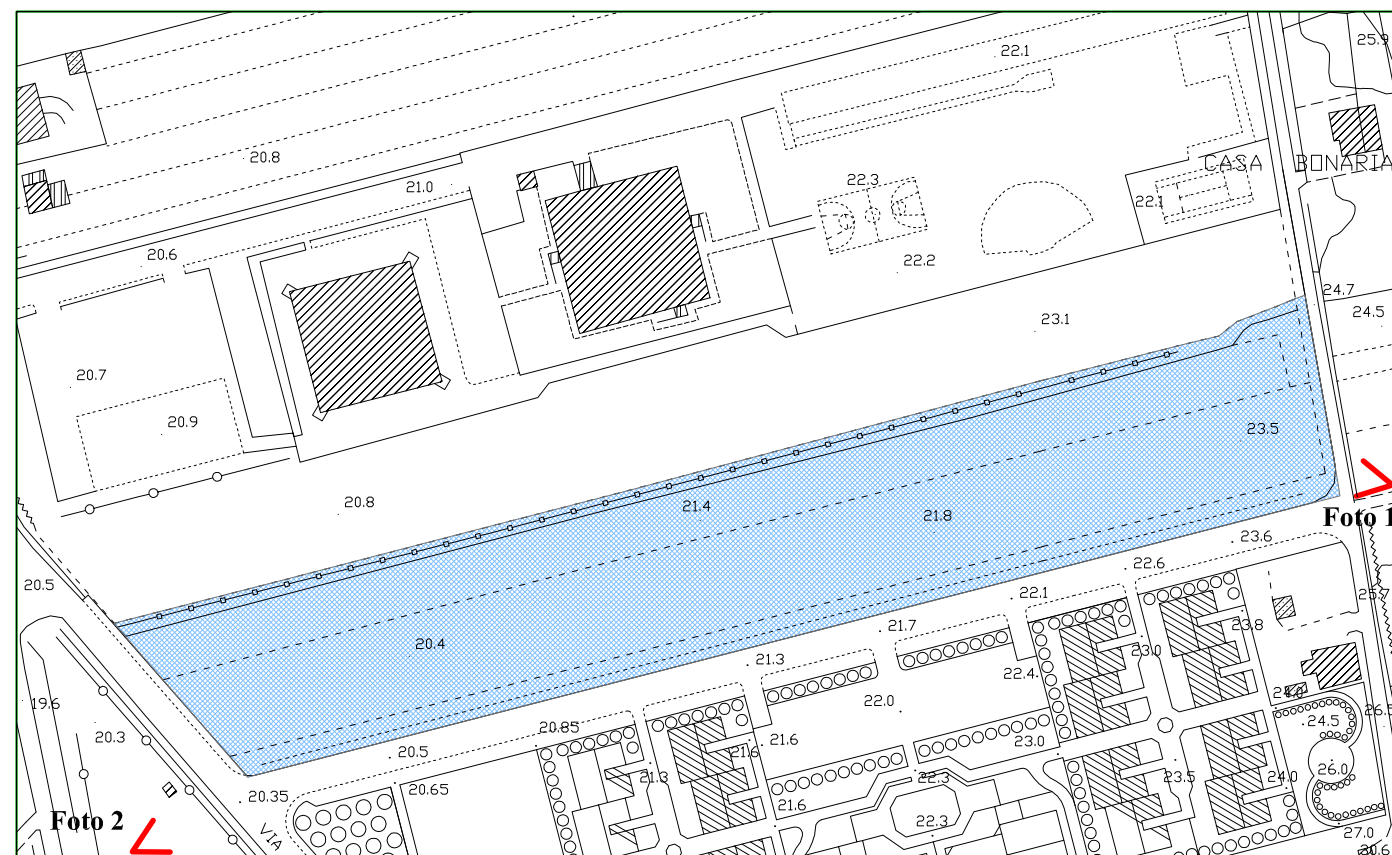


Foto n. 1



Foto n. 2



2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE SCUOLE ELEMENTARI IN LOC. RIOTORTO
Riprese fotografiche

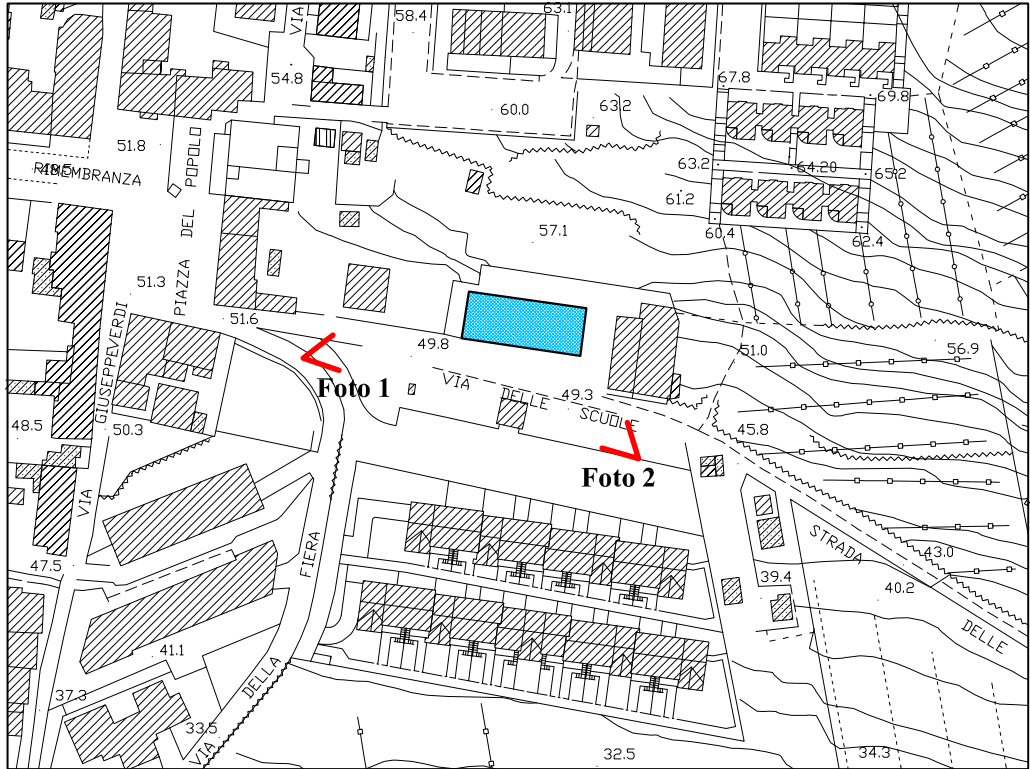


Foto n. 1



Foto n. 2



3) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO IN LOC. SCOPICCI (ex Scuola Elementare)
Riprese fotografiche

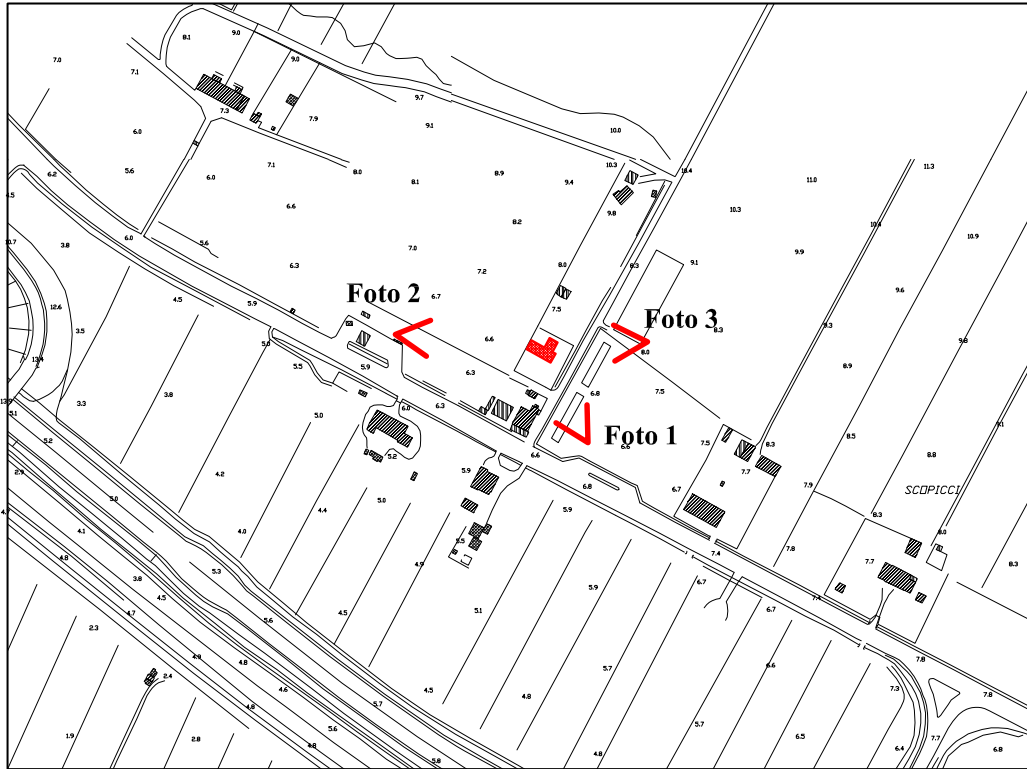


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



4) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO IN LOC. FRANCIANA (ex Scuola Elementare)
Riprese fotografiche

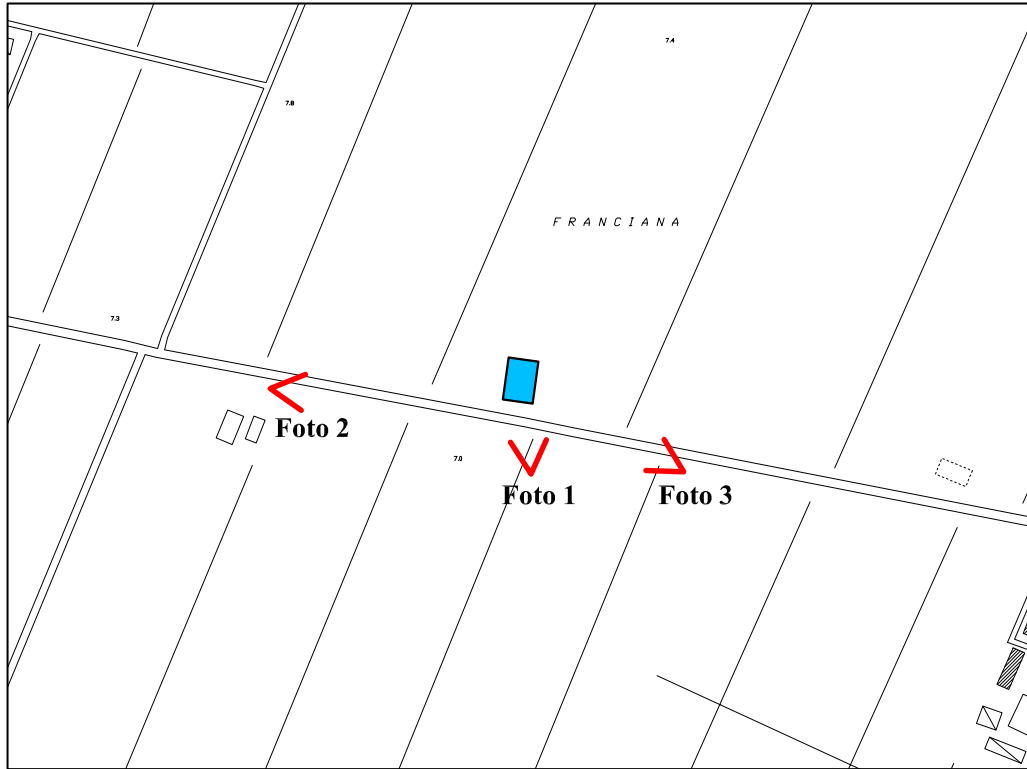


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



5) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL' IMMOBILE PUBBLICO POSTO IN VIA MODIGLIANI (ex Scuola "S. Mina")
Riprese fotografiche

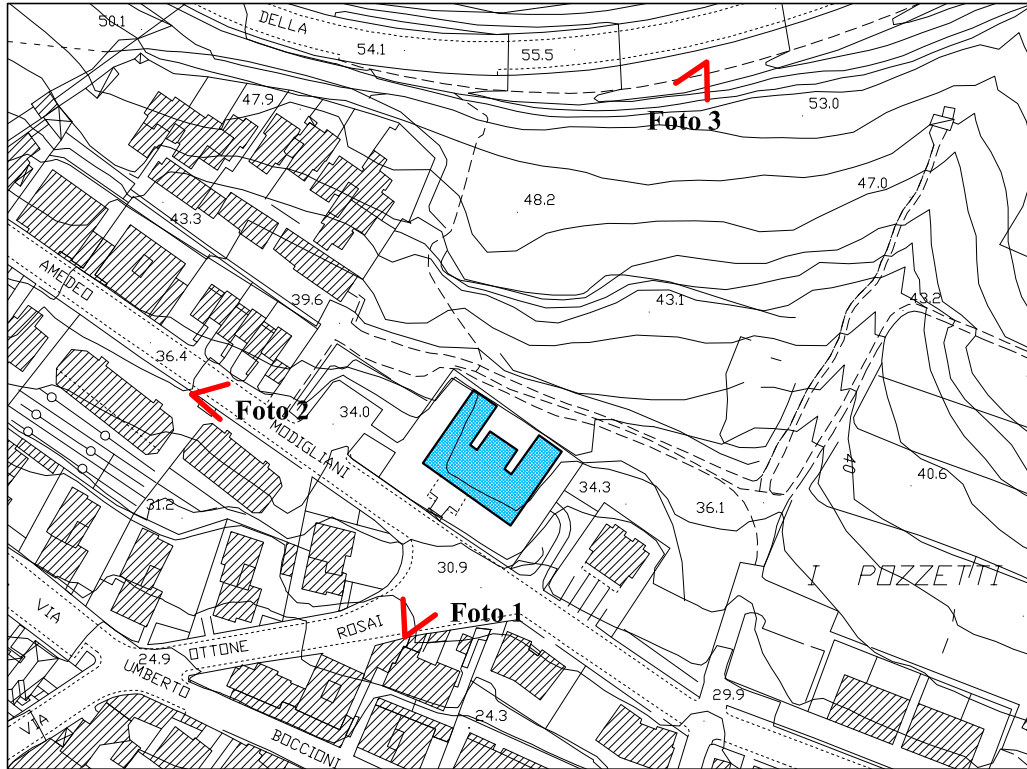


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



6) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO POSTO IN Lg. mare MARCONI (ex Centro di Salute Mentale)
Riprese fotografiche

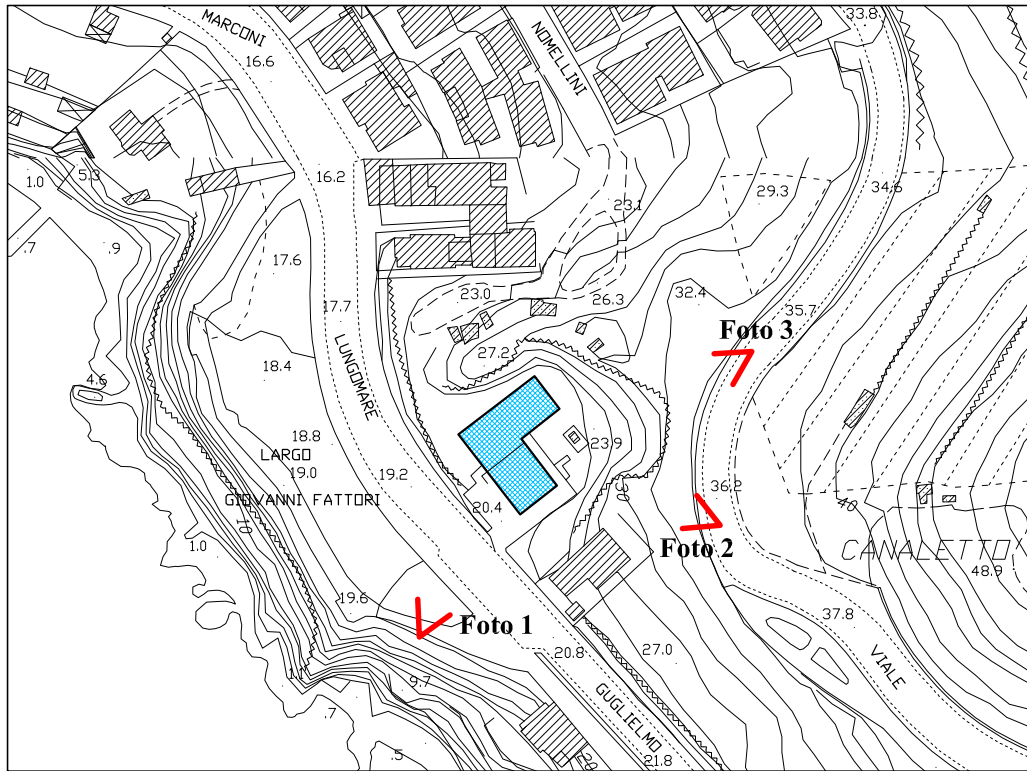


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



7) RETTIFICA TRACCIATO STRADALE VIA BENZI IN LOC. RIOTORTO
Riprese fotografiche

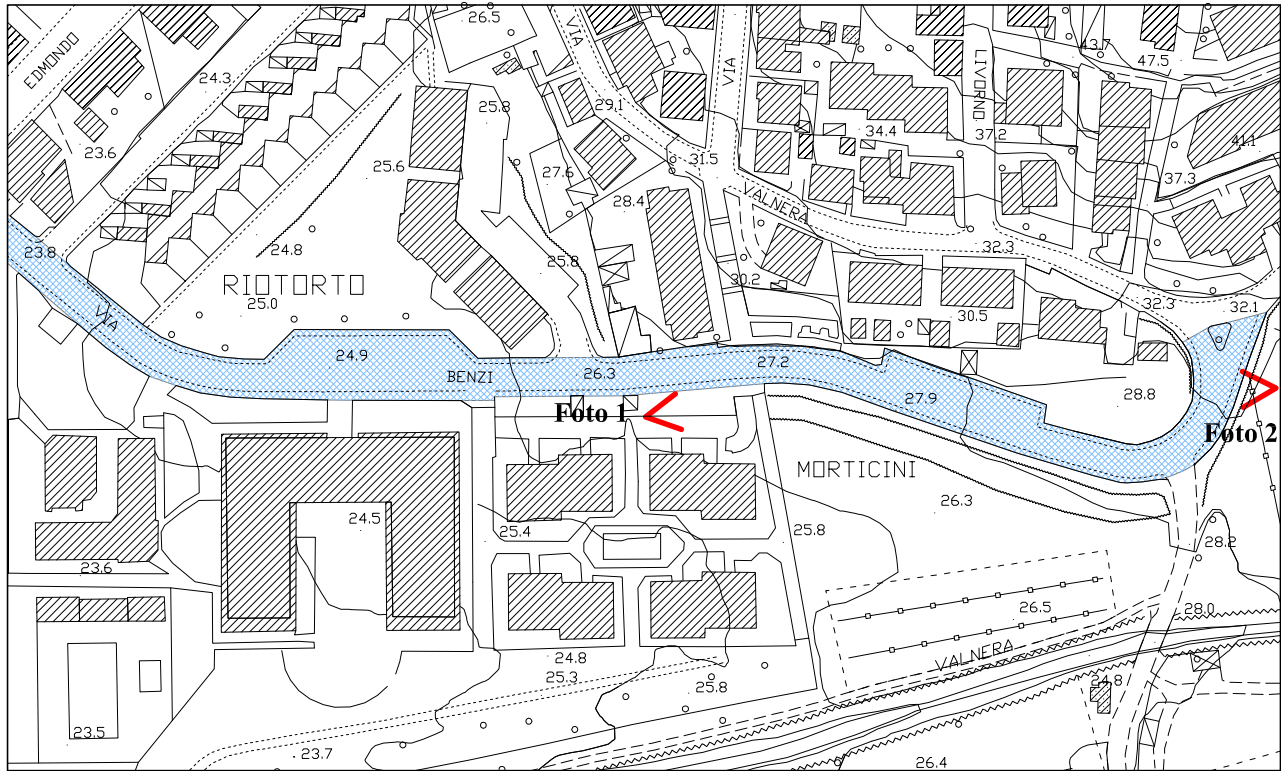


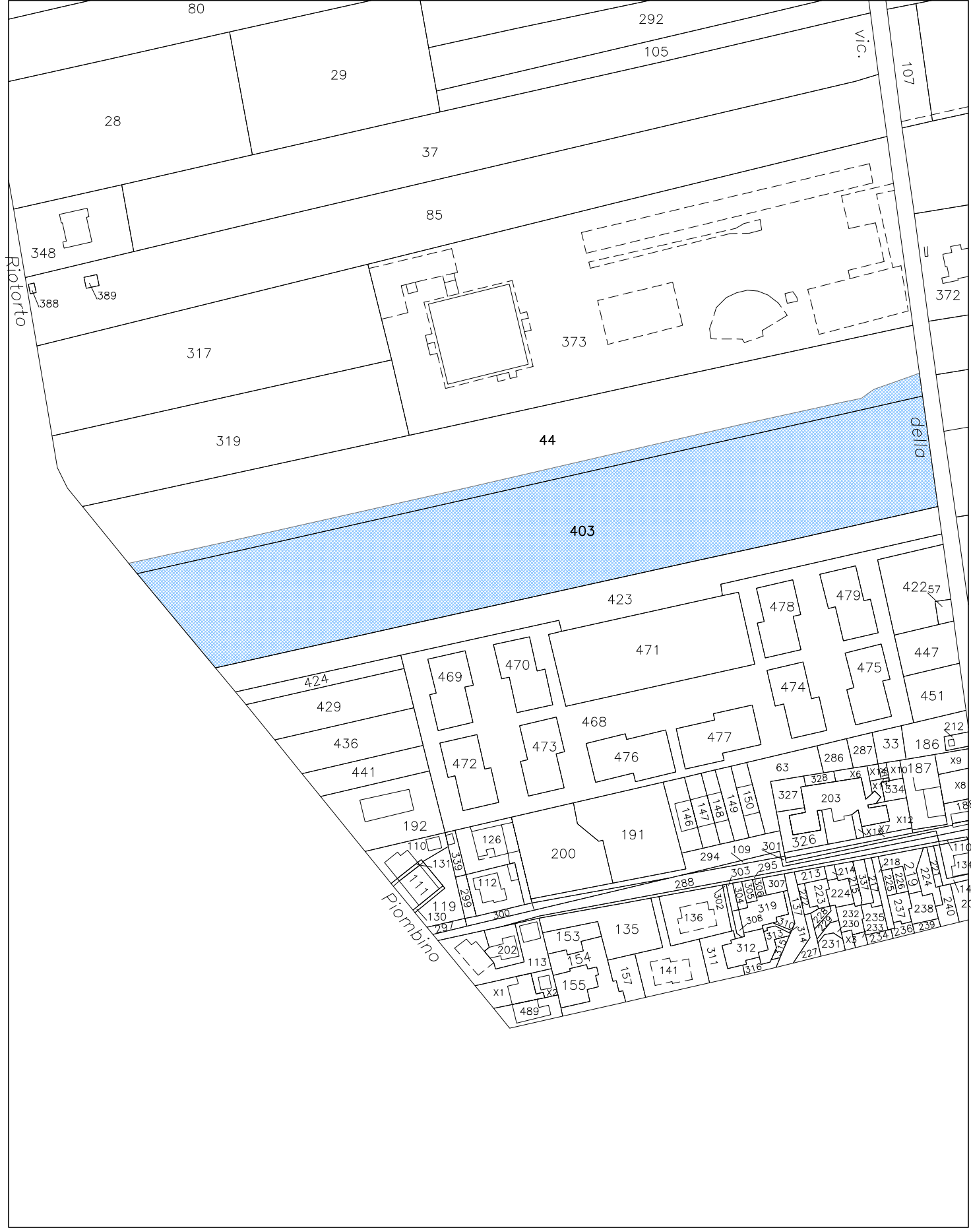
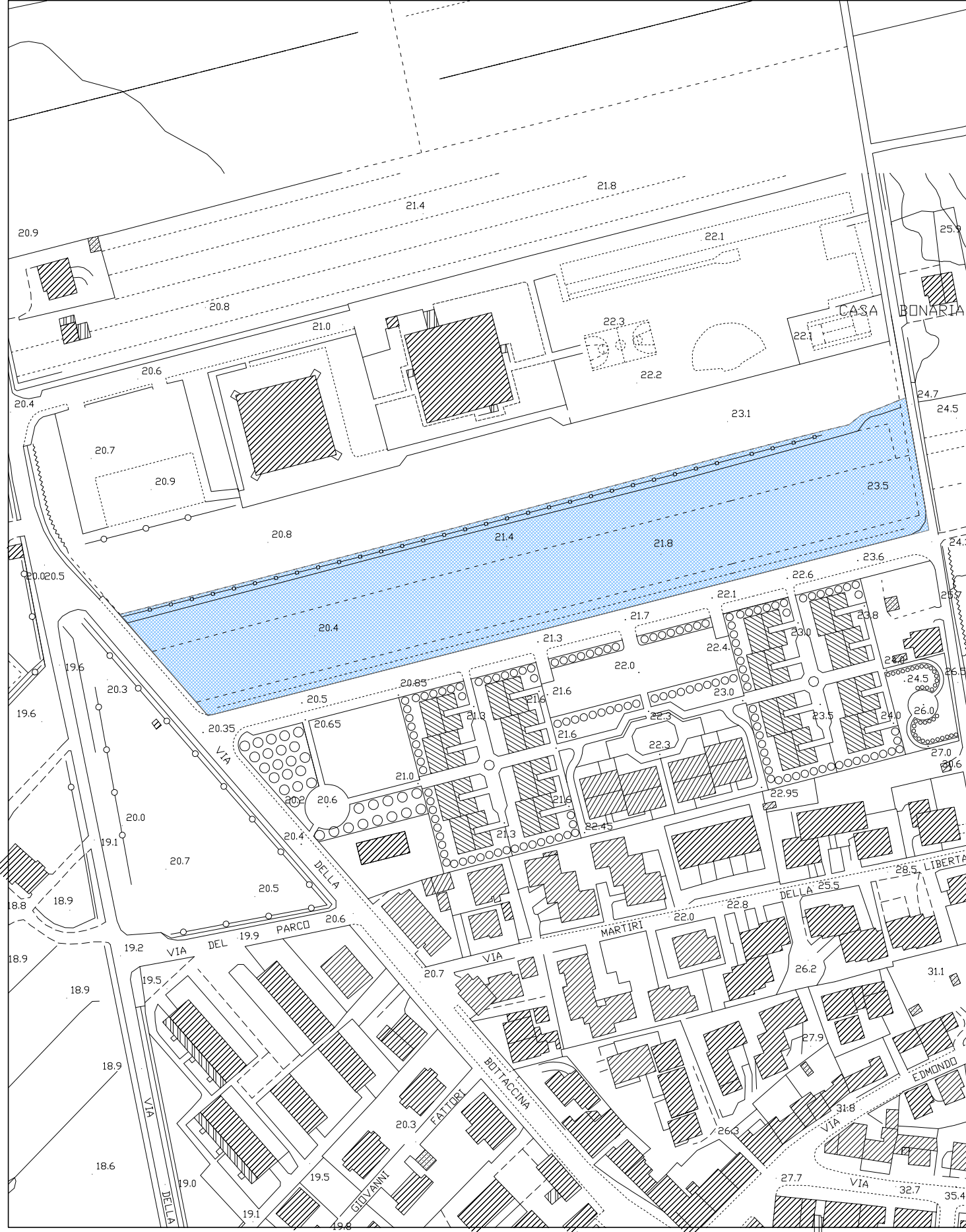
Foto n. 1



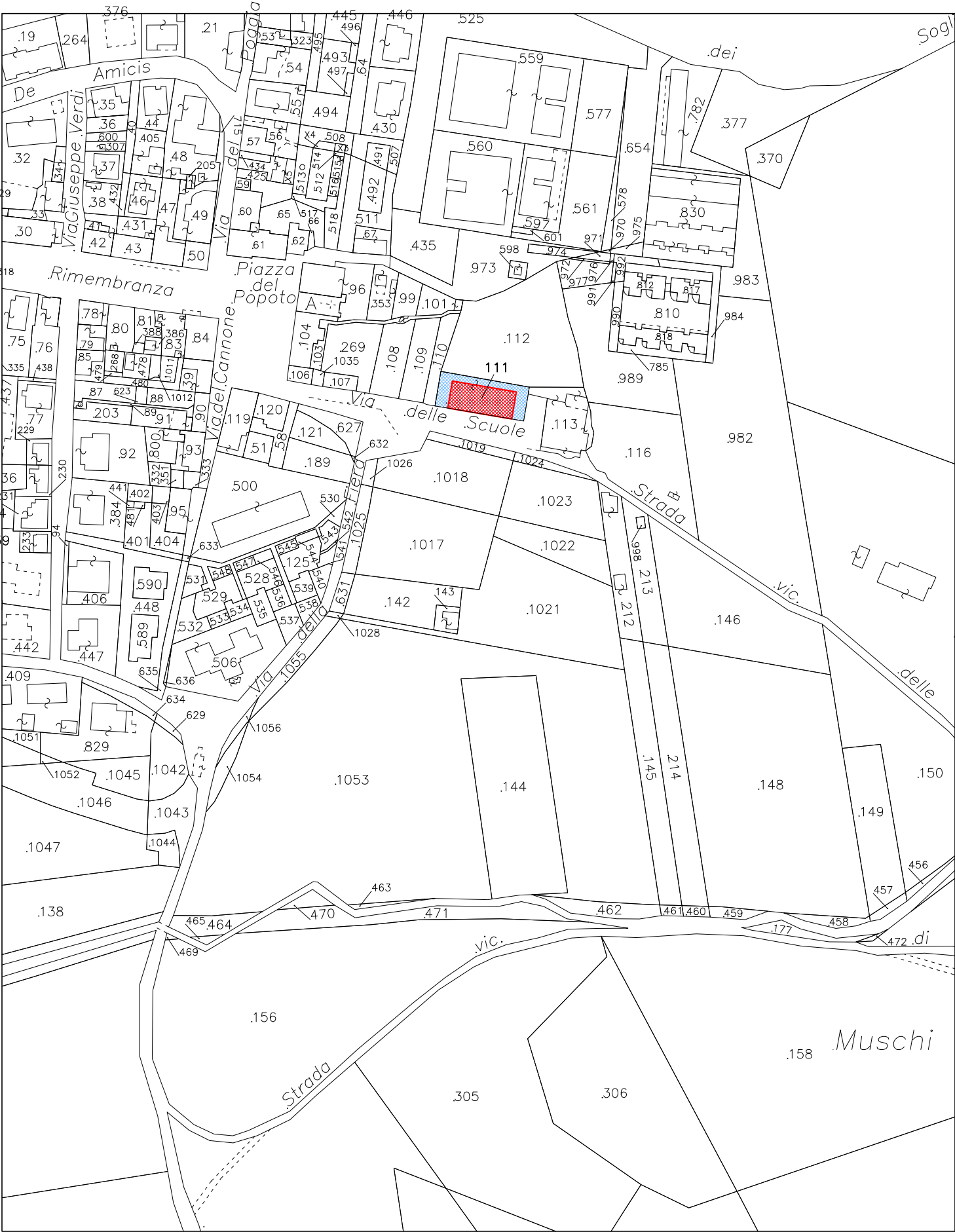
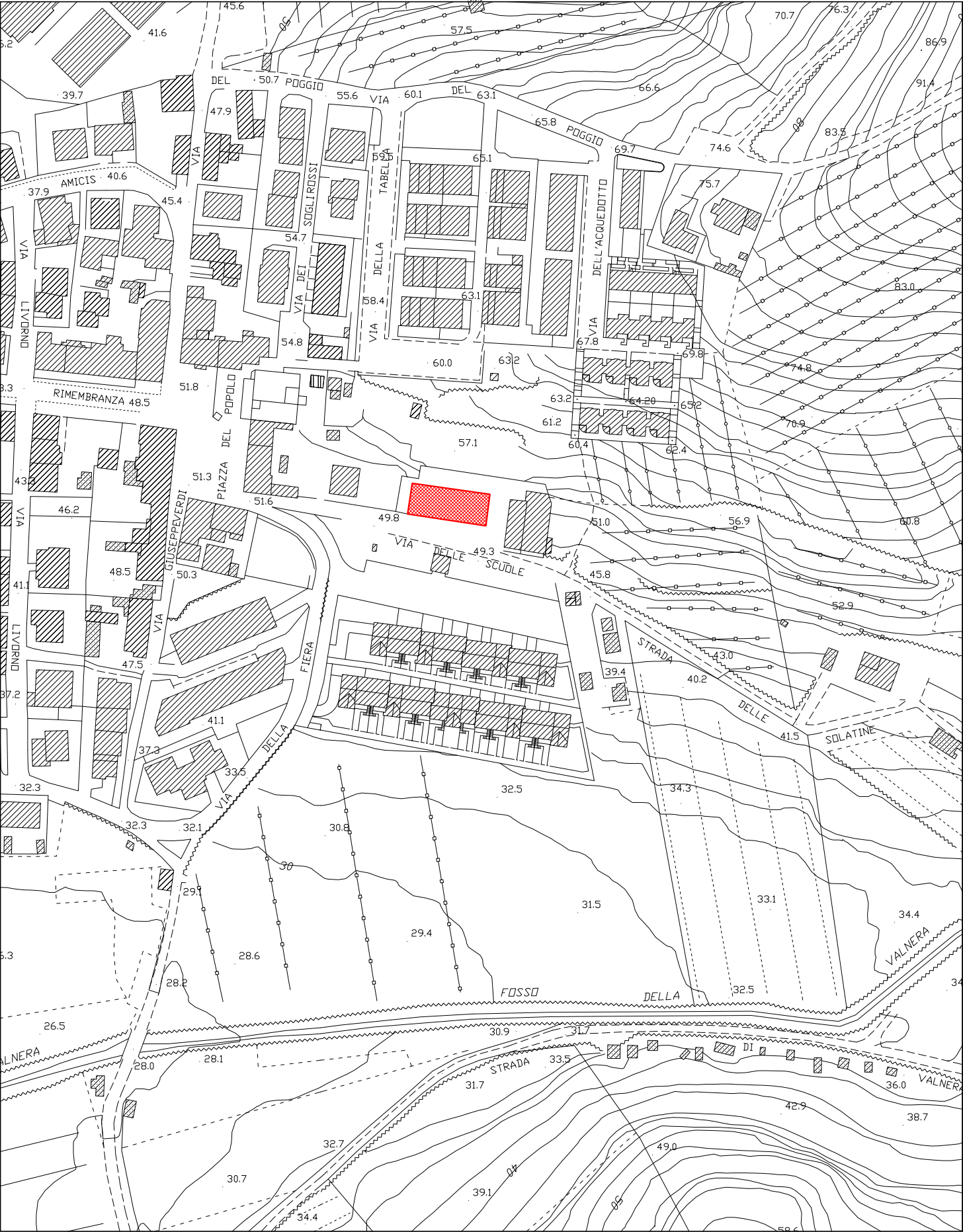
Foto n. 2



Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/2000



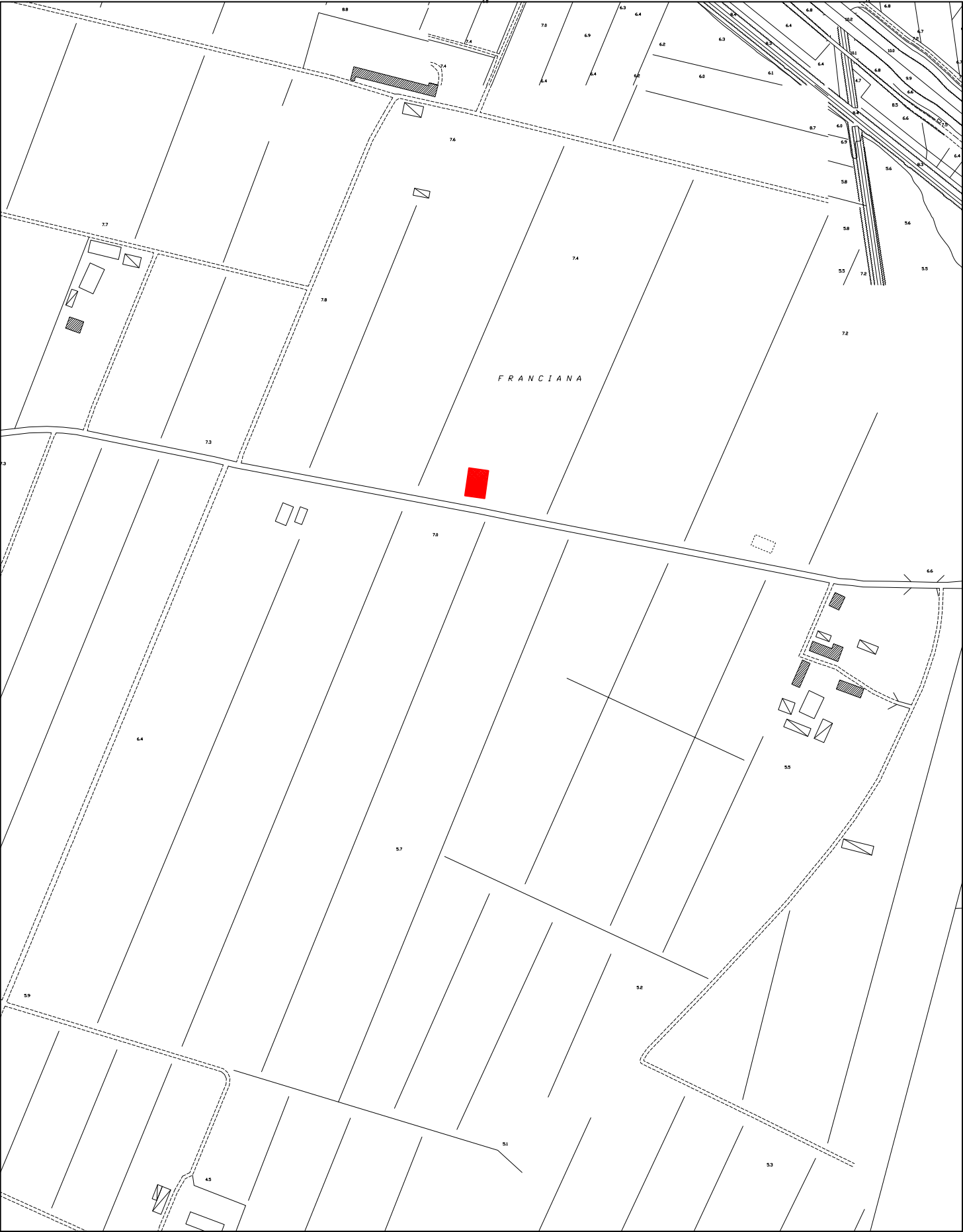
2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE SCUOLE ELEMENTARI IN LOC. RIOTORTO
Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/2000



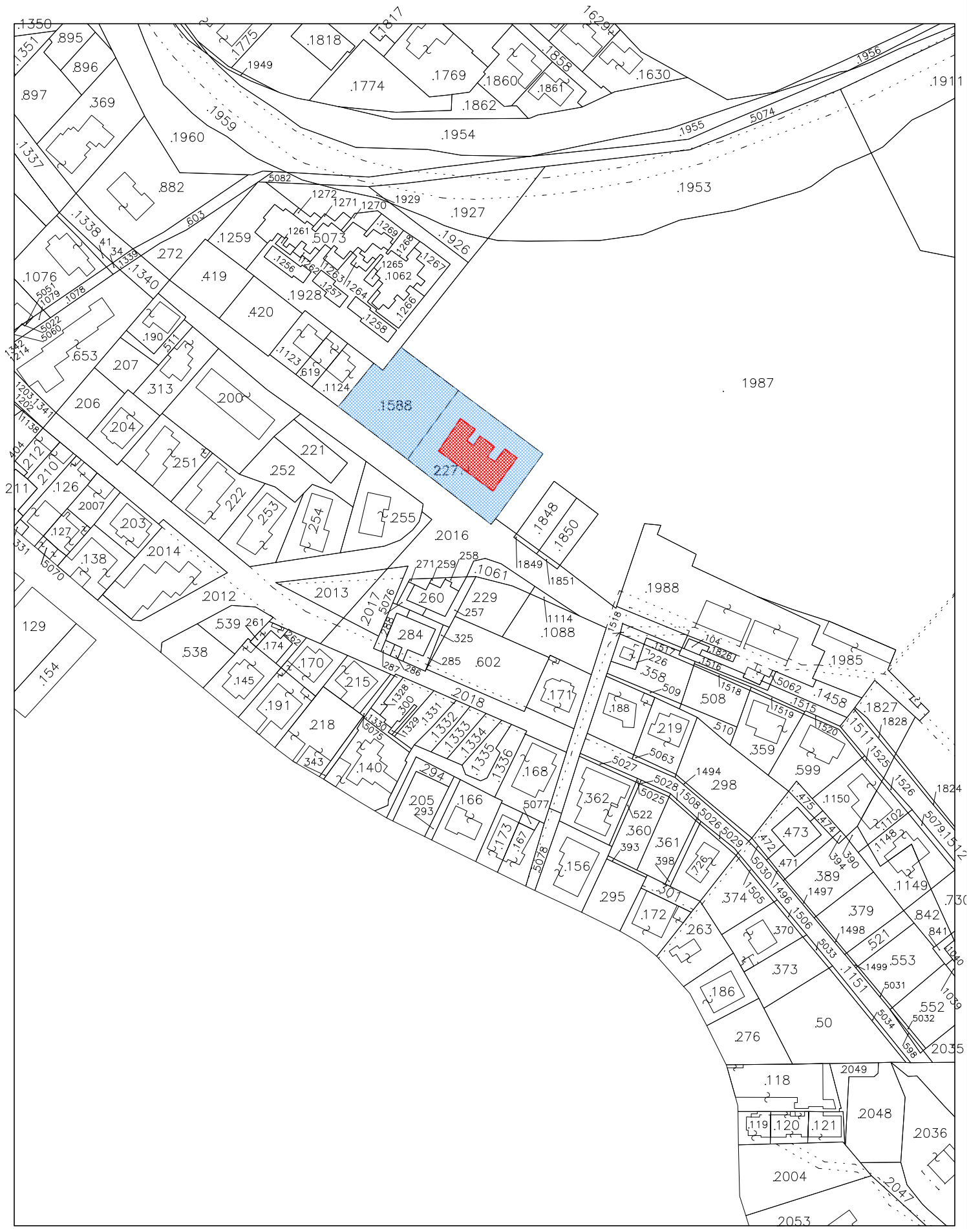
3) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO IN LOC. SCOPICCI (ex Scuola Elementare)
Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/5000



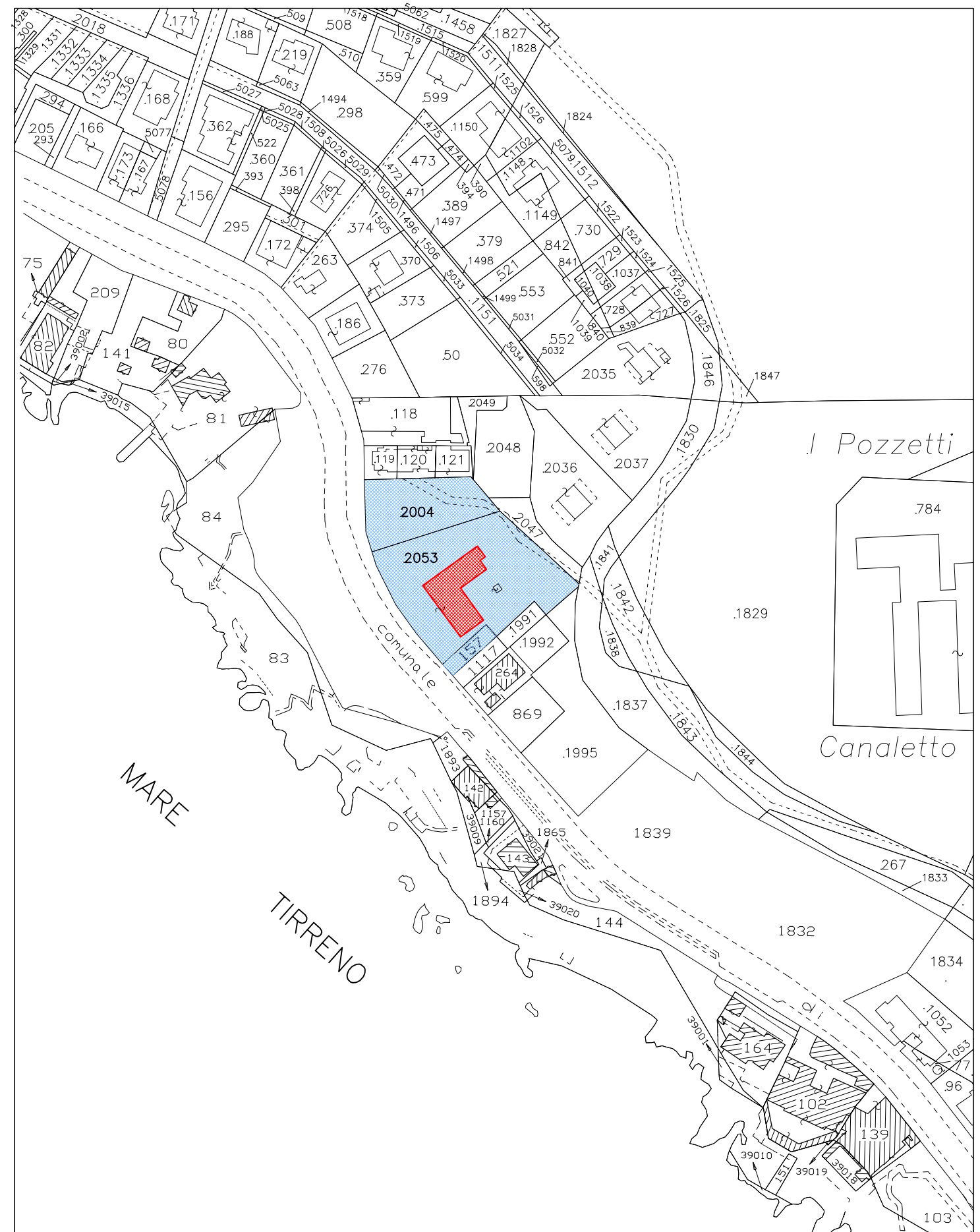
4) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO IN LOC. FRANCIANA (ex Scuola Elementare)
Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/5000



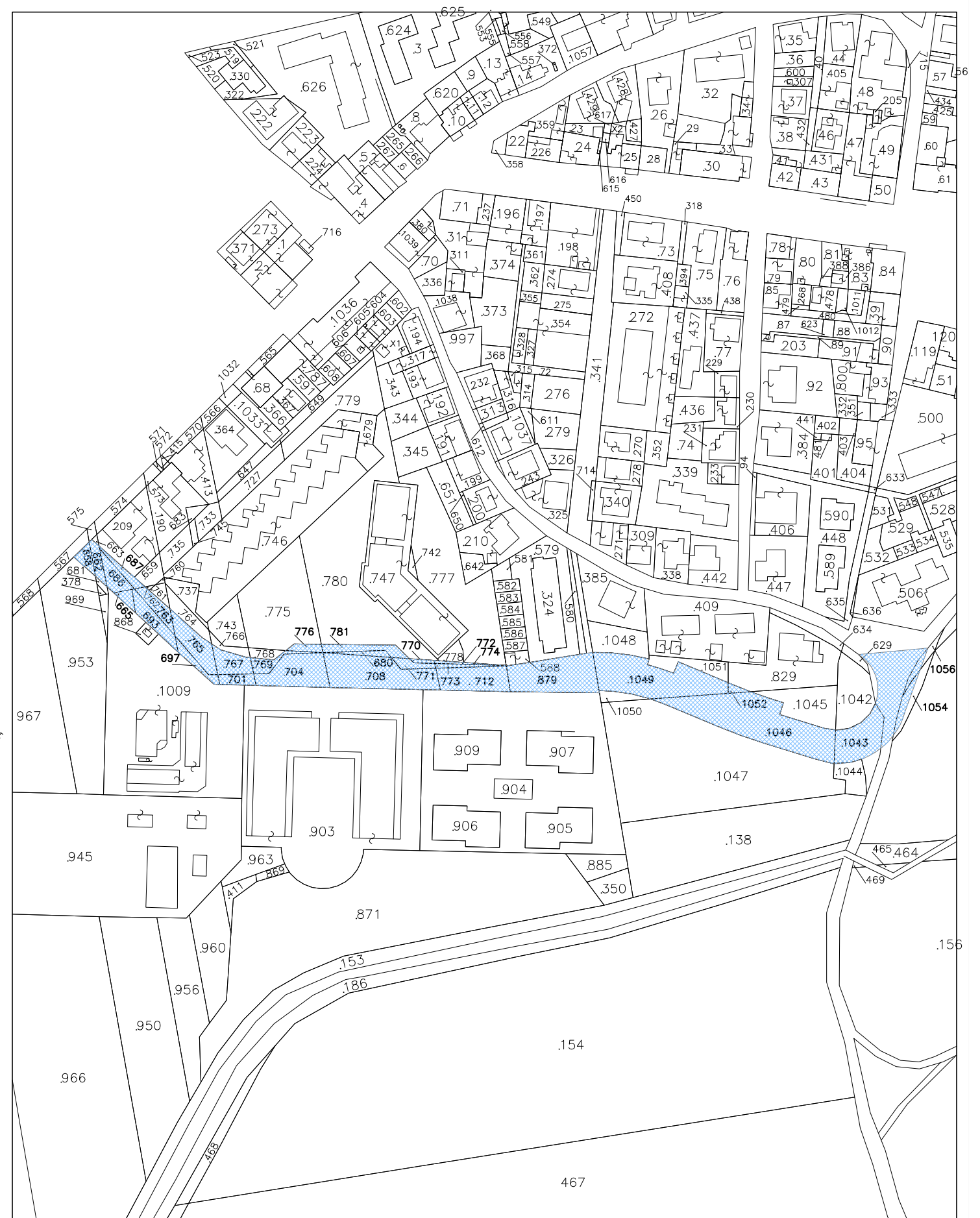
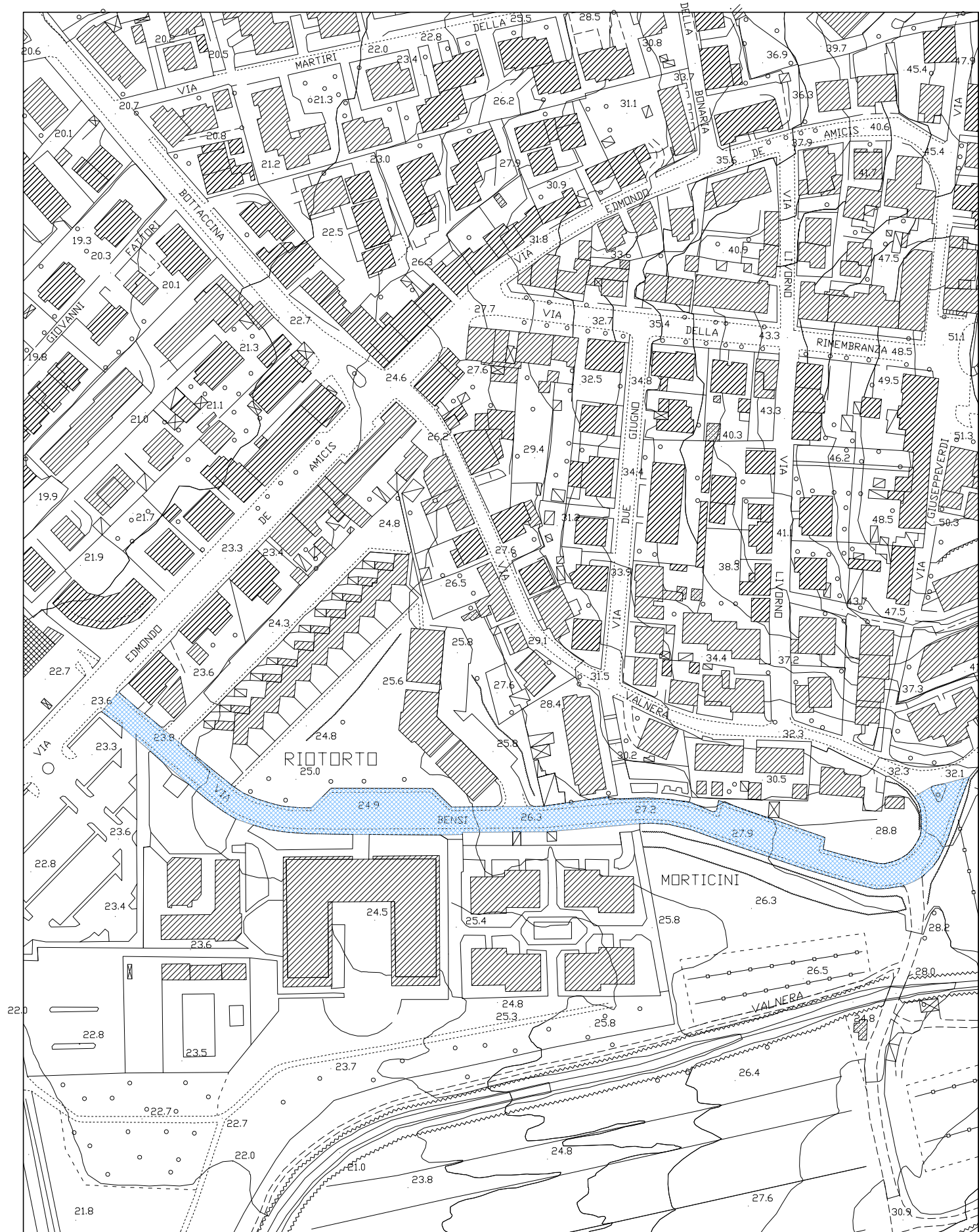
5) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL' IMMOBILE PUBBLICO POSTO IN VIA MODIGLIANI (ex Scuola "S. Mina")
Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/2000



Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/2000



Estratto Aerofotogrammetrico e Catastale - Scala 1/2000



ESTRATTI PIANO COMUNALE DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA

LEGENDA

Classe I^ - Aree particolarmente protette

Classe II^ - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale

Classe II^ - Aree destinate a spettacolo

Classe III^ - Aree di tipo misto

Classe III^ - Aree destinate a spettacolo

Classe IV^ - Aree di intensa attività umana

Classe IV^ - Aree destinate a spettacolo

Classe V^ - Aree prevalentemente industriali

Classe V^ - Aree destinate a spettacolo

Classe VI^ - Aree esclusivamente industriali

S

Scuole

H

Ospedale

Leq (A)
diurno
db

Leq (A)
notturno
db

scala 1:5.000

scala 1:10.000

scala 1:6000

scala 1:10.000

PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLE

Tav. 2.1
Carta dei vincoli in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 22/01/2004, n. 42) e di altri provvedimenti legislativi e amministrativi

Tav. 2.2
Carta delle fasce di rispetto e di tutela

Tav. 3.2
Standard urbanistici e territoriali

Tav. 6.3
Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici

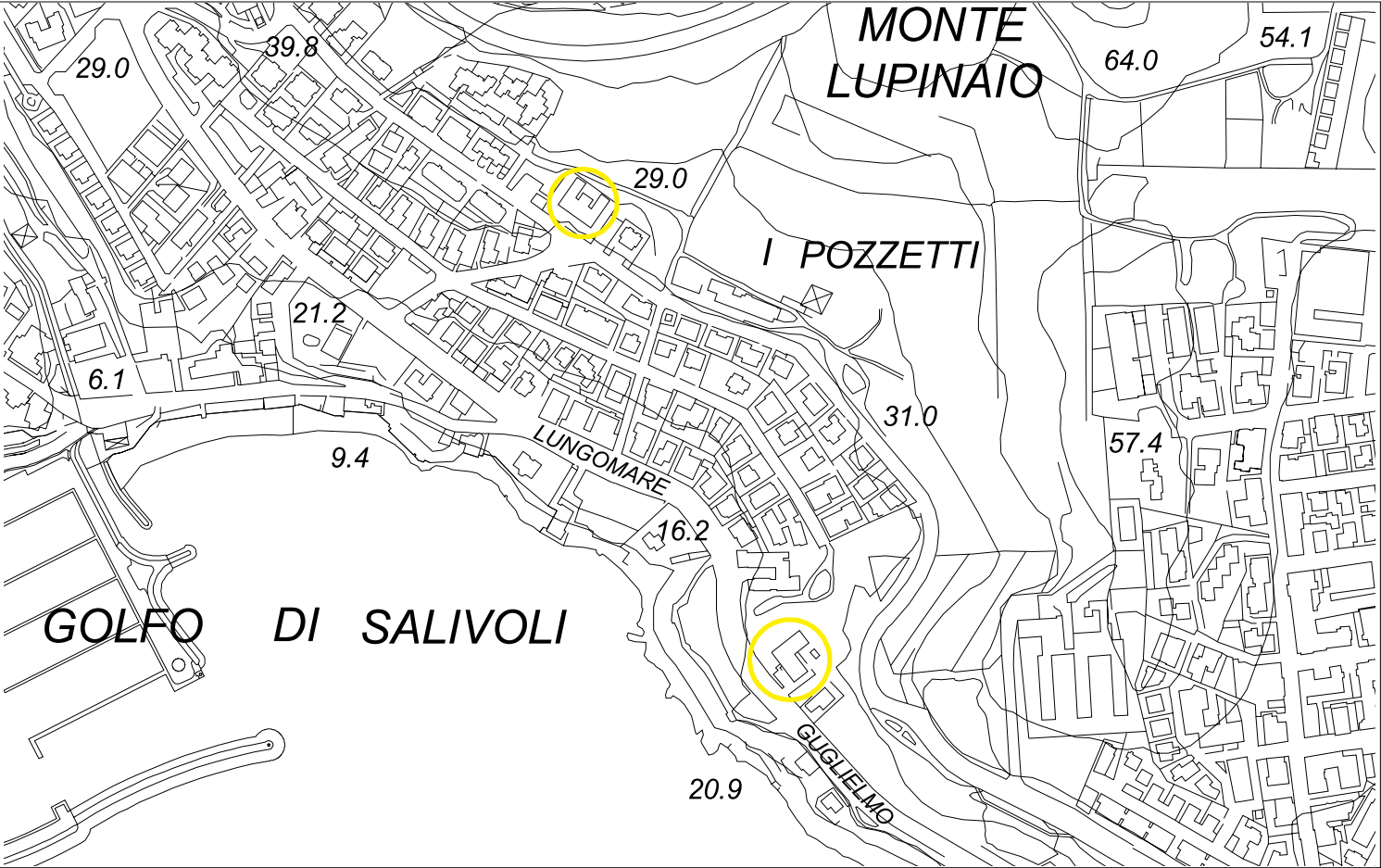
Tav. 6.4
Carta del sistema delle funzioni urbane

Tav. 7.1
Carta dei detrattori ambientali

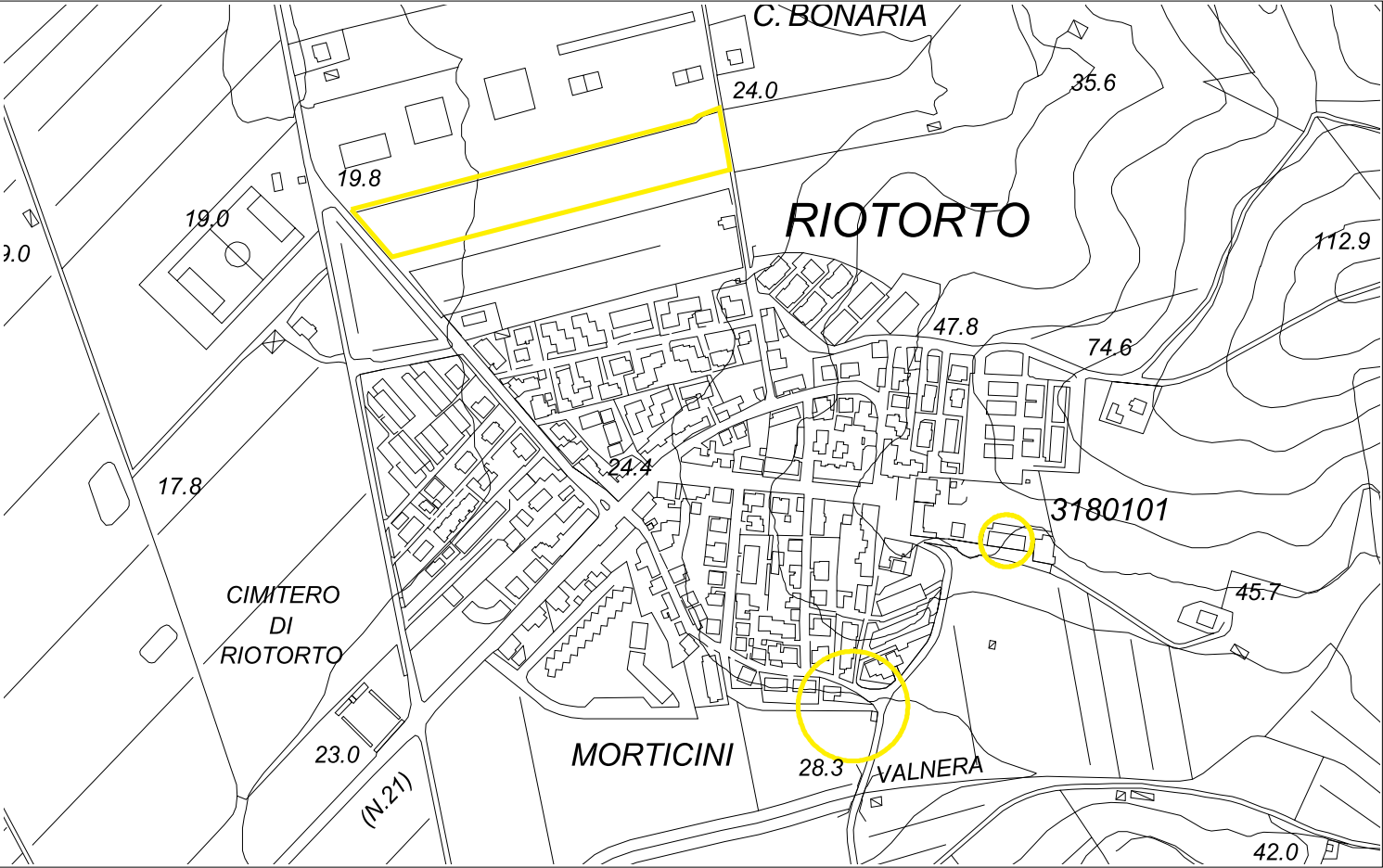
Tav. 9.1
Carta dei subsistemi ed elementi strutturali

Tav. 10.1
Unità territoriali organiche elementari

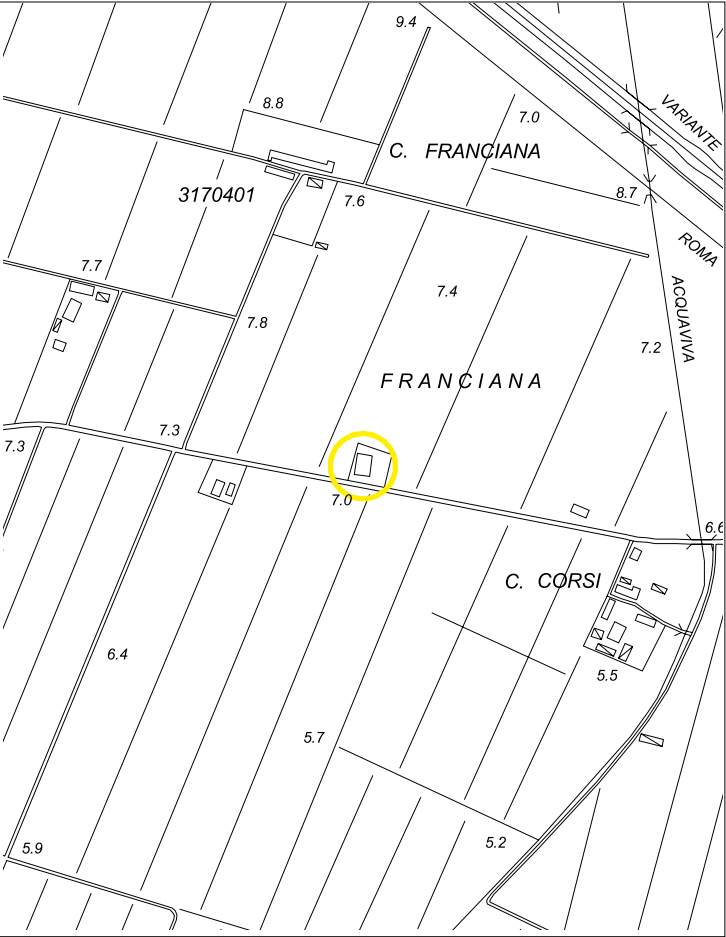
 ambito oggetto di variante



Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



Scala 1:10.000



Scala 1:10.000

PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 2.1

LEGENDA

- BENE CULTURALE**

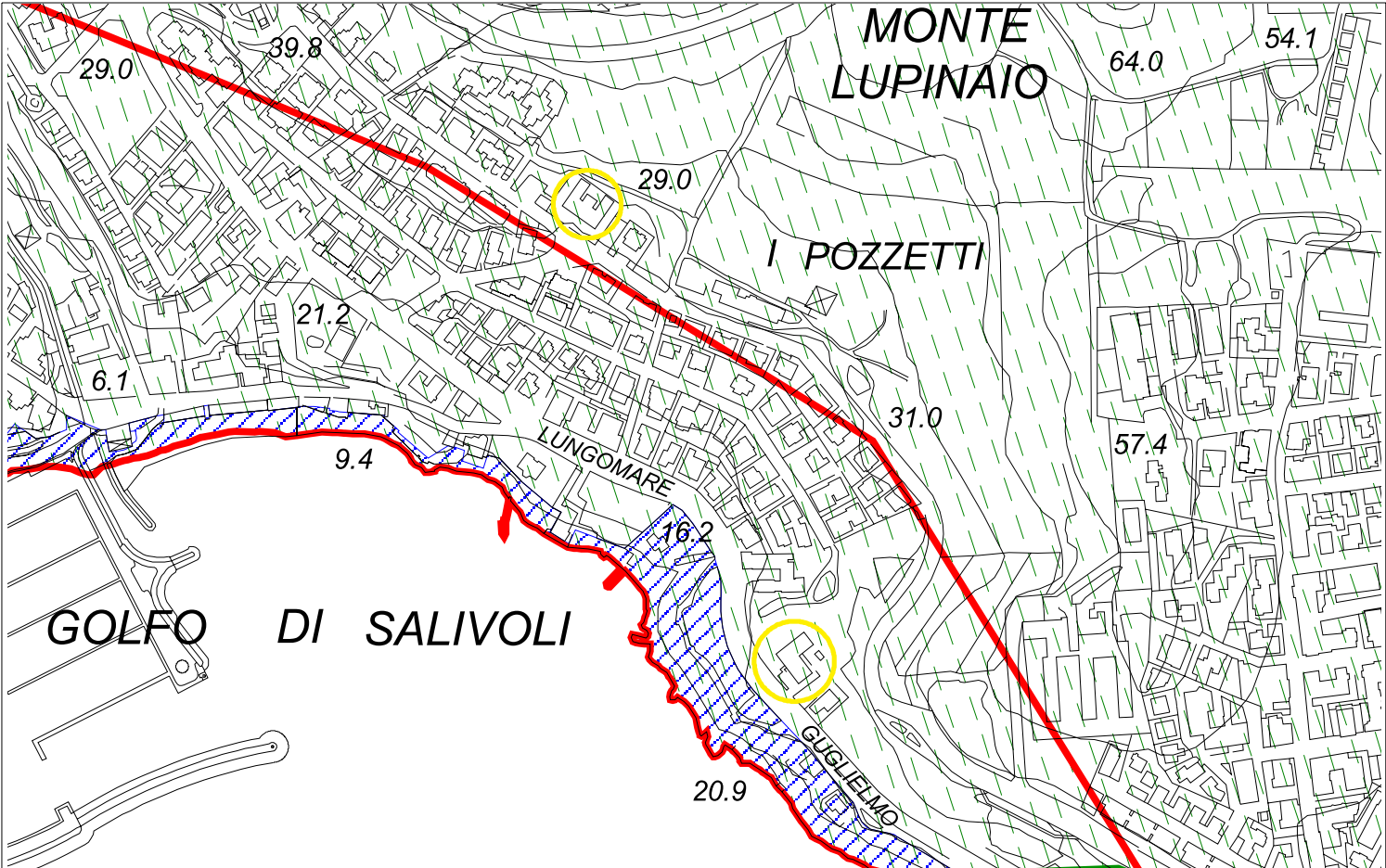
Bene culturale dichiarato con provvedimento amministrativo (art.13, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)

 - Bene culturale archeologico
 - Bene culturale architettonico
- BENE PAESAGGISTICO**

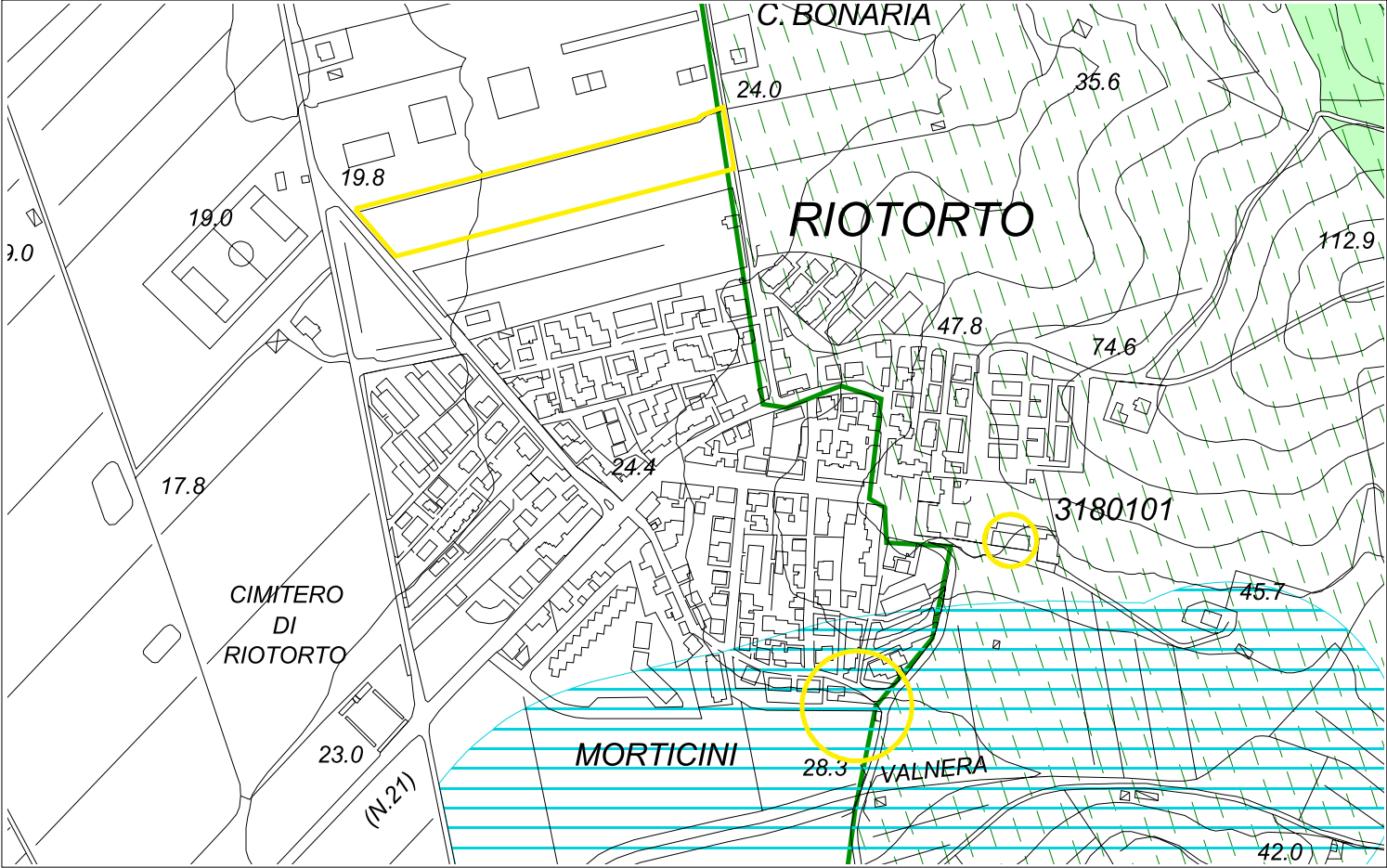
Bene paesaggistico dichiarato con provvedimento amministrativo (artt.136-141, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)

 - Territorio costiero (lettera a, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
 - Fiume, torrente e corso d'acqua iscritto nell'elenco di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e relative sponde o piedi degli argini (lettera c, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
 - Parco e riserva nazionale o regionale (lettera f, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
 - Territorio coperto da foresta e da bosco (lettera g, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
 - Zona di interesse archeologico (lettera m, comma 1, art.142, D.lgs 22 gennaio 2004, n.42)
- VINCOLO IDROGEOLOGICO**

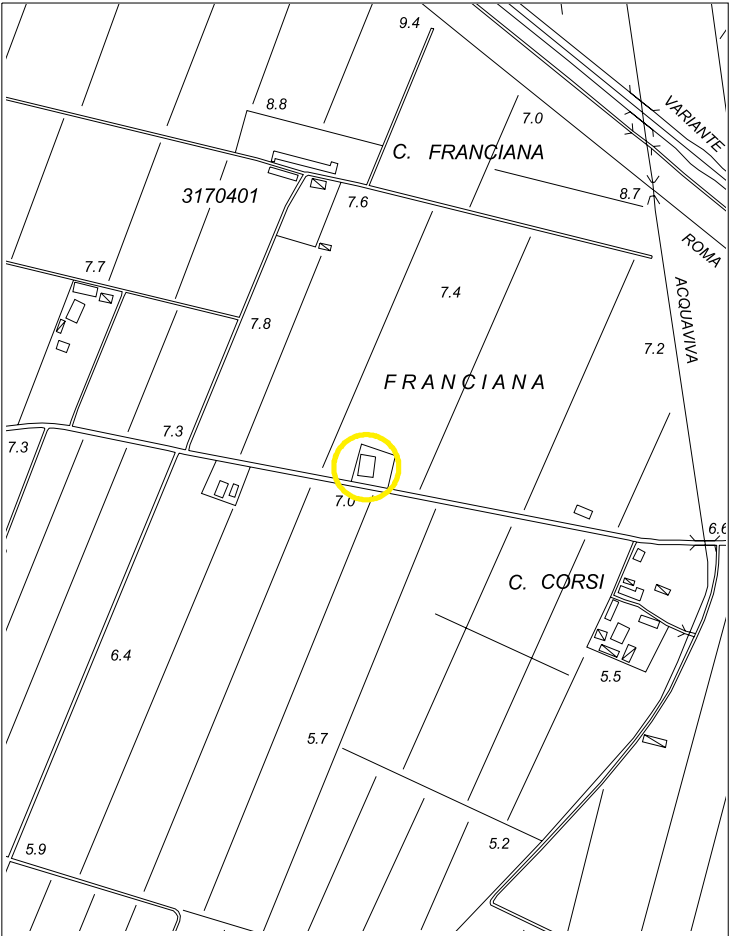
Vincolo idrogeologico (Individuato ai sensi del Regio Decreto 3267/1923, art.8, comma 1)



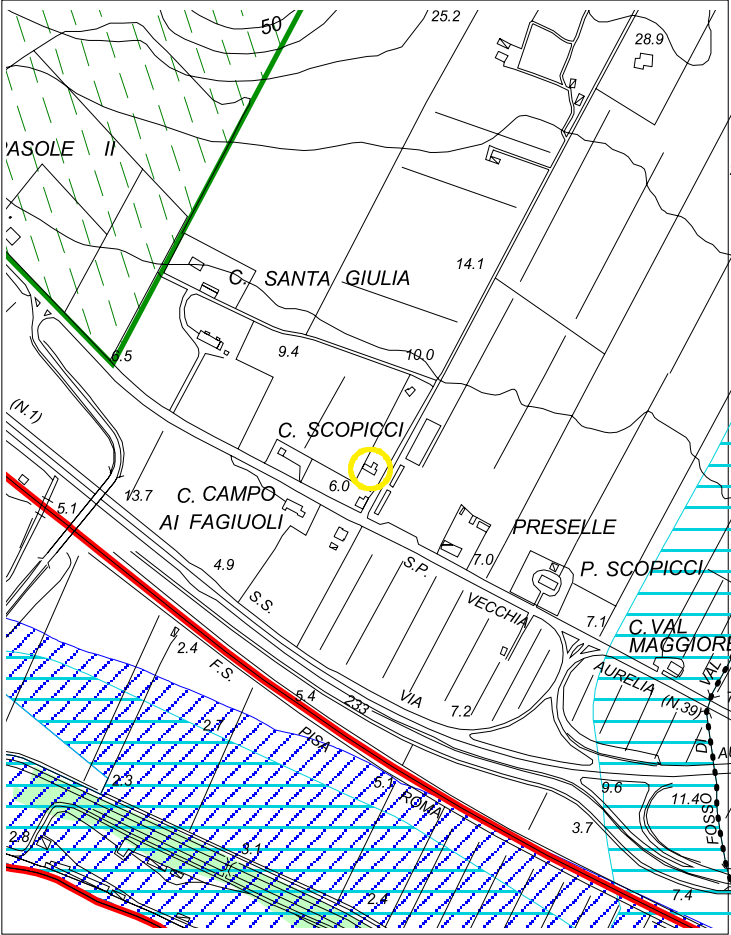
Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



Scala 1:10.000



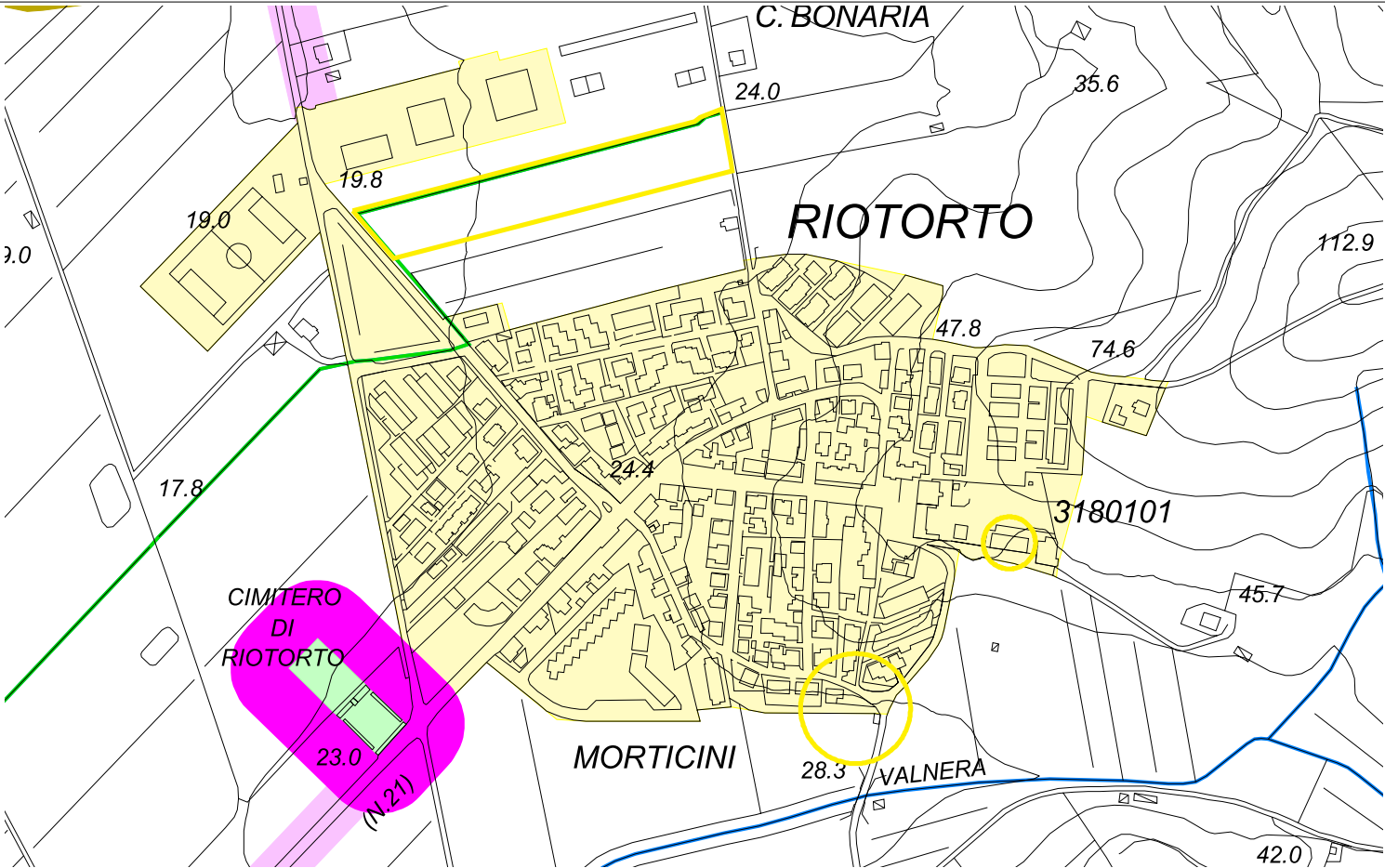
PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 2.2

LEGENDA

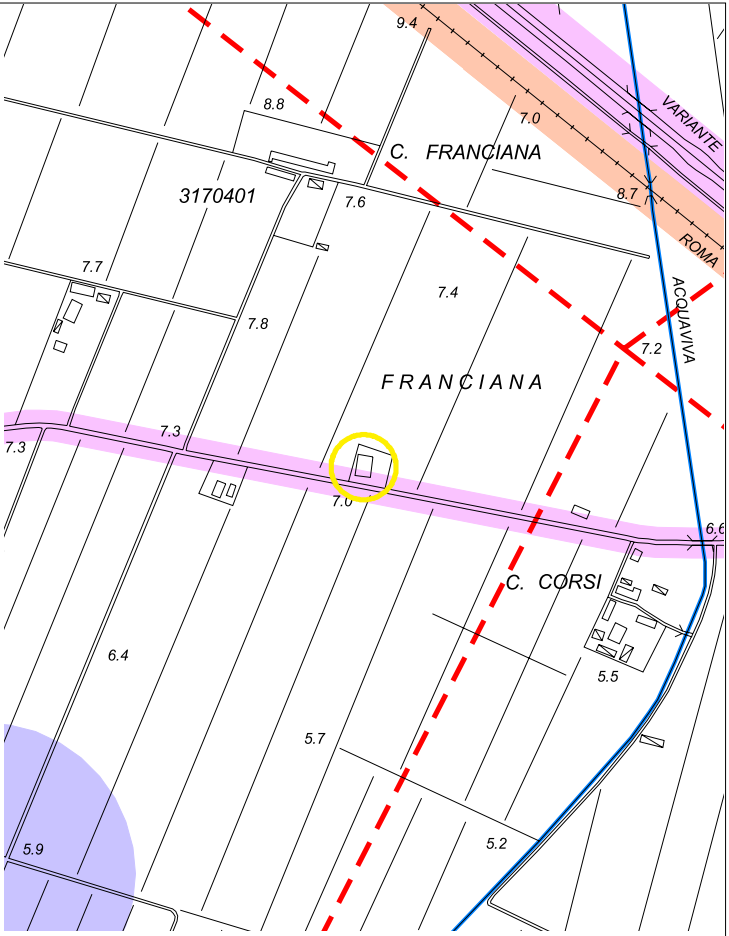
- Perimetro centro abitato
(D.lgs 30 aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495)
- Strada
- Fascia di rispetto stradale
(D.lgs 30 aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495)
- Ferrovia
- Fascia di rispetto della linea e dell'impianto ferroviario e assimilato
(D.P.R. 11 luglio 1980, n.753 - Titolo II)
- Pozzo idropotabile
- Fascia di salvaguardia volta alla tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano
(D.lgs 11 maggio 1999, n.152)
- Fascia di tutela assoluta
- Fascia di rispetto
- Depuratore
- Area di rispetto dell'impianto di depurazione dei reflui
(deliberazione Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento)
- Cimitero
- Ambito di rispetto del cimitero
(R.D. 27 luglio 1934, n.1265)
- Metanodotti e gasdotti
*Nei comuni di Campiglia M.ma, Piombino, Suvereto, risultano presenti condotte in alta pressione
implicanti fascia di rispetto inedificabili oscillante tra 1,5 e 30 metri; la presente carta assume
funzione solo conoscitiva e non ha effetto di vincolo.*
- Linee elettriche
- 132 Kv
- 380 Kv
- A.S.I.P. - area strategica per interventi di prevenzione
(deliberazione G.R.T. del 2004 n. 1330 - Titolo II art.10)
- Reticolo di riferimento per le fasce di rispetto di cui R.D. 523 del 1904
- Reticolo di riferimento per le fasce di rispetto di cui R.D. 368 del 1904
- Aree boscate percorse dal fuoco (L.R. 39/2000 e successive modifiche)



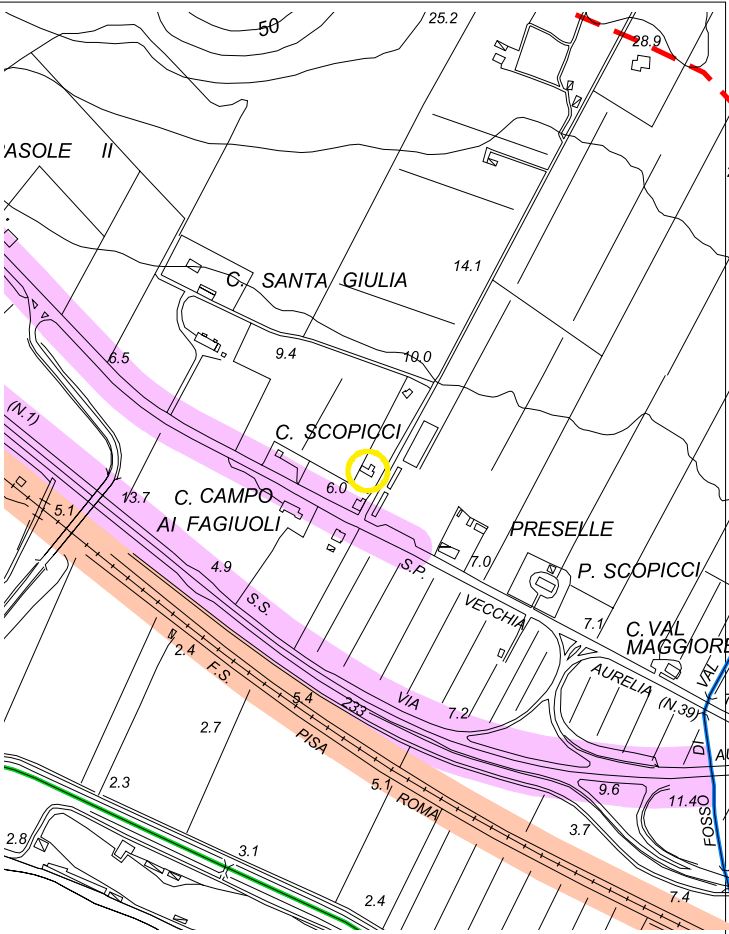
Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



Scala 1:10.000



PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 3.2

LEGENDA

STANDARD URBANISTICI

- Area per istruzione
- Area per attrezzature generali di interesse comune
- Spazio pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport
- Area per parcheggio

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- Parco pubblico e territoriale
- Attrezzatura sanitaria ed ospedaliera
- Attrezzatura per istruzione superiore all'obbligo

STATO DI ATTUAZIONE

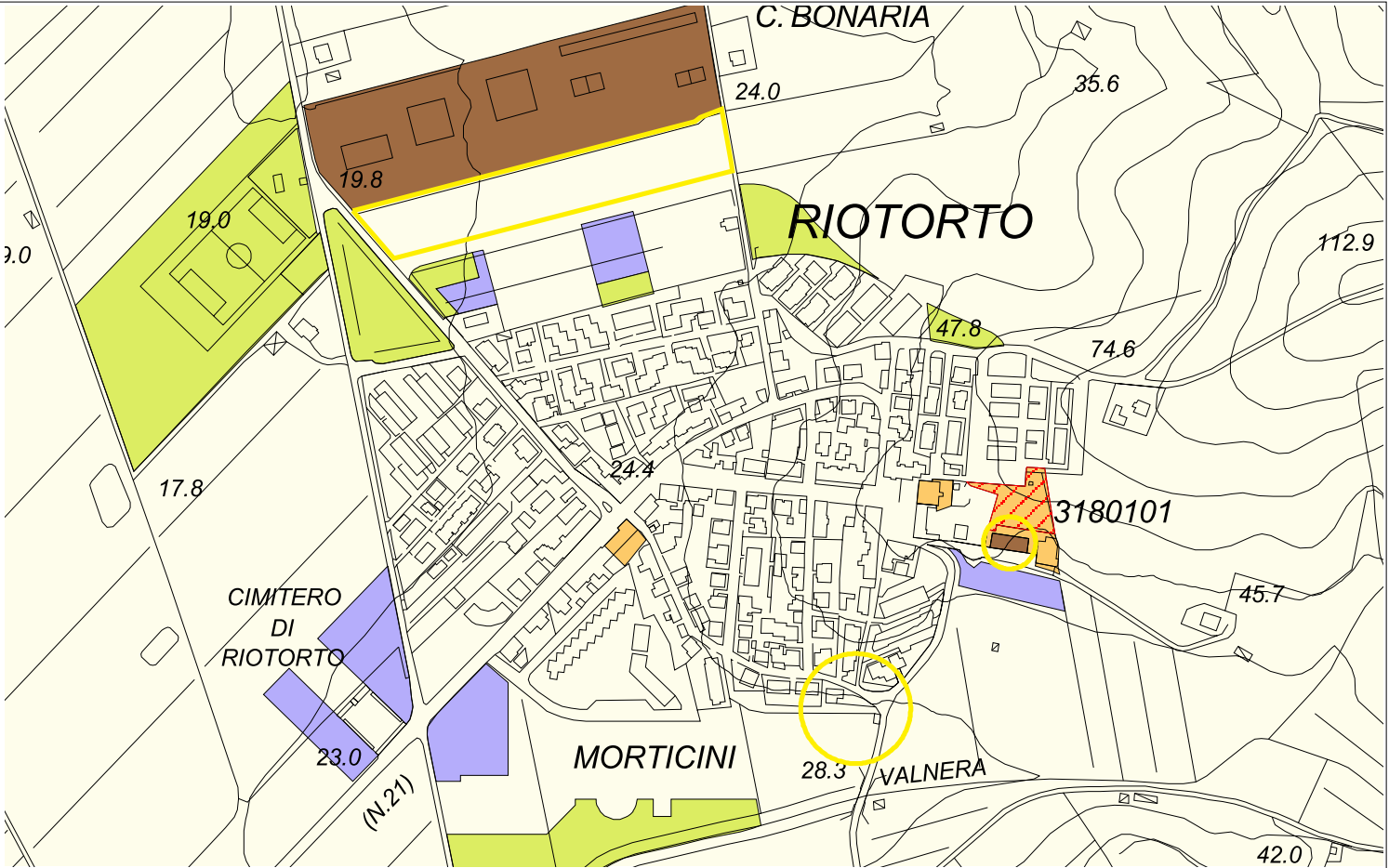
- Previsione non attuata

AREA GRAVITAZIONALE

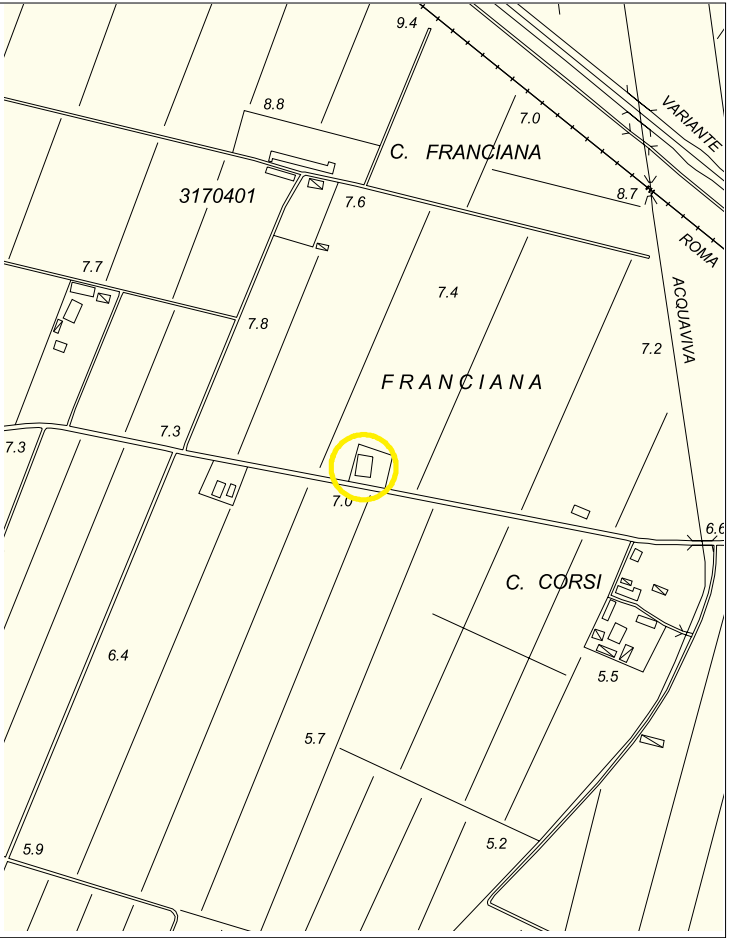
- Area elementare



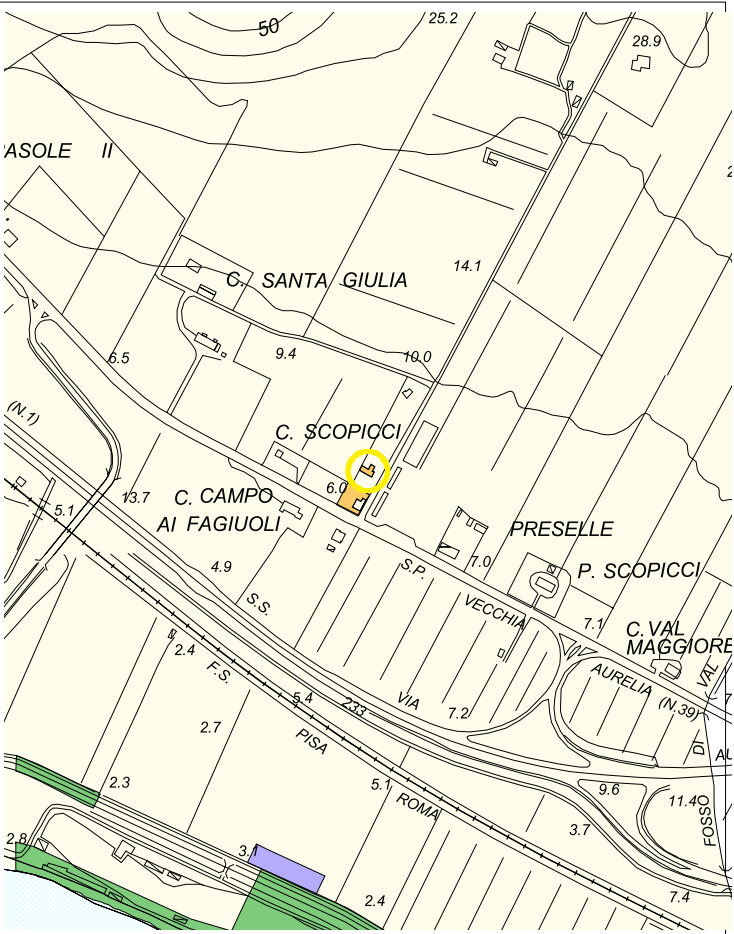
Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



Scala 1:10.000



Scala 1:10.000

PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 6.3

LEGENDA

TESSUTO INSEDIATIVO URBANO

TESSUTO STORICO

- Di matrice pre-ottocentesca
- Otto-novecentesco

TESSUTO URBANO RECENTE

- A isolato chiuso
- A isolato aperto
- Ad assetto compiuto con prevalenza di singoli lotti
- A progettazione urbanistica unitaria
- Ad assetto indefinito

TESSUTO INSEDIATIVO SPECIALISTICO

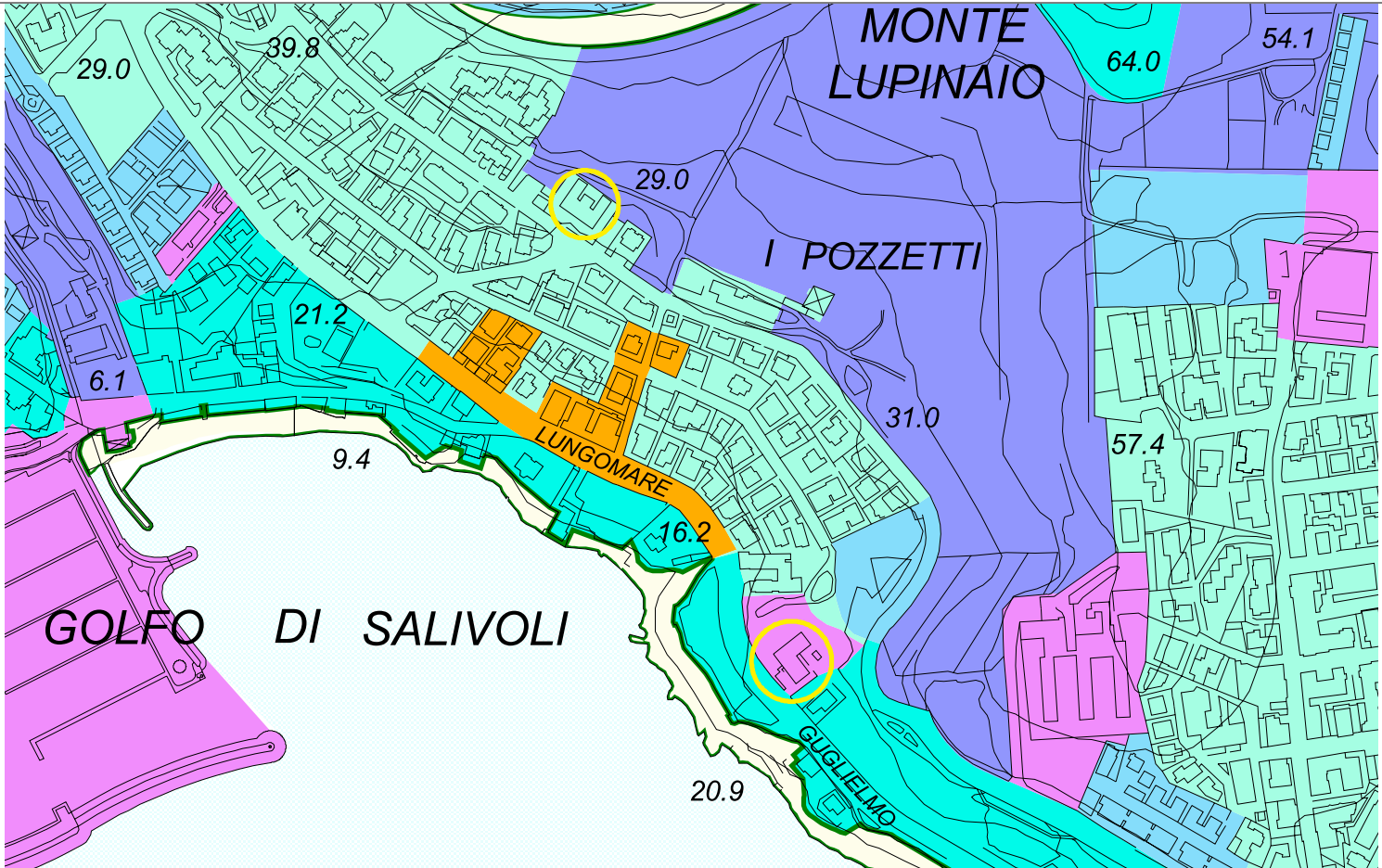
- A impianto modulare
- A impianto singolare
- Industria pesante/energetica

- Area naturalistica afferente al sistema insediativo

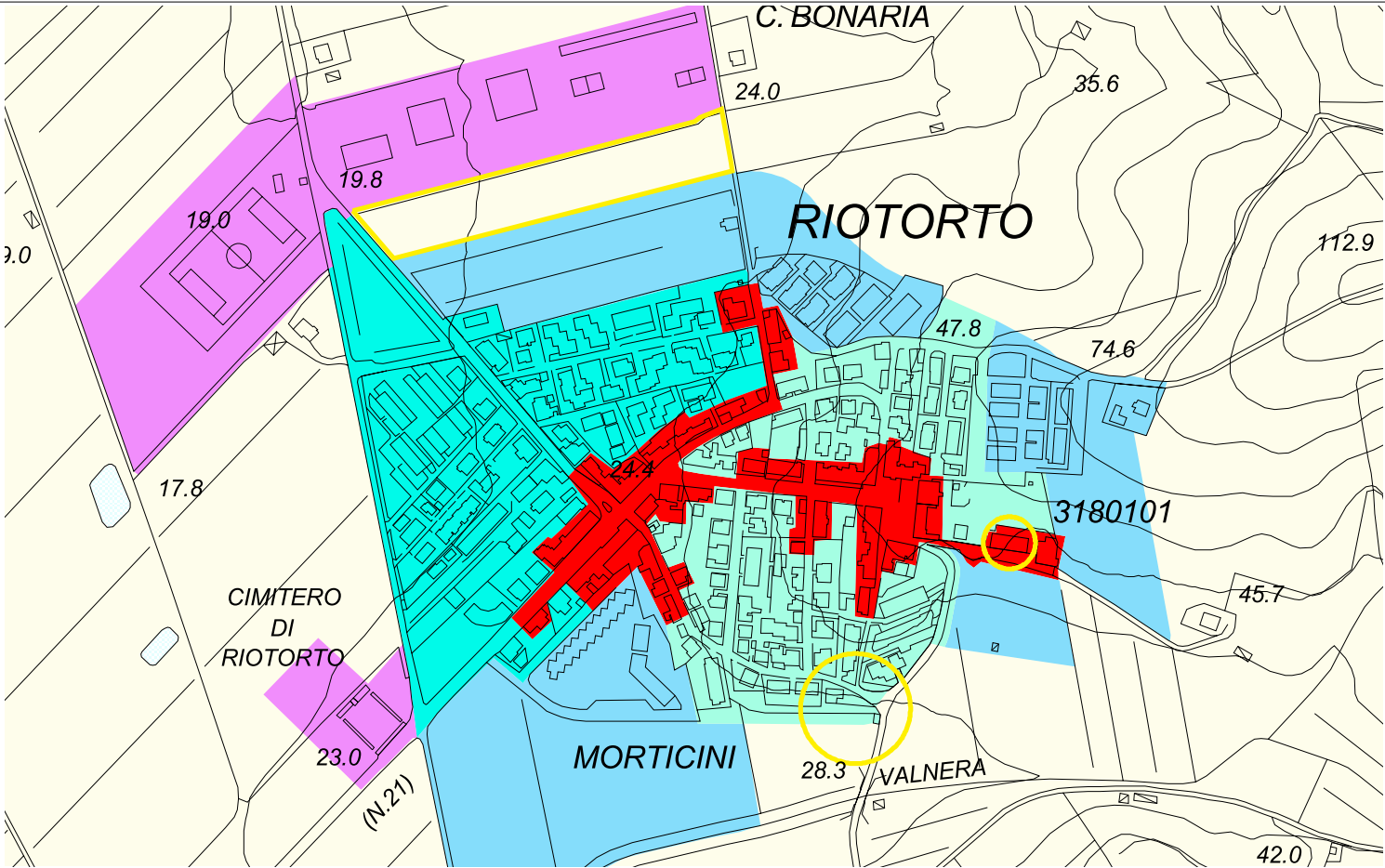
TERRITORIO APERTO

- Nucleo storico in territorio aperto
- Area agricola frazionata da P.R.G.
- Tessuto insediativo sparso

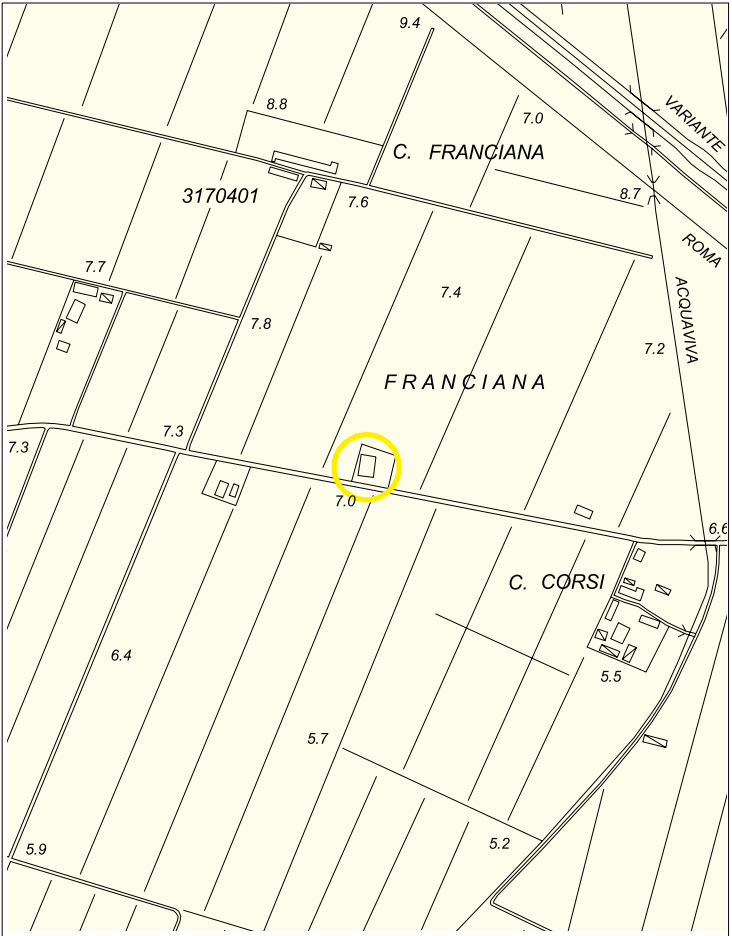
- Confine comunale



Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



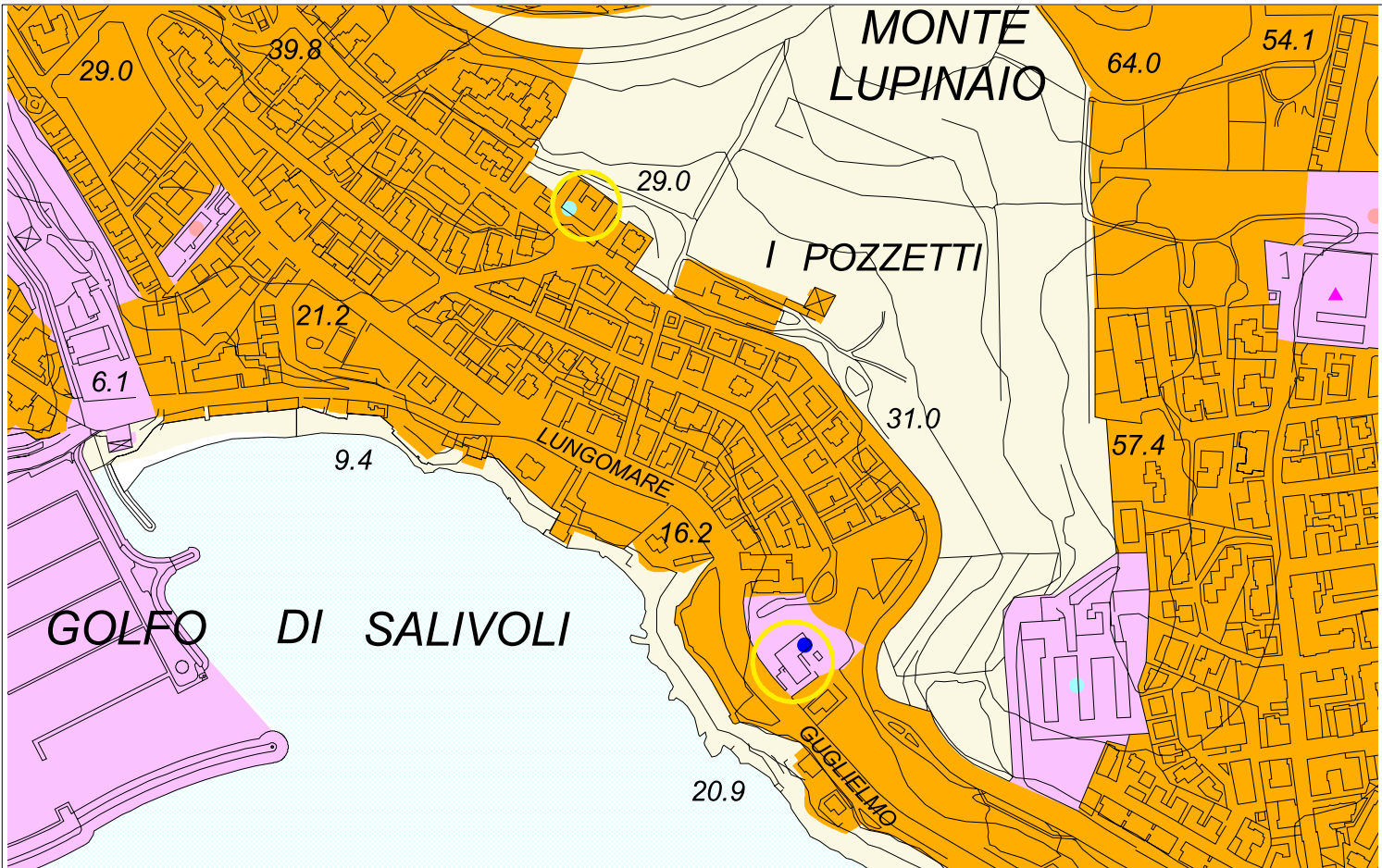
Scala 1:10.000



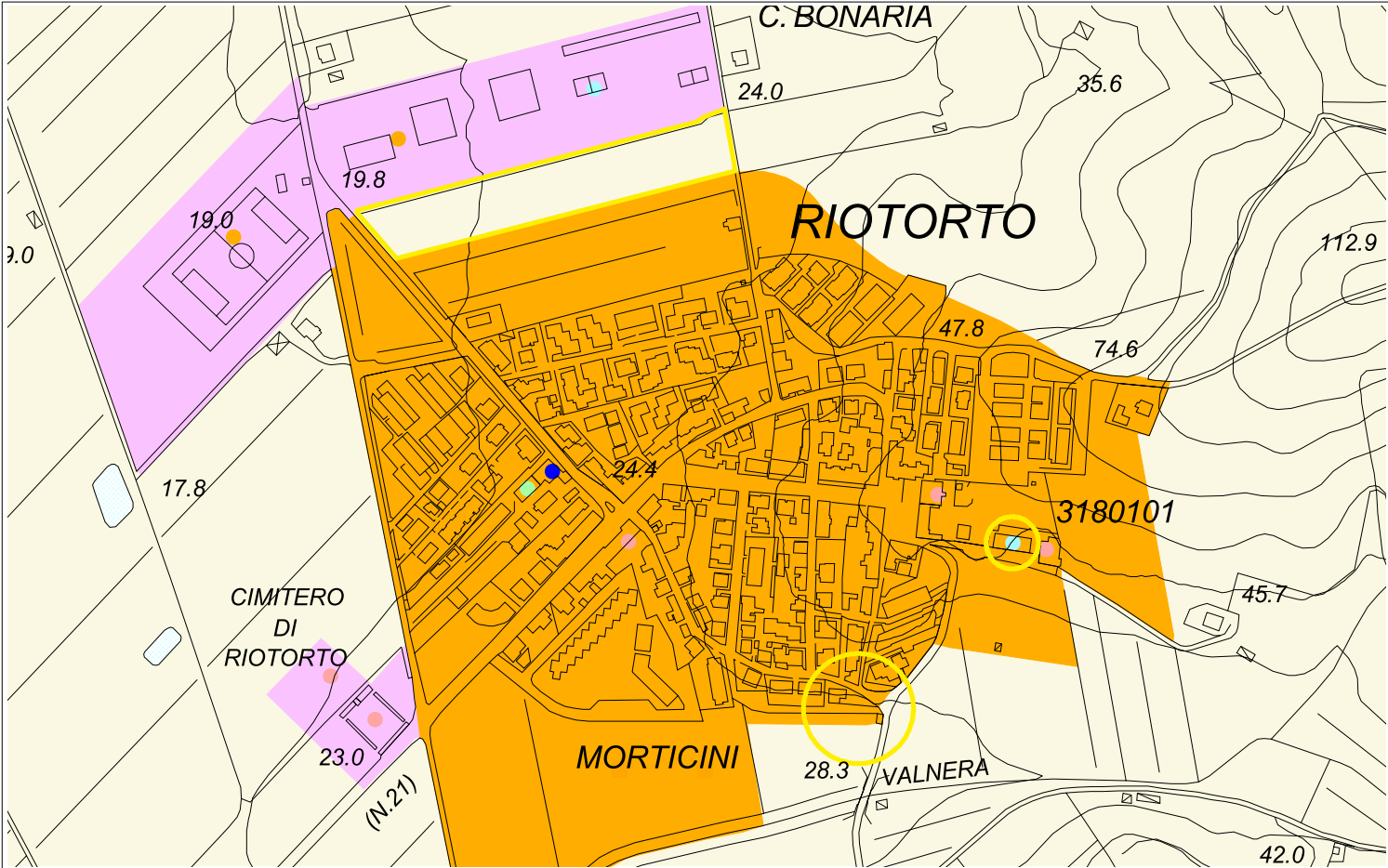
PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 6.4

LEGENDA

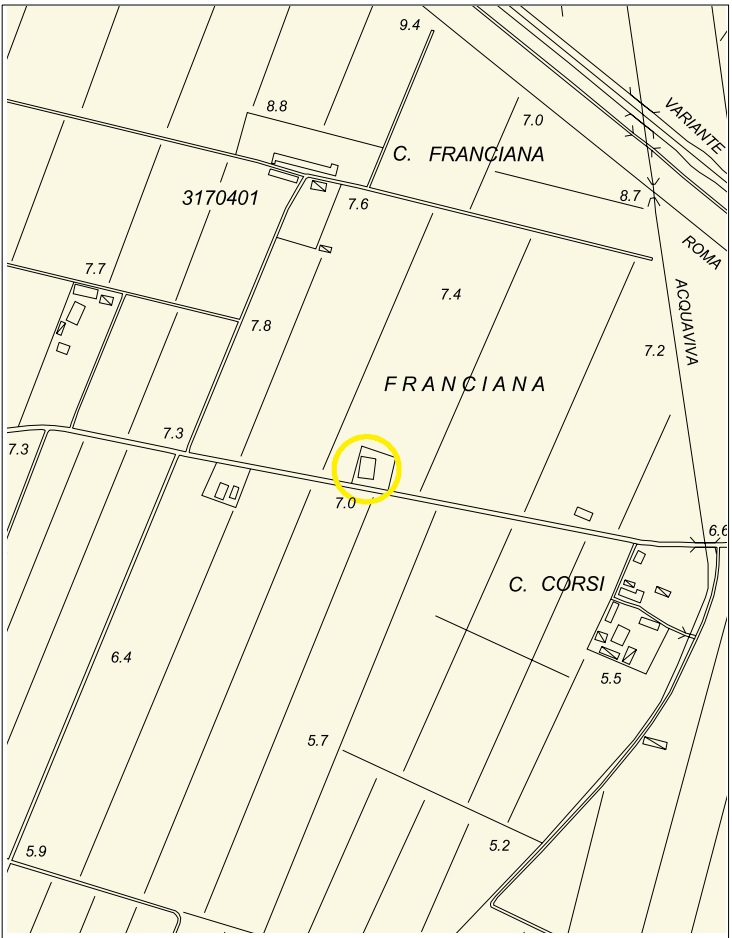
- ARTICOLAZIONE FUNZIONALE DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- Area urbana prevalentemente residenziale
 - Area urbana con mix funzionale
 - Area specialistica
 - Industria pesante ed energetica
 - Area prevalentemente turistica
- ATTREZZATURA DI INTERESSE COMUNE
- Attrezzatura pubblica e religiosa
 - Cultura
 - Impianto tecnologico
 - Istruzione
 - Sanità
 - Sport
- ATTREZZATURA COMMERCIALE
- Area fieristica
 - Media e grande struttura di vendita
 - Mercato coperto
 - Mercato settimanale
 - Strada commerciale
- ATTREZZATURA TURISTICA
- Struttura ricettiva alberghiera, campeggio o villaggio turistico (capo I, Lr 42/2000)
 - Struttura ricettiva extra-alberghiera per l'ospitalità collettiva (capo II lett.a, Lr 42/2000)
 - Struttura ricettiva extra-alberghiera con caratteristiche di civile abitazione (capo II lett.b, Lr 42/2000)
 - Attività agrituristica (Lr 23 giugno 2003 n. 30 Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana e succ.mod. e int.)
- Confine comunale



Scala 1:5.000



Scala 1:6.000

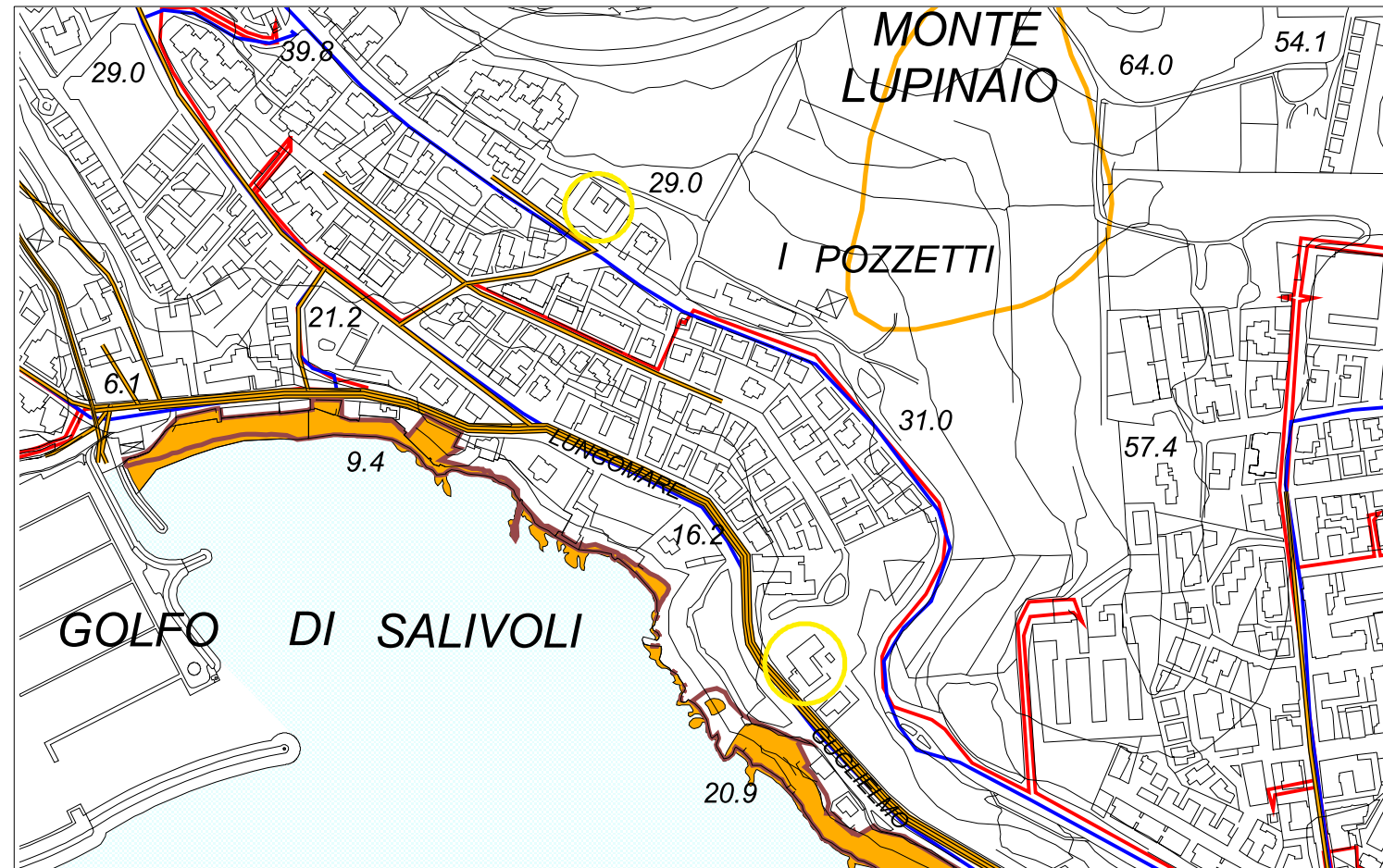


Scala 1:10.000

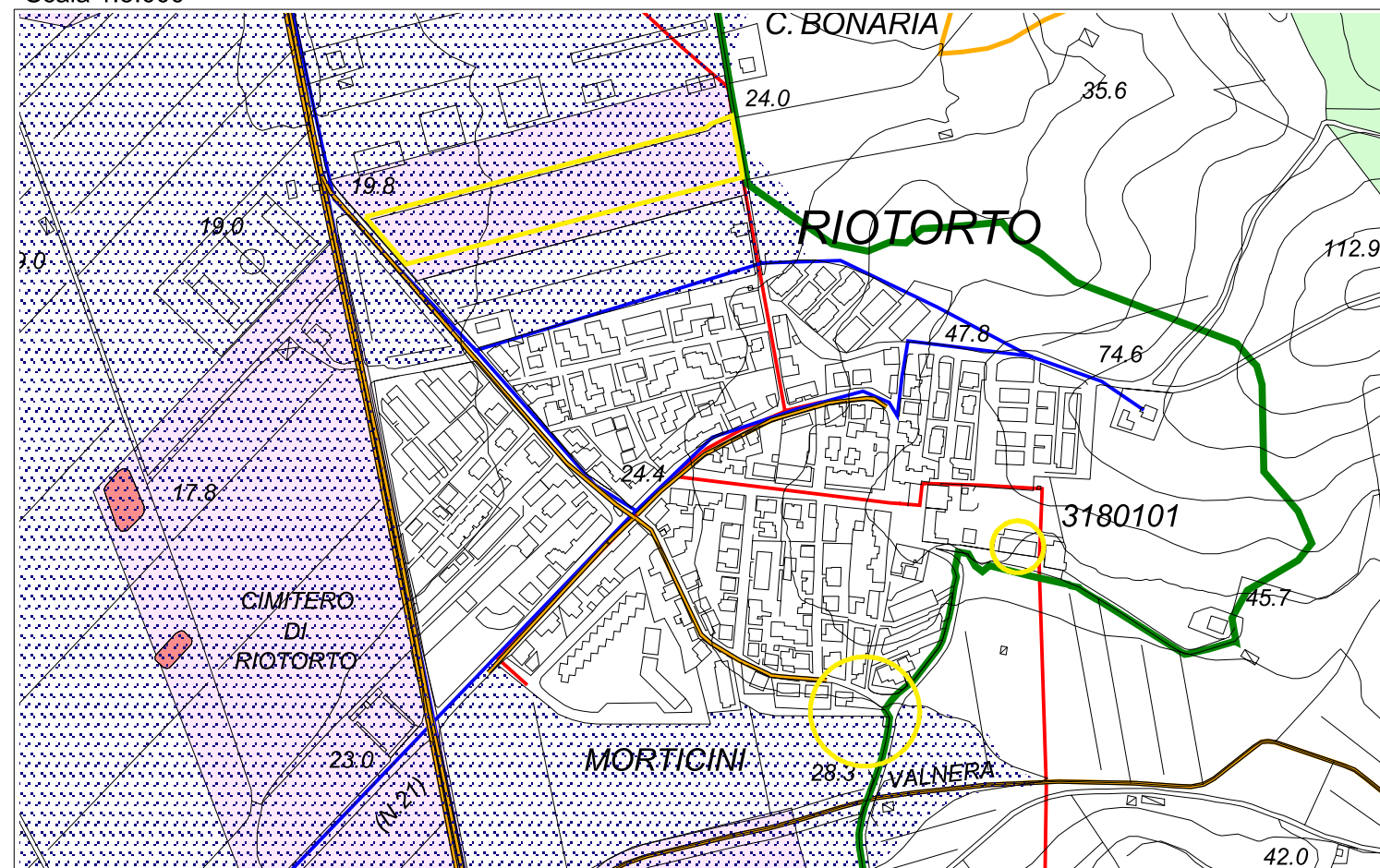


Scala 1:10.000

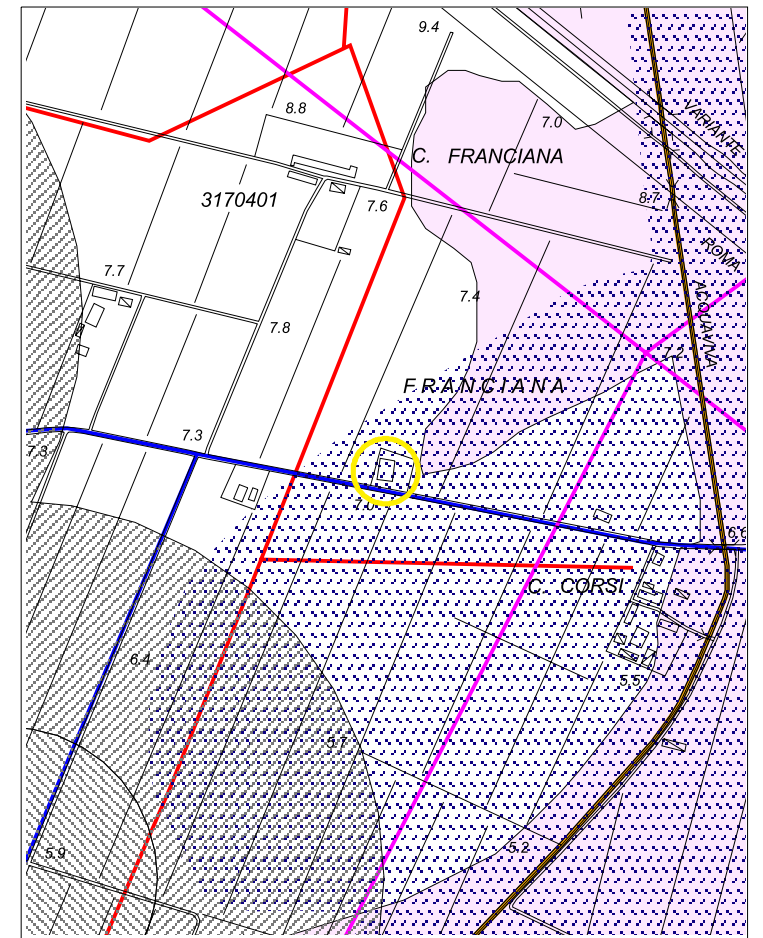
PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 7.1



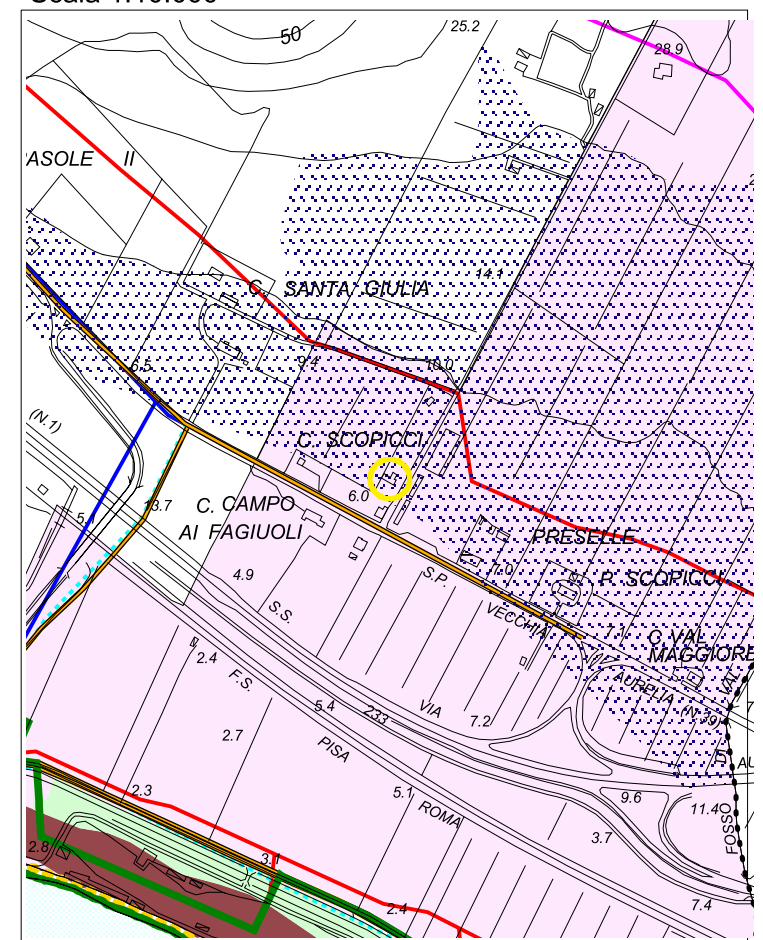
Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



Scala 1:10.000



Scala 1:10.000

PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 9.1

LEGENDA

- SISTEMA INSEDIATIVO**

SUBSISTEMI INSEDIATIVI

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

BENI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

 - Impianto urbano di particolare valore identitario
 - Area di valore ecologico e naturale
 - Area delle fonti idrotermali
 - Aree critiche
 - Limite urbano
- SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO**

SUBSISTEMI DEL TERRITORIO APERTO

 - 1- Colline di Campiglia M.ma e Suvereto
 - 2- Colline di Riomonte e Montioni
 - 3- Promontorio 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

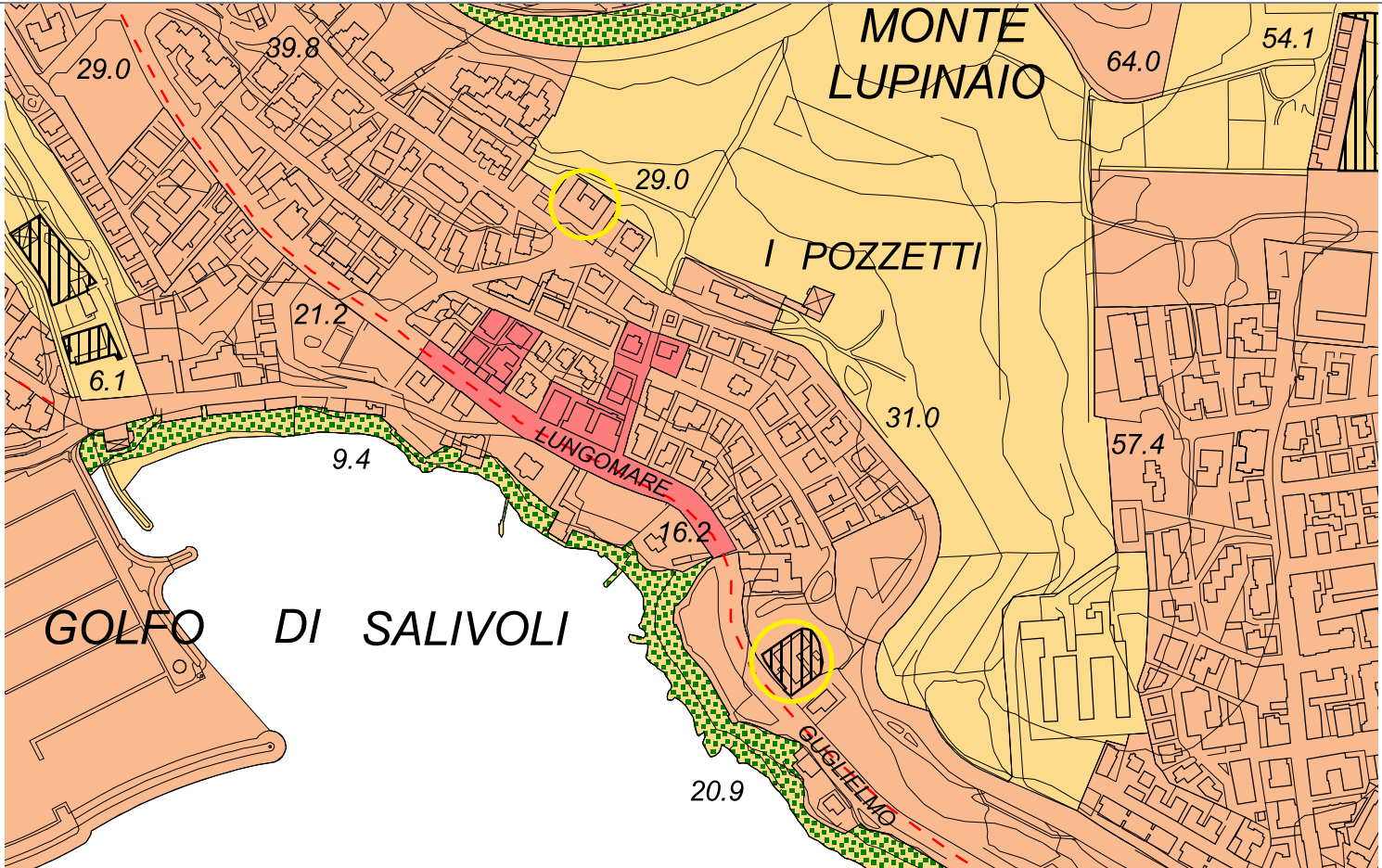
 - Area boscata
 - Spiaggia
 - Duna
 - Costa alta del promontorio
 - Area aperta a vegetazione palustre
 - Area di pertinenza fluviale
 - Sito di preminente valore dei parchi di Populonia e San Silvestro
 - Edificio e manufatti d'interesse storico
 - Nucleo storico in territorio aperto
 - Viabilità storica

ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO NEL TERRITORIO APERTO

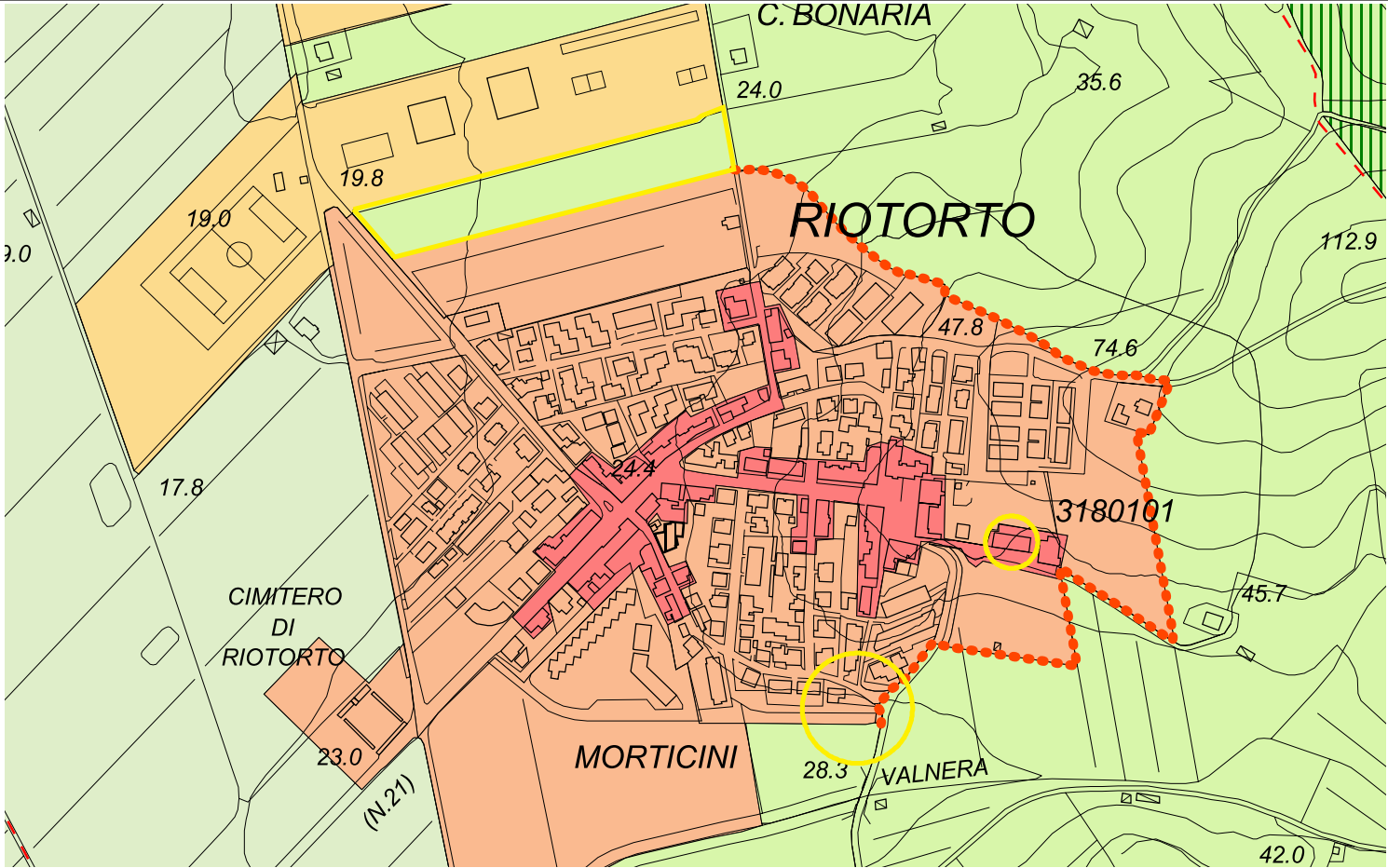
 - Insediamiento produttivo
 - Insediamiento agricolo-produttivo
 - Insediamiento turistico
 - Cava
 - Area di riordino o riqualificazione ambientale

ELEMENTI INFRASTRUTTURALI

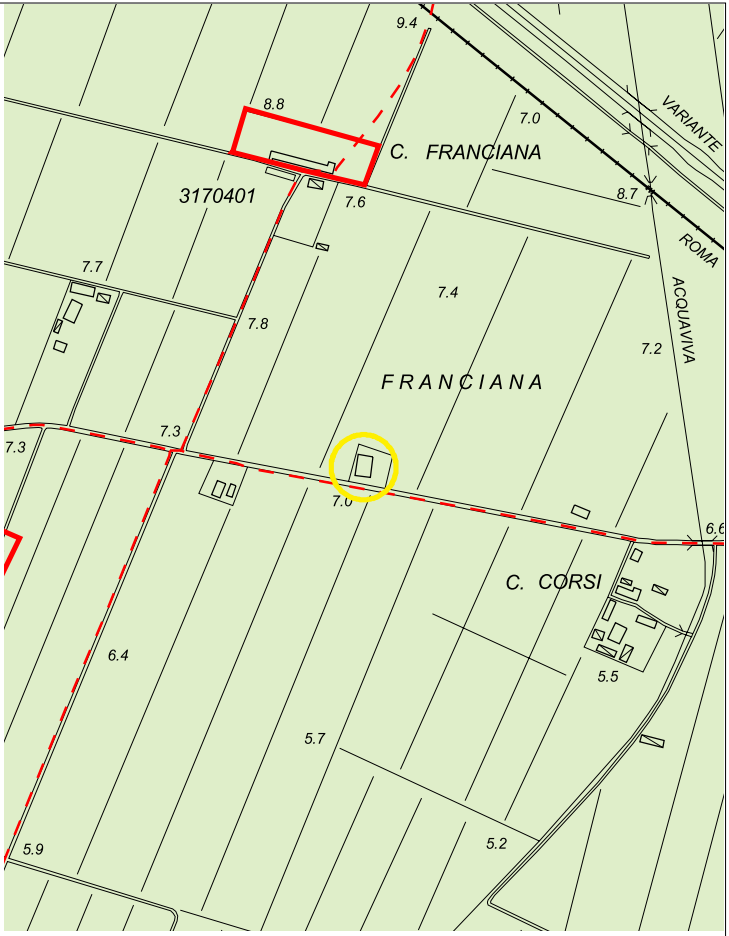
 - Corridoio infrastrutturale
 - Corridoio infrastrutturale strada- ferrovia
 - Linea ferroviaria
 - Parco interprovinciale di Montioni
 - Riserva provinciale Orti Bottagone
 - Confine comunale



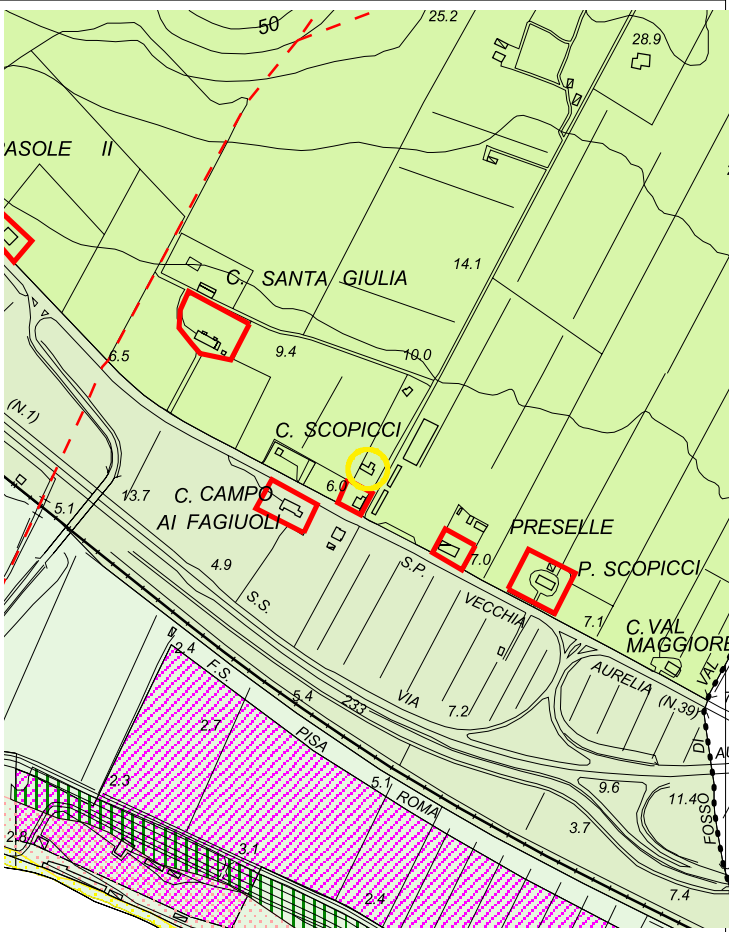
Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



Scala 1:10.000



Scala 1:10.000

PIANO STRUTTURALE - ESTRATTI TAVOLA 10.1

LEGENDA

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

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

VIABILITA' ESISTENTE

- Strada extraurbana principale
- Strada extraurbana secondaria
- Strada extraurbana locale

INTERVENTI SULLA RETE VIARIA

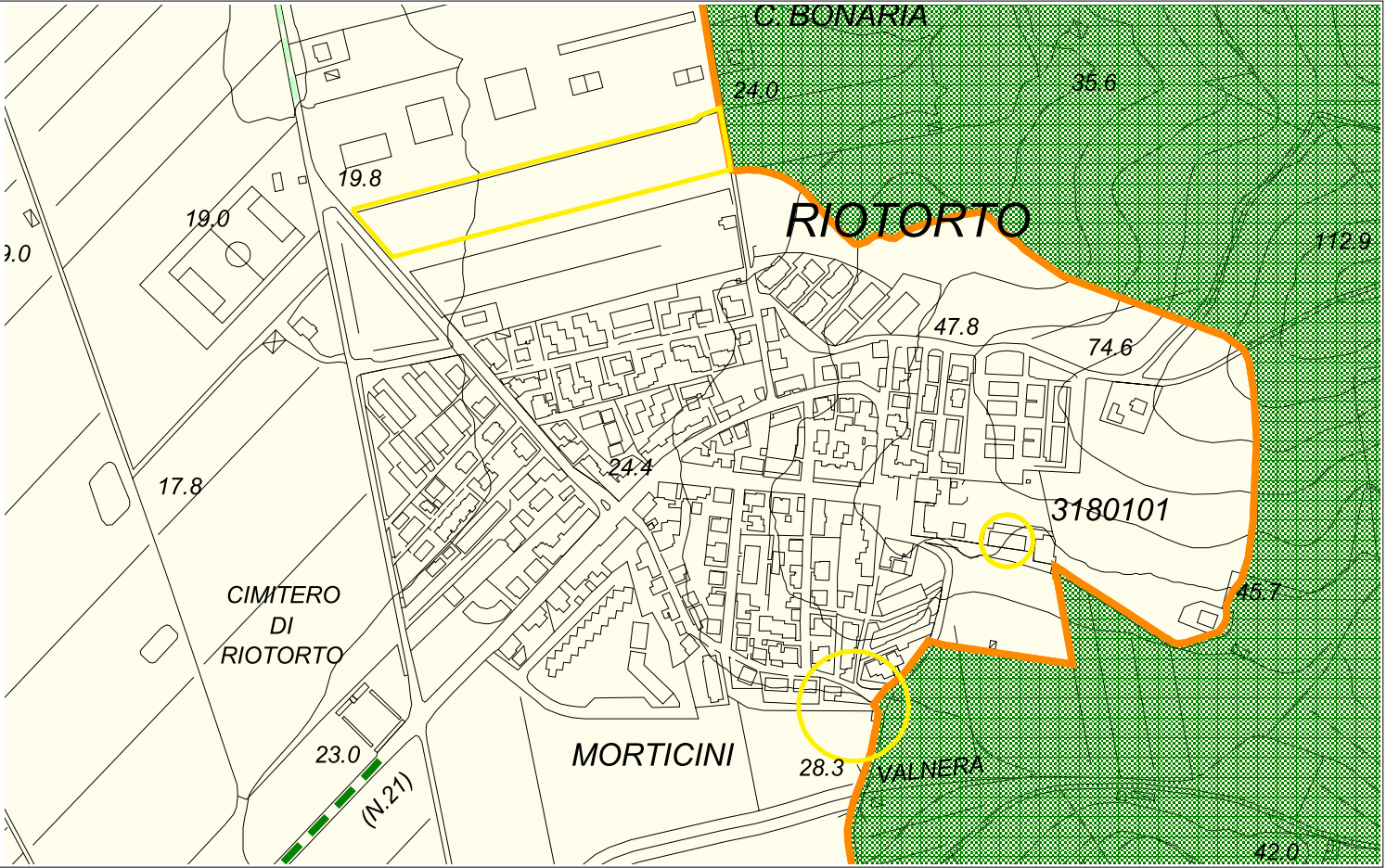
- Strada di progetto
- Corridoio infrastrutturale
- Corridoio infrastrutturale strada - ferrovia
- Strada da ristrutturare
- Strada da riqualificare

FERROVIA

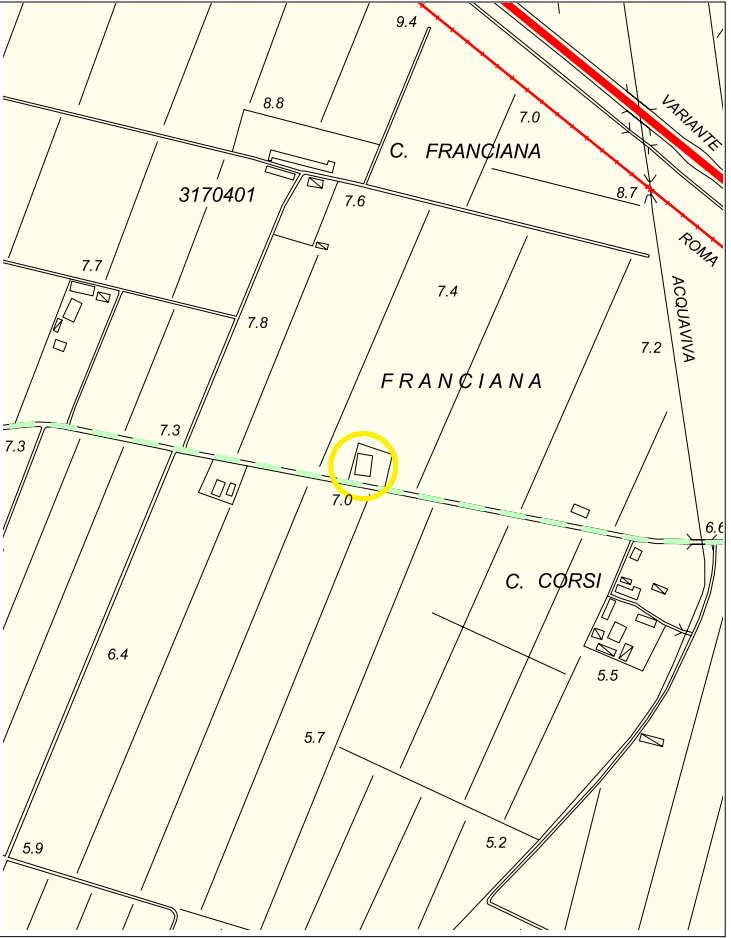
- Linea ferroviaria
- Stazione
- Riserva provinciale Orti Bottagone
- Parco interprovinciale di Montioni
- Confine comunale



Scala 1:5.000



Scala 1:6.000



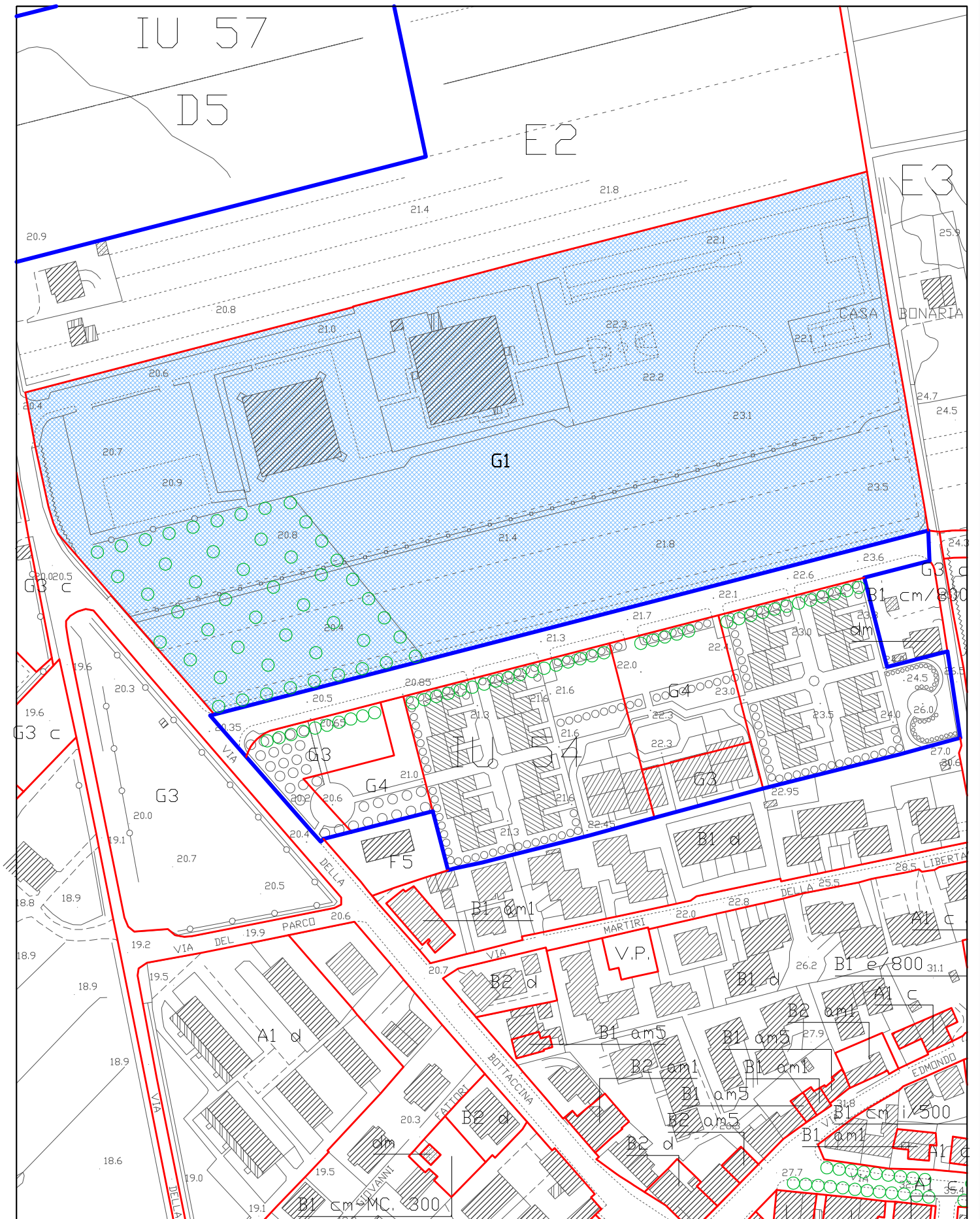
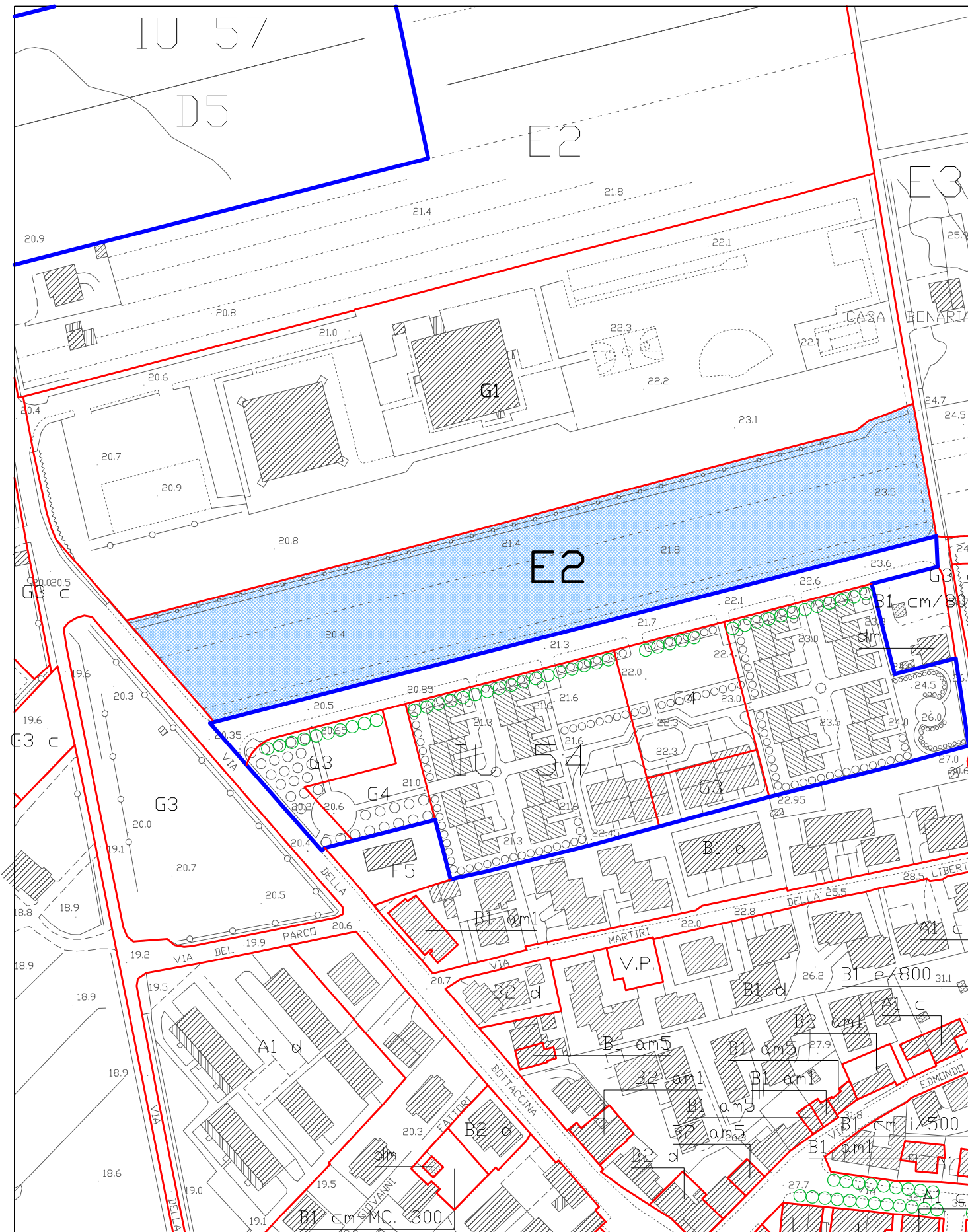
Scala 1:10.000



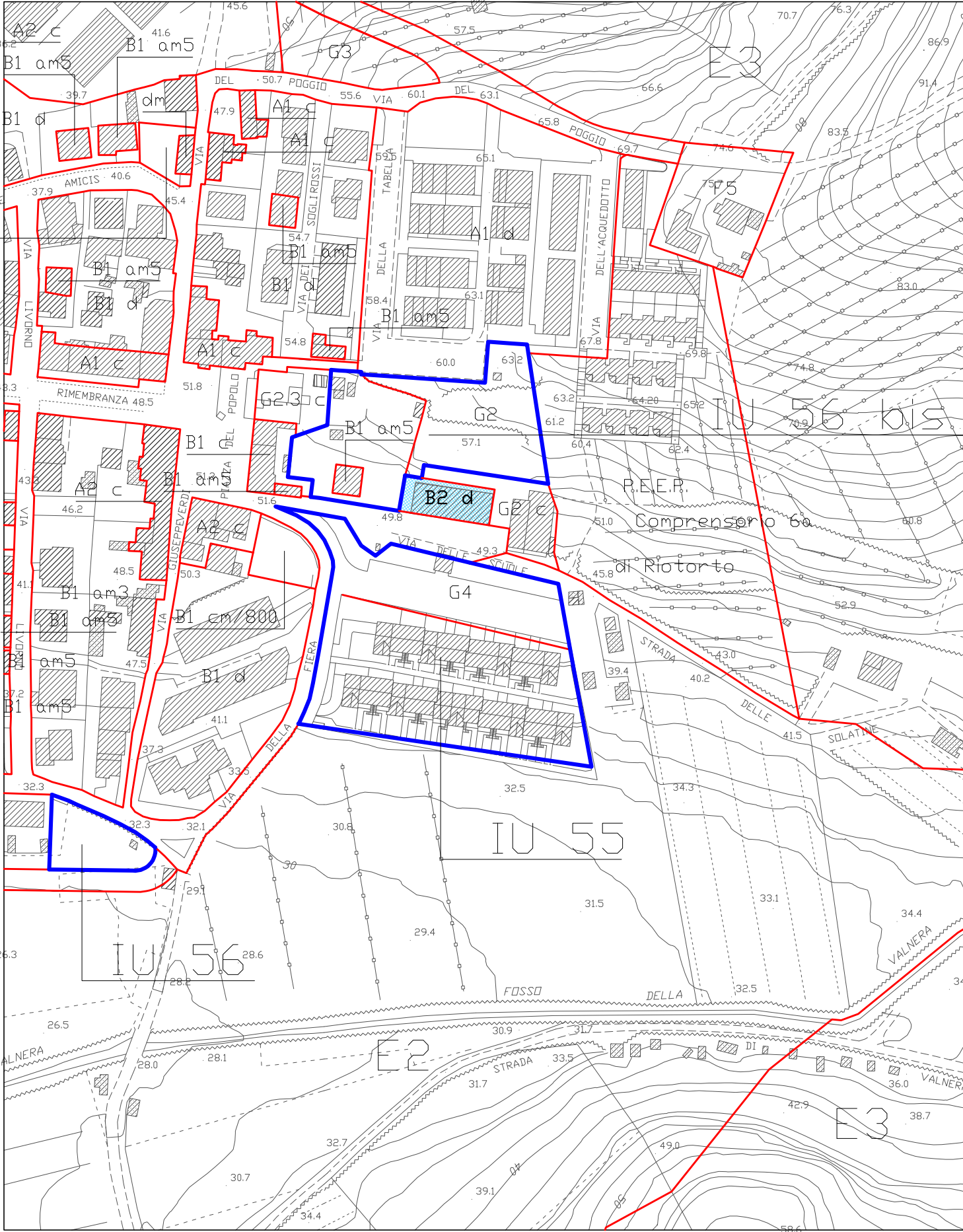
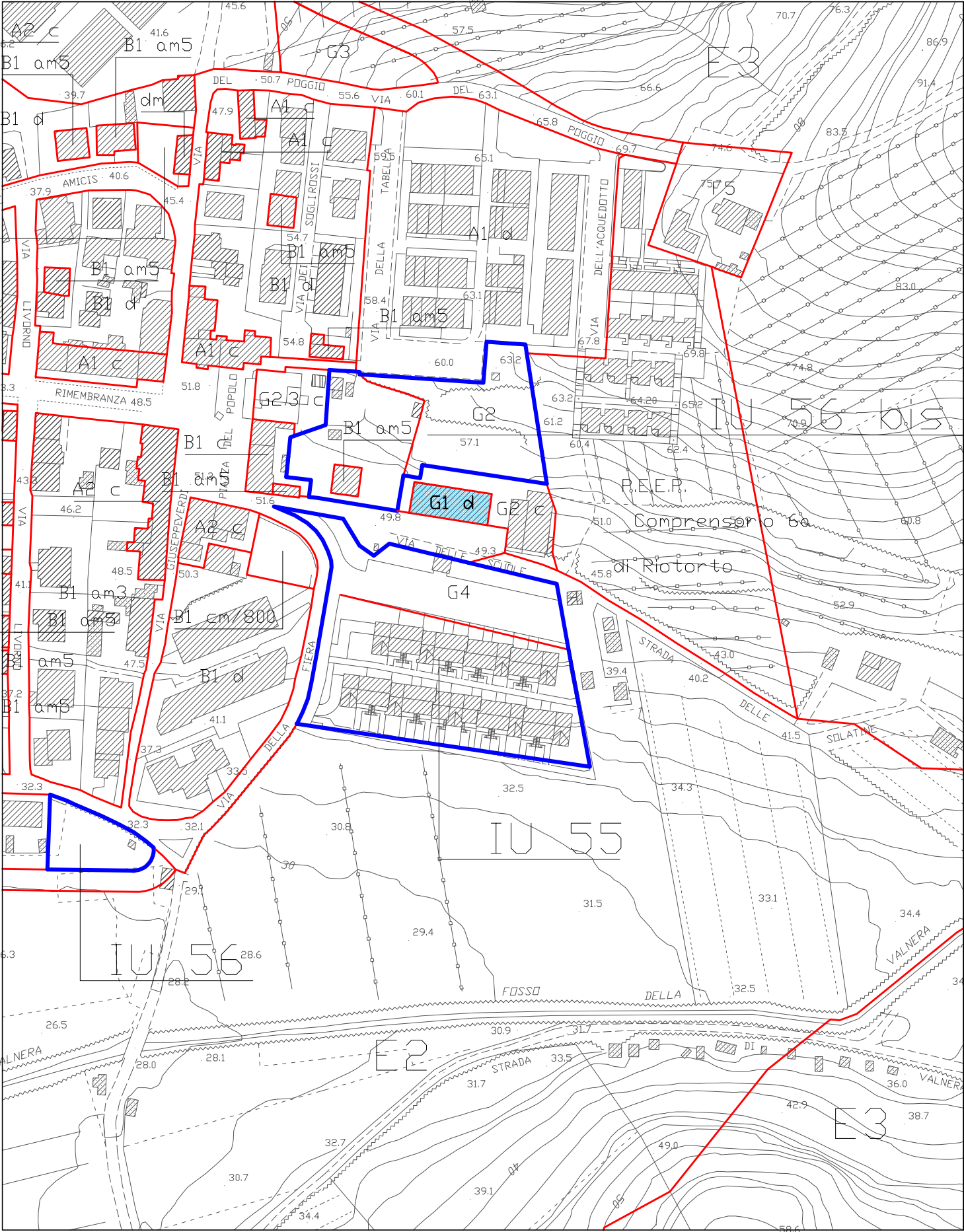
Scala 1:10.000

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE

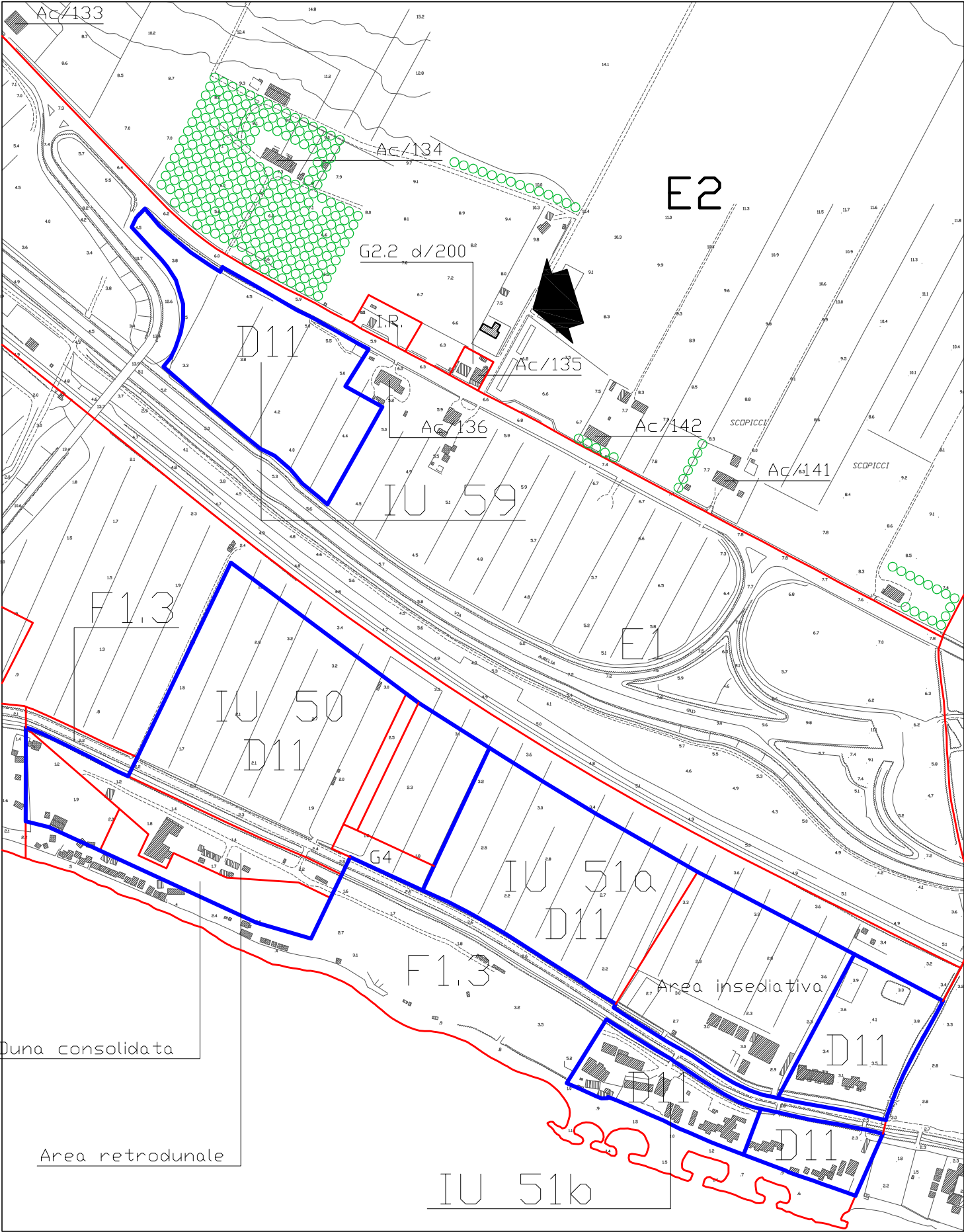
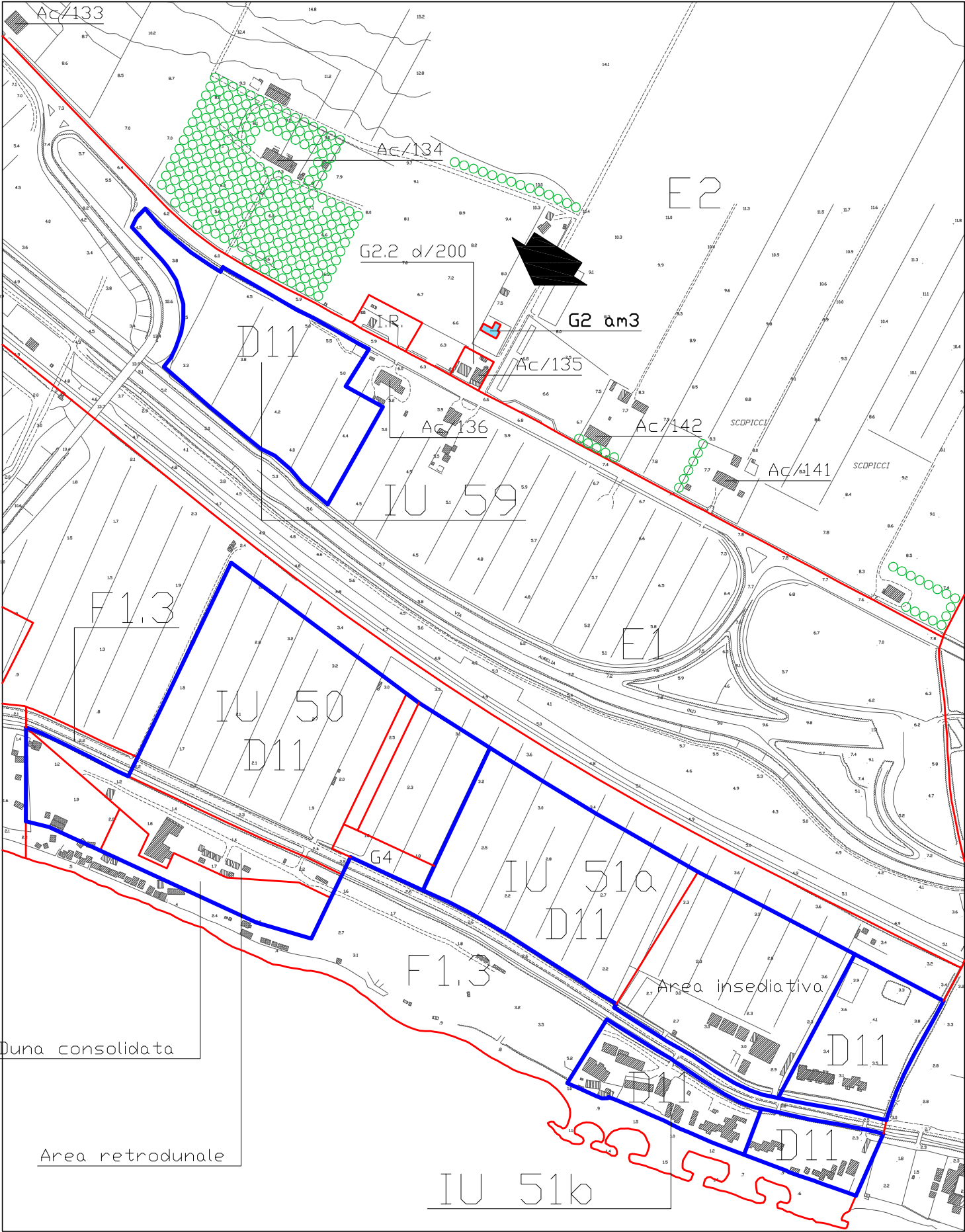
Estratto Tav. 3.4 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/2000



2) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE SCUOLE ELEMENTARI IN LOC. RIOTORTO
Estratto Tav. 3.4 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/2000



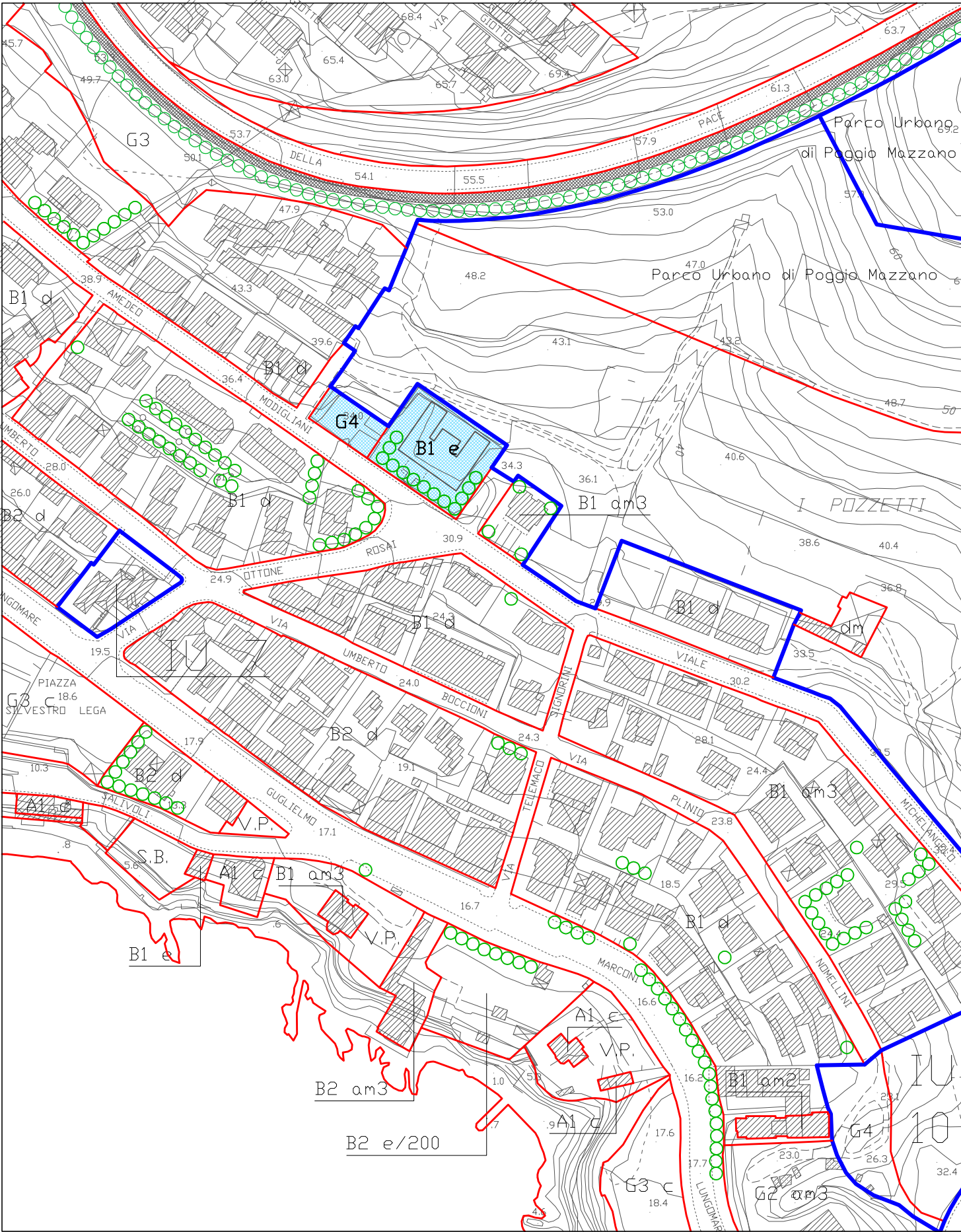
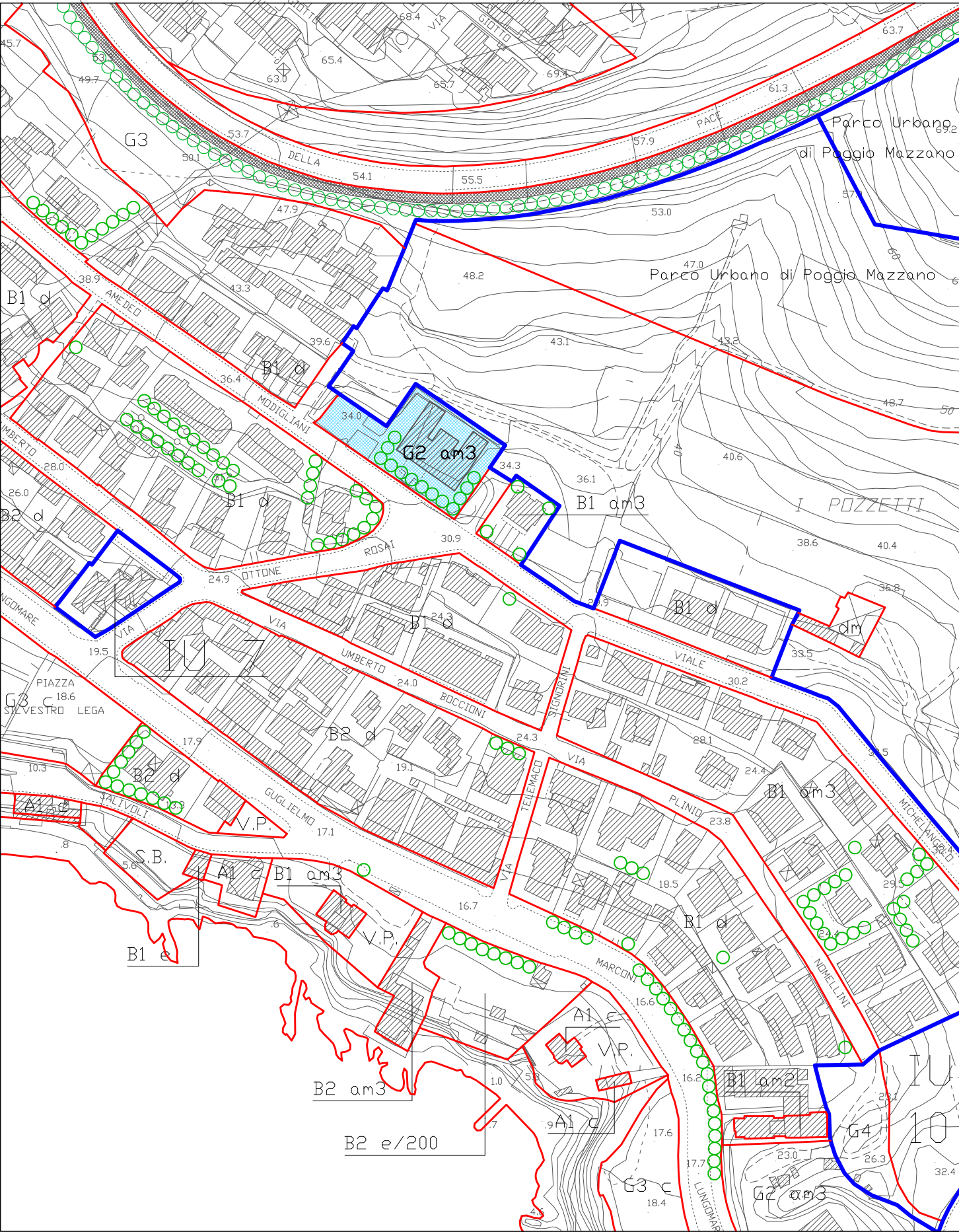
3) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO IN LOC. SCOPICCI (ex Scuola Elementare)
Estratto Tav. 2.6 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/5000



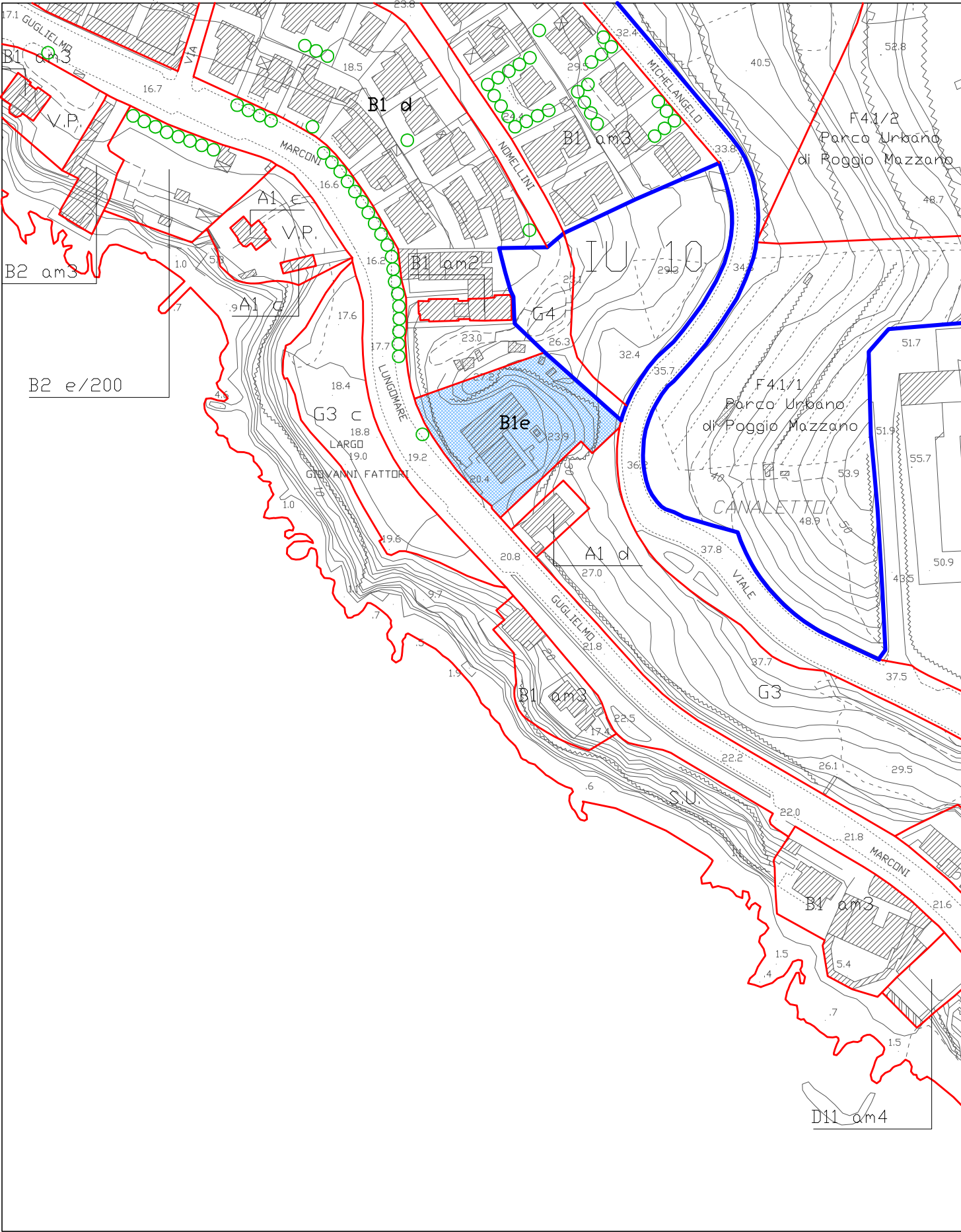
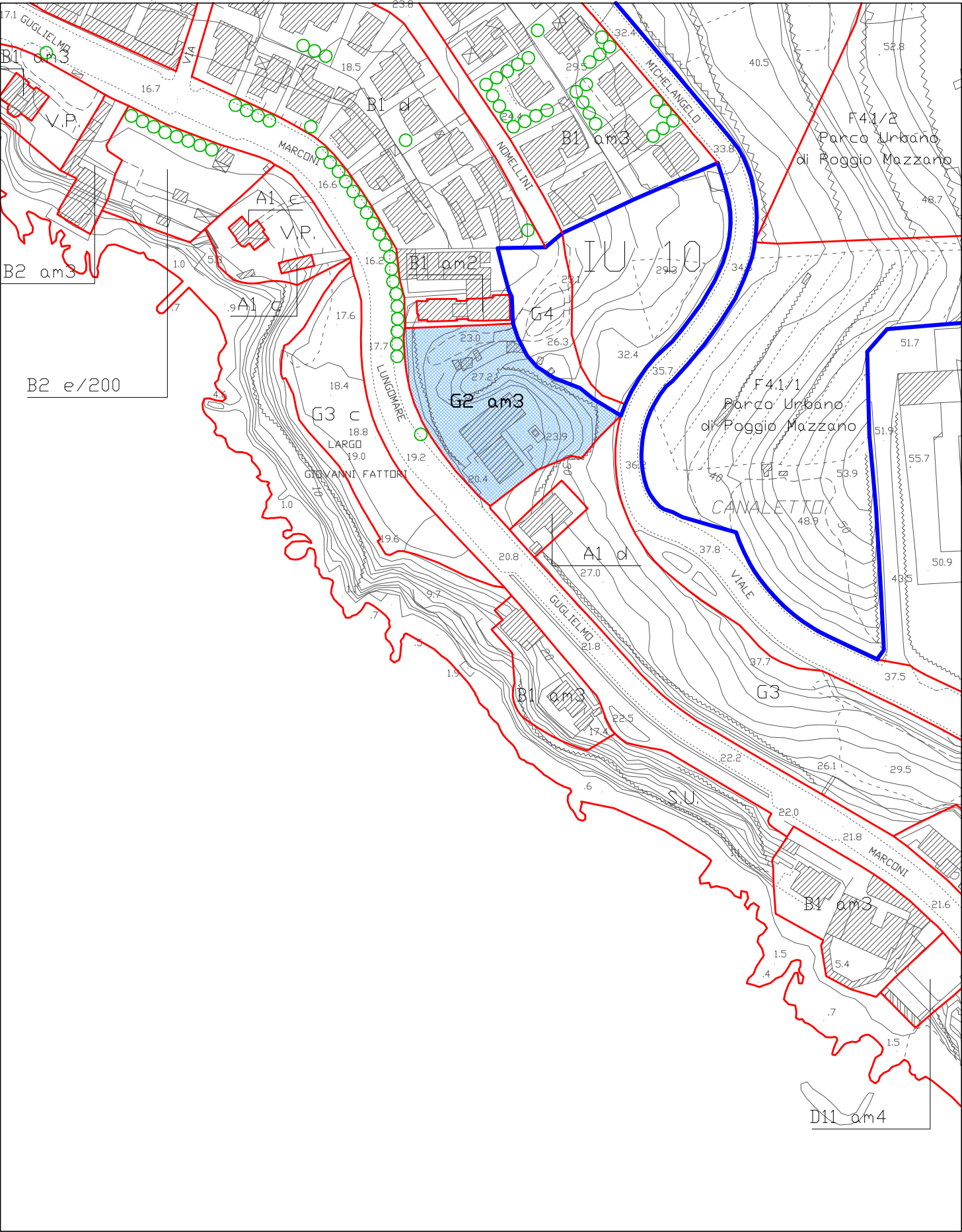
4) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO IN LOC. FRANCIANA (ex Scuola Elementare)
Estratto Tav. 2.5 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/5000



5) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL' IMMOBILE PUBBLICO POSTO IN VIA MODIGLIANI (ex Scuola "S. Mina")
Estratto Tav. 3.1 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/2000



6) CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE PUBBLICO POSTO IN Lg. mare MARCONI (ex Centro di Salute Mentale)
Estratto Tav. 3.1 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/2000



7) RETTIFICA TRACCIATO STRADALE VIA BENZI IN LOC. RIORTORTO
Estratto Tav. 3.4 PRG Vigente e Modificato - Scala 1/2000

