



UFFICIO DI PIANO

COMUNI DI CAMPIGLIA M.MA, PIOMBINO, SAN VINCENZO, SASSETTA.
Provincia di Livorno

Ufficio di piano:

Coordinamento politico

Sindaco Comune di Piombino
Massimo Giuliani

Assessore con deleghe
all'urbanistica
Carla Maestrini

Sindaco Comune di Campiglia M.ma
Rossana Soffritti

Assessore con deleghe
all'urbanistica
Vito Bartalesi

Coordinamento tecnico

Responsabile Ufficio di Piano e
R.U.P.
Arch. Camilla Cerrina Feroni

Dott.ssa Laura Pescini
Arch. Annalisa Giorgetti

Collaboratori

Arch. Salvatore Sasso
Ing. Mariarosaria Mezzacapo
Geol. Mario Ferrari
Geom. Valerio Buonaccorsi

Garante dell'informazione e della partecipazione:

Dott.ssa Paola Meneganti

V.A.S.

Valutazione di incidenza

*Ambiente – Ingegneria ambientale e
laboratori s.c.*

Variante Generale al Piano Strutturale d'Area

Comuni di Campiglia M.ma e Piombino

Avvio del Procedimento

ex art. 17 L.R.T. n° 65/2014



INDICE

1. PREMESSE	5
1.1 Quadro istituzionale e ambito di operatività del P.S. intercomunale: Variante Generale al P.S. d'Area	5
1.2 Il processo di formazione del P.S. intercomunale nel quadro dell'ordinamento regionale vigente.....	7
1.3 Struttura Ufficio di Piano e modello organizzativo	13
1.4 Cenni sulle fasi della pianificazione intercomunale e coordinata in Val di Cornia.....	15
1.5 Raccordo con i processi di pianificazione in corso dei Comuni di San Vincenzo e Sassetta	22
2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE -I PROCESSI IN CORSO/DA AVVIARE.....	25
2.1 Il vigente Piano Strutturale d'Area	25
2.1.1 Impostazione del piano - quadro conoscitivo	25
2.1.2 Lo statuto del territorio – sistemi /subsistemi – Invarianti strutturali.....	26
2.1.3 Articolazione UTOE - la strategia dello sviluppo - dimensionamento.....	28
2.2 I Regolamenti urbanistici vigenti	39
2.2.1 Struttura e quadro conoscitivo	39
2.2.2. Il Quadro Previsionale Strategico	43
2.2.3 La messa in opera della pianificazione territoriale e paesaggistica	44
2.2.4 Regole e azioni.....	47
2.2.5 Verifica degli Standard	49
2.2.6 Stato di attuazione dei RUC	52
2.3 Varianti parziali ai RUC: procedimenti conclusi, in corso e da avviare	69
2.3.1 Comune di Piombino	69
2.3.2 Comune di Campiglia M.ma	71
2.4 Il dimensionamento residuo del PS d'Area: prelievo dei RUC vigenti e successive varianti.....	74
3. QUADRO PROPOSITIVO PRELIMINARE - EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI ATTESI.....	79
3.1 Indirizzi, obiettivi e azioni del nuovo P.S. intercomunale	79
3.1.1 Premessa	79
3.1.2 Agenda per la pianificazione territoriale d'area.....	80
3.1.3 Le nuove priorità di sviluppo sostenibile della Val di Cornia	81
3.2 Perimetro del Territorio Urbanizzato: prima individuazione e ipotesi di trasformazione esterne	91
3.2.1 Primi elementi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato	91
3.2.2 Prime ipotesi di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato	98

3.3	Inquadramento preliminare dei potenziali effetti territoriali e paesaggistici.....	98
4.	QUADRO CONOSCITIVO	101
4.1	Ricognizione del patrimonio territoriale.....	101
4.1.1	Struttura idro - geomorfologica	101
4.1.2	Struttura Ecosistemica.....	106
4.1.3	Struttura Insediativa.....	113
4.1.4	Struttura agro - forestale.....	129
4.2	Ricognizione e disciplina dei beni paesaggistici	139
4.3	Interpretazione di sintesi del patrimonio territoriale - paesaggistico - criticità	145
4.4	Quadro conoscitivo disponibile - ulteriori implementazioni	149
5.	INDICAZIONE DEGLI ENTI/ORGANISMI PUBBLICI A CUI SI RICHIEDONO UN CONTRIBUTI TECNICI ISTRUTTORI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL PIANO E PARERI/NULLA OSTA AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO.....	153
6.	ELENCO ELABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI	155

1. PREMESSE

1.1 Quadro istituzionale e ambito di operatività del P.S. intercomunale: Variante Generale al P.S. d'Area

Con convenzione sottoscritta in data 5.11.2015, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 267/2000 e degli artt. 20 e 21 della L.R. 68/2001, i Comuni di Piombino, Campiglia M.ma, San Vincenzo e Sassetta hanno dato avvio ad una nuova fase di pianificazione territoriale coordinata, dopo la conclusione dell'ultima esperienza che ha condotto all'approvazione del Piano Strutturale d'Area (nel 2007) e dei Regolamenti Urbanistici coordinati dei Comuni di Piombino, Campiglia e Suvereto (tra il 2011 e il 2014).

L'obiettivo dichiarato nella convenzione è quello di rilanciare il coordinamento delle politiche di pianificazione e governo del territorio della Val di Cornia tramite la redazione di un nuovo piano strutturale intercomunale, tenendo conto tuttavia dei diversi percorsi di pianificazione condotti da ciascun Comune per la definizione dei propri strumenti urbanistici.

In particolare l'art. 5 della suddetta convenzione stabilisce quanto segue:

Art. 5 Attività dell'ufficio di piano

1. L'attività dell'ufficio non può prescindere dalla diversa condizione e dai percorsi sino ad oggi sostenuti da ciascun Comune per la definizione dei propri strumenti urbanistici, così come indicato anche dalla L.R. 65/2014 art. 228 e 229.

In questo senso l'attività dell'ufficio è così definita:

a) I Comuni di Campiglia Marittima, Piombino avviano congiuntamente, ai sensi dell'art 228 della L.R. 65/2014, la procedura per la revisione e l'aggiornamento dell'attuale Piano Strutturale d'Area agli indirizzi del coordinamento politico, ai contenuti del PTC, della LR 65/14 e del PIT/PPR. Partecipano, quindi, all'attività dell'ufficio per elaborare le scelte di pianificazione che daranno luogo al nuovo Piano Strutturale intercomunale.

b) Il Comune di Sassetta, dotato di proprio Piano strutturale e regolamento urbanistico approvato e dunque rientrante anch'esso nella fattispecie prevista dall'art. 228 della L.R. 65/2014, partecipa all'attività dell'ufficio per elaborare le scelte di pianificazione che daranno luogo al nuovo Piano Strutturale intercomunale. Aderisce, dunque, alla procedura per la revisione e l'aggiornamento dell'attuale Piano Strutturale d'Area agli indirizzi del coordinamento politico, ai contenuti del PTC, della LR 65/14 e del PIT/PPR.

c) Il Comune di San Vincenzo avvia autonomamente, ai sensi dell'art. 229 della L.R. 65/2014, la procedura per la formazione del primo Piano Operativo con contestuale adeguamento del proprio Piano Strutturale alle disposizioni della LR 65/14 e del PIT/PPR. Partecipa all'attività di elaborazione delle scelte di pianificazione di area, per verificare l'adeguatezza dei contenuti della propria pianificazione a tali scelte.

Come capofila della funzione associata è stato individuato il Comune di Piombino, presso il quale sono costituiti il **coordinamento politico**, composto dalla conferenza dei Sindaci integrata stabilmente dagli assessori al governo del territorio, e l'**ufficio del piano** strutturale intercomunale (di seguito ufficio di piano) composto dai tecnici referenti di ciascun comune.

Dopo una prima fase ricognitiva e di confronto tra i Comuni aderenti alla convenzione, l'ufficio di piano ha ricevuto quindi mandato dal coordinamento politico di impostare il lavoro e definire le modalità tecnico - operative per elaborare il nuovo Piano strutturale intercomunale limitatamente ai Comuni di Piombino e Campiglia M.ma, pur confermando l'obiettivo del coordinamento con i processi di pianificazione autonomamente avviati dai Comuni di San Vincenzo e Sassetta.

Il presente documento sostanzia quindi l'avvio del procedimento per la formazione del P.S. intercomunale dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma, ai sensi degli artt. 17 e 23 della L.R. 65/2014, e di contestuale conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del piano, delineando al contempo le modalità e le tempistiche di coordinamento con i Piani Strutturali dei Comuni di San Vincenzo e Sassetta.

Variante Generale al P.S. d'Area-Ipotesi di lavoro

Questa nuova fase di pianificazione territoriale intercomunale, sotto il profilo tecnico/metodologico si sostanzia in una Variante Generale (così come definita all'art. 93 della L.R. 65/2014¹) al vigente Piano Strutturale d'Area, che risulta già per molti aspetti in linea con i principi di fondo della L.R. 65/2014.

Per quanto possibile ci si propone pertanto di mantenere l'impianto normativo e la struttura del piano vigente, dovendo comunque procedere ad una significativa implementazione del quadro conoscitivo/interpretativo e all'aggiornamento/revisione dei contenuti sia nella componente statutaria sia nella componente strategica, in relazione ai seguenti elementi di novità che ridefiniscono la cornice nella quale operare la revisione del piano:

- il quadro normativo e pianificatorio regionale sostanzialmente innovato (L.R. 65/2014 e PIT/PPR);
- la necessità di rileggere e ridefinire i contenuti e l'ambito di operatività del P.S. d'Area in conseguenza della mancata inclusione del Comune di Suvereto (a cui corrisponde integralmente l'UTOE n. 1 e parte dell'UTOE 7 del P.S. d'Area);
- la necessità di rivedere ed aggiornare la componente strategica del piano sulla base della evoluzione delle dinamiche socio - economiche dell'ultimo decennio (2007 - 2017), e della conseguente revisione degli obiettivi di sviluppo territoriale che le amministrazioni intendono perseguire.

E' pertanto necessario intervenire sul vigente P.S. d'Area implementando il quadro conoscitivo e rileggendo lo *Statuto del territorio* e la *Strategia del piano*, procedendo:

- ad aggiornare ed implementare le analisi conoscitive/interpretative necessarie a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile in rapporto alle recenti dinamiche socio - economiche che hanno interessato l'area, e agli specifici obiettivi di governo del territorio che le amministrazioni comunali intendono perseguire, nonché al fine di identificare e descrivere, alla scala di maggior dettaglio, le componenti costitutive del *patrimonio territoriale* e del paesaggio operata dal PIT/PPR;
- a rileggere ed aggiornare conseguentemente lo *Statuto del territorio* e quindi le *Invarianti strutturali* (nel PS d'Area *beni del territorio aperto e beni del sistema insediativo*) riorganizzandone ed implementandone i contenuti al fine di recepire e conformarsi alla lettura delle componenti costitutive del *patrimonio territoriale* operata dal PIT/PPR e alle relativa disciplina (nei suoi diversi dispositivi normativi), ovvero operare la revisione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale (invarianti strutturali) conformandosi alla disciplina paesaggistica del PIT/PPR;

¹L'art. 93, comma 4 della L.R. 65/2014 definisce così le varianti generali al piano strutturale: "...si intendono varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso"

- a identificare e cartografare il *perimetro del territorio urbanizzato* rileggendo, in conformità alla definizione della L.R. 65/2014 e alla metodologia declinata dal PIT/PPR, quello che nel PS d'Area è identificato come il perimetro del sistema insediativo, anche in funzione degli obiettivi di riqualificazione dei margini di contatto città - territorio aperto;
- a rileggere ed aggiornare la *strategia dello sviluppo del piano*, rivedendo in particolare:
 - gli obiettivi generali da perseguire per il governo del territorio secondo i lineamenti programmatici espressi nel presente documento;
 - gli obiettivi per le singole UTOE, comprensivi degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico - ambientale di riqualificazione - rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado;
 - il dimensionamento del piano, in rapporto alle condizioni di sostenibilità che dovranno scaturire dal quadro conoscitivo e dal processo valutativo del piano;
 - la verifica delle dotazioni territoriali ed urbane pubbliche e di interesse pubblico (nel rispetto degli standard di cui al DM 1444/68 ed alle ulteriori standard integrativi).

1.2 Il processo di formazione del P.S. intercomunale nel quadro dell'ordinamento regionale vigente

La nuova legge regionale di governo del territorio (L.R. 65/2014) e regolamenti attuativi

Come noto la L.R. 65/2014, confermando la bipartizione della pianificazione comunale in strutturale ed operativa già presente nell'ordinamento regionale previgente (L.R. 1/2005 e prima ancora L.R. 5/1995), annovera (art. 10) il Piano Strutturale ed il PS intercomunale tra gli strumenti di pianificazione territoriale, declinandone nel dettaglio i contenuti agli articoli 92 e 94 che per comodità di lettura si riportano a seguire:

Art. 92 Piano strutturale

1. Il piano strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio di cui all'articolo 6 e della strategia dello sviluppo sostenibile.

2. Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

3. Lo **statuto del territorio** contiene, specificando rispetto al PIT, al PTC e al PTCM:

- a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5;
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4;
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT, del PTC e del PTCM;
- e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

4. La **strategia dello sviluppo sostenibile** definisce:

- a) l'individuazione delle UTOE;
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni "collegate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal regolamento di cui all'articolo 130, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;

- d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/1968, articolati per UTOE;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico - ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1 lettere a) e b);
- g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b), o gli ambiti di cui all'articolo 91, comma 7, lettera b).

5. Il piano strutturale contiene altresì:

- a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
- b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
- c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
- d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
- e) le misure di salvaguardia.

6. Le misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e), sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del piano strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del piano strutturale.

7. Il piano strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione dell'indicazione degli ambiti di cui al comma 4, lettera g), e delle misure di salvaguardia di cui al comma 5, lettera e).

Art. 94 Piano strutturale intercomunale. Termini del procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale e della variante generale

1. Due o più comuni, anche appartenenti a province diverse, possono procedere alla formazione del piano strutturale intercomunale avente i contenuti di cui all'articolo 92.

2. Il piano strutturale intercomunale contiene le politiche e le strategie di area vasta in coerenza con il PIT, il PTC delle province di riferimento o il PTCM, con particolare riferimento:

- a) alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori interessati, anche attraverso la promozione dell'intermodalità;
- b) all'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- c) alla razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- d) alla previsione di forme di perequazione territoriale di cui all'articolo 102.

2 bis. Il procedimento di formazione del piano strutturale intercomunale o della variante generale ha durata massima non superiore a tre anni e sei mesi decorrenti dall'avvio del procedimento di cui all'articolo 23, comma 5. La decorrenza di tale termine rimane invariata anche nel caso di integrazione dell'atto di avvio.

2 ter. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 2 bis, e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del piano strutturale intercomunale o della variante generale ai sensi dell'articolo 23 non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), b bis), f) ed l).

2 quater. Le limitazioni di cui al comma 2 ter, si applicano altresì alla data dell'eventuale decadenza delle salvaguardie del piano strutturale intercomunale o della variante generale e fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di adozione del piano operativo da parte del comune interessato.

2 quinquies. Il termine di cui al comma 2 bis, può essere prorogato dall'ente responsabile dell'esercizio associato di ulteriori sei mesi nel caso in cui siano pervenute osservazioni in numero particolarmente elevato o in relazione ad osservazioni dal contenuto particolarmente complesso.

In sostanza il Piano Strutturale intercomunale deve comunque assolvere a tutti i contenuti propri del Piano Strutturale, così come declinati all'art. 92, sviluppando ulteriormente la dimensione strategica del piano all'ascale territoriale di riferimento (nell'intento del legislatore regionale auspicabilmente di area vasta), con particolare riferimento:

- alla razionalizzazione delle infrastrutture;
- alla intermodalità ai fini dell'accessibilità;
- alla valorizzazione e al recupero dei sistemi insediativi;
- alla razionalizzazione e riqualificazione dei sistemi artigianali e industriali;
- alla previsione di forme di perequazione territoriale.

E' inoltre utile richiamare, anche in questa sede, alcuni **principi generali** che informano la nuova legge regionale di governo del territorio, a cui tutti i livelli della pianificazione territoriale ed urbanistica sono tenuti a conformarsi, e che dovranno pertanto orientare anche la formazione del nuovo P.S. intercomunale. Tali principi si incentrano fondamentalmente nel **contrasto al consumo di suolo** e nel riconoscimento/tutela delle *strutture territoriali di lunga durata* declinate nelle quattro componenti del **patrimonio territoriale**, inteso quale bene comune costitutivo dell'identità collettiva regionale, che costituisce riferimento per la contestualizzazione ed il riconoscimento delle **invarianti strutturali**.

Nello specifico la LR 64/2014, introduce:

- la definizione di **patrimonio territoriale** (art. 3), in sostituzione della precedente definizione delle *risorse essenziali* di cui alla L.R. 1/2005, inteso come “...l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.”; il patrimonio territoriale, riconosciuto per tutto il territorio regionale e a tutti i livelli di pianificazione, costituisce quindi riferimento fondamentale per la conseguente individuazione delle *invarianti strutturali*, intese (art. 5) quali “... caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale” da effettuare nell'ambito dello **statuto del territorio** (art. 6); il *patrimonio territoriale*, con riferimento all'intero territorio regionale, si articola e sostanzia nelle seguenti macro strutture:
 - la struttura idro - geomorfologica
 - la struttura ecosistemica
 - la struttura insediativa
 - la struttura agro - forestale

Il *patrimonio territoriale* comprende altresì il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui al D. Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e più in generale il paesaggio così come declinato dal Codice;

- **disposizioni e condizioni per il controllo delle trasformazioni** (art. 4) volte a limitare l'impegno di nuovo suolo a fini insediativi all'esterno del **perimetro del territorio urbanizzato**, così come definito dalla legge (art. 4), e la cui individuazione e declinazione è demandata al Piano Strutturale; in particolare all'esterno del T.U. non sono consentite nuove edificazioni residenziali, mentre le trasformazioni non residenziali sono di norma (salvo limitate casistiche) soggette alla valutazione/validazione della cd **conferenza di copianificazione** di cui all'art. 25; ne deriva, nella sostanza, la bipartizione del territorio:

esterno o interno al perimetro urbanizzato, a cui corrisponde anche una diversa potestà pianificatoria da parte del Comune che mantiene piena autonomia decisionale all'interno del territorio urbanizzato mentre all'esterno di questo la Regione acquista un ruolo pianificatorio diretto, intervenendo attivamente sulle scelte e sulla gestione del territorio comunale in sede di conferenza di copianificazione; in modo complementare la legge riconosce un ruolo centrale all'attività agricola, che può assolvere e contribuire alla funzione di presidio e riproduzione del patrimonio territoriale e dunque alla valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, introducendo disposizioni (art. 64) volte a limitare la frammentazione del **territorio rurale**, assoggettando anche in questo caso alla valutazione della conferenza di copianificazione la previsione di eventuali insediamenti e funzioni non agricole nel territorio rurale.

Ulteriori specifiche tecniche e normative, che costituiscono riferimento cogente per la pianificazione comunale, sono inoltre fornite dai regolamenti attuativi della legge regionale di governo del territorio sino ad oggi emanati, di seguito richiamati:

- Regolamento di cui al DPGR 64/R dell'13.11.2013 relativo all'unificazione dei parametri urbanistico-edilizi;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della LR 65/2014 contenente **disposizioni per la qualità del territorio rurale**, di cui al DPGR 25.08.2016 n. 63/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 36, comma 4, della LR 65/2014 contenente disposizioni inerenti **informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio - Funzioni del garante della comunicazione e della partecipazione**, di cui al DPGR 14.02.2017 n. 4/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 56, comma 6, della LR 65/2014 relativo alla **formazione e gestione del sistema geografico regionale**, di cui al DPGR 6.03.2017 n. 7/R;
- Regolamento di attuazione dell'articolo 62 e del **Titolo V** della LR 65/2014, di cui al DPGR 5.07.2017 n. 32/R che modifica contestualmente il previgente DPGR 9.02.2007 n. 2/R, attuativo della L.R. 1/2005, recante **disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti**;
- **Linee Guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella L.R. 65/2014 e la disciplina del PIT e tabelle dimensionamento dei Piani Strutturali e dei Piani Operativi**, approvate con delibera G.R.T. n. 682 del 26.06.2017, attuative del regolamento n. 32/R.

Tempistiche di adeguamento degli strumenti di pianificazione vigenti (norme transitorie)

Al fine di indurre il processo di allineamento della pianificazione comunale ai contenuti e ai principi della nuova legge regionale di governo del territorio (e del piano paesaggistico regionale), la LR 65² stabilisce le seguenti tempistiche e "misure di salvaguardia" (contenute al Titolo IX della legge) articolate in funzione delle più ricorrenti situazioni:

- a) regimi immediati di salvaguardia - a far data dall'entrata in vigore della LR 65 (27 novembre 2014) - per tutti i comuni dotati a quella data solo di Piano Strutturale ma sprovvisti di Regolamento Urbanistico;

²Il regime di salvaguardia della L.R. 65/2014, e le relative tempistiche di efficacia, sono state rimodulate per effetto della L.R. 50/2017

- b) regimi di salvaguardia differiti di 3 anni (con decorrenza 27 novembre 2017) per i comuni dotati, alla data di entrata in vigore della LR 65, sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico, ma con le previsioni quinquennali di quest'ultimo già decadute alla medesima data;
- c) regimi di salvaguardia ulteriormente differiti (con decorrenza massima 27 novembre 2019) per i comuni dotati, alla data di entrata in vigore della LR 65, sia di Piano Strutturale che di Regolamento Urbanistico con previsioni quinquennali vigenti alla medesima data.

Per quanto riguarda i Comuni di Piombino e di Campiglia M.ma, dotati di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico con previsioni quinquennali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge, ci troviamo quindi in quest'ultima casistica, disciplinata all'art. 222 della legge regionale³, ancorché per il RU del Comune di Campiglia M.ma sia intervenuta nel frattempo (a far data dal 24.08.2016) la decadenza quinquennale delle relative previsioni. Pertanto i due Comuni sono tenuti ad avviare il procedimento di formazione del PS entro i 5 anni dall'approvazione della legge regionale (ovvero entro il 27 novembre 2019).

Il piano paesaggistico regionale (PIT/PPR) -L'accordo Regione - MIBACT per le procedure di conformazione/adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale.

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

L'apparato normativo e prescrittivo del PIT/PPR (articolato in obiettivi, indirizzi per le politiche, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) prevalgono automaticamente sull'intero territorio regionale, anche per le parti ad oggi non vincolate, comportando la disapplicazione delle eventuali discipline e previsioni urbanistico - territoriali contrastanti (si veda art. 18 della disciplina del piano); inoltre le direttive contenute nella disciplina della Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, integrano la disciplina dello *statuto del territorio* dei Piani Strutturali vigenti e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Ne consegue (si veda art. 20 della disciplina del piano) che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica PIT/PPR, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi/adeguarsi alla disciplina statutaria del piano, **perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi** per le politiche e le **direttive e rispettandone le prescrizioni/prescrizioni d'uso**.

Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti avrebbero dovuto adeguare i propri contenuti alla disciplina del PIT/PPR, entro il termine (non perentorio) di due anni dall'approvazione del PIT/PPR (così come stabilito all'art. 145 del Codice), ovvero entro il 27.03.2017.

Dal punto di vista procedurale il meccanismo di **adeguamento/conformazione** al PIT/PPR avviene mediante l'istituto della cd **conferenza paesaggistica** di cui all'art. 21 della disciplina del piano, che viene convocata dalla Regione, su richiesta del Comune interessato, e che prevede il

³Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014

coinvolgimento ed il parere vincolante degli organi ministeriali competenti (MIBAC/Soprintendenza).

Con l'Accordo siglato nel dicembre 2016 (ai sensi art. 23 c.1 LR. 65 e art. 21 c.3, del PIT/PPR) tra MIBACT e Regione Toscana (approvato con delibera GRT n. 1006 del 17.10.2016), recentemente sostituito dal nuovo Accordo approvato con deliberazione della GRT n 445 del 24.04.2018, viene disciplinato più nel dettaglio il procedimento della conferenza paesaggistica e le interazioni tra questo ed il procedimento "urbanistico" di cui all'art. 17 della L.R. 65/2014.

Nello specifico è previsto che:

- la procedura di **conformazione** si applica:
 - agli strumenti della pianificazione territoriale;
 - ai piani operativi comunali;
 - alle **varianti generali** agli strumenti di cui sopra e ai regolamenti urbanistici;
 - alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino beni paesaggistici;
- la procedura di **adeguamento** si applica:
 - alle varianti agli strumenti della pianificazione territoriale, ai regolamenti urbanistici o piani operativi comunali vigenti che interessino Beni paesaggistici finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT/PPR (c.d. mero adeguamento di cui all'art. 31, c.3, L.R. 65/2014);
- la verifica di **conformazione** dello strumento di pianificazione territoriale al PIT/PPR presuppone da parte del Comune la elaborazione di apposito elaborato nel quale si dovrà dare conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT/PPR, con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di obiettivo, indirizzo, direttiva e prescrizione, da depositare unitamente agli elaborati costituenti del nuovo strumento di pianificazione ai fini dell'attivazione della conferenza paesaggistica;
- nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti della pianificazione i Comuni propongono idonea e autonoma documentazione inerente le (eventuali) individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, delle schede di vincolo (di cui all'elaborato 3B del PIT/PPR), nonché le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio;
- qualora non oggetto di specifico ed autonomo procedimento, in sede di conformazione è inoltre possibile operare la ricognizione delle aree di cui all'art. 143, comma 4 del Codice (aree gravemente compromesse e degradate) sulla base dei criteri individuati dal PIT/PPR (elaborato 6B), per le quali, una volta recepite nel PIT/PPR, operano i regimi autorizzativi semplificati previsti dal Codice;
- per i nuovi strumenti di pianificazione territoriale (o varianti generali a detti strumenti) l'atto di **avvio del procedimento di conformazione** (ex art. 21 PIT/PPR), da trasmettere a Regione e alla competente Soprintendenza, coincide con l'avvio del procedimento di cui all'art. 17 LR 65/2014, da implementare opportunamente anche per tale finalità, nonché con l'avvio della procedura di VAS/fase preliminare (L.R. 10/2010);
- in via ordinaria la conferenza paesaggistica viene convocata dalla Regione, su richiesta del Comune, successivamente alla fase delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito dell'adozione dello strumento, e si conclude dopo l'approvazione definitiva dello stesso strumento di pianificazione.

Con riferimento a quanto sopra evidenziato il presente documento, ed i relativi allegati cartografici, assolvono quindi alla duplice finalità di avvio del procedimento urbanistico, di cui

all'art. 17 della L.R. 65/2014, e del procedimento di conformazione al PIT/PPR cui all'art. 21 della disciplina del piano.

1.3 Struttura Ufficio di Piano e modello organizzativo

Come già anticipato nelle premesse, in attuazione della convenzione sottoscritta tra i Comuni nel 2015 per l'esercizio in forma associata della funzione inerente l'elaborazione del PS intercomunale, sono stati costituiti il **gruppo di coordinamento politico** e l'**ufficio di piano** (coordinamento tecnico). Con successivo documento tecnico - organizzativo, approvato dal coordinamento politico nella seduta del 29.05.2017 è stato quindi delineato il modello organizzativo dell'ufficio e le attività da promuovere per la elaborazione del piano, come si seguito indicato.

Gruppo di coordinamento tecnico (ufficio di piano)

Il gruppo di coordinamento tecnico ha il compito di organizzare tutte le attività dell'Ufficio di Piano e di costruire i vari momenti di confronto e concertazione tra i due Comuni. Si rapporta direttamente con la componente politica (coordinamento politico) per la periodica revisione dello stato di avanzamento del Piano in rapporto agli obiettivi fissati. Si rapporta inoltre con i Settori/Uffici interni ai due Comuni da coinvolgere in relazione alle specifiche tematiche da trattare.

In attuazione di quanto stabilito nel documento tecnico - organizzativo l'ufficio di piano ha curato direttamente la elaborazione del presente documento di avvio del procedimento mentre per la elaborazione della Variante Generale al PS d'Area, e contestuale conformazione al PIT/PPR, si è stabilito di avvalersi di professionalità esterne.

Il gruppo di coordinamento rappresenta quindi il diretto referente tecnico del gruppo di progettazione esterno e dei professionisti incaricati delle indagini di supporto, ed assieme presentano alle amministrazioni i risultati del lavoro svolto alle scadenze fissate.

Il gruppo di coordinamento tecnico partecipa ai confronti politici e alle riunioni di ascolto di tipo partecipativo/informativo, coinvolgendo anche i consulenti esterni laddove necessario.

Fanno stabilmente parte del gruppo di coordinamento tecnico:

- arch. Camilla Cerrina Feroni, Dirigente Settore Programmazione Territoriale ed Economica del Comune di Piombino (responsabile dell'ufficio di piano e responsabile del procedimento art. 18 L.R. 65/2014)
- dott.ssa Laura Pescini, Responsabile del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici del Comune di Piombino;
- arch. Annalisa Giorgetti, Responsabile del Servizio Urbanistica e del Servizio Edilizia del Comune di Campiglia M.ma.

Collabora con l'ufficio di piano ulteriore personale dipendente dei due Comuni interessati, e più precisamente:

- arch. Salvatore Sasso (Comune di Piombino)
- ing. Mariarosaria Mezzacapo (Comune di Piombino)
- dott. geol. Mario Ferrari (Comune di Piombino)
- geom. Valerio Buonaccorsi (Comune di Campiglia M.ma).

Partecipano inoltre alle attività dell'ufficio di piano, i referenti tecnici dei Comuni di San Vincenzo e Sassetta per il necessario coordinamento con le attività di pianificazione di rispettiva competenza.

Gruppo di direzione politica

Il gruppo di direzione politica orienta il lavoro del gruppo di coordinamento tecnico e dei progettisti/consulenti incaricati indicando gli obiettivi strategici a livello territoriale, già delineati in via preliminare nel presente documento, partecipando a tutte le fasi di formazione degli indirizzi e di discussione con i settori economici e sociali. Il gruppo di direzione politica, è composto stabilmente dai Sindaci e dagli Assessori all'Urbanistica dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma che si raccordano e riuniscono, a seconda dei temi trattati, anche con i Sindaci/assessori dei Comuni di San Vincenzo e Sassetta che hanno aderito alla convenzione.

Comune di Piombino:

- Sindaco - Massimo Giuliani
- Assessore con deleghe all'urbanistica - Carla Maestrini

Comune di Campiglia M.ma:

- Sindaco - Rossana Soffritti
- Assessore con deleghe all'urbanistica - Vito Bartalesi

Garante dell'informazione della partecipazione

Con deliberazione della G.C. del Comune di Piombino n. 94 del 6.04.2018, su indicazione del coordinamento politico dell'ufficio di piano, è stato individuato il Garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 37 della L.R. 65/2014, nella persona della dott.ssa Paola Meneganti, Responsabile del Settore Affari Generali della Provincia di Livorno.

Professionisti incaricati/indagini di supporto

Progettazione urbanistica - informatizzazione del piano

E' in corso di affidamento, a seguito di procedura aperta ai sensi del Codice Appalti, l'incarico di progettazione urbanistica e di informatizzazione del piano; in esito a tale procedura verrà quindi individuato il professionista/i che assumerà il ruolo di progettista/coordinatore del piano ed il soggetto che ne curerà l'informatizzazione implementando i SIT comunali già in uso presso i due Comuni. In esito a tale procedura, si potrà disporre inoltre di specifiche professionalità che supporteranno il progettista ed integreranno il gruppo di progettazione, quali:

- esperto legale
- ingegnere ambientale
- agronomo forestale
- esperto in scienze economiche - sociali

VAS/Valutazione di incidenza

Il servizio inerente la elaborazione della VAS di cui alla L.R. 10/2010 e della Valutazione di Incidenza di cui alla L.R. 30/2015 è stato affidato, previa procedura comparativa ai sensi del Codice degli Appalti, alla soc. "Ambiente - Ingegneria e laboratori sc" con sede legale a Carrara, che curerà direttamente tutti i documenti inerenti tali procedimenti raccordandosi con l'ufficio di piano ed i progettisti incaricati.

Indagini geologico tecniche e idrauliche

Verranno a breve promosse le procedure comparative, ai sensi del Codice degli Appalti per l'affidamento delle indagini geologico - tecniche e idrologico idrauliche a supporto dell'atto di pianificazione da redigere ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e relativo regolamento di attuazione (attualmente D.P.G.R 25.10.2011 n. 53/R in fase di revisione e aggiornamento).

Il gruppo di progettazione e dei professionisti che cureranno le indagini specialistiche/settoriali di supporto potrà essere eventualmente integrato con ulteriori professionalità qualora ritenuto necessario ai fini della elaborazione della Variante Generale (si veda paragrafo 4.4. del presente documento).

1.4 Cenni sulle fasi della pianificazione intercomunale e coordinata in Val di Cornia

Si ritiene utile richiamare, anche in questa sede preliminare di avvio del procedimento, la storia e la tradizione di pianificazione coordinata intrapresa dai Comuni della Val di Cornia, su autonoma decisione, fin dalla metà degli anni '70. Per una trattazione di maggior dettaglio si rinvia alla relazione di avvio del procedimento e alla relazione generale del vigente Piano Strutturale d'Area, da cui si è attinto per i contenuti del presente paragrafo; di seguito si tratteggiano quindi le diverse fasi del coordinamento degli strumenti urbanistici e delle politiche di governo del territorio d'area che hanno interessato anche i comuni di Piombino e Campiglia M.ma.

La pianificazione coordinata degli anni '70 e '80

La prima esperienza di pianificazione urbanistica coordinata tra i comuni della Val di Cornia, prende avvio nel 1975, quando i comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Suvereto, decisero di rielaborare i propri strumenti urbanistici comunali. La scelta era il frutto delle elaborazioni culturali e dell'ampio dibattito che si erano sviluppati negli anni precedenti sulla scorta degli studi del Crpet (comitato regionale programmazione economica per la Toscana) e delle "Linee del programma regionale di sviluppo" elaborato dalla Regione Toscana; ma risentiva anche delle esperienze condotte in questo senso da alcuni comuni vicini (in particolare i Comuni di Cecina, Bibbona, Categneto Carducci, San Vincenzo, Sassetta) che avevano offerto spunti di riflessione e approfondimento.

Sulla base di tali elementi maturò pertanto la convinzione e la consapevolezza che un territorio come la Val di Cornia, nel quale le attività economiche, gli insediamenti residenziali, la stessa cultura assumono connotati fortemente integrati, dovesse essere governato sulla base di obiettivi, indirizzi e azioni coerenti fra un comune e l'altro. Per attuare coerentemente questa decisione vi era la necessità di individuare organismi di gestione e metodi di lavoro atti a garantire il coordinamento dell'iniziativa nei suoi aspetti politici, amministrativi e tecnici. Nacquero così il "comitato politico", il "comitato tecnico" e l'"ufficio di piano".

Il primo "documento preliminare", fu elaborato nel novembre del 1975 ed evidenziava con forza la necessità di operare consistenti stralci alle previsioni di espansione contenute nei piani vigenti, sia perché questi erano sovradimensionati, sia perché alcune delle previsioni apparivano, già a una prima verifica, in contrasto con la politica urbanistica coordinata.

Sulla base di tale documento vennero conseguentemente adottate, nel 1976, le quattro varianti riduttive – le cosiddette "*varianti tampone*" – con le quali si operò lo stralcio di oltre due milioni e mezzo di metri cubi, prevalentemente di edilizia residenziale e turistica previsti dai PRG allora vigenti.

Parallelamente, nello stesso anno, i quattro comuni promuovevano una "*Conferenza Economica Comprensoriale*" al fine di analizzare le caratteristiche e le dinamiche sociali e produttive dell'area in raffronto con quelle nazionali e regionali. A conclusione di questa fase di analisi venivano quindi definiti gli obiettivi da raggiungere realisticamente entro il 1990, incentrati:

- nel blocco dell'esodo dalle campagne e nell'aumento del tasso di attività che portava a prevedere la creazione di nuovi posti di lavoro nel terziario e nell'industria;
- nella individuazione delle più importanti opere pubbliche necessarie per la realizzazione del programma economico prefissato (ammodernamento delle infrastrutture ferroviarie e

- viarie, potenziamento del porto di Piombino, costruzione di dighe sul fiume Cornia e Torrente Milia, mercato comprensoriale all'ingrosso);
- nella previsione del tipo e del numero di attività produttive, dei posti di lavoro in relazione al numero dei prevedibili nuovi insediamenti nel territorio.

A conclusione della Conferenza Economica Comprensoriale veniva quindi delineata una *“piattaforma di sviluppo economico per l'area”*, volta a orientare le iniziative degli operatori pubblici e privati improntata, come dichiarato dagli stessi Comuni promotori, ai criteri *“del realismo, della concretezza, della partecipazione”*:

- del realismo, perché basata su un'analisi delle potenzialità esistenti in loco e su precisi punti di riferimento di ordine nazionale e regionale;
- della concretezza, perché fondata sull'individuazione delle forze economiche e sociali del territorio, pubblici o privati, in condizione di attuare tali azioni e obiettivi;
- della partecipazione, perché esito di un dibattito che aveva visto direttamente impegnate e coinvolte le forze politiche e sindacali, i consigli di quartiere e le organizzazioni culturali, le associazioni di categoria dei ceti produttivi ed i dirigenti delle industrie.

Definite le linee di politica territoriale i Comuni procedevano quindi con l'elaborazione dei piani di settore (piano del turismo, piano di assetto comprensoriale, piano del commercio ecc.) e, nel maggio del 1978, con la stesura del *“Documento programmatico”* che definiva gli obiettivi di politica urbanistica, le modalità con cui questi dovevano essere raggiunti, i dimensionamenti ripartiti per settore e suddivisi per comune.

I nuovi strumenti urbanistici comunali coordinati (coordinatore del gruppo di progettazione arch. Carlo Melograni) si collocano quindi in questa complessiva e articolata strategia di governo del territorio; con tali strumenti ci si proponeva di perseguire una politica tendente a sviluppare le attività produttive e i servizi sociali e ad elevare lo standard qualitativo delle abitazioni. Si puntava decisamente ad un'espansione qualitativa anziché quantitativa, ampliando le infrastrutture e i servizi per adeguarli agli standard fissati dalla Regione ed alle esigenze di crescita degli individui e della collettività, e valorizzando, nello stesso tempo, il patrimonio già esistente di edifici e di infrastrutture in gran parte da recuperare ad un uso migliore e più funzionale.

A partire dalla fine del 1979, i Comuni procedevano quindi all'adozione dei PRG coordinati (che furono successivamente approvati dalla Regione Toscana nei primi anni Ottanta); da segnalare che parallelamente alla elaborazione dei PRG coordinati vennero promossi anche lo studio e l'elaborazione, sempre in forma coordinata, della pianificazione urbanistica attuativa per i *“nodi territoriali ed urbani di particolare importanza, quali il porto di Piombino e le aree ad esso retrostanti, i centri storici di Campiglia M. e Suvereto gli insediamenti produttivi e alcuni comparti residenziali di Piombino”*.⁴

Il coordinamento degli anni 80' e '90 (art. 8 L.R. 74/1984)

La seconda fase di pianificazione coordinata viene promossa dai Comuni della Val di Cornia nella seconda metà degli anni '80, avvalendosi dello strumento dell'*“atto di coordinamento”* introdotto dalla L.R. 74/1984.

Nel 1986 i comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo, Suvereto, Sassetta e Monteverdi Marittimo dettero avvio al coordinamento individuando, quale ambito per la verifica coordinata degli strumenti urbanistici generali, il territorio dell'Associazione intercomunale 25 *“Val*

⁴Testo tratto da *“Una pianificazione coordinata -Urbanistica e architettura a Piombino e nella Val di Cornia”* (BE - MA editrice 1984)

di Cornia” e l’associazione stessa quale soggetto incaricato dell’attività di coordinamento. La decisione di dare avvio ad una nuova fase di coordinamento della pianificazione urbanistica comunale fu assunta sulla base:

- delle innovazioni introdotte dalla legge regionale 31 dicembre 1984, n. 74 “Norme urbanistiche integrative” e in particolare dalle disposizioni dell’articolo 8⁵;
- delle rapide modificazioni socio - economiche intervenute nei comuni dell’associazione (in particolare per quanto concerne i settori produttivi) e della necessità di verificare la congruità degli strumenti urbanistici rispetto ai nuovi obiettivi della programmazione;
- della necessità di procedere al coordinamento della strumentazione urbanistica in tutti i comuni dell’associazione, estendendo ai comuni di Monteverdi Marittimo e Sassetta l’esperienza compiuta dai quattro comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Suvereto che avevano elaborato PRG coordinati nella fase precedente;
- della necessità di procedere, comunque, a una verifica sul dimensionamento e sui contenuti dei PRG coordinati dei quattro comuni, la cui impostazione si era fondata su ipotesi previsionali valide per il decennio compreso tra il 1980 ed il 1990.

Il coordinamento si proponeva di affrontare alcuni temi fondamentali, quali: la disoccupazione giovanile, la tutela e la valorizzazione dell’ambiente, il potenziamento delle infrastrutture e la massima utilizzazione di quelle esistenti, la promozione dell’agricoltura e del turismo, il recupero di risorse primarie quali l’acqua e l’aria. Vennero quindi individuati cinque temi territoriali, quattro dei quali oggetto dell’efficacia del coordinamento (turismo, deindustrializzazione, ambiente, agricoltura) e uno dell’efficienza del coordinamento stesso (infrastrutture). La scelta di questi temi, si collegava agli studi e alle elaborazioni del Cles, le cui analisi e proposte nel campo socio - economico furono assunte come riferimenti fondamentali per la pianificazione territoriale dell’area.

Sulla base di tali obiettivi e indagini furono pertanto definiti i contenuti del coordinamento che individuava i seguenti temi essenziali:

- le unità ambientali funzionali;
- il sistema infrastrutturale a rete e puntuale;
- gli insediamenti residenziali e produttivi;
- i progetti di gestione e di adeguamento degli strumenti urbanistici generali.

La normativa dell’atto di coordinamento individuava tre settori di pianificazione:

- ambiente e paesaggio che comprendeva le seguenti unità di ambientali funzionali: fascia costiera, aree agricole di pianura, aree agricole collinari, foreste e boschi;
- infrastrutture di comunicazioni e trasporto che comprendeva le infrastrutture a rete e quelle puntuali;
- insediamenti prevalentemente residenziali e insediamenti produttivi che comprendeva gli insediamenti storici urbani e non urbani, gli insediamenti produttivi esistenti, i nuovi insediamenti, gli insediamenti turistico ricettivi.

Per ciascuna unità ambientale e per ciascuna parte delle infrastrutture e degli insediamenti venivano definiti sia indirizzi comuni a tutto l’ambito, i quali costituivano contenuti di orientamento e finalità di pianificazione, sia determinazioni, le quali costituivano intese di salvaguardia e di tutela delle risorse configuratesi come elementi di rigidità nella pianificazione.

⁵L’art. 8 L.R. 74/1984 così recitava: “I comuni coordinano con la procedura di cui al presente articolo la coerenza dei rispettivi strumenti urbanistici fra loro e con le esigenze e gli obiettivi di sviluppo economico e sociale risultanti dagli atti di programmazione della regione”.

Con il coordinamento si prefigurava una significativa riprogettazione, sia dell'esistente che delle previsioni e dei progetti individuati sul territorio, per il raggiungimento di livelli desiderati di qualità, funzionale e morfologica, corrispondente simmetricamente, nella dimensione territoriale urbanistica, agli obiettivi di sviluppo sociale ed economico. Per i tre settori di pianificazione, l'atto di coordinamento individuava inoltre "progetti integrati" destinati a diventare gli elementi direttori del processo pianificatorio.

L'atto di coordinamento veniva quindi approvato dai consigli comunali dei Comuni di Piombino (con deliberazione 21 aprile 1986, n. 389), Campiglia Marittima (con deliberazione 22 aprile 1986, n. 108) e Suvereto (con deliberazione 8 aprile 1986, n. 50). Successivamente veniva sottoposto all'approvazione di Regione (delibera n. 1 CRT 16 gennaio 1996) e Provincia (delibera Cp n. 562 22 aprile 1992). Per i tre Comuni seguì quindi la fase di elaborazione coordinata dei PRG comunali. Diversamente, i comuni di San Vincenzo e Sassetta (e Monteverdi M.mo) che inizialmente avevano aderito all'atto di coordinamento tra i comuni della Val di Cornia, non procedettero all'adozione di PRG coordinati con quelli degli altri comuni e intrapresero invece percorsi di pianificazione diversi.

Il Comune di San Vincenzo decise, successivamente all'entrata in vigore della LR 5/95, di elaborare il piano strutturale ed il regolamento urbanistico approvati poi mediante accordo di programma con Regione e Provincia. Il Comune di Sassetta, invece, optò prima per la redazione di alcune varianti urbanistiche parziali e poi, obbligato dalla LR 5/95, procedette con la redazione del piano strutturale, adottato con delibera CC. 27 novembre 2003, n. 23 e approvato con delibera del CC n. 40/2005.

E' dunque in questa fase che si produce il primo "disallineamento" tra i Comuni della Va di Cornia nel coordinamento della pianificazione territoriale ed urbanistica e nelle politiche di governo del territorio, con i Comuni di Piombino - Campiglia e Suvereto che proseguono nelle attività di pianificazione coordinata mentre San Vincenzo e Sassetta intraprendono percorsi autonomi di pianificazione, se pure impegnandosi alla verifica e al riallineamento dei rispettivi strumenti urbanistici.

I PRG coordinati degli anni '90

In coerenza con gli obiettivi strategici e gli indirizzi espressi dall'atto di coordinamento, i comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto procedono quindi alla stesura dei nuovi piani regolatori generali coordinati (declinati in termini di Varianti Generali ai PRG) che vengono poi adottati e approvati con i seguenti atti:

- PRG di Campiglia Marittima, adozione con atto CC 28 febbraio 1995, n. 20, approvazione con atto del Crt 17 novembre 1996, n. 354 successivi atti della Grt;
- PRG di Piombino, adozione con atto CC 18 novembre 1994, n. 239, approvazione con atto del Crt 16 luglio 1997, n. 254 e successivi atti della Grt;
- PRG di Suvereto, adozione con atto CC 18 dicembre 1995, n. 69, approvazione con atto del Crt 25 novembre 1998, n. 369 e successivi atti della Grt.

L'elaborazione delle Varianti generali, redatte peraltro dallo stesso professionista che aveva elaborato tecnicamente l'atto di coordinamento (prof. Romano Viviani), fu impostata tenendo conto del processo di verifica e degli indirizzi pianificatori emersi dall'atto di coordinamento e dell'evoluzione legislativa che nel frattempo si andava delineando in particolare sul tema della tutela paesistica e del territorio rurale (L 431/85, Lr 52/82, Lr 74/84, Lr 4/90, Dcr 296/88, Lr 64/95). In questa fase i contenuti ambientali e paesistici entrano in pieno nella pianificazione territoriale, assumendo una considerazione preminente: i Comuni decisero infatti di dare alle Varianti Generali specificità paesistica ambientale, procedendo in particolare alla individuazione dei perimetri e delle diverse tipologie delle aree protette (di cui alla LR 52/82) stabilendo per ciascuna la disciplina degli assetti edilizi, urbanistici infrastrutturali, dell'uso delle risorse e della difesa del suolo.

Sul tema specifico del territorio rurale, successivamente all'approvazione delle Varianti generali che già contenevano una specifica disciplina in merito (articoli 28 e 29 delle Nta) impostata sulla base delle innovazioni introdotte dalla Lr 64/95, i tre comuni hanno poi redatto e approvato nel corso del 1999, sempre in forma coordinata, una specifica variante urbanistica per le aree agricole con cui è stato operato anche l'adeguamento alla disciplina del titolo III del PTC, relativa al territorio rurale.

Sotto il profilo redazionale e metodologico l'impostazione delle tre Varianti generali è uniforme per i tre comuni, componendosi di elaborati grafici (tavole di PRG) e normativi (Nta) aventi struttura, articolazione e linguaggio omogeneo. Sotto il profilo dei contenuti pianificatori, come si è già detto, si ritrovano nelle Varianti generali alcune scelte strategiche derivanti dagli indirizzi espressi dall'atto di coordinamento.

Si può senza dubbio riconoscere come l'esperienza del coordinamento, esito di quindici anni di studi e di elaborazioni tecnico - politiche abbia rappresentato una punta avanzata di elaborazione disciplinare e di maturazione delle scelte di governo del territorio dell'area e che, pur condotta sulla base del quadro normativo allora vigente, abbia nella sostanza anticipato la riforma urbanistica regionale della L.R. 5/1995 incentrata nella differenziazione dei due livelli di pianificazione comunale: strategica/statutaria (Atto di coordinamento *alias* Piano Strutturale intercomunale) e operativa (Varianti Generali *alias* Regolamenti Urbanistici).

Il Piano Strutturale e i Regolamenti Urbanistici d'Area 2005 - 2014

La terza stagione di pianificazione coordinata prende avvio con la sottoscrizione del protocollo d'intesa siglato il 30.03.2001, in attuazione della L.R. 7/2001 tra i Comuni e la Provincia di Livorno, con il quale i Comuni di Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto si impegnano ad adottare, entro il 2005, il piano strutturale relativo al proprio territorio. Nella stessa occasione i sindaci dei tre Comuni, insieme a quelli di San Vincenzo e di Sassetta si impegnavano a coordinare tra loro il processo di pianificazione per giungere a un unico piano strutturale d'area tra i comuni del Circondario della Val di Cornia (nel frattempo istituito).

Questo il testo dell'intesa:

"In considerazione delle pregresse e positive esperienze di coordinamento degli strumenti di pianificazione si conferma la necessità ed utilità di procedere al coordinamento degli strumenti di pianificazione, ovvero alla redazione di un piano strutturale esteso all'intero Sel. A tal fine i comuni di Piombino, Campiglia e Suvereto si impegnano alla redazione di un piano strutturale unico esteso ai tre comuni. I comuni di Sassetta e San Vincenzo che per motivi ed urgenze locali hanno anticipato la redazione dello strumento urbanistico, in occasione del piano strutturale coordinato s'impegnano a promuovere un confronto complessivo con gli altri comuni, con particolare riferimento al regime di tutela delle risorse ambientali e naturalistiche e ad operare eventuali modifiche ai rispettivi piani al fine di perseguire una maggiore integrazione con le scelte di pianificazione del circondario."

Con il documento di avvio del procedimento si è inteso dare una nuova programmazione urbanistica della Val di Cornia orientata verso la promozione di uno sviluppo locale sostenibile, per sua natura composito, secondo le linee strategiche del programma di governo della Val di Cornia, del piano locale di sviluppo e dell'agenda 21 locale, in armonia con la programmazione provinciale e regionale e con le linee fondamentali dei programmi europei di sviluppo.

Nel documento di avvio si individuano le ragioni e le strategie che hanno guidato la necessità di operare attraverso una cooperazione intercomunale che, con l'istituzione del circondario, ha visto un salto di qualità dal coordinamento delle scelte delle singole amministrazioni alla costruzione comune delle scelte territoriali. Tutto quanto per creare una visione del futuro condivisa attraverso un'azione congiunta di pianificazione strategica anche per la realizzazione di progetti infrastrutturali."

La nuova stagione di pianificazione coordinata è caratterizzata anche da un nuovo assetto istituzionale ed amministrativo che vede, appunto, nel Circondario della Val di Cornia (di cui fanno parte i 5 comuni dell'area) lo snodo centrale; i Comuni hanno infatti delegato al Circondario l'esercizio in forma associata della funzione urbanistica con la costituzione dell'Ufficio Urbanistica

Comprensoriale, al quale è affidata l'elaborazione del Piano strutturale unico e dei Regolamenti urbanistici.

Il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale d'Area viene avviato dai tre Comuni in vigenza della L.R. 5/1995 (aprile 2004) e successivamente integrato (ottobre 2005) a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge regionale di governo del territorio (LR 1/2005).

Nel documento di avvio si enunciano le ragioni e le strategie che hanno guidato la necessità di operare attraverso una nuova stagione di cooperazione intercomunale incentrata sulla declinazione dello sviluppo in chiave di sostenibilità, le cui componenti essenziali sono individuate nell'integrità dell'ecosistema, nell'efficienza dell'economia e nella sostenibilità economica e nell'equità sociale e spaziale.

Il tema dello sviluppo sostenibile diviene dunque la matrice di un'amplessima gamma di obiettivi specifici che coinvolge aspetti culturali, politici, economici, tecnologici, sociali, ambientali, e costituisce l'approdo di una evoluzione nell'approccio al tema dell'impatto ambientale della crescita.

Nell'individuazione degli indirizzi strategici, tesi a orientare le politiche per gli anni a venire, si tiene conto inoltre degli scenari di sviluppo del territorio individuati con il piano locale di sviluppo della Val di Cornia. Detto piano, redatto dall'Irpet per conto del Circondario e presentato nel corso del 2002, prospetta un modello composito di sviluppo, fondato su più motori economici, ovvero:

- la persistenza della prospettiva industriale, tutt'oggi responsabile di quote rilevanti per quanto riguarda l'occupazione e il valore aggiunto realizzato nell'area;
- la crescita dei “nuovi” comparti produttivi, quali il turismo e la ruralità e la natura non ancora sistemica degli stessi;
- la carenza di un “effetto città” in grado di aggregare alcune funzioni di carattere superiore; la “carenza di un motore urbano terziario”, così come è definita nel piano, si configura in effetti come uno dei limiti più marcati di una evoluzione che non è ancora stata in grado di affiancare ai risultati della diversificazione una qualificazione sufficiente nel settore dei servizi;
- il sistema infrastrutturale di area imperniato sulla interconnessione tra la SS 398 e l'asse longitudinale (corridoio tirrenico) costituito dalla ferrovia e dalla variante Aurelia;
- le forti potenzialità del sistema portuale di Piombino come supporto alle funzioni sia industriali che turistiche, che necessitano per esplicarsi al meglio di interventi di recupero delle aree retroportuali ex - siderurgiche;
- le opportunità connesse al recupero e alla riqualificazione ambientale delle aree dismesse del sistema siderurgico, così come delle aree ex - minerarie dell'interno.

L'analisi delle risorse per lo sviluppo mette in evidenza in sintesi le seguenti considerazioni:

- la presenza dell'industria ha generato una sedimentazione di professionalità intermedie riutilizzabili nella qualificazione del ciclo turistico (per esempio attività di manutenzione);
- le competenze formatesi nella siderurgia costituiscono un capitale umano locale in grado di alimentare una risalita qualitativa delle imprese locali, ostacolata dalla carenza di manodopera specializzata; ragione per cui si ritiene necessario che il territorio rimanga luogo di eccellenza di alcune produzioni industriali, nel ciclo siderurgico ed in attività connesse;
- il motore turistico da solo non è in grado di garantire una riproduzione efficace delle risorse umane, per le caratteristiche di discontinuità, frammentazione e scarsa qualificazione della domanda di lavoro che esprime; un sistema basato interamente sul turismo potrebbe implicare in futuro l'insostenibilità sociale del modello stesso;
- c'è il problema di valorizzare l'offerta di lavoro ad elevato livello di scolarizzazione, per la carenza, già richiamata, di funzioni terziarie superiori in grado di occupare tali risorse; si

impone un rafforzamento del ruolo terziario urbano e del terziario legato a una qualificazione dell'attività industriale;

- la necessità di una forte attenzione alla risorsa idrica nella pianificazione delle traiettorie di sviluppo, al fine di evitare una contrazione delle stesse potenzialità di crescita dei motori alternativi a quello industriale.

In considerazione di quanto sopra con il documento di avvio vengono delineate le seguenti linee di indirizzo per la formazione del nuovo Piano Strutturale d'Area:

- la valorizzazione dell'ambiente rurale come fondamento dei prodotti agricoli di qualità;
- un modello turistico specializzato e un modello turistico diffuso nelle loro reciproche relazioni;
- la valorizzazione dell'ambiente storico, culturale, archeologico;
- la qualificazione industriale nelle specializzazioni delle lavorazioni di qualità dei metalli;
- lo sviluppo del sistema portuale di Piombino in collegamento con il sistema portuale toscano all'interno del quale definire una sua più precisa identificazione;
- la crescita di un efficace ed efficiente sistema di piccole e medie imprese;
- la qualificazione dei servizi terziari urbani per le imprese, le famiglie, le presenze turistiche.

Inoltre sulla base degli indirizzi e degli obiettivi strategici, sono stati individuati, come temi prioritari:

- la conservazione e qualificazione del territorio rurale, la difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole e zootecniche;
- il contenimento di ogni ulteriore consumo di territorio aperto, la riqualificazione dei tessuti urbani attraverso la riprogettazione o il recupero;
- il recupero delle aree urbane interstiziali e loro restituzione a spazi aperti fruibili dai cittadini;
- la valorizzazione delle emergenze architettoniche, storiche, ambientali e naturalistiche;
- l'accentuazione del ruolo urbano di Piombino, rispetto al sistema degli insediamenti della Val di Cornia, attraverso una ripolarizzazione terziaria e residenziale (effetto città);
- l'incentivazione dello sviluppo economico - produttivo dei settori industriale, portuale, artigianale, commerciale, turistico - ricettivo, nautico e del terziario avanzato, anche attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e delle aree più degradate e antropizzate;
- l'introduzione di meccanismi di incentivazione per la progettazione e la pratica dell'architettura bioclimatica e della bioarchitettura anche al fine di un orientamento verso le energie rinnovabili in un quadro di progressivo contenimento dei consumi.

Segue quindi la fase di elaborazione del piano, il cui coordinamento generale e consulenza scientifica viene affidata all'arch. Vezio De Lucia, supportato da una pluralità di professionalità specialistiche, che si conclude con la definitiva approvazione da parte dei tre Consigli Comunali nel corso del 2007 con i seguenti atti:⁶

- Comune di Piombino, deliberazione del C.C.n. 52 del 19.06.2007
- Comune di Campiglia M.ma, deliberazione del C.C.n. 37 del 26.03.2007
- Comune di Suvereto, deliberazione del C.C. n. 19 del 03.04.2007.

⁶Per i contenuti e l'impostazione disciplinare del P.S. d'Area si veda il paragrafo 2.1 del presente documento

Al fine di dare piena operatività ed efficacia al P.S. d'Area e completare il processo di pianificazione coordinato, negli anni seguenti i tre Comuni proseguono, sempre nell'ambito dell'Ufficio urbanistica comprensoriale del Circondario VdC, con la elaborazione del Regolamento Urbanistico d'Area (consulente scientifico arch. Silvia Viviani), secondo quanto stabilito nel documento di indirizzo tecnico approvato con deliberazione della Giunta esecutiva Circondario n. 46 del 12.11.2007 (ad integrazione e specificazione del primo "documento d'indirizzo tecnico" approvato con deliberazione della Giunta Esecutiva del Circondario n. 7 del 24.02.2003).

A seguito della soppressione del Circondario VdC, avvenuta in data 26.03.2010 per effetto dell'entrata in vigore della L.191/2009, l'elaborazione del RU d'Area prosegue nell'ambito dell'ufficio di piano associato, costituito in forza della convenzione sottoscritta tra i Comuni in data 1.12.2010 rep. 5136 (convenzione per la gestione in forma associata, tramite ufficio comune, delle attività di pianificazione generale, la cui durata era in funzione della elaborazione/approvazione dei RU).

I tre Comuni approdano quindi all'adozione e all'approvazione del RU con i seguenti atti⁷:

- Campiglia M.ma: adozione con delibera del C.C. n. 48 del 12.05.2010/approvazione con delibera C.C. n. 54 del 20.06.2011;
- Suvereto: adozione con delibera del C.C. n. 32 del 12.05.2010/approvazione con delibera C.C. n. 25 del 14.06.2011
- Piombino: adozione con delibera del CC n. 77 del 27.06.2012/approvazione con delibera C.C. approvato con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014.

Il Comune di Piombino ha posticipato rispetto agli altri due Comuni l'adozione e l'approvazione del RU, in relazione alla maggiore complessità e specificità dei temi affrontati e al fatto che l'amministrazione comunale ritenne necessario anticipare la messa in opera del P.S. d'Area con alcune varianti parziali, elaborate parallelamente al processo di formazione del RU ed approvate anticipatamente, i cui contenuti sono stati poi "trasferiti" nella disciplina del RU (si veda paragrafo 2.2.2 del presente documento).

1.5 Raccordo con i processi di pianificazione in corso dei Comuni di San Vincenzo e Sassetta

Strumenti di pianificazione vigenti e processi in corso

Si riporta di seguito il quadro della pianificazione vigente ed i procedimenti in itinere dei due Comuni relativamente a PS/RU/PO e relative varianti parziali.

Comune di San Vincenzo

- Piano Strutturale: approvazione con DCC n. 76 del 05/08/2015, integrata dalla DCC n° 11 del 08/01/2016 (pubblicazione sul BURT n. 6 del 10/02/2016)
- Regolamento Urbanistico:
 - Variante Generale approvata con DCC n. 32 del 06/05/2013(pubblicazione sul BURT del 12/06/2013)
 - Variante anticipatoria al Piano Operativo adozione con DCC n. 38/2018

⁷Per i contenuti e l'impostazione disciplinare del RU d'Area si veda il paragrafo 2.2 del presente documento

- Piano Operativo (ex art 95 L.R. 65/2014): avvio del procedimento con DGC n. 270/2018/in corso di elaborazione
- Varianti parziali al RU:
 - Variante semplificata al RU per le Attività Produttive, recepimento delle definizioni del PS e Adeguamento normativo alla L.R. 65/2014 e al DPGR 64/R/2013 - Approvazione con DCC 95/2016
 - Variante al RU Tenuta di Rimigliano - Adozione con DCC n. 51/2018 – in corso
 - Variante semplificata al RU “Ex Conservificio” - Adozione con DCC n. 52/2018 - in corso
 - Variante semplificata al RU “ scheda S.S.I.5.b.17 -Hotel Centrale” -Adozione con DCC n. 53/2018 -in corso

Comune di Sassetta

- Piano Strutturale: approvazione con DCC n. 40 del 28.10.2005
- Regolamento Urbanistico: approvazione con DCC n. 25 del 3.09.2008
- Piano Operativo (ex art 95 L.R. 65/2014): avvio del procedimento con DCC n. 9 del 7.7.2016 - in corso di elaborazione.

Il processo di riallineamento e coordinamento delle politiche di governo del territorio

I Comuni di San Vincenzo e Sassetta, aderendo alla convenzione sottoscritta in data 5.11.2015 hanno espresso la volontà di coordinare e raccordare, nell'ambito dell'attività ufficio di piano, i contenuti dei rispettivi strumenti di pianificazione territoriale al nuovo P.S. intercomunale (ovvero Variante Generale al P.S. d'Area).

A tal fine, il coordinamento dei Sindaci, ha condiviso e delineato il seguente percorso tecnico - politico:

- definizione e condivisione del documento di indirizzo politico contenente le linee guida programmatiche e strategiche per il governo del territorio dell'area e la revisione dei vigenti Piani Strutturali;
- gli obiettivi e gli indirizzi espressi in tale documento sono confluiti nel presente documento di avvio del procedimento (paragrafo 3.1) per quanto riguarda i Comuni di Campiglia M.ma e Piombino e verranno recepiti nei documenti di avvio del procedimento di Variante ai rispettivi Piani Strutturali per quanto riguarda i Comuni di San Vincenzo e Sassetta;
- avvio del processo di elaborazione/revisione dei diversi strumenti (Variante Generale P.S. d'Area di Campiglia/Piombino, Variante adeguamento PS di San Vincenzo e Sassetta) con periodiche verifiche presso l'ufficio di piano/coordinamento politico al fine di accertare l'effettiva traduzione nella disciplina di piano degli obiettivi di governo del territorio preventivamente condivisi;
- autonoma adozione da parte dei rispettivi CC previa approvazione da parte del coordinamento politico/ufficio di piano; verifica delle osservazioni/controdeduzioni e delle conseguenti modifiche apportate ai rispettivi strumenti.

Per quanto riguarda gli obiettivi condivisi di governo del territorio d'area(L'Agenda per la pianificazione territoriale d'area) si rinvia quindi al paragrafo 3.1 del presente documento che è tratto integralmente dal documento di indirizzo politico approvato dal coordinamento dei sindaci.

2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE -I PROCESSI IN CORSO/DA AVVIARE

2.1 Il vigente Piano Strutturale d'Area

2.1.1 Impostazione del piano - quadro conoscitivo

Il Quadro conoscitivo del vigente Piano Strutturale d'Area è descritto in sintesi nella Relazione Generale del piano che si articola di due parti: la prima riferita al quadro normativo e di riferimento programmatico, la seconda al quadro territoriale, socioeconomico e ambientale.

Nella prima parte (quadro normativo e di riferimento programmatico) è contenuta la ricognizione della pianificazione sovracomunale/settoriale vigente (di livello sovracomunale e locale) e dei vincoli derivanti da atti legislativi o amministrativi sovraordinati.

Nella seconda parte (il quadro conoscitivo territoriale, socioeconomico e ambientale) vengono restituite in sintesi le diverse indagini settoriali condotte a supporto della elaborazione del piano (ciascuna di questa descritta analiticamente in specifiche relazioni, elaborati e dossier) che si sostanziano:

- 1) nell'analisi del paesaggio agrario e naturale, metodologicamente fondata sull'analisi dei *sistemi di terre* – basata sul riconoscimento di ambiti geografici omogenei per quanto concerne i fattori ambientali, le peculiarità fisiografiche, climatiche, pedologiche e vegetazionali, nonché sulle dinamiche storiche che hanno interessato l'uso dei diversi sistemi di terre.

Questo studio, ai fini della composizione del quadro conoscitivo del PS, è stato svolto partendo dalla rivisitazione della Carta dell'uso agricolo del suolo, basata sulle perimetrazioni effettuate dalla Provincia di Livorno in sede di elaborazione del PTC; ciò ha condotto all'elaborazione delle seguenti carte:

- carta delle unità di terre, in cui vengono definiti gli ambiti territoriali omogenei per quanto concerne le opportunità e i problemi legati all'uso delle risorse. Sono individuati 4 sistemi: pianura costiera, pianura alluvionale e pedecollinare, collina interna, collina costiera;
 - carta storica dell'uso agricolo e forestale delle terre;
 - carta delle dinamiche dell'uso agro - forestale delle terre (1960 - 1999), che illustra le aree interessate dalle diverse tipologie di trasformazione e la persistenza degli usi agro - forestali e urbani;
 - carta delle unità ambientali che individua gli ambiti di pianificazione sufficientemente omogenei a scala comunale, per quanto concerne sia le caratteristiche di lunga durata delle terre, sia le forme caratterizzanti legate all'uso agricolo e all'insediamento rurale.
- 2) nell'analisi delle caratteristiche socioeconomiche e le tendenze evolutive (ovvero lo studio delle caratteristiche demografiche e della struttura insediativa, il settore agricolo e zootecnico, la struttura produttiva extra - agricola, il modello di sviluppo economico territoriale);
 - 3) nell'analisi della evoluzione del sistema insediativo;
 - 4) nell'analisi delle infrastrutture.⁸

⁸Una trattazione di maggior dettaglio del quadro conoscitivo del PS d'Area è riportata al paragrafo 4 del documento.

In linea con i principi sanciti dalla legislazione regionale allora vigente, il Piano Strutturale d'Area è espressione di una pianificazione territoriale di matrice ambientale che pone al centro lo sviluppo sostenibile, articolato in alcune componenti essenziali quali l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza dell'economia, la sostenibilità economica, l'equità sociale e spaziale. Tutto ciò declinato in un contesto territoriale come quello della Val di Cornia dove convivono la Toscana del paesaggio rurale e collinare, i centri storici, le emergenze archeologiche di Populonia e San Silvestro, le grandi multinazionali dell'industria siderurgica e dell'energia, un porto di rilievo nazionale. In questa prospettiva il PS d'Area, anticipando nella sostanza alcuni principi di fondo della L.R. 65 (interpretati per certi versi ancor più rigorosamente), agisce prioritariamente secondo due linee di azione programmatico - progettuali:

1. Tutela del territorio aperto, limitazione ai processi di diffusione insediativa e di consumo di suolo.

Sulla base di una lettura integrata delle risorse ambientali ed agroforestali rilevate (secondo l'approccio metodologico sopra accennato, di cui tratta più diffusamente al paragrafo 4.1.4), la tutela e la conservazione del territorio aperto, è operata nel PS d'Area attraverso la componente statutaria del piano, ed è perseguita (anche) attraverso la limitazione ai processi di diffusione insediativa alimentati in particolare dal settore turistico - ricettivo (nelle aree costiere) ed i misura minore dalla PMI (nelle aree periurbane). La scelta operata dal PS d'Area è quella di escludere ogni possibilità di ampliamento o di nuovo insediamento isolato nel territorio aperto, se non per le necessità del comparto produttivo agricolo, orientando il settore ricettivo verso una maggiore qualificazione delle strutture esistenti e verso la realizzazione di nuove strutture alberghiere di qualità negli ambiti urbani e nei centri collinari.

2. Trasformazione e rigenerazione urbana

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

2.1.2 Lo statuto del territorio – sistemi /subsistemi – Invarianti strutturali

In coerenza con quanto stabilito dalla L.R. 1/2005, la disciplina statutaria del P.S. d'Area, che trova corrispondenza nella Tav. 9.1 (carta dei subsistemi ed elementi strutturali), nella Tav. 6.1 (carta dei beni culturali) e nel Dossier A (beni culturali) si sostanzia:

- nell'individuazione dei sistemi e subsistemi territoriali e nel riconoscimento delle risorse che ne costituiscono la struttura identitaria;
- nell'individuazione ed il riconoscimento dei beni culturali e paesaggistici;
- nel riconoscimento delle invarianti strutturali dei sistemi e subsistemi e beni;
- nella disciplina (contenuta nella Parte II delle norme del piano) dei sistemi e subsistemi e dei beni culturali/paesaggistici volta alla loro tutela e valorizzazione.

Il PS d'Area definisce come segue i sistemi, subsistemi e le invarianti:

- **sistemi**: le parti, o gli insiemi di elementi, del territorio, riconosciute nella loro individualità, cioè in ragione dei loro caratteri distintivi; con riferimento ai sistemi il P.S. definisce le suscettività alle trasformazioni, alla luce delle finalità e degli obiettivi assunti;

- **subsistemi:** le articolazioni dei sistemi riconosciute in ragione della loro più accentuata identità, cioè in ragione di più forti caratteri distintivi;
- **invarianti strutturali:** le caratteristiche intrinseche essenziali, e meritevoli di conservazione, dei sistemi, dei subsistemi e degli altri beni ed elementi territoriali, intese come le regole che hanno presieduto alla vicenda storica, naturale e antropica, della loro conformazione, nonché come gli assetti ai quali tali regole hanno dato vita e gli oggetti in cui se ne identificano e se ne conservano i segni.

Nel **territorio rurale e aperto** il PS d'Area riconosce e distingue 6 subsistemi, ciascuno dei quali è connotato da invarianti strutturali:

1) Subsistema della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Costituisce invariante strutturale di tale subsistema l'unitarietà e la continuità dei territori pianeggianti, e il loro porsi come la matrice connettiva più forte dell'intero territorio oggetto del presente piano, seppure intaccata da fenomeni di frammentazione e di dispersione infrastrutturali e insediativi.

Costituisce inoltre invariante strutturale di tale subsistema il reticolo idraulico (identificato nella tavola contrassegnata con 4.9 del PS).

2) Subsistema delle colline di Riotorto e di Montioni

Costituisce invariante strutturale di tale subsistema l'assetto caratterizzato dalla dominanza delle aree boscate e dalla sporadica presenza di spazi aperti a cespuglieto, prato, prato - pascolo, nonché di fasce bordiere di coltivi, con funzione di cuscinetto ecologico, a elevata attitudine viticola.

3) Subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto

Costituisce invariante strutturale di tale subsistema l'assetto caratterizzato dalla dualità e dall'integrazione della rete ecologica delle aree boscate e della rete dei coltivi. Costituiscono inoltre invarianti strutturali di tale subsistema le colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti con schemi di impianto tradizionali, nonché le sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti e ciglionamenti.

4) Subsistema della pianura costiera occidentale

Costituiscono invariante strutturale di tale subsistema la prevalenza dei suoli antichi asciutti, detti "sabbie rosse", nel loro rapporto con limitate presenze di suoli idromorfi delle repressioni retrodunali.

5) Subsistema della pianura costiera orientale

Costituiscono invariante strutturale di tale subsistema il succedersi dei beni territoriali identificati come spiagge, dune, aree aperte a vegetazione palustre, nonché il reticolo idraulico (identificato nella tavola contrassegnata con 4.9 del PS).

6) Subsistema del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti

Costituiscono invariante strutturale di tale subsistema il complesso mosaico di spiagge, coste alte, aree boscate, coltivi di elevato valore paesaggistico e con funzione di cuscinetto ecologico nei confronti degli aggregati urbani.

Oltre alle aree boscate, alle spiagge, alle dune, alle coste alte del promontorio e alle aree aperte a vegetazione palustre, costituiscono invarianti strutturali dei vari subsistemi i seguenti beni territoriali:

- Aree di pertinenza fluviale;
- Siti di preminente valore archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro;
- Nuclei storici nel territorio rurale e aperto;
- Edifici o manufatti di interesse storico;
- Viabilità storica.

Nel **sistema insediativo**, sulla scorta delle indagini compiute sull'evoluzione degli insediamenti e sulla loro caratterizzazione storico - morfologica, il PS d'Area riconosce e distingue invece i seguenti 4 subsistemi:

- 1) **subsistema insediativo storico**
- 2) **subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata**
- 3) **subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare**
- 4) **subsistema insediativo della grande industria e del porto**

connotati dalle seguenti invarianti strutturali:

- 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.

nonché dai seguenti beni territoriali:

- impianto urbano di particolare valore identitario, cioè le aree urbane recenti realizzate in base ad una precisa progettazione unitaria sia dell'organizzazione morfologica che dei manufatti edilizi, che nel loro complesso rappresentano esemplari significativi della cultura urbanistica e architettonica contemporanea;
- area di valore ecologico e naturale cioè ambiti a forte prevalenza di naturalità.

Le disposizioni dello statuto del territorio del P.S. d'Area, così come enunciato all'art. 4, c.8, delle norme del piano, prevalgono su quelle della strategia dello sviluppo territoriale.

2.1.3 Articolazione UTOE - la strategia dello sviluppo - dimensionamento

La strategia dello sviluppo territoriale del piano, declinata nella parte III delle Norme, fa riferimento invece ai seguenti elaborati:

- Tav. 10.1 (Unità territoriali organiche elementari)
- Tav. 6.5 (Offerta di spazi e aree critiche)
- Dossier C (Aree critiche)
- valutazione degli effetti ambientali.

La componente strategica del piano è dunque riferita alle unità territoriali organiche elementari (UTOE), definite come (art. 5 delle norme) "gli ambiti territoriali di riferimento per la definizione, nel rispetto delle suscettività alle trasformazioni determinate con riferimento ai sistemi, ai subsistemi e agli altri beni ed elementi territoriali, dell'entità e delle regole delle trasformazioni, fisiche e funzionali, da specificare negli atti di governo del territorio".

In sostanza si tratta di sub - ambiti del territorio pianificato, rispetto ai quali sono declinati gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, gli indirizzi e i dimensionamenti massimi sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato nonché i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto del DM 1444/1968.

Le UTOE sono state individuate dal P.S. d'Area facendo prima di tutto riferimento alle 9 aree **gravitazionali** individuate in sede di analisi degli standard urbanistici, come riportate nella tabella di cui sotto:

Tab. 9.4 – Le aree gravitazionali

<i>n.</i>	<i>Comune</i>		<i>abitanti</i>	<i>superficie [ha]</i>
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

Partendo da queste 9 aree la strategia dello sviluppo del PS d'area ha imposto l'individuazione di alcuni ambiti territoriali di importanza strategica, i quali si sono sovrapposti all'articolazione gravitazionale. In questo modo si è originato un disegno complesso di unità territoriali organiche elementari, composto da sei ambiti "ordinari" riferiti sostanzialmente alle originali aree gravitazionali, e tre ambiti "strategici" che includono le aree e gli oggetti territoriali ai quali è affidata la parte più importante delle prospettive di sviluppo.

Tab. 13.1 – Le unità territoriali organiche elementari (Utoe)

<i>n.</i>	<i>nome</i>	<i>comune</i>	<i>abitanti</i>	<i>superficie [ha]</i>
Utoe ordinarie				
1	Colline di Suvereto	Suvereto	2.837	6.000
2	Colline di Campiglia	Campiglia Marittima	2.424	1.650
3	Piana di Venturina	Campiglia Marittima	9.898	5.100
4	Piana di Fiorentina	Piombino	814	2.300
5	Riotorto e costa Est	Piombino	2.488	4.750
6	Città di Piombino	Piombino	28.867	770
Utoe strategiche				
7	Aree naturali protette	Piombino/Campiglia/Suvereto	328	8.600
8	Riconversione urbana	Piombino/Campiglia	1.667	850
9	porto e attività produttive	Piombino	39	730
			49.362	30.750

Note: i dati sulla popolazione fanno riferimento al censimento Istat 2001

Le **UTOE ordinarie** fanno riferimento ad ambiti e localizzazioni geografiche: sono i rilievi collinari di Suvereto e quelli di Campiglia Marittima, gli spazi pianeggianti di Venturina, la pianura costiera di Fiorentina e di Riotorto, la città di Piombino. Le **UTOE strategiche**, invece, danno forza ai due elementi caratterizzanti il territorio della Val di Cornia, le aree naturali da un lato e gli spazi industriali e portuali dall'altra.

Mentre le UTOE ordinarie si discostano dalle relative aree gravitazionali solo laddove gli sia stato sottratto territorio da parte delle UTOE strategiche, queste ultime sono riferite esclusivamente alle azioni di progetto. Essendo tali azioni legate, oltre che ad ambiti geografici, a categorie di beni o di funzioni, esse non si presentano necessariamente come ambiti unitari ma possono dare, invece, anche luogo a UTOE discontinue. È il caso dell'UTOE n. 7 – Aree naturali protette.

Di seguito si illustrano brevemente le caratteristiche principali delle diverse UTOE e gli indirizzi generali che il piano strutturale assume nei loro confronti.

La descrizione delle UTOE si basa su alcuni indicatori demografici e urbanistici che riassumono le relative analisi effettuate in sede di quadro conoscitivo. Si tratta di dati afferenti a cinque categorie diverse e riassumibili nel prospetto che segue:

- 1) popolazione (abitanti, famiglie, componenti la famiglia, densità abitativa);
- 2) caratteri fisici (superficie, sistema insediativo, aree urbanizzate, consumo di suolo);
- 3) struttura funzionale (funzioni nel sistema insediativo, insediamenti nel territorio aperto);
- 4) standard e servizi (istruzione, attrezzature, verde, parcheggi, impianti e servizi);
- 5) capacità insediativa residua (spazio per alloggi, superficie per attività produttive).

Tab. 13.2 – Caratterizzazione delle singole Utoe

		Utoe 1	Utoe 2	Utoe 3	Utoe 4	Utoe 5	Utoe 6	Utoe 7	Utoe 8	Utoe 9	totale
Popolazione											
abitanti	[n.]	2.837	2.424	9.998	814	2.488	28.867	328	1.667	39	49.362
famiglie	[n.]	1.203	1.012	3.879	317	977	12.574	128	702	12	20.804
componenti la famiglia	[n.]	2,36	2,40	2,55	2,57	2,55	2,30	nd	2,37	nd	2,37
densità abitativa	[ab/kmq]	47,1	146,5	195,0	37,6	52,3	3.778,4	nd	193,8	nd	160,5
Caratteri fisici											
superficie	[ha]	6.026	1.655	5.075	2.286	4.755	764	8.591	860	734	30.746
sistema insediativo esistente	[ha]	125,10	68,15	359,25	41,84	140	439,15	4,22	391	606,47	2.175
aree urbanizzate	[ha]	245,4	129,4	532,5	231	364	472,7	56,1	438	606,5	3.075,6
di cui											
in territorio aperto	[ha]	120,3	61,3	173,3	189,1	224,3	33,5	51,9	47	-	900,7
consumo di suolo per abitante	[mq/ab]	865	534	538	2.838	1.463	164	nd	2.627	nd	623
Struttura funzionale											
<i>funzioni del sistema insediativo</i>											
aree urbane prevalentemente residenziali	[ha]	65,1	56,8	200,3	17,6	29,6	329,9	4,2	77,3	-	780,7
aree per la produzione di beni e servizi	[ha]	20,5	11,4	158,4	22,4	29,7	109,3	-	246,6	100,1	698,3
industria siderurgica ed energetica	[ha]	39,5	-	-	-	93,1	-	-	67,6	506,4	707,6
<i>insediamenti nel territorio aperto</i>											
aree produttive in territorio aperto	[ha]	6,2	6,9	-	3,9	0,8	1,8	2,9	0,8	-	23,1
aree turistiche in territorio aperto	[ha]	11,0	21,0	0,8	23,4	85,0	-	-	-	-	141,2
aree agricole frazionate o compromesse	[ha]	6,0	8,3	-	199,4	12,8	41,1	-	-	-	267,5
Standard urbanistici e servizi											
standard urbanistico complessivo	[mq/ab]	32,3	40,8	37,4	94,3	66,2	25,8	nd	120,3	nd	35,3
di cui											
istruzione (4,5 mq/ab)	[mq/ab]	1,8	0,7	5,2	1,5	13,5	3,1	nd	6,9	nd	3,8
attrezzature (2 mq/ab)	[mq/ab]	0,6	0,7	2,0	3,9	3,7	3,7	nd	21,5	nd	3,7
verde attrezzato (9 mq/ab)	[mq/ab]	22,8	34,5	24,1	85,9	40,1	16,6	nd	83,8	nd	23,8
parcheggio (2,5 mq/ab)	[mq/ab]	7,0	4,9	6,1	3,0	8,9	2,4	nd	8,1	nd	4,1
aree per impianti e servizi											
cimiteri	[ha]	1,4	2,9	-	-	0,4	4,9	-	-	-	9,6
depuratori	[ha]	0,4	0,3	1,0	0,1	0,5	-	-	2,1	1,6	6,0
altri impianti tecnologici	[ha]	0,3	2,1	0,3	18,34	3,2	5,4	1,7	10,9	19,5	61,7
Capacità insediativa residua											
alloggi	[n.]	100	3	134	7	14	555	nd	280	nd	1.143
di cui residuo di piano											
alloggi	[n.]	11	3	62	7	14	217	nd	14	nd	328
superficie territoriale per att. produttive	[ha]	-	0,4	0,9	-	1,7	-	nd	43,2	nd	46,2

Note: i dati si riferiscono a elaborazioni effettuati in ambiente Gis su tematismi prodotti in sede di quadro conoscitivo

L'UTOE 1 – Colline di Suvereto comprende l'intero territorio del Comune ad esclusione delle aree del Parco naturale interprovinciale di Montioni.

L'UTOE 2 – Colline di Campiglia si estende per circa 1650 ha all'interno del Comune e comprende le pendici agricole dei monti Rombolo, Spinosa e Valerio, i rilievi collinari dei Monte Patoni e Solaio nonché i rilievi sui quali insiste il centro insediativo di Campiglia Marittima, con il suo centro storico ben conservato e solo parzialmente integrato da addizioni recenti.

L'UTOE 3 – Piana di Venturina di circa 5100 ha, rappresenta con l'UTOE 2 l'intero territorio del Comune di Campiglia Marittima. Si estende dal nucleo storico di Casalappi, passando per il centro insediativo di Venturina fino al nucleo residenziale di Lumiere escludendo le aree del Parco naturale interprovinciale di Montioni.

L'UTOE 4 – Piana di Fiorentina è interamente compresa nel Comune di Piombino. Si estende per circa 2300 ha dal Parco costiero di Rimigliano fino all'ambito fluviale del Cornia e comprende le pendici agricole di elevato valore paesaggistico che si estendono dai rilievi collinari del promontorio di Populonia e Monte Massoncello verso la piana del Cornia accogliendo le infrastrutture e i servizi di supporto al Parco archeologico di Baratti/Populonia che gravitano intorno al centro insediativo di Populonia Stazione.

L'UTOE 5 - Riotorto e costa est è interamente compresa nel 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. Si estende per circa 4750 ha.

L'UTOE 6 - Città di Piombino si estende per circa 770 ha. Comprende l'insediamento urbano della città di Piombino e i versanti esposti a sud di Montecaselli e Monte Santa Maria, propaggini pedecollinari del promontorio del Monte Massoncello. Non sono comprese in tale UTOE le aree del Parco Falcone, Pecciardo e Monte Gigante nonché gli impianti industriali e portuali e le aree di Città Futura.

L'UTOE 7 – Aree naturali protette si estende per circa 8600 ha. Si tratta delle aree che sono assoggettate a regimi di tutela delle direttive UE nonché delle leggi nazionali e regionali per le aree naturali protette. Comprende quindi i SIC e i SIR, le riserve nazionali, le riserve provinciali, i parchi naturali e le Anpil nonché gli ambiti di parco territoriale. Si tratta di una UTOE senza continuità territoriale.

L'UTOE 8 – Riconversione urbana è una UTOE intercomunale ricadente per $\frac{3}{4}$ nel Comune di Piombino e per $\frac{1}{4}$ nel Comune di Campiglia Marittima. Si estende per circa 860 ha e assolve al duplice ruolo di spazio per lo sviluppo delle nuove attività economiche legate alla portualità e alla logistica e di nuova porta di accesso a Piombino. L'UTOE comprende le aree di Città Futura, degli impianti siderurgici e del quartiere Cotone Poggetto nonché dal nucleo insediativo del Gagno. Comprende anche le aree fra il Cornia vecchio e la strada della Principessa, dal Gagno fino al nucleo industriale di Montegemoli.

L'UTOE 9 – Porto e attività produttive si estende per circa 730 ha ed è interamente collocata nel Comune di Piombino.

La funzione più importante delle UTOE, oltre ad essere individuate quali ambiti di specificazione degli obiettivi e degli indirizzi del Piano Strutturale, riguarda la **distribuzione dei pesi insediativi**. Da questo punto di vista, infatti, esse si configurano come l'anello di congiunzione fra la domanda di nuove funzioni (lo scenario di piano) e l'offerta di spazio (la capacità insediativa), ovvero come l'articolazione territoriale di una domanda socio - economica di residenza, servizi e spazi produttivi.

L'analisi delle dinamiche di sviluppo economico e demografico sviluppato nell'arco temporale di validità del piano strutturale⁹, associata all'analisi delle componenti territoriali ha dato corpo alla sostenibilità dei carichi urbanistici.

Infine, il modello di sviluppo messo a punto a partire dagli obiettivi politici espressi nel documento d'avvio, si è sostanziato nella distribuzione, con pesi diversi, delle nuove funzioni fra le diverse parti del territorio, ovvero fra le unità territoriali organiche elementari.

La rappresentazione territoriale delle 9 UTOE è contenuta nella tavola 10.1 del P.S. d'Area sotto riportata:

⁹Il P.S. ha in realtà validità a tempo indeterminato ma l'orizzonte temporale su cui è stato "tarato" il dimensionamento del piano corrisponde a 15 anni (si veda art. 82, comma 11 delle norme del piano).

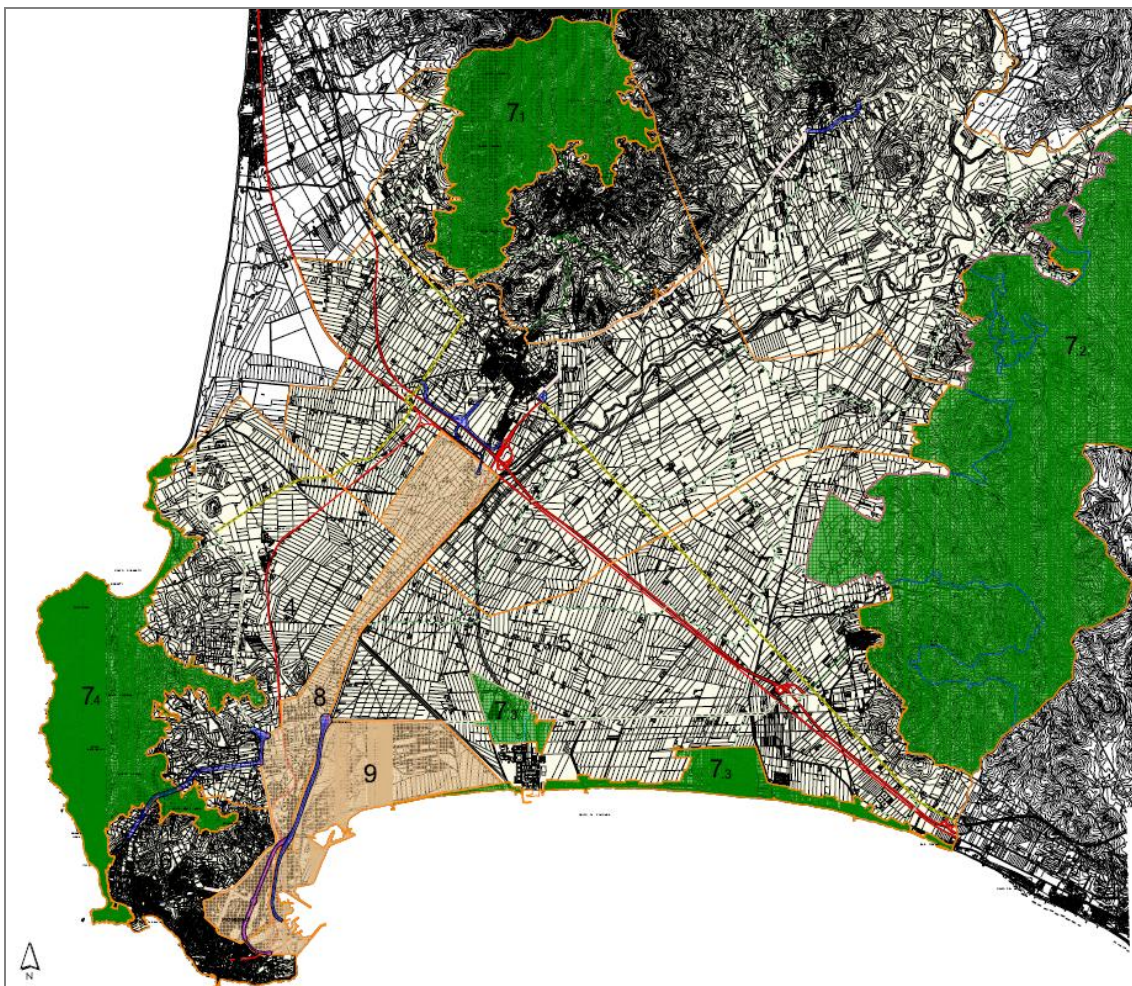


Figura 1. Estratto Tavola 10.1 "Unità Territoriali Organiche Elementari" del Piano Strutturale d'Area 2007

Il "dimensionamento" complessivo messo in campo dal Piano Strutturale per i tre Comuni, in ragione di considerazioni di ordine socio - economico e delle scelte di matrice territoriale ed urbanistica, è il seguente:

- 2.600 nuovi alloggi
- 89 ettari di superficie territoriale per attività produttive (al netto degli ambiti deputati per la nautica, alle attività della logistica e alle attività portuali)
- 1.200 posti letto di ricettività turistica

Il modello di sviluppo messo a punto si è sostanziato quindi nella distribuzione, con pesi diversi, delle nuove funzioni fra le diverse parti del territorio ovvero tra le diverse UTOE.

Dimensionamento residenziale

Per quanto riguarda la RESIDENZA i previsti 2600 nuovi alloggi comprendono sia alloggi di edilizia pubblica che di edilizia privata.

Non comprendono:

- i piani attuativi convenzionati alla data del 31 marzo 2005, considerati come esistenti;
- i nuovi alloggi che potrebbero risultare da interventi di ampliamento e sopraelevazione del patrimonio edilizio esistente previsti dal RU.

Comprendono invece:

- tutte le nuove previsioni sia quelle da localizzare in aree già urbanizzate, sia quelle da individuare nel sistema insediativo esistente, in primo luogo all'interno delle aree critiche.

Nella capacità insediativa residua, a seguito di un'attenta analisi del sistema insediativo esistente, sono stati considerati:

- le previsioni non attuate degli strumenti urbanistici allora vigenti (PRG), per circa 330 alloggi
- i tessuti urbani indefiniti, indagati in base al loro effettivo potenziale all'interno del sistema insediativo, per circa 470 alloggi (compreso l'ambito di "Città Futura" nel Comune di Piombino)
- l'insieme delle aree critiche, in base al loro gradi di trasformabilità, per circa 340 alloggi per complessivi 1130 alloggi.

Della dotazione complessiva di alloggi operata dal PS è previsto che due terzi vengano realizzati nel Comune di Piombino, per favorire i processi di riconversione urbana e al fine di prevenire un possibile disagio abitativo in presenza di un elevato indice di utilizzazione degli alloggi, e un quarto nel Comune di Campiglia Marittima.

Tab. 13.3 – Distribuzione della dotazione residenziale del piano strutturale

Comune	Popolazione residente (1)		Numero di nuovi alloggi (2)			
			capacità insediativa residua (3)	nuove addizioni urbane (4)	totale	
Piombino	33.925	68,7%	850	880	1.730	66,5%
Campiglia Marittima	12.540	25,4%	130	520	650	25%
Suvereto	2.897	5,9%	100	120	220	8,5%
totale	49.362	100%	1.080	1.520	2.600	100%
<i>di cui nelle Utoe ordinarie</i>						
1 – Colline di Suvereto	2.837	5,7%	100	120	220	8,5%
2 – Colline di Campiglia	2.424	4,9%	-	50	50	1,9%
3 – Piana di Venturina	9.926	20,1%	130	470	600	23,1%
4 – Piana di Fiorentina	1.016	2,1%	-	60	60	2,3%
5 – Riotorto e costa Est	2.316	4,7%	15	135	150	3,8%
6 – Città di Piombino	28.867	58,5%	555	645	1200	48,1%
<i>e nelle Utoe strategiche</i>						
7 – Aree naturali protette	328	0,7%	-	-	-	-
8 – Riconversione urbana	1.609	3,3%	280	40	320	12,3%
9 – porto e attività produttive	39	0,1%	-	-	-	-

Note: (1) I dati sulla popolazione fanno riferimento al censimento Istat 2001

(2) Il numero di alloggi fa riferimento all'insieme di edilizia pubblica e privata ed esclude soltanto gli alloggi eventualmente da insediare in "aree critiche con attività da delocalizzare"

(3) Stima del residuo di Prg e della capacità insediativa teorica delle aree critiche e dei tessuti insediativi indefiniti

(4) Alloggi da localizzare in aree esterne al sistema insediativo vigente; sono esclusi gli alloggi necessari a sostituire le attività esistenti nelle "aree critiche da delocalizzare" individuate nell'apposito dossier, che operano quindi come incentivo per agevolare gli interventi di delocalizzazione di attività incompatibili con il luogo dove sono attualmente ubicate

Dimensionamento produttivo

La proiezione del modello di sviluppo elaborato nell'arco di durata del piano strutturale ha permesso di stimare il fabbisogno di nuovi spazi per ATTIVITA' PRODUTTIVE ORDINARIE in 89 ettari di superficie territoriale, aggiuntiva a quella esistente. In questa quantità non sono, però, inclusi né i fabbisogni connessi all'industria siderurgica, né quelli legati alla cantieristica e alle attività di logistica e di servizio al porto.

La tabella illustra la distribuzione delle quantità in gioco fra le diverse Utoe.

La prima colonna riguarda il residuo del PRG vigente e confermato dal piano strutturale. Si tratta complessivamente di 46,2 ettari, un terzo della dotazione complessiva, ed è quasi interamente compreso nell'Utoe 8 – Riconversione urbana. Sono le aree non ancora saturate del PIP di Montegemoli e alcuni spazi in località Gagno e Campo alla Croce.

Anche le nuove addizioni sono previste soprattutto nell'Utoe 8; essa riguarda infatti il progetto strategico di connessione del porto con il suo territorio. Estesa lungo le infrastrutture di collegamento Piombino - Venturina, essa mette a sistema le diverse aree produttive che dal porto e dalle aree di Città futura conducono al Gagno e a Montegemoli, e che si susseguono fino a Campo alla Croce a Venturina.

Una seconda quota cospicua di aree produttive riguarda l'Utoe 3 – Piana di Venturina. Essa costituisce la dotazione di aree necessarie per promuovere l'insediamento di nuove attività, preferibilmente collocate nel settore della produzione di servizi e del terziario avanzato.

Infine, una quota benché minima è riservata all'Utoe 1 – Colline di Suvereto, soprattutto per rafforzare e qualificare le attività già oggi esistenti.

Nel dimensionamento non sono inclusi:

- gli spazi legati alla grande industria (per i quali il PS non prevede dimensionamento ma solo indirizzi precisi per migliorare il rapporto fra città e fabbrica);
- gli spazi legati alla cantieristica;
- gli spazi per le attività di logistica e di servizio al porto, dimensionati in 27,5 ha all'interno del comparto di Montegemoli e per circa 17 ha nel nucleo di Campo alla Croce;
- le aree necessarie per delocalizzare le attività produttive ubicate in aree critiche.

Degli 89 ha, il 70% delle aree sono da individuare nel territorio del Comune di Piombino e il 28% circa in quello del Comune di Campiglia Marittima

L'incremento notevole di superficie da destinare ad ambiti produttivi (89 ha + 44,50 ha = 133,50 ha complessivi), pari circa al 50% delle aree già esistenti per la PMI, si giustifica considerando che uno degli obiettivi del PS è quello di indirizzare lo sviluppo verso una diversificazione delle attività produttive. In questa ottica oltre all'insediamento di piccole e medie imprese o di attività di servizio qualificate, assume un ruolo fondamentale la crescita delle attività portuali e della logistica ad esse connesse che necessitano di spazi adeguati.

Il PS conferma inoltre il dimensionamento residuo degli strumenti urbanistici vigenti (PRG), che complessivamente ammonta a 46,2 ha, di cui 44,9 ha nel Comune di Piombino e 1,3 ha nel Comune di Campiglia Marittima.

Tab. 13.4 – Distribuzione delle aree per la produzione di beni e servizi

Comune	Superficie territoriale destinata alla produzione di beni e servizi (1)				
	residuo di Prg (2)	nuove addizioni (3)	totale	di cui	
				produttivo ordinario	logistico-portuale
Piombino	44,9	45	89,9	62,4	27,5
Campiglia Marittima	1,3	40	41,3	24,6	16,7
Suvereto	-	2	2	2	-
totale	46,2	87	133,2	89	44,2
<i>di cui nelle Utoe ordinarie</i>					
1 – Colline di Suvereto	-	2	2	2	-
2 – Colline di Campiglia	0,4	1	1,4	1,4	-
3 – Piana di Venturina	0,9	12	12,9	12,9	-
4 – Piana di Fiorentina	-	-	-	-	-
5 – Riotorto e costa Est	1,7	-	1,7	1,7	-
6 – Città di Piombino	-	-	-	-	-
<i>e nelle Utoe strategiche</i>					
7 – Aree naturali protette	-	-	-	-	-
8 – Riconversione urbana	43,2	72	115,2	71	44,2
9 – porto e attività produttive	-	-	-	-	-

Note: (1) sono escluse le aree necessarie per delocalizzare le attività produttive ubicate in aree critiche
 (2) aree destinate a funzioni produttive nel piano regolatore vigente non ancora realizzate, di cui si intende confermare la localizzazione
 (3) nuova superficie territoriale destinata alla produzione, in aggiunta al sistema insediativo vigente

Dimensionamento turistico - ricettivo

Per quanto riguarda le ATTIVITA' RICETTIVE la dotazione di nuovi posti letto prevista dal P.S. d'Area è pari a 1200 unità. Con l'obiettivo di qualificare le presenze turistiche in Val di Cornia, il PS riserva l'intera dotazione aggiuntiva al settore alberghiero.

I posti letto esistenti al momento della redazione del PS, ammontavano a oltre 12.200 unità; essi comprendono:

- i posti letto alberghieri;
- posti letto in RTA;
- posti letto in campeggi e villaggi turistici;
- posti letto in ostelli per la gioventù;
- posti letto in case/appartamenti vacanze;
- posti letto in residences;

non comprendono invece:

- i posti letto dei bed & breakfast;
- i posti letto degli agriturismi;

in quanto tipologie non disciplinate da specifici strumenti urbanistici.

Il dato individuato relativo al numero dei posti letto esistenti si riferisce non soltanto al numero dei posti letto censiti dalla Regione, ma anche al numero dei posti letto derivanti da progetti convenzionati, concessionati o in corso di realizzazione al momento della elaborazione del PS.

Il numero dei posti letto residuo dei vecchi PRG non ancora attuati e confermati dal PS ammonta a 2559 unità; qualora non realizzati tale dimensionamento può alimentare la quota di nuovi posti letto alberghieri e potranno essere spostati liberamente fra UTOE, a condizione che vengano localizzati all'interno di volumi esistenti o aree già urbanizzate.

Il numero di posti letto nuova previsione ammonta a circa 1200, di cui 490 unità spettano rispettivamente al Comune di Campiglia Marittima e al Comune di Piombino.
Il numero complessivo quindi dei posti letto è pari a 3759 unità (2559 + 1200).

Tab. 13.5 – Distribuzione della dotazione di posti letto alberghieri del piano strutturale

Comune	Posti letto		
	esistenti (1)	residuo di Prg (2)	nuovi posti alberghieri (3)
Piombino	10.092	2.059	490
Campiglia Marittima	1.626	500	490
Suvereto	515	-	220
totale	12.233	2.559	1.200
<i>di cui nelle Utoe ordinarie</i>			
1 – Colline di Suvereto			220
2 – Colline di Campiglia			340
3 – Piana di Venturina			
4 – Piana di Fiorentina			
5 – Riotorto e costa Est			440
6 – Città di Piombino			
<i>e nelle Utoe strategiche</i>			
7 – Aree naturali protette			200
8 – Riconversione urbana			-
9 – porto e attività produttive			-

Note: (1) sono compresi alberghi, Rta, campeggi e villaggi turistici, ostelli per la gioventù e case appartamenti vacanze e residences

(2) la previsione afferente a una eventuale mancata realizzazione del residuo, può essere confermata dal regolamento urbanistico a condizione che sia localizzata all'interno di volumi esistenti o aree già urbanizzate

(3) tutti i nuovi posti sono limitati alla tipologia alberghiera, fatta eccezione per la dotazione dell'Utoe 7 – Aree naturali protette

Due temi cardine del PS d'Area sono inoltre la portualità e il distretto per la nautica (su cui sono state condotte analisi specifiche sempre a cura della soc. CLES).

La portualità

Il Piano Strutturale d'area assume l'obiettivo espresso nel documento di avvio del procedimento in cui si afferma la potenzialità del sistema portuale di Piombino sia per funzioni industriali che turistiche in collegamento con il sistema portuale toscano. Obiettivo che viene confermato e rafforzato dagli scenari di sviluppo locale delineati dagli approfondimenti di carattere socio-economico, dai quale emerge come il settore delle attività portuali e i servizi connessi al trasporto e alla logistica possano rappresentare un importante "motore" dello sviluppo locale.

Il porto di Piombino si inserisce infatti in un contesto territoriale particolarmente "vocato" per le attività inerenti i trasporti e la logistica, in relazione alla sua particolare collocazione geografica e al ruolo che può assumere nel sistema della piattaforma logistica costiera.

Il piano strutturale assegna pertanto allo sviluppo del porto, alle attività marittime e alla logistica, un ruolo strategico per il territorio della Val di Cornia. In questa prospettiva conferma alcune delle scelte già operate dal precedente PRG e formula ulteriori indirizzi di assetto territoriale e funzionale, essenzialmente contenuti nell'ambito delle Utoe 8 e 9.

In primo luogo il piano strutturale conferma la necessità di un collegamento viabilistico e ferroviario diretto tra il porto e il corridoio tirrenico, individuando tuttavia una soluzione in parte diversa (nel tratto terminale del tracciato) da quella del PRG 1994. Il piano strutturale prevede infatti il prolungamento della SS 398 fino al Gagno, sostanzialmente sul tracciato già individuato

nei precedenti strumenti urbanistici, mentre dal Gagno in avanti, invece di riproporre la soluzione precedentemente individuata, troppo onerosa e di difficile realizzazione, prevede due tracciati diversi, secondo la tipologia del traffico: un tracciato che si collega direttamente alle aree Nord del porto per il traffico industriale e commerciale, e un tracciato che lambisce l'area di Città Futura e si raccorda alle aree Sud del porto, in prossimità dello stabilimento Magona, che dovrebbe convogliare il traffico veicolare passeggeri.

Lo sdoppiamento permette in primo luogo la realizzazione di due strade a doppia corsia invece di una unica strada a quattro corsie. In secondo luogo, questa soluzione permette l'attuazione in due fasi distinte, subito la viabilità per il traffico pesante e in un secondo tempo quella per la città e il porto passeggeri¹⁰.

Al tracciato viario il piano strutturale prevede che si affianchi la ferrovia che viene anch'essa "sdoppiata", a Sud del Gagno, al fine di realizzare un collegamento diretto con le banchine nell'area Nord del porto (riattivando lo scalo di Portovecchio) per i traffici commerciali e mantenendo invece l'attuale stazione ferroviaria passeggeri come terminale della linea Campiglia Marittima - Piombino.

Per quanto riguarda i fabbisogni futuri del porto, oltre agli imbonimenti e alle opere a mare per le quali il PS rinvia alle scelte che saranno operate dal nuovo Piano Regolatore Portuale, il piano strutturale conferma e promuove ulteriormente la politica di riequilibrio territoriale già introdotta dalla variante generale 1994 riaffermando la necessità di un più razionale e intensivo utilizzo delle vaste aree in uso alla grande industria siderurgica, limitando il ricorso a nuovi impegni di suolo.

Pertanto la crescita del porto è indicata prioritariamente attraverso il riuso delle aree industriali, in particolare negli ambiti retroportuali, che risultano sottoutilizzate o da liberare in seguito a processi di rilocalizzazione e razionalizzazione degli impianti industriali da attivare.

Per le aree produttive retrostanti il porto (che ammontano a quasi 120 ha) il piano strutturale prevede infatti la loro riorganizzazione funzionale e morfologica sia in funzione, una volta bonificate, dell'espansione portuale, sia per una migliore integrazione fra attività portuali e produttive.

Per il settore della logistica portuale invece, che risulta essenziale e complementare ai traffici marittimi, il piano strutturale indica nella direttrice Venturina - porto l'asse lungo la quale attestare le nuove aree per la movimentazione e lo stoccaggio delle merci, che dovranno localizzarsi negli ambiti già serviti dal sistema infrastrutturale di collegamento al corridoio plurimodale tirrenico (viabilità e ferrovia Piombino - Venturina), ovvero gli ambiti produttivi di Campo alla Croce, Montegemoli, Colmata - Gagno.

Infine il piano strutturale formula alcuni indirizzi volti a conseguire una maggiore integrazione fisica e funzionale tra il porto e la città di Piombino e al perseguimento di una maggiore qualità urbana delle aree portuali di "cerniera" con la città, e in particolare:

- la riqualificazione e ridefinizione dei margini delle aree portuali a diretto contatto con la città attribuendo a queste un connotato più marcatamente urbano sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo architettonico;

¹⁰Il tracciato della viabilità di collegamento al porto (SS 398) è stato successivamente rivisto ed aggiornato in occasione delle recenti Varianti al PS e al Ru del Comune di Piombino relativa alla ripianificazione delle aree industriali di cui si dà conto al paragrafo 2.3 del presente documento.

- l'incremento delle dotazioni di parcheggio, nelle varie tipologie, a servizio degli utenti del porto per alleggerire le dotazioni esistenti a servizio della città;
- la preferenza nell'utilizzo di strutture coperte (silos e capannoni) per lo stoccaggio di merce rinfusa, evitando i depositi a cielo aperto.

Il distretto della nautica

L'obiettivo della crescita del diportismo nautico e dello sviluppo di un polo per la attività produttive afferenti alla filiera nautica era stato espresso dal Comune di Piombino già nel 2004 con l'avvio di una variante urbanistica specifica, impostata sulla scorta di uno studio di fattibilità preliminare (studio Aminti - Pranzini 2001), poi ricondotta alle "varianti contestuali" al piano strutturale¹¹.

L'obiettivo era quello di creare le condizioni per la realizzazione di un polo diportistico, che potesse configurarsi come una sorta di "distretto della nautica" dotato di infrastrutture destinate a tipologie diversificate di natanti (da quelli di piccole e medie dimensioni, alla flotta pescherecci, alle barche di elevate dimensioni) e integrato da un sistema logistico e di servizi di supporto, nonché di aree destinate ad ospitare attività produttive connesse alla nautica (manutenzioni, rimessaggi, cantieristica, ecc).

Questo nella convinzione che Piombino possa sviluppare la vocazione e la potenzialità in questo settore, proponendosi come punto di snodo e di servizio per l'arcipelago toscano, in relazione alla presenza di vari fattori:

- la specifica collocazione geografica, punto privilegiato di collegamento alle isole dell'arcipelago;
- la disponibilità di spazi a terra per le attività cantieristiche e di rimessaggio;
- l'agevole possibilità di collegamento con le infrastrutture di interesse nazionale;
- la possibilità di collocare nuove infrastrutture diportistiche in un tratto costiero già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza di insediamenti portuali e industriali, limitando il ricorso ad ulteriori impegni di territorio pregiato;
- la presenza di un complesso di attrezzature diportistiche già esistenti (approdo di Salivoli, i punti d'ormeggio in loc. Terre Rosse, Perelli, Carbonifera per piccole imbarcazioni) che possano contribuire alla creazione di un sistema del diportismo.

Per approfondire e sostanziare meglio il tema, anche in termini di dimensionamento, nell'ambito delle indagini conoscitive redatte a supporto del piano strutturale è stata elaborata anche una ulteriore e specifica indagine da parte del Cles, sulle dinamiche e le potenzialità di sviluppo del settore diportistico e cantieristico.

Lo studio evidenzia come tale settore, nel suo complesso, possa contribuire al processo di diversificazione economica in atto, se pure in una fase iniziale in maniera limitata rispetto ad altri comparti, avendo stimato un impatto occupazionale pari ad un occupato per ogni 4/5 posti barca (tra addetti attivati direttamente e indirettamente in un porto turistico) e di 60/70 addetti complessivamente nel settore della cantieristica, ritenendo plausibile l'insediamento nell'area di circa 6/7 nuove piccole e medie imprese del settore.

Lo studio inoltre fornisce alcune utili indicazioni di ordine localizzativo e progettuale sia per quanto riguarda le infrastrutture diportistiche sia per quanto riguarda il comparto produttivo della cantieristica.

¹¹poi diventata variante di "anticipazione al RUC" (si veda paragrafo 2.2.2 del presente documento).

Sulla base degli obiettivi espressi e degli approfondimenti settoriali compiuti, il piano strutturale, nel quadro della strategia complessiva di diversificazione delle attività economiche della Val di Cornia, conferma quindi la previsione di un distretto per il diportismo nautico e la cantieristica comprendente infrastrutture destinate a ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni (natanti, imbarcazioni da diporto e navi da diporto), servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica.

A tal fine individua nel tratto costiero compreso tra Punta Semaforo ad Ovest e la foce del Cornia ad Est, incluso nell'Utoe 9, l'ambito che presenta le maggiori compatibilità e potenzialità di utilizzo per tali funzioni e attrezzature.

Il piano strutturale, conseguentemente, esclude ipotesi localizzative che possano interessare i tratti della costa urbana ad Ovest e della costa bassa sabbiosa ad Est, esterni all'UTOE 9, di grande pregio paesaggistico, per le quali non si ravvisano le condizioni, di ordine urbanistico, viabilistico, paesaggistico e ambientale, per la creazione od il potenziamento di infrastrutture diportistiche e cantieristiche.

Per la creazione del distretto nautico, il piano strutturale fornisce pertanto i seguenti indirizzi, in base ai quali è stata poi elaborata ed approvata specifica variante di anticipazione al RUC (si veda paragrafo 2.2.2):

- le aree del distretto nautico dovranno essere localizzate dal regolamento urbanistico, nell'ambito dell'Utoe 9, preferibilmente in aree urbanizzate ovvero in ambiti ad esse contigui, in modo da massimizzare la sinergia fra l'attività portuale e le funzioni urbane e, nel contempo, minimizzare il consumo di suolo non urbanizzato;
- il numero complessivo dei posti barca è previsto fino a un massimo di 1.500, in relazione alle tipologie di imbarcazioni e ai servizi previsti, di cui almeno la metà riservati a scafi di medio - grande dimensione;
- la configurazione delle opere a mare delle infrastrutture diportistiche deve essere tale da non produrre effetti negativi sull'evoluzione della linea di riva e da non richiedere successivamente interventi di ripascimento delle coste sabbiose;
- per le attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica è stabilito un dimensionamento di dieci ettari da individuare preferibilmente all'interno del sistema insediativo esistente. I criteri localizzativi saranno l'adiacenza al mare, la vicinanza a un porto turistico e un alto grado di accessibilità.

2.2 I Regolamenti urbanistici vigenti

2.2.1 Struttura e quadro conoscitivo

Il Regolamento Urbanistico comunale della Val di Cornia (RUC) mette in opera il Piano strutturale d'Area, e si applica ai territori dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto.

I tre RUC sono stati distintamente adottati e approvati ognuno dal rispettivo Consiglio Comunale con i seguenti atti:

- Campiglia M.ma: adozione con delibera del C.C. n. 48 del 12.05.2010/approvazione con delibera C.C. n. 54 del 20.06.2011;
- Suvereto: adozione con delibera del C.C. n. 32 del 12.05.2010/approvazione con delibera C.C. n. 25 del 14.06.2011;
- Piombino: adozione con delibera del CC n. 77 del 27.06.2012/approvazione con delibera C.C. approvato con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014.

Le scelte delle trasformazioni sono diversificate in funzione dei contesti urbanistici in quanto specificatamente rispondenti alle esigenze e alle priorità che ogni Comune ha stabilito, in

attuazione del Piano strutturale d'Area, e pertanto ha tradotto in regole operative e conformative del diritto d'uso dei suoli le condizioni statutarie e le azioni strategiche del P.S.

Sono comuni, invece, le scelte generali per la gestione del sistema insediativo e del territorio rurale e aperto, le regole di uso e di intervento, le definizioni e i parametri urbanistico - edilizi, le regole ambientali e paesaggistiche, i requisiti delle dotazioni infrastrutturali, territoriali e urbane.

L'apparato delle Norme tecniche di attuazione (NTA) è sostanzialmente uniforme per i tre comuni, tranne che per le singole zone o ambiti presenti solamente in uno solo dei comuni e per le Aree di Trasformazione, per le quali è stato scelto il sistema delle Schede.

Il vigente RUC è stato elaborato in vigore della L.R. n. 1/2005, e si compone, in conformità a quanto stabilito dalla legge regionale di governo del territorio di due parti, una dedicata alla gestione a tempo indeterminato e l'altra alla trasformazione a tempo determinato (decadenza delle trasformazioni pubbliche e private).

La parte a tempo indeterminato

Le disposizioni della prima parte riguardano la gestione degli insediamenti esistenti; per questo motivo a corredo del RUC è stata condotta una conoscenza dettagliata del patrimonio urbanistico e edilizio esistente, ad integrazione e aggiornamento di quella condotta in sede di elaborazione dei previgenti PRG. L'indagine è stata estesa alla rilevazione delle barriere architettoniche esistenti.

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti, il RUC disciplina:

- gli interventi sul patrimonio da mantenere, distinguendo quello da conservare per i suoi valori storici, artistici, testimoniali e paesaggistici (restauro), da quello recente da consolidare (ristrutturazione senza sostanziali aumenti di carico urbanistico). In questa regolamentazione, oltre alle opere edilizie, sono prescritte anche le destinazioni d'uso ammesse;
- individua e disciplina, entro il perimetro dei centri abitati, gli interventi ammissibili di trasformazione, compatibili con le linee evolutive e di consolidamento del sistema insediativo urbano, come definito dal Piano Strutturale, in aree di riqualificazione, sostituzione, completamento;
- disciplina il territorio rurale in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale.

Nella formazione del RUC, è stata indicata la previsione di opere e infrastrutture che comportano trasformazione stabilendo che non decadono:

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

La parte a tempo determinato

La seconda parte del RUC riguarda le trasformazioni insediative, infrastrutturali e edilizie, cioè le addizioni insediative e infrastrutturali esterne ai centri abitati, ossia gli interventi urbanistici di nuovo impianto di iniziativa pubblica e privata, e le aree destinate alle politiche di settore.

Sono comprese in questa parte anche le trasformazioni interne ai centri abitati finalizzate alla riorganizzazione del tessuto urbanistico, nonché le opere di progettazione pubblica o di interesse collettivo, concorrenti alla medesima finalità di riqualificazione urbana, conseguenti alle attività di verifica di adeguatezza delle urbanizzazioni primarie, delle attrezzature, dei servizi (compresi il traffico urbano e i parcheggi) e dell'accessibilità (barriere architettoniche).

Il vigente RUC della Val di Cornia contiene anche una componente trasversale di attuazione del contenuto paesaggistico del piano regionale Piano d'indirizzo territoriale/Piano Paesistico

Regionale (PIT/PPR allora vigente), e di quanto in merito disciplinato nel Piano Strutturale comunale e nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTC), previgenti rispetto al PIT/PPR (che al momento della elaborazione del RU era solamente adottato - giugno 2009).

La normativa, per le aree e i beni, che attua il contenuto paesaggistico del PIT/PPR, del PTC e del PS è un insieme di regole operative che, tramite divieti e obblighi, soddisfa le condizioni di tutela dei valori individuati per tali aree e beni dai piani citati.

Il RUC contiene regole essenzialmente conservative per il patrimonio edilizio esistente nelle aree per i beni ai quali il PS ha attribuito valore e rango di tipo paesaggistico.

Il RUC della Val di Cornia, contiene inoltre regole di uso e relativi interventi che assolvono agli obblighi in materia di disciplina delle funzioni, di urbanistica commerciale e di abbattimento delle barriere architettoniche. A tal fine i piani comunali di settore devono dimostrare il rispetto dei contenuti del RUC, anche tramite specifiche elaborazioni.

In ordine alla disciplina urbanistico - commerciale, e in riferimento al regolamento attuativo della L.R. n. 28/2005, emanato con D.P.G.R. 15/R/2009, il vigente RUC contiene la specifica regolamentazione delle funzioni ammesse, comprensive degli usi commerciali, sia sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente che per i nuovi insediamenti, in relazione ai quali sono definiti la tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico (alimentare e non alimentare) e le eventuali soglie dimensionali, la dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali, il rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio.

Tale regolamentazione costituisce disciplina urbanistico - commerciale.

Il RUC contiene, infine, il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Pertanto in sede di elaborazione dello stesso è stato censito lo stato attuale dei principali spazi e strutture pubbliche, dei quali sono date le indicazioni ai fini del superamento delle barriere architettoniche circa l'adeguamento già realizzato, la possibilità e le caratteristiche dell'adeguabilità, le condizioni che comportano la non adeguabilità.

Ove l'adeguamento è possibile, sono definiti gli interventi necessari, la cui attuazione è demandata a ciascun Comune nell'ambito della rispettiva programmazione delle opere pubbliche, alla quale, in coordinamento fra i competenti uffici comunali, spetta anche la verifica e la programmazione dell'adeguamento dei collegamenti viari e pedonali fra le attrezzature e spazi censiti dal RUC.

Gli elaborati citati costituiscono disciplina per il superamento delle barriere architettoniche, e rappresentano una prima definizione del Piano per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche comunale (PEBA).

In merito alla pianificazione attuativa vigente, il RUC conferma i contenuti dei piani attuativi vigenti, che sono individuati con apposita perimetrazione sulle tavole.

Per ognuno di questi, nell'elaborato Dossier F è stata redatta una specifica scheda.

Ai piani attuativi vigenti (PV) si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, vale la disciplina di RUC relativa ai tessuti residenziali, agli ambiti a specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali e/o le specifiche disposizioni normative contenute nel medesimo Dossier F. Sono invece stati stralciati i piani attuativi vigenti le cui previsioni confliggevano con le nuove scelte di assetto urbano prefigurate dal RUC.

Gli **approfondimenti conoscitivi** condotti in sede di redazione del RUC si sono sostanziati in:

- analisi tipomorfologica dei tessuti urbani;
- indagine di dettaglio sui centri storici;

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

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

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

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

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

Sezione tecnico - amministrativa:

- Riconoscimento dei vincoli, eventuale aggiornamento PS
- Stato di attuazione Prgc e PS
- Piani attuativi vigenti

Sezione edilizio - urbanistica (comprensiva di analisi finalizzate al piano delle funzioni e al piano urbanistico commerciale):

- Patrimonio edilizio e urbanistico esistente: classificazione dei tessuti urbani, classificazione degli ambiti rurali (caratteri insediativi, funzioni prevalenti, valori, criticità);
- Carichi urbani: la città esistente, la città in trasformazione, la città trasformabile, ambiti di degrado;
- Infrastrutture urbanizzazioni e dotazioni territoriali: stato di fatto, programmazione dotata di fattibilità;
- Mobilità: gerarchizzazione funzionale della rete viaria, rete del trasporto pubblico, sistema sosta, mobilità elementare (stato di fatto -valori e criticità, programmazione dotata di fattibilità);
- Distribuzione degli esercizi commerciali, ambiti territoriali omogenei ai fini commerciali;

Sezione geologica e componente idrologica e idraulica:

- approfondimento di livello RUC, eventuale aggiornamento Ps

Sezione ambientale:

- approfondimento di livello RUC, eventuale aggiornamento PS
- ambiti di degrado
- aria
- acqua
- ecosistemi flora e fauna, aree speciali e aree agricole
- energia
- itinerari escursionistici

Sezione paesaggistica e culturale:

- beni culturali, beni architettonici, beni paesaggistici (individuazione, stato: valori - criticità)

sezione programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche:

- per centri abitati ricognizione dei gradi di accessibilità, per spazi e attrezzature pubbliche
ricognizione dei gradi di accessibilità, opportunità e rischi (schedatura strade/parcheggi/aree a verde/ edifici);

In altri termini, per la conoscenza si è utilizzato un metodo di scomposizione, per temi o per luoghi, utilizzando poi gli esiti tematici per la ricomposizione in fase di progetto.

2.2.2. Il Quadro Previsionale Strategico

Il RUC assegna priorità alla ristrutturazione urbanistica, quale strumento per la riqualificazione urbana, seguito dalle saturazioni e dai completamenti, in modo da ottenere il recupero dei contenitori dismessi, sottoutilizzati o comunque occupati da funzioni incongrue; la creazione di edilizia residenziale sociale diffusa in forma di quote di alloggi in affitto concordato; la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, di parcheggi e di distribuzione viaria locale; l'incremento delle attrezzature collettive e generali attraverso la perequazione e la compensazione e l'istituto del comparto, ove il disegno urbano prescinde dai confini proprietari e le dotazioni di standard, di base e aggiuntivi sono componenti del "piano pubblico comunale".

La priorità assegnata alla ristrutturazione urbanistica ed alla rigenerazione urbana ha comportato la scelta delle aree critiche e delle aree di riordino come campo privilegiato di intervento del RUC, così come, peraltro, indicato dal PS d'Area.

Il quadro previsionale strategico del RUC Val di Cornia indica le seguenti **priorità**:

- definire le dotazioni territoriali a base della sostenibilità dello sviluppo previsto, articolate in:
 - risorse esistenti in termini di spazi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico, generali e di interesse collettivo e le infrastrutture;
 - risorse future derivanti dal programma delle opere pubbliche;
 - risorse ancora necessarie o attese, né esistenti né programmate/bili nel periodo di validità assegnato per legge alle opere pubbliche, affidate ai meccanismi perequativi e compensativi introdotti;
- definire una rete di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza e benessere e un sistema della mobilità e della sosta in grado di garantire accessibilità e protezione dei luoghi ambientalmente e paesaggisticamente rilevanti;
- collegare le trasformazioni urbane agli interventi di delocalizzazione di edificazione incongrua al contesto, utilizzando il metodo della perequazione e del trasferimento dei diritti edificatori fra comparti non contigui;
- assegnare priorità alla ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal Piano strutturale, definendo dimensioni e destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità di immagine di funzionalità delle aree urbane;
- colmare le possibilità di saturazione dei centri abitati;
- prevedere trasformazioni rilevanti ed espansioni dei centri abitati se finalizzate alla riqualificazione del contesto al cui margine vanno a collocarsi, introducendo servizi alla residenza e spazi pubblici o di interesse pubblico in esso carenti; alla realizzazione di dotazioni infrastrutturali; alla realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- aumentare i servizi alla persona promuovendo al contempo, ove possibile, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico;

- incrementare la capacità produttiva del territorio, nei settori industriale, artigianale e commerciale, aumentando le possibilità di insediamento delle imprese in aree da saturare o da ampliare, consolidando l'evoluzione territoriale storicamente determinatasi;
- migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico - ricettiva nel territorio, assegnando prioritariamente regole di innalzamento qualitativo ed eventualmente quantitativo alle attività esistenti, e rispettando, per lo sviluppo, le condizioni del Piano strutturale che favoriscono unicamente insediamenti alberghieri;
- consolidare la presenza del termalismo in Val di Cornia, riconoscendo al Parco Termale di Venturina un ruolo strategico unico e sovracomunale, sia per quanto riguarda l'attrazione di visitatori sia per la tutela e la salvaguardia della risorsa idrotermale;
- diminuire la pressione sulle risorse esistenti nel territorio rurale e aperto, tramite regole di gestione del patrimonio edilizio esistente che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico o dimensionale, la delocalizzazione di manufatti incongrui, la limitazione di frazionamenti e conseguenti aumenti di carico, vietando l'esportazione di modelli insediativi urbani.

Il quadro previsionale strategico del RUC tiene conto anche delle Varianti al previgente PRG che hanno riguardato alcuni temi di rilevanza strategica per lo sviluppo economico e le politiche di riqualificazione urbana, che sono state avviate ed approvate in anticipazione rispetto al percorso ordinario di formazione del medesimo RUC (le cosiddette **Varianti anticipatrici**); i contenuti di dette varianti che hanno riguardato i temi di seguito indicati, sono poi confluiti, salvo affinamenti e aggiornamenti, nella disciplina del RUC stesso.

Le Varianti anticipatrici, relative al **Comune di Piombino**, sono le seguenti:

- Variante relativa ai temi della "portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse", (approvata con DCC n. 64/2009 a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione ex art. 21 LR 1/2005 in data 6.04.2009);
- Variante relativa alla "riconversione funzionale dell'ambito urbano di Città Futura, per funzioni di servizio, produttive, museali e residenziali" (approvata con DCC n. 120/2007);
- Variante relativa al "nuovo ambito produttivo - artigianale - commerciale di Colmata" (approvata con DCC n. 46/2009);
- Variante relativa al "potenziamento delle dotazioni scolastiche di Riotorto ed alla riconversione funzionale di alcuni immobili di proprietà pubblica" (approvata con DCC n. 79/2010).

La Variante anticipatrice, relativa al Comune di Campiglia Marittima riguarda invece "l'ampliamento delle aree produttive "Campo alla Croce" e "La Monaca", approvata con Delibera CC del 26/04/2006 n. 24.

2.2.3 La messa in opera della pianificazione territoriale e paesaggistica

Le regole del Capo II del Titolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del RUC danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano Strutturale d'Area e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal previgente PIT/PPR.

Le regole di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi previsti e ammessi dal RUC stesso, e ne fanno parte:

- le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale;
- le regole generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto;
- le regole specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto.

Le regole richiamate sostanziano la messa in opera da parte del RUC degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal previgente PIT/PPR, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano Strutturale di Area, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al RUC medesimo.

Il RUC indirizza alla ordinaria tutela del paesaggio, tramite la qualità della progettazione e della realizzazione di tutti gli interventi ammessi sul territorio comunale, pubblici e privati.

A tal fine, il RUC detta specifici compiti ai vari strumenti attuativi e impone limiti e condizioni alle trasformazioni, in ordine ai contenuti del previgente PIT/PPR e del Piano Strutturale:

- il rispetto delle specifiche caratteristiche dei diversi subsistemi del territorio rurale e aperto, individuati dal Piano strutturale vigente e recepiti dal RUC da osservarsi nei programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale,
- limiti alle trasformazioni nella articolazione delle zone E del territorio rurale e aperto, al fine di contenere la riduzione delle risorse agroambientali, di tutelare le aree boscate, di ammettere lo sviluppo delle attività unicamente in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi, in applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 22 e dall'art. 23 della disciplina del PIT/PPR, nonché dall'art. 5 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- regole per la tutela dei centri e dei nuclei storici, nel sistema insediativo e in quello del territorio rurale e aperto, in applicazione dell'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- regole per la qualità dei paesaggi urbani e per la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica, come prescritto dall'art. 10 bis della disciplina del PIT/PPR;
- regole per il recupero e la riqualificazione di strutture produttive dismesse situate al di fuori delle aree urbanizzate e implicanti il mutamento della destinazione d'uso, secondo criteri di rilocalizzazione e di ripristino paesaggistico, come prescritto dall'art. 18 della disciplina del PIT/PPR;
- regole ai fini della tutela ambientale e paesaggistica per la realizzazione e il completamento di insediamenti relativi ad attività produttive e ad attività correlate, per garantire soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali, alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace gestione dei rifiuti inclusa la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata, come prescritto dall'art. 19 della disciplina del PIT/PPR;
- regole per le componenti della costa, finalizzate alla tutela degli elementi particolarmente caratterizzanti, quali la macchia mediterranea, la pineta costiera ed il sistema dunale fisso, nonché per le aree prospicienti i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua come prescritto dall'art. 28 della disciplina del PIT/PPR e dall'art. 4 della sua specifica disciplina paesaggistica;
- regole per le aree protette, i parchi, le aree di valore storico archeologico, le aree destinate temporaneamente alle attività di escavazione, come prescritto dall'art. 6 della specifica disciplina paesaggistica del PIT/PPR;
- regole per garantire la conservazione della maglia insediativa, della giacitura e della larghezza degli elementi viari, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi

scoperti, spazi coperti e volumi edificati, delle caratteristiche dimensionali e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti;

- regole per tutelare aree di valore ecologico e naturale, con apposita perimetrazione e sigla alfanumerica;
- regole di mantenimento della viabilità storica e vicinale, nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

I beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici

I beni tutelati dalle Norme del RUC sono i beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici assoggettati a regole di protezione e più precisamente:

Tessuti storici

- S1 Tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari
- S3 Tessuto storico di matrice otto - novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari

Beni del sistema insediativo

- Impianto urbano di particolare valore identitario,
- V1e Verde attrezzato di valore ecologico e naturale
- Fge Parco pubblico urbano di valore ecologico e naturale

Beni del territorio aperto

- Edificio o manufatto di interesse storico
- Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura
- Nucleo storico in territorio aperto
- Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro
- Spiagge
- Dune
- Coste alte del promontorio
- Viabilità storica

Aree agricole

- E2area agricola di interesse paesaggistico d'insieme
- E2/fl area di pertinenza fluviale
- E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico - ambientale assume specificità per rilevanza dei valori
- E4 area boscata
- E5 area umida e palustre

Parchi

- Fa Parco pubblico territoriale interprovinciale di Montioni
- Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio
- Fc Parco pubblico territoriale di Baratti e Populonia
- Fd Parco pubblico territoriale del Falcone
- Fe Parco pubblico territoriale della Sterpaia
- Ff Parco pubblico territoriale Orti Bottagone

Le aree, appositamente perimetrate dal RUC, che costituiscono parchi territoriali, riserve, aree naturali protette di interesse locale, oasi, sono soggette a normativa e regolamentazione di settore, pianificate dagli enti istituzionalmente competenti. Vi sono ammessi interventi finalizzati a usi culturali, turistici, per lo svago e il tempo libero, per la didattica, sportivi, per eventi, mostre, e opere di riqualificazione paesaggistica ed ambientale.

2.2.4 Regole e azioni

Gli interventi nel sistema insediativo

Nel RUC sono individuati:

- Ambiti residenziali, suddivisi per “tessuti” in ragione della formazione storica, della morfologia urbana e della tipologia edilizia prevalente (Tessuto insediativo storico a matrice pre - ottocentesca e otto - novecentesca e Tessuto insediativo ad assetto recente);
- Ambiti a specializzazione funzionale (Produttivo artigianale, direzionale e commerciale, Produttivo per la ricettività, Dotazioni urbane, Attrezzature di interesse generale e collettivo, Parchi pubblici territoriali);
- Beni del sistema insediativo, come individuati dal vigente Piano strutturale quali invarianti strutturali;
- Aree di trasformazione e Comparti di perequazione.

Le trasformazioni urbane previste sono definite in apposite schede normative e di orientamento progettuale (Dossier F), nelle quali sono prescrittivi i diritti edificatori, le destinazioni, le tipologie edilizie, le quantità e le qualità degli spazi pubblici e delle dotazioni territoriali, poste a carico del soggetto attuatore.

Nel caso di trasformazioni volte prevalentemente ad accrescere le dotazioni urbane e di servizio, in genere di iniziativa pubblica, non sono invece stabiliti dimensionamenti prescrittivi.

Di norma è indicativo l'assetto planivolumetrico schematizzato mentre sono prescrittive le specifiche disposizioni normative da osservare in sede di attuazione dell'intervento.

Sulla cartografia sono individuate le Aree di trasformazione -At, consistenti in ristrutturazioni urbanistiche e nuove edificazioni, in conformità con il Piano strutturale vigente. Per il Comune di Piombino sono state individuate e disciplinate 42 AT, di cui 8 collocate nelle frazioni, mentre per il Comune di Campiglia Marittima ne sono state individuate e disciplinate 19. Per il Comune di Campiglia Marittima sono stati individuati anche 8 comparti di perequazione, intendendo per perequazione l'attribuzione di diritto edificatorio uniforme a tutte le proprietà dei suoli in analogo stato di fatto e di diritto, per la realizzazione di una trasformazione urbanistica prevista dal regolamento urbanistico.

Il Regolamento urbanistico detta, per tutti e per ognuno dei tessuti ed ambiti:

- a) regole di uso, che consistono nelle destinazioni funzionali per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici;
- b) regole di intervento, tramite indicazione delle categorie di opere di gestione e trasformazione ammissibili, come definite da leggi vigenti in materia e specificate dal vigente Regolamento edilizio comunale, per zone, aree, complessi edilizi, singoli edifici, tessuti urbanistici.

Gli interventi nel territorio rurale e aperto

Il RUC individua inoltre:

- Ambiti del territorio aperto, assimilati a zone omogenee E;
- Beni del territorio aperto, come individuati dal vigente Piano strutturale quali invarianti strutturali.

Nel RUC il territorio rurale e aperto è articolato in zone omogenee “E” agricole, corrispondenti ai sottosistemi del territorio rurale e aperto del Piano Strutturale, articolate in:

- E1 area agricola produttiva
- E2 area agricola di interesse paesaggistico d'insieme

- E2/fl area agricola di pertinenza fluviale, bene del territorio aperto, invariante strutturale Ps
- E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico - ambientale assume specificità per rilevanza dei valori
- E4 area agricola boscata, bene del territorio aperto, invariante strutturale Ps
- E5 area agricola umida e palustre, bene del territorio aperto, invariante strutturale Ps
- E6 area agricola frazionata
- E7 area per impianti di acquicoltura e produzione ittica
- E8 area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi
- E9 area per le colture ortoflorovivaistiche
- E10 area destinata ad attività estrattive

Nel territorio rurale e aperto, articolato nelle sopra elencate sottozone E, sono individuati i beni del territorio aperto, considerati invarianti strutturali dal Piano strutturale.

Alcuni coincidono con le sottozone E:

- E2/fl area di pertinenza fluviale;
- E4 area boscata;
- E5 area umida fluviale e palustre.

I restanti beni del territorio rurale e aperto, soggetti a tutela assoluta per la specificità dei valori naturalistici, o ambientali o paesaggistici, sono:

- spiagge
- dune
- costa alta del promontorio
- sito di preminente valore dei parchi di Populonia e San Silvestro

Il RUC contiene inoltre:

- criteri localizzativi per la realizzazione di nuove residenze rurali ed annessi agricoli;
- limitazione del cambio d'uso degli annessi agricoli per funzioni residenziali e ricettive, salvo quelli di valore tipologico testimoniale schedati dal RUC, per i quali, in quanto "patrimonio edilizio esistente da conservare per il futuro, è ammesso il riuso nelle forme e dimensioni attuali;
- ammissibilità di destinazioni d'uso residenziale, turistico, per ristorazione e vendita prodotti tipici enogastronomici, subordinate alla valutazione di sostenibilità ambientale;
- ammissibilità di riconversione funzionale per gli annessi agricoli per attività di servizio quali attività ippiche e pensionati per animali domestici, funzioni di tipo ludico - ricreativo, funzioni di tipo sanitario/assistenziale e culturali/espositive, subordinate comunque alla valutazione di sostenibilità ambientale;
- limitazioni all'insediamento delle attività di agriturismo nelle aree costiere più vulnerabili;
- limitazione alle trasformazioni edilizie dei manufatti realizzati in strutture precarie, privi di valore formale;
- criteri qualitativi per le nuove costruzioni e per il recupero del patrimonio edilizio esistente che richiamino la tradizione locale;
- limitazione alla realizzazione di garage pertinenziali per le abitazioni esistenti (L. 122/89) o per quelle derivanti dalle operazioni di riconversione, ammettendo la possibilità di ricavarli nei fabbricati e negli annessi esistenti;
- limitazione del frazionamento di abitazioni non rurali, imponendo un taglio di alloggio minimo compreso tra 60 mq di superficie utile abitabile;
- limitazione del taglio di nuove abitazioni, imponendo una dimensione non superiore a mq. 110/150 di superficie utile abitabile in relazione alla composizione del nucleo familiare;

- incentivi all'impiego di fonti di energia rinnovabile nel rispetto dei valori paesaggistici e di panoramicità.

Il turismo nel territorio rurale

Per gli insediamenti turistici nel territorio aperto, con il RUC si favorisce l'innalzamento della qualità e dell'offerta turistica attraverso l'incremento della dotazione ricettiva, in termini di posti letto aggiuntivi nella categoria "albergo", nel caso in cui le strutture intendano convertirsi anche parzialmente alla tipologia ricettiva alberghiera ed in termini di adeguamento delle dotazioni di servizio.

Per tali ambiti ricettivi sono stati stabiliti i seguenti criteri:

- esclusione di incremento delle dotazioni ricettive per i campeggi, villaggi turistici e aree di sosta camper;
- per le RTA e gli alberghi esistenti in territorio aperto si è operata invece una selezione, ai fini dell'attribuzione dell'incremento dell'offerta ricettiva esistente, in considerazione dei seguenti fattori:
 - 1) esistenza di adeguati spazi aperti a disposizione nelle aree di pertinenza della struttura ricettiva, purché già ricomprese nella perimetrazione della tav. 9.1 del PS;
 - 2) per le RTA incremento della dotazione ricettiva a fronte della totale riconversione ad albergo;
 - 3) dimensione medio - piccola delle strutture esistenti che rende maggiormente flessibile e praticabile la riconversione ad albergo;
 - 4) favorire il consolidamento ed potenziamento delle piccole - medie strutture ubicate in territorio aperto in ambiti di non particolare vulnerabilità e rilevanza paesaggistica;
 - 5) mantenere invariate le dimensioni delle grandi strutture ricettive (RTA) insediate in prossimità della costa orientale che hanno beneficiato, nel corso degli ultimi anni, dei rilevanti incrementi di ricettività ammessi dal previgente PRG, ed il cui potenziamento indurrebbe ulteriori carichi urbanistici anche nell'utilizzo della fascia costiera e degli arenili;
 - 6) eliminazione degli ambiti individuati dal PS come insediamenti turistici in territorio aperto, che nel previgente PRG avevano la destinazione D15 (ricettività di tipo extra - alberghiero) in quanto assimilabile alla residenza, sotto il profilo della destinazione d'uso; il RUC riconduce pertanto tali immobili alla ordinaria disciplina del territorio rurale che consente comunque la prosecuzione delle attività in essere.

Per le attività turistico ricettive esistenti derivanti da interventi di deruralizzazione, con il RUC si introduce la possibilità di dotazione di servizi aggiuntivi (volumi tecnici di servizio, attrezzature per gli spazi aperti, spazi per colazione, ristorazione, degustazione, lettura) finalizzati all'innalzamento della qualità dell'offerta.

2.2.5 Verifica degli Standard

Il vigente Regolamento Urbanistico ha operato, inoltre la ricognizione e la verifica degli Standard per i diversi territori comunali.

Nelle tabelle seguenti gli esiti per il Comune di Piombino e Campiglia Marittima, in cui sono riportati i dati relativi agli standard, complessivi e articolati per le singole UTOE:

COMUNE DI PIOMBINO

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 35027 abitanti insediabili previsti n° 38162	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	116774	3,1	99321	2,8
attrezzature (lett"b")	2	249053	6,5	122185	3,5
parco pubblico (lett"c")	9	1388871	36,4	865613	24,7
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	523387	13,7	439057	12,5

utote 4

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 981 abitanti insediabili previsti n° 1068	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	1219	1,1	1219	1,2
attrezzature (lett"b")	2	128799	120,6	0	0,0
parco pubblico (lett"c")	9	61446	57,5	58241	59,4
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	48818	45,7	46045	46,9

utote 5

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 2700 abitanti insediabili previsti n° 2845	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	42830	15,1	27880	10,3
attrezzature (lett"b")	2	7444	2,6	6780	2,5
parco pubblico (lett"c")	9	78579	27,6	53232	19,7
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	33057	11,6	23256	8,6

utote 6

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 29583 abitanti insediabili previsti n° 31842	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	63052	2,0	60549	2,0
attrezzature (lett"b")	2	79928	2,5	83127	2,8
parco pubblico (lett"c")	9	904676	28,4	633388	21,4
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	193628	6,1	145761	4,9

utote 7.3

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 16 abitanti insediabili previsti n° 16	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	0	0,0	0	0,0
attrezzature (lett"b")	2	0	0,0	0	0,0
parco pubblico (lett"c")	9	0	0,0	0	0,0
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	157327	9832,9	157327	9832,9

utote 7.4

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 59 abitanti insediabili previsti n° 59	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	0	0,0	0	0,0
attrezzature (lett"b")	2	306	5,2	306	5,2
parco pubblico (lett"c")	9	0	0,0	0	0,0
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	25002	423,8	25002	423,8

utote 8

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 1632 abitanti insediabili previsti n° 2276	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	9673	4,3	9673	5,9
attrezzature (lett"b")	2	32576	14,3	31972	19,6
parco pubblico (lett"c")	9	339217	149,0	115800	71,0
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	61814	27,2	37927	23,2

utote 9

abitanti insediati al 31/12/2011 n° 56 abitanti insediabili previsti n° 56	D.M.1444/68 mq/ab.	standard previsti		standard esistenti	
		mq.	mq./ab.insediabili	mq.	mq./ab.insediati
istruzione (lett"a")	4,5	0	0,0	0	0,0
attrezzature (lett"b")	2	0	0,0	0	0,0
parco pubblico (lett"c")	9	4953	88,4	4952	88,4
parcheggi pubblici (lett "d")	2,5	3741	66,8	3739	66,8

Note:

Standard previsti: si intendono le aree riconducibili alle destinazioni “ Verde pubblico”, “ Parcheggi pubblici” e “Dotazioni urbane” nelle tavole del R.U.C. (esistenti e di nuova previsione).

Standard esistenti: si intendono le aree riconducibili alle destinazioni di “ Verde pubblico”, “ Parcheggi pubblici” e “Dotazioni urbane” esistenti al 31/12/2011 realizzati in forza dei previgenti strumenti urbanistici.

Abitanti insediati si intendono gli abitanti residenti alla data del 31/12/2011. Il dato è stato fornito dall'ufficio anagrafe del comune di Piombino (gli abitanti sono stati aggregati in funzione dei perimetri delle UTOE di PS).

Abitanti insediabili si intendono gli abitanti insediati al 31/12/2011 oltre agli abitanti corrispondenti ai nuovi alloggi previsti nelle aree di trasformazione e agli alloggi previsti nei Piani Vigenti che non risultano ancora del tutto conclusi secondo la seguente corrispondenza: n. abitanti insediabili = n. alloggi previsti x 2,3 ab/alloggio.

COMUNE DI CAMPIGLIA M.MA		
UTOE 2	tipologia	mq.
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2','V3', Fg, Fge)		
Parco Pubblico Urbano di valore ecologico e nat.	Fge	112.971
Verde attrezzato	V1	45.681
Verde attrezzato ed attività sportive	V2	26.843
	tot	185.495
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di dest. servizi e attr. urb.	P2	6.565
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	5.779
Parcheggio di servizio att. commerc. e industr.	P4	848
	tot	13.192
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4','G5)		
Attività ricreative e cult.	G1	1.487
Attrezzature e spazi culti religiosi	G2	851
Attrezzature d'interesse comune	G3	1.569
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	G5	3.000
	tot	6.907
UTOE 3	tipologia	mq.
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2','V3', Fg,Fge)		
Parco Pubblico Urbano	Fg	239.483
Verde Attrezzato	V1	196.460
Verde attrezzato ed attività sportive	V2	53.272
Aree Verdi allo stato naturale	V3	1.654
	tot	490.869
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di interscambio	P1	9.400
Parcheggio pubblico di dest. servizi e attr. urb.	P2	23.680
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	33.249
Parcheggio di servizio att. commerc. e industr.	P4	30.868
	tot	97.197
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4','G5)		
Attività ricreative e cult.	G1	2.536
Attrezzature e spazi culti religiosi	G2	2.018

Attrezzature d'interesse comune	G3	13.374
Servizi Sanitari ed assistenziali	G4	587
Attrezzature scolastiche dell'obbligo	G5	21.639
	tot	40.154
UTOE 8	<i>tipologia</i>	<i>mq.</i>
VERDE PUBBLICO E PARCHI URBANI ('V1', 'V1e', 'V2', 'V3', Fg, Fge)		
Verde Attrezzato	V1	455
Aree Verdi allo stato naturale	V3	49.161
	tot	49.616
PARCHEGGI PUBBLICI (o di uso pubblico) ('P1', 'P2', 'P3', 'P4)		
Parcheggio pubblico di servizio alla residenza	P3	2.126
Parcheggio di servizio att. commerc. e industr.	P4	19.163
	tot	21.289
DOTAZIONI URBANE ('G1', 'G2', 'G3', 'G4', 'G5)		0
	tot	0

Per quanto riguarda il “dimensionamento” dei RUC si rinvia al paragrafo 2.4 del presente documento.

2.2.6 Stato di attuazione dei RUC

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

Comune di Piombino

Settore della nautica

Complesso integrato della Nautica (D14.2)

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

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

Il “polo del diportismo”, localizzato in aderenza alla diga foranea di Molo Batteria al margine sud del porto commerciale - passeggeri, è prevalentemente dedicato ai natanti di grandi dimensioni

integrato da aree per la manutenzione ed il rimessaggio, dai relativi servizi e da funzioni plurime connesse all'accoglienza e all'intrattenimento.

Nel corso del 2011 è stata attivata da parte di alcuni soggetti privati la procedura di cui al DPR n. 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi, che hanno pertanto promosso la realizzazione dell'intervento. Il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto quindi l'onere di redigere il Piano Regolatore Portuale (PRP) dell'ambito in oggetto, che a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale è stato definitivamente approvato nel corso del 2013.

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

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

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

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

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

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

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

Punti di Ormeggio

Punto d'ormeggio Terre Rosse

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

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

- il Piano attuativo proposto da Circolo Nautico Pontedoro, finalizzato all'adeguamento dei servizi esistenti (640 mq slp), con ulteriori dotazioni per il rimessaggio e la cantieristica, che è stato adottato nel febbraio 2016 ed è in corso di approvazione definitiva ed in attesa di documentazione integrativa;
- il Piano attuativo proposto da CPC Terre Rosse, tuttora in corso di istruttoria ed in attesa di documentazione integrativa, è invece finalizzato all'adeguamento delle dotazioni di servizio per i natanti (960 mq. slp) e alla risagomatura dei corsi d'acqua funzionali al potenziamento della capacità ricettiva del punto d'ormeggio (con un incremento stimato di 110 posti barca).

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

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

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

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

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

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

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

Ambito produttivo del Gagno (D5.11)

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

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

Settore turistico - ricettivo

Piano di Recupero “I Girasoli”

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

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

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

Piano di Recupero “via della Principessa”

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

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

Campeggio Pappasole

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

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

Piano Attuativo Campeggio Campo al Fico

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

Agriturismi/agricampeggi

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

Interventi di rigenerazione urbana

Area di Trasformazione (AT) 15

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

Area di Trasformazione (AT) 26

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

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

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

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

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

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

Progetti di Innovazione Urbana (PIU)

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

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

- completamento dell'intervento di recupero e di riconversione funzionale del complesso ex IPSIA, per il quale è già in corso di realizzazione il primo lotto funzionale, destinato ad accogliere la nuova sede della biblioteca comunale, l'archivio storico ed il nuovo centro di documentazione della storia dell'industria e della siderurgia, nonché funzioni di animazione sociale e collettiva;
- riqualificazione e rifacimento complessivo di Piazza dei Grani, sulla base degli esiti del percorso partecipato attivato in occasione del Programma Integrato di Intervento Città Antica e contestuale riqualificazione e valorizzazione dell'asse pedonale di via Cavour;
- recupero funzionale e avvio di un primo intervento di riqualificazione dell'ex Piazzale di Alaggio da concepire come "nuova piazza sul mare" con flessibilità di utilizzo e fruizione nell'arco delle diverse stagioni;
- riqualificazione di Piazza Dante, al fine di migliorarne la fruizione pubblica ed agevolare iniziative di aggregazione sociale, culturale, commerciale, con allestimento di un gazebo attrezzato per diffondere "la biblioteca in piazza";
- intervento diffuso di efficientamento energetico e tecnologico nelle aree e lungo gli assi urbani limitrofi alle piazze e ai luoghi oggetto degli interventi riqualificazione suddetti, consistenti nella sostituzione di punti luce con sistemi improntati al risparmio energetico, telecontrollo e telegestione, e allestimento di dotazione di sensoristica innovativa.

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

Bando MIT "aree urbane degradate"

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

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

Il Masterplan di "Fabbrica Urbana" (che interessa un ambito urbano di impianto otto - novecentesco che si estende tra lo stabilimento siderurgico ed il terminale ferroviario e più precisamente il tessuto delimitato a nord - est dalla viabilità di accesso al porto che fiancheggia gli stabilimenti industriali - via di Portovecchio/Via Pisa, a sud dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma /Piombino e dal terminale ferroviario urbano attestato in prossimità di Piazza Gramsci, a nord - ovest dall'asse urbano di via Carlo Pisacane) configura il futuro assetto di un'area strategica della città come quella rappresentata dalla attuale sede ferroviaria, dall'edificio Coop di

via Gori, dal nuovo centro commerciale Coop in via Flemalle, dal giardino pubblico fra lo spazio consolidato, e da altri interventi di decoro urbano, per dare una nuova visione della città in termini ambientali, di decoro urbano, di mobilità di accesso e mobilità alternativa, di attraversamento pedonale, di verde a parco in un sistema coordinato di interventi il cui fine ultimo sia la qualità della città in una nuova veste urbana.

Il Masterplan prevede in particolare:

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

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

Interventi di carattere residenziale

Sub - comparto A Città Futura

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

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

AT 14 “Via Collodi”

L'AT introdotta dal RU prevede la sostituzione di un fabbricato esistente caratterizzato da una tipologia edilizia moderna in cemento armato faccia vista in contrasto con il contesto urbano in cui si colloca di matrice 800/900esca, o il complessivo restyling architettonico dello stesso.

Attualmente destinato ad albergo il RU ha consentito per l'immobile il cambio d'uso verso la funzione residenziale.

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

PV 14 Intervento Unitario 9a - interventi di completamento

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

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

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

PV 12 Intervento Unitario 6 – interventi di completamento

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

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

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

Comune di Campiglia M.ma

Si fornisce di seguito una ricognizione dello stato di attuazione delle più significative trasformazioni insediative, infrastrutturali ed edilizie derivanti sia da previgenti previsioni del PRG '95, riconosciuti dal R.U. come "Piani attuativi vigenti" (sigla PV), sia delle previsioni con validità a tempo determinato del R.U. alla data di scadenza del 24 agosto 2016.

Comparto produttivo

La posizione baricentrica rispetto alla piana del Fiume Cornia ed il contesto infrastrutturale hanno favorito lo sviluppo del comparto produttivo e commerciale di Venturina Terme.

Per rispondere alla domanda di nuovi spazi da insediare, in attuazione della variante al PRG '95 (approvata con Delibera CC del 26/04/2006 n. 24), il Comune di Campiglia M.ma ha approvato le varianti ai P.I.P. di Campo alla Croce e La Monaca rispettivamente con Delibere C.C. n. 97 del 12.09.2007 e n. 98 del 12.09.2007 per l'ampliamento delle aree produttive.

L'**ambito del PIP La Monaca** posto sul lato orientale dell'abitato di Venturina Terme è individuato con la sigla D5.1 nella tavola 2 del R.U. e comprende, oltre all'ultimo ampliamento operato con la variante al PRG del 2006, anche il vecchio ambito PIP già urbanizzato e attuato.

Le nuove aree da lottizzare sono state articolate nel P.I.P. in cinque subcomparti di cui due di iniziativa pubblica ricompresi nell'ambito D5.1 del R.U., mentre per tre di questi (individuati dal R.U. con sigle D5.1/1, D5.1/2 e D5.1/4) la realizzazione è demandata a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata.

- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2008 è stato approvato il **piano attuativo d'iniziativa privata dell'Ambito D5.1/1** posto lungo via dell'Agricoltura per l'insediamento di attività artigianali, commerciali e produttive in genere. Con successiva variante normativa approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20.06.2011, è stato incrementato il numero massimo di esercizi di vicinato insediabili (da n.8 a n.11) fermo restando l'invarianza della superficie di vendita complessiva. La convenzione è stata firmata in data 7 agosto 2008 con validità decennale. Con Permesso di costruire n. 18/2008 e successive varianti è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione e a seguire sono stati rilasciati i permessi di costruire dei fabbricati previsti dal Piano di Lottizzazione. Le opere sono state completate e sono in corso le operazioni di collaudo tecnico – amministrativo.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 27/09/2011 è stato approvato il **piano attuativo dell'Ambito D5.1/4** di iniziativa privata per l'insediamento di n.5 attività artigianali lungo via della Monaca. La convenzione è stata firmata in data 4 febbraio 2016 con validità decennale. Con Permesso di costruire n. 1/2016 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto, a cui è seguito l'inizio lavori in data 25/02/2016. Le opere non sono al momento completate. Non sono stati rilasciati i permessi di costruire per la costruzione dei fabbricati.
- Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 108 del 29 novembre 2016 stato approvato il **piano attuativo dell'Ambito D5.1/2** di iniziativa privata per l'insediamento di n.2 edifici artigianali e commerciali lungo via della Monaca. La convenzione non è stata firmata entro il termine del 24 agosto 2016.

L'ambito del P.I.P Campo alla Croce è invece collocato nei terreni compresi tra la linea ferroviaria Genova-Roma a nord e la SS 398 a est ed è individuato con la sigla D5.2a nella tavola 2 del RU. Anch'esso comprende, oltre all'ultimo ampliamento operato con la variante al PRG del 2006, anche il vecchio ambito PIP.

Il R.U. individua uno specifico ambito (D5.2b) in loc. Campo di Aviazione per le *“opere idrauliche funzionali alla messa in sicurezza dell'ambito artigianale industriale del PIP di Campo alla Croce”* nella quale è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione in derivazione sulla sponda destra del Fosso Corniaccia nord, necessaria al conseguimento della messa in sicurezza idraulica di una porzione del centro abitato di Venturina Terme, ivi compresa la zona PIP di Campo alla Croce, nei confronti degli eventi di piena dello stesso Fosso Corniaccia.

Le opere di cui al progetto esecutivo, redatto dal Consorzio di Bonifica, sono in attesa di essere inserite nel Documento Annuale di Difesa del Suolo della Regione Toscana per essere finanziate. Non risultano attuate le nuove previsioni di trasformazione introdotte dal R.U. in campo produttivo ed in particolare:

- l'area di trasformazione (At15) a servizio della logistica in adiacenza al PIP Campo alla Croce, in prossimità del tracciato ferroviario e della SS 398 di collegamento con il porto di Piombino.
- l'area di espansione del PIP Campo alla Croce (At 16) di circa 2,3 Ha posta lungo via delle Lavorierine, finalizzata al rafforzamento del nucleo produttivo esistente con funzioni artigianale, industriale e logistica;
- la piccola area (At13) a Campiglia M.ma nelle vicinanze del campo sportivo La Pieve volta all'insediamento di un modesto complesso di n. 3 edifici (800 mq di superficie coperta) per l'artigianato di servizio.

Per l'importante realtà produttiva del **pomodorificio Italian Food** ubicato in pieno centro di Venturina Terme in Loc. Coltie, in un ambito compresso tra via Cerrini e la SS398, il R.U. ha posto le basi per la delocalizzazione dell'attività nel P.I.P. Campo La Croce, mettendo in evidenza le forti criticità ambientali (emissioni acustiche e in atmosfera, depurazione etc), gli impatti infrastrutturali e sul traffico che lo sviluppo dell'attività determina sul limitrofo centro abitato.

Tuttavia, la previsione dell'At11 con la riconversione di quest'ampia area estesa circa 4,5 ha per funzioni tipicamente urbane (residenziale, commerciale di vicinato e di servizio in genere) non risulta attuata alla scadenza della previsione quinquennale. Da un lato la motivazione è riconducibile alla complessità impiantistica connessa al trasferimento di una realtà produttiva come quella dell'Italian Food, e quindi all'onerosità dell'operazione, ma sicuramente anche all'inattuabilità della previsione di riconversione urbanistica dell'area, a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni della L.R.T. n. 21/2012 per la vulnerabilità dell'area per eventi idrologico-idraulici con tempo di ritorno trentennali derivanti in parte dalle potenziali esondazioni del vicino Fosso Corniaccia ed in parte dal Fiume Cornia.

Nell'ambito territoriale adiacente alla stazione ferroviaria di Campiglia M.ma, delimitato dalla SS Variante Aurelia, dalla SS n.398 e dalla via di collegamento di Venturina T. con la stazione, è ricompresa l' **Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria**, individuato originariamente dalla Regione Toscana come "centro intermodale ferro/gomma" e, per questa finalità, inserito nel piano di settore P.R.I.T.

Tale previsione sovracomunale svanì alla fine degli anni Ottanta e un ambito di dimensioni più ridotte venne interessato da una variante al PRG approvata dal Consiglio Comunale nel 1993, i cui contenuti furono poi integralmente trasferiti, senza alcuna modifica, nel PRG del 1995. L'attuazione degli interventi che oggi osserviamo sono pertanto frutto di scelte urbanistiche avvenute nei primi anni novanta.

L'ambito prevede un insieme di funzioni da considerare in relazione alle vie di comunicazione nazionali: l'Aurelia, la linea ferroviaria Genova-Roma e il porto di Piombino. Questa importante determinazione territoriale ribadisce il ruolo intercomunale del Comune di Campiglia, già tracciato dai piani coordinati degli anni ottanta e novanta.

Il R.U. conferma le previsioni del Piano attuativo (**scheda "Pv9"**) in termini di destinazioni funzionali e dimensionamento ed opera alcune precisazioni di ordine normativo, rimuovendo il vincolo di connessione delle funzioni artigianali, commerciali e di servizio (stralci due, tre e quattro) alla esclusiva filiera uomo/mezzo.

Il Piano attuativo di iniziativa privata, originariamente approvato con Del. CC. n. 45 del 28/10/1998, è stato successivamente variato con i seguenti atti:

- 1° Variante approvata con Del. C.C. n.40 del 20/04/2005
- 2° Variante approvata con Del. C.C. n. 9 del 26/01/2009
- 3° Variante approvata con Del. C.C. n. 17 del 04.03.2013

Ad oggi la previsione risulta parzialmente attuata, con particolare riferimento allo "Stralcio n. 4" posto nel margine sud-est della previsione, il primo ambito che si incontra accedendo alla stazione da via Cerrini.

Risulta inoltre parzialmente attuato l'ambito produttivo per il **"Recupero e valorizzazione inerti"** in via delle Lavoriere a Venturina Terme, identificato dal R.U. con la sigla "Pv 10" dal R.U.

Il Piano attuativo di iniziativa privata approvato in attuazione del PRG '95 con Del. C.C. 26 del 23.03.2005 era volto ad individuare ed urbanizzare un'area destinata ad accogliere attività produttive connesse e collegate con il ciclo di lavorazione di inerti e conglomerati.

Il R.U. nel confermare le previsioni quantitative e funzionali del Piano Attuativo introduce una nuova disposizione generale, da assorbire nella pianificazione attuativa mediante specifica variante. In particolare fra le aree non ancora occupate da impianti produttivi, viene riservata una

porzione non inferiore a 10.000 metri quadri di superficie fondiaria da destinare alla delocalizzazione di un'attività di recupero di materiale inerte già presente nel territorio comunale. Nei termini di validità del R.U., la previsione di ricollocazione dell'attività esistente non è stata attuata, così come è rimasta parzialmente attuata la previsione originaria.

Settore commerciale

Il tessuto commerciale del territorio comunale di Campiglia M.ma si sviluppa principalmente nella frazione di Venturina Terme lungo gli assi viari di via dell'Agricoltura - via Indipendenza – via Dante Alighieri – via dell'Unità.

In forma complementare agli esercizi di vicinato del centro che assicurano la capillarità del servizio commerciale e garantiscono il “servizio di prossimità”, nel corso dell'ultimo decennio, Venturina Terme si è significativamente sviluppata anche nel settore della media distribuzione con la realizzazione del **parco commerciale La Monaca** e con l'ampliamento del **centro commerciale Coop in via Don Sturzo**.

In attuazione del Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/2008, il **Parco Commerciale La Monaca** di via dell'Agricoltura è oggi articolato in:

- **n.1 media struttura di vendita nel settore alimentare costituito dal complesso Conad**, derivante dal trasferimento con ampliamento dell'attività preesistente (prima ubicata su via Indipendenza) con superficie di vendita di 1.500 mq, oltre a magazzini e servizi;
- **n.2 medie strutture di vendita nel settore non alimentare (Bucciantini Supercasa e Expert)** derivanti dal trasferimento con ampliamento di attività preesistente con superficie di vendita di 1.500 mq oltre a magazzini e servizi,
- **n.11 esercizi di vicinato** per una superficie di vendita complessiva di 800 mq oltre a magazzini e servizi.

Sempre all'interno del P.I.P. La Monaca, in data 28/06/2016 è stato rilasciato alla **Soc. M.D. Tirrenica** il permesso di costruire per intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso di un complesso edilizio posto lungo via della Fiera per la realizzazione di due medie strutture di vendita, di cui una alimentare. Con successiva variante del 20/06/2018, oltre alle due medie strutture di vendita è stato inserito n.1 esercizio di vicinato.

In via Don Sturzo con atto unico SUAP/2012/241 è stato realizzato l'**ampliamento del “Centro Commerciale Venturina” intestato a Unicoop Tirreno** in via Don Sturzo a Venturina Terme, volto all'incremento ed ottimizzazione funzionale dell'area di vendita, all'ampliamento del magazzino-riserva alimentare e del nucleo spogliatoi/servizi igienici del personale, realizzazione di una struttura commerciale di vicinato aggiuntiva e inglobamento nel Centro Commerciale dello spazio-galleria con conseguente valorizzazione delle attività commerciali prospettanti su di esso.

Per consolidare il ruolo degli esercizi commerciali di vicinato e per rafforzarne l'attrattività, nel corso del biennio 2017-2018 l'Amministrazione Comunale ha investito in progetti pubblici per la riqualificazione del centro di Venturina Terme e la pedonalizzazione di un tratto di via Indipendenza ed è prossima la realizzazione dell'intervento di recupero del parco dei laghetti di via dei Mulini di Fondo, il cui progetto è stato approvato con Del.G.C. n. 2017/108.

L'imminente recupero dell'ambito del parco dei laghetti e gli ingenti investimenti pubblici nel **Parco Termale** dal 2001 ad oggi, da ultimo nell'anno 2015 il **recupero della pineta con la nuova area attrezzata per il fitness e spettacoli all'aperto**, hanno messo in evidenza la priorità di anticipare le previsioni del nuovo Piano Operativo, ponendo le condizioni urbanistiche per la rigenerazione del complesso edilizio e delle aree di pertinenza degli ex Magazzini Comer.

Risultano infatti inattuate e decadute le previsioni quinquennali dell'At6 - ex Comer pianificate dal R.U. che, in forma complementare ai Comparti di Perequazione Cp2a e Cp1b, avevano l'obiettivo

di recuperare e potenziare la Porta Nord di Venturina Terme, interessando un ambito di circa 7 ha e prevedendo complessivamente n.156 nuovi alloggi.

L'attività commerciale, cessata nel 2008, ha determinato l'abbandono e il degrado dell'area posta all'ingresso nord del centro abitato di Venturina Terme, accentuando così le criticità già evidenziate in sede di redazione del Piano Strutturale d'Area.

Il P.S. classifica infatti l'ambito Comer tra le “aree critiche da delocalizzare”, ritenendo incompatibile la presenza dell'attività (allora in esercizio) di commercio di materiale edile ed gli stoccaggi all'aperto, con l'obiettivo di identificare e riqualificare la porta Nord di Venturina Terme con funzioni volte ad innalzare “effetto città”.

Con la **variante al R.U. “At6 - ex magazzini Comer”**, meglio descritta nel successivo paragrafo 2.3.2., il cui procedimento è stato avviato in data 30 luglio 2018, si prevede un importante intervento di rigenerazione urbana, nel quale è prevista la riorganizzazione urbanistica e funzionale dell'intero lotto, mediante la demolizione di tutti i fabbricati esistenti. Attraverso il recupero integrale della S.U.L. esistente, è consentito l'insediamento di n.2 medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.300 mq di superficie di vendita e la rimanente SUL da destinare a funzioni plurime di servizio.

La progettazione architettonica dovrà garantire la permeabilità visiva verso il parco dei laghetti e non precluderne l'accessibilità diretta, così come dovrà organizzarsi intorno a micro-spazi collettivi, percorsi e aree verdi, tali da sostanziare uno nuovo spazio urbano di interesse collettivo. Per accentuarne la socialità e, al contempo per fornire un ulteriore servizio, è prevista la realizzazione di un mercatale stabile per i produttori locali.

Più a sud, lungo l'asse di via Cerrini, nell'ambito di una più ampia previsione di **rigenerazione urbana prevista già nel PRG 95 per l'area ex Incerti (Pv8) e per l'area dello stabilimento industriale Italian Food (At 11)**, il R.U. ha previsto in Loc. Coltie, in adiacenza all'area di servizio e autolavaggio, una nuova area di espansione volta all'insediamento di una media struttura di vendita con S.L.P. massima insediabile di 1.600 mq. Nonostante il progetto preliminare proposto dalla proprietà all'Amministrazione Comunale, la previsione si è resa di fatto inattuabile per effetto delle disposizioni della L.R.T. n. 21/2012 per la vulnerabilità dell'area per eventi idrologico-idraulici con tempo di ritorno trentennali derivanti principalmente dalle potenziali esondazioni del vicino Fosso Corniaccia.

Settore turistico-ricettivo

La realtà del “**Parco Termale**”, sviluppatasi attorno alle sorgenti termali di Caldana e del Calidario grazie a lungimiranti scelte pubbliche a partire dagli anni novanta, costituisce il polo turistico-ricettivo di maggiore rilevanza.

Il PRG '95 individua infatti una vasta zona denominata “Parco Termale”, destinata sia al consolidamento delle storiche attività termali esistenti sia alla nascita di nuove attività ricettive, ricreative e sportive tali da completare ed arricchire l'offerta del comprensorio termale.

Il Piano attuativo di iniziativa pubblica è stato approvato con Del. CC. n. 54 del 13.06.2001 e successive varianti:

Variante al Comparto 2: approvata con Del. CC n. 66 del 17.06.2005

Variante al Comparto 8: approvata con Del. CC n. 55 del 11.05.2007

Variante al Comparto 4: approvata con Del. CC n. 28 del 21/02/2013

Il R.U. nell'ambito delle disposizioni normative della scheda Pv4 riconferma le previsioni del Piano Attuativo in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenze volumetriche e alle destinazioni d'uso.

Per i comparti con destinazione turistico-ricettiva denominati “C.A.3” e “C.A.4”, già attuati ed esauriti, il R.U. assegna a ciascuno n. 50 posti letto aggiuntivi con destinazione alberghiera (D9.1), con obbligo di dotare le nuove strutture di servizi complementari di alta qualità. Le dotazioni aggiuntive assegnate dal R.U. non risultano attuate, così come risultano parzialmente attuate le previsioni residue del Piano Attuativo.

Per la messa in opera delle scelte del Piano Strutturale per le nuove dotazioni alberghiere, il R.U. opera inoltre una pianificazione differita come disposto dall'art. 83 delle N.T.A.

Anziché conformare la previsione per la dotazione dei 60 posti letto prelevati dal dimensionamento del P.S., il R.U. rinvia ad una successiva **selezione pubblica di progettualità private per la localizzazione di una nuova struttura alberghiera nell'ambito collinare**, da collocare a ridosso del sistema insediativo del capoluogo o nel territorio rurale in prossimità di nuclei edificati esistenti.

A seguito dell'approvazione del bando con D.G.C. n. 115 del 04/12/2013 nel quale sono stati fissati criteri urbanistici e metodologie progettuali, con D.G.C. n. 47 del 23/04/2014 è stata aggiudicata la selezione pubblica alla **“Società agricola Monte Solaio di Guglielmucci Claudio & C. Snc”** per la riconversione funzionale del complesso edilizio del Castello Bonaria in Loc. Monte Solaio (meglio conosciuto come “Tavolino rovesciato”) per un totale di 36 posti letto.

A seguito del rilascio dell'Atto Unico SUAP/2014/50 e sue successive varianti, attualmente è in corso di completamento la realizzazione del nuovo albergo; attraverso il restauro del castello sono stati ricavati parte dei posti letto del nuovo albergo e parte dei servizi; completano l'offerta ricettiva alcuni edifici secondari di nuova costruzione nell'area di pertinenza.

Con successive varianti al R.U., meglio descritte successivamente, sono state incrementate le dotazioni di servizi connessi e complementari alla struttura alberghiera, al fine di offrirne la più ampia gamma possibile necessaria per la sostenibilità sul mercato di un albergo di fascia alta. Una volta completato l'intervento, l'offerta ricettiva sarà rivolta anche al settore della convegnistica, degli eventi artistico-culturali, delle cerimonie matrimoniali e del benessere.

Per rafforzare l'offerta ricettiva del centro storico, il R.U. prevede di incrementare la dotazione di posti letto della struttura ricettiva Tos'camere in via Guerrazzi nel capoluogo, fino ad un massimo di 12 posti letto, anche attraverso il recupero di alcune volumetrie esistenti nel lotto, e di dotare la struttura dei servizi necessari a migliorare la qualità dell'offerta ricettiva.

Le disposizioni normative sono contenute nella Area di Trasformazione “At4”. Con successiva variante al R.U. approvata nel 2017, anch'essa descritta nel paragrafo 2.3.2, è stata ulteriormente incrementata la dotazione di posti letto con la possibilità di insediare un'ulteriore attività di affittacamere da 12 posti letto. E' attualmente in corso di presentazione l'istanza di Permesso di Costruire.

Nell'offerta ricettiva del centro collinare fa parte anche il Campeggio Blucamp il cui ampliamento è stato approvato con Deliberazione di C.C. n. 25 del 09.04.2000, individuato dal R.U. come Piano attuativo vigente “Pv12”.

L'ampliamento prevedeva l'incremento del numero delle piazzole e dei relativi servizi, l'adeguamento del servizio bar-ristorante alla nuova dimensione del campeggio e la qualificazione dell'offerta anche attraverso la dotazione di alcune piazzole con attacchi per l'acqua e scarichi fognari e alcune piccole unità di servizi sanitari individuali alle piazzole per uso esclusivo dei clienti. La previsione può dirsi completata.

Non risulta attuata nei termini di validità la previsione introdotta dal previgente PRG 95 denominata **“IU2 – Borgo Novo Loc. Fonte di Sotto”** in prossimità del centro storico collinare, di cui al Piano di Lottizzazione approvato con Del. CC. n. 91 del 25/10/2004.

L'ambito identificato come “Pv1” dal R.U. prevedeva la realizzazione sul margine nord del capoluogo di un nuovo insediamento a destinazione turistico-ricettiva, nella tipologia di residenza turistico-alberghiera (RTA), per una volumetria massima 10.000 mc. Il R.U. dispone l'inedificabilità assoluta dell'area, una volta scaduti i termini di validità del piano attuativo.

Risulta inoltre completato l'insediamento a destinazione turistico-ricettiva lungo la SS 398 in attuazione dell'**Intervento Unitario - Monte Pitti** identificato dal R.U. come “Pv11”, nella tipologia della R.T.A. lungo la SS398; la previsione si sviluppa a cavallo con il Comune di Suvereto all'interno del quale sono prevalentemente ubicate le volumetrie.

Alle suddette trasformazioni, si aggiungono gli interventi edilizi puntuali finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini turistico-ricettivi nei centri abitati e in territorio aperto, anche nella tipologia ricettiva agrituristica, e nella ricettività in spazi aperti come agricampeggi e agrisosta camper.

Dotazioni territoriali e urbane

Nuovo cimitero

Il Comune di Campiglia M.ma è dotato di un cimitero posto in adiacenza alla Pieve di San Giovanni nel centro storico collinare.

Il R.U. localizza una nuova area cimiteriale (“At18”) in un ambito agricolo posto sul versante nord di via Suveretana, all'altezza di via di Montioncello, in parte coltivato ad oliveto.

Il nuovo cimitero deve essere dimensionato per un arco temporale di 50 anni per assolvere la funzione di servizio ai centri abitati di pianura (Venturina, Cafaggio, Lumiere), in considerazione dell'oggettiva impossibilità di ampliare ulteriormente l'attuale cimitero del capoluogo a causa di problemi di natura geomorfologica.

“Data la rilevanza paesaggistica dell'ambito prescelto, risulta prescrittiva la progettazione di una struttura cimiteriale e delle relative pertinenze di elevata qualità architettonica che tenga conto dei segni morfologici e ambientali del luogo, indirizzata quindi ad una sostenibilità paesaggistica ed ambientale relazionata alla delicatezza del contesto. La nuova struttura, a forma quadrangolare compatta, dovrà comprendere spazi per l'inumazione, la tumulazione e la cremazione, dimensionati per il fabbisogno temporale di circa 50 anni. La progettazione dovrà comunque considerare il tema dei futuri ampliamenti oltre la soglia temporale indicata “ (Estratto At18)

Alla scadenza della previsione il progetto di opera pubblica non è stato approvato e non è stato reiterato il vincolo preordinato all'esproprio.”

Area Fieristica Via della Fiera, Venturina Terme

Il P.R.G. '95 prevedeva nella “sottozona F8” il Centro Fieristico Direzionale “Val Di Cornia”, dedicato alla realizzazione di tutte le attrezzature necessarie al funzionamento della storica Fiera Mostra Economica della Costa Toscana, oggi giunta alla 47° edizione.

Il Piano Particolareggiato originario risulta approvato con Del. CC. n. 94 del 29.10.1998.

Il R.U. identifica l'ambito fieristico come piano vigente “Pv7” ed assegna dotazioni aggiuntive all'interno delle sottozone F3/1 e F3/2, individuate nella tavola 2, la cui utilizzazione e trasformazione risultano separate in ragione della diversa proprietà pubblica (comunale e regionale) e preordinate alla redazione ed approvazione di un nuovo strumento attuativo di iniziativa pubblica.

La sottozona F3/1 identifica prettamente le aree e strutture fieristiche ed i servizi generali della fiera così distinte:

- **Servizi generali della Fiera.** Sono gli spazi coperti o scoperti necessari per la direzione degli eventi fieristici e di tutte le attività complementari e connesse (es. centro di

direzione, uffici vari della fiera, sala convegni, alloggi di guardiania, servizi di assistenza agli espositori, info e marketing etc.).

Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 1000 mq di SLP

- **Strutture espositive coperte.** Sono gli spazi coperti destinati ad ospitare l'attività di esposizione, magazzini di deposito e stoccaggio.

Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 1800 mq di SLP

- **Aree espositive all'aperto.** Sono quelle aree non altrimenti destinate ad usi sopra descritti compreso le aree coperte da pensiline, tettoie, tensostrutture o equivalenti.

- **Strutture per la ristorazione**

Sono gli spazi destinati ad ospitare attività di ristorazione. L'utilizzo di spazi e strutture esistenti o la riorganizzazione di nuovi spazi può prevedere l'accesso diretto da via della Fiera o dall'area di verde pubblico in angolo con via del Lavoro.

Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 400 mq di SLP

La sottozona F3/1 contiene altresì la previsione di una funzione specialistica destinata a migliorare la permeabilità tra lo spazio pubblico della città e l'ambito di fiera. La previsione prevede la realizzazione di un complesso edilizio multipiano a ridosso di via della Fiera, della SLP massima di 1600 metri quadri. Nel nuovo complesso sono ammesse le seguenti funzioni: uffici per la fiera, servizi alle imprese, attività commerciali e direzionali, servizi sociali, sanitari e assistenziali, servizi generali alla persona, attività museali, ristorazione e pubblici esercizi.

Le aree della sottozona F3/2, di proprietà della Regione Toscana, possono ospitare attività direzionali, uffici pubblici o di interesse pubblico, servizi alla persona, incubatori d'impresa, marketing e promozione territoriale, formazione professionale, convegnistica. Per implementare tali funzioni il R.U. assegna ulteriori 1200 mq di SLP.

Le previsioni introdotte dal R.U., da mettere in opera previa redazione e approvazione di un nuovo Piano Attuativo, non sono state realizzate. Per effetto di quanto disposto dalla scheda "Pv7" è sempre possibile l'approvazione di singoli progetti di opera pubblica qualora ricorrano motivi improrogabili di interesse pubblico.

Stazione ferroviaria

Il P.S. d'Area assume come obiettivo strategico quello di affermare il ruolo urbano dell'ambito della stazione, collegandolo fisicamente e funzionalmente al sistema insediativo a Nord della variante Aurelia.

Le criticità principali individuate nella scheda di trasformazione "At14" del R.U. sono costituite dalla strutturazione del nodo, che rispetto all'organizzazione della sosta e dell'interscambio modale trenobus-auto, risultano le seguenti:

- sosta: l'area adibita alla sosta delle auto è posta in adiacenza alla stazione e lungo v. della Ferrovia; la capacità complessiva è di circa 300 posti con un livello di occupazione medio di circa 85% diversificato però rispetto alla distanza dalla stazione; mentre i posti nell'area antistante la stazione sono tutti occupati, solo allontanandosi lungo v. della Ferrovia è possibile trovare posti liberi.
- interscambio treno – bus: il punto di fermata del bus è privo dei requisiti minimi per garantire un livello sufficiente di comfort per i passeggeri in attesa
- accessibilità veicolare: le corsie di ingresso e uscita dei veicoli dalla piazza antistante la stazione si raccordano con v. della Ferrovia in diversi punti, determinando numerosi potenziali punti di conflitto tra le manovre consentite;
- percorsi pedonali: mancano i percorsi pedonali di collegamento tra le diverse funzioni presenti e le necessarie protezioni atte a garantire la sicurezza per la circolazione dei pedoni.

- connessione con il sistema insediativo di Venturina: è attualmente presente solo un collegamento ciclo-pedonale che sottopassa la Variante Aurelia, privo però della visibilità necessaria per un uso diffuso.

Obiettivi del R.U. sono l'innalzamento del profilo prestazionale della stazione ferroviaria, dotandola dei requisiti per assolvere efficacemente all'interscambio treno-bus-auto e, soprattutto, con la realizzazione presso la stazione di un terminal attrezzato per la sosta lunga delle auto per la domanda attratta dall'Elba, parzialmente sostitutivo e complementare dei parcheggi attuali presso il porto passeggeri di Piombino, oltre ad una biglietteria per il servizio marittimo e un punto informazioni in grado di rispondere alle diverse possibili esigenze della domanda turistica.

Gli interventi previsti dal R.U. intendono avviare un programma di riqualificazione complessiva dell'assetto della Stazione di Campiglia, volti a innalzarne il livello funzionale e qualitativo dal punto di vista infrastrutturale, urbanistico ed architettonico.

A seguito della partecipazione al Bando regionale di cui al Decreto n° 6360/2008, con il quale la Regione Toscana ha stanziato un finanziamento per i Piani Urbani della Mobilità (PUM) volti a interventi strutturali per il miglioramento dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario, è stato realizzato un intervento di *“Riqualificazione dell'interscambio modale tra mezzo privato e trasporto pubblico e in particolare con il servizio ferroviario”*, con un nuovo parcheggio in prossimità dei binari, la riqualificazione della piazza della stazione, la realizzazione di una rotatoria, l'installazione di pensiline di attesa bus, la riqualificazione degli accessi carrabili e delle aree di sosta.

Rispetto ai macro-obiettivi del R.U. rimane da attuare la **riqualificazione architettonica degli edifici e loro riorganizzazione funzionale**: *L'intervento deve perseguire l'obiettivo di migliorare la funzionalità dei servizi attualmente offerti all'utente: servizio biglietteria, sala d'aspetto, edicola, bar, ristorante, etc., nonché di incrementare l'offerta con ulteriori funzioni connesse al nuovo ruolo di snodo infrastrutturale di interscambio treno-bus-auto. Per tali funzioni, il progetto dovrà prioritariamente riutilizzare i manufatti esistenti sottoutilizzati, specie quelli posti nell'ambito dello scalo merci.*

Non risulta realizzato il collegamento viario tra l'area della stazione e il centro di Venturina Terme attraverso il prolungamento di via dell'Aeroporto con il cavalcavia sulla SS Variante Aurelia, individuato come corridoio infrastrutturale dal P.S. e dal R.U., né (al momento) risulta aperta la viabilità che dal cavalcavia di via Cerrini conduce direttamente ai nuovi parcheggi a servizio della stazione, infrastrutture realizzate nell'ambito delle opere di urbanizzazione del piano attuativo **“Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria”**.

Impianti di distribuzione dei carburanti

L'art. 53 del Codice del Commercio L.R.T. n. 28/2005 legifera in merito alle verifiche di compatibilità degli impianti esistenti (art. 53), prevedendo che i comuni provvedano a sottoporre a verifica gli impianti esistenti al fine di accertare eventuali incompatibilità, sia assolute che relative. Ai fini del Codice per "incompatibilità" s'intende la collocazione dell'impianto in un'area non idonea con la presenza di impianti di distribuzione (art. 53 c.2 L.R. 28/2005).

Per gli impianti ricadenti nelle fattispecie di incompatibilità assoluta, normata dall'art. 53 bis della L.R. 28/2005, non vi è possibilità di adeguamento e l'autorizzazione è soggetta a revoca da parte del comune.

Con D.D. n. 563 del 07/12/2015 è stato approvato il piano per la “Verifica di compatibilità degli impianti stradali di distribuzione carburante ai sensi della L.R.T. n. 28/2005” e, conseguentemente, sono stati emanati gli atti necessari alla revoca di n.1 impianto di distribuzione ubicato in via Aurelia Sud. N°4/4° a Venturina Terme per profili di incompatibilità ai sensi dell'art.53 ter comma 1. lett. c) della LR 28/2005.

Comparto residenziale

Nel periodo di validità quinquennale delle previsioni insediative del R.U. risulta molto basso il livello di attuazione delle aree di trasformazione per fini residenziali, né risulta realizzato alcuno dei comparti di perequazione operanti su aree non contigue (definite “ambiti di decollo” e “ambiti di atterraggio”) tramite interventi di ristrutturazione urbanistica volti alla riqualificazione urbana.

Le ragioni sono di fatto riconducibili da un lato alla seria crisi economica degli ultimi anni, dall'altro, almeno per le previsioni a Venturina Terme, alle disposizioni regionali sul rischio idraulico del 2012 che hanno di fatto immobilizzato l'attività edilizia.

Risulta realizzata la previsione dell'**At7** in via Indipendenza, per la quale è stata stipulata la convenzione in data 26/07/2016 e rilasciato permesso di costruire per la realizzazione di un edificio con tipologia a villino binato per complessivi 2 alloggi.

Con riferimento alle previsioni residenziali del PRG 95, in corso di attuazione al momento dell'adozione del R.U., si riporta il seguente quadro:

- **Pv2 - Intervento Unitario IU3 – Colle Tutti i Venti**, posto a sud est del capoluogo in Loc. Tutti i Venti e volto ad un insediamento a destinazione residenziale per una volumetria di 6.000 mc, finalizzata in parte per completare la costruzione di due edifici iniziati con un piano di lottizzazione scaduto e in parte per realizzare un insediamento in ampliamento alla lottizzazione esistente. Il Piano attuativo di iniziativa privata è stato approvato con Del. CC. n. 26 del 10.05.2002. La previsione risulta completata.
- **Pv3 - Intervento Unitario IU1 - Via della Mimosa, Cafaggio**
Prevede a margine occidentale dell'abitato del centro abitato di Cafaggio, compreso tra la strada statale 398 a nord e via della Mimosa, un insediamento a destinazione residenziale. Il Piano attuativo di iniziativa privata è stato approvato con Del. CC. n.65 del 17.06.2005 e la previsione risulta completata.
- **Pv5 - Intervento Unitario IU1 - via dei Mulini, Venturina Terme**
Prevede in via dei Mulini in prosecuzione ad una zona costituita prevalentemente da un tessuto urbano a villette e piccoli condomini a due piani circondati da giardini esclusivi, un piccolo insediamento residenziale formato da villini a due livelli fuori terra, all'interno di 8 lotti di circa 1000 mq/cad.
Il Piano attuativo di iniziativa privata è stato approvato con Del. CC. n. 48 del 01.07.2002 e successiva variante approvata con Del. CC n. 16 del 04/03/2013
La previsione risulta completata.
- **Pv6 PEEP – ex Campo di Aviazione Via dell'Aeroporto, Venturina Terme**
L'area dell'ex Campo di Aviazione di Venturina Terme è destinata alla realizzazione di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata o convenzionata.
Tale previsione discende dai precedenti strumenti urbanistici ed è stata confermata anche dall'ultima revisione dello strumento comunale.
L'originaria previsione di circa 750 alloggi nel Peep ex Campo d'Aviazione è stata via via ridotta con successive varianti.
A seguito del bando regionale n° 5975 del 31/10/2001, recante disposizioni per la realizzazione di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati di cui all'art. 16 della Legge 179/92, il Comune ha ottenuto un finanziamento pubblico per la realizzazione di edilizia ERP e opere d'urbanizzazione.
- Il **Programma Integrato d'Intervento**, disciplinato da apposito accordo di programma con Regione Toscana, è stato approvato dal Consiglio comunale il 23 novembre 2004.

Il Piano è stato approvato con Del. C.C. n. 399 del 28.11.1985 e successive varianti (da ultimo con Del. C.C. n. 67 del 17/06/2005). La previsione è parzialmente attuata.

– **Pv8 - Intervento Unitario IU3 Via Cerrini, Venturina Terme**

La previsione della piazza edificata nasce con il PRG del 1995, nell'ambito dell'indirizzo di riqualificazione del tessuto polifunzionale di via Cerrini caratterizzato dalla presenza di una fabbrica di manufatti in cemento, la sede dei magazzini comunali e un'attività di autolavaggio.

L'attuazione dell'intervento è stata demandata, sin dal PRG del 1995, all'iniziativa privata.

Di fronte alla prolungata inerzia del soggetto privato, essenzialmente derivata dalla complessità della riqualificazione urbana, l'Amministrazione comunale nel 2001 ha promosso la partecipazione al bando regionale per la realizzazione di edilizia agevolata ricadenti in Programmi Integrati di cui all'art. 16 della Legge 179/92.

L'avvio del Programma Integrato ha permesso innanzi tutto la dismissione di tutte e tre le attività presenti su via Cerrini.

L'avvio degli interventi previsti nel Programma Integrato d'Intervento è sancito con la firma dell'Accordo di Programma con Regione Toscana del 17 ottobre 2005.

Il Regolamento Urbanistico riconferma la previsione del PRG previgente in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenze volumetriche e alle destinazioni d'uso, conservando efficacia previsionale per tutta la durata del presente Regolamento Urbanistico. La previsione non risulta attuata.

2.3 Varianti parziali ai RUC: procedimenti conclusi, in corso e da avviare

Nel presente paragrafo si descrivono in sintesi i procedimenti di Variante parziale al PS e al RUC promossi dai Comuni di Piombino e Campiglia, conclusi o in corso di formazione.

2.3.1 Comune di Piombino

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

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

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

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

- l'integrazione della attività siderurgica con attività legate alla logistica,
- l'integrazione della attività siderurgica con attività agroalimentari, previste nelle aree industriali più prossime alla città.

L'intervento ha richiesto l'adeguamento del PS e del RU attraverso l'adozione di una Variante ai sensi dell'art. 19 della LR n. 65/2014 che ha comportato l'attivazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT/PPR, interessando parzialmente beni paesaggistici tutelati. La Variante è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 135 del 28 ottobre 2016 ed è stata definitivamente approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 20.12.2017.

2) Variante per la riconversione funzionale del compendio Immobiliare “Poggio all'Agnello” - loc. Populonia Stazione

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

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

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

La Variante è stata adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 155 del 16 dicembre 2016, ai sensi dell'art. 30 della LR n. 65/2014

La Variante è stata definitivamente approvata nella seduta del Consiglio Comunale del 23.05.2017 con deliberazione n. 44.

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

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

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

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

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

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

4) Variante di manutenzione/adeguamento del vigente RU

A distanza di tre anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale ha promosso una fase di manutenzione/adeguamento dello strumento operativo con l'obiettivo di:

- promuovere e favorire occasioni di investimento;
- favorire gli interventi di recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- rileggere alcune previsioni specifiche operate dal RU al fine di facilitarne l'attuazione.

A tal fine, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 230 del 24 agosto 2016, l'Amministrazione ha avviato una campagna di ascolto propedeutica alla elaborazione della fase gestionale di adeguamento - manutenzione del vigente RU.

La campagna di ascolto è stata attivata dal 15 settembre al 31 ottobre 2016, durante la quale sono pervenuti oltre centocinquanta contributi (di cui 122 da soggetti e società esterne) che, con riferimento ai criteri stabiliti con la medesima DGC, sono stati analizzati e valutati. In ragione delle priorità che l'amministrazione intende perseguire, delle diverse tematiche da affrontare e delle implicazioni procedurali, vengono promossi due distinti procedimenti di variante: quello riconducibile all'art. 30 della LR n. 65/2014 (variante semplificata per le modifiche ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e che non intercettano aree con vincolo paesaggistico) denominata "Prima Fase" e quello riconducibile all'art. 17 e seguenti della stessa legge regionale, denominata "Seconda Fase".

La Prima Fase della Variante di manutenzione è stata adottata con deliberazione del C.C. n.72 del 19.06.2018 ed è in corso di pubblicazione; la seconda fase sarà avviata e adottata nei prossimi mesi.

5) Variante per localizzazione nuovo canile comunale

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

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

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

E' stata pertanto messa a punto una Variante al vigente PIP di Montegemoli, per rendere ammissibile tale funzione/attività all'interno del comparto produttivo, che è stata definitivamente approvata contestualmente al progetto di opera pubblica del canile, con DGC n. 70 del 29 giugno 2017 a sensi dell'art. 23 comma 8 del D. Lgs. n. 50/2016.

2.3.2 Comune di Campiglia M.ma

1) Variante n.1 al Regolamento Urbanistico per il comparto produttivo

Con Deliberazione del C.C. n. 22 del 15 marzo 2017 è stata definitivamente approvata la prima variante al Regolamento Urbanistico riguardo alcune modifiche normative volte a favorire il comparto produttivo (scheda "At4" ubicata in via Guerrazzi per incrementare la dotazione ricettiva esistente), oltre ad alcune modifiche sul patrimonio edilizio esistente (modifica categoria d'intervento edilizio) e inserimento di un completamento edilizio in via D. Alighieri.

E' stata inoltre inserita una specifica disciplina all'interno dell'art. 83 delle N.T.A. del R.U. per la nuova struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio, volta ad implementare i servizi connessi e complementari di 400 mq di SUL.

Nell'ambito della variante è stata redatta e approvata anche specifica cartografia denominata "Territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LRT n. 65/2014".

2) Variante n.2 al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di Adeguamento al Piano delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e riutilizzo dei residui recuperabili (P.A.E.R.P.) della Provincia di Livorno

Con Deliberazione di C.C. n. 53/2017 è stato avviato il procedimento di variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico in adeguamento al Piano Provinciale delle attività estrattive (P.A.E.R.P.) approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 54 del 10.06.2014, pubblicata sul BURT n. 28 del 16/07/2014.

La variante degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del PAERP risulta un adeguamento obbligatorio in ottemperanza all'art. 11 delle Norme del PAERP secondo il quale *"1. I Comuni provvedono ad adeguare i propri strumenti urbanistici alle prescrizioni, agli indirizzi e agli altri contenuti del presente Piano entro il termine massimo di cinque mesi dalla sua efficacia giuridica e ne danno comunicazione alla Regione e alla Provincia. Qualora il Comune non provveda entro i termini indicati saranno attivate le procedure di cui al comma 3 dell'art. 10 della LR 78/1998."*

Successivamente all'atto di avvio del procedimento, in data 30 dicembre 2016 si è aperto il Tavolo di Crisi Cave di Campiglia composto da Sindaco, rappresentanti regionali e sindacati nell'ambito del quale, nelle more della definizione delle strategie del Piano Regionale Cave della Regione Toscana e a fronte dell'imminente scadenza delle autorizzazioni comunali delle cave presenti sul territorio, è stata espressa la volontà di procedere con gli atti necessari a garantire nel tempo il pieno esaurimento delle volumetrie già autorizzate, nonché ad avviare i necessari confronti con le organizzazioni sindacali per evitare i licenziamenti e garantire la tutela del reddito riattivando i contratti di solidarietà. Per garantire tale impegno, si è reso necessario apportare una modifica normativa dell'UTOE 7 "Aree naturali protette - ambito 7.1 Ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio" del Piano Strutturale al fine di consentire eventuali proroghe o nuove autorizzazioni finalizzate all'esaurimento delle volumetrie residue dei piani vigenti.

Anche al fine di una trattazione unitaria della materia delle attività estrattive, si è proceduto quindi ad approvare un nuovo atto di avvio del procedimento con Del.C.C. n. 2017/53. La variante è stata approvata definitivamente con Del. C.C. n. 2017/103.

In data 25 giugno 2018 è stata rilasciata l'autorizzazione per l'esercizio dell'attività estrattiva ai sensi del capo III della L.R.T. n. 35/2015 in variante al vigente piano di coltivazione e ripristino della cava di inerte calcareo denominata "Monte Calvi".

3) Variante n. 3 al Regolamento Urbanistico per il comparto produttivo

A seguito dell'avvio e successiva adozione della variante n.1 al Regolamento Urbanistico sopra indicata, sono pervenute ulteriori richieste di varianti puntuali, in tema produttivo e residenziale, finalizzate alla modifica dei contenuti normativi di alcune schede AT nonché di modifica della categoria di intervento per alcuni edifici esistenti.

Si tratta di modifiche rispondenti ai criteri fissati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.115/2015, per ambiti che rientrano all'interno del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. n. 65/2014 non interessati dal vincolo paesaggistico.

Detta variante è stata definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n. 2017/104.

4) Variante n. 4 al Regolamento Urbanistico - Completamento della struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio

A seguito dell'assegnazione di 400 mq di SUL per i servizi connessi e complementari alla struttura alberghiera in Loc. Monte Solaio con la prima variante al R.U., la proprietà ha richiesto di completare il complesso edilizio alberghiero, ampliando l'offerta ricettiva anche al settore della convegnistica, a quella degli eventi artistico-culturali e a quella delle cerimonie religiose, operazione necessaria per la sostenibilità sul mercato di un albergo di fascia alta, richiedendo quindi un'ulteriore dotazione di superficie di 400 mq.

Detta variante è stata definitivamente approvata da parte del C.C. nella seduta del 09.07.2018.

5) Variante n. 5 al Regolamento Urbanistico per aggiornamento scenari idrologico-idraulici, pericolosità e fattibilità idraulica con contestuale adeguamento del Piano Strutturale

In data 03.07.2015 è pervenuta da parte di una società proprietaria di terreni in Loc. La Monaca la richiesta di apportare una variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, per l'inserimento della previsione di una nuova area produttiva commerciale lungo via dell'Agricoltura, in adiacenza all'ambito produttivo esistente D5.1/1 in loc. La Monaca. Per l'impostazione di tale Variante l'Amministrazione ha ritenuto opportuno effettuare preliminarmente un approfondimento sotto il profilo idrologico-idraulico al fine di valutare l'incidenza della trasformazione sia localmente che al contorno, prendendo in considerazione da un lato lo stato delle opere di consolidamento arginale del Fiume Cornia eseguite dal Consorzio di Bonifica (quindi al netto del V° lotto di intervento) e rivalutando gli scenari di allagamento (sia con rottura arginale che con sormonto) sulla base degli ultimi dati pluviometrici regionali (2012), più gravosi rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Urbanistico. Su tali basi, oltre al Fiume Cornia, sono stati valutati nel bacino idraulico di riferimento anche il fosso Corniaccia e il fosso Riomerdancio.

Lo studio affidato alla Soc. H.S. Ingegneria di Empoli ha confermato per tale area la pericolosità idraulica molto elevata e pertanto, alla luce della vigente normativa e dei criteri fissati dalla Giunta Comunale con la deliberazione n.115/2015, l'Amministrazione ha ritenuto di non procedere con la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per la trasformazione urbanistica dell'area in questione.

Tuttavia, in considerazione del significativo miglioramento degli scenari di pericolosità idraulica a livello generale, nell'ottica di rilanciare l'attività edilizia soprattutto a Venturina Terme, pressoché immobilizzata dal 2011 a seguito dell'emanazione delle disposizioni normative regionali in materia di rischio idraulico (L.R. 66/2011 e L.R. 21/2012), è stato ritenuto opportuno recepire tale studio nel Regolamento Urbanistico, al fine di richiedere alla Regione Toscana la modifica delle carte di pericolosità del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni.

L'avvio del procedimento è avvenuto con Deliberazione di C.C. n. 36 del 23 maggio 2018.

Attualmente è in corso la fase di consultazioni ex art. 17 L.R. 65/2014 e ex art 23 L.R. 10/2010.

6) Variante n. 6 al Regolamento Urbanistico - At 6 ex magazzini Comer

Uno tra gli obiettivi generali del Regolamento Urbanistico approvato nel 2011 è stato quello di riqualificare l'intero ambito della Porta Nord comprendente una vasta porzione territoriale posta all'ingresso nord ovest di Venturina Terme, tra il centro abitato esistente, il Viale della Polledraia e la Via Aurelia (Viale delle Terme).

Il R.U. ha suddiviso questo vasto ambito in tre comparti:

- Ex magazzini Comer, scheda normativa At6 – 30 alloggi
- Porta Nord di Venturina Terme, scheda normativa Cp2a – 56 alloggi
- Via della Polledraia, scheda normativa Cp1b – 60 alloggi e 400 mq di slp per attività commerciali/ricreative

Nel maggio 2014 è stato depositato il piano attuativo relativo alla previsione dell'Area di Trasformazione At6 posto sulla testata nord di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina Terme. L'area - sede fino ad epoca recente di un'attività commerciale per la vendita di materiale edile – è occupata da un capannone ad uso espositivo e vari volumi utilizzati come deposito, oltre ad un ampio piazzale per lo stoccaggio merci e attrezzature all'aperto. L'ambito è stato individuato come "area critica da delocalizzare" dal Piano Strutturale per la presenza di questa specifica tipologia di attività commerciale, valutata incongrua dal punto di vista funzionale rispetto al contesto residenziale in cui è collocata. Dopo l'approvazione del Piano Strutturale, l'attività commerciale è cessata e da allora l'area risulta completamente inutilizzata ed in completo stato di abbandono.

Durante l'iter di approvazione del piano attuativo, a causa del permanere della profonda crisi del mercato immobiliare ed in particolare del settore residenziale, la proprietà ha ritenuto di non procedere con l'investimento annullando il piano attuativo e richiedendo una variazione della previsione, volta comunque alla rivitalizzazione dell'area.

La proposta di variazione del Regolamento Urbanistico è quella di demolire i fabbricati esistenti e di recuperarne integralmente la SUL per la realizzazione di n.2 medie strutture di vendita fino a un massimo di 1.300 metri quadri per la vendita oltre agli spazi per magazzino, e per la parte rimanente un mix di funzioni di servizio. E' vietato l'insediamento di esercizi di vicinato.

L'avvio del procedimento è avvenuto in data 30 luglio 2018.

2.4 Il dimensionamento residuo del PS d'Area: prelievo dei RUC vigenti e successive varianti

Come si è visto il Piano Strutturale d'Area ha stabilito il dimensionamento, con riferimento alle diverse UTOE, per le seguenti macro categorie funzionali:

- residenziale, espresso in numero di alloggi;
- produttivo, espresso in ha;
- turistico ricettivo, espresso in numero di posti letto.

I RUC comunali, in funzione del quadro previsionale strategico descritto al precedente paragrafo 2.2. e con riferimento all'efficacia quinquennale delle azioni di trasformazione degli assetti insediativi, hanno quindi prelevato dal dimensionamento del PS d'Area i quantitativi riportati nelle tabelle che seguono, specificando, in conformità a quanto stabilito dalla disciplina del PS (artt. 80 e seguenti delle relative Norme), quali interventi non sono stati computati ai fini del dimensionamento dei RUC.

Nella successiva fase di elaborazione della Variante al Piano Strutturale d'Area dovrà essere tuttavia effettuata una più puntuale ricognizione dell'effettiva attuazione del dimensionamento che i RUC hanno "prelevato" dal PS d'Area, estendendo tale ricognizione anche alle successive Varianti parziali (già approvate o in itinere) di cui si è dato conto al paragrafo 2.3., quale dato conoscitivo utile per l'aggiornamento/revisione del dimensionamento del piano strutturale.

Si ricorda inoltre che per la rendicontazione del nuovo dimensionamento della Variante Generale al P.S. d'Area si dovrà fare riferimento alle tabelle messe a punto dalla Regione Toscana ed approvate con deliberazione della G.R. n. 682 del 26.06.2017.

Dimensionamento RUC Piombino

Residenziale

dimensionamento espresso in alloggi

	dati PS		dati PRG	dati RU				Housing Sociale	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU (in negativo si sottrae alle nuove addizioni)		art. 82 comma 11 - norme P.S.	
	Capacità insediativa residua P.S.	Nuove addizioni urbane P.S.	attuazione PRG vigente dal 1 aprile 2005 ad oggi	alloggi 1° RU - che incidono sul dimensionamento PS	che incidono sulla Capacità insediativa residua P.S.	che incidono sulle Nuove addizioni urbane P.S.	alloggi 1° RU - che non incidono sul dimensionamento PS *		TOTALE ALLOGGI (residuo PRG e 1° RU)	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU		Nuove addizioni urbane PS disponibili per 2° e 3° RU
	A	B	C	D=(E+F)	E	F	G	C+D+G		A-(C+E)	B-F	1/3 dm. P.S. che incidono sul dimensionamento delle nuove addizioni urbane
Piombino	860	880	622	259	182	77	330	1211	57	46	796	293
di cui nelle Uloe												84
4. Piano di Fiorantina	0	60	0	29	3	26	0	29	0	-3	31	20
5. Ritolto e costa Est	16	136	12	58	7	51	10	90	5	-4	80	45
6. Città di Piombino	555	645	330	172	172	0	320	622	24	53	645	215
7. Altre naturali protette	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
8. Riconversione urbana	280	40	280	0	0	0	0	280	28	0	40	13
9. Porto e attività produttive	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-

555-1330+172

	interventi edilizi di ampliamento e completamento		
	am1	am2 >= 55 mq	CU
	ampliamento	riqualificazione	completamenti
4. Piano di Fiorantina	2	4	3
5. Ritolto e costa Est	3	21	0
6. Città di Piombino	16	44	9
7. Area naturali protette	0	0	0
8. Riconversione urbana	0	24	0
9. Porto e attività produttive	0	0	0
	21	93	12

Produttivo artigianale - commerciale

dimensionamento espresso in ettari di sup. territoriale

UTOE	capacità insediativa residua PS (Sup. Ter. ha)	previsione PRG vigente confermata dal 1° RU che incidono nella capacità insediativa residua	previsioni primo RU che incidono sulla capacità insediativa residua	ha	Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU	nuove addizioni urbane PS (ha)	Nuove addizioni urbane previsioni 1° RU	(ha)	Nuove addizioni urbane PS disponibili per 2° e 3° RU
4. Piana di Fiorentina	0					0			
5. Rictorio e costa Est	1,7			0	1,7				
6. Città di Piombino	0		Ambito Montecaselli D5.6	0,65		0	Ambito San Rocco D5.5 Ambito Montecaselli D5.6	0,3 1,16	
7. Aree naturali protette	0					0			
8. Riconversione urbana	43,2	Pv04 - PIP montegemoli (24,71 ha)	D5.11 loc. Gagno (15,3 ha) D5.7 loc. terre rosse (3,3 ha)	43,31	0	45	Colmata D5.12 (27,7 ha) ampl. ambito Terre Rosse D5.7 (4,1 ha) ampl. ambito D5.11 (1,06 ha) ambito Gagno	32,86	9,92
9. Porto e attività produttive	0					0			
	44,9			43,96	1,7	45		34,32	9,92

Turistico Ricettivo

dimensionamento espresso in posti letto

dimensionamento PS		previsioni posti letto PRG vigente		previsioni posti letto RU		totale posti letto 1° RU	totale posti letto 1° RU che incidono sul dimensionamento PS (nuove strutture e ampliamenti)	totale posti letto che incidono sul dimensionamento o PS (PRG + RU)	posti letto disponibili 2° e 3° RU	
Capacità insediativa residua da PS	Nuove strutture ricettive da PS	denominazione interventi	attuazione PRG vigente dal 1° aprile 2005	previsioni PRG vigente confermate nel 1° R.U.	ampliamenti strutture esistenti	nuove strutture albergo			Capacità insediativa residua P.S. disponibile per 2° e 3° RU	Nuove strutture ricettive PS disponibili per 2° e 3° RU
a	b		c	d	e	f	g=(d+e+f)	h=(e+f)	i=(c+h)	a-(c+d) b-h
		Pv13-Salvioli	106						106	
		Pv21-Campo ai Fagiolli	160						160	
		Pv8-Città Futura	160						160	
		Pv7-Costa Urbana-Loc. Macelli	84						84	
		Pv6-Santa Albina	600						600	
		D5.1.4 Vignale		200			200	0	0	
		Croce Rossa		100			100	0	0	
		Casone		50			50	0	0	
		Poggio Avvoltoio**		160			160	0	0	
		D5.2.2 - I Girasoli			16		16	16	16	
		D5.1.2-Zia Seconda		24			24	24	24	
		D5.1.3 - Il Cavaliere		34			34	34	34	
		At20 Hotel Moderno		6			6	6	6	
		D5.1.1-Poggio Piovanello		21			21	21	21	
		D5.1.2-Hotel Est		15			15	15	15	
		At39 Borgo Ulivi				200	200	200	200	
		At29 Valone				38	38	0	0	
		At30 Waterfront Salvioli				26	26	26	26	
		At8 Castello				30	30	0	0	
			1110	510	116	294	920	342	1452	599 148
		At27 ITC Einaudi 140 pl				326	1060			

non incidono in quanto riuso di patrimonio edilizio esistente

*posti letto confermati dal R.U. rispetto al totale, pari a 1744 posti letto previsto dal P.R.G. e dal vigente P.I.P., aggiuntivi ai 400 posti letto esistenti nella struttura

**intervento disciplinato dal Piano del Parco Interprovinciale di Montoni

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Tabella 1

	TIPOLOGIA DI ALLOGGI DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO						DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO				
	ALLOGGI LIBERI	HOUSING SOCIALE		PREMALITA'		NUMERO ALLOGGI MASSIMO	alloggi che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	alloggi affittano dal sistema insediativo	alloggi in area di espansione	alloggi 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	
		alloggi di E.S.P.	alloggi da cedere	alloggi liberi	obbligo di E.S.P. aggiuntiva					da aree critiche da del.	interventi fino alla sostituzione edilizia
	A	B	C	D	E	F=A+B+C+D+E	G	H	I	M	N
UTOE 2											
Alt1 - Loc. La Calvana	16					16			16		
Alt2 - Loc. Tutti i Venti	4					4		4			
Completamento urbano	3					3		3			
Totale Utoe 2							0	7	16	0	0
UTOE 3											
Alt5 ex malazzoni Compi	28	2		3	3	36	36				
Alt7 - lotto via Indipendenza	6					6		6			
Alt8 - riconversione ex sede marcon	10					10					10
Alt9 - supermercato Compi	10	1				20				20	
Alt11 - riconversione prod. via Camini	130	4	1	5	5	145	100			45	
Alt12 - via Camini	6					6		5			1
Alt17 - Cafaggio	8			1	1	10		10			
Alt19 - completamento Alt11	6					6	6				
Cp1a - consorzio agrario	2					2					2
Cp1b - via Pulcinella	60					60		40	20		
Cp2a - porta nord	64	2		3	3	62			62		
Cp2a banca via Indipendenza	28	2				30		24			6
Cp2a via dell'Aeroporto - via Pizzardi											
Cp4a - via Indipendenza											
Cp4b - via della Fiera	4					4					4
Cp4c - via dell'Aeroporto											
Cp7 - via dell'Aeroporto	10					10			10		
Cp8 - via dell'Aeroporto	10					10			10		
Completamento urbano - Cafaggio	5					5			5		
Completamento urbano - Cafaggio	3					3	3				
Completamento urbano - Venturina	27					27	27				
Totale Utoe 3							172	85	107	65	23

Nota:

1 In giallo sono evidenziati le aree critiche da delocalizzare di P.S.

2 Gli interventi Alt8 e Cp1a sono di ristrutturazione edilizia

3 (G) = "La capacità insediativa residua" comprende "le previsioni non attuate dagli strumenti urbanistici vigenti, i tessuti urbani indefiniti nonché l'insieme delle aree critiche" (Cfr. Relazione generale del P.S. - par. 13.2.1 - La residenza - pag. 325).

4 (H) = sono gli alloggi aggiuntivi individuati dal R.U. all'interno del sistema insediativo non ricompresi nella voce precedente

5 (M) = sono gli alloggi extra dimensionamento (ai sensi dell'art. 82 comma 5 della norma del P.S.) da ricavare nelle aree critiche con funzioni in atto da delocalizzare. Nella relazione generale del P.S. (par.13.2.1 "La residenza" pag.327) tale numero è così stimato: "Complessivamente è stimato in circa il 10% (pari a 260 alloggi) della dotazione residenziale totale del piano strutturale."

6 (N) = ai sensi dell'art. 82 comma 3 della norma del P.S.) non sono computate nel dimensionamento ".....omissis.....le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;.....omissis"

DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO **Tabella 4**

UTOE n.2	Capacità insediativa residua S.T. (Ha)		Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)	Totale S.T. (Ha)
dimensionamento PS	0,4		1	1
At 3	0,4			
totale	0,4			0,4

UTOE n.3	Capacità insediativa residua S.T. (Ha)		Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)	Totale S.T. (Ha)
dimensionamento PS	0,9		12	12,9
		varianti al PRG localizzate all'interno del S.I. ma dimensionate nelle "nuove addizioni"		
		Variante La Monaca	8,23	
At 13			0,86	
totale	0		9,09	9,09

UTOE n.8	Capacità insediativa residua S.T. (Ha)		Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)	Totale S.T. (Ha)
dimensionamento PS	43,2		72	115,2
		varianti al PRG localizzate all'interno del S.I. ma dimensionate nelle "nuove addizioni"		
		Variante Campo alla Croce	5,73	
At 15 (centro per la Logistica)			14,6	
At 16 (espansione PIP Campo alla Croce)			2,37	
totale	0		22,7	22,7

La superficie territoriale massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo sarà di Ha 75 (sono escluse le sup. delle aree critiche da delocalizzare). Dei 115,2 Ha almeno Ha 44,2 saranno destinati ad attività logistica e di servizio al porto. I 72 Ha saranno suddivisi fino a Ha 27 nel comune di Campiglia e fino a 45 nel comune di Piombino (norma da PS)

Per Capacità Insediativa Residua, in ambito produttivo, IL P.S. intende la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive dai PRG generali vigenti alla data di adozione del P.S., non ancora oggetto delle relative sistemazioni ed edificazione ma delle quali si intende confermare la destinazione. pertanto, in sede di valutazione sul dimensionamento di P.S., sono state considerate solo ed esclusivamente le previsioni di PRG non attuate e riconfermate ed escluse quelle superfici previste dalle Varianti al PRG successive all'adozione del PS.
nota: sono considerati "attuati" quegli interventi dove sia già stata stipulata la "convenzione"

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO **Tabella 3**

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO								
Dimensionamento P.S.								
Capacità insediativa residua (P.S.)	Nuove strutture ricettive (P.S.)	posti letto previsti dal R.U. che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	posti letto previsti dal R.U. all'interno del sistema insediativo	posti letto in aree di espansione	posti letto 1° RU che incidono sul dimensionamento PS	posti letto 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	posti letto realizzati nel sistema insediativo dal 01.04.2005 al 31.12.2010	posti letto derivanti dalla trasformazione di annessi agricoli con Piano di Recupero dal 01.04.2005 al 31.12.2010
(X)	(Y)	(G)	(H)	(I)	L=G+H+I	P	(K)	(PR)
UTOE 2	500	340	0	4	60	64	0	16
UTOE 3		340	0	100	0	100	0	18
UTOE 7		150	0	0	0	0	0	0
CAMPIGLIA	500	490	0	104	60	164	0	34
Superficie utile lorda equivalente mq/posto letto)	(40)	20 000	19 600	0	4 160	2 400	6 560	0

Note:

(G) "Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 8 i posti letto offerti da attività agrituristiche, nonché quelli indicati alla lettera c) del punto 3 della UTOE 7. Non sono computati inoltre i posti letto offerti da strutture ricettive poste lungo la Strada Statale n.1 Aurelia e collocate nell'ambito di aree per rifornimento carburanti. Nella data tabella in calce al comma 8 per capacità insediativa residua si intendono i posti letto stimati realizzabili in conformità alle previsioni dei piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano; le strutture ricettive corrispondenti a tale quota di posti letto possono essere riciclate dal regolamento urbanistico, nei casi di mancata realizzazione delle previsioni dei predetti piani regolatori generali, soltanto provvedendo il raso di manufatti edili esistenti, ovvero l'edificazione in aree già urbanizzate." (Estratto Norma del P.S. - Art.82 comma 9).

(H) Sono gli ulteriori posti letto con destinazione alberghiera previsti dal primo Regolamento Urbanistico all'interno del sistema insediativo. Vi sono compresi: nell'UTOE 2 l'incremento di 4 posti letto nell'Area di Trasformazione AA e nell'UTOE 3 l'incremento di 100 posti letto ai comparti C.A.3 e C.A.4 nel Piano Vigente P.V.4 - Parco Termale.

(I) Sono i posti letto previsti in conformità ai criteri localizzativi individuati dal P.S., in aggiunta al sistema insediativo esistente. Vi sono compresi i 60 posti letto previsti dall'art.83 nella sezione "Regole per Campiglia M.ma" delle N.T.A.

3. QUADRO PROPOSITIVO PRELIMINARE - EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI ATTESI

3.1 Indirizzi, obiettivi e azioni del nuovo P.S. intercomunale¹²

3.1.1 Premessa

In questi anni il territorio della Val di Cornia ha conosciuto una crisi senza precedenti, che ha contribuito a modificarne la natura economica e sociale, incidendo sulla stessa identità dei luoghi. Una crisi, generata da quella del comparto siderurgico, legata alle vicende del Commissariamento e della vendita della fabbrica ex Lucchini, che si è estesa, investendo il tessuto delle piccole e medie imprese, creatosi intorno all'industria e si è allargata, successivamente, al settore del commercio, dell'artigianato e del mondo dei professionisti.

Una crisi che richiede una immediata ed efficace risposta in termini di rilancio della programmazione urbanistica e del governo del territorio, adeguando gli strumenti alle mutate condizioni economiche e sociali. Si rende necessaria una profonda rilettura degli obiettivi strategici e delle priorità, che miri ad una prospettiva di futuro sviluppo per i Comuni della Val di Cornia, storicamente sensibili alla condivisione delle scelte strategiche e alla elaborazione condivisa degli strumenti di pianificazione, anche quando questi indirizzi non erano ancora specificatamente incoraggiati dalle leggi sovraordinate.

Il lavoro svolto dalle istituzioni, a tutti i livelli, per cercare gli strumenti più utili ed efficaci per contrastare questa fase altamente complessa, è passato attraverso il riconoscimento della nostra zona come Area di Crisi Industriale Complessa per il rilancio del polo siderurgico e del porto di Piombino (D.L. 43/2013), con la definizione di Sistema Locale del Lavoro di Piombino, coincidente con i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Suvereto, per le implicazioni che la crisi dell'industria siderurgica ha generato sull'intero comparto produttivo del territorio.

Il riconoscimento di Area di Crisi Industriale Complessa ha prodotto un articolato quadro di accordi istituzionali, con un'efficace azione di raccordo fra Governo, Regione Toscana ed Enti locali esplicitata negli accordi di programma sottoscritti tra di essi. Da tali Accordi sono derivati impegni ed azioni concrete per creare le condizioni per un nuovo rilancio economico della zona, a partire dalle ingenti risorse per gli investimenti sul porto, da quelle impegnate per le attività di bonifica, per l'individuazione di incentivi rivolti alle imprese che decidono di investire nel territorio, qualificando e diversificando l'economia locale e per il potenziamento del settore della formazione professionale, strategica per una nuova occupazione di qualità costantemente aggiornata.

È necessario provare a trasformare questi anni di dura crisi nell'opportunità di creare un nuovo modello di sviluppo per la Val di Cornia che renda questo territorio maggiormente attrattivo e competitivo, in linea con le aree più sviluppate della Toscana manifatturiera, puntando sulle storiche vocazioni di questi Comuni, nell'ottica di una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale, e integrandole con le nuove potenzialità delle attività legate all'economia del mare e con la valorizzazione del patrimonio paesaggistico, storico e culturale.

Uno dei temi di fondo di una nuova stagione di pianificazione sarà il rapporto tra il motore economico siderurgico e il resto delle vocazione e delle ambizioni territoriali. La Val di Cornia ha da tempo scelto di avviare un processo di diversificazione, senza rinunciare ad una siderurgia,

¹²Il presente paragrafo ripropone integralmente i contenuti del "documento di indirizzo" approvato dal coordinamento politico dell'ufficio di piano in data 17.07.2018.

più sostenibile ambientalmente. Questi anni ci hanno ulteriormente fatto comprendere che non sarà più possibile legare il nostro territorio ad un unico settore, che con le proprie crisi cicliche è in grado di influire negativamente sull'intera economia della Val di Cornia. Dobbiamo ripensarci oltre la monocultura economica: nell'identità, nella programmazione territoriale, nell'identificazione degli obiettivi strategici e nella rilettura stessa degli spazi dedicati all'industria; per questo ci poniamo l'obiettivo di recuperare ad uso pubblico le aree di volta in volta sottratte agli usi siderurgici. La Val di Cornia ha sviluppato settori economici che meritano pari dignità rispetto al comparto siderurgico e che possono crescere ulteriormente sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo.

In quest'ottica un ruolo centrale è rivestito dalla rilettura degli strumenti di pianificazione, puntando sulle politiche d'area, sulla sinergia fra i territori, sulla qualità della nostra produzione. Una nuova stagione di pianificazione territoriale che sappia valorizzare le nostre peculiarità tradizionali, facendole dialogare con le prospettive che altri settori strategici, come quello della logistica, dell'economia circolare, del turismo, della nautica, dell'agricoltura di qualità, possono apportare all'economia di un territorio, ricco di vocazioni da potenziare.

Aggiornare la pianificazione territoriale della Val di Cornia è, dunque, scelta politica consapevole e condivisa dalle Amministrazioni, non soltanto per allineare i propri strumenti alle nuove normative sovraordinate (L.R. 65/2014 e PIT/PPR), ma soprattutto per rilanciare il coordinamento delle politiche di governo del territorio con l'obiettivo di ripensarsi oltre la monocultura siderurgica, nell'ottica di una reale diversificazione economica.

3.1.2 Agenda per la pianificazione territoriale d'area

Condividendo la necessità di rilanciare il coordinamento delle attività di governo del territorio della Val di Cornia, in un momento storico tanto delicato a causa della difficile congiuntura economica e sociale, i Comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Sassetta hanno sottoscritto in data 5.11.2015 una convenzione, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 267/2000 e degli artt. 20 e 21 della L.R. 68/2001, per avviare una nuova fase di pianificazione territoriale coordinata.

Per effetto di tale convenzione, è stato istituito l'Ufficio di Piano e, tenendo conto dei diversi percorsi sostenuti da ciascun Comune per la definizione dei propri strumenti urbanistici, sono stati individuati e definiti procedimenti paralleli di revisione e di aggiornamento dei diversi strumenti agli indirizzi di coordinamento politico, ai contenuti della LR 65/2014 e del PIT/PPR:

- i Comuni di Piombino e di Campiglia Marittima avviano ed elaborano una Variante Generale al vigente Piano Strutturale d'Area, per molti aspetti già in linea con i principi di fondo della L.R. 65/2014;
- il Comune di San Vincenzo e quello di Sassetta avviano un procedimento di riallineamento/ adeguamento dei vigenti Piani Strutturali.

Il coordinamento politico dell'Ufficio di Piano definisce, al tempo stesso, le modalità di condivisione delle linee di indirizzo politico da parte delle Amministrazioni Comunali aderenti all'Ufficio, attraverso la stesura di un unico documento di analisi e di approfondimento dei contenuti, degli obiettivi strategici e delle priorità della Val di Cornia, nell'ottica di una profonda e condivisa rilettura dei vettori di sviluppo economico del territorio, in relazione alle recenti dinamiche economico - sociali che hanno interessato l'area.

Le linee guida programmatiche e strategiche per il governo del territorio, condivise dal coordinamento politico, composto dai Comuni di Piombino, Campiglia Marittima, San Vincenzo e Sassetta, costituiscono l'orientamento generale per la revisione dei vigenti Piani Strutturali e per la definizione dei rispettivi documenti di avvio del procedimento.

I Comuni della Val di Cornia decidono di affrontare l'occasione di ripensare il proprio modello di sviluppo e le proprie scelte di pianificazione territoriale, con una visione d'insieme, condivisa e

plurale, che sostenga le peculiarità dei singoli territori, rafforzandone sinergicamente le connessioni. In questo quadro di rilancio della programmazione strategica d'area, viene proseguita la tradizione urbanistica di pianificazione strutturale di questi Comuni, consolidata nel tempo e avviata in anni in cui questa modalità di raccordo fra gli enti comunali non era né incoraggiata né sostenuta dalle politiche sovraordinate, una tradizione che ha reso questo territorio un esempio nel panorama toscano e nazionale.

Il coordinamento politico dell'Ufficio di Piano dovrà puntualmente verificare che gli indirizzi politici, presenti nel documento approvato dal coordinamento stesso, siano recepiti, articolati e disciplinati nei rispettivi strumenti di pianificazione urbanistica dei Comuni, nell'ottica di una reale e sinergica condivisione delle scelte e delle priorità di diversificazione economica e di sostenibilità ambientale del territorio della Val di Cornia.

Per questi motivi pur mantenendo, in questa fase, distinti i procedimenti di revisione e di adeguamento degli strumenti urbanistici, risulta necessario non solo condividere l'analisi della mutata situazione economico - sociale della Val di Cornia, ma sulle questioni strategiche di rango territoriale dare un ruolo ad una politica sovra comunale, valorizzando lo strumento politico dell'Ufficio di Piano.

Coerentemente con questi obiettivi è necessario sottolineare alcuni principi generali, condivisi dai Comuni aderenti all'Ufficio di Piano, che evidenziano il rispetto di una stessa impostazione politica, su cui poggiare le scelte strategiche e le disposizioni normative verso cui tendere ed adeguarsi:

- 1) **Qualità ambientale:** il territorio della Val di Cornia sceglie di rileggere e aggiornare il proprio modello di sviluppo, puntando sul principio della sostenibilità ambientale (confermando un indirizzo strategico già presente anche nel vigente Piano Strutturale d'Area), un modello che integri la produzione ed il rispetto di un territorio molto compromesso da attività altamente impattanti. Sostegno al lavoro e rispetto dell'ambiente devono essere due aspetti interconnessi fra loro e non in conflitto, per una reale diversificazione economica che punti alla qualità della produzione.
- 2) **Qualità della vita:** città come luogo di incontro, di relazioni di socialità e di servizi di comunità: in questa fase di ripensamento dell'identità stessa dei Comuni della Val di Cornia, si rende necessaria una parallela rilettura dell'ambito urbano come luogo di relazioni e di incontro, per una migliore fruibilità dei servizi e degli spazi pubblici per il cittadino. In questo quadro occorre anche prefigurare il superamento dei tradizionali indici e parametri urbanistici in favore di forme innovative di rigenerazione urbana e rinnovo edilizio, orientando la strumentazione territoriale e urbanistica verso una chiara distinzione tra interventi sul patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazione urbanistica ed edilizia, anche in applicazione di appropriate misure di perequazione e compensazione.
- 3) **Qualità della partecipazione democratica:** la revisione delle priorità e degli obiettivi contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale devono essere un reale momento di esperienza democratica, di discussione e condivisione e poggiarsi sull'individuazione di forme di partecipazione non convenzionale sulle scelte di fondo.

3.1.3 Le nuove priorità di sviluppo sostenibile della Val di Cornia

La nuova fase di pianificazione territoriale d'area sarà l'occasione per condividere e ripensare le diverse vocazioni del territorio, proseguendo il percorso di revisione degli strumenti urbanistici già affrontato dal Comune di Piombino in occasione della Variante di ripianificazione delle aree industriali, che ha previsto il definitivo allontanamento degli impianti siderurgici dalla città,

liberando aree per nuove attività strategiche, nell'ottica di una reale e percorribile diversificazione produttiva.

Immaginare il futuro di un territorio dalla parte di chi lo vive e lo abita è il criterio di fondo che deve guidare la pianificazione. Solo una forte spinta programmatica può contribuire al raggiungimento degli obiettivi ed all'affermazione di principi che si definiscono come prioritari:

- se non vogliamo, e non vogliamo, avere tra le priorità l'assistenzialismo e l'affermazione di un atteggiamento rinunciatario, con il rischio che questa diventi un'area con molte famiglie legate a redditi di sostentamento sociale, comunque declinati, è necessario un cambio di passo.
- il lavoro deve essere il primo obiettivo e il principio cardine della dignità delle persone: dobbiamo chiederci quali saranno le dinamiche e gli ambienti che meglio determineranno le condizioni per creare nuovi posti di lavoro. Vivendo da alcuni anni una crisi profonda che ha determinato la perdita di molti posti di lavoro e la creazione di migliaia di posti legati ad ammortizzatori sociali, possiamo affermare che non è accettabile e sostenibile una simile situazione.
- la consapevolezza che vivere in un ambiente sano sia la scelta più lungimirante per la vita delle persone: è necessario definire quali tutele riaffermare e quali introdurre. Se c'è un futuro nell'economia moderna che darà occasioni di lavoro, sviluppo e ricerca, sarà in quei settori e in quelle politiche che andranno in questa direzione.
- la conoscenza per governare il presente e programmare il futuro e la salvaguardia per conservare ciò che ci deriva dal passato, come ulteriori elementi di guida. Attrarre risorse private e pubbliche nelle politiche economiche ambientalmente innovative sarà il nuovo bacino per produrre ricchezza, uguaglianza di opportunità e futuro.

Da quella impostazione strategica, condivisa da tutto il territorio, deriva una necessaria rilettura delle potenzialità e dello sviluppo futuro delle diverse attività economiche, attraverso l'individuazione e l'analisi di alcuni settori strategici:

- ✓ **nuova industria e sistema produttivo:** oltre la Variante di ripianificazione delle aree industriali, le interconnessioni della nuova industria con le aree produttive/artigianali del territorio;
- ✓ **sistema infrastrutturale:** gli assi viari, portuali e ferroviari; le infrastrutture leggere (percorsi pedonali, percorsi ciclabili, sentieristica);
- ✓ **economia del mare:** sistema portuale produttivo e turistico; sviluppo delle attività retroportuali e logistiche a servizio del porto; nautica e diportismo; la valorizzazione della costa attraverso un potenziamento dei servizi e della qualità dell'offerta balneare; itticoltura e maricoltura;
- ✓ **turismo:** rilettura di questo vettore di sviluppo nel mutato quadro delle condizioni economiche; destagionalizzazione, potenziamento dei servizi, della qualità e della quantità dell'offerta; capacità di attrazione di nuove tipologie del settore turistico – ricettivo; le potenzialità del turismo all'aria aperta (turismo attivo), un settore di grande importanza per tutto il territorio, sostenuto e promosso dalle Amministrazioni.
- ✓ **sviluppo sostenibile:** economia circolare (recupero e gestione dei flussi di materia, rigenerazione, nuova industria, attività estrattive); le nuove sfide dell'agricoltura e del territorio aperto; il rischio idraulico; il turismo attivo legato alle vie del benessere; il potenziamento del sistema dei parchi, legato alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico, storico e culturale del territorio;
- ✓ **dimensione sociale:** politiche abitative; politiche di integrazione e di sicurezza; servizi e dotazioni urbane.
- ✓ **dimensione periurbana:** il tema della rigenerazione del paesaggio non più urbano e non ancora agrario, che sta tra la città e la campagna, paesaggio di limite e al contempo “spazio di mediazione” polivalente (sociale, funzionale, visivo - percettivo, ecologico -

ambientale), vuole essere elemento di attenzione nella nuova stagione di revisione della strumentazione urbanistica intercomunale.

Nuova industria e sistema produttivo/ le azioni di rigenerazione

In una fase tanto complessa per il territorio della Val di Cornia, in cui la crisi del comparto siderurgico ha generato la messa in discussione di un consolidato modello di sviluppo, è necessario ripensare l'identità stessa dei vettori economici, in nome di un nuovo paradigma ambientalmente sostenibile e diversificato, nell'ottica di una possibile integrazione fra produzione, occupazione e tutela dell'ambiente.

La Variante di ripianificazione delle aree industriali, la cd Variante per l'attuazione del Piano Industriale Aferpi, ha consentito - nel solco di quanto già delineato dal vigente Piano Strutturale d'Area - di ridisegnare le aree di accesso alla città di Piombino, le sue connessioni con le nuove aree portuali e le attività che vi si potranno insediare. Quel percorso di revisione degli strumenti urbanistici in relazione alle aree strategiche per i nuovi sviluppi economici ed occupazionali, è stato anche l'occasione per ripensare il legame identitario, ancor prima che urbanistico - logistico, che unisce città e la fabbrica, nell'ottica di un ambito urbano nato intorno agli impianti siderurgici.

In un passaggio tanto delicato, dopo anni di terribile crisi, l'identità di un territorio, forgiato dalla monocultura siderurgica, si ripensa in nome di una reale diversificazione che sappia coniugare una siderurgia più sostenibile dal punto di vista ambientale e più lontana dal tessuto urbano, con le attività della logistica e con un'area dismessa dagli usi industriali, verso funzioni leggere e maggiormente compatibili.

La scelta strategica, operata dalla città, di liberare aree per le attività retroportuali (logistica), allontanare la fabbrica, convertire le aree contigue all'ambito urbano dagli usi industriali verso funzioni artigianali e commerciali, rispecchia la volontà politica di puntare su un modello di sviluppo che, pur non rinunciando alla produzione di acciaio, sappia innovare e coniugare questa prospettiva, con le altre aspirazioni della città, rafforzando l'insediamento di attività, che mirino a potenziare le altre legittime vocazioni del territorio.

È necessario riconfermare gli indirizzi presenti nella Variante di ripianificazione delle aree industriali, per sottolineare le opportunità derivanti dal processo di riassetto dello stabilimento siderurgico, in termini di miglioramento della qualità urbana sotto il profilo ambientale, della mobilità, della percezione fisica, di diversificazione economica e produttiva.

Lo spostamento degli impianti siderurgici nelle zone più lontane dall'ambito urbano, permette la liberazione di aree per lo sviluppo di settori diversificati: le attività legate a quella che viene definita economia del mare (nautica, cantieristica, ittica, acquacoltura, logistica), le attività legate al mondo della piccola e media impresa, in grado di rafforzare il tessuto imprenditoriale, in modo da sfruttare la vicinanza col porto con forti ricadute occupazionali.

La pianificazione delle aree contigue alla città è ancora nella fase iniziale, perché sarà necessario impostarne una di dettaglio, riferita agli ambiti di diversificazione e di riassetto industriale (contigui al quartiere Cotone) e all'ambito artigianale e commerciale Città Futura (contiguo all'area già pubblica di Città Futura).

Per queste aree si prevede una progettazione unitaria, non di dettaglio, da estendere al quartiere Cotone - Poggetto e all'ambito di Città Futura: un masterplan generale di iniziativa pubblica, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Questa nuova fase di pianificazione, da raccordare con l'iter procedurale di formazione della Variante Generale al vigente Piano Strutturale d'Area, sarà preceduta da una fase partecipativa, a cominciare da un workshop, per approfondire e sviluppare le dirimenti questioni urbanistiche, che la ripianificazione del secondo polo siderurgico italiano comporta, soprattutto in riferimento alle interconnessioni fra questi ambiti e la ricucitura col tessuto urbano.

In quest'ottica sarà importante rileggere anche gli ambiti industriali e artigianali, sia dal punto di vista della qualità della progettazione e delle prestazioni ambientali, sia dal punto di vista di una

maggiore flessibilità nella realizzazione degli interventi, per sostenere lo sviluppo di attività imprenditoriali nel territorio.

Un ulteriore tema di rilevanza strategica, da approfondire e sviluppare in sede di Variante Generale al vigente Piano Strutturale d'Area, è rappresentato dalla riconversione funzionale della Centrale Termoelettrica dell'Enel di Tor del Sale, che l'azienda ha dichiarato formalmente dismessa. L'ipotesi di dismissione industriale e di riconversione funzionale è già prefigurata dal vigente Piano Strutturale d'Area ed è attualmente oggetto di proposte ed elaborazioni progettuali nell'ottica di una dichiarata volontà di riqualificazione dell'area e di potenziamento della vocazione turistica del territorio.

La storia e la conformazione dell'area Venturinese, hanno costituito una realtà importante per l'economia della Val di Cornia. La posizione strategica in termini infrastrutturali e le politiche lungimiranti degli insediamenti dei piani pubblici, a cui si uniscono quelli d'iniziativa privata, costituiscono una realtà da consolidare, rafforzando le funzioni produttive legate al mondo manifatturiero, con possibilità di specializzazioni delle aree produttive.

Oltre alla piccola e media impresa, la posizione baricentrica di Venturina Terme, in relazione ad una rilevante estensione di produzioni agricole, può supportare anche lo sviluppo di un polo produttivo per la trasformazione dei prodotti della terra e di una filiera legata alla zootecnia.

Nell'obiettivo di rafforzare il ruolo baricentrico di Venturina Terme rispetto alla Val di Cornia, puntando su un'azione di qualificazione delle attività produttive e sul potenziamento delle funzioni di servizio (turistiche, termali e urbane), anche il polo fieristico di Venturina Terme, vetrina territoriale delle attività economiche agricole, artigianali, commerciali e industriali, deve essere consolidato quale importante vettore di sviluppo, valutando anche l'implementazione di ulteriori servizi di comunità all'interno dell'area fiere e nelle retrostanti aree pubbliche.

L'economia del mare e le infrastrutture

In questa visione di un territorio che ripensa le sue funzioni in un'ottica sistemica e integrata, un ruolo cruciale viene svolto dalle infrastrutture, decisive per il futuro sviluppo della Val di Cornia.

Grazie agli ingenti investimenti statali e nazionali, è stata realizzata un'infrastruttura fondamentale per il futuro sviluppo della Val di Cornia, un porto di dimensioni tali da poter ospitare nuove funzioni ed attività. È, pertanto, evidente che senza un adeguato collegamento alle reti viarie e ferroviarie, il nuovo porto di Piombino rischia di non vedere realizzate tutte le sue potenzialità in termini di interconnessioni e di intercettazione di flussi. La realizzazione di un porto di tali dimensioni e con fondali in grado di essere competitivo con le altre realtà regionali e nazionali, è un'opportunità per poter attrarre imprese e diversificare le possibili attività che vi si potranno insediare, spaziando dalle potenzialità nel campo commerciale, crocieristico, logistico, industriale, fino al settore delle demolizioni e del *refitting* navale.

In quest'ottica sarà necessario aprire una fase di pianificazione, un nuovo Piano Regolatore Portuale, per guardare al futuro, alle nuove potenzialità e alle nuove esigenze delle aree portuali. Sarà, quindi, fondamentale completare e collegare il porto alla rete infrastrutturale con il primo lotto della 398 e la cd bretella in località Gagno, che sarà realizzata a cura dell'Autorità Portuale di Sistema Livorno - Piombino, e che consentirà di connettere le aree produttive delle aree nord del porto, senza gravare sul traffico cittadino.

In riferimento ad una generale rilettura delle vocazioni del territorio, incentrate sullo sviluppo sostenibile e sulla valorizzazione delle potenzialità paesaggistiche, storico - archeologiche e culturali, risulta necessario ripensare anche al ruolo cruciale delle infrastrutture leggere, la cd "mobilità dolce" (percorsi pedonali, ciclabili, sentieristica).

Tali collegamenti devono essere messi a sistema e inseriti in un quadro che si estende oltre il territorio della Val di Cornia, in modo da risultare sinergico alle attività di sviluppo della Val di Cecina e delle Colline Metallifere.

In questo senso, sarà fondamentale la condivisione di principi e finalità coi territori vicini per poter pianificare e progettare percorsi di collegamento alle diverse località di pregio turistico, anche in relazione allo sviluppo di nuovi settori del turismo attivo e del turismo all'aria aperta.

Nella generale revisione delle infrastrutture fondamentali per il potenziamento del settore turistico della Val di Cornia, dovrà essere ripensato il ruolo cruciale delle infrastrutture ferroviarie a cominciare dalla interconnessione fra la stazione di Campiglia Marittima e il porto di Piombino. Questo collegamento è necessario per creare connessioni e riuscire a pensare il territorio come un sistema integrato e connesso di funzioni in grado di dialogare fra loro, in maniera sinergica.

Se da un lato non si può quindi che riaffermare la potenzialità strategica della stazione ferroviaria di Venturina nella compagine territoriale, già contenuta negli obiettivi del vigente P.S. d'Area, sia per la posizione baricentrica rispetto ai principali assi viari che per la vicinanza con il porto e le aree retroportuali, d'altro canto occorre porre attenzione anche al ruolo urbano della stazione, alla definizione e al compimento dell'adiacente area a servizio della stazione ed alla necessità di un più diretto collegamento funzionale ed infrastrutturale con il centro abitato.

Le potenzialità del nuovo grande porto, le necessarie sinergie con il Distretto della Nautica, Polo della cantieristica della Chiusa sono aspetti correlati che concorrono alla diversificazione economica del territorio, valorizzando i settori legati alla cantieristica, alle attività diportistiche e a quelle ittiche.

La creazione di un distretto nautico sulla costa piombinese, in fase di attuazione, è supportata non soltanto dal bisogno di posti barca non soddisfatto, ma anche dalle effettive potenzialità di crescita del settore della cantieristica e dall'interesse degli operatori. Un settore che, anche nel futuro, può contribuire, nel complesso, al processo di diversificazione economica in atto nel territorio, offrendo una possibilità di apertura alle attività economiche legate al mare.

Il ruolo del mare e delle attività ad esso collegate, deve essere visto come motore di quella diversificazione economica, frutto di una serie di scelte che in sede di pianificazione territoriale immaginano uno sviluppo economico che coniughi le diverse potenzialità di un territorio.

Economia circolare

La Val di Cornia, che per le questioni ambientali è la rappresentazione emblematica di una storia del territorio legata da una parte a forti impatti ambientali di aree molto estese destinate alle produzioni industriali ed escavazioni, dall'altra a grandi aree preservate e destinate a parchi naturali e archeologici sottratti alla cementificazione, oggi può rappresentare un luogo di sfida moderna che raccoglie il testimone da un passato recente e che si impegna in nuove sfide in favore dell'ambiente e dello sviluppo sostenibile.

Il tema del corretto utilizzo delle risorse e la rilevanza regionale riconosciuta all'area estrattiva della Val di Cornia, costituiscono elemento comune per la pianificazione locale e regionale. Le amministrazioni hanno già sottolineato e si ribadisce negli indirizzi di questo documento, la necessità di un approfondimento congiunto e complessivo per la varietà di aspetti da considerare:

- il fabbisogno reale della materia prima nei processi industriali strategici, al netto dei materiali che possano venire dal riuso, riciclo e bonifiche che con determinazione vogliamo diventi una realtà anche economica e occupazionale prioritaria;
- il sistema dei Parchi troverebbe vero compimento solo con la liberazione del fronte campigliese di attività interferenti e con la possibilità di allargare le aree a parco, considerato il legame in termini ancora incerti con le necessità di approvvigionamento siderurgico.

Dentro questo quadro necessariamente articolato, il territorio deve mettere in campo nuove strategie di medio - lungo periodo, ponendosi l'obiettivo di:

- recuperare alla titolarità pubblica una porzione di aree attualmente occupate dall'attività estrattiva, con la finalità di estendere i perimetri di parco allocando funzioni legate alla cultura, alla dimensione sociale, così come all'intrattenimento e all'offerta recettiva;

- creare un'area di ricerca e sviluppo sul riuso e riciclo e smaltimento in sicurezza dei materiali;
- ridurre il saldo territoriale di materiale scavato previa seria analisi dei flussi di materia.

La consapevolezza che non possiamo limitarci a trattare il tema dell'approvvigionamento di risorse ed energia che servono per produrre, vivere, crescere e non si restituisca pari attenzione a ciò che i processi umani e produttivi lasciano sul territorio.

Vogliamo essere un laboratorio territoriale di confronto avanzato e la conseguente progettazione urbanistica pubblica deve essere legata ad uno sviluppo consapevole delle sue implicazioni proprio perché sia sostenibile.

Vogliamo che la discussione e i successivi indirizzi siano indicati dalla parte pubblica per evitare che la complessità dei temi possa creare le condizioni affinché siano altre le dinamiche che guidano le scelte.

I nuovi scenari dell'agricoltura e di governo del territorio aperto

L'agricoltura che segna e disegna il paesaggio con le produzioni ortofrutticole e vitivinicole di qualità ma che affronta anche continue perdite di terreni produttivi a causa della salinizzazione dei pozzi per l'ingressione del cuneo salino, si confronta con le mutate condizioni di piovosità e conseguente rischio idraulico, con le sfide della produzione per la grande distribuzione e le difficili condizioni della coltivazione e manutenzione collinare.

Negli ultimi anni abbiamo assistito a cambiamenti normativi regionali rilevanti in risposta ad eventi ripetuti di piovosità che per concentrazione e copiosità hanno provocato numerosi eventi di allagamento, frane, esondazioni con gravi danni per le cose e le persone. Gli organismi regionali e locali sono impegnati a riconsiderare gli scenari e investire sulla sicurezza idraulica e su nuovi investimenti e ricerche per salvaguardare la produttività dei terreni agricoli.

Da una parte quindi il contenimento degli eventi e la regimazione delle acque, dalla parte opposta, ma neanche poi molto visto che la ricarica delle falde risente di questi fenomeni, l'utilizzo, la salvaguardia e la distribuzione della risorsa idrica.

Questo piano dovrà quindi tenere conto dei nuovi vincoli e ripensare la pianificazione laddove necessario.

Dovrà interrogarsi sull'adeguatezza del nostro reticolo idraulico ed individuare modifiche strategiche ed indicare gli spazi e norme riservate ad opere idrauliche anche diffuse che potrebbero migliorare la sicurezza del territorio (casce di laminazione o di accumulo...).

Favorire infrastrutture e pratiche per il riutilizzo delle acque (condotta acquedotto fenice, riuso acque depurazione, recupero acque, Life Rewat...).

L'agricoltura del futuro si presenta con maggiori sfaccettature rispetto ad un passato per lo più fatto di un'economia legata ad aziende familiari, di piccolissime o piccole dimensioni. Da tempo assistiamo alla necessità di lavorazioni su larga scala o di cooperazione per reggere il dialogo imprenditoriale con la grande distribuzione, e all'abbandono di grandi spazi di territorio divenuti insostenibili da mantenere e coltivare per le mutate condizioni della proprietà che dei sostegni economici disponibili.

La pianificazione comunale non può indirizzare o imporre comportamenti legati nel caso più semplice alle nuove forme aziendali fino ad arrivare ai temi complessi che attraversano senza grandi risposte soddisfacenti il binomio produzione sostenibile - mercati globali - tutela del territorio. Può però favorire o limitare alcuni processi che vadano nella direzione positiva di salvaguardia e sostegno dell'economia agricola e del corretto uso del territorio oltre al necessario incentivo alle forme cooperative che consentano di recuperare reddito e manutenzione, valorizzando le specifiche vocazioni delle produzioni della Val di Cornia, favorendo la riqualificazione e riorganizzazione di aziende agricole "professionali" che puntino al prodotto tipico e di qualità, alla sua promozione e commercializzazione.

Turismo

Il turismo è il settore che continua a crescere in termini di presenze e di economia locale. I motivi di questo fenomeno positivo sono da ricercare nella ricchezza e varietà dell'offerta che si riconduce alle scelte che negli ultimi 20 anni, hanno investito sia il pubblico che il privato nella capacità di innovazione e salvaguardia.

Se guardiamo ai dati degli ultimi cinque anni sugli arrivi e sulle partenze turistiche in Val di Cornia, vediamo come i primi siano aumentati di quasi il 16%, mentre le seconde di circa il 9%. In pratica, i turisti arrivano incuriositi, ma permangono poco nel nostro territorio. Il rischio è che la riduzione dei giorni di permanenza provochi una riduzione generale delle presenze in Val di Cornia, legata soprattutto ad una scarsa presenza di servizi a supporto delle attività turistico - ricettive. Per far fronte a questo rischio, è necessario potenziare la dotazione di servizi, che il turismo moderno richiede e aumentare la capacità ricettiva.

Il mare, punto di forza del territorio, non viene ricondotto solo al turismo legato alla balneazione che pure rimane un grande richiamo, ma opportunità che permette di veicolare le grandi presenze nei nostri parchi, verso i centri storici, apprezzare la cultura, la gastronomia, la produzione locale.

Per fare turismo oggi dobbiamo essere capaci di suscitare emozioni, essere adeguatamente attrezzati e rivolgersi alle nuove esigenze degli utenti senza snaturare la nostra storia di Toscana accogliente e discreta:

- l'acqua come tema ricorrente da offrire al turista e a chi risiede: una rete che collega mare, terme e vie d'acqua con infrastrutture e servizi che possano dialogare in connessione le una con le altre;
- le vie del benessere, le vie dello stare bene anche in termini di stile di vita che si ricerca anche nella scelta del luogo dove trascorrere le vacanze e che diventano l'opportunità per tutti di vivere meglio, di respirare cultura e bellezza;
- l'area termale intesa come l'area che si estende ai lati della via Aurelia, a monte necessita di una ricognizione e ridefinizione dell'area oggetto del Piano del parco Termale e a valle di una "ricucitura" urbana entrambe con funzioni e indirizzi che ne favoriscano il pieno compimento e sviluppo. In quest'ottica sarà necessario potenziare il turismo termale con una scelta di rango territoriale per polarizzare su Venturina Terme strutture ricettive, servizi attività collaterali e commerciali, in grado di supportare questo settore economico. Una scelta che non può che essere strategica per l'intera Val di Cornia, nell'ottica di un distretto territoriale caratterizzato offerte complementari e qualitative su Suvereto e Sassetta;
- la previsione di nuovi ambiti balneari di servizio connessi ad una valorizzazione del sistema dei Parchi della Val di Cornia;
- i Parchi: una scelta lungimirante del nostro territorio che va non soltanto riconfermata e sostenuta, ma rilanciata in prospettiva, con l'obiettivo di coniugare tutela e valorizzazione delle nostre peculiarità paesaggistiche, ambientali e storico - culturali;
- il turismo attivo/all'aria aperta: settore da potenziare e promuovere per le sue evidenti ricadute positive, sia in termini di nuova occupazione sia in termini di valorizzazione delle peculiarità naturalistiche del territorio;
- allungamento della stagione turistica, potenziamento dei servizi e della qualità dell'offerta; implementazione della mobilità dolce, capacità di attrazione di nuove tipologie del settore turistico - ricettivo (turismo sportivo, balneare, enogastronomico, culturale, l'ittiturismo, dei borghi, verde, culturale); sinergia con i comuni dell'ambito per costruire un sistema di relazioni e di collaborazione al fine di arrivare, in progress, ad un turismo di destinazione in collaborazione con gli stakeholders (amministrazioni, associazioni sportive e culturali, operatori turistici e commerciali); sfruttare appieno le potenzialità del turismo all'aria

aperta (turismo attivo), un settore di grande importanza per tutto il territorio, sostenuto e promosso dalle Amministrazioni;

- creare, sviluppare ed implementare la promozione on line e sui social; individuazione del brand territoriale, investimento sulla crescita professionale dei funzionari del settore turismo dell'amministrazione comunale, mantenere e valorizzare la nostra identità culturale e promuovere come virtuosa conseguenza il turismo esperienziale. Il nuovo ambito Turistico Costa degli Etruschi è una nuova opportunità per rilanciare tutte le peculiarità del nostro territorio, valorizzando le risorse e l'offerta turistica in modo coordinato. La rete di imprese Toscana Costa Etrusca dovrà svolgere un ruolo strategico per la promo - commercializzazione del territorio e delle sue imprese, coordinandosi con la pianificazione urbanistica.

Nell'ottica di una più generale rilettura di questo fondamentale vettore di sviluppo nel mutato quadro delle condizioni economiche, sarà necessario approfondire, anche attraverso la richiesta di specifici studi di settore, alcuni temi dirimenti:

- la necessità di rileggere i numeri di posti letto del territorio, aumentandoli e rivedendo le necessità in termini di dotazioni servizi, con l'obiettivo di fare del turismo una vera e propria industria che crei reddito e occupazione. Accanto a questa rilettura dei numeri, sarà necessario puntare su una maggiore qualità dell'offerta ricettiva, non sempre all'altezza di queste nuove ambizioni del territorio;
- la destagionalizzazione, anche attraverso la promozione del turismo all'aria aperta (turismo attivo) e delle vie del benessere (sentieristica, trekking, percorsi mountain bike...);
- il necessario potenziamento dei servizi e della qualità dell'offerta turistico - ricettiva del territorio, che risente soprattutto in questa fase, di una carenza strutturale di servizi in grado di supportare la valorizzazione di questo settore, strategico per il futuro sviluppo della Val di Cornia. Questo potenziamento dei servizi si renderà essenziale, soprattutto in Costa Est dove la valorizzazione del territorio passa anche da una nuova progettazione degli spazi a servizio del turismo. Tali servizi, in Costa Est come nel resto del territorio, dovranno consentire al turista, allo sportivo in vacanza o alle società sportive, di trovare strutture ricettive in grado di soddisfare i propri bisogni, rendendo il territorio una destinazione turistica dello sport;
- l'ampliamento e l'aggiornamento delle nuove tipologie ammissibili dalle leggi regionali che possono aiutare a diversificare l'offerta e a rendere il territorio della Val di Cornia maggiormente conosciuto.

In questo momento è decisivo per il settore turismo aprirsi a nuovi scenari, ma per essere concreti occorre avere chiari obiettivi, regole di confronto e tempi decisionali definiti, nel rispetto dei ruoli, tra pubblico e privato.

Gli operatori devono essere spronati a partecipare attivamente e lo saranno se percepiscono che le azioni che si decidono di mettere in atto servono a configurare un sistema di servizi - prodotti per caratterizzare l'offerta per un turismo organizzato, alla stregua di una azienda dinamica, funzionante minimo otto mesi all'anno, che punta all'eccellenza nel mercato internazionale dei flussi turistici.

La costituzione del nuovo ambito turistico Costa degli Etruschi, che va da Rosignano a Piombino e che vede San Vincenzo Comune capo - fila, è importante per definire una politica coordinata di promozione turistica, determinante nell'affermare le peculiarità di questo tratto di costa toscana, nel mondo della domanda turistica.

Piano strutturale sociale: l'equità in urbanistica

La scelta di come si immaginano le città attraverso le scelte urbanistiche, certamente parlano di vocazioni, funzioni e opportunità. Dare nuove opportunità ai giovani che possano rimanere a vivere e lavorare nel territorio. Avere come obiettivo lo stare meglio diffuso.

Se immaginiamo la comunità che abita le nostre città, immaginiamo anche come dovrebbero essere i luoghi per esaltare al meglio il benessere della comunità stessa.

Se le persone per vivere bene hanno bisogno di luoghi aperti a tutti, di limitare al massimo i disagi urbani, le situazioni di degrado e di rischio, di poter accedere a luoghi di aggregazione e ai servizi, la pianificazione deve favorire questi processi.

Gli obiettivi corrispondono ai bisogno da soddisfare:

- il bisogno di trovare spazi urbani e abitativi di piccola e grande socializzazione per contrapporsi alla contrazione delle relazioni umane;
- il bisogno di migliorare gli spazi urbani dedicati al lavoro delle persone che spesso presentano scarsità di spazi pubblici, verde, servizi;
- il bisogno di soddisfare la domanda di casa che determina maggiore equità sociale;
- il bisogno di lavorare e vivere in luoghi che curino maggiormente la qualità estetica che ha ceduto, troppo spesso, il posto all'economicità e alla funzionalità essenziale degli edifici, sacrificando il risultato del contesto complessivo di alcune aree o quartieri;
- il bisogno di riformare gli standard urbanistici per assicurare migliori prestazioni ambientali, infrastrutture per i collegamenti "dolci" alle aree pubbliche e di servizio.

Centri storici collinari

La vita e la vitalità dei centri storici sono oggetto di approfondimenti a causa del fenomeno costante derivante dai mutamenti socio economici e degli stili di vita che hanno provocato un progressivo spopolamento e spesso la loro riconversione in "borghi sdoppiati": per un periodo dell'anno caratterizzati da poche presenze dei residenti stabili sempre in lenta e costante diminuzione, riduzione drastica dei servizi commerciali, poca domanda di servizi pubblico/privata che ne rendono difficile la sostenibilità. Per un altro periodo dell'anno c'è un'inversione netta di presenze legate al turismo, che crea domanda di commercio, servizi di tipo specifico, organizzazione degli spazi che deve tener conto di una condizione quasi innaturale per le caratteristiche fisiche dei paesi e delle aree subito a ridosso degli stessi.

La sfida alla quale anche noi non vogliamo sottrarci è quella di contribuire a creare le condizioni perché, anziché subire un processo, se ne comprendano le ragioni e si governino le potenzialità. Il centro storico non può essere vissuto come un museo diffuso semplicemente da conservare, ma comprenderne il difficile incrocio di economie, bisogni e generazioni è fondamentale. Anche a supporto anche di quella necessaria e costante conservazione del patrimonio privato da incentivare, accanto alla tutela del patrimonio storico e architettonico che richiede rilevanti investimenti pubblici.

Il mutamento, che è costante nella storia delle comunità e dei suoi insediamenti, dovrà indirizzarsi verso politiche abitative, infrastrutturali, turistiche e di uso del patrimonio, che ne favoriscano il suo potenziale di sviluppo, con il sostegno al mantenimento dei servizi pubblici esistenti, necessari alla residenzialità.

Città della salute

Il "benessere" delle persone è costituito principalmente dalla salute, riprendendo un detto tanto popolare quanto saggio. Gli stili di vita e la qualità delle condizioni in cui ci troviamo a vivere e lavorare sono certamente fattori determinanti.

Così come lo sono i servizi legati alla salute, la loro diffusione e fruizione più efficace ed efficiente possibile.

Le case della salute, i distretti sanitari, i centri per i servizi sociali e socio sanitari insieme alle "infrastrutture di salute" diffuse più attinenti alla sana vita quotidiana (percorsi cittadini pedonali o ciclabili, accessibilità e socializzazione legata alle strutture) saranno oggetto di una rilettura urbanistica specifica.

Dimensione periurbana

La legge regionale 65 del 2014 si pone l'obiettivo di contenere l'espansione urbana e limitare l'impegno di suolo ai fini insediativi, introducendo precisi criteri per la definizione del "territorio urbanizzato", differenziando nettamente le procedure per intervenire al suo interno da quelle nelle aree "esterne", con particolare attenzione alla salvaguardia del territorio rurale ed alla promozione del riuso e della riqualificazione delle aree urbane degradate e dismesse.

Già il vigente Piano Strutturale d'Area, anticipando definizioni e criteri della nuova legge regionale sul governo del territorio, nell'articolazione delle UTOE ha individuato due sistemi territoriali: il "sistema insediativo" e il "sistema del territorio rurale e aperto", a loro volta distinti in sottosistemi, con l'obiettivo di individuare disposizioni normative e puntuali criteri di "crescita" del sistema insediativo.

Per molti elementi quindi il "sistema insediativo" del vigente PS già si pone in linea con i criteri di definizione del perimetro del "territorio urbanizzato" indicati all'art. 4 della legge regionale, ricomprendendo i "centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria".

Ai sensi del medesimo articolo 4 nell'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, un'attenzione particolare dovrà essere posta all'individuazione delle aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica ed alle aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT" che oltre all'edificato sparso o discontinuo non fanno parte del territorio urbanizzato.

Trasversalmente alla netta bipartizione tra ciò che è "interno" e ciò che è "esterno" al territorio urbanizzato della legge regionale, si pone il tema cardine della Convenzione Europea del Paesaggio del "tutto è paesaggio" che, aprendo la strada ad un lento superamento del rigido binomio "valore del paesaggio/vincolo paesaggistico", introduce le espressioni di "paesaggi ordinari" e "paesaggi degradati" per porre una nuova attenzione, del tutto differente e innovativa, a molta parte dei luoghi del vivere, produrre e spostarsi quotidiano.

Nella dimensione periurbana i "paesaggi ordinari" e "paesaggi degradati" trovano una delle espressioni più complesse e problematiche e, nonostante la dimensione di questo spazio "mediano" risulti spesso frammentata, disarticolata, priva di un'identità portatrice di qualità paesaggistica diffusa, la sua capacità di trasformazione e rigenerazione risulta potenzialmente alta, specie laddove i processi di densificazione non risultano estremi.

Esistono nobili esempi a livello europeo e italiano di sperimentazioni e ricerche sul tema del periurbano. Le esperienze del Progetto Europeo del Pluriel, i diversi progetti Interreg, numerose ricerche universitarie come il progetto AGA PU, Analisi e Governo dell'Agricoltura Periurbana, la ricerca INU sulla "città diffusa"....

Sotto il profilo della gestione delle attività insediate e conservate nelle aree periurbane, è possibile agire su una molteplicità di misure:

- fermo restando il contenimento del consumo di suolo, è possibile prevedere il consolidamento e la qualificazione del margine del costruito per garantire completezza alla struttura urbana, oppure utilizzare gli interstizi delle frange urbane per la creazione di sistemi lineari o reticolari di verde, volti a costituire varchi ineditati di alto valore

ecologico o, ancora, valorizzare l'agricoltura multifunzionale (produzione agricola, ricostruzione strutture naturali, valorizzazione ambientale, fruizione culturale, usi ricreativi);

- valorizzazione e promozione dell'attività agricola quale garanzia della qualità del paesaggio, attuando tuttavia politiche di riconversione dei cicli produttivi a forme compatibili con il tessuto urbano, prevedendo le migliori pratiche agronomiche (sovescio, inerbimento degli interfilari ecc) rispettose dell'ambiente e l'impiego di prodotti naturali e non di sintesi, contenendo così l'inquinamento ambientale (falda idrica, suoli etc);
- individuazione di criteri per il recupero delle aree periurbane per lo sviluppo dell'orticoltura amatoriale e aree a verde etc., magari incentivando tali azioni attraverso specifiche misure legate al PSR;
- le attività gestionali di queste aree, che ne garantiscono la conservazione e fruizione, potrebbero essere implementate attraverso soluzioni di perequazione territoriale che prevedano la “monetizzazione” degli standard per progetti di carattere ambientale nei sistemi periurbani, per praticare opere di mitigazione del rischio idrogeologico legato all'abbandono e alla mancata regimazione idraulica, per la tutela del paesaggio di margine, della nuova biodiversità e del nuovo ecosistema che li caratterizza;
- qualificazione della rete fruitiva, le “vie del paesaggio”, quali infrastrutture per una mobilità dolce e per una nuova fruizione del paesaggio, anche come occasione di marketing territoriale.

3.2 Perimetro del Territorio Urbanizzato: prima individuazione e ipotesi di trasformazione esterne

3.2.1 Primi elementi per l'individuazione del Territorio Urbanizzato

Riferimenti normativi e metodologici

Come già evidenziato nei paragrafi che precedono l'operazione di riconoscimento e identificazione del perimetro del *territorio urbanizzato* (di seguito TU) riveste notevole importanza, sia per le implicazioni di ordine procedurale che ne derivano sia perché, come si è visto, l'ordinamento regionale incentra molti degli obiettivi riferiti alla *struttura insediativa* sulle azioni di riqualificazione del margine urbano e dell'interfaccia “città - territorio rurale”.

I riferimenti normativi e metodologici da assumere per l'individuazione del TU, sono i seguenti che, in estratto, si riportano a seguire:

- L.R.65/2014 (art. 4);
- D.P.G.R. 05.07.2017 n. 32/R e Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella L.R. 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico (di cui alla D.G.R.T. n. 682 del 26.6.2017);
- Abaco della III Invariante del PIT/PPR, contenente indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta del territorio urbanizzato alla scala comunale;
- Linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea, parte integrante del PIT/PPR.

L.R. 65/2014

Art. 4

Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1. Nessun elemento costitutivo del patrimonio territoriale di cui all'articolo 3, comma 2, può essere ridotto in modo irreversibile.
 2. Le trasformazioni che comportano impegno di suolo ineditato ai fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del piano di indirizzo territoriale (PIT), salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III.
 3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico - ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.
 4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
 5. Non costituiscono territorio urbanizzato:
 - a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;
 - b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza;
 6. Per i nuclei presenti nel territorio rurale si applica l'articolo 65.
- Omissis....

D.P.G.R 05/07/2017 n. 32/R

Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'art. 62 e del Titolo V della L.R. 65/2014

Art. 3

Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1. Nell'ambito degli atti avvio del procedimento di cui all'art. 17 della L.R. 65/2014 per la formazione del piano strutturale e del piano strutturale intercomunale le amministrazioni comunali definiscono il perimetro del territorio urbanizzato, allo scopo di individuare eventuali ipotesi di trasformazione subordinate al parere della conferenza di copianificazione, di cui all'articolo 25 della L.R. 65/2014.
2. L'individuazione del perimetro di cui al comma 1 è effettuata nel rispetto dell'articolo 4, commi 3, 4 e 5 della L.R. 65/2014, tenendo conto delle perimetrazioni contenute nella carta del territorio urbanizzato del PIT, alla luce delle caratteristiche fisiche effettive del territorio e utilizzando riferimenti cartografici e topografici a scala adeguata, secondo le modalità previste dalla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 1, comma 3, lettera a).
3. L'individuazione del perimetro di cui al comma 1 è definita nella relazione tecnica di cui all'articolo 18, comma 2 della L.R. 65/2014, con la descrizione delle operazioni compiute, adeguatamente motivate, e con riferimento all'eventuale inserimento di aree funzionali alle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'articolo 4, comma 4 della L.R. 65/2014.

Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella L.R. 65/2014 e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico (approvate con D.G.R.T. n. 682 del 26.6.2017)

Art. 1

Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1. In piani strutturali e i piani strutturali intercomunali individuano il perimetro del territorio urbanizzato nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. 65/2014 e tenendo conto delle indicazioni contenute nell'Abaco delle invarianti strutturali del PIT, Invariante III, Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee quale guida metodologica, con le seguenti modalità:
 - a) ricognizione dei morfotipi della città contemporanea di cui all'Abaco delle invarianti strutturali del PIT;

- b) definizione dei margini urbani, finalizzata alla loro qualificazione, facendo riferimento alle Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea. Tale individuazione tiene conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, qualora ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani;
- c) inclusione nel territorio urbanizzato delle previsioni di piani attuativi o di progetti unitari convenzionati già approvati, se di iniziativa pubblica, o già convenzionati, se di iniziativa privata.

2. Le perimetrazioni dell'urbanizzazione rappresentate nella Carta del Territorio Urbanizzato in scala di 1.50.000 del PIT hanno valore indicativo.

PIT/PPR Abaco Invariante III (pagg 134 - 135)

2. Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala dei piani comunali

Il problema del passaggio dal carattere convenzionale e statistico di queste perimetrazioni ad un adattamento alla fisicità del territorio tramite specificazioni di dettaglio basate su cartografia a grande scala (cfr. Figura 10) e su elementi topografici univocamente riconoscibili, che è compito del livello comunale di pianificazione, può essere risolto all'interno delle seguenti indicazioni rivolte ai comuni.

Dal momento che le perimetrazioni dell'urbanizzazione contenute nella Carta non hanno valore normativo diretto, non risultando puntualmente georeferenziate a livello catastale, i comuni, facendo riferimento alla Carta del territorio urbanizzato in scala 1/50000 presente in ogni Ambito di paesaggio (vedi. 11) sono tenuti a sviluppare il seguente percorso, nella elaborazione degli strumenti di piano, in particolare del Piano strutturale, per poter definire le perimetrazioni alla scala adeguata alle georeferenziazioni del Piano stesso.

All'interno della perimetrazione:

a) il comune individua, nell'elaborazione del quadro conoscitivo degli strumenti di piano, quali morfotipi della urbanizzazione contemporanea fra quelli classificati e trattati a livello regionale, sono presenti nel territorio comunale. Per questa individuazione il comune utilizza (verificandole) le indicazioni contenute nella Carta del territorio urbanizzato, nella quale sono indicati, per ogni comune presente nell'ambito di paesaggio, con una sigla (TU1, TU2, TU3....) i morfotipi urbani presenti;

b) il comune precisa di ogni morfotipo localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, e obiettivi di qualità, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità e obiettivi contenuti nell'abaco regionale; individua altresì le perimetrazioni che fanno chiaramente parte dei morfotipi extraurbani (campagna abitata e campagna urbanizzata, piccoli agglomerati extraurbani), ma che, per l'approssimazione statistica del modello, risultano fra le perimetrazioni urbane.

c) attraverso questa definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato utilizzabile alla scala degli strumenti urbanistici. Nell'area della perimetrazione il comune propone, a partire dalle criticità rilevate per i morfotipi urbani, una riqualificazione dei margini urbani (aperti, chiusi, porosi, ecc) in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi alle Linee guida sui margini urbani comprese fra gli allegati del Piano paesaggistico).

La ridefinizione dei margini anche in chiave progettuale, consente tra l'altro di proporre in modo motivato puntualizzazioni e modifiche alla perimetrazione stessa che superino l'approssimazione modellistica della scala 1/50000 delle schede del Piano paesaggistico, ovviamente nell'ambito degli obiettivi di qualità definiti per ogni morfotipo di margine dal piano paesaggistico.

All'esterno della perimetrazione il comune individua:

a) gli ambiti rurali di pertinenza di centri e nuclei storici e gli ambiti rurali periurbani che possono assumere funzioni di servizio rispetto alle aree urbane (orti frutteti e giardini periurbani, riqualificazione dei margini urbani, funzioni ambientali, paesaggistiche didattiche, ecc), anche con la formazione di parchi agricoli multifunzionali

b) le tipologie di morfotipi regionali extraurbani e specialistici (oltre a campagna abitata e urbanizzata, tessuti produttivi, commerciali direzionali, insule specializzate, piattaforme turistico - ricreative) per definirne il trattamento negli strumenti urbanistici in relazione agli obiettivi di qualità del Piano paesaggistico.

Prima ricognizione del perimetro del Territorio Urbanizzato

In questa fase preliminare di avvio del procedimento si è ritenuto di identificare la perimetrazione del TU con la perimetrazione del sistema insediativo già operata dal P.S. d'Area; questo fondamentalmente per due ordini di motivi:

- le attività di verifica, interpretazione, elaborazione cartografica (e georeferenziazione) necessarie per l'identificazione della perimetrazione del TU (che presuppongono come si è visto il riconoscimento puntuale dei diversi morfotipi delle urbanizzazioni

contemporanee), secondo la metodologia sopra riportata, non sono compatibili con le tempistiche di conclusione e promozione dell'atto di avvio del procedimento della Variante Generale al PS;

- in questa fase non sono inoltre ancora sufficientemente definite e localizzate le azioni di riqualificazione/rigenerazione dei margini di contatto tra i tessuti urbani ed il territorio rurale, e delle aree periurbane, se pure, come delineato al paragrafo che precede, su questo tema siano già stati enunciati obiettivi e indirizzi su cui dovrà misurarsi il nuovo piano.

Si ritiene pertanto necessario demandare alla successiva fase di elaborazione della Variante Generale la declinazione/perimetrazione del TU, che ovviamente dovrà avvenire in coerenza con il quadro normativo - metodologico sopra richiamato e con gli obiettivi di piano relativi alle azioni di rigenerazione/riqualificazione urbana che verranno via via articolati e declinati.

Tutto ciò nella consapevolezza che la perimetrazione del sistema insediativo del vigente P.S. d'Area, che pure può costituire un buon punto di partenza (o comunque un elemento di raffronto) per supportare l'operazione di identificazione del TU, presenta incongruenze rispetto alle indicazioni che ci provengono dal quadro normativo sopra richiamato (in primo luogo per aver incorporato alcune aree interessate da previsioni derivanti dai previgenti PRG, confermate dal PS, a cui non è seguita la fase realizzativa). Nel presente paragrafo si ripercorre, per completezza, il percorso metodologico seguito in fase di elaborazione del P.S. d'Area per la perimetrazione del sistema insediativo (tavole 9 del piano).

In questa fase si è comunque operato, intanto, un primo raffronto tra la perimetrazione del sistema insediativo del P.S. d'Area e le *“aree a edificato continuo”* della **carta del territorio urbanizzato** del PIT/PPR che, come già detto non può essere in ogni caso utilizzata acriticamente ed automaticamente alla scala della pianificazione urbanistica comunale in ragione della metodologia adottata (frutto di elaborazioni di tipo *geo - statistico*) e della diversa finalità della carta nel contesto degli apparati conoscitivi/interpretativi del PIT/PPR¹³.

Questa prima sovrapposizione, riportata nell'elaborato cartografico prodotto in allegato al presente documento, mette in evidenza significative discrepanze riconducibili essenzialmente alle casistiche sotto elencate:

Aree ricomprese nel sistema insediativo del PS ed escluse nel TU del PIT/PPR:

- aree soggette a pianificazione urbanistica attuativa/progetti convenzionati, derivanti da previsioni dei previgenti PRG (in questi casi occorrerà quindi operare una verifica nel corso di elaborazione della Variante Generale al PS scorporando le aree per le quali non sia intervenuta sottoscrizione convenzione/approvazione del piano, qualora dette aree siano collocate in addizione al sistema insediativo);
- parchi urbani/verde attrezzato, inglobati nel tessuto urbano o ai margini di questo, e altre dotazioni urbane quali attrezzature sportive, parcheggi, aree fieristiche e per spettacoli, ecc.
- aree in corso di urbanizzazione/attuazione (lottizzazioni, ecc.);
- aree industriali su cui insistono impianti, depositi di materiale, e altre infrastrutture;
- anomalie nell'interpretazione dei dati cartografici di base

¹³La trattazione analitica della metodologia utilizzata per la elaborazione della carta del territorio urbanizzato viene descritta negli Abachi delle invarianti del PIT/PPR (pagg. 133 - 134).

Aree ricomprese nella perimetrazione del TU del PIT/PPR ed escluse dal sistema insediativo del PS:

- aree agricole interessate da parcellizzazione fondiaria/presenza intensiva di annessi agricoli amatoriali (generalmente riconosciute dal PS come “elementi del sistema insediativo nel territorio aperto/aree da riordino e riqualificazione ambientale” e nei RUC come “aree agricole frazionate”);
- insediamenti turistico ricettivi o altri insediamenti produttivi isolati nel territorio rurale (generalmente riconosciute dal PS come “elementi del sistema insediativo nel territorio aperto/insediamento turistico/produttivo”)
- anomalie nell’interpretazione dei dati cartografici di base

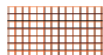
Il Sistema insediativo cartografato dal PS d’Area

Il Piano Strutturale d’Area ha identificato, in linea con quanto allora stabilito dalla L.R. 1/2005, il cd “sistema insediativo esistente”, definito dall’insieme delle aree che presentano una disciplina urbanistica non riconducibile alle aree rurali e aperte. Si tratta, nella sostanza, delle aree edificate e delle loro pertinenze, delle aree per le infrastrutture della mobilità, delle aree produttive, delle aree per la ricreazione e lo sport nonché delle aree cimiteriali (le dotazioni urbane). In modo complementare il territorio rurale e aperto è stato identificato dall’insieme delle aree rurali, di quelle silvo - pastorali e naturali, dai corpi idrici e da alcune tipologie di aree compromesse, ma non riconducibili al sistema insediativo (cave, aree agricole frazionate, eccetera).

La metodologia applicata in sede di P.S. d’Area per l’individuazione e la perimetrazione del sistema insediativo è stata la seguente:

- si è preliminarmente proceduto a una lettura delle zone dei previgenti PRG, classificandole secondo i due sistemi territoriali, sistema insediativo e territorio rurale e aperto; le aree afferenti al sistema insediativo sono quindi state distinte in:
 - aree prevalentemente urbane, tra le quali, oltre agli ambiti storici urbani, classificati come zona “A” di PRG, sono comprese le zone “B” di completamento e le zone “C” di espansione residenziale, mentre per quanto riguarda le funzioni produttive sono compresi gli ambiti della grande industria saturi (D1), di espansione (D2) e quelli con limitazioni d’uso per fattori ambientali (D3), le piccolo - medie imprese industriali, artigianali e commerciali (D5), le aree per il commercio all’ingrosso (D12) e i complessi edilizi destinati ad attività direzionali pubblici e privati (D13); tra le aree destinate ad attrezzature di interesse generale ricadono le attrezzature sanitarie, scolastiche, militari per la protezione civile e l’ordine pubblico, per l’istruzione superiore all’obbligo, i parchi urbani (F4), le aree a verde pubblico attrezzato e i parcheggi pubblici;
 - aree prevalentemente extra - urbane, all’interno delle quali è compreso l’insieme degli insediamenti turistico - ricettivi classificati dai PRG come sottozona D8 (insediamenti turistico - residenziali), D9 (campeggi e villaggi), D10 (aree sosta camper), D11 (residenze turistico - alberghiere), D15 (strutture extra - alberghiere), nonché gli ambiti artigianali sparsi D6.
 - Le aree zone a varia utilizzazione, come quelle destinati a impianti tecnologici F5, gli impianti di distribuzione carburante I.R., le sottozone D11 (alberghi), sono state di volta in volta considerate urbane o extra - urbane in relazione alla specifica ubicazione.

LEGENDA

-  Area a edificato continuo (tratta dalla "Carta del Territorio Urbanizzato" del PIT/PPR)
-  Sistema insediativo Piano Strutturale d'Area 2007
-  Confine Comunale

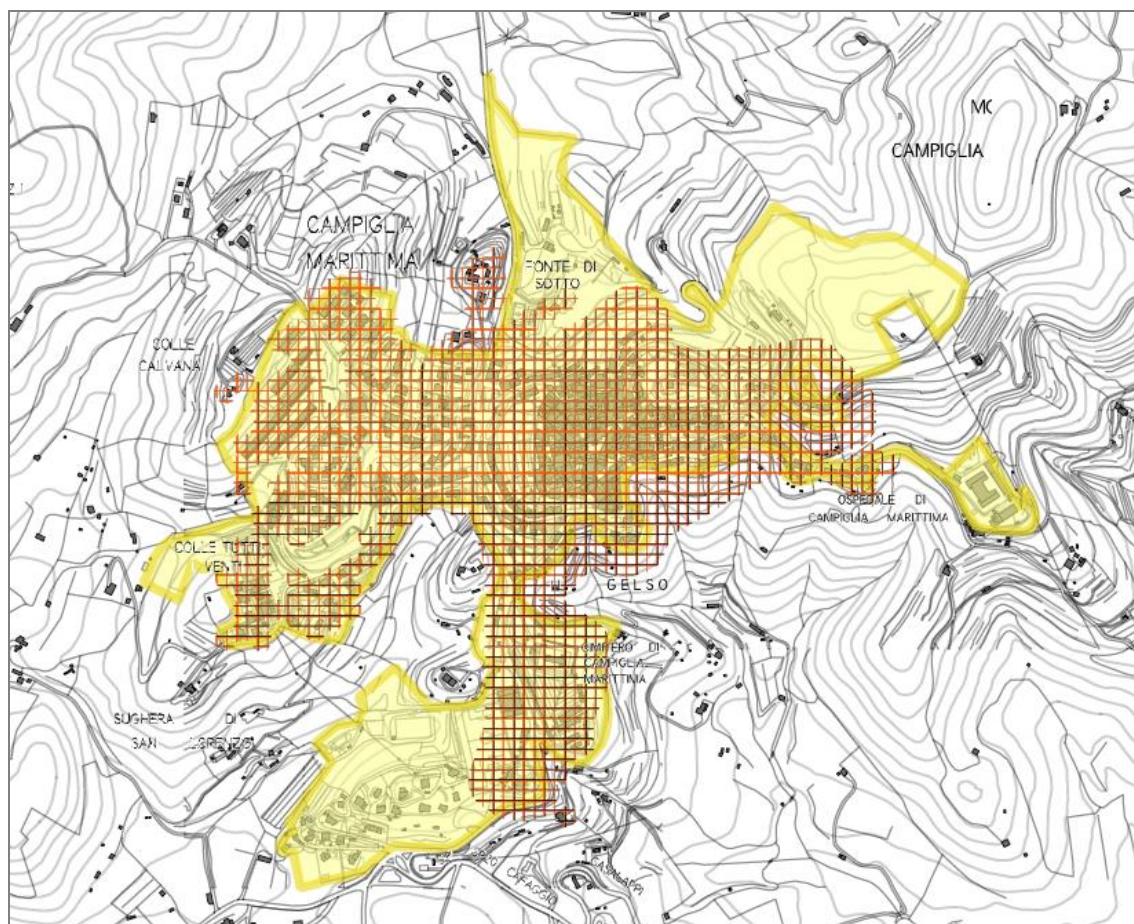


Figura 2. Estratto Tavola "Ricognizione perimetro Territorio Urbanizzato - Comune di Campiglia Marittima" del Quadro Conoscitivo della Variante Generale al Piano Strutturale d'Area 2018

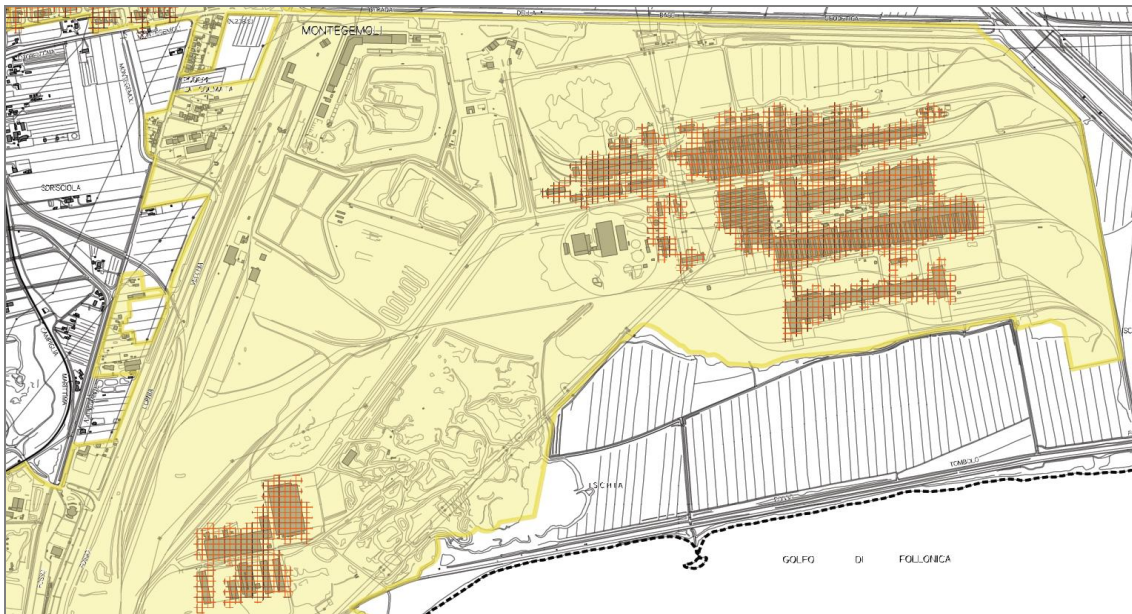


Figura 3. Estratto Tavola "Ricognizione perimetro Territorio Urbanizzato - Comune di Piombino" del Quadro Conoscitivo della Variante Generale al Piano Strutturale d'Area 2018

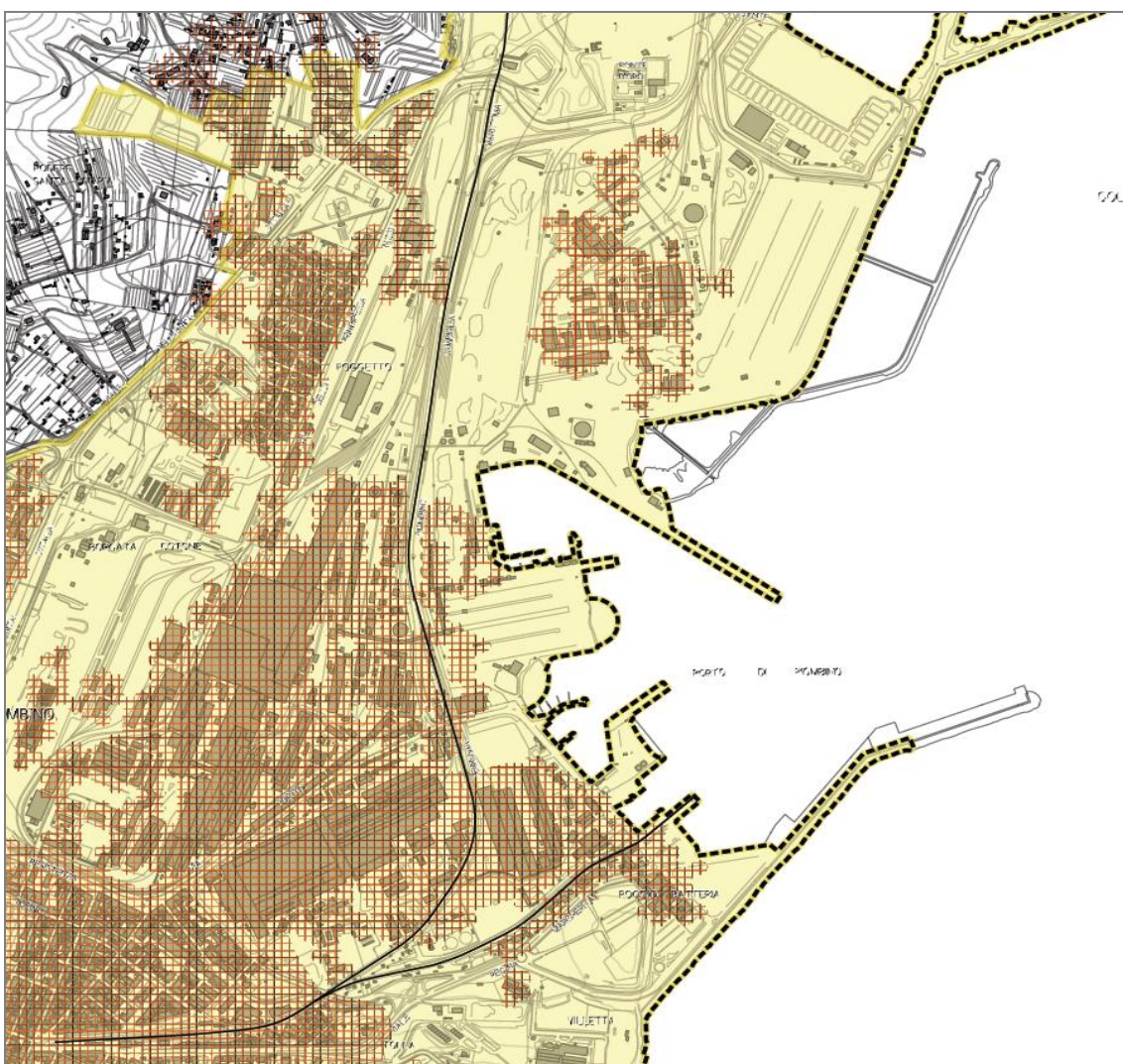


Figura 4. Estratto Tavola "Ricognizione perimetro Territorio Urbanizzato - Comune di Piombino" del Quadro Conoscitivo della Variante Generale al Piano Strutturale d'Area 2018

3.2.2 Prime ipotesi di trasformazione esterne al Territorio Urbanizzato

Sulla base degli obiettivi strategici e del quadro propositivo delineato a livello preliminare nel paragrafo 3.1 del presente documento, si possono in questa sede ipotizzare, in termini per ora molto generali, le seguenti casistiche di trasformazione esterne al territorio urbanizzato, per le quali si renderà eventualmente necessario il ricorso alla *conferenza di copianificazione* di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 ai fini dell'adozione del piano (fatte salve le casistiche di esclusione contemplate dallo stesso articolo):

- interventi di trasformazione connessi alla previsione di nuove strutture ricettive e/o ludico - ricreative, o adeguamenti di strutture esistenti, anche in termini di ulteriori dotazioni di servizio e di infrastrutture (aree di sosta, aree a verde attrezzate, viabilità, ecc.);
- interventi di trasformazione per incremento dell'offerta di spazi per la PMI e relativi servizi (tra questi vi è l'ipotesi di un polo trasformazione connesso alle produzioni agricole);
- interventi di adeguamento infrastrutturale a servizio della grande industria (come già declinati nella Variante relativa alla ripianificazione delle aree industriali di Piombino approvata nel dicembre 2017) e del porto industriale - commerciale - passeggeri;
- adeguamenti delle infrastrutture e delle connessioni di collegamento ed interscambio tra la stazione ferroviaria di Campiglia M.ma ed il porto e la città di Piombino;
- eventuali opere di messa in sicurezza/regimazione idraulica da realizzare nel territorio rurale.

Si sottolinea nuovamente che si tratta di ipotesi ancora del tutto preliminari e generali, che saranno sviluppate e declinate nel corso di elaborazione della Variante Generale in funzione della più puntuale definizione delle strategie del piano in relazione agli obiettivi che si intendono perseguire.

3.3 Inquadramento preliminare dei potenziali effetti territoriali e paesaggistici

Nel presente paragrafo è stato scelto di riportare, sinteticamente, quelle che sono state le risultanze della valutazione preliminare dei possibili effetti attesi dall'attuazione della Variante Generale al P.S. d'Area contenuta nel Documento di Scoping relativo alla procedura di VAS, formulate sulla base degli Obiettivi/strategie preliminari delineati al paragrafo 3.1 del presente documento.

È necessario ricordare che data la natura "preliminare" del documento di Scoping, nonché la possibilità, in sede di definizione di maggior dettaglio degli obiettivi/strategie di Piano nelle successive fasi programmatiche e pianificatorie, gli effetti attualmente evidenziati potrebbero subire variazioni e/o approfondimenti durante le fasi successive di valutazione (che troveranno ragionevolmente sede all'interno del Rapporto Ambientale di VAS).

Ai fini di una valutazione preliminare dei possibili effetti attesi dall'attuazione della Variante Generale al P.S. d'Area, gli Obiettivi/strategie di Piano sono stati, convenzionalmente, suddivisi in sette tematiche principali:

- 1) Industria e sistema produttivo;
- 2) Sistema infrastrutturale;
- 3) Sistema economico;
- 4) Agricoltura e governo del territorio aperto;
- 5) Turismo;

- 6) Sviluppo sostenibile e dimensione sociale;
- 7) Dimensione periurbana.

A ciascuna tematica sono successivamente state associate, sulla base di quanto contenuto nel presente Documento programmatico, una serie di possibili **Azioni** che saranno sviluppate durante la definizione di dettaglio del piano.

Le **Classi di effetti ambientali preliminari** sono state valutate nei confronti di sei categorie ritenute prioritarie:

- l'aspetto **Paesaggistico**;
- l'aspetto **Naturalistico**;
- l'aspetto **Territoriale**;
- l'aspetto **Economico**;
- l'aspetto **Sociale**;
- la Salute **umana**.

Per ciascuna *Classe di effetti* è stato dunque formulato un giudizio in termini di possibile effetto atteso: “*positivo*”, “*negativo*”, “*incerto*” (ossia che sin dalla presente fase preliminare si ritiene necessario approfondire successivamente al fine di valutare, nel dettaglio, le ricadute ambientali delle scelte pianificatorie nei confronti delle matrici interessate), o “*non atteso*”.

Rimandando alla consultazione del Documento di Scoping per le singole valutazioni di dettaglio, e al fine di garantire il principio di non duplicazione della documentazione, di seguito si è deciso di riportare e descrivere esclusivamente gli Obiettivi/strategie, e relative Azioni, per le quali è emerso un preliminare giudizio di “**effetto incerto**”, e conseguentemente da approfondire nelle successive fasi procedurali.

Tabella 1. Valutazione preliminare dei possibili effetti “incerti” degli Obiettivi/strategie di Piano

TEMATICA	OBIETTIVI	STRATEGIE/AZIONI	CLASSI DI EFFETTI
Sistema infrastrutturale	OB.3 Sviluppare le effettive potenzialità del nuovo Porto di Piombino	AZ.6 Creare un adeguato sistema infrastrutturale (reti viarie e ferroviarie) a servizio del nuovo Porto	■ Paesaggistico ■ Naturalistico ■ Salute umana
		AZ.7 Realizzare un nuovo Piano Regolatore Portuale	■ Paesaggistico ■ Naturalistico ■ Salute umana
Turismo	OB. 8 Ampliamento dell'offerta turistica	AZ. 16 Rilettura dei posti letto e delle dotazioni dei servizi	■ Territoriale
Sviluppo sostenibile e	OB. 10 Lo “stare meglio diffuso”	AZ. 20 Soddisfare la domanda di “casa”	■ Territoriale

TEMATICA	OBIETTIVI	STRATEGIE/AZIONI	CLASSI DI EFFETTI
dimensione sociale			
Dimensione periurbana	OB. 11 Contenimento del consumo di suolo	AZ. 23 Consolidamento e qualificazione del margine del costruito al fine di garantire completezza alla struttura urbana	■ Paesaggistico

Fonte: Estratto del Documento di Scoping

In linea generale è possibile affermare come gli obiettivi fissati dal Piano in merito allo “*Sviluppo delle potenzialità del nuovo porto*”, possano comportare, se non calibrate in un’ottica di sviluppo d’area sostenibile dal punto di vista ambientale, delle possibili ripercussioni “negative” prioritariamente nei confronti della dimensione *paesaggistica*, *naturalistica* e della *salute umana*, in quanto, spesso collegate a potenziamenti infrastrutturali di un contesto ambientalmente delicato come la zona costiera.

“*L’ampliamento dell’offerta turistica*”, così come lo “*Stare meglio diffuso*”, prevedono, inevitabilmente, un potenziamento in termini di servizi/residenze che, anche in questo caso, se non programmate nell’ottica del corretto inserimento territoriale, oltre al fatto del possibile incremento di superfici impermeabilizzate e/o occupazione di nuovo suolo che ne deriverebbe (qualora si trattasse di previsioni di nuove strutture anziché di azioni di recupero dell’esistente), potrebbero generare, se non venissero adottate idonee misure di mitigazione, o comunque scelte calibrate in funzione delle caratteristiche ambientali locali, dei possibili effetti negativi soprattutto di carattere “territoriale”.

In ultimo, la scelta di voler “*Consolidare il margine del costruito al fine di garantire completezza alla struttura urbana*”, dovrà tenere in forte considerazione la componente paesaggistica, andando ragionevolmente ad operare in quelle aree che solitamente si localizzano al margine del tessuto urbano e potenzialmente a contatto con il territorio rurale.

Come precedentemente affermato, in questa fase di *valutazione preliminare*, non si è comunque ancora in grado di formulare un *giudizio appropriato* in termini di effetti e ricadute ambientali delle scelte di Piano, rimandando necessariamente ad una valutazione maggiormente approfondita, sia per gli aspetti precedentemente enunciati, ma anche per gli ulteriori obiettivi di Piano in questa sede non evidenziati, da effettuarsi all’interno del Rapporto Ambientale di VAS.

4. QUADRO CONOSCITIVO

4.1 Ricognizione del patrimonio territoriale

In questa sezione del documento si intende operare una prima ricognizione preliminare del patrimonio territoriale e paesaggistico dei due comuni interessati, nel contesto della Val di Cornia, secondo l'articolazione e la declinazione delle quattro strutture territoriali indicate dalla legge regionale di governo del territorio, ovvero:

- la *struttura idro - geomorfologica*
- la *struttura ecosistemica*
- la *struttura insediativa*
- la *struttura agro - forestale*

La ricognizione si fonda in primo luogo sugli apparati descrittivi - interpretativi del PIT/PPR a cui, come più volte ricordato, i Comuni devono prioritariamente riferirsi nella costruzione ed implementazione dei quadri conoscitivi e interpretativi preordinati alla pianificazione territoriale/urbanistica.

In particolare, in questa fase preliminare di avvio, si è fatto riferimento alle declinazioni delle quattro invarianti riportata nella Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 16 (Colline Metallifere - Elba) che ricomprende i Comuni della Va di Cornia e all'Abaco delle Invarianti.

Si è inoltre fatto riferimento, laddove ritenuto utile, ai quadri conoscitivi del P.S. d'Area e del Regolamento Urbanistico d'Area che già contengono, in particolare per quanto riguarda la "struttura insediativa" e la "struttura agro - forestale", analisi e interpretazioni di sintesi avanzate e di dettaglio.

Come già detto, nella successiva fase di elaborazione della Variante Generale al P.S. d'Area, si dovrà in primo luogo completare, e se necessario implementare, la ricognizione dei quadri conoscitivi disponibili (attingendo anche dal quadro conoscitivo del PTC che dispone di analisi interpretative specifiche sulla struttura del paesaggio), riorganizzandone i contenuti in funzione delle quattro strutture territoriali/invarianti strutturali identificate dal PIT/PPR.

A corredo ed integrazioni di quanto riportato nella presente sezione del documento si sono riprodotte, in allegato, le cartografie dei vari strumenti di pianificazione (PIT/PPR, PTC, PS d'Area e RUC comunali) ritenute utili e più significative.

4.1.1 Struttura idro - geomorfologica

PIT/PPR

Estratto Scheda ambito paesaggio Colline Metallifere - 3 Invarianti strutturali - 3.1 I caratteri idro geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Descrizione strutturale

Il massiccio delle Colline Metallifere degrada dolcemente verso est, ma presenta ad ovest un allineamento di versanti ripidi a forte dislivello. Si forma così una "balconata" rivolta al mare, elemento di significativo valore paesaggistico ma anche di separazione sica tra ambito ed entroterra, aggirato o attraversato con difficoltà dai sistemi viari. Al nucleo del massiccio affiorano il flysch arenaceo del Macigno ed il Calcare Massiccio. Queste formazioni, resistenti e permeabili, formano i sistemi di Dorsale silicoclastica dei Poggi di Montieri e calcarea delle Cornate. Quote oltre i 1000 m s.l.m., e la posizione orografica rispetto al mare, creano in questo "torrione" un clima

differenziato, molto umido e fresco; dorsali ed aree montane limitrofe risultano quindi coperte da boschi montani. La montagna che circonda le emergenze di comprende aree di Montagna silicoclastica, coperta da boschi di latifoglie, e Montagna sulle Unità da argilliti - che a calcareo - marnose, con insediamenti e aree agricole spesso abbandonate, e di Montagna calcarea, dalle forme carsiche molto diffuse ed evolute e ricca di "isole" agricole più o meno abbandonate.

Rilievi minori si distribuiscono tra Colline Metallifere e mare, con un andamento prevalente normale alla costa, dividendo nettamente l'ambito nei tre bacini principali (Cornia, Pecora e Bruna) e condizionando il sistema viario e insediativo.

Le Colline a versanti ripidi, sia sulle Unità Liguri che sulle Unità Toscane, sono i sistemi collinari dominanti. Con i sistemi della Collina calcarea e della Collina sui terreni silicei del basamento hanno in comune i paesaggi visuali, ampie estensioni di colline coperte da leccete e macchia e inter - rotte dalle depressioni, coltivate o abbandonate, presenti soprattutto nella collina calcarea e nella collina sui terreni silicei del basamento. La Collina sui terreni deformati del Neogene, altro sistema ben rappresentato, presenta paesaggi a mosaico, ma sempre con prevalenza di boschi. Questi sistemi collinari tendenzialmente aspri, così come i sistemi montani, sono frequentemente separati dai sistemi più bassi e morfologicamente dolci da gradini morfologici, spesso utilizzati da insediamenti storici. Al di sotto dei gradini, le colture specializzate o promiscue si concentrano su limitate aree di Collina a versanti dolci, sulle Unità Liguri (Monterotondo Marittimo) e sulle Unità Toscane (Campiglia Marittima, Gavorrano). Nell'area di Sassofortino - Rocca - strada è presente un'importante estensione di Collina su depositi neo - quaternari con livelli resistenti, con alcuni caratteri specifici. In quest'area, infatti, una parte dell'effetto dei livelli resistenti è prodotto dai resti dello smantellamento di alcune colate laviche, presenti sotto forma di coperture de - tritiche comprendenti anche blocchi di grandi dimensioni. Le superfici di Margine e Margine inferiore sono estese; le prime fanno corona a quasi tutti i rilievi, con l'eccezione di quelli in cui la maggiore attività dei processi geomorfologici determina la presenza di conoidi attive; le superfici di Margine inferiore si concentrano nel bacino del fiume Bruna, in conseguenza della forte subsidenza di quest'area.

Le pianure comprendono significative aree di Alta pianura, formate da sistemi di conoidi recenti o attive e da affioramenti di travertini recenti. Le rimanenti aree di pianura sono in gran parte considerabili come Bacini di esondazione. La costa comprende estesi sistemi di Costa a dune e cordoni, con alle spalle aree particolarmente ampie di Depressioni retrodunali, in parte bonificate e in parte tutelate come aree umide (Rimigliano, Orti del Bottagone, Padule del Puntone). Questi caratteri derivano dalla particolare forza della tendenza alla subsidenza in questo ambito.

Le isole dell'ambito, eccezion fatta per Pianosa in cui prevalgono le forme della Collina su depositi neo - quaternari con livelli resistenti, mostrano un rilievo prodotto da un modellamento erosivo intenso su rocce dure. All'Elba, ampie aree collinari sono distribuite su gran parte dell'isola: nel settore orientale si riconoscono forme di Collina a versanti dolci, sulle Unità Liguri e sulle Unità Toscane, tra Cavo e Capoliveri, mentre il settore centrale dell'isola, no alle pendici del Monte Capanne, è costituito in prevalenza da rocce delle unità liguri, a cui si intercalano affioramenti di rocce magmatiche neogeniche e quaternarie, che danno luogo a versanti per lo più ripidi riconducibili alle forme della Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri. Lungo il promontorio del Monte Calamita affiorano rocce paleozoiche che creano paesaggi riconducibili al sistema della Collina sui terreni silicei del basamento. Il settore occidentale dell'isola d'Elba e l'isola di Montecristo presentano caratteri spiccatamente montuosi, di Montagna vulcanica.

Le coste insulari sono prevalentemente rocciose (Costa alta), con falesie attive e inattive che raggiungono i 100 metri di altezza e spiagge di modeste dimensioni. Le pianure, che presentano caratteristiche di Alta pianura, occupano aree limitate dell'Isola d'Elba, associate alla Costa a dune e cordoni: tra queste la zona di Mola presenta aree umide residue (sistema delle Depressioni retrodunali).

Dinamiche di trasformazione

Il processo naturale della subsidenza è attivo nell'ambito; si presenta con particolare evidenza nelle pianure costiere, dove viene accentuato dagli effetti del prelievo dalle falde acquifere. Questo ha subito un forte incremento negli ultimi decenni, soprattutto per l'irrigazione ma anche per i rapidamente crescenti consumi civici, legati agli insediamenti turistici.

L'esaurirsi dell'attività mineraria ha avuto un impatto notevole sul paesaggio dell'ambito, lasciando un gran numero di testimonianze sotto forma di impianti, siti di estrazione e depositi di risulti. Le attività estrattive di inerti sono, peraltro, alquanto attive e le risorse potenziali significative.

Le dinamiche di espansione degli insediamenti tendono a concentrarsi sul sistema dei bacini di esondazione per le attività industriali, mentre gli insediamenti residenziali e turistici tendono ad espandersi verso i sistemi del Margine. Gli abbandoni delle attività agricole hanno interessato soprattutto i sistemi montani e quelli collinari con versanti più ripidi; le trasformazioni agricole coinvolgono in modo preferenziale i sistemi della Collina su depositi neo - quaternari a livelli resistenti, della Collina su depositi neogenici deformati e del Margine, prevalentemente con l'impianto di vigneti specializzati.

Valori

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

La porzione continentale presenta significative risorse idriche. I sistemi calcarei rappresentano zone di alimentazione di acquiferi profondi di interesse idropotabile, laddove non ci siano interazioni con il sistema minerario; importanti sorgenti carsiche scaturiscono dai rilievi, in particolare nella zona di Massa Marittima. Sono anche presenti importanti corpi acquiferi impostati in depositi alluvionali, con sistemi multi falda. Al contrario, nelle isole le risorse idriche superficiali e sotterranee disponibili sono estremamente scarse.

I sistemi calcarei rappresentano anche zone di alimentazione del circuito profondo dei campi geotermici e dei siti termali delle Colline Metallifere. I fenomeni geotermici sono localizzati soprattutto nel comune di Monterotondo Marittimo, dove il paesaggio è caratterizzato da emissioni di gas (soffioni, putizze, fumarole), dai "lagoni" e dalle caratteristiche "biancane". Sul paesaggio naturale si stagliano anche pozzi geotermici e centrali termoelettriche.

La buona conservazione dell'ambiente naturale è favorita dalle condizioni geologiche e pedologiche. I sistemi di dorsale e di montagna silicoclastica offrono condizioni climatiche favorevoli e suoli molto fertili in termini forestali, sostenendo formazioni boschive di elevato valore. Anche i sistemi di Collina a versanti ripidi presentano suoli molto atti allo sviluppo del bosco, con un'elevata produzione potenziale e una buona capacità di rigenerazione. Le aree costiere sede di oasi e riserve si trovano in condizioni idrologiche e pedologiche favorevoli.

I sistemi della Collina su terreni deformati del Neogene, della Collina su depositi neo - quaternari a livelli resistenti e del Margine presentano elevate potenzialità per le colture di pregio, secondo gli standard e le esigenze attuali.

Le testimonianze minerarie e delle bonifiche rappresentano tracce storiche importanti; le discariche minerarie sono tal - volta diventate forme del paesaggio caratteristico: è il caso de "Le Roste", ubicate lungo il F. Merse nel territorio di Montieri, in cui suggestive forme di erosione si sono impostate sul materiale di risulta della miniera di Campiano.

L'ambito è interessato da fenomeni carsici, con cavità e doline a cui sono associate le conche intermontane endoreiche, come il Pian dei Mucini, il bacino delle Venelle con le omonime sorgenti, i bacini di Aronna e dell'Accesa. In quest'ultimo si è originato in tempi storici un lago di notevole bellezza, da cui si origina il F. Bruna. Presso l'isola di Pianosa e nelle grotte di Podere Pianizzoli le cavità naturali hanno restituito importanti reperti paleontologici e paleontologici. Sono presenti, inoltre, ipogei artificiali di interesse storico - architettonico.

Il territorio insulare presenta una notevole geodiversità e può essere considerato una testimonianza chiave per la ricostruzione dell'evoluzione geologica dei sistemi alpino e nord - appenninico. Nelle isole affiorano testimonianze degli eventi magmatici miocenici, sotto forma di plutoni granito idi (M. Capanne, Montecristo). A queste caratteristiche si affianca una ricchezza di mineralizzazioni, talvolta uniche nel loro genere. Un'ampia varietà di forme e processi geomorfologici, del tutto peculiari, completano il quadro dei valori geologici delle isole dell'arcipelago, i cui versanti e coste sono caratterizzate da fenomeni di alterazione dei graniti (come il Tor di Torre S. Giovanni), grotte marine, morfosculture dell'erosione eolica e costiera ed estese colate detritiche.

Criticità

L'elevata frammentazione strutturale del paesaggio può rendere difficile la sostenibilità delle aree protette: esempio tipico i possibili conflitti di priorità tra l'obiettivo di mantenere i sistemi di bonifica e drenaggio e l'obiettivo di rendere biologicamente sostenibili le aree umide protette. La principale criticità idro - geomorfologica è legata all'equilibrio delle falde acquifere di pianura e costiere. I prelievi d'acqua per irrigazione e il crescente consumo civico degli insediamenti turistici tendono ad abbassare i livelli delle falde, mentre l'edificazione delle aree di Margine e Alta pianura riduce la ricarica. L'abbassamento porta il rischio di ingressione d'acqua salina, già segnalato come significativo, e può accentuare i fenomeni di subsidenza, come lo sviluppo di sinkholes ("fornelli"). L'area di Gavorrano è oggetto di studio perché ritenuta suscettibile a fenomeni di sprofondamento. Lo sviluppo edilizio e l'agricoltura intensiva se non condotta secondo buone pratiche agronomiche - colturali nelle aree di Margine e Alta Pianura aumentano il rischio di inquinamento delle falde, poco protette dai suoli di queste aree.

Esiste, inoltre, un rischio dovuto alla presenza di "inquinanti" inorganici naturali, quali il boro e l'arsenico.

L'aumento del deflusso superficiale dovuto all'impermeabilizzazione del suolo può sovraccaricare i sistemi di drenaggio delle aree bonificate, saldandosi con la problematica della manutenzione dei sistemi di canali di scolo nel creare

problemi di ristagno. I problemi di franosità ed erosione del suolo sono quelli tipici dei vari sistemi morfogenetici; sono mitigati dalla struttura ottimizzata dei seminativi collinari, con campi poco sviluppati nel senso della pendenza e ben separati. Le trasformazioni a vigneto specializzato potrebbero aumentare le criticità, se realizzati con sistemi d'impianto non idonei a contenere l'erosione del suolo. I principali fiumi dell'ambito sono tutti soggetti a fenomeni di esondazione; per tutti, si riportano alluvioni con danni negli ultimi 60 anni. Lungo le coste alte, soprattutto dell'isola d'Elba, sono presenti fenomeni di crollo delle falesie. In alcune zone è in atto il fenomeno dell'erosione costiera: nel Golfo di Baratti da diversi anni è in atto una modesta azione erosiva, soprattutto nel settore meridionale. Nel resto del settore continentale la situazione è complessivamente di equilibrio. All'Isola d'Elba la maggior parte delle spiagge è

in equilibrio o in modesto avanzamento: fanno eccezione le spiagge di Barbarossa, Schiopparello, Marina di Campo e Neregno che mostrano fenomeni di erosione. Numerosi i siti ex - minerari da bonificare: in totale 35 tra discariche minerarie, roste, bacini di decantazione dei fanghi, siti industriali, in particolare Niccioleta, Fenice - Capanne e Gavorrano, e tre gallerie di scolo di acque di miniera. I rilievi collinari sono aggrediti, inoltre, dalle cave di materiali inerti o lapidei ornamentali, con una particolare concentrazione nella collina e montagna calcaree. Nella zona di Monte Valerio l'intensa attività di cava ha determinato la quasi completa distruzione della miniera etrusca di stagno delle "Cento Camerelle". Si ritrovano numerosi siti estrattivi abbandonati.

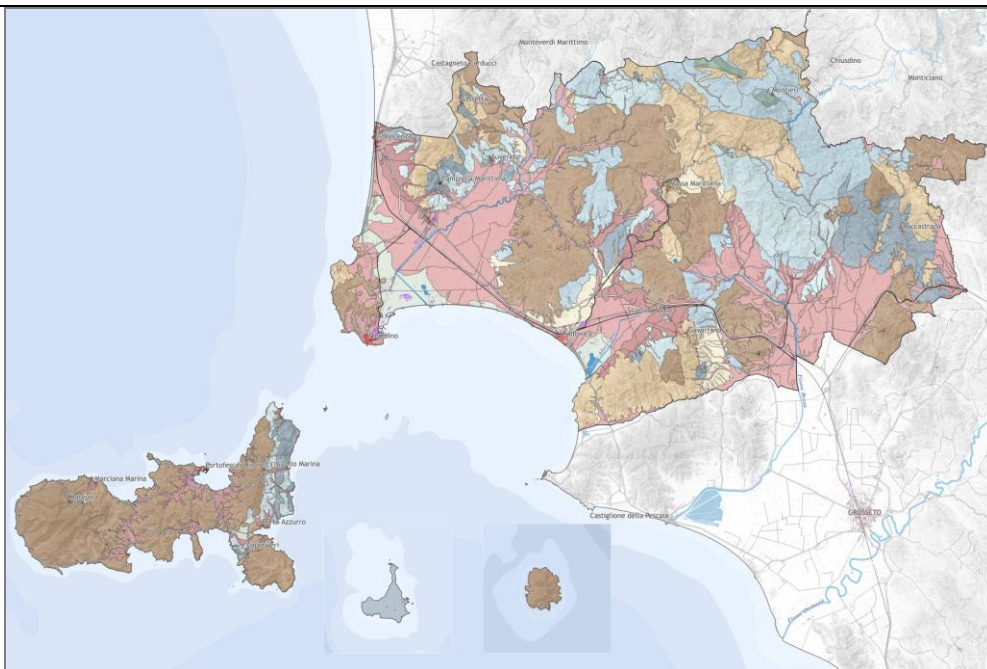


Figura 5. "Sintesi dei valori idro-geo-morfologici " tratta dalle Invarianti Strutturali nella Scheda Ambito di Paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba - del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

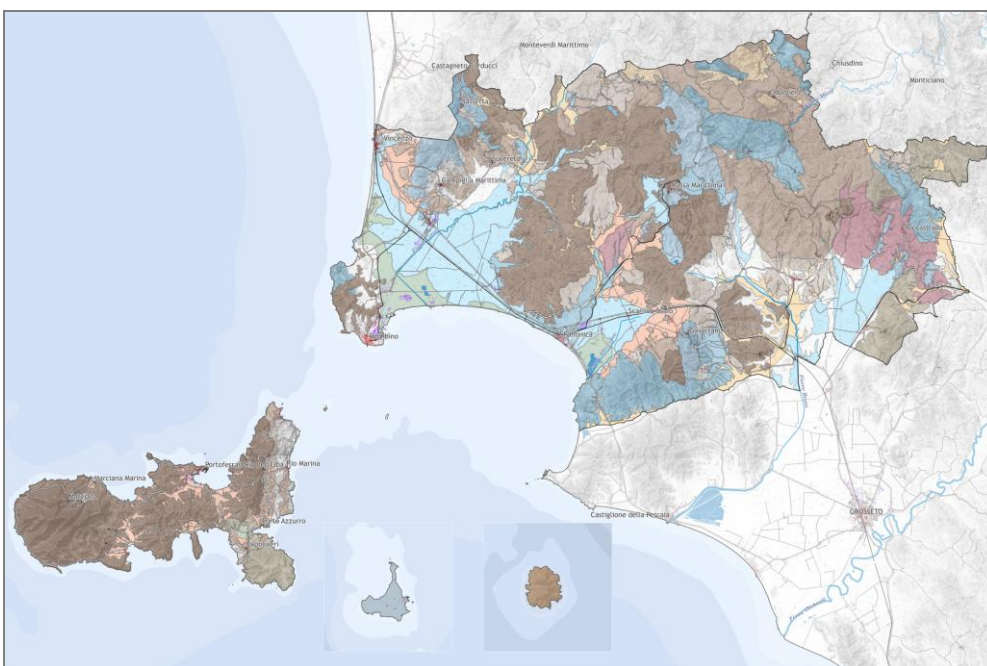


Figura 6. "Sintesi delle criticità idro-geo-morfologiche" tratta dalle Invarianti Strutturali nella Scheda Ambito di Paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba - del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

I sistemi morfogenetici presenti nel territorio dei Comuni di Piombino e Campiglia M.ma

Nel territorio dei due Comuni interessati il PIT/PPR riconosce e identifica i seguenti sistemi morfogenetici, così come desumibili dalla Carta dei Caratteri idro - geo - morfologici dei bacini idrografiche dei sistemi morfogenetici, che sono poi declinati nei loro caratteri generali, e nelle indicazioni per le azioni, nell'Abaco delle Invarianti.

Costa

Costa a dune e cordoni (CDC)

Forme: Cordoni e dune alternati a depressioni

Litologia: Sabbie e materiali più fini, in fasce parallele alla costa

Suoli: Suoli sabbiosi, calcarei, asciutti o talvolta con ristagni profondi

Depressioni retrodunali (DER)

Forme: Depressioni palustri e bonificate

Litologia: Depositini e organici

Suoli: Suoli mal drenati, organici o argillosi, salini o contenenti solfuri in profondità

Costa alta (CAL)

Forme: spiagge e falesie attive

Litologia: Depositi marini, detriti e varie litologie resistenti

Suoli: Non suolo

Pianura e fondovalle

Bacini di esondazione (BES)

Forme: Bacini di esondazione e bonificati

Litologia: Depositi alluvionali

Suoli: Vertisuoli, talvolta mal drenati

Margine

Margine inferiore (MARI)

Forme: Conoidi e terrazzi fluviali intermedi, dune antiche Litologia: Depositi tardo - pleistocenici terrazzati

Suoli: Suoli evoluti, tessiture varie

Margine (MAR)?

Forme: Conoidi e terrazzi fluviali alti, con scarpate rilevanti

Litologia: Depositi pleistocenici terrazzati, da medi a grossolani

Suoli: Suoli molto evoluti, granulometria da media a grossolana, acidi

Collina

Collina calcarea (Cca)

Forme: Versanti convessi e forme carsiche comprendenti ampie conche

Litologia: Calcari delle Unità Toscane, e delle Unità Liguri quando dominanti; inclusioni di diaspri e radiolariti della Falda Toscana

Suoli: Suoli argillosi, ben drenati; profondi e acidi sulle grandi forme carsiche, sottili e pietrosi sui versanti, profondi e ricchi di scheletro alla base dei versanti

Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)

Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)

Litologia: Alternanze di depositi neo - quaternari diversi Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti

Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)

Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)

Litologia: Alternanze di depositi neo - quaternari diversi Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti

Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)

Forme: Superfici sommitali; versanti complessi, fortemente antropizzati

Litologia: Unità della Falda Toscana, miste o a dominante silicoclastica

Suoli: Suoli da sottili a mediamente profondi, tendenzialmente acidi a tessiture sabbioso - fini

Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)

Forme: Superfici sommitali; versanti ripidi, lineari e aggradati

Litologia: Formazioni arenacee della Falda Toscana, dominanti

Suoli: Presenza di regolite profondo e grossolano, anche su versanti ripidi; suoli profondi, sabbiosi, acidi

4.1.2 Struttura Ecosistemica

PIT/PPR

Estratto Scheda ambito paesaggio Colline Metallifere - 3 Invarianti strutturali - 3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio

Descrizione strutturale

Esteso ed eterogeneo ambito di paesaggio comprendente parte dell'Arcipelago Toscano (Isola d'Elba, Pianosa, Montecristo e isole minori), il sistema costiero a cavallo tra le Province di Livorno e Grosseto (costa di Rimigliano, Promontorio di Piombino e Golfo di Follonica), le pianure alluvionali costiere (Val di Cornia, Valle del T. Pecora, parte della valle del T. Bruna) e la vasta matrice forestale delle colline metallifere e dei rilievi costieri.

L'isola d'Elba e le isole minori presentano un diversificato paesaggio vegetale mediterraneo, con vasti ambienti costieri rocciosi, mosaici di macchie, garighe e affioramenti rupestri, rilievi montani mediterranei (M.te Capanne, M.te Calamita, Cima del Monte – M.te Capannello, ecc.), boschi di latifoglie (castagneti nel versante settentrionale e occidentale del M.te Capanne), pinete di impianto, boschi e macchie alte di sclero ile (leccete). Tra gli altri elementi caratteristici sono da segnalare i relittuali ambienti agricoli insulari, fortemente ridotti per l'intenso sviluppo urbanistico e per i processi di abbandono, le piccole aree umide di Mola e Schiopparello (Isola d'Elba) e l'importante sistema costiero dunale di Lacona (unico sistema dunale dell'Arcipelago Toscano).

Il sistema costiero continentale comprende importanti complessi dunali (Rimigliano, Sterpaia, Tomboli di Follonica) e rocciosi (Promontorio di Piombino, Costiere di Scarlino), spesso in connessione con le aree umide relittuali delle aree retrodunali, quali testimonianze di paesaggi costieri palustri scomparsi con le boni che (ex Lago di Rimigliano, Padule di Orti Bottagone, Palude di Scarlino).

Le aree costiere trovano continuità nelle pianure alluvionali retrostanti rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, attraversati da importanti ecosistemi fluviali. Una matrice forestale continua caratterizza il sistema collinare interno (Colline metallifere e altri rilievi limitrofi), con querceti, leccete, sugherete, boschi mesofili relittuali (castagneti, faggete abissali) e relativi stadi di degradazione arbustiva e a macchia mediterranea. In tale sistema emergono le residuali aree aperte costituite da territori agricoli collinari (ad es. Monterotondo Marittimo), dalle praterie secondarie delle Cornate di Gerfalco e del Poggio di Prata, dalle praterie e dai complessi carsici e rocciosi (ad es. Monte Calvi di Campiglia, Poggi di Prata, Cornate e Fosini), quest'ultimi caratterizzati dalla presenza di siti geotermici (ad es. campi di alterazione geotermica di Sasso Rotondo e Monte Pisano, Venturina Terme) e di ambienti minerari e ipogei (ad es. San Silvestro di Campiglia, e Montioni).

Dinamiche di trasformazione

Il territorio dell'ambito si caratterizza per due opposte dinamiche di abbandono delle aree alto collinari, montane e insulari interne, e di aumento dei livelli di artificialità delle pianure alluvionali e delle zone costiere. Tali processi comportano intense trasformazioni dell'uso del suolo e del paesaggio, con elevate e perlopiù negative conseguenze in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici.

La riduzione delle attività agropastorali in ambito collinare e montano ha innescato rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea delle aree aperte, con la perdita di ambienti agricoli e pascolivi, l'aumento della superficie forestale e la riduzione degli habitat e delle specie vegetali e animali legate agli agroecosistemi.

Tali fenomeni risultano evidenti non solo in ambito monta - no e collinare (ad es. Monterotondo M.mo, Roccatederighi, complesso di Montioni, Monti d'Alma) ma anche nell'Arcipelago Toscano, ove rapidi risultano i processi di abbandono degli agroecosistemi e degli ambienti pascolivi dei crinali interni (ad es. Cima del Monte – Monte Capannello). In tale contesto assai rapidi risultano i processi di abbandono delle aree agricole a Pianosa in conseguenza della chiusura del penitenziario.

Relativamente agli utilizzi delle risorse forestali le dinamiche che caratterizzano l'ambito sono inquadrabili in un processo che nel lungo periodo sta portando verso una riduzione del - lo sfruttamento, con conseguente generale

miglioramento degli aspetti ecologici. La quasi totalità delle aree forestali presenti all'interno dell'ambito sono state pesantemente sfruttate dai tempi della colonizzazione etrusca per l'approvvigionamento di legname o carbone da utilizzare negli innumerevoli forni per la produzione mineraria. A partire dall'ultimo dopoguerra, così come avvenuto nella resto della regione, i boschi hanno subito una riduzione della frequenza delle utilizzazioni con l'allungamento dei turni di ceduzione e, in parte, anche con l'abbandono di ogni attività selvicolturale. Nell'ultimo ventennio tali attività sono riprese con maggiore intensità, sia nel patrimonio pubblico che privato, per effetto concomitante della maggiore richiesta sul mercato di biomassa a scopo energetico, della maggiore quantità di legname presente e, in ne, della disponibilità di manodopera a basso costo. La fase attuale, sebbene non sia paragonabile a quella che caratterizzava gli ambienti forestali in passato, vede un patrimonio boschivo ancora troppo povero dal punto di vista qualitativo e che ancora probabilmente paga secoli di sfruttamento intensivo. Diversa è la situazione in ambito insulare: all'isola d'Elba le utilizzazioni boschive sono oggi divenute sporadiche e i processi di invecchiamento dei soprassuoli portano ad evolvere i boschi verso fustaie transitorie con effetti perlopiù migliorativi dal punto di vista naturalistico ma non necessariamente sempre opportune in un'ottica complessiva. Dopo secoli di sfruttamento i boschi dell'Elba si sono trovati infatti quasi improvvisamente senza interventi gestionali e oggi appaiono piuttosto instabili dal punto di vista ecologico, anche in considerazione del grave impatto esercitato dal cinghiale e dal muflone immessi a scopo venatorio a partire dagli anni '60 del secolo scorso. Per le pinete costiere su dune sabbiose le dinamiche sono invece legate ai processi di erosione costiera (a Sterpaia in particolare) e alla diffusione di fitopatologie.

Nelle pianure alluvionali, ma soprattutto nella fascia costiera continentale e insulare, le dinamiche di trasformazione sono caratterizzate da processi di urbanizzazione e di consumo di suolo agricolo. Tra le zone che maggiormente hanno subito tali dinamiche sono da segnalare l'Isola d'Elba (edilizia residenziale e alberghiera), la costa di San Vincenzo (edilizia residenziale e alberghiera, portualità turistica), l'area di Piombino (aree industriali e portuali), Follonica (edilizia residenziale e alberghiera) e Scarlino (area industriale, portualità ed edificato turistico), con un aumento dei livelli di frammentazione, perdita di agroecosistemi ed elevata pressione sugli ecosistemi costieri e palustri. Tali processi di urbanizzazione sono in parte legati all'aumento dei carichi turistici verificatosi nell'area costiera e nell'Arcipelago Toscano. Nella fascia costiera sabbiosa a tali dinamiche si sono affiancati i negativi processi di erosione costiera che hanno interessato il settore meridionale della costa di Rimigliano e il golfo di Baratti e di Sterpaia, spesso associati a fenomeni di subsidenza favoriti anche dagli elevati emungimenti delle falde costiere. In ambito retrodunale le storiche attività di bonifica, e lo sviluppo dell'agricoltura e di aree urbane e industriali, hanno inoltre ridotto la presenza delle aree umide a una testimonianza relittuale anche se ancora di elevato interesse conservazionistico. Diverse zone dell'ambito si caratterizzano inoltre per lo sviluppo di vasti bacini minerari o estrattivi, storicamente presenti nell'area o di recente realizzazione, con particolare riferimento all'Isola d'Elba, ai rilievi del Monte Calvi di Campiglia e Monte Spinosa, e alle zone di Gavorrano, Roccastrada e Ribolla.

L'ambito si caratterizza oggi per uno sviluppato sistema di Aree Protette, dal Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano alle Riserve Naturali della Val di Farma al ricco sistema di Aree protette a gestione della Parchi Val di Cornia S.p.A. Presenze che hanno consentito di realizzare importanti interventi di tutela delle risorse naturalistiche dell'area, con particolare riferimento agli ecosistemi costieri e insulari e alle relative specie.

Valori

Ecosistemi forestali

La rete ecologica forestale dell'ambito si caratterizza per l'elevata estensione della sua componente di matrice, interessando in modo continuo, con prevalenza di boschi termofili di latifoglie e sclerofille, le colline costiere e interne. Tale elemento, in gran parte attribuibile al target regionale delle Foreste e macchie alte di sclerofille e latifoglie, comprende quindi la vegetazione forestale dell'orizzonte medi - terraneo e submediterraneo a prevalenza di formazioni di querce sempreverdi (boschi di leccio, sughera e macchie alte) e di latifoglie termofile (querceti di roverella). Nel contesto della matrice un particolare interesse rivestono i boschi di sughera, con nuclei importanti nel Parco di Montioni, all'Isola d'Elba, nei boschi di Gavorrano e a Monte Leoni (già Fitocenosi Sugherete su verrucano cristallino delle Versegge di M.te Leoni), o con nuclei relitti sulle dune boscate di Rimigliano.

Le aree forestali di maggiore valore funzionale (nodi primari e secondari della rete) si localizzano all'interno dei vasti complessi forestali di Montieri, Monterotondo, Sassetta, Montioni e in Val di Farma, ove sono presenti boschi di latifoglie e boschi misti (anche castagneti da frutto) di buona qualità strutturale e maturità. Altri nuclei forestali secondari di minore estensione si localizzano nella pianura costiera di Rimigliano, nelle colline circostanti Massa Marittima e Sassoforte - Roccastrada (faggete di Sassoforte) o all'Isola d'Elba (castagneti del M.te Capanne e leccete mature tra Rio nell'Elba e Cavo). Ai nodi primari della rete ecologica è in gran parte attribuibile il target della Strategia regionale per la Biodiversità relativo alle Foreste di latifoglie mesofile. Si tratta di castagneti, anche da frutto, presenti nell'entroterra delle Colline Metallifere e sul Monte Capanne (Isola d'Elba), di cerrete mesofile (ad esempio nel Parco di Montioni o nell'entroterra di Rimigliano), di boschi mesofili in stazioni abissali (Colline metallifere, Val di Farma), di boschi di rovere (Val di Farma) e di boschi misti di faggio e tiglio o di tasso *Taxus baccata* (Val di Farma e Fontalcinaldo), quest'ultimi anche a costituire un importante Fitocenosi del Repertorio naturalistico (Boschi misti di faggio, castagno, agrifoglio e tasso di Fontalcinaldo).

Nell'ambito dei nodi particolare rilevanza assumono i boschi interni al patrimonio agricolo forestale regionale per il loro migliore stato di conservazione, lo scarso disturbo antropico e la elevata continuità. Una eccellenza nell'ambito delle leccete costiere è rappresentata dai boschi interni alla Riserva Statale Integrale di "Poggio Tre Cancelli", nel complesso forestale di Montioni. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati sono presenti come nuclei forestali costieri a Rimigliano (pinete e leccete), a Sterpaia (pinete e bosco planiziale di Riva Verde) e nella pianura agricola del Torrente Bruna (sugherete di Lattaia).

Anche il comprensorio boscato del Promontorio di Piombino è considerato, nell'ambito della Rete Ecologica Toscana, come un elemento forestale isolato in quanto, sebbene piuttosto esteso, è costituito da soprassuoli giovani e da strutture semplificate; risulta inoltre estremamente isolato rispetto ai territori boscati delle colline metallifere e per questo povero di specie sensibili alla frammentazione ecologica. Tuttavia, anche in quest'area risultano presenti circoscritti ambiti di grande pregio forestale come alcune leccete mature e alcune boscaglie umide con presenza di alloro (habitat assai raro in Toscana).

Ai nodi secondari, alla matrice e alle aree forestali residuali sono in gran parte associabili i target della strategia regionale per la biodiversità relativi ai "Boschi planiziali e palustri delle pianure alluvionali" e alle "Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termo le". Le cenosi forestali planiziali delle pianure alluvionali interne e costiere rappresentano uno degli habitat che ha subito le maggiori riduzioni rispetto all'area potenziale a causa dello sviluppo delle attività antropiche (agricoltura, urbanizzazione, infrastrutture, ecc.). I boschi igrofilici relittuali rappresentano quindi una delle tipologie forestali di maggiore vulnerabilità e interesse conservazionistico, con boschi di farnia *Quercus robur* e frassinete a *Fraxinus oxycarpa*. Nell'ambito sono presenti nuclei relittuali di boschi planiziali nel retroduna di Rimigliano e Sterpaia, nella tenuta di Rimigliano, ma soprattutto nel bosco monumentale di Riva Verde, all'interno dell'ANPIL Sterpaia.

Aree forestali in evoluzione (macchie e garighe) si localizzano mosaiccate nel paesaggio forestale dei boschi di sclero ile quali stadi di degradazione legati in gran parte agli incendi (ad es. nelle selve delle Costiere di Scarlino, all'Isola d'Elba e nelle basse Colline Metallifere).

Ecosistemi agropastorali

A livello di rete ecologica degli ecosistemi agropastorali i nodi si localizzano nella fascia montana (aree di pascolo, oliveti e colture promiscue mosaiccate con gli elementi naturali) e in modo più esteso e continuo in aree di pianura (seminativi mosaiccati con boschetti, liri alberati e aree umide) e di fascia pedecollinare (oliveti terrazzati).

I nodi interessano gli agroecosistemi dei versanti collinari tra Venturina Terme e Suvereto, le relittuali aree agricole interne al complesso di Montioni e nella Valle del Torrente Pecora, i mosaici agricoli dei versanti circostanti Roccastrada, Sassofortino e Scarlino e le aree agricole di pianura alluvionale di Rimigliano e della zona costiera di Sterpaia.

Gli agroecosistemi frammentati attivi e quelli in abbandono costituiscono elementi agricoli residuali nella matrice forestale alto collinare e montana fortemente soggetti, i secondi, a rischio di scomparsa per abbandono e ricolonizzazione arbustiva.

Tra le altre emergenze naturalistiche sono da segnalare le praterie secondarie su calcare un tempo pascolate (ad es. Cornate di Gerfalco, Poggi di Prata e Monte Calvi di Campi - glia) ricche di specie vegetali di interesse conservazionistico (ad es. *Fritillaria tenella* e *Viola etrusca*), e le residuali praterie dei rilievi elbani (Cima del Monte, Monte Capannello), elementi spesso mosaiccati con gli ecosistemi rupestri o con gli arbusteti e le macchie di ricolonizzazione su ex pascoli. I nodi degli ecosistemi agropastorali e gli elementi frammentati attivi, complessivamente costituiscono gran parte del target regionale delle Aree agricole di alto valore natura - le (High Nature Value Farmland HN VF). Ciò con particolare rilevanza per le residuali aree agricole insulari e per quelle delle pianure alluvionali costiere quali la Tenuta di Rimigliano, e le porzioni più interne delle pianure alluvionali del Cornia (tra Suvereto e Montioni), Pecora (tra Cura Nova e La Marsiliana) e Bruna (ad ovest di Ribolla).

Le rimanenti aree agricole collinari e montane assumono nella rete un ruolo di matrice (matrice agroecosistemica collinare), con valori funzionali comunque significativi. Gran parte delle medie pianure alluvionali risultano interessate dalla "matrice agroecosistemica di pianura" caratterizzata dalla minore valenza funzionale nell'ambito della rete, rispetto alla matrice collinare, dalla minore dotazione di elementi strutturali lineari o puntuali (liri alberati, siepi, boschetti, ecc.) e dalla maggiore specializzazione delle coltivazioni. Gli agroecosistemi intensivi (vigneti e frutteti specializzati e vivai) costituiscono gli elementi della rete ecologica degli agroecosistemi di minore valore funzionale, particolarmente presenti nella fascia pedecollinare e nelle pianure interne.

Ecosistemi fluviali ed aree umide

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale a cui si associano due target della strategia regionale.

Gli ecosistemi fluviali e torrentizi interessano gli elementi fluviali principali (Fiume Cornia, Torrente Pecora e T. Bruna) e il reticolo idrografico minore (Torrente Milia, Ritorto, Turbone, ecc.). L'ambito interessa gran parte dei bacini idrografici dei tre principali corsi d'acqua, con alto e medio corso spesso interno ad una continua matrice forestale, e

basso corso sviluppato nelle relative pianure alluvionali, Cio' a costituire un importante elemento (spesso solo potenziale) di connessione ecologica tra la costa e la collina. L'ambito interessa anche l'alto corso del Torrente Farma (Riserve Naturali La Pietra, Farma e Belagaio), con elevata presenza di habitat ripariali, specie ittiche di interesse conservazionistico e la Fitocenosi a *Cladium mariscus* del Mulino di Tifo.

Le aree umide costituiscono elementi relittuali, e di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, dei più vasti sistemi lacustri costieri bonificati negli ultimi due secoli. Le due aree umide più estese e di maggiore importanza sono costituite dal Padule di Orti Bottagone e dal Padule di Scarlino. Si tratta di aree di elevato interesse per la presenza di specchi d'acqua e di habitat palustri salmastri (salicornieti) e dulcacquicoli (in particolare canneti) e per il ruolo di zone idonee alla sosta e allo svernamento dell'avifauna acquatica.

Un elevato interesse naturalistico mostrano anche le altre piccole aree umide costiere, quali Mola e Schiopparello (Isola d'Elba), le aree umide retrodunali di Sterpaia e Rimigliano o l'area umida interna del Lago dell'Accesa. Quest'ultimo a costituire un ecosistema lacustre di origine carsica (dolina), alimentato da una sorgente sotterranea, e caratterizzato da habitat e specie vegetali palustri di interesse conservazionistico, inserito in un ambito agro - silvo - pastorale di elevato valore paesaggistico.

Ecosistemi costieri

La rete ecologica regionale delle coste è presente nell'ambito con gli ecosistemi delle coste sabbiose, in gran parte attribuibili all'elemento degli ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati, e con quelli delle coste rocciose. Entrambi riconducibili ai due target costieri della Strategia Regionale per la biodiversità di seguito descritti: Per le coste sabbiose il target di riferimento è quello degli Ambienti costieri sabbiosi caratterizzati da complete serie anteduna - duna - retroduna e da formazioni dunali degradate. Ad eccezione del sistema costiero dunale di Lacona (Isola d'Elba) e di Cala Giovanna (Isola di Pianosa), gran parte delle fasce costiere sabbiose interessano la porzione continentale dell'ambito, con la presenza di estesi tratti di costa sabbiosa, e relativo sistema dunale e retrodunale, a Rimigliano e nel Golfo di Follonica (ANPIL "Sterpaia" e Riserva Statale Tomboli di Follonica). Il target, che interessa anche la costa sabbiosa di Baratti e di Cala Violina, presenta importanti habitat di interesse comunitario di duna fissa e mobile e numerose specie animali e vegetali psammofile. Le coste rocciose costituiscono un elemento caratteristico del sistema insulare elbano e dell'intero Arcipelago (l'ambito include anche Pianosa, Montecristo, Cerboli, Palmaiola, oltre agli isolotti satelliti elbani e di Pianosa), risultando presente anche nella porzione continentale (Promontorio di Piombino e Costiere di Scarlino). Il sistema di falesie, pareti verticali e piattaforme rocciose presenta un elevato valore naturalistico, soprattutto nell'ambito dell'Arcipelago toscano per la presenza di numerosi habitat e specie vegetali endemiche (ad es. numerose specie vegetali del genere *Limonium*) o rare (anche una fitocenosi del Repertorio Naturalistico toscano: Critmo - Limonieto di Nisporto, Isola d'Elba). Ambienti di estrema importanza per la nidificazione di diverse specie di uccelli marini (gabbiano corso, berta maggiore e minore) e per la presenza di caratteristiche popolazioni insulari di rettili. Il Promontorio di Piombino presenta un esteso tratto di costa rocciosa di elevato interesse per la sua elevata naturalità e per l'interesse floristico e faunistico (importante stazione relitta di palma nana *Chamaerops humilis*, area di elevata importanza per gli uccelli migratori e unica stazione peninsulare di *Asteriscus maritimus*).

Punta Falcone, al limite meridionale del Promontorio di Piombino, ospita un importante fitocenosi del Repertorio naturalistico toscano relativa alle Garighe semialte delle coste rocciose a *Asteriscus maritimus* e *Helichrysum litoreum* di Punta Batteria.

Ecosistemi arbustivi e macchie

Relativamente al ruolo funzionale degli arbusteti e delle macchie, queste tipologie sono state inserite nell'ambito della rete degli ecosistemi forestali (macchie, quali stadi di degradazione forestale) e degli ecosistemi agropastorali (arbusteti di ricolonizzazione spesso in mosaico con praterie). Relativamente al valore naturalistico tale sistema è inserito nel target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei, particolarmente presente nel paesaggio vegetale dell'Isola d'Elba e nei rilievi collinari costieri.

Nell'ambito in oggetto le formazioni di maggior valore conservazionistico sono costituite dai gineprei su praterie e litosuoli calcarei, dagli arbusteti bassi e spinosi delle montagne mediterranee, dai mosaici di macchie, garighe e praterie aride e dai pratelli temporanei mediterranei. Particolare rilevanza naturalistica e paesaggistica assumono i mosaici di arbusteti bassi spinosi (*Genista desoleana*) dei rilievi elbani e in particolare del Monte Capanne, del Volterraio e del crinale Cima del Monte - Monte Capannello (già Fitocenosi del Repertorio naturalistico toscano), gli arbusteti a *Juniperus communis* su lande o prati calcarei delle colline interne (Poggio di Prata e Cornate di Gerfalco), i calluneti delle aree geotermiche di Monterotondo Marittimo e gli stagnetti temporanei mediterranei nelle radure delle macchie e arbusteti.

Ecosistemi rupestri e calanchivi

Tale elemento della rete ecologica comprende i target regionali relativi agli Ambienti rocciosi montani e collinari e quello degli Ambienti ipogei, grotte e cavità artificiali, campi di lava, sorgenti termali e sistemi di falda.

Gli ambienti rupestri ospitano ecosistemi a forte determinismo edafico, presenti in stazioni puntuali nell'ambito in oggetto: ad esempio i massicci granitici del Monte Capanne e del Volterraio (Isola d'Elba) ricchi di specie vegetali

endemiche, i rilievi calcarei del Monte Calvi di Campiglia e della Valle dei Manienti, con rare boscaglie a ginepro e garighe su litosuoli (con presenza di rare specie vegetali quali *Jonopsidium savianum* e *relativafitocenosi* del Repertorio naturalistico) e i versanti delle Cornate di Gerfalco e Poggi di Prata. Si tratta di aree caratterizzate da mosaici di pareti rocciose verticali, piattaforme rocciose e detriti di falda con presenza di habitat e specie endemiche o di elevato interesse conservazionistico.

Elevato interesse naturalistico rivestono i vasti complessi carsici ipogei ed epigei del Monte Calvi di Campiglia, le zone geotermiche con campi di lava e fumarole (Campi di alte - razione geotermica di Monterotondo Marittimo), le cavit  artificiali, quali cave e miniere abbandonate (ad esempio le aree minerarie dell'Isola d'Elba, delle Colline Metallifere, di Gavorrano, San Silvestro e Montioni). Il target comprende anche le sorgenti termali (ad esempio nelle zone di Venturina Terme e Bagnolo), il lago boracifero a ovest di Monte - rotondo e gli ambienti di falda, quest'ultimi con comunit  acquatiche sotterranee caratterizzate da un elevato numero di endemismi. Gli ecosistemi ipogei ospitano specie animali rare, endemiche o di elevato interesse conservazionistico, con particolare riferimento agli invertebrati (troglodi di falde freatiche e sorgenti) e Chiroteri.

La zona geotermica di Monterotondo Marittimo ospita una fitocenosi del Repertorio naturalistico relativa ai Prati paucispeci ci pionieri dei campi di alterazione geotermica (suoli caldi iperacidi).

Aree di valore conservazionistico

Gli ambienti insulari, la fascia costiera continentale (con ecosistemi rocciosi, dunali e aree umide), gli agroecosistemi tradizionali, gli ambienti fluviali di alto corso e gli ambienti forestali di maggiore maturit , costituiscono le principali emergenze naturalistiche dell'ambito, ove la matrice forestale riveste, soprattutto nell'entroterra delle Colline metallifere, un particolare interesse per la sua continuit . L'Arcipelago Toscano rappresenta una delle aree a maggiore concentrazione di habitat e specie di interesse conservazionistico dell'intero territorio regionale; inoltre per gli elevati livelli di biodiversit  e di valore naturalistico   stato individuato come complessivo target di conservazione dalla Strategia regionale per la biodiversit . Un valore non attribuibile ad una sola tipologia ecosistemica ma al loro complessivo mosaico e disegno alla scala di paesaggio, cio  con parti - colare riferimento all'Isola d'Elba, ma anche a Pianosa e Montecristo, quest'ultima isola interessata da una Riserva statale integrale. Rilevante risulta il valore naturalistico delle piccole isole, quali Cerboli, Palmaiola e La Scola di Pianosa. Numerose sono le specie vegetali di interesse fitogeografico o endemiche dell'isola d'Elba (ad es. *Limonium ilvae*, *Viola Centaurea ilvensis*), di isole minori (ad es. *Silene capraria*, *Romulea insularis*, *Limonium sp.pl.*) o dell'Arcipelago Toscano (ad es. *Linaria capraria*). Tutto il sistema insulare riveste un elevato interesse faunistico (con numerosi taxa endemici, di interesse conservazionistico e biogeografico), ospita importanti colonie di uccelli marini, quali gabbiano corso *Larus audouinii*, berta maggiore *Calonectris diomedea* e berta minore *Puffinus yelkouan*, e costituisce inoltre un'area molto importante per la sosta e il foraggiamento di numerose specie migratrici.

L'elevato valore naturalistico dell'area   testimoniato anche dalla presenza di un Parco Nazionale e da numerosi Siti Natura 2000 (SIR, SIC, ZPS) terrestri e marini.

Tra le altre aree ad elevata concentrazione di habitat e/o specie vegetali e animali di interesse regionale o comunitario emerge la fascia costiera continentale, caratterizzata da importanti ecosistemi costieri, dunali e rocciosi, relittuali ambienti palustri ed importanti agroecosistemi.

In particolare risultano di estremo interesse naturalistico gli ecosistemi costieri di Rimigliano, del Promontorio di Piombino (ANPIL e Sito natura 2000), del Golfo di Follonica (AN - PIL Sterpaia e Riserva Statale Tombolo di Follonica) e della costa a sud di Scarlino (ANPIL Costiere di Scarlino e Sito Natura 2000).

La fascia costiera vede anche la presenza di importanti aree umide quali il Padule di Orti Bottagone (Riserva Provincia - le e Sito Natura 2000), il Padule di Scarlino (Sito Natura 2000) e i residuali ambienti palustri di Rimigliano, spesso in mosaico con ambienti agricoli costieri di elevato interesse naturalistico (ad es. Tenuta di Rimigliano, ambienti agricoli di Sterpaia).

Tra le aree interne emergono i rilievi del Monte Calvi di Campiglia (ANPIL e Sito Natura 2000), con importanti complessi carsici epigei e ipogei, habitat rupestri e di macchia, e i complessi forestali di Sassetta, Montioni, Montieri e della Val di Farma, nodi della rete ecologica forestale e parte del sistema locale di aree protette (Parco Provinciale di Montioni, Riserva Statale Poggio Tre Cancelli, Riserve Provinciali Farma e La Pietra), dei Siti Natura 2000 e del patrimonio agricolo forestale regionale.

Nelle colline Metallifere emergono anche le aree delle Cornate di Gerfalco (Riserva Provinciale e Sito Natura 2000), dei Poggi di Prata (Sito Natura 2000), di Monterotondo marittimo e di Sassofortino, con importanti ecosistemi prativi, rupestri ed agricoli tradizionali e con locali emergenze geo - termiche (SIR Campi di alterazione geotermica di Monterotondo e Sasso Pisano). Completano il quadro delle emergenze areali la zona del Lago dell'Accesa (Sito Natura 2000), i Monti d'Alma e gli alti corsi del Fiume Cornia e dei torrenti Pecora, Bruna e Farma, con particolare riferimento alla Val di Farma caratterizzata dalla presenza di un vasto Sito Natura 2000 e di due Riserve Provinciali finalizzate alla conservazione di questo importante ecosistema fluviale.

Criticità

Tra gli elementi di criticità più significativi dell'ambito risultano evidenti i processi di abbandono degli ambienti agro - pastorali nelle zone alto collinari, montane e insulari e i processi di urbanizzazione delle fasce costiere e del territorio elbano.

Numerose aree agricole collinari e montane frammentate nella matrice forestale risultano oggi interessate da abbandono e da processi di ricolonizzazione vegetale, arbustiva e arborea (ad es. a Monterotondo M.mo, a Roccatederighi, nel complesso agricolo - forestale di Montioni e nei Monti d'Alma). Nell'Isola d'Elba e a Pianosa la perdita di aree agricole e pascolive rappresenta un elemento negativo per la conservazione di numerose specie e habitat di elevato interesse conservazionistico oltre che dei tipici paesaggi agropastorali insulari in via di scomparsa.

In modo complementare alla perdita di agroecosistemi in aree montane, le pianure alluvionali e le coste sono interessate da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. Tali processi sono particolarmente intensi all'Isola d'Elba (edilizia residenziale e alberghiera), lungo la costa di San Vincenzo (residenziale e alberghiera), a Piombino (aree industriali e portuali), Follonica (residenziale e alberghiera) e Scarlino (industriale, residenziale e alberghiera), con aumento dei livelli di frammentazione, per - diti di agroecosistemi ed elevata pressione sugli ecosistemi costieri e palustri.

In particolare risultano in atto dinamiche di saldatura dell'urbanizzato tra Piombino e Venturina Terme, tra Follonica e Scarlino scalo e di sviluppo dell'edificato sparso in ambito agricolo interno. Significativa risulta la presenza di strutture portuali turistiche e commerciali, spesso situate, o previste, in ambiti di elevato interesse naturalistico.

Punto di forza dell'economia locale, l'elevato carico turisti - co estivo costituisce anche un elemento di pressione ambientale, con particolare riferimento all'Isola d'Elba e alle aree costiere di Rimigliano, Baratti e Sterpaia (con elevato calpestio, sentieramento ed erosione del piede dunale, interruzioni del fronte dunale, frammentazione e perdita di habitat dunali).

*Gli ambiti costieri sabbiosi risultano interessati da negativi processi di erosione costiera, con particolare riferimento al settore meridionale della costa di Rimigliano e alla costa di Baratti e Sterpaia, spesso associati a fenomeni di subsidenza anche a causa degli elevati emungimenti della falda. Gli ambiti costieri risultano inoltre interessati da negativi processi di diffusione di specie aliene vegetali ed animali (in particolare la specie vegetale sudafricana *Carpobrotus* sp.) con elevati impatti sulla componente naturalistica e paesaggistica.*

In ambito di pianura alluvionale le storiche attività di bonifica hanno relegato la presenza delle aree umide a una testimonianza relittuale ma comunque ancora di elevato interesse conservazionistico. Tali valori presentano attuali elementi di criticità nel loro isolamento nell'ambito di matrici agricole, nell'artificializzazione e/o urbanizzazione delle aree limitrofe, nella vicina presenza di aree industriali (Orti Bottagone e Scarlino), nei fenomeni di subsidenza e di salinizzazione delle falde costiere e nei non ottimali livelli qualitativi e quantitativi delle acque. Relittuali aree umide interdunali interne alle pinete/leccete costiere di Rimigliano risultano in via di scomparsa per fenomeni di interrimento, così come a rischio risultano le piccole aree umide relittuali di Mola e Schiopparello all'Isola d'Elba.

Gli ecosistemi fluviali dell'ambito hanno subito processi di rettificazione e/o di alterazione della vegetazione ripariale, riducendone la funzione di corridoi ecologici. Ciò con particolare riferimento al basso e medio corso dei Fiumi Cornia e Pecora, ove le fasce ripariali risultano assenti o fortemente ridotte/alterate ad opera delle attività agricole e per le periodiche attività di "ripulitura" delle sponde.

Altre criticità sono legate alla matrice forestale, di elevata estensione ma di ridotta qualità ecologica, spesso non gestita secondo i criteri della gestione forestale sostenibile. Elevato risulta l'impatto esercitato dal cinghiale e dal muflone (entrambe specie aliene introdotte dall'uomo) all'Isola d'Elba, sia sugli ecosistemi forestali che su quelli agricoli, con gravi danni alla rinnovazione del bosco e alle sistemazioni di versante.

Negativi risultano i processi di abbandono dei castagneti da frutto, anche per la diffusione di fitopatologie, delle sugherete e delle pinete costiere.

Elevata risulta la frammentazione dei boschi costieri con particolare riferimento a quelli planiziali (bosco di Riva Verde o della Sterpaia, nuclei isolati di boschi planiziali a Rimigliano) e alle pinete costiere, fortemente degradate anche per i fenomeni di erosione dei sistemi dunali e per la salinizzazione delle falde.

Localmente rilevante risulta la presenza di attività di sfruttamento geotermico (Monterotondo Marittimo), con utilizzo di sorgenti e di risorse termali (turismo termale) e di quelle estrattive e minerarie (Isola d'Elba, Monte Calvi di Campi - glia, Roccastrada), spesso situate in aree di elevato valore naturalistico, in adiacenza ad Aree protette e Siti della Rete Natura 2000 o a diretto contatto con importanti ecosistemi fluviali e ripariali (Fiume Bruna, torrente Bai). Per la zona mineraria di Boccheggiano, oggi inattiva, risultano ancora presenti fenomeni di inquinamento da metalli pesanti del Fiume Merse per le acque reflue provenienti dalle miniere e dalle discariche.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica sono state individuate la bassa pianura alluvionale del Fiume Cornia, la zona di Scarlino - Foce del Fiume Pecora, le aree agricole in abbandono dei monti di Prata/Roccatederighi, le aree estrattive e minerarie del Monte Calvi e di Roccastrada, l'area geotermica di Monterotondo, l'Isola di Pianosa ed alcune aree dell'Isola d'Elba.

In particolare le prime due aree critiche risultano interessate da complessi elementi di pressione ambientale con processi di urbanizzazione, la presenza di aree industriali e portuali, l'alterazione degli ecosistemi ripariali e fluviali e l'elevata pressione sulle relittuali aree umide di interesse conservazionistico e sugli habitat dunali causata da

processi di erosione costiera, di salinizzazione delle falde e da frammentazione degli habitat. La zona montana di Prata - Montieri, pur interessata da un vasto nodo primario della rete ecologica forestale, presenta un paesaggio agro - pastorale relittuale e in abbandono, soggetto a rapidi processi di ricolonizzazione arbustiva e arborea, con perdita di valori naturalistici e paesaggistici.

Tali fenomeni risultano critici anche nell'area basso montana di Roccatederighi e Sassofortino.

Per l'Isola d'Elba sono state individuate aree critiche per la rete ecologica nella zona di Capoliveri (intensi fenomeni di sprawl urbanistico in aree di elevato valore naturalistico, elevata frammentazione, perdita di agroecosistemi tradizionali, alterazione di aree umide e habitat costieri), Rio Marina e Rio nell'Elba (perdita di agroecosistemi tradizionali terrazzati e di prati pascolo di crinale, intenso sviluppo urbanistico recente, previsioni di trasformazioni di aree costiere e minerarie), nelle fasce costiere di Lacona (importante ed uni - co habitat dunale dell'Arcipelago soggetto a forte pressione turistica) e a sud di Portoferraio (previsioni di espansioni urbanistiche e portuali con alterazioni delle relittuali aree umide).

Le vaste aree estrattive e minerarie del Monte Calvi di Campiglia e M.te Spinosa rappresentano un'area critica per la funzionalità della rete ecologica con fenomeni di perdita di habitat e frammentazione legati ai singoli siti estrattivi, ai potenziali ampliamenti (vaste concessioni minerarie in aree con vegetazione forestale e di macchia mediterranea) e per le strutture ad esse collegate (nuovo asse stradale di collegamento tra le cave di San Carlo e San Vincenzo). Rilevanti risultano anche le attività estrattive di gesso della zona di Roccastrada e relativa zona industriale, ad interessare l'alto bacino e le sponde del Torrente Bai, l'area geotermica di Monterotondo con la presenza di centrali geotermiche in aree agricole montane di alto valore naturalistico e il sito estrattivo in Loc. La Bartolina adiacente agli ecosistemi fluviali e ripariali del Torrente Bruna.

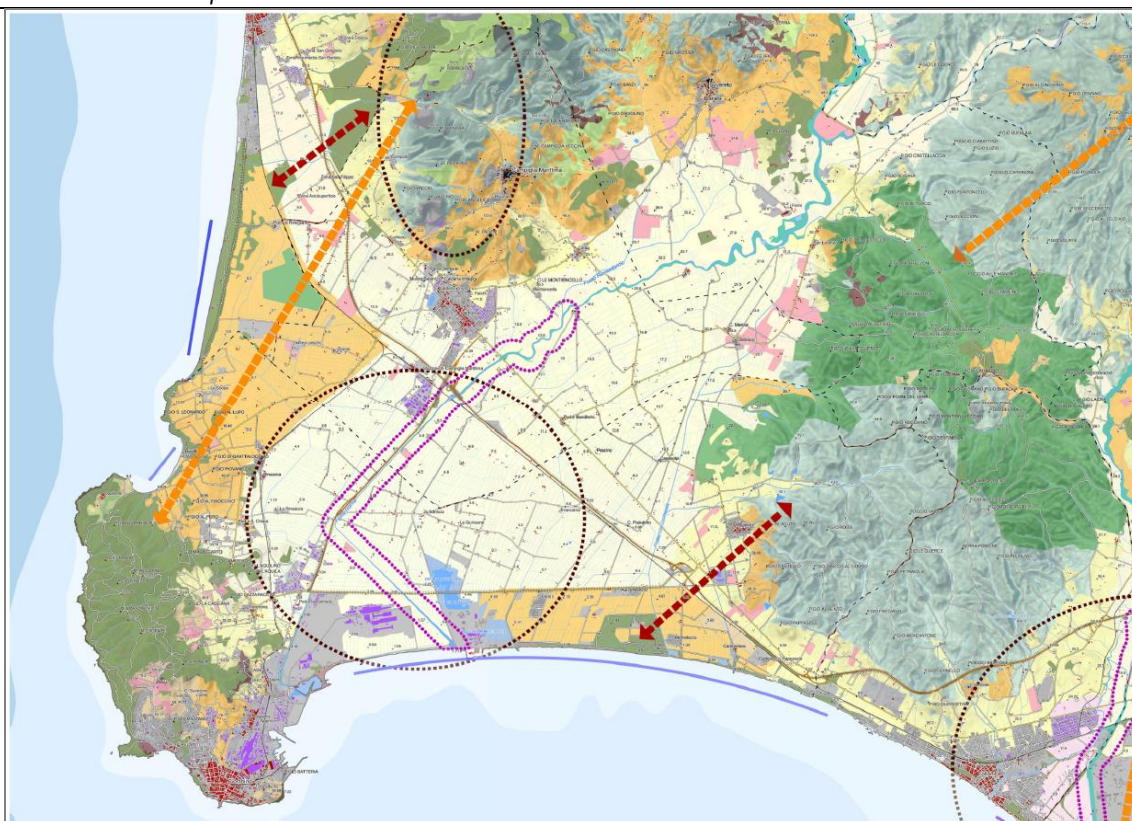


Figura 7. Estratto "Carta della Rete Ecologica" tratta dalle Invarianti Strutturali (I caratteri ecosistemici del paesaggio) nella Scheda Ambito di Paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba - del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

4.1.3 Struttura Insediativa

PIT/PPR

Estratto Scheda ambito paesaggio Colline Metallifere - 3 Invarianti strutturali - 3.3 Il carattere policentrico reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Descrizione strutturale

La struttura insediativa è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n.4 "Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (Articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia). Il sistema insediativo dell'ambito si è andato strutturando storicamente su tre direttrici trasversali di origine etrusca che assicuravano i collegamenti tra la costa tirrenica e l'entroterra: la Strada Volterrana, che collegava Volterra alle colline metallifere e al centro costiero di Populonia attraverso la Val di Cornia; la Strada Massetana, già presente in periodo etrusco e consolidatosi in periodo romano (come via Senesis), che collegava Manliana (Follonica) a Massa Marittima e Siena lungo la val di Pecora, e la cosiddetta "Strada per il Tirreno", una delle principali arterie trasversali etrusche della Toscana meridionale che da Chiusi, correndo lungo le valli dell'Orcia e dell'Ombrone, giungeva a Roselle, alle colline Metallifere di Vetulonia sulla val di Bruna e ai porti fluviali del Lacus Prilius (che allora occupava la pianura grossetana. cfr: Borgi A., in "La rete stradale della Toscana", Tipi dell'Istituto Geografico Militare, Firenze 1977). Queste tre direttrici principali, pur variando nel tracciato (che si spostava a seconda dell'epoca sui crinali – come nel periodo etrusco e medievale - o verso valle – come nel periodo romano) e nella gerarchia (che mutava al mutare della gerarchia dei centri collegati) si sono consolidate nelle epoche successive ad assumere la conformazione attuale: nella cartografia degli anni 50 (IGM scala 1:100.000) i tre assi trasversali principali sono costituiti dalle tre strade statali (Strada Statale 398 Via Val di Cornia, Strada Statale 441 Massetana e Strada Statale 73 Senese - Aretina) che, innestandosi sul collegamento longitudinale costiero della via Aurelia (Statale Via vecchia Aurelia), attraversano l'ambito in direzione sud - ovest/nord - est verso Volterra e Siena.

La Statale Via vecchia Aurelia, che deriva dall'antica strada consolare di epoca romana, ha da sempre avuto una dimensione territoriale proiettata su vasta scala e risulta per - tanto poco strutturante a livello locale. La natura paludosa dei contesti attraversati, inoltre, ha comportato per lungo tempo l'abbandono di questa direttrice (periodo medievale) che ha riacquisito il suo ruolo solo in tempi relativamente recenti in seguito alle bonifiche (XIX sec.). Il raddoppio della Statale con la ferrovia, inoltre, ha contribuito a rimarcare il ruolo di attraversamento di questa antica "autostrada romana", assumendo insieme ad essa la conformazione di un vero e proprio corridoio infrastrutturale.

Il telaio su cui si organizza l'insediamento dell'ambito è costituito, pertanto, da un sistema a pettine con tre assi trasversali che si dipartono dal corridoio Aurelia - ferrovia e, lambendo rispettivamente le piane alluvionali del Cornia, del Pecora e del Bruna, si dirigono verso l'entroterra (morfotipo insediativo "Pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia").

Su questo sistema di pianura si innesta la viabilità di collegamento con i centri collinari situati in posizione dominante lungo i promontori allungati che si alternano alle piane alluvionali o sui promontori staccati che si stagliano come isole tra il "mare interno" delle piane e il mare esterno (Massoncello e Monte d'Alma). Si tratta prevalentemente di nuclei urbani murati, dalla morfologia compatta, che si posizionano a seconda della particolare conformazione morfologica lungo i crinali (Roccastrada) o su poggi (Suvereto), ripiani (Massa Marittima) o gradini naturali (Campiglia Marittima), spesso in corrispondenza di affioramenti rocciosi quali, marmo (Sassetta e Monteverdi Marittimo), travertino (Massa Marittima), tracheite (Roccatederighi, Sassofortino).

Questi centri, sono collegati tra loro da circuiti locali di strade di impianto storico caratterizzati da peculiari morfologie che identificano paesaggi egualmente territoriali diverse. È possibile, così, distinguere: (i) il sistema de "La Val di Cornia e il pettine di crinale", con il doppio sistema di centri che si affacciano in posizione dominante sulla riva destra del Cornia lungo la dorsale e alle pendici del promontorio; (ii) oppure il sistema de "La val di Pecora e la corona della Sella di Montieri", con i centri di Scarlino e Gavorrano affacciati sulla piana meridionale, Massa Marittima a dominio dell'alta valle e i piccoli centri minerari che si dispongono a corona della sella; (iii) o ancora "il ventaglio sulla val di Bruna", con i borghi murati di Sassofortino, Roccatederighi, Tatti, Montemassi, arroccati su affioramenti di tracheite e allineati lungo l'anfiteatro naturale definito dal fiume Bruna e dai suoi affluenti.

Il sistema insediativo dell'isola d'Elba si è strutturato sui due assi principali che collegano Portoferraio da una parte con Procchio e Campo nell'Elba, e dall'altra con Porto Azzurro e Capoliveri. Da questi assi principali si dipartono le strade di connessione secondarie che collegano Porto Azzurro e Rio Marina ad est, e Procchio e Marciana Marina ad ovest.

Nel corso dei secoli, il sistema insediativo dell'Elba si è sviluppato interessando le aree che meglio rispondevano alle necessità di sicurezza, di vicinanza alle risorse, di collegamenti con il Continente.

Per molti secoli l'agricoltura e le miniere hanno rappresentato le maggiori risorse economiche dell'isola. L'Elba centro - occidentale aveva una spiccata vocazione agricola, la zona orientale sfruttava, già da epoche antichissime, il ferro delle miniere. Elementi determinanti per la nascita dei paesi elbani sono stati anche il rapporto con il mare e la sicurezza dalle invasioni e dalle incursioni piratesche. La struttura insediativa storica si articola generalmente per centri collinari, oltre a due spiagge di più recente strutturazione, ed il caso peculiare della città porto e fortezza di Portoferraio di fondazione cinquecentesca. Il centro storico di Portoferraio conserva intatti i tratti originari della sua fondazione nelle fortificazioni ancora presenti e nell'orditura degli isolati urbani.

I centri storici dei borghi collinari, costruiti in posizione dominante sul mare, sono caratterizzati in genere da un impianto a spina centrale sul crinale.

Benché vi siano tracce più antiche che testimoniano la presenza umana, la prima vera impronta insediativa con la nascita dei primi centri abitati di quest'ambito risale al periodo etrusco e romano (Campiglia, Capoliveri, Rio nell'Elba, Populonia, ecc....) quando inizia in modo sistematico lo sfruttamento delle risorse minerarie presenti sia nell'Isola d'Elba sia nelle Colline Metallifere. Fondamentale in questo periodo il ruolo di Populonia, unica delle dodici città stato etrusche ad essere situata sul mare e in stretto collegamento marittimo con l'Isola d'Elba, costituita da un'acropoli fortificata sulla sommità del promontorio e da una necropoli, un quartiere industriale per la lavorazione del ferro e da un porto, situati questi ultimi nelle aree sottostanti (oggi di Populonia rimane un'estesa area archeologica e il quattrocentesco borgo murato sul rilievo del promontorio).

Le condizioni di vita costiere, malsane per i continui dissesti idraulici e pericolose a causa dei continui atti pirateschi, obbliga a far migrare la popolazione durante il periodo medio - vale verso i rilievi collinari dell'entroterra con il conseguente trasferimento della sede vescovile da Populonia, a Suvereto ed in né a Massa Marittima.

La città medievale

Terra di cerniera tra i vari domini politici (la Repubblica Pisana, Fiorentina e Senese, i Presidi Spagnoli e il Principato di Piombino), qui fioriscono varie tipologie di aggregazione insediative: si tratta prevalentemente di nuclei urbani murati posti sui rilievi collinari (di poggio, di crinale, di ripiano, e di gradino dal punto di vista morfologico), con tessuto prevalentemente compatto, andamento avvolgente verso la rocca, situate lungo la viabilità che dalle prime pendici collinari penetrano verso le cime delle Cornate.

Grazie allo sfruttamento delle risorse minerarie e alla sua collocazione su di un ripiano che sia affaccia nella pianura del fiume Pecora, Massa Marittima, ereditata la sede vescovile da Populonia, diviene il centro maggiormente fiorentino e nel XIII secolo raggiunge il momento di maggior splendore. L'impianto urbanistico della città, libero comune, presenta per la prima volta la realizzazione di una grande piazza centrale attorno alla quale si collocano gli edifici più rappresentativi e significativi della collettività (il duomo, il palazzo vescovile e pubblico, così come la fonte,...), modello tipico medievale che si diffonderà rapidamente in altri coevi comuni.

Con il Granducato di Toscana e il potenziamento dei trasporti marittimi Piombino, antico porto di Falesia di origine romana che era andato via via a sostituire il ruolo di Populonia, e testata di arrivo della Via Cavalleggeri, è interessato da un notevole sviluppo edilizio e dalla costruzione di una nuova cinta muraria. A questo centro sono strettamente legate la nascita di Portoferraio, e per mano degli spagnoli, di Portolongone (oggi Porto Azzurro) ovvero di insediamenti militari fortificati e pianificati che svolgono un ruolo strategico all'interno dei trasporti marittimi.

Successivamente la politica lorenese incentrata in questo caso specifico sulle bonifiche, sul potenziamento dello sfruttamento dell'attività mineraria e sulla volontà di sviluppare demograficamente le aree marginali costiere, detta le opportunità di nascita di nuovi centri abitati: a Follonica, posta al margine del palude di Scarlino e al centro dell'attuale omonimo golfo, in posizione baricentrica tra le aree minerarie e i boschi, al piccolo borgo di pescatori si affiancano le fonderie Granducali.

Tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, grazie ad un potenziamento ed a un miglioramento generale della rete viaria esistente (si menziona tra queste la realizzazione della Via della Principessa che staccandosi dall'Aurelia a San Vincenzo arriva a Piombino), e al crescente interesse per l'attività turistico balneare si registra uno scivolamento verso il basso, nelle sottostanti pianure o sulla costa, dei maggiori centri urbani di altura provocando così una vera e propria proiezione dei centri come nel caso di Rio nell'Elba - Rio Marina; Marciana - Marciana Marina o nel caratteristico esempio tra Campiglia e Venturina Terme lungo l'Aurelia.

Dinamiche di trasformazione

Il ripristino della Via Aurelia nel corso del secolo XIX e parallelamente la realizzazione della ferrovia, danno origine a un cambiamento nell'orientamento generale dei sistemi insediativi, con una crescente importanza della direttrice lungo costa, a scapito della viabilità storica di collegamento con le colline interne. Si assiste così per tutto il Novecento, con un ritmo più sostenuto a partire dagli anni Cinquanta, ad uno spostamento verso le pianure costiere bonificate dello sviluppo degli insediamenti produttivi, residenziali e anche turistici, la cui rilevanza acquista grande peso nella seconda metà del secolo XX. La costa fra Piombino e Follonica in particolare viene segnata dalla realizzazione di grandi piattaforme industriali, stabilimenti siderurgici e centrali termoelettriche dall'elevato impatto paesaggistico, sostenute dal corridoio infrastrutturale ferroviario e stradale: la Variante Aurelia eleva il livello della Strada Statale a superstrada a quattro corsie, allontanandone il percorso dai centri attraversati storicamente e

accentuandone il carattere di collegamento a lunga percorrenza, proiettato sulla vasta scala e poco strutturante a livello locale. Il raddoppio del corridoio infrastrutturale con il collegamento veloce su gomma SGC Aurelia ha comportato lo stravolgimento del tradizionale assetto insediativo orientato lungo le direttrici storiche di collegamento con i centri dell'entroterra, con un'evoluzione moderna segnata dalle seguenti criticità:

- polarizzazione e concentrazione del sistema infrastrutturale longitudinale sulle piane e la costa e conseguente indebolimento e semplificazione dei collegamenti trasversali vallivi costa - interno;
- semplificazione dei sistemi infrastrutturali longitudinali esistenti (via Aurelia Vecchia) con riduzione dei legami con il reticolo del sistema poderale della piana;
- semplificazione del sistema di trasporti su gomma e dismissione delle ferrovie minori;
- creazione di spazi interclusi tra gli assi viari, con conseguente perdita delle originarie funzioni agricole.

La pressione insediativa si concentra quindi sui delicati ambiti costieri, con sviluppo accelerato dei centri principali e varie tipologie di espansioni edilizie: lungo la costa a saturazione delle aree di risulta tra l'insediamento e i principali assi di collegamento (Follonica, San Vincenzo), sui versanti dei promontori (Piombino), lungo gli assi principali di collegamento (Venturina Terme, sviluppatasi come proiezione lungo la Vecchia Aurelia della più antica Campiglia Marittima), nelle pianure bonificate lungo gli assi di collegamento con tendenza alla saldatura fra i centri collinari e i corrispondenti scali a valle (Scarlino/Scarlino Scalo, Sticciano/ Sticciano Scalo, Gavorrano/Forni/Bagni di Gavorrano).

Gli ultimi decenni del Novecento sono caratterizzati dalla proliferazione di piattaforme turistico ricettive in ambiti costieri sensibili (ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico): la trasformazione dei campeggi litoranei in villaggi turistici con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica ha profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri (cordoni dunali, aree umide residuali, pinete costiere, foci fluviali, ecc...)

Si segnala la presenza di enclaves ad uso turistico ricettivo e/o residenziale caratterizzate da tessuti ad alta densità e dall'uniformità dei tipi edilizi come esito di un progetto unitario. Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero o litoraneo.

Si registra inoltre una proliferazione di edifici di tipo residenziale - turistico lungo la viabilità della maglia agraria di bonifica delle principali aree pianeggianti.

Le principali nuove edificazioni più consistenti riguardano comunque le espansioni contemporanee dei centri costieri e insulari (San Vincenzo, Piombino, Follonica, Portoferraio,...), destinate a seconde case/residenze stagionali ad uso turistico - balneare.

I centri costieri di insenatura presentano espansioni prevalentemente residenziali, collocate generalmente nelle aree pianeggianti tra i rilievi, con sviluppo contemporaneo che tende a saturare le zone meno impervie e in seguito risalire lungo i pendii (Marciana Marina, Rio Marina, Porto Azzurro).

Le due principali città costiere di porto, Piombino e Portoferraio, capisaldi storici dei collegamenti fra l'Isola d'Elba e la terraferma, presentano un modello di espansione polarizzata intorno al porto, con tessuti residenziali e misti di consistenti dimensioni e consistenti comparti produttivi periurbani.

Si registra comunque un po' ovunque il potenziamento o la nascita di nuovi porti turistici che comportano da una parte nuovi processi di urbanizzazione e il potenziamento infrastrutturale (il Puntone): a San Vincenzo il consistente ampliamento del porticciolo storico esistente, oltre a porsi come imponente barriera visiva, tende ad allontanare il mare dalla città.

Lo sviluppo delle aree costiere, peraltro piuttosto contrastante nelle due componenti turistica e industriale (quest'ultima entrata in profonda crisi in anni recenti), non ha portato beneficio nel retroterra collinare, ove si assiste al progressivo decadimento e abbandono delle tradizionali attività estrattive, che hanno comunque lasciato in eredità un importante patrimonio archeo - minerario interessato negli ultimi anni da progetti integrati di valorizzazione culturale e turistica (sistema dei parchi minerari delle Colline Metallifere).

I centri collinari medioevali hanno visto minacciato il loro valore paesistico e architettonico da espansioni edilizie con - temporanee non controllate, di dimensione più ridotte rispetto alla situazione dei centri costieri ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi, assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dai centri urbani (Massa Marittima, Suvereto, Roccastrada). I centri minori di mezzacosta sono caratterizzati da espansione contemporanea prevalentemente residenziale, solitamente molto contenuta, con case sparse (criticità di abbandono) che risalgono il crinale, presentando talvolta una successiva espansione come duplicazione in aree di minore acclività (Campiglia, Gavorrano - Filare/ Miniera, Monteverdi, Monterotondo, Sasseta).

Valori

- "Le reti di città storiche identificati nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi";
- Il sistema a pettine dei centri affacciati sulle piane alluvionali costiere del Cornia, del Pecora e del Bruna;
- La testata costiera di porto di Piombino e l'isola d'Elba;

- Le città e i porti storici della costa con le fortezze in posizione dominante (Portoferraio, Porto Azzurro, Piombino, Populonia con la Rocca degli Appiani) e il sistema minore delle torri costiere che caratterizzano e connotano il paesaggio e le visuali dal mare e verso il mare (Torre di Porto Vecchio, Casetta Falcone, Torre di Rio Fanale, Torre di Baratti, Torre del Sale, Torre Mozza a Piombino; Torre delle Civette che domina lo sbocco al mare del Fosso d'Alma; le torri dell'Isola d'Elba e delle isole minori).
- Le emergenze visuali e storico - culturali rappresentate dai castelli, fortezze e borghi collinari che si stagliano in posizione dominante sui contrafforti e i balconi naturali del massiccio delle colline metallifere (Campiglia, Suvereto, Sassetta; Gavorrano, Scarlino, Massa Marittima, Germalco; Giuncarico, Montemassi, Tatti, Roccatederighi, Sassofortino, Roccastrada, Sticciano) e dell'Isola d'Elba (Capoliveri, Marciana, Rio nell'Elba, le frazioni inerpicate di Campo nell'Elba) con scorci panoramici di alto valore paesaggistico.
- I viali storici di accesso alla città e le corrispettive visuali verso le "porte" urbane;
- La rete ferroviaria locale (linea ferroviaria Maremmana) e la rete delle ferrovie dismesse utilizzate per il trasporto dei minerali dalle aree collinari di escavazione alla costa con le sue stazioni e scali:
 - ▮ la ferrovia Follonica - Massa Marittima e la stazione ferroviaria capolinea di Ghirlanda, edificio in stile Leopoldino realizzato nel 1909;
 - ▮ il tracciato della Ferrovia Montebamboli - Carbonifera, ancora riconoscibile e percorribile, che veniva utilizzato per trasportare la lignite dalle miniere di Montebamboli al mare. Al termine della linea è ancora visibile la stazione terminale della ferrovia in stile industriale lombardo tardo ottocentesco, conosciuta come Carbonifera nel comune di Piombino. La linea riveste un alto valore paesaggistico per i contesti naturali, agricoli e storici attraversati;
 - ▮ la ferrovia Giuncarico - Ribolla; linea ferroviaria mineraria parzialmente dismessa che congiunge la stazione di Giuncarico sulla linea ferroviaria Maremmana con il bacino minerario di Ribolla. La sede ferroviaria è ancora chiaramente visibile per lunghi tratti come sentiero sterrato.
- Il vasto patrimonio archeologico e archeo - minerario del sistema dei parchi delle Colline metallifere e dell'isola d'Elba (La Società Parchi Val di Cornia e Parco nazionale delle Colline Metallifere) che si estende temporalmente dall'epoca etrusca a quella romana, medievale, novecentesca, integrandosi e stratificandosi in uno spazio geografico delimitato; nonché le strutture e i manufatti che ancora permangono dell'attività industriale più recente (mineraria, siderurgica e geotermica), che nel loro insieme connotano in modo significativo il paesaggio dell'archeologia industriale.

Criticità

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

- Semplificazione e contrazione del sistema infrastruttura - le. Il raddoppio del corridoio infrastrutturale via Vecchia Aurelia /ferrovia con il collegamento veloce su gomma SGC Aurelia ha accentuato la polarizzazione e concentrazione del sistema infrastrutturale sulla direttrice longitudinale parallela alla costa, con conseguente indebolimento e semplificazione dei collegamenti trasversali vallivi costa - interno;
- ▮ impermeabilizzazione e semplificazione del sistema di trasporti su gomma;
- ▮ indebolimento del collegamento via vecchia Aurelia con riduzione dei legami con il reticolo del sistema podereale della piana;
- ▮ dismissione delle ferrovie e delle stazioni minori (Follonica - Massa Marittima, Giuncarico - Ribolla);
- ▮ congestione e frammentazione del territorio agricolo (con creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e perdita delle originarie funzioni agricole);
- ▮ deconnessione e frammentazione ecologica;
- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centricostieri.

▮ Lo sviluppo accelerato dei principali centri costieri è avvenuto secondo varie tipologie di espansione: lungo il litorale (Follonica, San Vincenzo), a saturazione delle aree di risulta tra l'insediamento e i principali assi di collegamento (Follonica, San Vincenzo), sui versanti dei promontori (Piombino, Puntone). Queste espansioni sono caratterizzate principalmente da fronti a mare di recente formazione, composti da insediamenti a prevalente specializzazione turistica, in genere di scarsa qualità edilizia e con uno scarso grado di strutturazione interna.

- Pressione insediativa delle espansioni dei principali centri collinari.

▮ I centri collinari sono caratterizzati da espansioni edilizie contemporanee non controllate, di dimensione più ridotte rispetto alla situazione dei centri costieri, ma comunque piuttosto consistenti e dal carattere non omogeneo rispetto ai tessuti antichi, assiegate incoerentemente lungo le direttrici viarie in uscita dai centri urbani o come raddoppio del centro storico generatore (Campiglia, Massa Marittima). Le espansioni dei centri collinari, pur essendo di dimensioni ridotte, rap - presentano un grande impatto paesaggistico perché più visibili e maggiormente percepibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito.

- Processi di espansione a valle degli insediamenti collinari.

▮ Si riscontrano processi di densificazione insediativa più o meno consistenti e localizzazione di aree produttive in corrispondenza degli scali storici dei principali centri collinari (Campiglia, Gavorrano, Scarlino, Sticciano, Montepascoli) o all'incrocio tra la viabilità principale di pianura e i collegamenti trasversali (Rava, Caldana, Giuncarico). In alcuni casi si assiste ad un vero e proprio processo di conurbazione lineare e saldatura delle espansioni residenziali lungo gli assi di collegamento tra i centri collinari e i corrispondenti scali a valle (asse Gavorrano - Bagni - Forni di Gavorrano).

Consistente espansione tramite lottizzazioni residenziali e produttive del centro urbano di Venturina Terme, che tendono ad erodere le aree agricole adiacenti.

- Presenza di piattaforme residenziali e turistico ricettive in ambiti costieri sensibili ad elevato rischio ambientale o di particolare pregio naturalistico.

▮ La trasformazione dei campeggi litoranei in villaggi turistici con utilizzo di unità abitative di tipo seriale e di scarsa qualità architettonica e urbanistica ha profondamente trasformato i caratteri paesaggistici e gli equilibri ecologici costieri (cordoni dunali, aree umide residuali, pinete costiere, foci fluviali, ecc...).

- Presenza di enclaves ad uso turistico ricettivo e/o residenziale.

▮ Si tratta di piattaforme turistiche caratterizzate da tessuti ad alta densità e dall'uniformità dei tipi edilizi come esito di un progetto unitario. Tali piattaforme non stabiliscono delle relazioni con il tessuto circostante e sono contraddistinte da accessi selezionati che privatizzano ampie parti di territorio, spesso costiero.

- Elevato impatto ecologico e paesaggistico causato dalle grandi piattaforme industriali, dagli stabilimenti siderurgici e dalle centrali termoelettriche che si sono sviluppate lungo la costa tra Piombino e Follonica, in corrispondenza dei principali accessi al corridoio infrastrutturale (SGC Aurelia - Vecchia Aurelia - ferrovia), nonché di quelle dell'entroterra, con conseguenti problemi di riconversione delle aree industriali e produttive dismesse o invia di dismissione.

- Diffusione in territorio rurale e costiero di residenze singole, lottizzazioni, capannoni sparsi.

▮ Si tratta di tessuti a bassa densità, in cui è prevalente la tipologia di casa uni - bifamiliare con funzione residenziale o di seconda casa ai fini turistici.

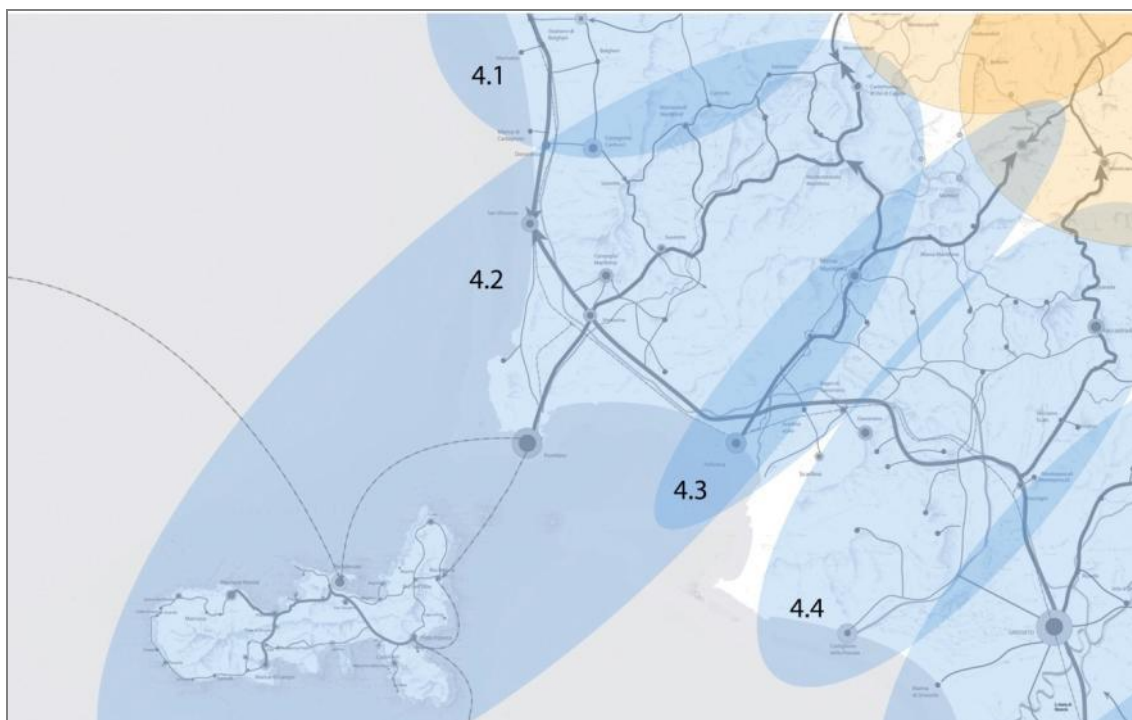


Figura 8. Estratto della "Carta dei morfotipi insediativi" tratta dalle Invarianti Strutturali nella Scheda Ambito di Paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba - del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Piano Strutturale d'Area – Evoluzione degli insediamenti - Il sistema delle funzioni urbane - Caratteri storico morfologici dei tessuti insediativi - Aree critiche

Il quadro conoscitivo del P.S. d'Area contiene specifici studi e analisi sulle dinamiche evolutive del sistema degli insediamenti, sulla distribuzione delle funzioni urbane e sui caratteri storico morfologici dei tessuti insediativi. Di seguito si riportano in estratto l'impostazione metodologica e gli esiti di dette analisi, rinviando per un trattamento di maggior dettaglio alla relazione generale del P.S. d'Area.

Evoluzione degli insediamenti

Nella sostanza, si tratta dell'analisi storica dell'occupazione di suolo. Quest'analisi tende in particolare a mettere in rapporto le espansioni edilizie e urbanistiche di Piombino, Campiglia e Suvereto con l'andamento demografico della popolazione. In secondo luogo, sono state analizzate le trasformazioni urbane anche in relazione ai cambiamenti socio - economici del territorio che, per buona parte del Novecento, erano legati sostanzialmente allo sviluppo della grande industria siderurgica.

La tavola 6.2 del P.S. d'Area (Carta dell'evoluzione storica degli insediamenti) restituisce il lavoro cartografico svolto. L'individuazione delle diverse fasi temporali dell'occupazione di suolo a fini urbani consente di leggere chiaramente le direttrici di sviluppo e gli orientamenti urbanistici del passato.

La rappresentazione dell'evoluzione ha tenuto conto delle cartografie storiche disponibili e dei dati censuari ufficiali, non sempre coincidenti. Successivamente all'individuazione dei centri storici di Piombino, Campiglia e Suvereto mediante il catasto Leopoldino del 1829 - 30, le carte Igm hanno rappresentato l'unica fonte fino alla cartografia regionale in formato raster degli anni Settanta e Ottanta e vettoriale dei primi anni Novanta. Dopo aver datato gli edifici, sono state definite le aree di pertinenza per individuare il vero e proprio consumo di suolo. Per le case sparse è stata disegnata l'effettiva area di pertinenza, se deducibile da confini fisici individuati in cartografia; laddove non è stato possibile è stata identificata una pertinenza fittizia media. Dopo

aver datato gli edifici, si è provveduto alla definizione delle aree di pertinenza per individuare il vero e proprio consumo di suolo.

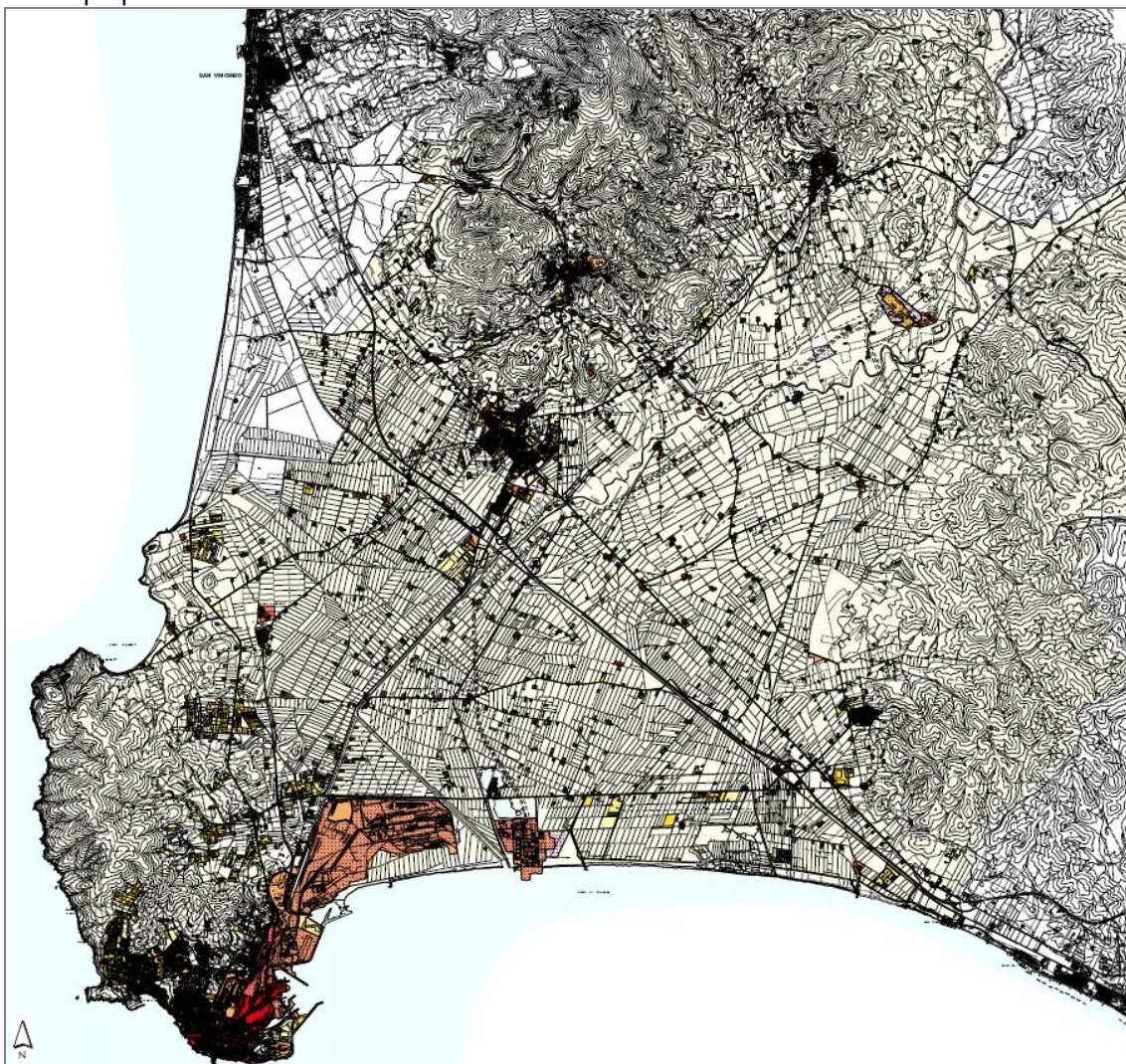


Figura 9. Estratto Tavola 6.2 "Evoluzione storica degli insediamenti" del Piano Strutturale d'Area 2007

La carta dell'evoluzione storica degli insediamenti restituisce quindi un'immagine sintetica della storia del territorio, dai nuclei di origine medioevale, così come trasmessi sulle carte leopoldine degli inizi dell'Ottocento, alle espansioni urbane del dopoguerra, fino ai completamenti del recentissimo passato.

Si riesce altresì ad apprezzare la dinamica dello sviluppo urbano. Per tutto l'Ottocento, l'estensione degli insediamenti rimane pressoché costante. Ciò è testimoniato dalle carte Igm del 1880 e del 1907, dove l'unico centro che vede un piccolo aumento è quello di Piombino con la nascita del nucleo industriale e le prime case *extra moenia*, localizzate lungo gli assi del futuro sviluppo della città. Oltre alla rappresentazione del territorio urbano dell'epoca, le carte ottocentesche sono preziose per la mappatura dei toponimi antichi, legati alla presenza di insediamenti sparsi nel territorio aperto.

La fase successiva, fino alla fine della seconda guerra mondiale, vede un discreto incremento degli insediamenti urbani intorno agli antichi centri di Campiglia e Suvereto e, in particolare, a Piombino, come conseguenza della crescita dell'industria siderurgica che già allora occupa quasi 100 ettari. L'industria costituisce inoltre un grosso richiamo di manodopera e, in quegli anni, Piombino vede raddoppiare la popolazione. Nasce un quartiere operaio vero e proprio, il Cotone,

concepito come un quartiere abitato esclusivamente dai dipendenti degli impianti industriali, localizzato immediatamente adiacente all'industria e in posizione distaccata dal centro urbano. Nel periodo fra l'inizio del secolo e il 1954 nascono anche l'insediamento di Venturina lungo l'asse della vecchia Aurelia e i centri urbani minori come Cafaggio, Lumiere, Fiorentina, Riotorto e San Lorenzo. È inoltre un periodo di una certa proliferazione edilizia anche nel territorio aperto, dove vengono costruiti numerosi edifici e manufatti formando, in genere, nuovi centri aziendali. Il quindicennio successivo, dal 1954 al 1971, stravolge l'assetto territoriale conosciuto fino allora. L'uso del suolo a fini urbani è particolarmente intenso. Piombino conosce un ulteriore e consistente aumento demografico e un vero e proprio boom nell'espansione territoriale dell'industria siderurgica. Questa trova il suo apice nel disegno del piano regolatore degli anni Settanta, il quale destina a zona per la grande industria un'area di oltre 1.100 ettari, mentre nel PRG vigente, l'industria siderurgica insieme alla centrale dell'Enel a Torre del Sale si estende su 640 ettari. Nel passato la zona industriale è sempre stata obliterata dalla cartografia ufficiale, mentre più recenti foto aeree non oscurate hanno reso perciò possibile l'individuazione di ampie aree del tutto inutilizzate all'interno del confine industriale.¹⁴

Gli anni Settanta vedono anche la crescita dei centri urbani "a valle" mentre paesi come Campiglia e Suvereto, non agevolmente collegati con l'industria di Piombino, crescono relativamente poco. Suvereto subisce un calo demografico di circa un quarto, segno inconfutabile dell'emigrazione di una consistente parte della popolazione verso la nuova e sicura fonte di lavoro costituita dall'industria piombinese. Sintomatica è la crescita di Venturina: limitata nella sua espansione a Nord dall'orografia del terreno, si sviluppa per circa due chilometri lungo l'Aurelia e si spinge, lungo la SS 398, per altri due in direzione Piombino.

Piombino, chiusa a Est dal blocco industriale, si sviluppa in direzione Ovest e Nord - Ovest. Sono gli anni che vedono la nascita dei quartieri Salivoli e Diaccioni, con interventi di edilizia pubblica, lottizzazioni convenzionate di una certa qualità architettonica e la demolizione di interi isolati adiacenti all'industria, per accrescerne ulteriormente le dimensioni.

L'andamento demografico del decennio successivo, che va dal 1971 al 1983, vede il primo decremento proprio a Piombino, segno dell'inizio di una crisi del sistema economico basato su un unico settore. Il consumo di suolo, tuttavia, non si arresta e Piombino in quegli anni conosce un fenomeno di vaste proporzioni rappresentato dai cosiddetti orti urbani o, per meglio dire, dalle aree edificate con materiali precari, sfuggite al controllo della pianificazione e legalizzate con il condono del 1985, una macchia informe di circa 150 ettari, distribuita in modo eterogeneo su tutto il promontorio, dal confine con il comune di San Vincenzo fino alla periferia della città di Piombino. Nello stesso periodo, quest'ultima vede ampliarsi considerevolmente il quartiere di Salivoli e la località Montemazzano con alcuni grossi Peep.

Venturina cresce ancora dal punto di vista residenziale ma è caratterizzata soprattutto dall'espansione di alcune aree per l'artigianato e la piccola impresa, sorte già nel decennio precedente alla periferia della città e destinate ad accrescersi fino ai giorni nostri.

Gli anni compresi tra il 1983 e il 2003 sono quelli che vedono, oltre a un ulteriore incremento dell'occupazione di suolo a fini residenziali con tipologie più estensive, in tutti e tre i comuni la nascita delle strutture ricettive extra - alberghiere. Il fenomeno riguarda in particolare la costa Est del comune di Piombino. Queste aree, con quelle destinate alle attività produttive sparse, sono state distinte, nell'elaborazione dei dati, dalle aree insediate prevalentemente urbane. Si fa dunque di nuovo riferimento al sistema insediativo del PRG vigente, distinguendo, all'interno di esso, fra aree insediate prevalentemente urbane e aree insediate prevalentemente extra -

¹⁴Il quadro conoscitivo del P.S. d'Area comprende uno specifico Dossier dedicato all'analisi e alle dinamiche evolutive del comparto industriale siderurgico.

urbane. Il comparto industriale è trattato come tema a sé stante, e distinto dal resto del suolo urbanizzato, sia nel calcolo del consumo pro capite, sia nel calcolo degli incrementi nelle varie fasi temporali.

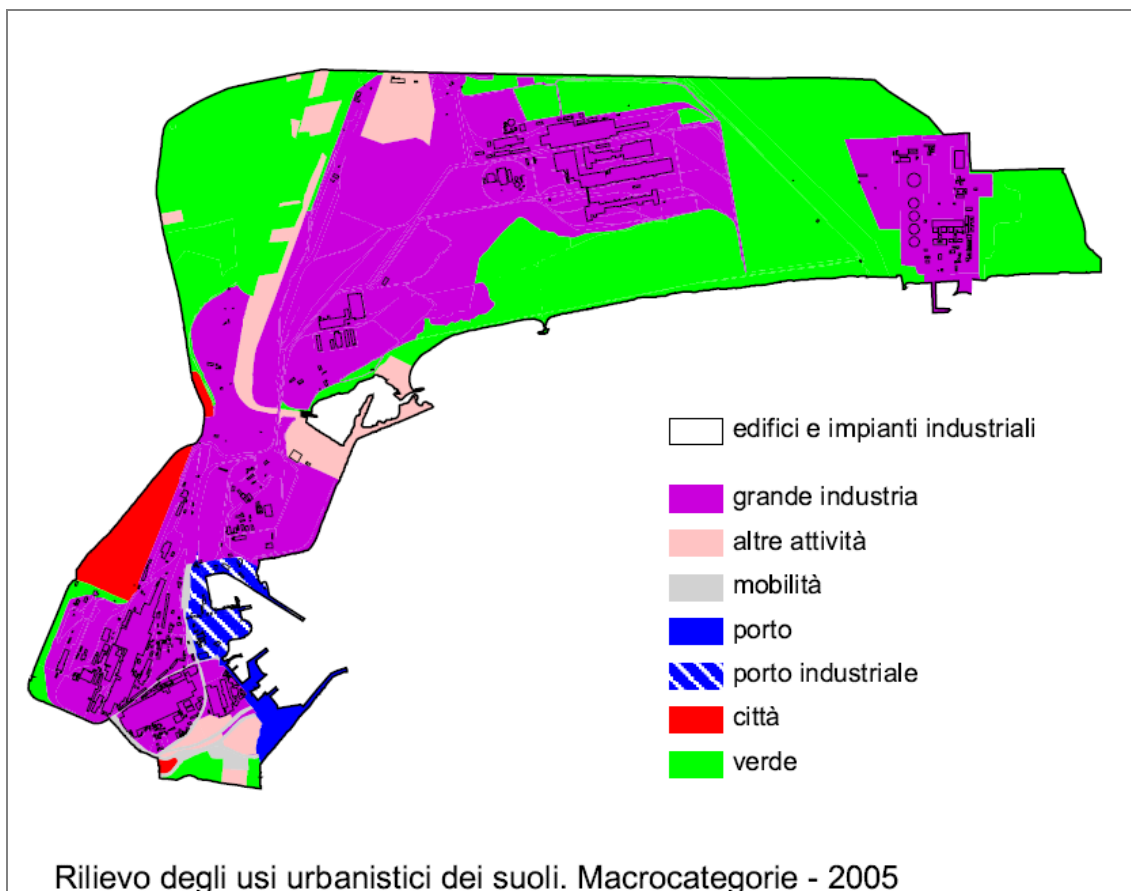


Figura 10. Estratto Dossier B - Aree Industriali (pag.41) del Piano Strutturale d'Area 2007

Caratteri storico morfologici dei tessuti insediativi

Nella tavola 6.3 del P.S. d'Area (Articolazione degli insediamenti per caratteri storico - tipologici) il sistema insediativo è stato suddiviso in aree prevalentemente urbane e aree prevalentemente extraurbane. Questa distinzione è stata assunta come riferimento di fondo per l'analisi dei tessuti urbani.

Il tessuto insediativo con carattere urbano è stato classificato attraverso una lettura di carattere storico, morfologico e funzionale, individuando le seguenti ripartizioni:

- tessuto storico;
- tessuto urbano recente;
- tessuto insediativo specialistico.

Il tessuto storico si suddivide a sua volta in tre tipologie:

- di matrice pre - ottocentesca, corrispondente ai nuclei di origine medievale racchiusi all'interno delle cinta murarie dei centri storici;
- otto - novecentesco, corrispondente alle addizioni adiacenti al nucleo storico originario avvenute tra il 1830 e il 1940;
- nuclei storici in territorio aperto, corrispondenti ai nuclei di formazione storica di Popolonia e Vignale per quanto riguarda il comune di Piombino, Casalappi nel comune di Campi - glia Marittima, Prata, Belvedere e Forni a Suvereto.

Il tessuto urbano recente rappresenta, invece, l'edificazione avvenuta dal 1940 a oggi, ed è articolato secondo la seguente lettura di carattere morfologico:

- a isolato chiuso quando gli edifici si sono sviluppati lungo gli assi viari principali, prevalentemente secondo una maglia ortogonale e corrispondenti a una tipologia architettonica con edifici pluripiano in linea, con prospetti allineati lungo strada e corti interne private esclusivamente occupate da pertinenze residenziali;
- a isolato aperto quando gli edifici si presentano arretrati rispetto al filo stradale ma con un orientamento ancora condizionato dall'allineamento alla maglia viaria, con tipologie edilizie prevalentemente a palazzina (al massimo di 3 - 4 piani) o a villino isolato all'interno del proprio verde pertinenziale;
- a progettazione urbanistica unitaria, quando gli interventi sono frutto di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, caratterizzati da un disegno complessivo coerente, sia nella morfologia dei lotti che nei caratteri tipologici degli edifici; all'interno di questa voce sono compresi altresì ambiti non sottoposti a strumentazione urbanistica di dettaglio, ma dove la morfologia dei luoghi, il disegno della trama viaria o anche la progettazione edilizia hanno portato a una prevalenza di caratteri tipologico - formali omogenei;
- ad assetto compiuto per singoli lotti quando l'edificazione è avvenuta per singole concessioni edilizie e dove l'allineamento stradale non risulta determinante nell'orientamento dei fabbricati; la tipologia edilizia è prevalentemente caratterizzata da villini uni - o bi - familiari, posti all'interno di giardini pertinenziali;
- ad assetto indefinito quando si tratta prevalentemente di aree di frangia urbana ovvero di parti di tessuto insediativo che non hanno ancora trovato una configurazione compiuta, dove la densità edilizia è più rarefatta e il limite tra città e campagna è più labile; comprende anche alcune aree all'interno dei centri abitati non ancora edificate, spesso corrispondenti ad ambiti mal sistemati o anche aree a verde che necessitano di un ripristino ambientale; alcune porzioni di questi tessuti sono comprese tra le aree critiche trattate più avanti in questo capitolo.

Il tessuto insediativo specialistico corrisponde a una lettura di carattere funzionale dell'edificato e comprende tre sottoclassi:

- a impianto modulare, comprende le trasformazioni urbane avvenute per fini produttivi in seguito a una pianificazione urbanistica unitaria di natura pubblica (Pip);
- a impianto singolare quando sono presenti aree sulle quali insistono edifici o impianti riconducibili a tipologie particolari, quali gli impianti sportivi, le strutture commerciali, i cimiteri, le attrezzature scolastiche, le aree portuali, eccetera;
- industriale/energetico indica specificatamente il tessuto dell'industria pesante e l'area Enel di Piombino, nonché l'area occupata dall'impianto di Enel Terna in località Forni a Suvereto.

Il tessuto insediativo con carattere extraurbano riguarda l'insieme delle sottozone, a destinazione produttiva - turistico - ricettiva, dei previgenti PRG ed è stato raccolto in un'unica voce come tessuto sparso in territorio aperto. Le zone E6, prevalentemente localizzate in zone periferiche del comune di Piombino e, in maniera più ridotta, ai margini urbani di Venturina, sono invece comprese nel territorio rurale e aperto. Infatti, pur trattandosi di interventi edilizi singoli, il fenomeno risulta presente in modo consistente nelle aree di frangia urbana di Piombino, come nel caso dei Ghiaccioni o dell'Asca, o in aree prossime alla fascia costiera, come nel caso delle Fabbriciane, di Torre Nuova e di Perelli che interessano vaste estensioni territoriali. A Campiglia sono presenti due ambiti marginali, posti uno tra il centro abitato di Venturina e la zona artigianale di La Monaca e l'altro ai margini nord - occidentali di Venturina. Questo tessuto è caratterizzato da una fitta maglia insediativa con lotti di piccola e piccolissima entità (da 2.000 a 500 mq), dalla presenza di manufatti eterogenei sotto il profilo tipologico e formale, di scarsa qualità edilizia e

spesso di formazione illegale, dove si registrano altresì seri problemi di smaltimento delle acque nere e di inquinamento della falda superficiale.

L'analisi condotta restituisce una situazione in base alla quale, i tessuti storici più antichi costituiscono soltanto una piccola frazione del sistema insediativo dei comuni della Val di Cornia (1% circa); in epoca otto - novecentesca si registra, invece, una forte espansione oltre le cinte murarie che occupa un'area pari a circa 100 ha, mentre in territorio aperto si osserva la nascita del centro abitato di Venturina e dei nuclei sparsi di Riotorto, Lumiere, Cafaggio, Prata, Belvedere, Forni.

Le addizioni urbane di epoca recente, dopo il 1940, sono caratterizzate da tessuti insediativi, frutto di una progettazione urbanistica unitaria; questi caratterizzano tutti gli ambiti di espansione urbana (zone "C" di Prg) e rappresentano con una percentuale dell'11% la tipologia insediativa prevalente. Si registra, inoltre, una ridottissima presenza, pari a circa 13 ha, di tessuti a isolato chiuso, individuati solo a Piombino nell'ambito compreso tra via Petrarca, via Matteotti e gravitante attorno a Piazza Costituzione, che sono però significativi di un decennio di crescita urbana, intorno agli anni Cinquanta, sulla scia del disegno della maglia viaria ortogonale del piano post - guerra dell'Orsini. La matrice urbana a isolato aperto caratterizza, con un discreto 8% e un'estensione di circa 150 ha, la maggior parte degli insediamenti posti in ambiti o pianeggianti. Questo tipo di tessuto è proprio dell'abitato di Venturina, con tipologie a villino a 2 piani fuori terra e isolate nel verde pertinenziale con orientamento vincolato da una fitta maglia stradale ortogonale; inoltre, si riscontra in alcune porzioni pedecollinari di Piombino, comprese tra via Matteotti a Sud fino a zona del Perticale a Nord, via De Sanctis a Ovest e via del Desco a Est; a Sud di via Matteotti si registra un ulteriore ambito realizzato con la medesima tipologia insediativa che interessa le Vie Turati, Trento e Trieste, Rossini e Mascagni. L'edificazione a singoli lotti, svincolata dagli allineamenti stradali, rappresenta un significativo 5% del sistema insediativo complessivo e caratterizza prevalentemente l'insediamento collinare di Suvereto e Campiglia in aree marginali ai centri storici, nonché i centri abitati sparsi in territorio aperto, quali Fiorentina, Populonia Stazione, Riotorto, Lumiere e Cafaggio.

Gli impianti di natura specialistica costituiscono un forte 25% del sistema insediativo complessivo; il 10%, di tipo modulare, è rappresentato dai Pip di Piombino, in località San Rocco, ai margini settentrionali del centro abitato e in località Montegemoli, in un'area posta tra il tracciato della nuova strada provinciale 398 e la strada geodetica, mentre a Venturina si tratta dei Pip in località Campo alla Croce e in località La Monaca; il 15%, invece, deriva dai numerosi impianti di natura scolastica, sportiva, cimiteriale eccetera; a essi si aggiungono le superfici delle aree portuali, commerciali e industriali, gli approdi turistici lungo la fascia costiera, la discarica a Ischia di Crociano e l'area produttiva di valorizzazione degli inerti a Venturina in località Lavoriere.

Le aree dell'industria pesante ed energetica da sole costituiscono, da sole, il 35% del sistema insediativo complessivo. Oltre all'area degli impianti siderurgici si tratta delle aree della centrale elettrica Enel a Tor del Sale, nonché dell'area occupata dall'impianto di Enel Terna in località Forni a Suvereto.

Il rimanente 8% del sistema insediativo è costituito da tessuto ad assetto indefinito o con disegno urbano incerto, oppure da ambiti di frangia urbana che presentano un alto grado di in - coerenza tra edifici e spazio aperto.

Il sistema delle funzioni urbane

Un'ulteriore chiave conoscitiva dei tessuti insediativi riguarda il loro assetto funzionale. Nella tavola 6.4 del P.S. d'Area sono stati sovrapposti i seguenti strati tematici:

- a) il sistema macro - areale delle funzioni urbane articolato nelle cinque principali destinazioni d'uso urbane:
 - aree urbane residenziali, dove la destinazione d'uso ai fini abitativi è esclusiva;
 - aree urbane con mix funzionale, all'interno delle quali la prevalente funzione

residenziale è supportata da un'insieme di attrezzature pubbliche di interesse generale, da attività commerciali e direzionali;

- aree specialistiche, comprendente gli ambiti artigianali Pip, la struttura ospedaliera di Villamarina a Piombino, le attrezzature sportive di maggior rilievo;
 - industria pesante ed energetica, intendendo comprendere con tale accezione le sottozone D1, D2 e D3 di Prg;
 - aree prevalentemente turistiche, ricadenti per lo più nei tessuti insediativi a carattere pre - valentemente extra - urbano e comprendenti l'insieme degli insediamenti turistico - ricettivi disciplinati dalla vigente Lr 42/2000 e classificati dai Prg come sottozona D8 (insediamenti turistico - residenziali), D9 (campeggi e villaggi), D10 (aree sosta camper), D11 (residenze turistico - alberghiere), D15 (strutture extra - alberghiere), nonché gli ambiti artigianali sparsi D6;
- b) la rete puntuale delle attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, culturali, scolastiche, sanitarie, sportive e tecnologiche;
- c) la maglia capillare delle attrezzature commerciali quali le strutture puntuali di vendita di media e grande entità, il mercato coperto, le strade a vocazione commerciale e quelle utilizzate per il mercato settimanale;
- d) il fitto tessuto della ricettività turistica localizzato prevalentemente in territorio aperto, dove oltre alle attività disciplinate dalla vigente Lr 42/2000 si registra la presenza di numerose strutture agrituristiche disciplinate dalla legge regionale 23 giugno 2003, n. 30, recante "Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana", e successive modificazioni e integrazioni.

Le aree compromesse ricadenti nel territorio rurale, quali cave, aree agricole frazionate, eccetera, non sono state indagate in quanto non riconducibili al sistema insediativo.

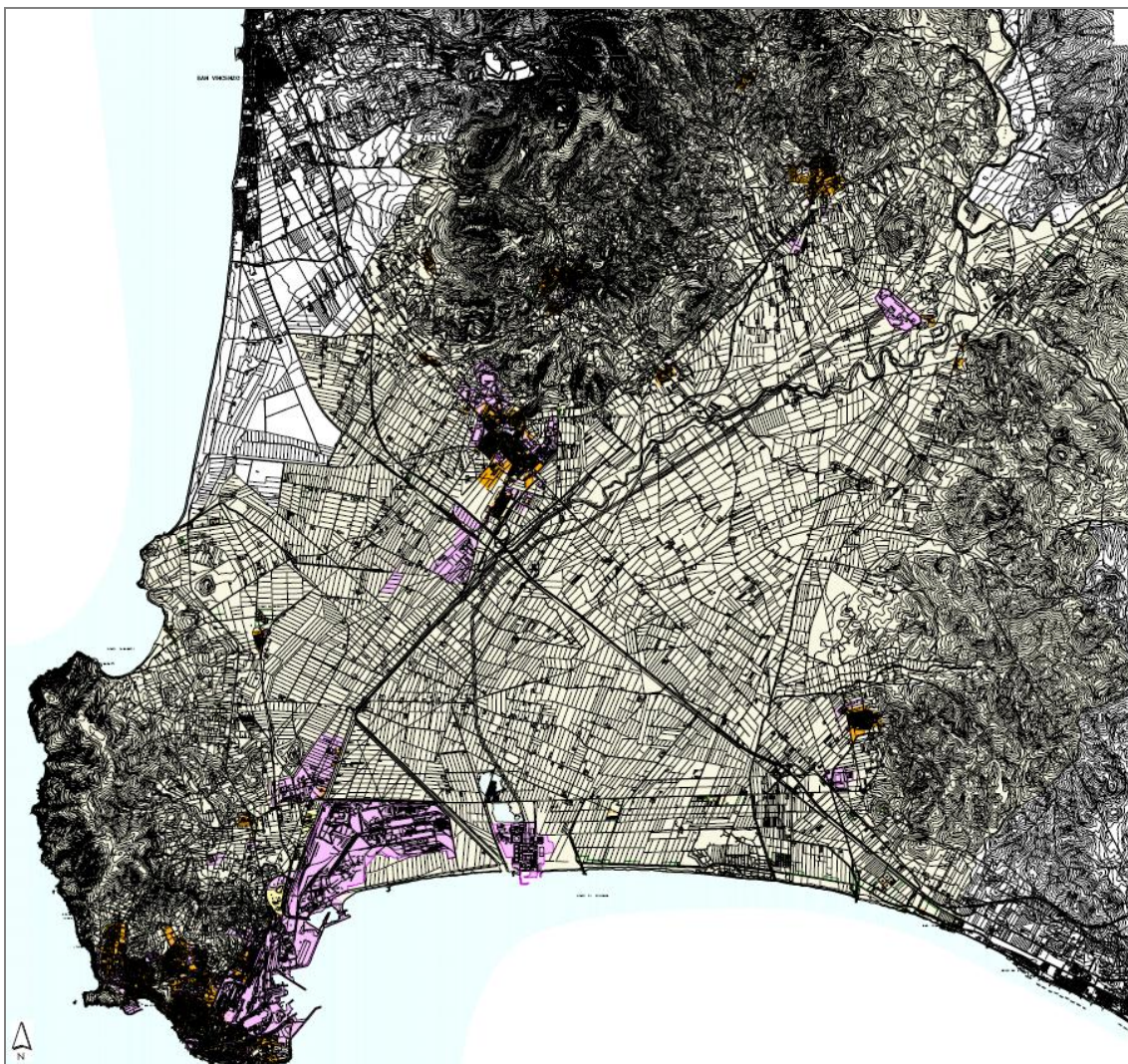


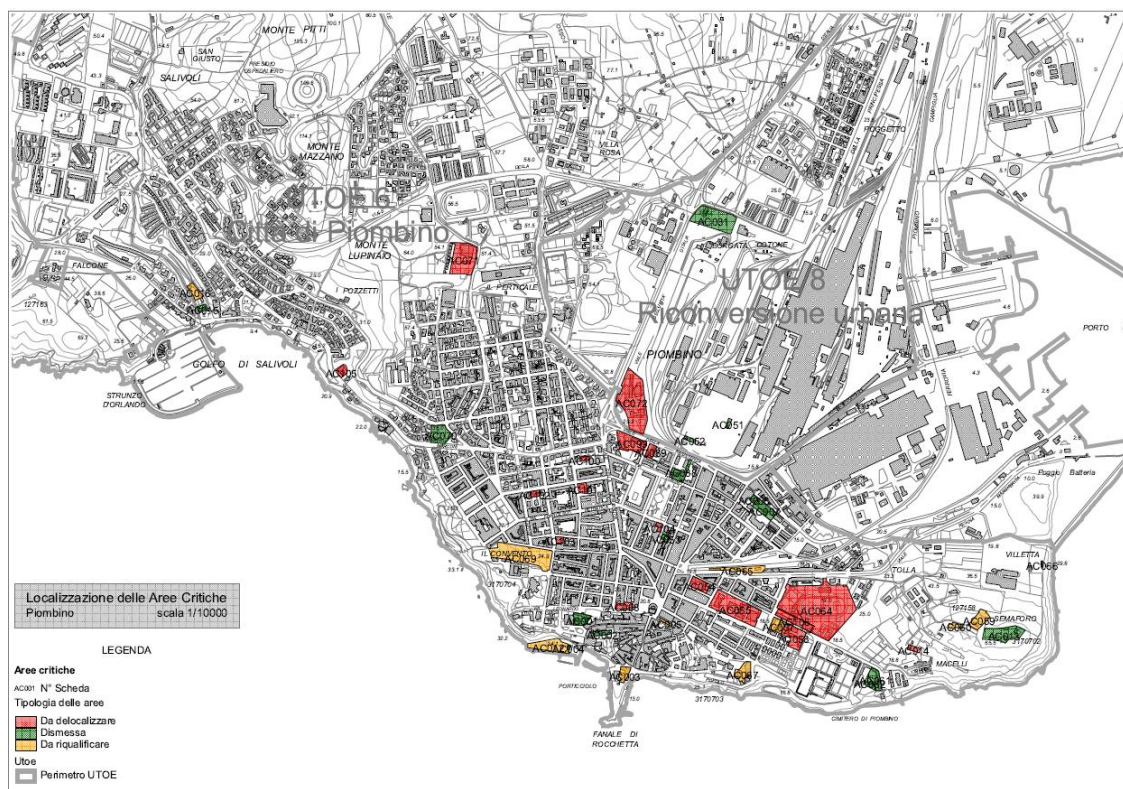
Figura 11. Estratto Tavola 6.4 "Carta del sistema delle funzioni urbane" del Piano Strutturale d'Area 2007

L'analisi sull'offerta di spazi e Aree critiche

Come già accennato al paragrafo 2.1, il quadro conoscitivo del P.S d'Area contiene inoltre la schedatura di aree o singoli edifici che, per le loro caratteristiche, possono essere definite critici. Nella sostanza, si tratta di aree territorio che, in qualche modo, confliggono con l'assetto urbanistico nel quale sono inserite. La grande maggioranza delle aree critiche individuate riguarda grandi contenitori edilizi, abbandonati, o sottoutilizzati. L'analisi ha riguardato, dunque, soprattutto i tessuti insediativi per individuare:

- aree all'interno delle quali soddisfare parte del fabbisogno di nuovi spazi insediativi: aree dismesse, edifici abbandonati, funzioni da delocalizzare, aree urbanizzate ma non edificate, spazi sottoutilizzati nelle zone Peep, eccetera; invece di individuare nuove aree di espansione, si possono così delineare strategie di sviluppo urbano basate sul riuso di aree già urbanizzate;
- aree che non potranno accogliere nuove funzioni ma che necessitano di interventi di recupero: verde urbano abbandonato, ferite paesaggistiche, aree periurbane squalificate, eccetera; si tratta, insomma, di aree dove promuovere azioni di riqualificare da programmare nei successivi regolamenti urbanistici;

- aree che non rappresentano elementi oggettivi di criticità ma che sono potenzialmente interessate da riconversioni d'uso (per esempio, l'area scolastica Itis di Piombino e lo stadio Magona).
- Per ciascuna di queste aree è stata predisposta una scheda che contiene una documentazione fotografica, una planimetria e una serie di informazioni sulla proprietà, sulla destinazione urbanistica, sull'utilizzazione, sull'epoca di costruzione, sui dati dimensionali e tipologici, sulle cause di criticità e sulle funzioni compatibili per quella specifica area. Il ventaglio delle criticità individuate è articolato in sei categorie:
 - urbanistica;
 - ambientale - paesaggistica;
 - estetica;
 - igienico sanitaria;
 - fisica;
 - funzione improprie.



dati generali	
n° scheda	AC007
Comune	Piombino
nome area critica	palestra Cama-Body line
proprietà	Privata
ubicazione	Via Carlo Pisacane
epoca	dal 1954 al 1971
dati catastali	

P.R.G. vigente	
zona omogenea	G
sottozona	G2.4
categoria di intervento	R

usi	
utilizzo originale	
utilizzo attuale	Servizi alla persona-attività pro

tipi di criticità		sintesi	
criticità ambientale-paesaggistica	☐	potenzialità di riuso	Media
criticità estetica	☐	caratteristica dell'area	area da riqualificare
criticità fisica	☐	pot. edificatoria	Dismissa
criticità funzionale	☐		
criticità igienico sanitaria	☐		
criticità urbanistica	☒		

dati quantitativi e sottoparti						
codice	part	altezza edifici	funzione	Stato di conservazione	area mq	volume mc
AC007	D	0			1086	0
AC007	A	5	palestra	buono	493	2465
AC007	B	5	tipografia	buono	492	2460
AC007	C	5	palestra	buono	499	2445
AC007	D	5	deposito	buono	478	2390

note

foto 1

foto 2

estratto cartografico scala 1/10000-1/5000

foto 3

foto 4

Figura 12. Estratti Dossier C - Aree Critiche del Piano Strutturale d'Area 2007

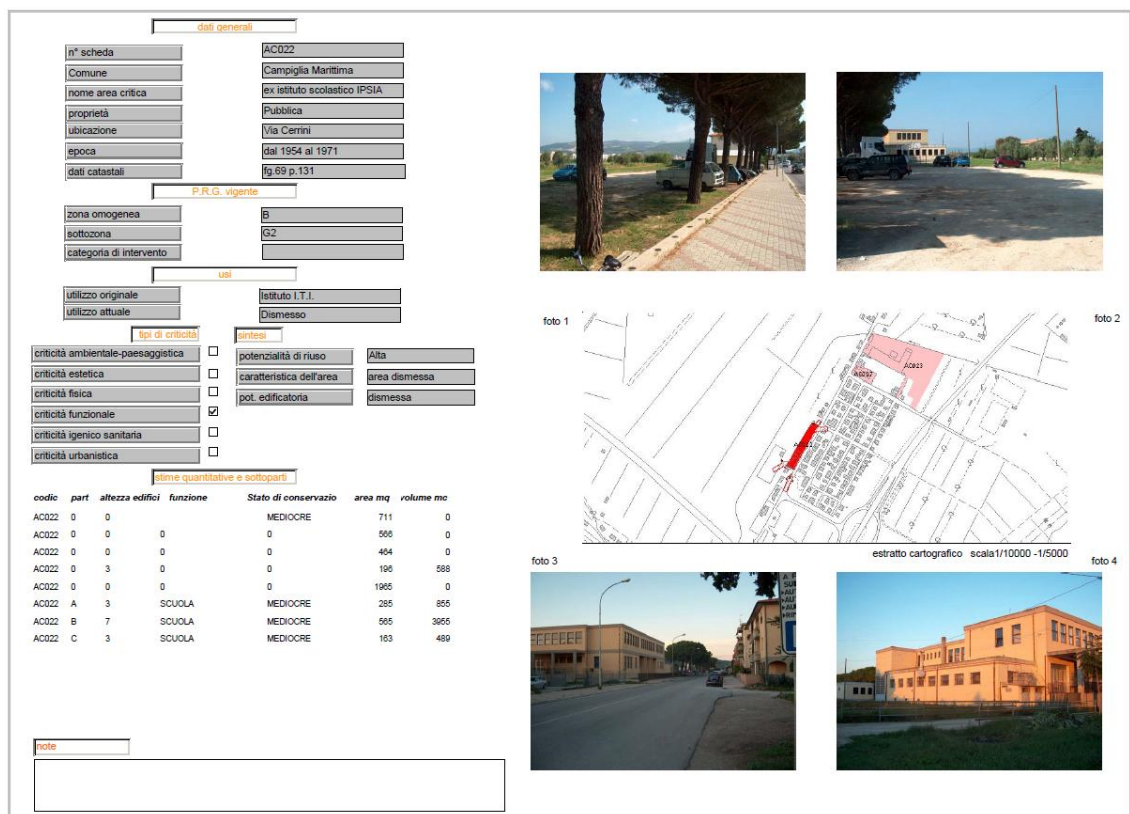
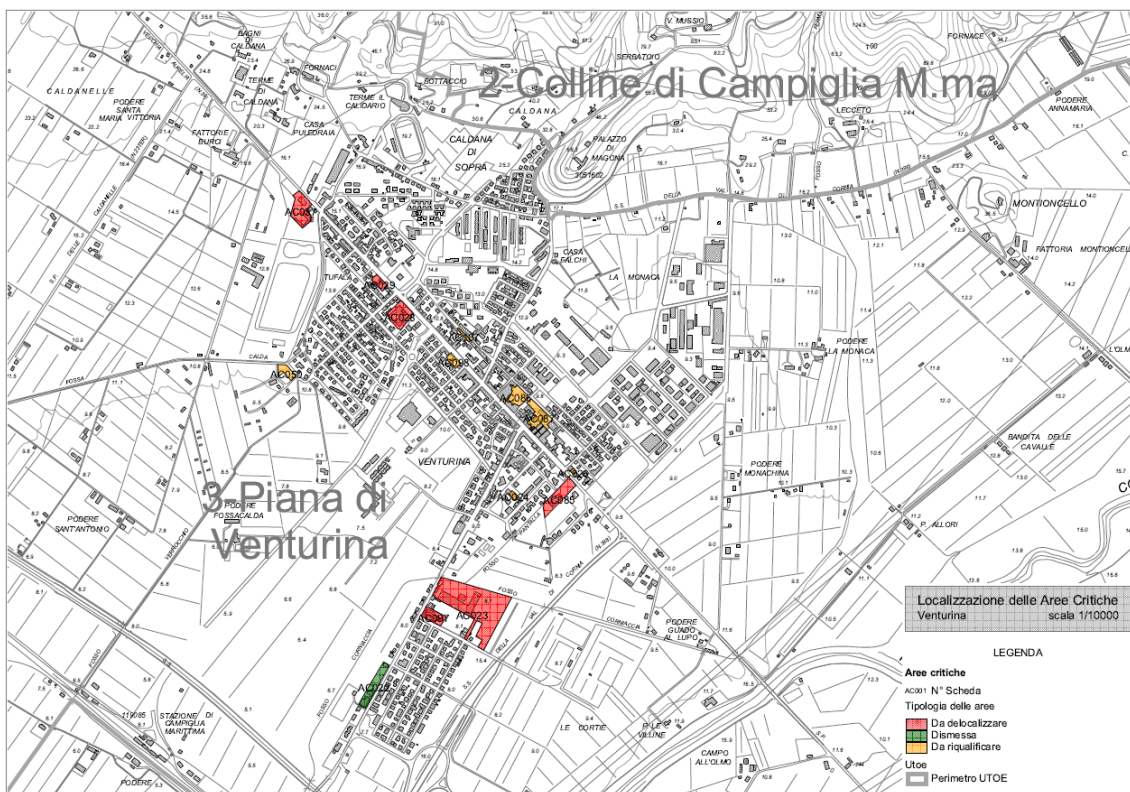


Figura 13. Estratti Dossier C - Aree Critiche del Piano Strutturale d'Area 2007

Come si è accennato al paragrafo 2.2.1 del presente documento, in sede di formazione del RUC è stata ulteriormente dettagliata l'analisi dei tessuti urbani, restituita in apposito Dossier.

4.1.4 Struttura agro - forestale

PIT/PPR

Estratto Scheda ambito paesaggio Colline Metallifere - 3 Invarianti strutturali – 3.4 I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Descrizione strutturale

Il paesaggio rurale dell'ambito si presenta fortemente diversificato nell'arco di pochi chilometri: dal quadro paesistico delle Colline Metallifere - coperte da un'estesa matrice forestale interrotta da aree agricole e pascolive - si passa alla configurazione tipica delle pianure bonificate dei fiumi Cornia, Pecora e Bruna, a quella della fascia costiera e del promontorio di Piombino, dominati da pinete e macchia mediterranea. Nelle Colline Metallifere si distingue una parte a carattere montano, coincidente con la dorsale di Montieri, e un articolato complesso di rilievi strutturato nelle colline di Campiglia Marittima, Montioni, Massa Marittima, Scarlino e nella "balconata" di Roccastrada e Tatti, affacciate sulle pianure dei tre corsi d'acqua principali.

Per quanto riguarda la porzione montana, boschi e formazioni di macchia mediterranea (querceti, leccete, sugherete, castagneti, faggete) alternate a super ci agricole e pascolive a campi chiusi (morfotipo 9), caratterizzano il mosaico paesistico in modo deciso e danno luogo a un paesaggio ricco e diversificato. Seminativi semplici e con alberi sparsi, prati e pascoli, si combinano in una maglia agraria fortemente infrastrutturata da siepi, filari, lingue e macchie boscate. Le relazioni tra borghi rurali storici (centri murati in posizione di crinale come Gerfalco, Travale, Prata, o di mezzacosta come Montieri) e sistemi agrosilvopastorali al loro contorno, permangono in modo leggibile nei rilievi montani.

Nel territorio collinare convivono assetti tipici del paesaggio tradizionale e delle trasformazioni contemporanee. D'impronta tradizionale sono i paesaggi agrari che circondano gli abitati di Campiglia Marittima, Suvereto, Massa Marittima, Tatti, Montemassi, Roccastrada e di centri rurali analoghi per origine e ruolo territoriale. I tessuti coltivati sono costituiti da oliveti in forma specializzata o associati ai seminativi (morfotipi 12 e 16), organizzati in una maglia agraria di dimensione fitta, talvolta disposti su terrazzi sostenuti da ciglioni e muretti a secco. Molto alto il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica, assicurato da un cospicuo corredo di siepi lari che bordano i confini degli appezzamenti conferendogli quasi l'aspetto di campi chiusi a prevalenza di colture legnose. Nel territorio collinare, in particolare nella zona di Sassofortino e Roccatederighi al confine con la dorsale di Montieri, si osserva la presenza di seminativi e prati a campi chiusi (morfotipo 9), con prevalenza delle aree coltivate su quelle a pascolo e maglia piuttosto ampia.

Rappresentano esempi tipici di paesaggi agrari esito di trasformazioni recenti i tessuti coltivati presenti sulle formazioni di Margine che definiscono il piede dei rilievi nella porzione orientale dell'ambito e costituiscono fascia di transizione tra collina e pianura. Nella valle della Bruna e sulle pendici più meridionali dei rilievi di Montemassi, vigneti specializzati di impianto recente (morfotipo 11) occupano estese superfici o si alternano a tessuti che comprendono anche oliveti specializzati e seminativi (morfotipo 17), organizzati in una maglia di dimensione medio - ampia a debole infrastrutturazione ecologica.

Un'analoga organizzazione paesaggistica (morfotipo 17) è presente in alcune delle aree di pianura (pianura di Roccastrada, Gavorrano e in parte a valle di Massa Marittima), accanto ai tessuti a prevalenza di seminativo. La pianura è diffusamente coltivata con colture cerealicole e ortive in pieno campo e una consistente presenza di seminativi arborati, frutteti e residui di colture promiscue, soprattutto in prossimità degli insediamenti rurali e, più spesso, dei centri abitati. La maglia poderale evidenzia l'azione svolta dall'attività di bonifica ed è scandita dai canali, dalle geometrie regolari dei campi, da una scarsa o assente infrastrutturazione ecologica lungo fossi e confini dei campi. Il corredo vegetale si concentra di solito solo in prossimità degli edifici rurali. I tipi paesaggistici prevalenti sono i seminativi della bonifica (morfotipo 8), i seminativi arborati (morfotipo 14), e quelli a maglia medio - ampia (morfotipo 6). I seminativi della bonifica sono caratterizzati da una maglia compatta composta da campi lunghi e stretti con orientamento prevalente nord - ovest sud - est e occupano quasi tutto l'entroterra piombinese. Sono presenti anche nella pianura sottostante Montemassi e Giuncarico, sebbene qui la maglia presenti caratteristiche diverse, più simili a quelle della bonifica grossetana. I seminativi arborati (morfotipo 14) sono tipici soprattutto della piana di Follonica e associano colture legnose, disposte sui bordi dei campi e lungo i fossi, ai cereali. Dove la maglia della bonifica storica ha subito le trasformazioni più ingenti, prevalgono i seminativi a maglia medio - ampia (morfotipo 6), che presentano geometrie semplificate e campi di dimensione sensibilmente più grande. Si concentrano anch'essi nella piana di Follonica, affianco agli areali dei seminativi arborati. Nelle aree del periurbano, il

paesaggio agrario si frammenta in un tessuto più minuto e la configurazione paesistica prevalente è quella dei mosaici colturali e particellari complessi (morfotipo 20), riconoscibili attorno a San Vincenzo, Venturina Terme, Piombino, Follonica, a valle di Scarlino e Gavorrano, dove la maglia è fittissima e l'infrastrutturazione ecologica molto alta.

Il paesaggio rurale dell'isola d'Elba è caratterizzato dagli effetti indotti dall'abbandono dei sistemi agrosilvopastorali e dall'urbanizzazione. Pertanto si osservano aree dove sopravvivono forme di paesaggio tradizionale - sebbene in condizioni di degrado - come gli oliveti associati ai seminativi, i vigneti terrazzati di Rio nell'Elba e Rio Marina (morfotipi 16 e 11), e i mosaici complessi d'impronta tradizionale (morfotipo 21), nella parte montuosa e più occidentale dell'isola (Pomonte). Vigneti specializzati recenti (morfotipo 11) si trovano nell'estremità meridionale. Le rimanenti parti del territorio rurale sono occupate da mosaici colturali complessi a maglia fitta (morfotipo 20), tipici delle aree densamente insediate (Portoferraio, Capoliveri, Marciana Marina, Marina di Campo, Campo nell'Elba). Una maglia agraria regolare e pianificata (morfotipo 8) struttura i seminativi semplici dell'isola di Pianosa, oggi abbandonati.

Dinamiche di trasformazione

Tre le principali dinamiche di trasformazione del paesaggio rurale dell'ambito: una diffusa tendenza all'abbandono delle attività agrosilvopastorali nei contesti montani e collinari; una tendenza all'intensificazione e specializzazione produttiva nei territori pedecollinari e pianeggianti; processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo nelle pianure di Piombino e Follonica. L'abbandono delle aree agricole e pascolive (oltre che delle formazioni forestali) soprattutto in montagna e alta collina è conseguenza delle crescenti difficoltà nell'assicurare adeguati redditi alle imprese agricole e della perdita di interesse per l'attività agricola da parte delle popolazioni locali. Mancata manutenzione e incuria interessano i terreni più marginali, primi tra tutti quelli destinati a prato permanente e pascolo ma anche le aree agricole terrazzate, che vengono ricolonizzate dalla vegetazione spontanea arbustiva e arborea. Questi processi sono particolarmente evidenti nella parte montana dell'ambito, a sud di Montieri, a nord di Prata, tra Niccioleta e Monterotondo Marittimo (morfotipi 3 e 9); e in quella collinare, a Sasso - fortino e Roccatederighi - caratterizzati da tessuti a campi chiusi (morfotipo 9) -, e negli intorni coltivati a oliveto e terrazzati (morfotipi 12 e 16) di alcuni nuclei storici (Campiglia Marittima, Prata di Suvereto, Giuncarico, Gavorrano, Scarlino). Molto presenti gli abbandoni delle attività agricole e di manutenzione del bosco nell'Isola d'Elba. Dove permane un'attività agricola vitale, spesso si assiste alla semplificazione degli ordinamenti colturali e del paesaggio agrario dovute all'intensificazione produttiva verso le forme dell'oliveto e del vigneto specializzato (morfotipi 11 e 17), che comportano anche la scomparsa di siepi, l'ari, piccole macchie boscate e dei relitti di colture tradizionali. Questi fenomeni, visibili soprattutto sulle fasce pedecollinari dei rilievi di Campiglia Marittima, Montioni, Massa Marittima, Tatti e Roccastrada, e nelle aree pianeggianti, implicano un impoverimento del paesaggio anche sul piano della biodiversità, del rischio idrogeologico, della tutela delle falde acquifere. I tessuti occupati da colture orticole e cerealicole specializzate (morfotipo 6) sono spesso soggetti a dinamiche di semplificazione paesaggistica ed ecologica con allargamento della maglia agraria e riduzione della vegetazione di corredo. Urbanizzazione e consumo di suolo rurale sono dinamiche comuni alla gran parte delle pianure del territorio regionale e qui sono collegate soprattutto alla pressione turistica e alle attività produttive. Maggiormente soggette a questi processi sono le pianure di Piombino e San Vincenzo e quella di Follonica, oltre al territorio dell'Isola d'Elba per gran parte della sua estensione.

Valori

Il territorio rurale delle Colline Metallifere è caratterizzato da una struttura paesistica storica ancora ben conservata e leggibile in gran parte dell'ambito i cui tratti caratterizzanti sono:

- la copertura boschiva estesa e compatta presente sui rilievi montani (dorsale di Montieri) e collinari, interrotta da isole coltivate a oliveti o a oliveti e seminativi (morfotipi 12 e 16) disposte generalmente a quote più basse, e da aree a prato pascolo a campi chiusi (morfotipo 9), diffuse soprattutto nella parte montana dell'ambito;
- la relazione tra sistema insediativo e paesaggio agrario circostante, in particolare tra nuclei storici di collina (Campiglia Marittima, Suvereto, Massa Marittima, Roccastrada, Tatti, Montemassi) e intorno coltivato a oliveti tradizionali o associati ai seminativi (morfotipi 12 e 16), e tra centri murati in posizione di crinale (Gorfalco, Travale, Prata) o di mezzacosta (Montieri) e sistemi agrosilvopastorali in cui si inseriscono (morfotipo 9). In questi contesti spicca - no alcune emergenze storico - architettoniche circondate da lembi di paesaggio agrario tradizionale, come il Ca - stello della Magona e il Castello della Marsiliana;
- l'alto livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica dato dalla rete della vegetazione non colturale (siepi, fasce boscate, l'ari) che correda la gran parte dei paesaggi montani e collinari dell'ambito, sia quando caratterizzati dall'associazione tra colture arboree ed erbacee (morfotipi 12 e 16), sia quando caratterizzati da prati pascolo a campi chiusi (morfotipo 9);
- la presenza di colture d'impronta tradizionale e di sistemazioni idraulico - agrarie di versante associate soprattutto agli oliveti e ai coltivi circostanti alcuni insediamenti storici (Campiglia Marittima, Prata di Suvereto, Giuncarico,

Gavorrano, Scarlino). Colture tradizionali come oliveti e vigneti terrazzati sopravvivono nella parte orientale dell'Isola d'Elba;

- il sistema dell'appoderamento tipico delle aree di bonifica della piana di Piombino, Follonica e, in parte di Rocca - strada, nelle quali si riconosce una maglia insediativa e agricola regolare, strutturata dal reticolo viario e idraulico e occupata da seminativi semplici o arborati (morfotipi 8 e 14). Elemento di particolare valore è la relazione tra alcuni manufatti storico - architettonici e paesaggio rurale circostante (fattorie di Perolla, Castel di Pietra, Bartolina a Castellaccia, Palazzo Guel a Vetricella, Frassine, Campetroso, Il Lupo, Vaccareccia);
- la struttura a mosaico colturale e particellare complesso (morfotipo 20) di alcuni tessuti coltivati, segnatamente quelli posti attorno a San Vincenzo, Venturina Terme, Piombino, Follonica, a valle di Scarlino e Gavorrano, dove la maglia è fittissima e l'infrastrutturazione ecologica è molto alta. Fondamentale il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica svolto da queste aree. Di particolare valore, in questo contesto, la villa - fattoria del Fontino.

Criticità

Le criticità che riguardano il territorio rurale delle Colline Metallifere sono in gran parte riconducibili alle tre dinamiche di trasformazione precedentemente descritte. Il territorio montano e alto - collinare subisce gli effetti negativi indotti dallo spopolamento dei nuclei storici che comporta abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi. Campi coltivati e pascoli sono soggetti a una dinamica di contrazione a vantaggio del bosco che tende a ricolonizzarli. Soprattutto nelle aree poste a sud di Montieri, a nord di Prata, tra Niccioleta e Monterotondo Marittimo (morfotipi 3 e 9). Nella porzione collinare il fenomeno è più evidente a Sassofortino e Roccafederighi - caratterizzati da tessuti a campi chiusi (morfotipo 9) - , e negli intorni coltivati a oliveto e terrazzati (morfotipi 12 e 16) di alcuni nuclei storici (Campiglia Marittima, Prata di Suvereto, Giuncarico, Gavorrano, Scarlino). Legate all'abbandono dell'agricoltura sono la mancata manutenzione e l'incuria delle sistemazioni idraulico - agrarie, che comportano importanti rischi per l'equilibrio idrogeologico del territorio. Molto presenti gli abbandoni delle attività agricole, di muretti a secco e terrazzi, e degli ambienti boschivi nell'Isola d'Elba. Nella aree di pianura e delle prime pendici collinari (segnatamente sulle formazioni di Margine) l'attività agricola è associata a intensificazione produttiva e alla realizzazione di oliveti e vigneti specializzati (morfotipo 11), talvolta alternati in tessere di grandi dimensioni ai seminativi semplici (morfotipo 17). Queste dinamiche comportano spesso semplificazione degli ordinamenti produttivi e del paesaggio, eliminazione del corredo arboreo della maglia agraria, rimozione di parti della rete scolante storica, riduzione della biodiversità e, nel caso in cui vengano rimossi e non rimpiazzati con soluzioni alternative i sistemi tradizionali di contenimento dei versanti rischio erosivo. Le aree in cui le trasformazioni orientate in questa direzione sono più visibili, sono le fasce pedecollinari dei rilievi di Campiglia Marittima, Montioni, Massa Marittima, Tatti e Roccastrada, e la pianura, in particolare la porzione compresa tra il corso del fiume Bruna e il con ne orientale dell'ambito. In pianura una criticità rilevante è rappresentata dalla semplificazione paesaggistica ed ecologica che caratterizza i tessuti occupati da colture specializzate di grande estensione (morfotipo 6) e che potrebbe interessare anche le aree della bonifica storica (morfotipo 8), nelle piane di Piombino e Follonica.

Ulteriore criticità è rappresentata dai processi di urbanizzazione e consumo di suolo rurale, qui legate alla pressione turistica e alle numerose attività produttive presenti. I territori interessati da questa situazione sono le pianure di Piombino e San Vincenzo e quella di Follonica, oltre al territorio dell'Isola d'Elba per gran parte della sua estensione. Attività estrattive e di sfruttamento geotermico sono situate in più parti dell'ambito (concentrate le prime sui Monti di Campiglia, nei pressi di Roccastrada, Torniella e Piloni, nell'Isola d'Elba e le seconde a Monterotondo Marittimo), e producono impatti molto forti sull'equilibrio anche estetico del paesaggio rurale.

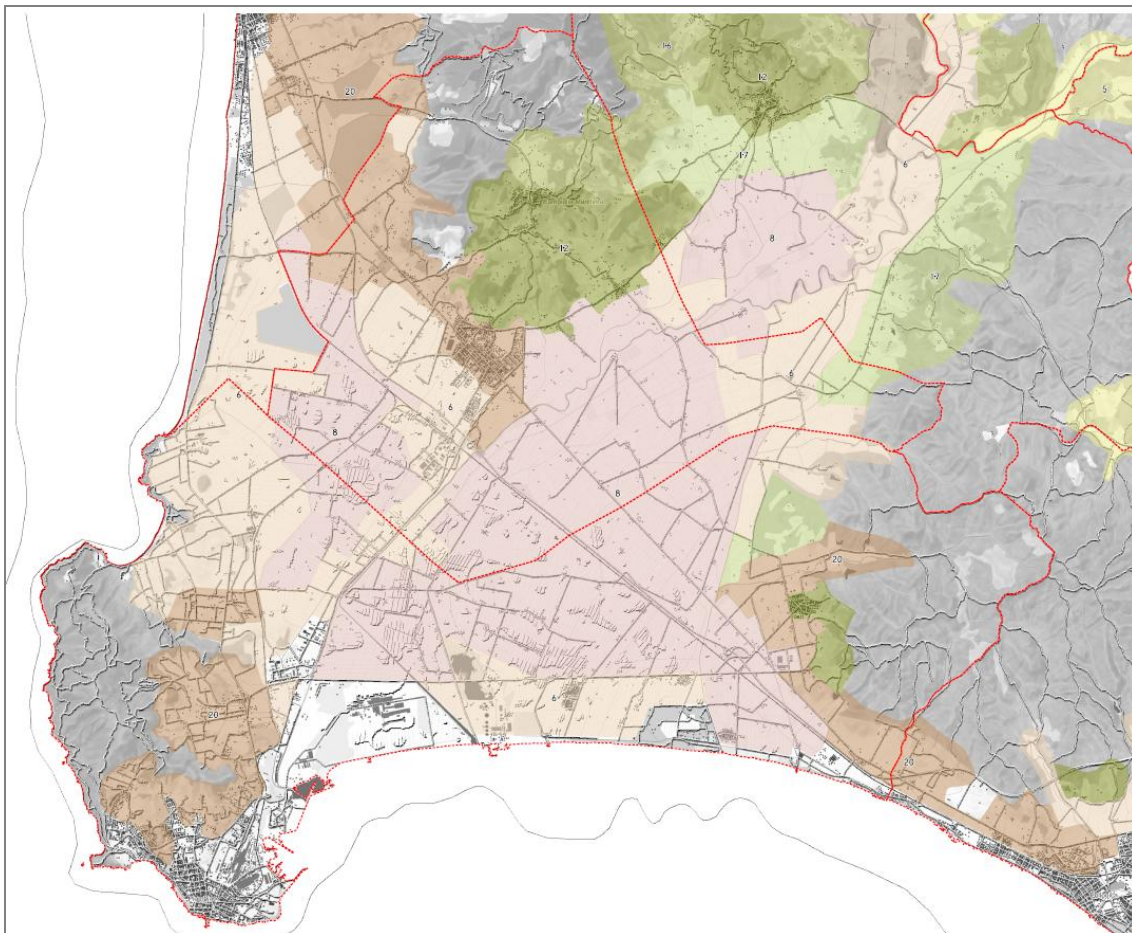


Figura 14. Estratto della "Carta dei morfotipi rurali" tratta dalle Invarianti Strutturali nella Scheda Ambito di Paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba - del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Piano Strutturale d'Area - Analisi dei sistemi di terre

Come già accennato al paragrafo 2.1 del presente documento, nell'ambito del processo di elaborazione del P.S. d'Area e della costruzione del relativo quadro conoscitivo è stata condotta (da parte soc. Risorsa) una specifica analisi sulle dinamiche di trasformazione e le risorse del paesaggio rurale. Si ritiene che, ai fini della ricognizione del patrimonio territoriale dei due Comuni secondo le strutture territoriali individuate dal PIT/PPR, queste analisi costituiscano un rilevante patrimonio conoscitivo.

L'analisi dei *sistemi di terre* è stata condotta con l'obiettivo di giungere a una caratterizzazione preliminare:

- delle strutture di lunga durata del paesaggio, i sistemi e le unità di terre, con le loro peculiarità fisiografiche, climatiche, pedologiche, vegetazionali eccetera;
- delle dinamiche storiche che hanno interessato l'uso dei diversi sistemi di terre, con riferimento all'ultimo quarantennio (1960 - 2000), caratterizzato da profonde trasformazioni e da sorprendenti persistenze.

Il lavoro è stato svolto a partire dalla carta dell'uso agricolo del suolo, basata sostanzialmente sulle perimetrazioni effettuate dalla provincia in sede di elaborazione del PTC e rivisitata in occasione del piano strutturale d'Area, e ha condotto all'elaborazione dei seguenti documenti:

- **carta delle unità di terre;** si tratta di un'elaborazione della cartografia di Land System realizzata dalla regione in scala 1:100.000; il documento è finalizzato alla definizione di ambiti territoriali omogenei per quanto concerne le opportunità e i problemi legati all'uso delle risorse;

- **carta storica dell'uso agricolo e forestale delle terre;** il documento consente una comparazione sinottica della carta di uso del suolo Touring Club del 1960 con l'ultimo inventario di land cover realizzato dalla commissione europea (Corine L.C. 2000); l'area indagata è quella compresa tra i corsi dei fiumi Ombrone e Cecina; la realizzazione della carta storica ha richiesto la digitalizzazione e georeferenziazione della carta di uso del suolo Touring Club del 1960 in scala 1:200.000, e l'omologazione delle legende delle due carte con definizione di 6 distinte classi di uso;
- **carta delle dinamiche dell'uso agro - forestale delle terre** (1960 - 1999), realizzata mediante incrocio in ambiente Gis delle due cartografie di cui alla fase precedente; la carta illustra le aree interessate dalle diverse tipologie di trasformazione e la persistenza degli usi agro - forestali e urbani; i risultati delle indagini sono stati schematizzati in matrici e grafici di transizione;
- **carta delle unità ambientali** che, sulla base delle informazioni contenute nei precedenti documenti, individua gli ambiti di pianificazione sufficientemente omogenei a scala comunale per quanto concerne sia le caratteristiche di lunga durata delle terre, sia le forme caratterizzanti legate all'uso agricolo e all'insediamento rurale.

In particolare la **carta dei sistemi di terre** descrive e rappresenta l'insieme delle risorse ambientali ed agro - forestali del territorio dell'area di studio. L'approccio analitico, di tipo fisiografico ed integrato, è quello dei sistemi di terre (FAO, 1976). Esso si basa sul riconoscimento di ambiti geografici ragionevolmente omogenei per quanto concerne i fattori ambientali che ne influenzano l'uso potenziale e le possibili dinamiche degradative.

Essa pertanto illustra le strutture ambientali più o meno permanenti, legate all'azione integrata, nel tempo, del clima, dei substrati, della morfologia, delle comunità biotiche e delle modificazioni antropiche permanenti (per esempio bonifiche, terrazzamenti, erosione accelerata eccetera).

Allo scopo di rendere l'inquadramento fisiografico più esplicativo, la carta dei sistemi di terre è stata prodotta con riferimento al territorio comunali di tutti e 5 i comuni facenti parte del circondario della Val di Cornia: Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto, S. Vincenzo e Sassetta, per una superficie complessiva pari a 36.494 ettari.

La carta dei sistemi di terre si propone come strumento preliminare di analisi e valutazione delle risorse dello spazio rurale. L'attenzione è incentrata sulla capacità di quest'ultimo di fornire produzioni agro - forestali e servizi ambientali diversificati, legati alla riproduzione del capitale naturale, al mantenimento della biodiversità e dei cicli idrologici e biogeochimici, come anche all'offerta di occasioni di vita all'aperto, per la fruizione estetica, ricreativa e culturale.

La legenda della carta si articola in due livelli gerarchici: sistemi di terre e unità di terre.

I sistemi individuati nell'area di studio sono 4:

- pianura costiera (COS);
- pianura alluvionale e pedecollinare (PAL);
- collina interna (COL);
- collina costiera (COC).

All'interno di ciascun sistema le interazioni complesse tra clima, morfologia, suoli, manto vegetale indirizzano secondo modalità date i processi idrogeologici, ecologici, e quelli legati alle produzioni agro - forestali.

L'insieme degli attributi morfologici, funzionali ed estetico - percettivi che caratterizza univocamente ciascun sistema di terre rappresenta dunque, in qualche modo, il risultato di una storia di lungo periodo delle interazioni tra l'uomo e le terre, una storia tutt'ora in corso e nient'affatto conclusa.

Vengono pertanto individuati, ad un livello gerarchico inferiore, 15 differenti **unità di terre**, caratterizzate da maggiore uniformità climatica, lito- morfologica, pedologica, vegetazionale, agro - forestale. Se i sistemi di terre rappresentano il lessico di base necessario e sufficiente a

raccontare compiutamente la struttura generale dell'ambiente indagato, le unità di terre costituiscono un repertorio più ampio di concetti e tipologie, al quale è necessario far ricorso per rendere conto delle specificità e delle articolazioni locali. Di seguito è riportata la legenda della carta delle unità di terre.

Unità di terre dei comuni di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto, S. Vincenzo e Sassetta, con indicazione della superficie (ettari, %)

<i>Unità di terre</i>	<i>Superfici</i>	<i>%</i>
Cos1 – Spiagge	71	0,2
Cos2 – Apparati dunari	163	0,4
Cos3 – Aree della pianura costiera delle sabbie e terre rosse	2.815	7,7
Cos4 – Aree di comata con suoli a idromorfia profonda	1.504	4,1
Cos5 – Depressioni della pianura costiera con suoli a idromorfia superficiale	2.310	6,3
Pal1 – Aree di pertinenza fluviale con locali condizioni di naturalità	697	1,9
Pal2 – Pianura alluvionale	5.935	16,3
Pal3 – Incisioni alluvionali dei torrenti minori	730	2,0
Pal4 – Pianura pedecollinare	4.134	11,3
Col1 – Collina su argilliti a bassa energia di rilievo	7.005	19,2
Col2 – Collina su alternanze marnoso - calcaree a energia di rilievo bassa o moderata	4.676	12,8
Col3 – Collina calcarea a più elevata energia di rilievo	1.193	3,3
Col4 – Collina arenacea a più elevata energia di rilievo	1.717	4,7
Coc1 – Rilievi collinari costieri	1.663	4,6
Coc2 – Aree pedecollinari costiere	1.496	4,1
Urb – Centro urbano	385	1,1
Totale	36.494	100,0

Le superfici dei sistemi di terre sono riportate nella tabella seguente

Sistemi di terre dei comuni di Campiglia Marittima, Piombino, Suvereto, S. Vincenzo e Sassetta, con indicazione della superficie (ettari e %)

<i>Sistema di terre</i>	<i>Superficie</i>	<i>%</i>
Costa (Cos)	6.863	19%
Pianura (pal)	11.496	32%
Collina (col)	14.591	40%
Collina costiera	3.159	9%

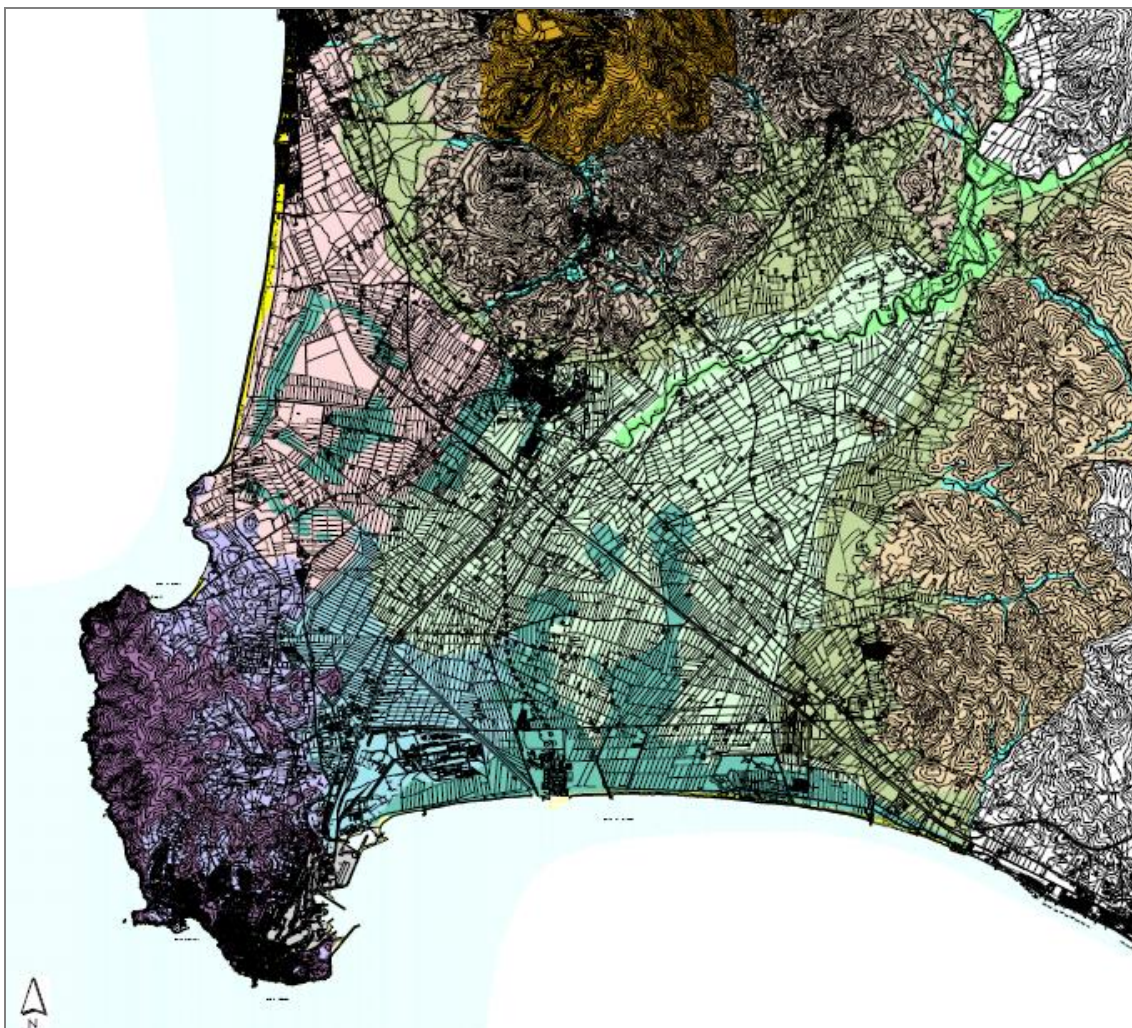


Figura 15. Estratto Tavola 5.2 "Carta delle unità di terre" del Piano Strutturale d'Area 2007

La **carta delle unità ambientali**, rappresenta quindi l'elaborazione di sintesi dello studio dei sistemi di terre; la carta è stata prodotta incrociando le seguenti analisi:

- carta delle unità di terre;
- carta di uso del suolo.

Le unità ambientali sono state cartografate allo scopo di identificare ambiti di pianificazione sufficientemente e relativamente omogenei a scala comunale per quanto concerne sia le caratteristiche di lunga durata delle terre, che le forme caratterizzanti legate all'uso agricolo e all'insediamento rurale. E' sulla base di tale interpretazione di sintesi che sono stati infatti identificati i sei subsistemi del territorio rurale e aperto rappresentati negli elaborati del P.S. d'Area, ed a cui è riferita la relativa disciplina statutaria (si veda paragrafo 2.1 del presente documento), ovvero:

- subsistema delle colline di Campiglia e Suvereto;
- subsistema delle colline di Riotorto e Montioni;
- subsistema del promontorio del monte Massoncello e del golfo di Baratti;
- subsistema della pianura alluvionale del fiume Cornia;
- subsistema della pianura costiera orientale;
- subsistema della pianura costiera occidentale.

I sei subsistemi identificano quindi, in accordo con i principi definiti nella Convenzione Europea per il Paesaggio e nel Codice per i Beni Culturali e il Paesaggio, i principali tipi di paesaggio che

caratterizzano il territorio della Val di Cornia. La loro definizione è stata considerata come un primo passo per la messa a punto di specifici obiettivi di qualità paesaggistica, da perseguire con politiche, strategie e azioni differenziate (che si è tradotta appunto nella disciplina statutaria del PS d'Area).

In particolare, i due sottosistemi collinari interni sono rappresentativi di due paesaggi tipici delle colline dell'Alta Maremma:

- il paesaggio delle colline a prevalente indirizzo forestale (colline di Riotorto e Montioni), a bassa densità insediativa e infrastrutturale, e caratterizzato da una matrice boschiva ad elevata continuità, con la presenza subordinata di spazi agricoli in corrispondenza dei versanti pedecollinari e dei fondovalle dei corsi d'acqua minori;
- il paesaggio delle colline a mosaico agroforestale complesso (colline di Campiglia e Suvereto), di elevato valore scenico e culturale, caratterizzato da una minuta alternanza di spazi seminaturali e agricoli, e che rappresenta l'evoluzione del tradizionale paesaggio mezzadrile sotto la spinta delle dinamiche prevalenti di abbandono colturale, ma anche localmente di specializzazione colturale, che hanno caratterizzato gli ultimi decenni.
- I due sottosistemi costieri sono rappresentativi di diverse tipologie di costa che contraddistinguono l'Alta Maremma:
- i paesaggi delle coste basse delle pianure alluvionali recenti (sottosistema della pianura costiera orientale del Cornia) che rappresentano il prodotto di un'attività secolare di bonifica, e il cui elevatissimo pregio naturalistico e ambientale è legato alla conservazione, lungo segmenti significativamente estesi, dell'intera sequenza di habitat costieri, dalle spiagge alle depressioni retrodunari idromorfe;
- paesaggi del monte Massoncello e del golfo di Baratti, di assoluto valore scenico e naturalistico, con la suggestiva alternanza di habitat di costa alta dei versanti marittimi arenaceo - marnosi, e di habitat di costa bassa (golfo di Baratti) su antichi terreni pleistocenici ("sabbie rosse"), a morfologia dolcemente ondulata.

I due ultimi sottosistemi sono invece rappresentativi dei diversi paesaggi della pianura maremmana:

- i paesaggi della pianura alluvionale recente (pianura alluvionale del Cornia), con la sobria e solenne monotonia che li contraddistingue, legata all'ampia distesa di campi aperti, con colture cerealicole, foraggere e industriali di pieno campo;
- i paesaggi della pianura antica su terre rosse, ad uso orticolo prevalente, che collega ad Ovest la pianura del Cornia con quella del litorale di S. Vincenzo.

L'articolazione in sottosistemi proposta per il territorio rurale e aperto dei comuni di Suvereto, Campiglia Marittima e Piombino non si pone tanto lo scopo di segnalare gli elementi di maggior pregio, le emergenze paesaggistiche sulle quali incentrare l'attenzione in sede di pianificazione e gestione sostenibile delle risorse; quanto, piuttosto di evidenziare come l'identità territoriale e paesaggistica della Val di Cornia nasca proprio dall'integrazione di paesaggi e ambienti differenziati, ciascuno dotato di una sua propria spiccata individualità, ma anche di una funzione specifica all'interno del complessivo sistema territoriale.

Così, ad esempio, i sottosistemi di pianura ad indirizzo agricolo prevalente, potrebbero apparire, rispetto a quelli collinari e costieri, come quelli meno rilevanti dal punto di vista paesaggistico e ambientale, e pertanto meno bisognosi di specifiche attenzioni. Una lettura più attenta della struttura territoriale del circondario, all'opposto, pone in evidenza proprio il ruolo cruciale svolto dalle aree di pianura, come elemento strategico di connessione tra tutti gli altri sottosistemi. È la pianura del Cornia che assicura la continuità e l'integrazione fisica tra i diversi paesaggi del circondario, e un eventuale scadimento della qualità paesaggistica della pianura costituirebbe una minaccia per l'integrità paesaggistica dell'intero sistema della Val di Cornia. Questa delicata funzione di integrazione e connessione richiede, all'opposto, di essere rafforzata, attraverso un efficace controllo della dispersione insediativa e la costruzione, a partire dalle aree di pianura, di

una rete ecologica in grado di connettere le diverse aree a maggiore naturalità del comprensorio, in prevalenza localizzate nei subsistemi collinari e costieri. La strategia delineata per la costruzione della rete ecologica circondariale si basa su un programma complessivo di riqualificazione ambientale e naturalistica delle aree ripariali del Cornia, dei corsi d'acqua minori, della rete di canali di bonifica, nonché degli altri elementi di naturalità (alberi isolati, nuclei boschivi, siepi, filari).

Ulteriore aspetto messo in evidenza dall'analisi, oltre all'integrazione di ambienti e paesaggi tanto differenziati – collinari, di pianura e costieri - che contribuisce a spiegare l'identità e l'attrattività del territorio della Val di Cornia, è il rapporto particolare che in quest'area si è stabilito tra il paesaggio e le attività produttive che storicamente vi sono insediate: l'industria siderurgica, quella estrattiva e, più recentemente, quella energetica. Viene evidenziato infatti come lo sviluppo di lungo corso di attività produttive ad elevatissimo impatto, non abbia condotto, come nella maggioranza dei casi verificatisi in Italia, ad una compromissione generalizzata dei valori paesaggistici, naturalistici e ambientali. Se l'esercizio di dette attività ha pure causato situazioni locali di criticità ambientale, talora di rilevante intensità, viene riconosciuta tuttavia la conservazione di paesaggi e habitat di relevantissimo valore proprio in prossimità degli impianti tecnologici e delle aree estrattive (vedi ad esempio i lembi di aree umide costiere di elevato pregio preservatisi all'interno dell'area siderurgica).

Lo studio mette in evidenza, in conclusione, come tale situazione, oltre a favorire una percezione particolare del valore di questi paesaggi e habitat in rapporto alle potenziali minacce, consente di considerare il territorio della Val di Cornia come un grande laboratorio a cielo aperto, nel quale le attività produttive e tecnologiche convivono con aspetti di elevata naturalità, e nel quale si sperimentare modelli innovativi di sostenibilità territoriale, sociale, paesaggistica e ambientale.

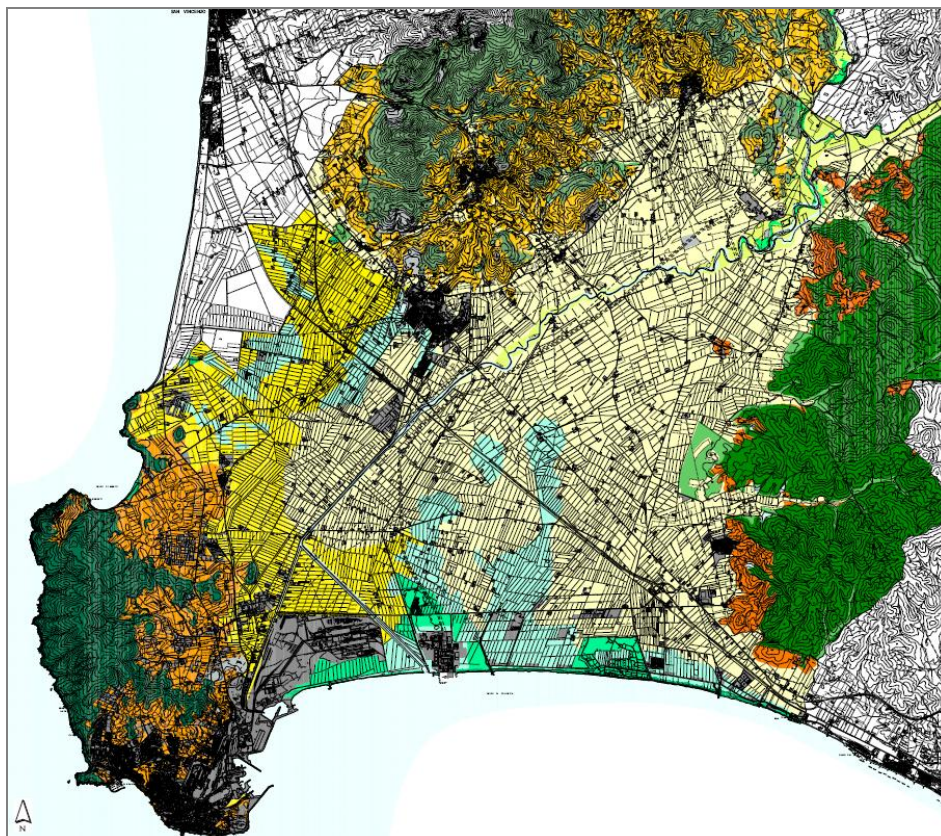


Figura 16. Estratto Tavola 5.3 "Carta delle unità ambientali" del Piano Strutturale d'Area 2007

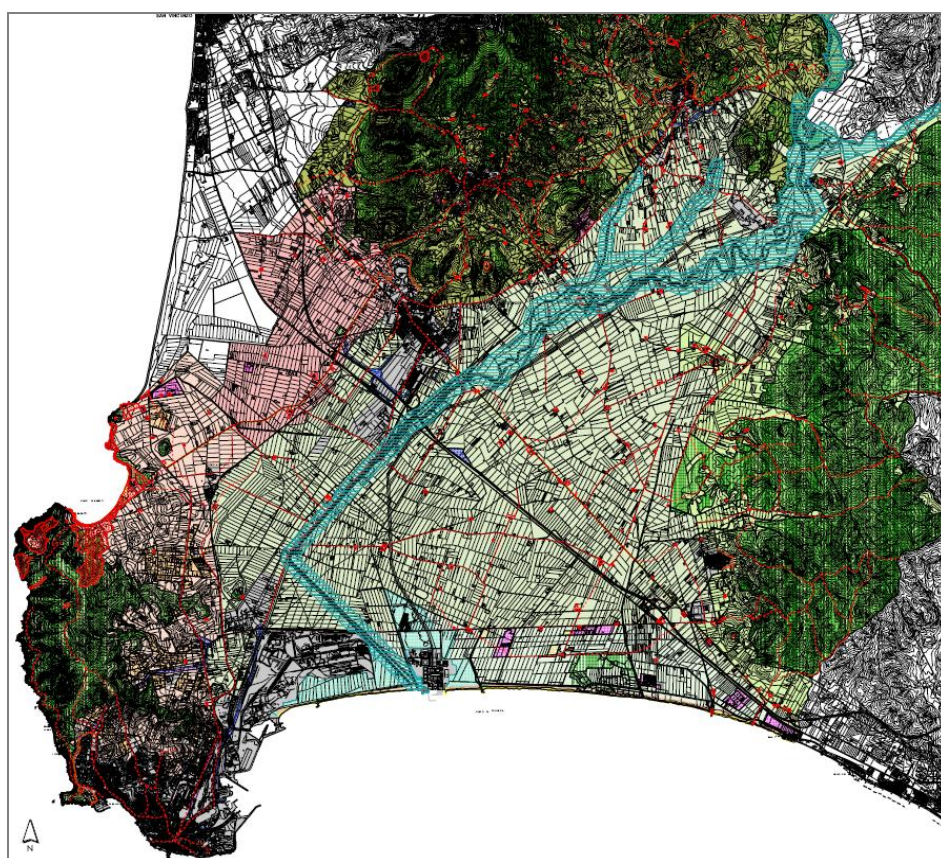


Figura 17. Estratto Tavola 9.1 "Carta dei subsistemi ed elementi strutturali" del Piano Strutturale d'Area 2007

4.2 Ricognizione e disciplina dei beni paesaggistici

Il territorio dei comuni di Piombino e Campiglia Marittima risulta interessato dalla presenza di vincoli paesaggistici, individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (di seguito Codice).

Il Codice conferisce al MiBACT e alle Regioni congiuntamente (art. 135), la competenza in merito alle attività di *“ricognizione delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione”*, rientrando tali attività tra quelle previste per l'elaborazione del piano paesaggistico.

Come già riportato al precedente paragrafo 1.2, l'implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT/PPR), redatta congiuntamente da MiBACT e Regione a seguito di specifica intesa e approvata con deliberazione del C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 (diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del 20.05.2015), ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice.

In relazione alle tutele del Codice, il PIT/PPR costituisce pertanto riferimento sia per la ricognizione dei beni paesaggistici che, sotto il profilo normativo, mediante le direttive e le prescrizioni della disciplina dei beni paesaggistici contenuta nell'elaborato 8B.

La ricognizione dei beni paesaggistici operata dal PIT/PPR si sostanzia delle seguenti elaborazioni:

- per quanto attiene l'elencazione dei vincoli relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice:
 - Elenco dei vincoli relativi alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice - Elaborato 1B;
 - Elenco delle aree per i quali, alla data di entrata in vigore del Codice, risulta avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative Schede identificative - Elaborato 2B;
 - Schede relative alle aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice - Elaborato 3B, contenenti:
 - Sezione 1 - Identificazione del vincolo
 - Sezione 2 - Analitico descrittiva del vincolo
 - Sezione 3 - Cartografia identificativa del vincolo scala 1:10.000
 - Sezione 4 - Identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, e Disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive, Prescrizioni d'uso
- riguardo la delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice sono stati predisposti:
 - l'Elaborato 7B contenente, per ciascuna categoria di bene, i riferimenti legislativi che lo qualificano, una definizione univoca e la metodologia adottata dal piano per la sua rappresentazione;
 - l'Elaborato 8B contenente la disciplina dei beni paesaggistici;
 - Allegati (da “A” ad “L”) di esplicazione ed integrazione a quanto contenuto nei precedenti elaborati 7B e 8B.

Beni paesaggistici dichiarati con provvedimenti amministrativi: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Risultano interessate dalla presenza di beni immobili appartenenti alle categorie di cui all'articolo articolo 136 del Codice, individuati a norma degli articoli da 140 a 145, due aree situate nel comune di Piombino:

- “Fascia costiera compresa fra il golfo di Baratti e il golfo di Salivoli, sita nell’ambito del Comune di Piombino”, Decreto Ministeriale 22 settembre 1957, Gazzetta Ufficiale n. 244 del 2 ottobre 1957 (Codice regionale 9049156);
- “Zona sita nel territorio del Comune di Piombino compresa tra la località “Torre del Sale” ed il confine col Comune di Follonica”, Decreto Ministeriale 20 settembre 1962, Gazzetta Ufficiale n. 250 del 5 ottobre 1962 (Codice regionale 9000161).

Come già sopra riportato, nella Sezione 4 delle schede relative ai predetti beni paesaggistici è contenuta l’identificazione dei valori di questi immobili ed una valutazione della loro permanenza-trasformazione oltre ad essere esplicitata la loro disciplina d’uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d’uso.

Aree tutelate per legge

Nel territorio dei due comuni sono presenti aree appartenenti alle categorie di cui al comma 1, articolo 142 del Codice, già quinto comma dell’articolo 82 del decreto del presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto per effetto dell’articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431. In particolare risultano interessate le seguenti categorie di beni paesaggistici:

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

I beni denominati con la lettera “a” - **territori costieri** sono, ovviamente, presenti solo nel territorio del comune di Piombino e ricoprono un’estensione pari a 756 ettari circa.

La ricognizione dei territori costieri del PIT/PPR si fonda sui citati criteri delineati nell’elaborato 7B e da quanto riportato nell’*Allegato B - Abaco esemplificativo per l’individuazione della linea generatrice del buffer relativo ai territori costieri*, redatto al fine di uniformare, al livello regionale, i criteri per la generazione della linea fittizia di costa utile alla determinazione dell’estensione della fascia costiera tutelata.

Per detti beni il PIT/PPR definisce gli obiettivi con valore di indirizzo, le direttive e le prescrizioni d’uso all’interno delle “*Schede dei Sistemi costieri*” (*Allegato C*), che costituiscono parte

integrante e sostanziale della disciplina dei beni paesaggistici dell'elaborato 8B. La fascia costiera toscana è stata suddivisa in sistemi costieri corrispondenti ciascuno ad una scheda identificativa e normativa; i beni dei territori costieri del Comune di Piombino sono ricompresi all'interno dei seguenti sistemi costieri:

- Sistemi costiero n. 4 - Litorale sabbioso del Cecina;
- Sistemi costiero n. 5 - Golfo di Baratti e Promontorio di Piombino;
- Sistemi costiero n. 6 - Golfo di Follonica

Il PIT/PPR, sulla scorta delle definizioni contenute all'art. 3 dell'elaborato 7B, ha rinvenuto e censito nel territorio dei due comuni cinque beni denominati con la lettera **“b” - laghi**, definendo laghi *“i corpi idrici superficiali interni fermi a carattere permanente, naturali, modificati e/o artificiali, compresi gli invasi artificiali, le acque di transizione (lagune, laghi salmastri e stagni costieri)”*. I corpi idrici, rispondenti alle caratteristiche sopra riportate, censiti dal PIT/PPR sono quattro nel Comune di Piombino (di cui un'acqua di transizione presente presso la foce del Cornia Vecchio) ed uno nel Comune di Campiglia.

La disciplina collegata alla tutela dei laghi è contenuta nell'art. 7 dell'elaborato 8B.

I beni denominati con la lettera **“c” - fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o argini** sono stati definiti e catalogati dal PIT/PPR secondo quanto indicato all'art. 4 dell'elaborato 7B.

Per l'esatta individuazione delle aree tutelate, il piano paesaggistico specifica che (art. 4.4, Elaborato 7B) occorre far riferimento a:

- Allegato E, che riporta l'elenco dei corsi d'acqua, diversi da fiumi e torrenti, secondo la ricognizione delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali;
- Allegato L, che riporta l'elenco di tutti i fiumi e torrenti denominati tali dalla toponomastica di CTR 1:10.000;
- Elenco approvato con DCR 1986 n. 95 che riporta le esclusioni, ai sensi del comma 3 dell'art. 142, da applicarsi agli elenchi di cui agli Allegati E ed L;
- Allegato D, che riporta un abaco metodologico per il calcolo delle fasce di tutela (buffer) di 150 ml per lato.

Il PIT/PPR specifica inoltre, sempre all'art. 4.4 dell'elaborato 7B, che: *“Per i corsi d'acqua iscritti nei RD, non individuabili attraverso toponimo nel sistema delle acque e nelle carte storiche, si assume di non rappresentarne cartograficamente il tratto, indicando i medesimi nell'Allegato E con la dicitura “corpo idrico non rinvenuto nel sistema delle acque”; per essi la ricognizione si intende non conclusa fino a definitivo accertamento della non più esistenza.*

I comuni, in fase di adeguamento al Piano, dispongono la ricognizione dei “corpi idrici non rinvenuti nel sistema delle acque” e dei corpi idrici in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici secondo le modalità di cui al comma 6 dell'art. 5 della Disciplina dei Beni Paesaggistici (Elaborato 8B).”

Sulla base e fatte salve le specifiche sopra riportate, per l'individuazione dei corpi idrici oggetto delle tutele del Codice, per i comuni di Campiglia e Piombino, risultano censiti dal PIT/PPR i seguenti corsi d'acqua:

- Allegato L: Fiume Cornia
- Allegato E:

Denominazione	Comuni	Individuato/non individuato
Botro dell'Acqua Viva e delle Rozze	Campiglia Marittima; Castagneto Carducci	riconosciuto in sistema delle acque
Canale Allacciante Destro di Campiglia	Campiglia Marittima; Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Canale Allacciante Sinistro	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Canale Orientale di Rimigliano	Piombino; San Vincenzo	riconosciuto in sistema delle acque
Fossa Calda	Campiglia Marittima; Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Acqua Viva	Campiglia Marittima	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Botrangolo	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Cervia	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Corniaccia	Piombino; Suvereto	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Cosimo	Campiglia Marittima	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso del Bottegone	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso delle Gore ed Acquari	Campiglia Marittima; Suvereto	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso di Montegemoli	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Diavolo	Campiglia Marittima	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Rio Merdancio	Campiglia Marittima; Suvereto	riconosciuto in sistema delle acque
Fosso Riotorto	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Rio di Val Maggiore	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Rio di Valnera	Piombino	riconosciuto in sistema delle acque
Botro Adolia	Campiglia Marittima	non individuato nel sistema delle acque
Botro delle Prigioni e dei Bufaloni	Campiglia Marittima	non individuato nel sistema delle acque
Botro Radigaffe	Campiglia Marittima; Suvereto	non individuato nel sistema delle acque
Botro Riterraio	Piombino; Suvereto	non individuato nel sistema delle acque
Canale Centrale di Rimigliano	Piombino; San Vincenzo	non individuato nel sistema delle acque
Canale Scaricante di Portaferto	Campiglia Marittima; Piombino	non individuato nel sistema delle acque
Fosso delle Tavole	Piombino	non individuato nel sistema delle acque
Fosso Essiccatore O Botrello Dei Marmi	Campiglia Marittima; Piombino	non individuato nel sistema delle acque
Fosso Rocchio	Campiglia Marittima	non individuato nel sistema delle acque

Gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni d'uso per la tutela dei corsi d'acqua vincolati ai sensi del Codice sono riportate all'art. 8 dell'elaborato 8B del PIT/PPR.

Il territorio della Val di Cornia è interessato da importanti riserve naturali e parchi, solo due dei quali sono, però, classificati di interesse regionale o nazionale come beni denominati con la lettera “f” - **parchi e riserve naturali**. Si tratta di:

- Parco Interprovinciale di Montioni (codice EUAP1010), categorizzato come “Parco naturale regionale” del tipo “Parco naturale interprovinciale”;
- Padule Orti Bottagone (codice EUAP1018), categorizzato come “Riserva naturale regionale” del tipo “Riserva naturale provinciale”;

In riferimento ai parchi e le riserve nazionali o regionali il PIT/PPR (art. 7 - Elaborato 7B) considera ai fini della loro individuazione il “VI Elenco ufficiale delle Aree Protette” approvato con D.M. del 27.4.2010 nonché il XII aggiornamento dell’*Elenco delle Aree Protette regionali*, tale individuazione è riportata in elenco all’interno dell’Allegato F.

La disciplina collegata alla tutela paesaggistica dei parchi è contenuta nell’art. 11 dell’elaborato 8B.

Alla tipologia di beni denominata con la lettera **“g” - territori coperti da foreste e da boschi** appartengono circa 4.800 ettari di aree con soprassuoli boschivi, pari a oltre il 25 per cento dei territori comunali.

In riferimento a quanto disciplinato all'art. 8 dell'elaborato 7B del PIT/PPR, sono sottoposti a vincolo i territori coperti da foreste e boschi così come definiti dall'articolo 3 della LR 39/2000 e s.m.i (Legge forestale regionale).

La rappresentazione cartografica dei territori coperti da foreste e da boschi è stata effettuata dal PIT/PPR mediante l'interpretazione della carta dell'Uso del Suolo 2010 (scala 1:10.000). Tale individuazione assume tuttavia valore meramente ricognitivo; l'attestazione della presenza di aree boscate dovrà essere condotta esclusivamente secondo i criteri del Regolamento Forestale della Toscana (DPGR 48/R/2003, articolo 2) che fornisce le condizioni per l'individuazione delle aree assimilabili a bosco, di cui all'art. 3 comma 4 della Legge forestale regionale.

La disciplina collegata alla tutela paesaggistica dei parchi è contenuta nell'art. 12 dell'elaborato 8B.

Il PIT/PPR (art 10 - Elaborato 7B) definisce come **“i” - zone umide** sottoposte a vincolo *“le paludi e gli acquitrini, le torbe oppure i bacini, naturali o artificiali, permanenti o temporanei, con acqua stagnante o corrente, dolce, salmastra, o salata, ivi comprese le distese di acqua marina la cui profondità, durante la bassa marea, non supera i sei metri”* ai sensi dell' art.1 del D.P.R. 13.3.1976, n.448, recante *“Esecuzione della convenzione relativa alle zone umide d'importanza internazionale, soprattutto come habitat degli uccelli acquatici, firmata a Ramsar il 2 febbraio 1971”*.

Tra le zone umide toscane è presente nel Comune di Piombino la *“Padule Orti - Bottagone”*, riconosciuta ai sensi della Convenzione di Ramsar mediante Decreto del Ministero dell'Ambiente n. 302 del 21.10.2013 e pubblicato sulla GU n. 256 del 12.11.2013.

La tipologia di beni denominata con la lettera **“m” - zone di interesse archeologico** è caratterizzata, come definito all'art. 11.2 dell'elaborato 7B del PIT/PPR, da *“requisiti che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio e contesto naturale di giacenza”*.

L'art. 11.2 dispone inoltre che *“Sono altresì sottoposti a vincolo ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera m) del Codice i beni archeologici vincolati ai sensi della parte seconda del Codice (beni culturali, ndr) che presentano valenza paesaggistica e come tali sono individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera m) del Codice”*.

Tale categoria di bene è rappresentata dalla *“Zona comprendente l'antica città di Populonia e le sue necropoli”* (Codice LI05), collocata nel territorio del comune di Piombino, definita e disciplinata dall'Allegato H. All'interno della scheda descrittiva del bene dell'Allegato H è riportato inoltre l'elenco dei siti archeologici, riconosciuti ai sensi dell'art 13 del Codice, presenti all'interno della zona di interesse archeologico.

Secondo quanto disposto dall'art. 11.2 dell'elaborato 7B, fanno parte delle zone di interesse archeologico anche le aree dei siti archeologici di cui all'art 13 del Codice, riportate nell'*Allegato I - Elenco dei n. 168 beni archeologici vincolati ai sensi della Parte II del Codice che presentano valenza paesaggistica e come tali individuati quali zone di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. m) del Codice*. Nella fattispecie si tratta di nove areali situati nel Comune di Campiglia M.Ma, situati in prossimità del confine con San Vincenzo, nelle località di Val Fucinaia, Caldana, Campo alle Buche, San Dazio, Monte Rombolo, Valle dei Manienti e Scala Santa.

I **beni culturali dichiarati con provvedimenti amministrativi**, cioè i beni immobili appartenenti a soggetti diversi dalle regioni, dalle province, dai comuni, dagli altri enti pubblici, dalle persone giuridiche private senza fini di lucro, il cui interesse culturale sia stato dichiarato dal competente ministero, a norma dell'**articolo 13 del Codice**; si tratta di 24 siti archeologici e 29 beni architettonici presenti sul territorio dei due comuni:

- 15 siti archeologici nel Comune di Piombino (elenco Allegato H)
- 9 siti archeologici nel Comune di Campiglia Marittima (elenco Allegato I)
- 24 immobili censiti nel Comune di Piombino (tavola 5.1 del Regolamento Urbanistico)
- 7 immobili censiti nel Comune di Campiglia Marittima (tavole 5 del Regolamento Urbanistico)

In merito a questi beni occorre considerare che, per la loro localizzazione, fa fede l'individuazione catastale per particelle costituente parte integrante del decreto di vincolo con cui sono stati riconosciuti.

In merito all'**individuazione delle aree tutelate** operata dal PIT/PPR occorre ribadire quanto richiamato all'art. 5 dell'elaborato 8B del PIT/PPR, secondo cui:

3. La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B.

4. Gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, possono proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio che, una volta validate dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art.21 della LR 65/ 2014.

La disciplina dei beni paesaggistici contenuta nell'elaborato 8B del PIT/PPR, quindi, specifica che la ricognizione e perimetrazione cartografica operata dal piano per identificare i beni paesaggistici assume valore *conformativo* esclusivamente in riferimento all'individuazione di (limitatamente ai beni presenti nei comuni di Campiglia e Piombino):

- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice)
- Parchi e riserve nazionali e regionali (art. 142, co. 1 lett. f) del Codice)
- Zone umide (art. 142, co. 1 lett. i) del Codice)
- Zone di interesse archeologico (art. 142, co. 1 lett. m) del Codice)

Per quanto attiene invece:

- Territori Costieri (art. 142, co. 1 lett. a) del Codice)
- Laghi (art. 142, co. 1 lett. b) del Codice)
- Corsi d'acqua (art. 142, co. 1 lett. c) del Codice)
- Aree boscate (art. 142, co. 1 lett. g) del Codice)

L'individuazione della loro estensione e perimetrazione contenuta nel PIT/PPR ha valore meramente *ricognitivo* e pertanto, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione della presente Variante Generale al PS d'Area al PIT/PPR, potrà essere verificata ed approfondita la loro ricognizione, sempre sulla scorta dei criteri definiti dall'elaborato 7B.

Procedimenti semplificati: Aree assoggettate a semplice accertamento di conformità e Aree compromesse o degradate

Il Codice dei beni culturali e paesaggistici introduce, all'art. 143 comma 4, la possibilità, per i piani paesaggistici, di prevedere:

- a) *la individuazione di aree soggette a tutela ai sensi dell'articolo 142 (Aree tutelate per legge, ndr) e non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti ai sensi degli*

articoli 136, 138, 139, 140, 141 e 157, nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale;

- b) la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero ed alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 (Autorizzazione Paesaggistica, ndr).

Inoltre il Codice assegna ai piani paesaggistici il compito di individuare gli "interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate e degli altri interventi di valorizzazione compatibili con le esigenze della tutela" (art. 143, co. 1 lett. g); a tale scopo il piano paesaggistico ha predisposto un elenco (Allegato 9) degli interventi volti alla riqualificazione dell'edificato esistente che non richiedono il rilascio di Autorizzazione Paesaggistica, qualora gli stessi ricadano all'interno delle sopraccitate aree compromesse o degradate.

Al fine di effettuare una ricognizione delle Aree Compromesse o Degradate, di cui all'art 143 co 4 lett. b), presenti nei territori comunali, la Regione ha invitato (con nota in atti prot. Comune di Piombino 2016/9988 del 5.4.2016) i comuni toscani ad inviare proposte di individuazione di dette aree da effettuarsi sulla base della Scheda di rilevamento predisposta dal PIT/PPR denominata Elaborato 6B.

Il Comune di Piombino ha provveduto quindi (con nota in atti prot. 2016/14000 del 13.05.2016) ad inviare una proposta di individuazione delle Aree Compromesse o Degradate riguardante il settore urbano di Salivoli compreso all'interno delle aree vincolate con D.M. 22/09/1957 - G.U. 244 del 1957a denominate *Fascia costiera compresa tra il golfo di Baratti e il golfo di Salivoli, sita nell'ambito del comune di Piombino* (codice regionale vincolo: 9049156).

Nel corso del 2015, a seguito dell'approvazione del PIT/PPR, il Comune di Piombino è stato inoltre invitato informalmente dalla Regione Toscana a presentare, in via collaborativa e sperimentale, proposte di identificazione di aree da assoggettare a quanto disposto dal citato art 143 co 4 lett. a). A tale proposito il Comune ha provveduto ad inviare una proposta, mediante schedature predisposte dalla Regione, relativa al riconoscimento dell'ambito costiero e fluviale vincolato per legge (*lett. a) e lett. b) dell'art. 142 comma 1 del Codice*) presente in corrispondenza del Porto di Piombino e delle aree occupate dagli stabilimenti industriali.

Nell'ambito del procedimento di conformazione della presente Variante Generale al PIT/PPR, secondo le procedure di cui all'art.21 del piano, si dovrà comunque operare nuovamente la ricognizione ed individuazione delle aree di cui all'art. 143, c.4, del Codice per entrambi i Comuni.

4.3 Interpretazione di sintesi del patrimonio territoriale - paesaggistico - criticità

Nel presente paragrafo di riportano, in estratto, i contenuti della Sezione 4.1 e 4.2 della Scheda d'Ambito 16 Colline Metallifere - Elba del PIT/PPR che propone una lettura di sintesi, alla scala d'Ambito, delle interazioni tra le quattro invarianti strutturali e le loro dinamiche evolutive, evidenziandone le principali criticità.

4.1 Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Esito di questo processo è la "rappresentazione valoriale" dell'ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che

svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

Nell'ambito delle Colline metallifere e della Val di Cornia è ancora riconoscibile una struttura territoriale profonda, in parte ancora funzionante, in parte compromessa da fenomeni di abbandono negli ambienti alto - collinari e montani, e di artificializzazione in quelli di pianura. Questa struttura è articolata in una compagine montana - dominata da una matrice forestale continua intervallata da agroecosistemi tradizionali, pascoli, prati permanenti e seminativi - , in una vasta porzione collinare nella quale si alternano bosco e mosaici colturali a corona dei piccoli nuclei storici disposti su ampi teatri vallivi, e in un'estesa pianura in parte ancora organizzata negli schemi della bonifica storica, intensamente coltivata, in cui sono presenti ambienti palustri e dunali e di costa rocciosa di elevato valore naturalistico. I sistemi vallivi e gli ecosistemi fluviali costituiscono la principale relazione antropica fra le varie parti della struttura e definiscono uno schema di connessione a pettine con tre assi trasversali che si dipartono dal corridoio Aurelia - ferrovia e, lambendo rispettivamente le piane alluvionali del Cornia, del Pecora e del Bruna, si dirigono verso l'entroterra.

La parte a carattere montano dell'ambito coincide con la dorsale di Montieri dominata da una copertura boschiva estesa e compatta (querceti, leccete, sugherete, castagneti, faggete), all'interno della quale si evidenziano i complessi boschivi di Sassetta, Montioni, Montieri e della Val di Farma (nodi primari e secondari della rete ecologica forestale). Il bosco è inter - rotto da aree a prato pascolo a campi chiusi e, più raramente, da isole coltivate a oliveto o a oliveto e seminativo. Seminativi semplici, prati e pascoli, si combinano in una maglia agraria corredata da siepi, lari, lingue e macchie boscate che contribuiscono a incrementare il livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica dell'ambito. Permangono in modo leggibile le relazioni tra borghi rurali storici (centri murati in posizione di crinale come Gerfalco, Travale, Prata, o di mezzacosta come Montieri) e sistemi agrosilvopastorali circostanti. La strada vecchia Massetana raccorda i nuclei insediativi della montagna e li collega al nodo di Massa Marittima - affacciata sulla Val di Pecora - assicurando storicamente la connessione tra ambiente montano e pianiziale. Di grande rilievo la funzione di alimentazione degli acquiferi strategici (corpi idrici sotterranei significativi) svolta dagli affioramenti prevalentemente calcarei presenti in questo territorio.

Il paesaggio collinare è articolato in un complesso sistema di rilievi strutturato nelle colline di Campiglia Marittima, Montioni, Massa Marittima, Scarlino e nella "balconata" di Roccastrada e Tatti, centri "marittimi" che, dalle alture collinari, si affacciano sulle grandi pianure costiere, allungate verso il mare. Il tratto identitario maggiormente caratterizzante questa parte di territorio è la relazione morfologica, percettiva e, storicamente, funzionale, tra nuclei storici - per lo più compatti e murati, posizionati a seconda della particolare conformazione morfologica lungo i crinali (Roccastrada), su poggi (Suvereto), ripiani (Massa Marittima) o gradini naturali (Campiglia Marittima) - e intorno coltivati a oliveti tradizionali o associati ai seminativi, organizzati in una maglia agraria di dimensione fitta e molto spesso coincidenti con nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali (i più estesi attorno a Campiglia Marittima, Suvereto, Monterotondo Marittimo, e sui rilievi tra Montemassi e Roccastrada). In qualche caso, come attorno a Sassofortino e Roccatederighi, i tessuti agricoli sono composti essenzialmente da campi chiusi a seminativo e prato - pascolo. Le sistemazioni idraulico - agrarie di versante, associate agli oliveti e ai coltivi circostanti alcuni insediamenti storici (Prata di Suvereto, Giuncarico, Gavorrano, Scarlino), costituiscono elemento di grande valore patrimoniale per il ruolo di testimonianza storico - culturale dei manufatti, la caratterizzazione morfologico - paesaggistica dei versanti coltivati, e per le fondamentali funzioni di presidio idrogeologico. Elemento di connessione tra i paesaggi agricoli collinari d'impronta tradizionale e la pianura bonificata e insediata sono i mosaici colturali e particellari complessi a maglia fitta, tessuti potenzialmente multifunzionali, diversificati sul piano culturale, paesaggistico ed ecologico, e riconoscibili attorno a San Vincenzo, Venturina Terme, Piombino, Follonica, a valle di Scarlino e Gavorrano. Parti consistenti del territorio collinare coincidono con aree dall'importante funzione idrogeologica per l'assorbimento dei de flussi superficiali e, in qualche caso come sui Monti di Campiglia o sulle colline di Scarlino e Gavorrano, per l'alimentazione degli acquiferi strategici. Da segnalare, oltre al reticolo idrografico principale (fondamentale elemento di connessione ecologica tra costa e collina), l'ambito dell'alto corso del torrente Farma per l'elevata presenza di habitat ripariali e specie ittiche di interesse conservazionistico. I sistemi carsici e rocciosi del Monte Calvi di Campiglia, Poggi di Prata, Cornate e Fosini, gli ambienti minerari e ipogei (San Silvestro di Campiglia e Montioni), i significativi fenomeni geotermici con campi di lava e fumarole (Monterotondo Marittimo), il lago boracifero, le importanti testimonianze storiche delle attività minerarie (Colline Metallifere, Gavorrano, San Silvestro, Montioni) e le caratteristi - che "biancane" completano l'insieme degli elementi e delle strutture complesse di particolare pregio, determinanti per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del paesaggio di collina.

Il telaio su cui poggia la trama paesaggistica della pianura è dato dall'impianto della bonifica storica, caratterizzato dalla regolarità e dalla scansione del sistema insediativo, dall'ordine geometrico dei campi condizionato dall'orientamento del - la rete di scolo delle acque superficiali, dalla prevalenza delle colture erbacee intervallate talvolta da lari arborati. Oggi l'intensivizzazione dell'agricoltura ha in più parti cancellato questa struttura paesistica,

che risulta ancora mediamente leggibile nella Val di Cornia (piana di Piombino), e in parte nelle Valli del Pecora e della Bruna. In questi contesti assume particolare valore la relazione tra alcuni manufatti storico - architettonici e il paesaggio agrario circostante (per es.: fattorie di Perolla, Castel di Pietra, Bartolina a Castellaccia, Palazzo Guela Vetricella, Frassine, Campetroso, Il Lupo, Vaccareccia). Mosaici agricoli complessi a maglia compatta diversificano il paesaggio agrario - caratterizzato da seminativi estensivi scarsamente equipaggiati da elementi di corredo vegetale - , specialmente nei pressi dei centri abitati di pianura, introducendo elementi di complessità morfologica, culturale, ecologica. Il principale elemento di connessione antropica tra pianura, collina ed entroterra montano è la Via Vecchia Aurelia, sulla quale si innestano a pettine le direttrici viarie che penetrano le valli dei tre corsi d'acqua più importanti. Aree di assorbimento dei flussi superficiali sono concentrate soprattutto in Val di Pecora e di Bruna mentre nodi della rete ecologica degli agroecosistemi sono localizzati per lo più in Val di Cornia (ad eccezione di un'estesa area posta ai piedi di Roccatederighi). La fascia costiera è strutturata sul piano insediativo dal sistema dei porti, delle torri di avvistamento e delle principali città (San Vincenzo, Piombino, Follonica)

tra le quali spiccava storicamente Populonia, unica delle do - dici città - stato etrusche a essere situata sul mare, costituita da un'acropoli fortificata sulla sommità del promontorio e da una necropoli, un quartiere industriale per la lavorazione del ferro e da un porto, situati questi ultimi nelle aree sottostanti. In questo contesto sono elementi di grande valore il vasto e consolidato sistema di aree umide di elevata importanza naturalistica e paesaggistica (Padule di Orti Bottagone, Padule di Scarlino), gli estesi e complessi sistemi dunali della costa (Rimigliano, Baratti, Sterpaia, Tomboli di Follonica) e rocciosi (Promontorio di Piombino, Costiere di Scarlino), spesso in connessione con il sistema di aree umide relittuali in aree di depressioni retrodunali, quali testimonianze di paesaggi costieri palustri scomparsi con le boni che.

Completano il patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito alcuni elementi di particolare valore naturale o antropico come castelli e fortezze, geositi e siti estrattivi storici (con - centrati soprattutto in ambiente montano e alto - collinare), sorgenti idropotabili e termali (presso Venturina, Bagnolo). Strade e punti panoramici rendono fruibile la percezione di questo patrimonio.

(Omissis)

4.2 Criticità

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale. Le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

Nell'ambito emergono le tipiche criticità di territori che hanno visto, nell'arco di poco più di mezzo secolo, i pesi insediativi spostarsi dall'entroterra alle aree di pianura e costiere. Proprio sulla costa sono, infatti, concentrate le principali criticità, derivanti sia dalle consistenti espansioni degli abitati esistenti, sia dalla proliferazione di lottizzazioni, villaggi turistici e campeggi localizzati anche in aree a elevato rischio ambientale o di pregio naturalistico - come cordoni dunali o retrodunali, zone umide, pinete costiere, foci fluviali. A queste urbanizzazioni sono andate a sommarsi nel tempo nuove strutture portuali che hanno aumentato le pressioni sui delicati equilibri ecologici costieri. Il carico urbanistico nella costa ha anche contribuito all'abbassamento delle falde, aumentando il rischio di subsidenza e di ingressione d'acqua salina. Al progressivo "scivolamento" a valle delle pressioni insediative, cui ha contribuito il potenziamento del corridoio infrastrutturale "Aurelia - ferrovia", è corrisposto un progressivo svuotamento dei centri urbani dell'entroterra e l'indebolimento dei collegamenti trasversali costa - interno, con un accentramento della popolazione verso i poli industriali di fondovalle. Ulteriori conseguenze sono state la dismissione delle ferrovie e delle stazioni minori, la semplificazione dei sistemi infrastrutturali longitudinali e dei loro legami con il reticolo del sistema poderale della piana, la frammentazione del territorio, con la creazione di spazi interclusi tra gli assi viari e la perdita delle funzioni agricole.

Il complessivo indebolimento del sistema di relazioni territoriali, ambientali e paesaggistiche che legava le marine con le città sub - costiere e l'entroterra, è stato accompagnato da trasformazioni soprattutto nei contesti rurali di pianura. Seppur più contenute rispetto ad altri territori, queste hanno comportato consumo e frammentazione di suolo rurale e diminuzione della biodiversità. A tali problematiche si vanno a sommare le espansioni residenziali lungo gli assi di collegamento tra i centri collinari e i corrispondenti "scali" a valle, con tendenze alla saldatura; la localizzazione di aree produttive in aree di bonifica agricola, in corrispondenza degli scali storici dei centri collinari o all'incrocio tra la viabilità principale di pianura e i collegamenti trasversali. Il territorio collinare si presenta invece alterato dall'apertura di numerosi ed ampi fronti di cava di materiali inerti o lapidei ornamentali. In particolare, i siti estrattivi e minerari presenti nei monti di Campiglia Marittima, oltre a mettere in crisi la funzionalità della rete ecologica per perdita di habitat e frammentazione, rappresentano una significativa criticità percettiva. Numerosi, inoltre, i siti ex - minerari abbandonati da boni care, tra discariche minerarie, roste, bacini di decantazione dei fanghi, siti industriali.

Ulteriori criticità nel paesaggio collinare derivano da alcune espansioni edilizie disordinate, sia lungo le direttrici viarie che lungo i versanti come raddoppio del centro storico generatore; seppur limitate, generano un forte impatto paesaggistico essendo visibili dalle piane e dai principali assi di attraversamento dell'ambito.

In alcuni casi inoltre la trasformazione di seminativi o oliveti in vigneti specializzati comporta una tendenziale scomparsa del corredo arboreo della maglia agraria. In direzione opposta rispetto ai fenomeni di pressione ed espansione, i sempre più diffusi processi di spopolamento dei nuclei collinari e abbandono delle attività agricole, pastorali e di manutenzione dei boschi, con l'inevitabile indebolimento delle funzioni di presidio territoriale e l'incremento del rischio idrogeologico. Nell'Isola d'Elba l'intenso sviluppo edilizio concentrato in prossimità delle coste, e la perdita delle tradizionali sistemazioni di versante con terrazzamenti coltivati, evidenzia criticità sia estetico - percettive che funzionali, queste ultime con particolare riferimento all'assetto idrogeomorfologico e alla rete ecologica. Aree critiche per la rete ecologica sono in particolare quelle di Capoliveri, Lacona e la zona a Sud di Portoferraio con fenomeni di sprawl urbanistico in aree di notevole valore naturalistico, elevata frammentazione, perdita di agroecosistemi tradizionali, alterazione di aree umide e habitat costieri, e di Rio Marina e di Rio nell'Elba per la perdita dei tradizionali agroecosistemi terrazzati e di prati pascolo di crinale, oltre a un intenso sviluppo edilizio. Per Pianosa, le criticità sono rappresentate dall'abbandono del nucleo di edifici storici e dei terreni un tempo coltivati con i relativi manufatti agricoli storicizzati, e dalla presenza di edifici e manufatti recenti, fortemente decontestualizzati e peraltro parzialmente abbandonati (il gigantesco muro in cemento del carcere di massima sicurezza e i relativi edifici).

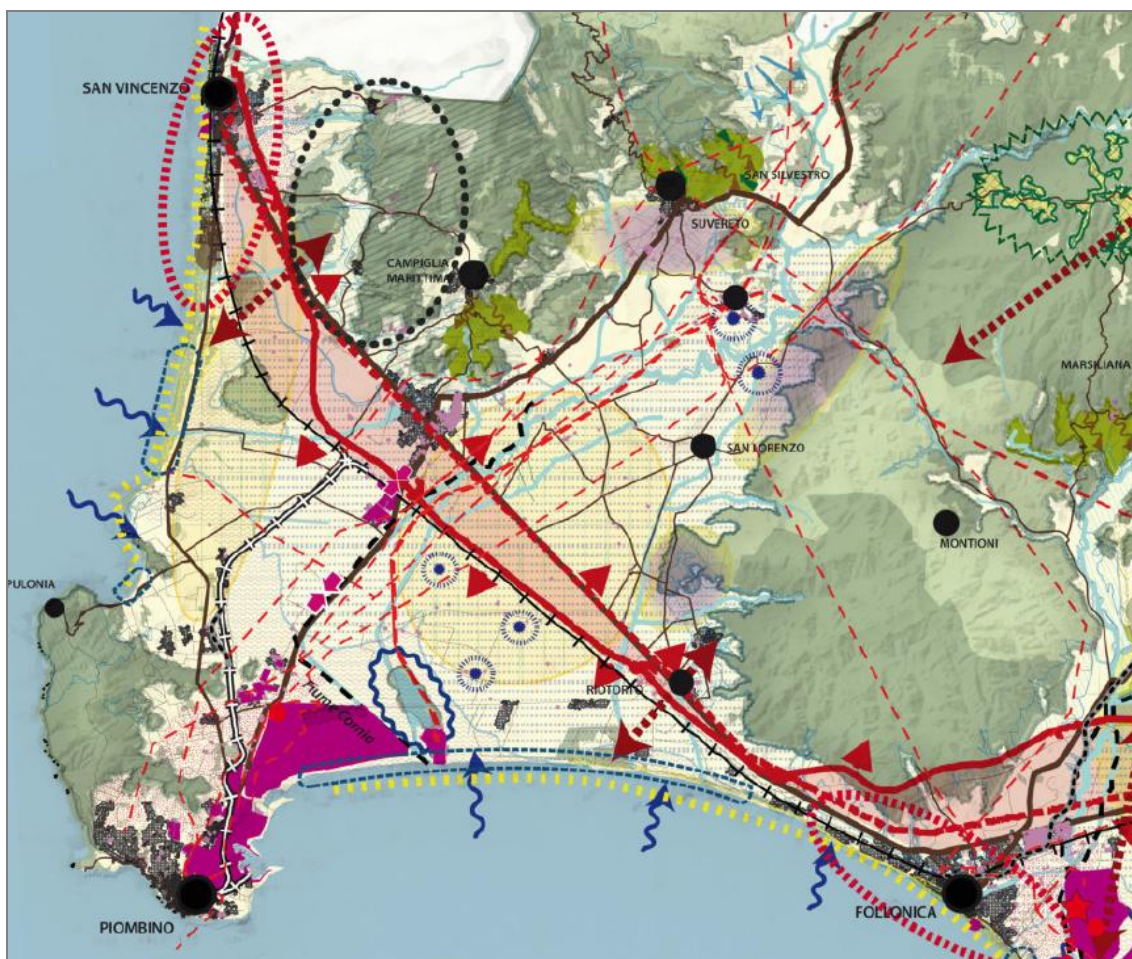


Figura 18. Estratto della "Carta delle criticità" tratta dalle Interpretazioni di Sintesi nella Scheda Ambito di Paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba - del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

4.4 Quadro conoscitivo disponibile - ulteriori implementazioni

Come si evince dai paragrafi che precedono i due Comuni dispongono di un quadro conoscitivo ampio, articolato e approfondito, costruito nel corso degli anni in occasione dei vari processi di pianificazione attivati. Di seguito si riporta una sintesi del complesso degli studi/indagini condotti nell'ultimo decennio, che tiene conto anche degli ulteriori programmi/progettualità che hanno coinvolto i due Comuni e da cui sono derivati apporti conoscitivi di varia natura. A seguire vengono indicati gli ulteriori approfondimenti/indagini da compiere a supporto della elaborazione della Variante Generale al P.S. d'Area.

Quadro conoscitivo disponibile

Quadro conoscitivo Piano Strutturale d'Area (2005 - 2006)

- Analisi delle risorse del territorio rurale - sistemi di terre (Soc. Risorsa)
- Il Sistema della Mobilità (Tages srl)
- Analisi socio - economiche - demografiche (Cles srl)
- Ricognizione standard e dotazioni urbane (elaborazione a cura UdP)
- Dossier aree industriali (elaborazione a cura UdP)
- Ricognizione a analisi sull'evoluzione ed i caratteri storico - morfologici degli insediamenti (elaborazioni a cura UdP)
- Ricognizione aree critiche e dossier aree industriali (elaborazioni a cura UdP)

Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico d'Area (2010 - 2012 - indagini ed elaborazioni a cura dell'UdP salvo dove diversamente specificato)

- analisi tipomorfologica dei tessuti urbani;
- indagine di dettaglio sui centri storici;
- schedatura degli edifici e manufatti di interesse storico nel sistema insediativo e nel territorio rurale e aperto;
- rilevamento dello stato delle infrastrutture per la mobilità e per la sosta (soc. TAGES);
- indagini geologiche, idrogeologiche e idrauliche (dott. geol. Frullini-Sinatti e ing. Pagliara);
- verifica dei programmi comunali delle opere pubbliche;
- indagine sull'accessibilità dei principali edifici e spazi pubblici;
- ricognizione vincoli e tutele;
- stato di attuazione dei Prgc;
- verifica degli standard;
- studio settoriale sulle dinamiche del commercio (soc. SIMURG Ricerche 2010 - 2011);
- aggiornamento dell'elaborato del Rischio di incidente rilevante (RIR) del P.S. d'Area.

Quadro conoscitivo/indagini a supporto PRP (L.84/1994) del porto commerciale/industriale/passeggeri di Piombino e successivo Adeguamento Tecnico Funzionale (ATF)

Si segnalano in particolare, oltre alle indagini specialistiche a supporto del PRP (2008 - 2009):

- relazione integrativa ATF contenente analisi costi - benefici degli interventi di adeguamento porto(2013)
- relazione "Interventi in corso di realizzazione e da intraprendere" redatta dall'APP ai fini dell'art. 29 Decreto Sblocca Italia (10.12.2014)

- progetto di mitigazione ambientale del waterfront e di mitigazione paesaggistica dell'area condotto dall'APP (2015)

Quadro conoscitivo/indagini connesse al riconoscimento dell'area di crisi industriale complessa di Piombino e Accordi istituzionali conseguenti

Si segnala in particolare:

- Dossier “Area di crisi complessa di Piombino - Regione Toscana - IRPET - 2013
- Progetto di riconversione e riqualificazione industriale (PRRI), finalizzato alla salvaguardia e consolidamento delle imprese dell'area di crisi industriale complessa di Piombino, all'attrazione di nuove iniziative imprenditoriali ed al reimpiego dei lavoratori espulsi dal mercato del lavoro - Invitalia 2015

Studi/Analisi a supporto Osservatorio Turistico di Destinazione e nel settore del turismo

- Analisi SWOT condotta dal Centro Studi Turistici (2012 - prima fase progetto)
- Documento di Raccolta/Analisi delle conoscenze (CST 2016 - fase 2 bis)
- Documento di programmazione degli interventi per lo sviluppo sostenibile (CST 2016 - fase 2 bis)
- Analisi della domanda e piano di azione locale (CST 2016 - fase 2 bis)
- Piombino 2020 - Dossier di candidatura a città europea dello sport (Promo & Media srl - 2018)

Ulteriori studi/analisi/documenti programmatici di carattere economico

- Studio delle “Dinamiche identitarie, trasformazioni economiche, prospettive strategiche: il caso di Piombino e della Val di Cornia” (Scuola Superiore Sant'Anna - 2012 - 2013)
- Piano Strategico di Sviluppo della Costa Toscana (CRT - Commissione istituzionale per la ripresa economico - sociale della Toscana Costiera - 2017)
- Stati Generali del Lavoro - Documento Unitario (gennaio 2018)
- Rapporto sull'economia del mare 2018 (Centro studi e ricerche Azienda speciale della Camera di Commercio Maremma e Tirreno);
- Studio di fattibilità “terre Etrusche - verso il piano strategico di area vasta - Modello di sviluppo sostenibile per il territorio della Val di Cecina e la Val di Cornia (commissionato da Fondazione Cassa di Risparmio di Volterra - elaborazione a cura dello Studio Agorà - febbraio 2016)

Ulteriori studi e analisi nel settore mobilità - trasporti:

- Studio preliminare alla redazione del Piano del Traffico e della Mobilità Urbana (Soc. TAGES 2010)
- Studio di riorganizzazione della rete del trasporto pubblico locale (Soc.TAGES - 2012)
- Studi e analisi a corredo del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Comune di Piombino (Soc. TAGES 2016 - 2018)

Studi e analisi specifiche nel campo ambientale

- Analisi e proposte di governo dei flussi di materia nella Val di Cornia (Rimateria novembre 2015)

- Studi e indagini ambientali (MATTM - ARPAT) condotti a supporto degli Accordi di Programma 2013 - 2014
- report annuali bandiera blu costa est (Comune di Piombino - Servizio Ambiente)

Quadro conoscitivo Variante PS/RU Comune di Piombino per l'attuazione del Piano industriale Aferpi (2016)

Indagini geologico - idrauliche

Piano di Sviluppo Industriale - MASTERPLAN AFERPI comprendente:

- Quadro Conoscitivo - Relazione evoluzione storica stabilimento e analisi del patrimonio industriale
- Quadro Conoscitivo - Elaborati Grafici
- Stato di Progetto - Relazione generale
- Stato di Progetto - Elaborati grafici

Analisi Paesaggistica comprendente:

- Relazione illustrativa dello studio paesaggistico
- Relazione specialistica sugli aspetti naturalistici dello studio paesaggistico
- Tavola dei valori visuali dell'area di studio
- Tavola della struttura del paesaggio dell'area di studio
- Tavola di sintesi degli elementi di potenzialità/criticità paesaggistica del Masterplan

Variante al RU del Comune di Campiglia per l'aggiornamento del quadro conoscitivo e della fattibilità idraulica (Studio idrologico - idraulico redatto da HS.Ingegneria Empoli- 2017).

Ulteriori implementazioni e aggiornamenti del Quadro Conoscitivo **Indagini socio - economiche - demografiche**

E' necessario l'aggiornamento delle analisi relative alle dinamiche demografiche e socio - economiche dell'area redatte a supporto del vigente Piano Strutturale D'Area (redatte dal Cles nel dicembre 2005), da valutare in rapporto anche agli studi e indagini già disponibili sopra richiamati.

Dette analisi dovranno supportare, come già avvenuto per il vigente P.S. d'Area, la revisione/rilettura del dimensionamento del piano (da articolare in rapporto alle diverse UTOE e per le diverse funzioni) in relazione all'aggiornamento del quadro previsionale strategico del piano; in questo senso saranno necessarie verifiche e ricognizioni anche in ordine ai seguenti aspetti:

- proiezioni demografiche
- flussi migratori e pendolarismo nell'area
- tasso di occupazione degli alloggi
- domanda fabbisogno abitativo
- imprese e addetti
- saturazione e domanda di aree produttive per la PMI

Analisi dell'offerta turistico ricettiva del territorio

Considerato che uno degli obiettivi strategici, già delineati nel presente documento di avvio, concerne la qualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistico - ricettiva del territorio, anche

in funzione della sua destagionalizzazione, si rende necessario aggiornare ed implementare le indagini già condotte in tal senso a supporto del P.S. d'Area, che potranno alimentarsi anche degli studi nel frattempo condotti a supporto degli Osservatori Turistici di destinazione (OTD).

In particolare sarà necessario indagare ed aggiornare le analisi relative:

- ai flussi turistici che interessano il territorio
- l'offerta ricettiva in termini posti letto e tipologie ricettive
- la destagionalizzazione dell'offerta ricettiva ed il tasso di occupazione/utilizzazione delle strutture ricettive esistenti
- qualità dell'offerta ricettiva e relative dotazioni di servizio

Indagini geologiche e idrologico idrauliche

Come già detto dovranno essere condotte le specifiche indagini geologico - tecniche e idrauliche a supporto dell'atto di pianificazione da redigere ai sensi dell'art. 104 della L.R. 65/2014 e relativo regolamento di attuazione (attualmente D.P.G.R. 25.10.2011 n. 53/R in fase di revisione e aggiornamento). Anche in questo caso si dovrà partire dalla rilettura delle indagini già disponibili, condotte a supporto del P.S. d'Area e dei Regolamenti Urbanistici e successive varianti, i cui contenuti dovranno essere implementati con studi geologico - idraulici integrativi, necessari per il recepimento del nuovo Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e Piano di Gestione delle Acque (PGA) e delle altre normative regionali sopravvenute in materia di gestione del rischio geologico, idraulico e sismico.

Eventuali ulteriori approfondimenti tematici e indagini specialistiche potranno essere promossi, se necessario, nel corso di elaborazione della Variante Generale in funzione e a supporto della definizione del quadro previsionale strategico del piano.

5. INDICAZIONE DEGLI ENTI/ORGANISMI PUBBLICI A CUI SI RICHIEDONO UN CONTRIBUTI TECNICI ISTRUTTORI AI FINI DELLA FORMAZIONE DEL PIANO E PARERI/NULLA OSTA AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEL PIANO

Gli enti e gli organismi pubblici, tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione della Variante Generale al Piano Strutturale d'Area, sono i seguenti:

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

I soggetti sopra elencati saranno consultati, ciascuno in ragione delle specifiche competenze, per fornire nel termine indicato nella delibera di avvio del procedimento apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo.

Gli enti competenti all'espressione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'adozione/approvazione del piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 comma 3 lettera d) della L.R.T. n. 65/2014 sono invece i seguenti:

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

Per i soggetti competenti in materia ambientale da coinvolgere ai fini del procedimento di VAS, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R.T. n. 10/2010, si rinvia a quanto indicato nel documento preliminare di VAS.

6. ELENCO ELABORATI CARTOGRAFICI ALLEGATI

1) INQUADRAMENTO E CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO

- PIT/PPR - Carta dei caratteri del paesaggio
- PS D'AREA - Tavola 1.1 Inquadramento territoriale della Val di Cornia

2) PIANO STRUTTURALE D'AREA VIGENTE

- PS D'AREA - Tavole 9.1 Carta dei subsistemi ed elementi strutturali
- PS D'AREA - Tavole 10.1 Unità territoriali organiche elementari

3) RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO STRUTTURA IDRO-GEOMORFOLOGICA

- PIT/PPR - Carta dei sistemi morfogenetici
- PGRA - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale - Mappa delle aree con pericolosità da alluvione
- PS D'AREA - Tavole 4.2 Carta geologica
- PS D'AREA - Tavole 4.3 Carta geomorfologica
- PS D'AREA - Tavole 4.13 Carta della tutela della risorsa idrica
- RU - Tavola 8.2 Carta geomorfologica della costa urbana
- RU - Tavola 8.3 Pericolosità Geologica
- RU - Variante Pianificazione Aree Industriali - Tavola 8.1.10.1 - Inviluppo delle esondazioni per Tr=30 anni (zona variante e Fiorentina)
- RU - Variante Pianificazione Aree Industriali - Tavola 8.1.10.2 - Inviluppo delle esondazioni per Tr=200 anni (zona variante e Fiorentina)

4) RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO STRUTTURA ECOSISTEMICA

- PIT/PPR - Carta dei caratteri ecosistemici del paesaggio
- PIT/PPR - Carta dei boschi planiziali costieri
- PTC - Quadro Conoscitivo - Appunti di paesaggio - Tipi biotici del paesaggio

5) RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO STRUTTURA INSEDIATIVA

- PIT/PPR - Carta del sistema insediativo storico contemporaneo
- PIT/PPR - Carta dei morfotipi insediativi/figure componenti i morfotipi insediativi
- PIT/PPR - Carta del territorio urbanizzato/morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee
- PS D'AREA - Tavole 6.1 Carta dei beni culturali
- PS D'AREA - Tavole 6.2 Evoluzione storica degli insediamenti
- PS D'AREA - Tavole 6.3 Articolazione degli insediamenti per caratteri storico-tipologici

- PS D'AREA - Dossier C - Aree critiche
- RU - Dossier A - Analisi morfo-tipologica del sistema insediativo

6) RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO STRUTTURA AGRO-FORESTALE

- PIT/PPR - Carta dei morfotipi rurali
- PIT/PPR - Carta dei paesaggi rurali storici
- PTC - Quadro Conoscitivo - Appunti di paesaggio - Articolazione del Paesaggio in classi di soprasuoli - Macrocategorie del mosaico degli usi del suolo
- PS D'AREA - Tavole 5.1 Carta dell'uso agricolo del suolo
- PS D'AREA - Tavole 5.2 Carta delle unità di terre

7) RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO BENI PAESAGGISTICI

- PIT/PPR - Carta dei Beni paesaggistici art. 136 e 142 D.Lgs. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio
- RU - Tavole 5.1 Beni Culturali e Paesaggistici

8) RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGISTICO INTERPRETAZIONE DI SINTESI

- PIT/PPR - Patrimonio territoriale e Paesaggistico (PIT/Scheda d'Ambito)
- PIT/PPR - Carta Criticità (PIT/Scheda d'Ambito)
- PTC - Atlante dei paesaggi
- PS D'AREA - Tavole 5.3 Carta delle unità ambientali
- PS D'AREA - Tavole 7.1 Carta dei detrattori ambientali

9) PERIMETRAZIONE TERRITORIO URBANIZZATO

- PIT/PPR - Carta del territorio urbanizzato
- Ricognizione Perimetro Territorio Urbanizzato