



Comune di Campiglia Marittima  
Comune di Piombino  
Provincia di Livorno

# piano strutturale intercomunale

Variante Generale al Piano Strutturale d'Area

## uote e dimensionamento del piano

modificata a seguito dell'esame delle osservazioni - sovrapposizione

UFFICIO DI PIANO  
*Coordinamento politico*  
Sindaco Comune di Piombino  
Francesco Ferrari

Assessore con deleghe all'urbanistica  
**Gianluigi Palombi** [Giuliano Parodi](#)

Sindaco Comune di Campiglia M.ma  
Alberta Ticciati

*Coordinamento tecnico*  
Responsabile Ufficio di Piano  
Salvatore Sasso

Responsabile del Procedimento  
Annalisa Giorgetti

Responsabile coordinamento VAS  
Laura Pescini

*Collaboratori*  
Mariasaria Mezzacapo  
Mario Ferrari  
Valerio Buonaccorsi

GARANTE DELL'INFORMAZIONE E  
DELLA PARTECIPAZIONE  
Paola Meneganti

PROGETTO URBANISTICO  
Riccardo Luca Breschi - coordinatore  
Roberto Farina  
Andrea Giraldi  
Antonio Conticello  
Diego Pellattiero  
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI  
Massimo Fanti

STUDI IDROLOGICO-IDRAULICI  
Tiziano Staiano

STUDI AGRONOMICI  
Gian Luca Galli  
Andrea Fedi

STUDI AMBIENTALI  
Maurizio Bacci  
Stefano Corsi

ASPETTI SOCIOECONOMICI  
Claudio Salvucci  
Daniele Mirani

ASPETTI GIURIDICI  
Giacomo Muraca

VAS E VALUTAZIONE DI INCIDENZA  
Mariagrazia Equizi  
Andrea Lucioni

# doc.4a



## Indice generale

<b>Introduzione.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Contenuti del documento.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Indirizzi generali ai Piani Operativi comuni a tutte le UTOE.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche... </b>	<b>13</b>
<b>1.1 Il quadro comunale.....</b>	<b>14</b>
<b>1.2 UTOE C1: Collina di Campiglia M.ma.....</b>	<b>15</b>
A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	15
B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE.....	15
C. OBIETTIVI SPECIFICI E INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI.....	16
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	22
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	25
<b>1.3 UTOE C2: Venturina T. e pianura del Cornia.....</b>	<b>26</b>
A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	26
B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE.....	26
C. OBIETTIVI SPECIFICI - INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI.....	29
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	36
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	40
<b>2. Comune di Piombino.....</b>	<b>41</b>
<b>2.1 Il quadro comunale.....</b>	<b>41</b>
<b>2.2 UTOE P1: Città di Piombino.....</b>	<b>42</b>
A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	42
B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE.....	42
C. OBIETTIVI SPECIFICI, PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI.....	44
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	60
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	63
<b>2.3 UTOE P2: Riotorto e Sterpaia.....</b>	<b>64</b>
A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE.....	64
B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE.....	64

C. OBIETTIVI SPECIFICI E INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI.....	67
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	75
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	77
<b>2.4 UTOE P3: Baratti e Populonia.....</b>	<b>78</b>
A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE:.....	78
B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE.....	78
C. OBIETTIVI SPECIFICI E INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI.....	80
D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	88
E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI.....	93

## Introduzione

### 1. Contenuti del documento

Il presente documento, che costituisce parte integrante della Disciplina del Piano, contiene la normativa delle cinque UTOE in cui è articolato il territorio del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino. Le cinque UTOE sono così identificate dal PSI in relazione ai singoli territori comunali:

*Comune di Campiglia Marittima:*

- UTOE C1 - *Collina di Campiglia M.ma*
- UTOE C2 - *Venturina T. e pianura del Cornia*

*Comune di Piombino:*

- UTOE P1 - *Città di Piombino*
- UTOE P2 - *Riotorto e Sterpaia*
- UTOE P3 - *Baratti e Populonia*

Per ciascuna UTOE, in un'apposita scheda, il PSI definisce:

- le strategie dello sviluppo sostenibile fondate su obiettivi specifici relativi al territorio urbanizzato, al territorio rurale, al sistema della mobilità,
- le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato,
- il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti calcolate sulla popolazione insediabile prevista dal PSI nel rispetto del DM 1444/1968,
- le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione, ricadenti nel territorio dell'UTOE.

Al fine di favorire la lettura del documento nei successivi tre paragrafi dell'Introduzione si provvede a:

- indicare gli indirizzi generali rivolti ai Piani Operativi, comuni a tutte le UTOE, per dare attuazione alle disposizioni ed alla strategie generali del PSI, lasciando alle singole schede delle UTOE il compito di definire gli indirizzi per dare attuazione agli obiettivi specifici;
- definire, ad integrazione e specificazione di quanto indicato all'art. 35 della Disciplina del

Piano, i criteri con cui è stato calcolato il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni ed i criteri da applicare nei Piani Operativi;

- definire, ad integrazione e specificazione di quanto indicato all'art. 36 della Disciplina del Piano, i criteri con cui è stato calcolato il fabbisogno dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ed i criteri da applicare nei Piani Operativi.

## **2. Indirizzi generali ai Piani Operativi comuni a tutte le UTOE**

Di seguito si sintetizzano gli indirizzi generali che il PSI dà ai Piani Operativi in tutte le UTOE per dare attuazione alle disposizioni ed alle strategie di carattere generale contenute nella Disciplina del Piano (Doc. 4). Essi sono distinti, come nelle schede delle UTOE, in indirizzi per il territorio urbanizzato ed il patrimonio edilizio esistente di valore, per il territorio rurale, per il sistema della mobilità, per le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione.

### 2.1 Territorio urbanizzato e patrimonio edilizio esistente di valore

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a:

- individuare e disciplinare i centri ed i nuclei storici, i tessuti storicizzati, le emergenze architettoniche ed il patrimonio edilizio esistente di formazione storica sulla base delle indicazioni contenute nei seguenti articoli della Disciplina del Piano: art. 8 comma 5 e art.15,
- individuare e disciplinare i tessuti urbani ed extraurbani di recente formazione sulla base delle indicazioni contenute nell'art.12 comma 9 della Disciplina del Piano,
- perimetrare le aree urbane connotate da condizioni di degrado urbanistico e/o socio-economico sulla base degli indirizzi contenuti nell'art. 42 comma 3 della Disciplina del Piano,
- specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana di cui all'art. 42 comma 3 della Disciplina del Piano sulla base delle indicazioni contenute nello stesso articolo e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE,
- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative ai seguenti assi strategici delle politiche e delle strategie di area vasta: le strategie per la riqualificazione del sistema insediativo (art.28), le strategie per la diversificazione e la riqualificazione del sistema produttivo (art.30).

### 2.2 Territorio rurale

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a:

- individuare le articolazioni del territorio rurale sulla base degli ambiti di paesaggio indicati all'art.19 della Disciplina del Piano ed a disciplinarli secondo le indicazioni contenute al comma 3 dello stesso art.19,
- prevedere e specificare i contenuti dei progetti di riqualificazione paesaggistico ambientale di cui all'art. 41 della Disciplina del Piano sulla base delle indicazioni contenute nello stesso articolo e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE,
- perseguire gli obiettivi specifici e dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative alle strategie di valorizzazione del territorio rurale di cui all'art.29 della Disciplina del Piano.

### 2.3 Sistema della mobilità

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a perseguire gli obiettivi specifici e a dare attuazione, per quanto di propria competenza, alle azioni relative alle strategie della mobilità di cui all' art. 27 della Disciplina del Piano.

### 2.4 Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

I Piani Operativi provvedono in tutte le UTOE a definire nel dettaglio le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione di cui all'art.37, sulla base delle indicazioni contenute nel verbale della stessa conferenza e di eventuali indirizzi specifici contenuti nelle schede delle singole UTOE.

## **3.Criteri per il dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni**

Il dimensionamento del piano è stato effettuato sulla base dei criteri indicati all'art. 92 della LR 65/2014 ed all'art. 6 del DPGR n.32/R/2017 utilizzando la tabella allegata alla DGR n.682 del 26.06.2017: Allegato 2A "Piano strutturale - Previsioni". Il dimensionamento è stato effettuato per ciascuna delle UTOE in cui sono suddivisi i territori comunali, con un riepilogo finale per ciascun Comune.

I criteri generali per il calcolo del dimensionamento sono indicati nell'art. 35 della Disciplina del Piano. Con riferimento alla tabella sopracitata ed al fine di facilitarne la lettura e l'utilizzazione, si elencano gli ulteriori criteri sulla base dei quali il dimensionamento è stato effettuato e dovrà essere applicato:

- il parametro di riferimento utilizzato per il dimensionamento del piano è la "superficie

edificabile (o edificata) SE” di cui all’art. 10 del DPGR 39/R/2018;

- per nuova edificazione si intende la SE di nuova edificazione, assoggettata a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e ad interventi edilizi diretti, e la SE aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell’esistente, assoggettati a piani attuativi, a progetti unitari convenzionati e a piani di intervento per la rigenerazione urbana;

- per riuso si intende la SE esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni risultante da piani attuativi o da piani di intervento per la rigenerazione urbana;

- per qualsiasi categoria funzionale è sempre consentito utilizzare la SE di nuova edificazione per interventi di riuso se ricadenti nella stessa tipologia di previsioni (interne al territorio urbanizzato; esterne al territorio urbanizzato subordinate a conferenza di copianificazione) senza che questo costituisca variante al PSI;

- la categoria funzionale “commercio al dettaglio” include, oltre agli esercizi di vicinato, alle medie ed alle grandi strutture di vendita (queste ultime due conteggiate anche separatamente), destinazioni come la somministrazione di alimenti e vivande, riconducibili alle attività commerciali; la SE di nuova edificazione e riuso indicata per il “commercio al dettaglio MSV” e per il “commercio al dettaglio GSV” può essere impiegata per gli esercizi di vicinato ma non viceversa;

- il dimensionamento del commercio all’ingrosso e depositi è incluso nel dimensionamento per la destinazione industriale e artigianale;

- il dimensionamento della funzione turistica-ricettiva, ai soli fini di una stima non vincolante, può essere calcolato anche in posti letto sulla base dei seguenti rapporti:

- 1 posto letto /40 mq SE per le strutture alberghiere
- 1 posto letto /12 mq SE per campeggi e villaggi turistici.

Non sono compresi nel dimensionamento del piano gli interventi di riuso di edifici esistenti che non sono assoggettati a piano attuativo o a piani di intervento per la rigenerazione urbana [\(nota 4 della tabella allegata alla DGR n.682 del 26.06.2017: All. 2A “Piano strutturale - Previsioni”\)](#).

Non sono compresi nel dimensionamento del nuovo PSI gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di mutamento di destinazione d’uso associati ad incrementi di SE risultanti da interventi assoggettati a piani e ad altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, previsti dai Regolamenti Urbanistici comunali vigenti alla data di adozione del PSI a condizione che per i piani attuativi e gli altri strumenti di attuazione di iniziativa privata comunque denominati, alla scadenza della convenzione, siano state completate le opere di urbanizzazione primaria.

Il numero degli abitanti insediabili nei piani ed altri strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, ma non ancora attuati è stato conteggiato nella popolazione insediabile nelle UTOE al 2040 al fine di verificare il fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche. A tal fine sono stati conteggiati solo gli abitanti insediabili sulla base della porzioni non realizzate di detti piani e strumenti attuativi alla data del 31.12.2020, come riportati nelle cinque tabelle seguenti che elencano, per ciascuna UTOE, gli interventi suddetti in corso di attuazione. In dette tabelle sono riportate anche le porzioni non realizzate di piani attuativi con convenzione scaduta ma per le quali siano state realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

Per la lettura delle seguenti tabelle si precisa che:

- i valori di SE indicati sono stati stimati assimilando la Sul alla SE e, nei casi in cui il dimensionamento dei piani ed altri strumenti attuativi era calcolato in volume, convertendo il volume in SE dividendolo per l' altezza virtuale come definita all' art. 24 comma 3 del DPGR 39/R/2018;
- i valori di SE indicati nelle tabelle hanno, per tale ragione, esclusiva valenza ricognitiva in quanto sono finalizzati a dimensionare le capacità insediative, in termini di abitanti insediabili, risultanti dalla completa attuazione dei piani ed altri strumenti attuativi a cui fanno riferimento. Ai fini del calcolo degli abitanti insediabili è stato assunto il parametro: 1 abitante = 35 mq di SE.

#### UTOE C1 - COLLINA DI CAMPIGLIA M.ma

UTOE C1 - interventi in corso								
ubicazione	sigla	SE	SE	SE	SE	SE	SE	Abitanti insediabili
		residenziale mq	industriale artigianale mq	commerciale mq	turistico ricettiva mq	direzionale di servizio mq	commercio all'ingrosso e depositi mq	
Incremento posti letto attività ricettiva via Guerrazzi	AT4				580	0		
<b>TOTALE</b>		0	0	0	580	0	0	0

**UTOE C2 - VENTURINA T. E PIANURA DEL CORNIA**

UTOE C2 - interventi in corso								
ubicazione	sigla	SE	SE	SE	SE	SE	SE	Abitanti insediabili
		residenziale mq	industriale artigianale mq	commerciale mq	turistico ricettiva mq	direzional e di servizio mq	commercio all'ingrosso e depositi mq	
<a href="#">Parco termale</a>	<a href="#">PV4</a>			<a href="#">1.443</a>	<a href="#">4.843</a>	<a href="#">5.286</a>		
PEEP - ex Campo di Aviazione Via dell'Aeroporto, Venturina T.	PV6	7.000						200
<a href="#">Area Fieristica Via della Fiera</a>	<a href="#">PV7</a>			<a href="#">400</a>		<a href="#">5.600</a>		
Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo - Stazione Ferroviaria, Venturina T.	PV9	1.600	1.350	3.000		2.850		46
<a href="#">PIP La Monaca</a>	<a href="#">D5.1</a>		<a href="#">630*</a>					
<a href="#">PIP Campo alla Croce</a>	<a href="#">D5.2a</a>		<a href="#">90.458*</a>					
PIANO ATTUATIVO INIZIATIVA PRIVATA AMBITO 4	D5.1/4		6.174					
	<b>TOTALE</b>	<b>8.600</b>	<b><u>98.612</u> <del>7.524</del></b>	<b><u>4.843</u> <del>3.000</del></b>	<b>0</b>	<b><u>13.736</u> <del>2.850</del></b>	<b>0</b>	<b>246</b>

\* Valori della Superficie coperta

## UTOE P1 - CITTA' DI PIOMBINO

UTOE P1 - interventi in corso di attuazione								
ubicazione	sigla	SE	SE	SE	SE	SE	SE	Abitanti insediabili
		residenziale mq	industriale artigianale mq	commerciale mq	turistico o ricettiva mq	direzionale di servizio mq	commercio all'ingrosso e depositi mq	
PIP Montegemoli (D5.4)	PV4		12.600					
Città Futura	PV8	7.200		16.500	16.500	12.500		206
IU6 San Quirico	PV12	7.526						215
IU9a Pozzetti	PV14	1.504						43
PIP APEA	D5.12		35.000	35.500		20.000		
IU 14 San Rocco	PV22	3.400						97
AT 26 ex magazzini aurelia	AT 26			3.500				
<b>TOTALE</b>		<b>19.630</b>	<b>47.600</b>	<b>55.500</b>	<b>16.500</b>	<b>32.500</b>	<b>0</b>	<b>561</b>

## UTOE P2 - RIORTO E STERPAIA

UTOE P2 - interventi in corso di attuazione								
ubicazione	sigla	SE	SE	SE	SE	SE	SE	Abitanti insediabili
		residenziale mq	industriale artigianale mq	commerciale mq	turistico ricettiva mq	direzionale di servizio mq	commercio all'ingrosso e depositi mq	
IU51a Baia Etrusca	PV20				2.800			
Campeggio Riotorto/campo al Fico	D10.3				1.240			
Loc. La Sdriscia	AT42	750						21
<b>TOTALE</b>		<b>750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.040</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21</b>

## UTOE P3 - BARATTI E POPULONIA

UTOE P3 - interventi in corso di attuazione								
ubicazione	sigla	SE	SE	SE	SE	SE	SE	Abitanti insediabili
		residenzial e mq	industriale artigianale mq	commerciale mq	turistico ricettiva mq	direzionale di servizio mq	commercio all'ingrosso e depositi mq	
PP ambito parco archeologico Baratti Populonia	Fc					700		
I girasoli	D9.2.3				270			
	<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270</b>	<b>700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **4. Criteri per il calcolo del fabbisogno di servizi e di dotazioni territoriali pubbliche**

Il fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche è stato calcolato applicando gli standard del DM 1444/1968 sulla popolazione insediata al 31.12.2020 e sulla popolazione prevista dal PSI nel 2040. Il dato della popolazione insediabile al 2040 riportato nelle schede del dimensionamento insediativo di ogni singola UTOE è il risultato della somma:

- della popolazione insediata al 31.12.2020,
- della popolazione insediabile sulla base del completamento dei piani e degli strumenti attuativi di iniziativa privata convenzionati o di iniziativa pubblica approvati, indicati nelle tabelle del precedente paragrafo 3,
- della popolazione insediabile sulla base delle previsioni del Piano Strutturale Intercomunale (dimensionamento del PSI).

I Piani Operativi comunali dovranno verificare le dotazioni esistenti di spazi ed attrezzature pubbliche ed elaborare previsioni per colmare gli eventuali deficit e per elevare la qualità e la quantità degli standard urbanistici secondo le indicazioni contenute nell'art.36 della Disciplina del Piano e sulla base dei seguenti criteri:

- fermo restando che gli standard di cui al DM 1444/1968 costituiscono dei livelli di dotazioni minimi inderogabili, è facoltà dei Piani operativi comunali elevare quantitativamente detti standard e fornire indirizzi per il loro miglioramento qualitativo: si ritiene in particolare opportuno rafforzare le dotazioni quantitative di parcheggi pubblici ed incrementare e qualificare le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo e di verde attrezzato;
- considerata la dimensione dei comuni è consentito verificare le dotazioni di attrezzature per l'istruzione al solo livello comunale e, in presenza di progetti di gestione associata dei servizi scolastici, anche a livello sovracomunale;
- per le UTOE che interessano un territorio a carattere prevalentemente rurale, è ammesso verificare le dotazioni di standard della popolazione ivi residente nell'ambito delle UTOE dello stesso Comune a carattere prevalentemente insediativo (UTOE C2 e P1), sulle quali gravitano le UTOE a carattere rurale;
- il calcolo del fabbisogno di servizi e dotazioni territoriali pubbliche per gli insediamenti a destinazione non residenziale è effettuato nei Piani operativi comunali, nel rispetto delle prescrizioni del DM 1444/1968 e sulla base degli specifici indirizzi e dei parametri che saranno forniti dagli stessi Piani operativi, al fine di migliorare la qualità e le dotazioni di servizi e spazi pubblici di questi insediamenti.

#### **1. Comune di Campiglia Marittima**

## 1.1 Il quadro comunale

### Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di CAMPIGLIA M.MA					
Codice ISTAT 049002			Superficie territoriale: Kmq. 83,10		
Abitanti (31/12/2020): n. 13.012 (12.543 al 2001)			Abitanti previsti al 2040: n. 14.492		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 246			Abitanti insediabili con PSI: n. 1.234		
Codici UTOE: COD_ENT 049002			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	<i>Nuova edificazione</i>	<i>Riuso</i>	<i>Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)</i>	<i>Riuso art. 64 c.8</i>	<i>Nuova edificazione art. 25 c.2</i>
Residenziale	21900	21300			
Industriale artigianale	6600		21500		2600
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	4200	6200	1200		2800
Turistico - ricettiva	2400	1000	<u>15574</u>	2226	1200
Direzionale di servizio	5800	3500	1200		2300
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	40900	32000	<u>39474</u>	2226	8900
<b>TOTALE NE + R</b>	72900		<u>41700</u>		8900

### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2020 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	58554	65214
attrezzature collettive	2,00	26024	28984
verde attrezzato	9,00	117108	130428
aree per parcheggi	2,50	32530	36230
<b>TOTALI</b>	18,00	234216	260856

## 1.2 UTOE C1: Collina di Campiglia M.ma

### A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE

L'unità territoriale organica elementare delle Collina di Campiglia M.ma comprende le pendici agricole dei monti Rombolo, Spinosa e Valerio, i rilievi collinari di Monte Patoni, Monte Calvi e Monte Solaio nonché i rilievi sui quali insiste il centro insediativo di Campiglia Marittima con il suo centro storico ben mantenuto e solo parzialmente integrato da addizioni recenti.

Nel complesso è un ambito territoriale di grande qualità panoramica, paesaggisticamente dominante rispetto alla sottostante Val di Cornia. Nel territorio aperto, gli elementi determinanti sono i grandi terrazzamenti coltivati a ulivi e a vigna, e alcune persistenze di macchia e di bosco. A contatto con il territorio urbanizzato a ovest dell'insediamento è presente un'area a campeggio.

### B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

##### ***Sistema insediativo di Campiglia Marittima***

Il centro insediativo di Campiglia Marittima è costituito dal centro storico di rilevante valore storico, artistico e paesaggistico e dal sistema consolidato che si è sviluppato prevalentemente nella parte ad ovest della Strada Provinciale n.20.

Il settore occidentale dell'abitato comprende aree di edilizia residenziale privata, prevalentemente a villini e palazzine, e aree di edilizia residenziale pubblica con edifici in linea.

##### ***Nucleo residenziale di Campalto***

Si tratta di un nucleo residenziale di modeste dimensioni, localizzato sulle pendici collinari del Monte Spinosa.

#### **TERRITORIO RURALE**

Il territorio rurale è composto dall'ambito delle colline di Campiglia M.ma che fanno parte del sistema delle Colline Metallifere.

L'ambito di Monte Calvi e di Monte Valerio racchiude l'inviluppo della ZSC di Monte Calvi di Campiglia, il Parco Archeologico di San Silvestro e del Parco territoriale dei Monti Spinosa e Valerio.

L'UTOE si caratterizza inoltre per la presenza di importanti aree di cava e di miniera.

Le cave incluse nell'ambito sono due. Si tratta della cava di Monte Calvi, articolata nell'area di escavazione vicina alla sommità di Monte Calvi e in quella di trattamento degli inerti, attestata sulla Strada Provinciale n. 20. La seconda cava è quella di Monte Valerio, localizzata sui versanti collinari prospicienti Lumiere e Venturina T.. Infine, in località Botro ai Marmi si trovano due miniere, anch'esse sulla Strada Provinciale n. 20.

### **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

- Strada Statale n. 398
- Strada Provinciale n.20 "Via di S. Vincenzo"
- Strada Provinciale n.21 "Cafaggio-Riotorto"
- Strada Provinciale n.39 "Via Aurelia Nord".

## **C. OBIETTIVI SPECIFICI E INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI**

### **TERRITORIO URBANIZZATO**

#### ***Centro insediativo di Campiglia Marittima***

##### **Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce l'importanza del presidio antropico permanente del sistema insediativo collinare, ponendosi l'obiettivo di sostenere le funzioni esistenti, rafforzando la riconoscibilità degli insediamenti esistenti, attraverso le seguenti azioni:

- conservazione, promozione e valorizzazione del centro storico e dei tessuti storicizzati, anche attraverso i progetti di riqualificazione e rigenerazione urbana di cui all'art. 42 della Disciplina del Piano;
- riordino e riqualificazione dei tessuti di recente formazione con azioni mirate in relazione alle loro differenti caratteristiche, con la finalità di migliorare il loro rapporto con il circostante contesto paesaggistico ambientale,
- adeguamento del sistema degli accessi e delle aree di sosta a servizio degli insediamenti urbani,

- potenziamento e qualificazione dei servizi e delle attrezzature di interesse pubblico con particolare attenzione a quelle sportive e educative.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione della disciplina di dettaglio di tutela e valorizzazione del centro storico e dei tessuti storicizzati delle espansioni lineari otto-novecentesche;

- definizione della disciplina dei tessuti urbani di recente formazione in riferimento all'individuazione dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee (tavola 14 del QC e Tav. P.05), con particolare attenzione ai tessuti sfrangiati a margine (TR7) ed ai tessuti misti (TR6) mediante azioni di riordino, completamento e cucitura dei margini della città al confine con la campagna;

- definizione degli interventi volti al miglioramento dell'accessibilità del centro insediativo, anche attraverso un'attenta realizzazione di superfici a parcheggio a ridosso degli accessi principali e alla realizzazione di percorsi pedonali di collegamento tra centro storico, spazi per attrezzature collettive ed aree a verde;

- promozione di interventi di recupero degli edifici di valore storico architettonico e di rinnovo del patrimonio edilizio di recente costruzione, finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e dell'efficienza energetica;

- sistemazione paesaggistico ambientale dei margini urbani secondo le indicazioni dello specifico progetto dell'art. 42 della Disciplina del Piano, associando, ove necessario, gli interventi di riqualificazione, a limitati completamenti del tessuto edilizio;

- riqualificazione del parco urbano a nord del centro storico e delle attrezzature sportive esistenti, oltre a valutare la possibilità di realizzarvi un nuovo polo di attrezzature scolastiche;

- promozione delle attività turistico ricettive, commerciali ed artigianali coerenti con le caratteristiche del centro storico e con la sua vocazione di polo di interesse turistico e culturale;

- definizione di limitati interventi di adeguamento degli insediamenti produttivi sulla base della specifica previsione assoggettata al parere della conferenza di copianificazione (C3.1).

## ***Nucleo residenziale di Campalto***

### **Obiettivi specifici:**

- consolidamento della struttura esistente come presidio territoriale e mantenimento di una tradizione di insediamento;
- incentivazione degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la possibilità di consentire in sede di PO limitate quote di nuova edificazione, secondo le modalità definite dal c.4, art.28 Strategie per la riqualificazione del sistema insediativo del PSI.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione di una disciplina degli interventi ammissibili, ammettendo limitate quote di nuova edificazione finalizzate al consolidamento dell'insediamento ed al miglioramento del suo inserimento nel contesto paesaggistico ambientale
- incentivazione degli interventi di rinnovo degli edifici esistenti per migliorarne l'eco-efficienza.

## ***TERRITORIO RURALE***

### **Obiettivi specifici del PSI:**

- tutelare le risorse culturali e ambientali;
- conservare e qualificare il territorio rurale;
- promozione e sostegno delle attività agricole e agrituristiche presenti nel territorio rurale, con particolare attenzione all'agricoltura innovativa e sostenibile, in funzione delle loro valenze produttive (filieri agroalimentari tipiche), di integrazione con attività economiche in campo turistico (agriturismo, ospitalità rurale, enogastronomia) e di presidio ambientale;
- perseguire il soddisfacimento delle necessità delle aziende agricole e delle attività connesse, compatibilmente con le risorse ambientali e paesaggistiche presenti (in particolar modo quelle paesaggistiche e quelle idriche);
- governare il cambiamento del paesaggio agrario in coerenza con la storia e la struttura del territorio, intesa come maglia territoriale cui agganciare il disegno del nuovo paesaggio,
- tenere conto delle tendenze in atto, ma orientare le attività agricole alla vocazione del territorio nei suoi aspetti fisiografici, pedologici, botanici, agronomici, culturali e visuali, in modo che il loro sviluppo sia sostenibile e durevole;

- tutelare gli elementi specifici del paesaggio quali i percorsi storici e i filari, particolarmente e tassativamente ove di cipressi;
- tutelare le coltivazioni a oliveto o a vigneto che danno luogo a terrazzamenti;
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori;
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione della disciplina di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale nelle diverse componenti legate alle caratteristiche del paesaggio e alle tradizionali pratiche agronomiche, forestali e della pesca;
- recuperare le parti compromesse e contrastare i fenomeni di degradazione del territorio e dell'ambiente;
- incentivare la riconversione alberghiera delle strutture ricettive esistenti.

#### ***Funzioni non agricole in territorio rurale***

##### **Obiettivi specifici del PSI:**

Le funzioni non agricole in territorio rurale sono costituite da alcune attrezzature turistico-ricettive, da impianti produttivi e dalle attrezzature legate alla fruizione dei Parchi della Val di Cornia.

Il Piano strutturale intercomunale prevede il consolidamento delle attività in esercizio.

##### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- definisce la disciplina di dettaglio relativamente al consolidamento delle attrezzature presenti;
- disciplina gli interventi di recupero e qualificazione del sistema insediativo storico, finalizzati all'ospitalità turistica diffusa, integrata alle attività di produzione agricola e inserita nella rete di itinerari turistico-ricreativi;
- per le attività dismesse o dismettibili può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso nei limiti definiti dalla disciplina generale del PSI, al massimo a parità di superficie edificabile esistente,
- non ammette l'ampliamento delle attività artigianali e industriali esistenti e incentiva la loro

delocalizzazione all'interno del sistema insediativo.

### ***Parco archeologico e minerario di San Silvestro***

#### **Obiettivi specifici del PSI:**

- incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico-archeologico;
- rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale;
- gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno;
- progressiva attuazione del parco archeologico e minerario, in collaborazione con soggetti pubblici e con titolari delle autorizzazioni per attività estrattive, al fine di valorizzare il patrimonio archeologico, paesaggistico e minerario del parco e la graduale cessazione dell'attività estrattiva all'esaurimento degli obiettivi di produzione sostenibile, come definiti nell'ambito dell'accordo di comprensorio di cui all'art. 10 della L.R.T. n. 35/2015;
- riorganizzazione e ammodernamento degli impianti tecnologici delle attività estrattive esistenti con la riduzione dei fattori di criticità ambientale.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione della disciplina degli interventi da attuare, specificando le destinazioni d'uso ammissibili coerentemente con la tutela delle risorse e una razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie del Parco.
- individuazione delle eventuali aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi per il godimento del Parco, in adiacenza o in prossimità di esso;
- definizione e qualificazione del collegamento ciclo-pedonale con le aree protette di Baratti e Populonia.

### ***Cave e miniere di Campiglia M.ma***

#### **Obiettivi specifici del PSI:**

Per i due giacimenti presenti nell'Utoe il PSI conferma i quantitativi escavabili stabiliti dal PRC quali obiettivi di produzione sostenibile ed al contempo si pone i seguenti obiettivi:

- salvaguardare il patrimonio territoriale, paesaggistico e ambientale presente,

- migliorare la convivenza tra il Parco di San Silvestro e le attività estrattive esistenti, anche con interventi di ammodernamento, sostituzione, delocalizzazione di impianti primari e secondari e, se possibile, con misure di riduzione del traffico di mezzi d'opera,
- qualificare le produzioni e migliorare la sostenibilità ambientale dei poli produttivi che utilizzano risorse naturali,
- promuovere le attività di economia circolare, attraverso il sostegno alla creazione di nuove forme di filiere locali chiuse,

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

• Il Piano Operativo si adegua al Piano Regionale Cave e alle prescrizioni del Doc.6 del PSI. Il Piano Operativo definisce le modalità di sistemazione paesaggistico-ambientale e di miglioramento delle condizioni di sicurezza idrogeologica e di compatibilità ambientale e paesaggistica delle aree estrattive e promuove l'intesa tra soggetti interistituzionali per valorizzare il parco archeominerario e per giungere al compimento degli obiettivi di produzione sostenibile.

- Interventi di miglioramento della viabilità di accesso agli impianti, (in particolare per l'eliminazione degli attraversamenti urbani) e di integrazione del trasporto con sistemi alternativi quali ad esempio con nastri trasportatori, anche in base alle indicazioni di strategie per la mobilità di cui all'art. 27 della Disciplina del Piano.

- In relazione alle attività economiche connesse alla coltivazione delle cave, il Piano Operativo promuove la filiera produttiva locale e disciplina le modalità di riutilizzo dei detriti di cava.

- Per i siti di reperimento dei materiali ornamentali storici di interesse per il restauro lapideo monumentale il Piano Operativo ne tutela la conservazione e ne disciplina l'utilizzo in coerenza con il PRC.

- Per le cave dismesse e abbandonate promuove laddove necessario progetti di recupero paesaggistico-ambientale e iniziative di riuso a fini ambientali e turistico-ricreativi.

- Per quanto attiene alle concessioni minerarie, riconosciuta l'esclusiva competenza della Regione Toscana in argomento, si rinnova l'obiettivo specifico di non ammettere nuove concessioni minerarie, siano esse di ricerca o di sfruttamento dei giacimenti.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

### **Obiettivi specifici del PSI:**

- potenziare e adeguare/riqualificare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni contenute nell'art.27 della Disciplina del Piano;
- promuovere la mobilità lenta sia in ambito urbano che in relazione alla fruizione del territorio rurale.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- prevedere interventi di adeguamento della SP provinciale n. 20, sulla SP n. 23 via delle Caldanelle, e sulla strada Comunale via degli Affitti
- prevedere interventi di conservazione e miglioramento della rete viaria minore delle aree agricole nel rispetto delle sue caratteristiche e della valenza paesaggistica ambientale,
- prevedere interventi di potenziamento della rete dei percorsi escursionistici e degli itinerari ciclopedonali collegati anche alla fruizione del parco, associando ai progetti di recupero paesaggistico ambientale il sistema della fruizione lenta del territorio.

## **D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano la previsione - in continuità con il Regolamento Urbanistico - di un insediamento produttivo e la previsione di insediamenti turistici ricettivi. Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 01.03.2019.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della Conferenza di Copianificazione.

### ***Cop.C2 - Nuove strutture turistico-ricettive a nord dell'abitato di Campiglia M.ma***

La proposta riguarda la previsione di nuove strutture turistico-ricettive per un totale di 80 posti letto a supporto della ricettività del capoluogo, da localizzare sulla Strada Provinciale n. 20 di collegamento del centro storico collinare con il Comune di San Vincenzo, in prossimità di un presidio edificato esistente, e non distante dal Centro storico del capoluogo.

**Destinazioni d'uso prevista:** Nuove strutture turistico-ricettive.

**Dimensionamento massimo:** SE = 3.200 mq di nuova edificazione equivalenti a 80 posti letto.

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma dettagliata/o analisi progettuali di dettaglio che specifichi anche la modalità di attuazione dell'intervento, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, obiettivo 1 - direttive 1.6".

Si precisa che la scheda norma del Piano Operativo dovrà contenere oltre a quanto indicato nelle conclusioni del verbale della conferenza quanto segue:

- indicazioni dettagliate per una progettazione architettonica dell'intervento ed una sistemazione paesaggistico ambientale dell'area di pertinenza coerenti con le caratteristiche del contesto rurale in cui esso è inserito,
- indicazioni per qualificare la struttura con dotazioni di servizi integrativi necessari per la sostenibilità economico-finanziaria sul mercato dell'offerta ricettiva di alta gamma, quali sala convegni, centro benessere, impianti ricreativi-sportivi.

### ***Cop.C3.1 - Area impianti produttivi e artigianali***

Si tratta di un'area di modeste dimensioni posta nelle vicinanze del campo sportivo La Pieve a Campiglia M.ma, raggiungibile dalla via di Venturina T., già connotata da funzioni di servizio come l'isola ecologica, oggi dismessa. L'area include l'ambito autorizzato per il deposito temporaneo di materiale inerte. Nelle vicinanze è presente l'impianto comunale per la depurazione delle acque reflue dell'abitato del centro capoluogo. La superficie territoriale prevista è di circa 4.200 mq, in parte di proprietà comunale.

L'intervento persegue la finalità di realizzare un modesto complesso di artigianato di servizio al capoluogo collinare, e al contempo razionalizzare un piccolo ambito già infrastrutturato per funzioni di servizio ed impiantistiche, legato al soddisfacimento delle esigenze del centro capoluogo. Data la fragilità del contesto insediativo e geomorfologico in cui si colloca la nuova previsione, l'intervento dovrà essere messo in relazione con il contesto paesaggistico e dovranno essere adottate misure necessarie a contenere la pericolosità geomorfologica.

L'area è già fornita di urbanizzazioni, strade di accesso, e già parzialmente impermeabilizzata (deposito inerti, ex-isola ecologica). Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico.

**Destinazioni d'uso prevista:** Industriale Artigianale - Nuovi insediamenti produttivi artigianali.

**Dimensionamento massimo:** SE = fino a 1.500 mq (industriale-artigianale - nuova edificazione).

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** “Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche la modalità di attuazione dell'intervento, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1.4, 1.7 Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, art. 12 (Foreste e boschi)”

## E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI

Comune di CAMPIGLIA M.ma					
Codice ISTAT 049002			Superficie territoriale: Km <sup>q</sup> . 28,47		
Abitanti (31/12/2020): n. 1.775			Abitanti previsti al 2040: n. 1.895		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n. 120		
Codici UTOE: COD_ ENT 049002UTOE001			SIGLA_ENT UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2400	1800			
Industriale artigianale	1600		1500		600
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	1200	1200			800
Turistico - ricettiva	1200	1000	3200		1200
Direzionale di servizio	1800	1500			800
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>8200</b>	<b>5500</b>	<b>4700</b>		<b>3400</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>13700</b>		<b>4700</b>		<b>3400</b>

### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2020 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	7987,5	8527,5
attrezzature collettive	2,00	3550	3790
verde attrezzato	9,00	15975	17055
aree per parcheggi	2,50	4437,5	4737,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>31950</b>	<b>34110</b>

### 1.3 UTOE C2: Venturina T. e pianura del Cornia

#### A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE

L'unità territoriale organica elementare comprende il centro urbano di Venturina Terme, i centri insediativi di Lumiere e Cafaggio, gli insediamenti produttivi in località Campo alla Croce e La Monaca e i nuclei di Casalappi e Bandita.

Si tratta di un territorio a forte antropizzazione; in tempi più recenti, è stato il luogo privilegiato dei nuovi insediamenti della Val di Cornia.

Assieme all'Utoe di Baratti (P3) e a quella di Riotorto (P2) costituisce il cuore dell'agricoltura intensiva della Val di Cornia. L'uso agricolo prevalente è quello seminativo.

L'attuale configurazione infrastrutturale rende il nodo di Venturina Terme il punto più accessibile di tutto il circondario; il centro è infatti attraversato dalle due direttrici principali della Val di Cornia, l'Aurelia, la Variante Aurelia e dalla dorsale ferroviaria tirrenica parallelamente alla costa, la Strada Statale n. 398 e la linea ferroviaria per Piombino.

Il Piano Strutturale conferma il posizionamento strategico del centro di Venturina Terme, perseguendo l'obiettivo della "messa a sistema" dei diversi centri insediativi minori e privilegiando la qualità delle funzioni da insediare e delle relazioni con quelle insediate nel Comune di Piombino.

#### B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE

##### **TERRITORIO URBANIZZATO**

##### ***Centro insediativo di Venturina Terme***

Il centro insediativo di Venturina Terme è localizzato all'incrocio della Strada Statale e Regionale n. 398 e la via Aurelia, in una posizione baricentrica rispetto a tutta la Val di Cornia.

La posizione "strategica" rispetto alla piana del Fiume Cornia ed il contesto infrastrutturale hanno favorito lo sviluppo insediativo del centro di Venturina Terme, che si è caratterizzato per la presenza, entro tessuto residenziale disomogeneo, di alcuni importanti ambiti specialistici.

Trattandosi di un centro insediativo di formazione relativamente recente, i tessuti storici sono limitati, e circoscritti sostanzialmente ad alcuni piccoli nuclei lungo il tracciato della vecchia Aurelia. L'espansione del centro è stata impostata in direzione perpendicolare all'Aurelia; sia a Sud che a Nord sono stati realizzati interventi di edilizia residenziale pubblica e privata.

A Venturina Terme sono localizzati alcuni grandi ambiti specialistici: le due zone produttive

“Campo alla Croce” a sud e “La Monaca” a nord, il centro fieristico direzionale e il Parco Termale.

L'ambito produttivo “La Monaca”, posto sul lato orientale dell'abitato di Venturina Terme, si caratterizza per la presenza di attività prevalentemente artigianali, manifatturiere ed anche commerciali. Comprende, oltre all'ultimo ampliamento operato con la variante al PRG del 2006, anche il vecchio ambito PIP già urbanizzato e attuato.

L'ambito del P.I.P “Campo alla Croce” - sede di attività anche di rilievo internazionale - è invece collocato nei terreni compresi tra la linea ferroviaria Genova-Roma a nord e la SS 398 a est. Anch'esso comprende, oltre all'ultimo ampliamento operato con la variante al PRG del 2006, il vecchio ambito PIP.

Nell'area adiacente alla zona produttiva “La Monaca”, si trova il centro fieristico direzionale.

A nord ovest del centro urbano vi è la realtà del “Parco Termale”, sviluppatasi attorno alle sorgenti termali di Caldana e del Calidario; costituisce il polo turistico-ricettivo di maggiore rilevanza del territorio comunale, legato alle politiche turistiche ma anche a funzioni di uso pubblico da cui deriva la sua definizione di Parco. Negli ultimi anni, grazie a ingenti investimenti pubblici, ha subito uno sviluppo importante in termini di nuove attrezzature/infrastrutture.

Negli ultimi decenni, il centro di Venturina Terme è stata oggetto di un significativo programma di finanziamenti pubblici che hanno contribuito alla realizzazione di importanti quote di edilizia residenziale sociale, alla riqualificazione della piazza della stazione e del parcheggio interno, al miglioramento dell'infrastrutturazione stradale del centro e all'acquisizione di importanti parchi urbani (Parco urbano di via dell'Aeroporto, “Parco dei laghetti”), nell'ottica della loro riqualificazione.

Venturina Terme si è significativamente sviluppata anche nel settore della media-grande distribuzione con la realizzazione del parco commerciale La Monaca e con l'ampliamento del centro commerciale in via Don Sturzo. 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, la pedonalizzazione di un tratto di via Indipendenza il recupero del parco dei laghetti di via dei Mulini di Fondo.

In pieno centro di Venturina Terme in Loc. Coltie, in un ambito compreso tra via Cerrini e la SS398, risulta presente un'importante realtà produttiva di lavorazione del pomodoro oggetto di una previsione di trasferimento da parte del RU (non attuata) nell'ambito del P.I.P. Campo La Croce.

A sud del centro abitato si trova un Parco urbano - “vero e proprio polmone verde” - nonché

connessione fra l'abitato di Venturina Terme e l'ambito della stazione ferroviaria.

E' stato avviato l'intervento di rimboschimento realizzato a compensazione degli obblighi assunti dalla società esercente le miniere presenti sul territorio comunale.

Nell'area interclusa fra la Variante Aurelia e la linea ferroviaria si trova un ambito destinato a servizi originariamente legati al trasporto e l'intermodalità, ma anche a attività produttive, direzionali e turistico ricettive.

### ***Centro insediativo di Cafaggio***

Il centro insediativo di Cafaggio si trova sulla Strada Regionale n. 398 a circa 2 km dall'ultima propaggine urbana di Venturina Terme.

La parte più antica è costituita da alcuni edifici in linea che comprendono, oltre a quella residenziale, anche qualche funzione commerciale. La restante parte dell'abitato è costituita da edifici residenziali, disposti lungo le quattro direzioni stradali. Sul ramo verso Suvereto si trovano alcuni lotti produttivi mentre lungo la strada per Campiglia M.ma si estende un lotto dedicato a servizi tecnici in relazione ai numerosi elettrodotti che da qui si dipartono.

### ***Centro insediativo di Lumiere***

Il centro insediativo di Lumiere si trova lungo la vecchia Aurelia in direzione di San Vincenzo a una distanza di circa un chilometro dal parco termale e 2,5 km dal centro di Venturina Terme. Anche in questo caso, l'origine dell'abitato risiede in alcuni edifici a prevalente destinazione residenziale, costruiti lungo la sede stradale. Il consolidamento successivo del centro ha visto prevalere una tipologia insediativa residenziale composta da edifici mono o bifamiliari circondati da spazi adibiti a verde privato.

## ***TERRITORIO RURALE***

### ***Ambito della Pianura del Cornia e Pianura della fascia costiera occidentale***

L'UTOE comprende l'ambito di paesaggio della "Pianura del Cornia" e una porzione della fascia costiera occidentale. Assieme all'Utoe Riotorto e Sterpaia (P2), costituisce il cuore dell'agricoltura intensiva della Val di Cornia. L'uso agricolo prevalente è quello seminativo. In territorio rurale sono presenti i centri di Casalappi e di Bandita.

### ***Nucleo di Casalappi***

Il nucleo di Casalappi si trova sulla Strada Provinciale n. 22 della Carbonifera a 5 km a Est di Cafaggio e a 3,5 km dal nucleo insediativo di San Lorenzo nel Comune di Suvereto.

### ***Nucleo di Bandita***

Il nucleo di Bandita si trova a ridosso del fiume Cornia, a metà strada fra il ponte della vecchia Aurelia e quello della Strada Provinciale n. 21 Casalpiano-Riotorto-Stazione di Vignale.

### ***Aree agricole periurbane degradate***

Le aree agricole periurbane evidenziate nella tav. P.05p del PSI sono caratterizzate da un utilizzo agricolo prevalentemente amatoriale, con scarsa dotazione di servizi e di elementi qualificanti dal punto di vista paesaggistico, ambientale e urbanistico.

### ***Funzioni non agricole in territorio rurale***

Il territorio rurale dell'Utoe è interessato anche da attività produttive sparse e di alcune aree destinate a servizi sportivi o turistici. Tra le funzioni non agricole è presente anche la cava dismessa a nord di Venturina T. intorno alla quale si sviluppa il Parco termale sottoposto a Conferenza di copianificazione. [Nel territorio rurale, come funzione non agricola, ricade anche l'importante previsione del parco urbano, comprensivo di una vasta zona destinata a cassa di espansione, nella zona a sud dell'abitato di Venturina che si attesta sulla zona della stazione.](#)

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

- strada statale n. 1 "Variante Aurelia"
- Strada provinciale n. 39 "Vecchia Aurelia"
- Strada statale n. 398
- Strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle"
- Linea ferroviaria Roma-Pisa
- Linea ferroviaria per Piombino
- Stazione ferroviaria.

## **C. OBIETTIVI SPECIFICI - INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI**

### ***TERRITORIO URBANIZZATO***

#### ***Centro insediativo di Venturina Terme***

##### **Obiettivi specifici:**

- consolidamento del ruolo del centro di Venturina Terme, come polo dell'innovazione del sistema produttivo della Val di Cornia,

- valorizzazione dei tessuti storicizzati delle espansioni otto-novecentesche in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito,
- potenziamento dell'offerta del sistema degli spazi ed attrezzature collettive e miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici centrali deviando il traffico di attraversamento del centro di Venturina Terme, su un bypass indicato nella tavola P01 e realizzando delle "porte urbane" ai due ingressi sull'Aurelia; conseguente riqualificazione dell'asse urbano costituito dall'ex SS1 e riordino dei fronti edificati che vi prospettano,
  - ridefinizione del ruolo urbanistico del sistema insediativo a Sud, creando una nuova centralità attorno al parco urbano (in parte prevalente collocato nel territorio rurale) e all'ambito della stazione, anche con la realizzazione del prolungamento di via dell'Aeroporto con il sovrappasso della Variante Aurelia
  - miglioramento delle condizioni di fruibilità e accessibilità dell'area della stazione,
  - riqualificazione dell'ambito produttivo entro cui è localizzato lo stabilimento di lavorazione del pomodoro lungo via Cerrini anche mediante la previsione del trasferimento della capacità edificatoria in altra area considerata idonea, da definire in sede di PO,
- promozione di azioni volte ad incentivare la qualificazione dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC sulla base degli obiettivi fissati dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee,
- qualificazione del patrimonio edilizio esistente anche mediante interventi di ricucitura dei margini urbani, la qualificazione delle funzioni produttive (dalla produzione di beni alla produzione di servizi) e il consolidamento delle funzioni di servizio (turistiche, fieristiche, urbane),
- riqualificazione dei margini urbani in relazione ai caratteri dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC, associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi,
- promozione e diffusione di modelli e pratiche ecosostenibili ed eco-efficienti nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente anche di recente edificazione,
- promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione secondo quanto indicato dall'art. 63 della LR65/2014 "Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica",
- completamento della zona produttiva "Campo alla Croce" anche mediante l'incentivazione di

aziende di trasformazione delle lavorazioni prime e seconde del prodotto agricolo,

- la definizione in sede di PO di nuovi usi e funzioni per l'ambito del polo sportivo stadio "Santa Lucia",
- potenziamento dell'area dello stadio "Mazzola", posto lungo via Sardegna,
- riprogettazione/riqualificazione, da definire in sede di PO, dell'asse urbano di via Cerrini quale "elemento di connessione" tra parco urbano e stazione anche mediante l'ipotesi di una nuova centralità urbana (piazza),
- rafforzamento del sistema delle dotazioni urbane ed in particolare del "parco dei laghetti".

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

- valorizzazione del nucleo originario di Venturina Terme; riqualificazione dei tessuti storici, in particolare degli spazi e dei fronti urbani lungo gli assi viari,
- definizione di nuovi usi ammissibili a supporto delle funzioni fieristiche e del Parco termale;
- tutela del contesto territoriale del polo termale di Venturina Terme, con definizione di un progetto di valorizzazione paesaggistica e di promozione di un complesso integrato di attività correlate al turismo del benessere,
- realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica in relazione agli esiti delle indagini idrauliche condotte in sede di PSI.

***Centro insediativo di Cafaggio***

**Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale, alle condizioni stabilite dalla LR 65/2014 e dal PIT-PPR, ammette adeguamenti funzionali e limitati incrementi delle unità residenziali, in adiacenza al sistema insediativo esistente, in seguito a un'attenta verifica delle condizioni di integrità fisica dei suoli e in relazione ai caratteri dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC, associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione di limitate quote di nuova edificazione in relazione ad interventi di rigenerazione urbana e ad interventi di ricucitura dei margini urbani.

***Centro insediativo di Lumiere***

**Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale, alle condizioni stabilite dalla LR 65/2014 e dal PIT-PPR, ammette limitati

incrementi delle unità residenziali, attività commerciali di vicinato e artigianato di servizio, nelle aree contermini al territorio urbanizzato o limitati interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione di limitate quote di nuova edificazione in relazione ad interventi di rigenerazione urbana e ad interventi di ricucitura dei margini urbani.

**TERRITORIO RURALE**

***Ambito della pianura del Cornia e Pianura della fascia costiera occidentale***

**Obiettivi specifici:**

- tutelare gli elementi di connessione ecologica costituiti dai corsi d'acqua e dalle aree fluviali ad esse connesse;
  - mantenere la funzione di filtro tra territorio rurale e territorio urbano svolta dalle aree agricole periurbane;
  - recuperare le relazioni consolidate fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e campagna circostante, con particolare attenzione, alle zone di frangia del sistema urbano;
- contenere il fenomeno della dispersione insediativa e mantenere i varchi presenti fra gli insediamenti;
- riqualificare gli ambiti periurbani degradati, caratterizzati da processi di frammentazione e modificazione degli originari tessuti agrari.

**Indirizzi per il Piano operativo:**

Rispetto alle risorse specifiche della presente Utoe, il Piano Operativo deve:

- prevedere trasformazioni che non accentuino la frammentazione insediativa presente; a questo fine, le eventuali nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato ed alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini urbani secondo le indicazioni dello specifico progetto,
- incentivare il mantenimento delle attività agricole con preferenza per indirizzi produttivi ad alto valore ambientale che non aggravino l'impatto ambientale delle attività produttive ma abbiano un alto potenziale di compensazione,
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori,
- tutelare gli elementi specifici del paesaggio quali i percorsi storici e i filari,
- disincentivare o limitare le attività idroesigenti nella piana agricola,

- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori,
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti,
- [promuovere la realizzazione di un parco urbano nella zona a sud dell'abitato di Venturina che è in larga parte interessata dalla realizzazione di una cassa di espansione.](#)

Il Piano Operativo può demandare a Progetti di recupero paesaggistico ambientale di cui all'art.42 la definizione degli assetti di tali aree e degli interventi ammessi, in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT/PPR.

### ***Nucleo di Casalappi***

#### **Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale ammette il riutilizzo dell'intero patrimonio edilizio per funzioni turistico ricettive e l'incremento della dotazione di servizi complementari alle attività esistenti.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo detta una disciplina di tutela dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero nucleo, con particolare riguardo per gli spazi aperti. Inoltre, individua una congrua fascia di territorio aperto circostante, dove è inibita la realizzazione di nuovo volume e detta una disciplina volta alla tutela, al corretto inserimento paesaggistico nonché all'accessibilità del nucleo.

### ***Nucleo di Bandita***

#### **Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale ammette il riutilizzo dell'intero patrimonio edilizio per funzioni turistico ricettive e l'incremento della dotazione di servizi complementari alle attività esistenti.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo detta una disciplina di tutela dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero nucleo, con particolare riguardo per gli spazi aperti.

### ***Aree agricole periurbane degradate***

#### **Obiettivi specifici:**

In questi ambiti il PSI, in coerenza con il PIT/PPR, persegue: la riqualificazione paesaggistica,

ambientale e urbanistica; la conferma della vocazione agricola, da orientare anche verso forme di agricoltura sociale e condivisa; l'adeguamento delle dotazioni di servizio.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo, in coerenza con tali obiettivi, disciplina le trasformazioni fisiche e immateriali secondo i seguenti criteri:

- i mutamenti di destinazione d'uso possono essere ammessi solo se coerenti con le caratteristiche del contesto insediativo e ambientale;
- mantenimento della destinazione d'uso agricola produttiva o amatoriale;
- associazione degli interventi di trasformazione al contestuale reperimento e/o incremento delle dotazioni di servizio e degli spazi comuni;
- riordino delle aree pertinenziali previa rimozione di ogni eventuale preesistenza incongrua;
- adeguamento della viabilità interna finalizzata anche alla realizzazione di un'efficiente rete di percorsi ciclo-pedonali.

Il Piano Operativo può demandare a Progetti di recupero paesaggistico ambientale di cui all'art.42 la definizione degli assetti di tali aree e degli interventi ammessi, in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT/PPR.

***Funzioni non agricole in territorio rurale***

**Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale prevede:

- la riorganizzazione delle attività in esercizio, la delocalizzazione delle attività incompatibili, il potenziamento della dotazione di servizi per le attività compatibili, subordinata alla riqualificazione del rapporto con il contesto paesaggistico e ambientale.
- la valorizzazione della filiera agroalimentare, lo sviluppo del mercato ortofrutticolo locale e l'incentivazione della cooperazione agricola e della lavorazione in situ dei prodotti agricoli locali. In merito a questo, in località Caldanelle è presente un centro di conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, mezzi tecnici e altri prodotti utili all'agricoltura e ad attività ad essa collegate.
- il consolidamento e lo sviluppo delle strutture produttive e delle attività di lavorazioni dei prodotti agricoli di scarto e commercializzazione.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- disciplina le funzioni non agricole in territorio rurale,
- per le attività dismesse o dismettibili può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie edificabile esistente,
- detta la disciplina delle aree destinate a servizi ricettivi e ricreativi, definendo i criteri per la riqualificazione paesaggistica e ambientale e il dimensionamento dei servizi aggiuntivi,
- individua i volumi incongrui da delocalizzare, e definisce le modalità di delocalizzazione e compensazione urbanistica,
- individua la collocazione e conformazione delle aree per attrezzature e servizi di supporto alle funzioni proprie dei parchi territoriali, formando un unico sistema organico nel rispetto degli assetti territoriali.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

### **Obiettivi specifici:**

- potenziare e adeguare/riqualificare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni contenute nell' art.27 della Disciplina del Piano;
- potenziamento della rete ciclabile esistente mediante la creazione di una rete di percorsi - sia di carattere urbano che di lunga percorrenza di interesse escursionistico - in grado di percorrere l'intero territorio comunale, connettendo i centri maggiori ad aree significative del territorio sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico e storico-culturale,
- riqualificazione dell'ambito della stazione anche mediante l'inserimento - da definire in sede di PO - di nuove funzioni di servizio ai viaggiatori/utenti e il prolungamento di via dell'Aeroporto con sovrappasso sulla Variante Aurelia per assegnare un ruolo maggiormente urbano della stazione.
- Adeguamento della viabilità (vedi interventi assoggettati a conferenza di copianificazione).

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- migliorare la rete della viabilità minore nel rispetto delle sue caratteristiche e della valenza paesaggista ambientale,
- costruire una rete compiuta ed efficiente per la mobilità alternativa, collegando i tracciati esistenti e previsti ed associando ai progetti di recupero paesaggistico ambientale il sistema della fruizione lenta del territorio,
- integrare e qualificare i tracciati esistenti nella rete locale di accesso ai servizi di Venturina Terme,

- definire la viabilità connessa all'accesso alla previsione di nuovo cimitero oggetto di Conferenza di Copianificazione, eventualmente coordinandola con la viabilità di previsione, anch'essa sottoposta a Conferenza di Copianificazione,
- redigere lo studio di fattibilità relativamente agli interventi assoggettati a Copianificazione:
  - il collegamento est-ovest, parallelo alla SS1 Via Aurelia, della SS398 Val di Cornia con la Strada Provinciale delle Caldanelle o con altro asse nord-sud, in modo da scaricare il traffico pesante (legato alle aree estrattive e alle aree produttive) e di scorrimento che altrimenti attraverserebbe il centro di Venturina Terme lungo la SP39 che taglia il centro abitato;
  - la realizzazione di una rotatoria di collegamento tra la SP39 Via Aurelia Sud e la SS398 Val di Cornia, a est del centro abitato di Venturina Terme, in modo da evitare il doppio incrocio lungo la viabilità principale dell'insediamento;
  - il prolungamento di via dell'Aeroporto con cavalcavia sulla Variante Aurelia per la realizzazione di un viale con carattere urbano di accesso alternativo alla stazione ferroviaria,

### ***Stazione ferroviaria di Venturina Terme***

#### **Obiettivi specifici:**

La stazione ferroviaria ricopre, all'interno del circondario, il ruolo di stazione principale di riferimento. È destinata ad assumere una funzione centrale nell'assetto complessivo del circondario.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Oltre al potenziamento della stazione e il miglioramento della connessione su ferro tra le stazioni di Campiglia M.ma e Piombino, il Piano Operativo definisce interventi integrati di riordino urbanistico dell'intero ambito, valutando l'esigenza di potenziare il parcheggio intermodale (ferro / auto privata / mezzi pubblici su gomma), di migliorare la connessione con la rete di mobilità ciclabile e la qualificazione del servizio di trasporto pubblico locale e dei servizi connessi (informazione turistica, commercio al dettaglio).

## **D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

### ***Cop.C1.1 - Parco termale di Venturina Terme***

Oltre al necessario completamento ed alla riqualificazione urbanistica ancora da ultimare nell'ambito del perimetro del Territorio Urbanizzato definito ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014,

il nuovo PSI ripropone, nelle ex aree estrattive e aree limitrofe, un'ampia gamma di dotazioni di servizio allo sviluppo del termalismo (strutture turistico-ricettive, ricreativo-sportive, commerciali e di servizio) e di infrastrutture, mantenendo significativi spazi verdi naturali e attrezzati.

L'intervento è correlato alla sistemazione paesaggistica e al potenziamento della fruibilità dell'area di cava dismessa e del Parco Termale di interesse sovracomunale, e consente di incrementare la dotazione di strutture ricettive e di servizi in un contesto già dotato di viabilità, ridefinendo un tessuto urbano pedecollinare sfrangiato.

**Destinazioni d'uso previste:** Parco territoriale, Commerciale al dettaglio, Turistico-ricettivo

**Dimensionamento massimo:**

SE = max 1.200 mq (commerciale al dettaglio - nuova edificazione)

max 11.400 mq (turistico ricettivo - nuova edificazione - 285 posti letto albergo o altro);

max 1.200 mq (direzionale e di servizio - nuova edificazione)

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Si rimanda al P.O. la definizione dettagliata del dimensionamento delle destinazioni commerciali e direzionali, la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., specificandone anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi".

### ***Cop.C1.2 - Nuovo cimitero e relativi spazi di accesso***

L'obiettivo è quello di realizzare una struttura cimiteriale dimensionata per un arco temporale di 50 anni, che assolva la funzione per i centri abitati di pianura (Venturina Terme, Cafaggio, Lumiere), in considerazione dell'oggettiva impossibilità di ampliare ulteriormente l'attuale cimitero del capoluogo a causa di problemi di natura geomorfologica. La previsione del nuovo cimitero dovrà essere localizzata dal Piano Operativo a seguito di specifico approfondimento progettuale, verificandone l'accessibilità e la sosta, la compatibilità con il rischio idraulico, la coerenza con altre scelte urbanistiche presenti nella stessa Utoe. Oltre agli edifici per la tumulazione e al campo d'inumazione devono essere previste nel dimensionamento le strutture di servizio all'attività cimiteriale (camera mortuaria, depositi, magazzini, servizi igienici, uffici per il personale etc.).

**Destinazioni d'uso prevista:** Attrezzature pubbliche: cimitero e servizi annessi.

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma dettagliata".

### **Cop.C3.2 - Potenziamento area produttiva Campo alla Croce**

La previsione del nuovo PSI si pone in continuità con il Regolamento Urbanistico, riprendendone le previsioni opportunamente rivalutate e ridimensionate in relazione delle problematiche idrologico-idrauliche dell'area.

La superficie territoriale è di circa 23 ettari, a lordo delle infrastrutture esistenti e delle aree necessarie alle opere di messa in sicurezza idraulica.

Parte dell'area può essere anche dedicata come autoparco di mezzi pesanti che oggi, specie nel periodo estivo, stazionano nel centro abitato di Venturina Terme.

Il centro per la logistica può essere eventualmente servito da un nuovo ramo ferroviario in derivazione dalla linea tirrenica, così da favorire l'interscambio gomma-ferro delle merci.

L'area costituisce espansione di una piattaforma produttiva esistente, fortemente vocata all'insediamento di nuove superfici produttive. La funzione specifica, orientata alla logistica genera benefici sia al centro abitato di Venturina Terme che al sistema produttivo intercomunale. Dovrà essere qualificato il margine dell'area in modo da garantirne l'inserimento paesaggistico.

**Destinazioni d'uso prevista:** Nuovi insediamenti produttivi artigianali.

**Dimensionamento massimo:** SE = max 20.000 mq (industriale-artigianale - nuova edificazione).

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norme che specifichi anche le tipologie edilizie e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 25 e 29 e l'obiettivi 1 direttive 1.4 e 1.7. Si richiama inoltre il rispetto dell'Elaborato 8B, obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua)".

### **Cop.C.4 - Adeguamento della viabilità**

Il PSI prevede i seguenti interventi di riorganizzazione viabilistica:

- il collegamento est-ovest, parallelo alla SS1 Via Aurelia, della SS398 Val di Cornia con la Strada Provinciale delle Caldanelle o con altro asse nord-sud, in modo da scaricare il traffico pesante (legato alle aree estrattive e alle aree produttive) e di scorrimento che altrimenti attraverserebbe il centro di Venturina Terme lungo la SP39 che taglia il centro abitato;
- la realizzazione di una rotatoria di collegamento tra la SP39 Via Aurelia Sud e la SS398 Val di Cornia, a est del centro abitato di Venturina Terme, in modo da evitare il doppio incrocio lungo la viabilità principale dell'insediamento;
- il prolungamento di via dell'Aeroporto con cavalcavia sulla Variante Aurelia per la realizzazione

di un viale con carattere urbano di accesso alternativo alla stazione ferroviaria.

Destinazioni d'uso prevista: Infrastrutture per la mobilità.

Conclusione del verbale della conferenza di Copianificazione: "Si rimanda al Piano Operativo lo studio di fattibilità in grado di analizzare nel dettaglio gli interventi".

### ***Cop.INT1 (Int1.C) - Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura***

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

**Destinazioni d'uso prevista:** Turistico-Ricettivo (escluso campeggio e villaggio turistico)

**Dimensionamento massimo:**

SE = max 2.200 mq nuova edificazione

max 5.000 mq riuso

(fino a complessivi 180 posti letto)

Si prevede un dimensionamento di 80 posti letto per l'UTOE di pianura del Comune di Campiglia Marittima, 50 posti letto per ciascuna delle 2 UTOE di pianura del Comune di Piombino, oltre agli adeguati servizi complementari.

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7".

## E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI

Comune di CAMPIGLIA M.ma					
Codice ISTAT 049002			Superficie territoriale: Km <sup>q</sup> . 54,63		
Abitanti (31/12/2020): n. 11.237			Abitanti previsti al 2040: n. 12.597		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 246			Abitanti insediabili con PSI: n. 1.114		
Codici UTOE: COD_ ENT 049002UTOE002			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	19500	19500			
Industriale artigianale	5000		20000		2000
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	3000	5000	1200		2000
Turistico - ricettiva	1200		12374	2226	
Direzionale di servizio	4000	2000	1200		1500
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>32700</b>	<b>26500</b>	<b>34774</b>	<b>2226</b>	<b>5500</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>59200</b>		<b>37000</b>		<b>5500</b>

### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2020 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	50566,5	56686,5
attrezzature collettive	2,00	22474	25194
verde attrezzato	9,00	101133	113373
aree per parcheggi	2,50	28092,5	31492,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>202266</b>	<b>226746</b>

## 2. Comune di Piombino

### 2.1 Il quadro comunale

#### Dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

Comune di PIOMBINO					
Codice ISTAT 049012			Superficie territoriale: Km <sup>2</sup> 130,63		
Abitanti (31/12/2020): n. 32.977 (33.917 al 2001)			Abitanti previsti al 2040: n. 35.563		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 582			Abitanti insediabili con PSI: n. 2.004		
Codici UTOE: COD_ENT 049012			SIGLA_ENT		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	36560	33600			
Industriale artigianale	237500		13000		4000
Commercio al dettaglio	47500	24700	3000		
di cui MSV					
di cui GSV		6380			
Turistico - ricettiva	15000	19000	17120	22774	<u>30500</u>
Direzionale di servizio	143500	36500			2000
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>480060</b>	<b>113800</b>	<b>30120</b>	<b>22774</b>	<b><u>39500</u></b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>593860</b>		<b>52894</b>		<b><u>39500</u></b>

#### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2020 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	148396,5	160033,5
attrezzature collettive	2,00	65954	71126
verde attrezzato	9,00	296793	320067
aree per parcheggi	2,50	82442,5	88907,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>593586</b>	<b>640134</b>

## 2.2 UTOE P1: Città di Piombino

### A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE

L'unità territoriale organica elementare della città di Piombino si estende per 2.170 ettari circa e comprende:

- l'insediamento urbano della città di Piombino,
- l'area produttiva,
- l'ambito portuale,
- l'area della Centrale di "Torre del Sale".

L'Utoe si configura sostanzialmente come un continuum insediativo caratterizzato dall'interrelazione tra ambiti urbani, ambiti produttivi ed ambito portuale.

Per i diversi sub-ambiti - di seguito descritti - il Piano Strutturale Intercomunale definisce obiettivi specifici e indirizzi per il Piano Operativo.

### B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

##### ***Sistema insediativo della città di Piombino***

Anche se si tratta di un unico organismo urbano, caratterizzato da un continuum insediativo e da una forte interrelazione delle funzioni, sono comunque individuabili nel territorio urbanizzato ambiti distinti per localizzazione, storia, assetto fisico attuale, ai quali il Piano Strutturale Intercomunale assegna indirizzi specifici.

Si individuano i quartieri di:

- Piombino centro, dalla Punta Semaforo fino a Monte Lupinaio;
- Salivoli, comprendente i tessuti urbani a Ovest di Montemazzano;
- Montemazzano a Nord e a Sud di Via della Pace e a ovest di San Rocco
- Nucleo produttivo di Montecaselle, sul versante collinare lungo Viale Unità d'Italia, all'altezza del Poggetto.

##### ***Sistema urbano orientale della città di Piombino***

Comprende il settore urbano orientale, in parte occupato dalle aree di "Città futura", dagli impianti siderurgici e in parte dal quartiere Cotone-Poggetto e dal nucleo insediativo del Gagno. Sono dunque incluse le aree della grande industria che maggiormente caratterizzano la qualità dei quartieri urbani circostanti. Include inoltre le aree comprese fra il Cornia Vecchio e la strada provinciale della Principessa, quelle dal Gagno al nucleo industriale di Montegemoli fino al confine comunale, quasi in aderenza al corridoio infrastrutturale rappresentato dalla Strada

Statale 398. Si tratta di un territorio disordinatamente caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi e residenziali sparsi, da attrezzature di servizio alla nautica minore localizzate lungo il fosso delle Terre Rosse, nonché da vaste aree non ancora urbanizzate dove permane l'utilizzo agricolo dei suoli.

### ***Porto e attività produttive***

Comprende le aree dell'arco costiero dal molo Batteria fino alla foce del Cornia, comprese fra il mare e la linea ferroviaria nella parte a Sud e fra il Cornia Vecchio, la Strada della Base Geodetica, il mare e il Cornia a Nord. Oltre alle aree portuali (oggetto di Piano Regolatore Portuale), e alle aree in uso alla grande industria (oggetto negli anni di procedimenti di bonifica e di accordi di programma di livello nazionale per il superamento della crisi della siderurgia risultati inattuati) sono incluse nell'Utoe le aree urbanizzate non utilizzate retrostanti l'area portuale. Permangono altresì all'interno dell'Utoe aree residuali di pregio naturalistico ambientale lungo la costa e il fiume Cornia che svolgono funzioni di connessione con il sistema delle aree aperte della costa Est e di corridoio ecologico verso la vicina oasi naturalistica degli Orti-Bottagone.

Gran parte dell'area è occupata dagli stabilimenti della filiera siderurgica, in parte dismessi. Comprende altresì alcuni impianti di produzione energetica (la centrale elettrica di cogenerazione per il recupero dei gas prodotti da cokeria, altoforno e acciaieria, attualmente non attiva, il parco eolico "foce del Cornia"), gli impianti di gestione e smaltimento rifiuti in loc. Ischia di Crociano e il porto di Piombino. L'area è caratterizzata dalla sottoutilizzazione degli immobili e dalle problematiche di inquinamento ambientale derivanti dalle lavorazioni industriali.

#### ***Area della Centrale di "Torre del Sale"***

~~L'area della Centrale "Torre del Sale", caratterizzata dalla presenza dell'impianto Enel da tempo dismesso e attualmente in fase di demolizione, è collocata nella pianura alluvionale del fiume Cornia, in un contesto ambientale di grande pregio naturalistico; il sito è circondato da estese aree verdi di pertinenza: a sud-est il Parco Costa Orientale della Sterpaia e a nord/nord-ovest la Riserva Naturale Padule Orti Bottagone.~~

### ***Centro insediativo di Fiorentina***

Il centro insediativo di Fiorentina si trova all'incrocio tra la strada provinciale n. 23 della Principessa e la Strada della Base Geodetica.

La posizione baricentrica rispetto alla città di Piombino e al Golfo di Baratti, qualifica il centro come "luogo di transito" per raggiungere Piombino e il litorale Ovest.

Dal punto di vista insediativo il centro è costituito da un nucleo di case allineate sulla strada di attraversamento e da alcuni completamenti più recenti nei lotti retrostanti.

### **TERRITORIO RURALE**

- Pendici del promontorio di Piombino
- Aree agricole periurbane degradate fra Montegemoli, Fiorentina e Gagno
- Porzione dell'Ambito ovest del Parco della Sterpaia

All'interno del territorio rurale si distingue l'area della ex Centrale di Torre del Sale, caratterizzata dalla presenza dell'impianto Enel da tempo dismesso e attualmente in fase di demolizione, e collocata nella pianura alluvionale del fiume Cornia, in un contesto ambientale di grande pregio naturalistico; il sito è circondato da estese aree verdi di pertinenza: a sud-est il Parco Costa Orientale della Sterpaia e a nord/nord-ovest la Riserva Naturale Padule Orti Bottagone.

### **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

- Strada Statale n. 398 e nuovo asse viario di accesso alla città ed al porto
- via della Pace
- Stazione ferroviaria
- linea ferroviaria per Piombino e per il porto
- Porto turistico di Salivoli
- Porto di Piombino e viabilità di accesso
- Nodo di Fiorentina

## **C. OBIETTIVI SPECIFICI, PRESCRIZIONI E INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI**

Il Piano strutturale Intercomunale conferma e rafforza il ruolo ordinatore del polo urbano di Piombino nel sistema insediativo nella Val di Cornia. Nella città di Piombino, oltre alla conferma degli obiettivi di bonifica e riconversione urbanistica delle aree denominate Città futura, il PSI promuove ulteriori interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, volti prioritariamente alla qualificazione, adeguamento e riuso dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio esistente, in particolare attraverso l'introduzione di strumenti di incentivazione al rinnovamento, da definire in sede di pianificazione operativa.

La scelta strategica della re-industrializzazione viene assunta attraverso la ridefinizione e la razionalizzazione degli spazi occupati dagli impianti produttivi volte a concentrare gli stessi in aree il più possibile lontane dall'abitato. Grande attenzione viene assegnata al processo di costruzione di un rivisto rapporto tra polo industriale, attività portuali e città, in grado di valorizzarne le rispettive identità e ottimizzarne i rispettivi assetti funzionali ed il sistema delle relazioni, garantendo condizioni di sostenibilità ambientale.

## **TERRITORIO URBANIZZATO**

### ***Sistema insediativo della città di Piombino***

#### **Obiettivi generali:**

- valorizzazione del ruolo del centro storico e dei tessuti storicizzati, delle espansioni ottonevicesime in termini di offerta di servizi al cittadino, di mantenimento della residenza, di promozione dell'identità storico-culturale dell'ambiente costruito;
- potenziamento dell'offerta del sistema degli spazi ed attrezzature collettive e contestuale miglioramento dell'accessibilità anche al fine di consolidare e creare forti polarità urbane;
- promozione di azioni volte ad incentivare la qualificazione dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC sulla base degli obiettivi fissati dal PIT-PPR per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee;
- riqualificazione dei margini urbani (soprattutto per quanto riguarda le aree a contatto con le pendici del promontorio e gli ambiti periurbani) in relazione ai caratteri dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC, associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi;
- promozione e diffusione di modelli e pratiche ecosostenibili ed eco-efficienti nelle nuove costruzioni edilizie e nel recupero e rinnovo del patrimonio edilizio esistente anche di recente formazione,
- promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione, secondo quanto indicato dall'art. 63 della LR 65/2014 "Attuazione delle politiche per la casa negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica".

#### **Quartiere di Piombino Centro**

(da Punta Semaforo a Est fino al Monte Lupinaio a Ovest, da Via Medaglie d'Oro della Resistenza - Viale della Resistenza - Via Pisa a Nord fino alla falesia sul mare a Sud).

### **Obiettivi specifici:**

- promozione di interventi diffusi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo al mantenimento della residenza;
- integrazione di città e porto tramite lo sviluppo di relazioni funzionali e morfologico-paesaggistiche tra i due ambiti;
- nuovo assetto urbanistico delle aree degradate e critiche, tramite interventi di riqualificazione, di delocalizzazione e riuso, di razionalizzazione funzionale;
- arricchimento del mix di funzioni urbane; gli interventi di riuso devono garantire l'integrazione con il corpo urbano esistente e il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti panoramici nonché l'immagine compatta della città vista dal mare.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- redazione dei progetti di valorizzazione del centro storico, di rafforzamento delle sue connessioni con le aree periferiche urbane, di recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati, di creazione e potenziamento di poli urbani e di servizi, di sistemazione paesaggistica dei margini urbani indicati all'art.42 della Disciplina del Piano e sinteticamente rappresentati nella tav. P.05p;
- recupero delle mura antiche e degli spazi aperti prospicienti, la promozione della pedonalizzazione del centro antico e del sistema delle piazze Verdi, Gramsci, Dante e della Costituzione che rivestono priorità tra gli interventi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente;
- ridefinizione delle funzioni e dei tessuti urbani lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Carducci, Viale Regina Margherita) e configurazione del parco urbano della Tolla che svolge un ruolo di cerniera fra i tessuti urbani e le aree portuali al fine di costituire un nuovo waterfront urbano che colleghi le aree portuali con il centro cittadino;
- interventi di ridisegno urbanistico: aree scoperte dello stadio Magona, cimitero, poligono di tiro e insieme delle antenne sulla Tolla, area della stazione ferroviaria;
- arricchimento del mix di funzioni urbane da insediare: turistico-ricettive, attrezzature culturali, servizi per la balneazione e per il tempo libero;
- riordino e riqualificazione dell'ambito della marina nel porto storico come area vocata ad una forte fruizione pubblica, mantenendo la funzione nautica e introducendo servizi turistici legati alla nautica.

### *Quartiere Salivoli*

### **Obiettivi specifici**

- integrazione, nel corpo urbano esistente, di funzioni turistico-ricettive, attrezzature culturali, servizi per la balneazione e per il tempo libero; salvaguardia del paesaggio costiero, dei con visuali dai punti panoramici, nonché dell'immagine compatta della città vista dal mare;
- trasformazione degli spazi urbani più debolmente strutturati, mantenendo invariate le dotazioni di servizi, salvaguardando gli spazi di rilevanza ambientale e potenziando le polarità di servizi nell'area dell'ospedale e in quella del centro di Salivoli;
- il riordino del lungomare con prioritaria funzione di asse di collegamento per la mobilità lenta tra il centro cittadino e le aree più periferiche del settore occidentale urbano nonché in direzione della sentieristica del promontorio di Piombino.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- redazione dei progetti di: recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati, creazione e potenziamento di poli urbani e di servizi, sistemazione paesaggistica dei margini urbani indicati all'art.42 della Disciplina del Piano e nella tav. P.05p;
- redazione del progetto di riqualificazione del waterfront/lungomare di Salivoli, indicato all'art.42 della Disciplina del Piano e nella tav. P.05p, finalizzato a recuperare il rapporto della città con il mare e con il suo porto turistico nonché con il centro urbano;
- arricchimento del mix di funzioni urbane: turistico-ricettive, attrezzature culturali, servizi per la balneazione e per il tempo libero.

### *Quartiere di Montemazzano*

### **Obiettivi specifici**

- conservazione delle aree naturalistiche e paesaggistiche di pregio incluse nel sistema insediativo al fine di mantenere elementi di discontinuità nel tessuto urbano;
- privilegiare le attività residenziali e di servizio, favorendo la rilocalizzazione di attività produttive in ambiti più accessibili ai mezzi pesanti.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- redazione del progetto di sistemazione paesaggistica dei margini urbani indicati all'art.42 della Disciplina del Piano e nella tav. P.05p;
- interventi di manutenzione/restauro naturalistico e paesaggistico delle aree di pregio incluse nel sistema insediativo;
- progetto di tutela e valorizzazione del corridoio di aree libere tra l'area dell'ospedale e il lungomare;

- interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con sostituzione di attività produttive in ambiti più accessibili ai mezzi pesanti.

### Nucleo produttivo di Montecaselle

#### **Obiettivi specifici**

- riordino dell'insediamento anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica e di densificazione dei tessuti esistenti
- contenimento e integrazione con i tessuti misti e sfrangiati adiacenti.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- riordino degli insediamenti esistenti anche con interventi di trasformazione urbanistica e di densificazione dei tessuti esistenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, con sostituzione di attività produttive e delocalizzazione in ambiti più accessibili ai mezzi pesanti.
- integrazione nel contesto insediativo e miglioramento dell'inserimento ambientale e paesaggistico secondo le indicazioni degli specifici progetti di riqualificazione dei margini urbani indicati all'art.42 della Disciplina del Piano e nella tav. P.05p.

### ***Sistema urbano orientale della città di Piombino***

#### **Obiettivi specifici:**

#### Città futura:

- sottrazione delle aree agli usi industriali e, mediante una profonda trasformazione, rigenerazione di una porzione di città, in connessione con le aree urbane poste a Ovest di Viale Unità d'Italia e lungo il Viale della Resistenza. Le funzioni ammissibili sono: servizi pubblici, parchi pubblici urbani, residenziali - nelle aree non soggette a bonifica - commerciali, direzionali.

Tale ambito si inserisce in un complessivo programma di ridefinizione e razionalizzazione degli spazi occupati dal porto e dagli impianti industriali volto a favorire ogni soluzione che punti ad ampliare la dotazione di spazi e attrezzature di interesse pubblico ed a riqualificare le aree dismesse.-

L'ambito di "Città Futura", già di proprietà pubblica, con l'ambito a questo limitrofo da dedicare ad attività urbane (commerciali, direzionali...), dovrà essere pianificato tenendo conto dei nuovi assetti delle aree portuali e industriali e delle borgate di Cotone e Poggetto, sulla base di un Masterplan complessivo.

**Borgate di Cotone e Poggetto:**

- valorizzazione del nucleo originario delle borgate, mirato ad una forte connessione con il tessuto urbano attraverso le aree di Città Futura mediante interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana finalizzati anche all'incremento della dotazione di servizi e alla mitigazione degli impatti determinati dalla presenza dell'industria.

**Aree comprese tra Poggetto e Gagno:**

- promozione della riqualificazione e del riordino dell'assetto dell'ambito,  
- rigenerazione urbanistica degli insediamenti residenziali, con un mix di funzioni in prevalenza terziarie e commerciali, da localizzare lungo il nuovo asse di accesso alla città, in riferimento all'ampia area caratterizzata dalla presenza di attività produttive, in parte dismesse.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

-individua gli impianti e le attività industriali da delocalizzare, in relazione ai processi produttivi svolti e all'impatto ambientale prodotto, e disciplina le nuove attività da insediare nell'ambito,  
-promuove la diversificazione industriale mediante interventi di trasformazione (sostituzione, addensamento, ecc.) da attuare attraverso accordi con i privati, piani attuativi di iniziativa pubblica o mediante interventi di qualificazione diffusa dei tessuti insediativi consolidati. Le diverse tipologie di interventi di rigenerazione sono guidate da schemi di assetto dell'ambito territoriale di riferimento, da definire in sede di Piano Operativo.

Le principali caratteristiche del progetto urbano, da redigere secondo le indicazioni contenute all'art. 42 della Disciplina di Piano sono:

- insediamento di funzioni pubbliche e private per la cultura e per il rafforzamento dell'attrattività turistica, per il tempo libero, per il benessere; potranno essere inoltre ammesse attività di carattere commerciale, direzionale e servizi e limitati interventi residenziali; sarà possibile disporre delle aree da riqualificare secondo processi di rigenerazione urbana che prevedano una transizione delle aree industriali dismesse anche attraverso funzioni temporanee che possano avere la capacità di rilanciare i processi rigenerativi;
- incremento delle dotazioni urbane quali nuovi percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e aree verdi e comunque spazi per la fruizione pubblica;
- disegno unitario che possa fornire indicazioni capaci di realizzare una integrazione e

una graduale transizione, nello spazio e nel tempo, a forte valore ambientale tra i tessuti residenziali e misti e quelli portuali o produttivi. La ridefinizione e la progettazione di tale ambito dovrà essere in grado di prodursi come uno strumento “dinamico” tale da non ostacolare ed ingessare i processi di rigenerazione avendo la capacità di potersi ripensare nel tempo. Tale “area di transizione” dovrà garantire inoltre una efficace protezione delle funzioni urbane dalle emissioni provenienti dalle aree industriali (mitigando i relativi impatti ambientali) e portuali, anche attraverso la realizzazione di collegamenti sia funzionali che fisici (percorsi, visuali) che valorizzino il rapporto tra “la città dell’industria e del porto” e “la città della residenza e dei servizi”, integrandone i ruoli;

- riorganizzazione dei volumi edilizi finalizzata alla ricostruzione di un nuovo paesaggio urbano che rafforzi il suo rapporto con il mare;
- per le borgate di Cotone e Poggetto, riqualificazione e potenziamento degli spazi e dei servizi pubblici e creazione di un’area con funzioni di filtro verde per attenuare gli effetti della vicinanza con le aree attualmente parte degli insediamenti produttivi e portuali, evitando incrementi del carico urbanistico residenziale fino alla rilocalizzazione degli impianti industriali.

### ***Porto e attività produttive***

#### ***Nucleo produttivo della grande industria e aree a sud della Strada della Base Geodetica***

#### **Obiettivi strategici:**

Il Piano strutturale fa salvi gli Accordi di programma stipulati tra i rappresentanti della grande industria (oggi JSW s.p.a.), Comune di Piombino, Ministero dello sviluppo economico, Ministero dell’ambiente, Regione Toscana, Provincia di Livorno, Autorità portuale di Piombino e gli ulteriori attori istituzionali intervenuti e le successive modifiche ai medesimi, consentendone l’attuazione . Per l’ipotesi di mancata attuazione delle previsioni dei suddetti Accordi o di risoluzione, scadenza o, comunque, venir meno dei medesimi troverà applicazione, con riferimento alle aree in questione, la disciplina del presente piano demandandone l’attuazione al Piano Operativo secondo gli obiettivi e gli indirizzi esplicitati nel presente Piano. Saranno altresì consentite, in sede di Pianificazione operativa, scelte e soluzioni urbanistiche volte a contemperare le previsioni di cui ai suddetti Accordi di programma con la disciplina, gli indirizzi e gli obiettivi di cui al presente Piano strutturale.

E’ obiettivo del PSI la Rreindustrializzazione dell’area da perseguire alle seguenti condizioni:

- progressiva delocalizzazione degli impianti e delle lavorazioni siderurgiche in aree lontane dai tessuti urbani;

- conseguente riconversione urbanistica delle aree industriali dismesse o sottoutilizzate;
- ampliamento delle aree portuali;
- insediamento di attività produttive a basso impatto ambientale che vadano a privilegiare la diversificazione e l'impatto occupazionale;
- corretto e sostenibile inserimento dei nuovi impianti nel contesto;
- attivazione di misure per la graduale riduzione delle emissioni atmosferiche e acustiche nonché degli emungimenti idrici;
- salvaguardia dei beni di pregio naturalistico e ambientale.

Gli impianti della grande industria dovranno essere gradualmente localizzati fra il Cornia Vecchio e la Strada della Base Geodetica, senza compromettere lo spazio per lo sviluppo delle attività legate alla filiera della nautica e dell'economia del mare. Non è in ogni caso consentita la realizzazione di nuovi impianti per la produzione di coke e/o il revamping della cokeria esistente.

Per le aree interessate dalla "Variante al vigente Regolamento Urbanistico Sottozona F6 - loc. Ischia di Crociano" situate in loc. Ischia di Crociano, in coerenza con la stessa, obiettivo del Piano Strutturale Intercomunale è il concorso alla costruzione di un'"economia circolare" ancorata al recupero e al riuso dei prodotti e dei materiali di risulta delle lavorazioni e dei processi di bonifica **del SIN di Piombino. Tali attività, che potranno essere costituite da soli impianti di trattamento, con preferenza di impianti di tipo mobile e con l'esclusione quindi della possibilità di realizzare nuove discariche, dovranno essere orientate alle migliori performance ambientali; la programmazione delle attività da svolgersi in tale ambito dovrà portare ad una** progressiva riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree con una particolare finalità di filtro rispetto al centro abitato di Colmata ed all'assetto viabilistico.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- individua gli ambiti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica, quelli consolidati e quelli per la rilocalizzazione di impianti esistenti, disciplinando le possibili trasformazioni in funzione del perseguimento di adeguate prestazioni ambientali,
- detta, per le aree attualmente occupate dall'industria siderurgica, una disciplina dettagliata, individuando le singole unità di spazio che si possono rendere libere dagli impianti che potranno essere delocalizzati. ~~Sulle restanti unità detta una disciplina che limita la trasformabilità alla mera manutenzione, nonché agli adeguamenti impiantistici funzionali a conseguire il miglioramento delle condizioni ambientali,~~
- individua le testimonianze e gli impianti di archeologia industriale che permangono in dette

aree, valutando gli interventi ammissibili per la loro valorizzazione al fine di creare eventuali percorsi tematici di archeologica industriale, anche in connessione con il recupero del comparto di Città Futura e delle aree industriali dismesse, compatibilmente con le necessarie condizioni di sicurezza ed igienico-ambientali,

- definisce i contenuti di uno specifico progetto di sistemazione paesaggistico-ambientale dei margini delle aree produttive e per servizi ambientali, che si attestano sulla Strada della Base Geodetica da Torre del Sale fino all'innesto sulla strada SS 398, secondo le indicazioni contenute nell'art.42 della Disciplina del Piano, riqualificando la Strada della Base Geodetica in termini di mitigazione dell'impatto paesaggistico,

- definisce le modalità di riqualificazione del percorso litoraneo esistente fra il porto e Torre del Sale come elemento di connessione anche ciclopedonale e come supporto per una ridefinizione della fruizione turistica, naturalistica e balneare del fronte mare, anche in relazione alla ripianificazione delle aree della centrale di Torre del Sale.

#### Ambito produttivo di Colmata - Gagno

##### **Obiettivi specifici:**

- individuazione di nuove aree per la produzione di beni e servizi in continuità con le previsioni in corso di attuazione del Regolamento Urbanistico e in coerenza con la specifica proposta sottoposta al parere della conferenza di copianificazione, illustrata nel successivo paragrafo 4.

##### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- suddivide le aree in sub-ambiti omogenei sotto il profilo formale e funzionale, e individua le priorità di intervento,
- stabilisce i criteri atti a caratterizzare l'assetto urbano con elevata qualità, soprattutto rispetto alla definizione dei margini con il territorio rurale,
- individua i corridoi verdi lungo i corsi d'acqua che possono svolgere, se necessario, anche funzione di vasche di accumulo delle acque di esondazione nonché creare una congrua separazione tra gli insediamenti produttivi ed i nuclei residenziali e rurali esistenti,
- definisce le dotazioni e servizi per la sostenibilità ambientale e l'eco-efficienza sul modello delle APEA di cui all'art.129 della LR 65/2014,
- individua un'adeguata viabilità di accesso, strettamente connessa con quella esistente e con il nuovo asse di accesso alla città ed al porto.

#### Nucleo produttivo di Montegemoli

**Obiettivi specifici:**

- revisione delle previsioni contenute nel PIP, anche in funzione del ridisegno del sistema infrastrutturale;
- insediamento di attività produttive a basso impatto ambientale che vadano a privilegiare la diversificazione e l'impatto occupazionale;
- rafforzamento delle connessioni infrastrutturali con il porto,
- favorire la saturazione dell'ambito anche attraverso il completamento delle previste oo.uu.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- ridefinisce le previsioni del PIP vigente,
- definisce le modalità per migliorare il suo inserimento paesaggistico ambientale e per dotarlo di servizi ed attrezzature al fine di elevare la sostenibilità ambientale e l'eco-efficienza degli insediamenti.

*Ambito per la portualità e distretti della nautica, la cantieristica e la pesca*

Comprendono le aree del porto di Piombino e quelle del distretto per la nautica. Il porto di Piombino include il porto passeggeri, il porto commerciale, il porto peschereccio e le attuali aree retroportuali occupate dalla grande industria oggetto di ampliamento dell'ambito portuale.

**Obiettivi specifici:**

- consolidare e potenziare il sistema portuale recependo la programmazione del Documento di Pianificazione Strategica di Sistema Portuale, incentrata su un rafforzamento complessivo del porto di Piombino attraverso un consistente ampliamento a terra del proprio ambito di competenza;
- attuare le strategie per la promozione dell'economia del mare, di cui all'art. 30 comma 5 della Disciplina del Piano;
- attuare le strategie per l'accessibilità del porto e per lo sviluppo della rete di ormeggi e approdi, di cui all'art. 27 della Disciplina di Piano [ed al Doc.8 "Sistema portuale"](#);
- ridefinire gli ambiti da destinare alla nautica da diporto;
- sviluppare e potenziare il polo per la cantieristica;
- sviluppare un polo a servizio di pescherecci e attività di acquacoltura.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- recepisce il Documento di Pianificazione Strategica di Sistema Portuale e coordina le proprie

previsioni con quelle del redigendo PRP,

- definisce l'assetto infrastrutturale viario e ferroviario funzionale al porto e per il conseguimento di una maggiore integrazione funzionale tra porto e città, sia per il trasporto passeggeri che per il trasporto merci,
- individua le aree da destinare all'ampliamento dell'ambito portuale in coerenza con il Documento di Pianificazione Strategica di Sistema Portuale,
- prevede un nuovo progetto per lo sviluppo del polo del diportismo e le correlate eventuali opere per le infrastrutture di accesso, per la messa in sicurezza idraulica e geologica, oltre ai criteri per garantire la sostenibilità ambientale;
- prevede un progetto per lo sviluppo del polo della cantieristica e dei servizi per le attività ittiche che non si limiti alle aree del Bacino della Chiusa e che definisca coerenti opere per le infrastrutture di accesso e per la messa in sicurezza idraulica e geologica;
- si coordina con il Masterplan dei porti toscani valutando la necessità di sviluppare, anche all'esterno dell'ambito deputato ad ospitare tali infrastrutture dai previgenti strumenti urbanistici, la rete di approdi turistici e ormeggi, [secondo gli specifici indirizzi contenuti nel Doc.8 "Sistema portuale"](#);
- definisce i criteri per la riqualificazione dell'ormeggio di Torre del Sale, come indicato nello specifico paragrafo relativo alla riqualificazione dell'area dell'ex Centrale Termica [e come indicato nel Doc.8](#).

#### ~~Area della centrale di "Torre del Sale"~~

##### ~~Obiettivi specifici:~~

- ~~—promuovere la riconversione della ex-Centrale Enel di Torre del Sale, intessendo nuove relazioni paesaggistiche e funzionali con il contesto territoriale di riferimento, conservando al contempo gli elementi di memoria industriale,~~
- ~~—creare un Parco culturale, turistico, scientifico e commerciale caratterizzato dalla presenza di un mix funzionale di usi urbanistici compatibili e integrabili con il contesto insediativo, paesaggistico e ambientale presente,~~
- ~~—qualificare l'area attraverso un rinnovamento estetico, ambientale, funzionale tale da mantenere testimonianza della memoria industriale dell'area e allo stesso tempo tale da aumentare l'attrattività della zona, attraverso nuovi spazi che divengano centralità e riferimento per i cittadini e gli utenti,~~
- ~~—ridefinire le destinazioni d'uso ammesse rispetto ai previgenti strumenti urbanistici ammettendo anche destinazioni commerciali, direzionali, e in particolar modo promuovendo la~~

~~vocazione turistico ricettiva dell'area, con l'obiettivo di valorizzare la strategicità della localizzazione, nell'ottica di qualificare l'ambito come nuovo polo di attrazione sia per chi arriva dall'entroterra e sia per chi arriva dal mare. E' invece escluso l'uso residenziale,~~

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo dovrà:

~~—dettagliare gli usi ammissibili, specificando obiettivi e condizioni di sostenibilità ambientale per dare attuazione agli interventi di riqualificazione, eventualmente promuovendo concorsi di progettazione,~~

~~—definire i criteri per una qualità progettuale dell'intervento di riconversione, che prenda le mosse da un'attenta analisi urbanistica dello stato di fatto dell'area oggetto di intervento, che dedichi particolare attenzione al sistema delle relazioni terra-mare e alle interrelazioni con gli spazi e le attrezzature collettive e agli altri elementi di valore storico-paesaggistico ed ambientale presenti, con particolare riferimento ai nuovi assetti legati all'attuazione del comparto della nautica e della cantieristica, alle percorribilità del litorale compreso tra la Chiusa e la foce del Cornia, al parco territoriale della Sterpaia e all'Oasi Orti Bottagone,~~

~~—fornire indicazioni per la ridefinizione del ruolo dell'Area e per il recupero e la valorizzazione della memoria industriale,~~

~~—definire gli aspetti programmatici relativi alle priorità di intervento, i soggetti, le possibili modalità di finanziamento, e il programma temporale di massima per l'attuazione del progetto,~~

~~—definire linee guida condivise ed efficaci per il coinvolgimento dei soggetti privati, attraverso opportunità ed incentivi che promuovano la riconversione e stimolino l'inserimento di nuove funzioni e modalità di fruizione degli spazi,~~

~~—individuare una soluzione urbanistica che consenta la riconversione dell'attuale ormeggio, originariamente a uso della ex-centrale termoelettrica, verso un ormeggio o approdo turistico correlato alla riqualificazione dell'intera area di Torre del Sale,~~

~~—specificare gli interventi di mitigazione ambientale necessari al fine di salvaguardare e qualificare il contesto ambientale e paesaggistico.~~

### **Centro insediativo di Fiorentina**

#### **Obiettivi specifici:**

- consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio. Le trasformazioni dovranno essere funzionali al riordino insediativo e viabilistico, soprattutto in considerazione della riqualificazione dei margini urbani,

- allontanamento del traffico di attraversamento dell'abitato.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- interventi di riqualificazione e ricucitura urbana anche mediante limitate addizioni insediative, Particolare attenzione va posta alla progettazione dei "margini urbani" con previsione di aree verdi perimetrali con funzioni di filtro, in coerenza con le indicazioni dell'art.42 della Disciplina del Piano e della tav. P.05p,

- promuovere la delocalizzazione delle attività produttive esistenti nei pressi di Fiorentina all'interno degli ambiti produttivi individuati.

I suddetti Interventi dovranno essere realizzati parallelamente alla ridefinizione dell'intero svincolo come specificato nel paragrafo relativo al sistema infrastrutturale e della mobilità.

### ***TERRITORIO RURALE***

#### **Obiettivi specifici:**

- tutelare gli elementi di connessione ecologica costituiti dai corsi d'acqua e dalle aree fluviali ad esse connesse (fiume Cornia);

- mantenere la funzione di filtro tra territorio rurale e territorio urbano svolta dalle aree agricole periurbane e dalle aree agricole delle pendici del promontorio e dalle aree della pianura costiera attorno a Torre del Sale;

- favorire il recupero e il riuso dell'ex centrale di Torre del Sale, orientando la riconversione delle aree e degli immobili esistenti verso destinazioni turistico ricettive associate a un mix di funzioni (comerciali, direzionali e di servizio) ad esse strettamente correlate;

- recuperare le relazioni consolidate fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e campagna circostante, con particolare attenzione, alle zone di frangia del sistema urbano;

- contenere il fenomeno della dispersione insediativa e mantenere i varchi presenti fra gli insediamenti;

- riqualificare gli ambiti periurbani degradati, caratterizzati da processi di frammentazione e modifica degli originari tessuti agrari.

#### **Indirizzi per il Piano operativo:**

Il Piano Operativo deve:

- prevedere trasformazioni che non accentuino la frammentazione insediativa presente; a questo fine, le eventuali nuove addizioni urbane devono essere funzionali alla riqualificazione e al recupero del territorio disordinatamente edificato ed alla sistemazione paesaggistica ambientale dei margini urbani secondo le indicazioni dello specifico progetto,

- incentivare il mantenimento delle attività agricole con preferenza per indirizzi produttivi ad

alto valore ambientale che non aggravino l'impatto ambientale delle attività produttive ma abbiano un alto potenziale di compensazione,

- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori,
- promuovere la riqualificazione e la valorizzazione dell'asta fluviale del Cornia Vecchio e delle aree contermini, costituendo un filtro verde sia rispetto alla nuova viabilità, sia riguardo le aree industriali adiacenti,
- promuovere la salvaguardia delle aree della pianura costiera orientale che ricadono nell'UTOE mediante il mantenimento di un corridoio ecologico in connessione con la vicina Oasi degli Orti Bottagone e la realizzazione di un filtro tra gli insediamenti industriali e il mare,
- conservare le aree ancora integre del tipico paesaggio rurale della pianura a Sud della Strada della Base Geodetica che rappresentano il tessuto connettivo e il filtro paesaggistico rispetto alle emergenze naturalistiche del parco della Sterpaia e della riserva naturale Orti-Bottagone,
- promuovere la tutela delle aree ricadenti nel Parco delle Sterpaia in coordinamento con quanto previsto nell'UTOE P2,
- tutelare gli elementi specifici del paesaggio quali i percorsi storici e i filari, particolarmente e tassativamente ove di cipressi,
- disincentivare o limitare le attività idroesigenti nella piana agricola caratterizzata dai noti fenomeni di ingressione del cuneo salino e di subsidenza,
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti.

### ***Aree agricole periurbane degradate***

#### **Obiettivi specifici:**

In questi ambiti il PSI, in coerenza con il PIT/PPR, persegue: la riqualificazione paesaggistica, ambientale e urbanistica; la conferma della vocazione agricola, da orientare anche verso forme di agricoltura sociale e condivisa; l'adeguamento delle dotazioni di servizio.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- esclude il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale;
- promuove il mantenimento della destinazione d'uso agricola produttiva o amatoriale;
- associa gli interventi edilizi ammessi al contestuale reperimento e/o incremento delle dotazioni di servizio e degli spazi comuni;
- promuove il riordino delle aree pertinenziali previa rimozione di ogni eventuale preesistenza,
- definisce gli interventi di adeguamento della viabilità interna finalizzata anche alla

realizzazione di un'efficiente rete di percorsi ciclo-pedonali.

Il Piano Operativo può demandare a Progetti di recupero paesaggistico ambientale di cui all'art.42 la definizione degli assetti di tali aree e degli interventi ammessi, in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT/PPR.

### Area della centrale di "Torre del Sale"

#### Obiettivi specifici:

- promuovere la riconversione della ex-Centrale Enel di Torre del Sale, intessendo nuove relazioni paesaggistiche e funzionali con il contesto territoriale di riferimento, conservando al contempo gli elementi di memoria industriale,
- creare una struttura a destinazione prevalentemente turistico ricettiva, caratterizzata dalla presenza di un mix funzionale di usi integrati con la destinazione turistica e compatibili con il contesto insediativo, paesaggistico e ambientale presente,
- qualificare l'area attraverso un rinnovamento estetico, ambientale, funzionale tale da mantenere testimonianza della memoria industriale dell'area e allo stesso tempo tale da aumentare l'attrattività della zona, attraverso nuovi spazi che divengano centralità e riferimento per i cittadini e gli utenti, ivi incluso la destinazione dell'ormeggio esistente ad approdo turistico,
- promuovere la vocazione turistico ricettiva dell'area, con l'obiettivo di valorizzare la strategicità della localizzazione, nell'ottica di qualificare l'ambito come nuovo polo di attrazione sia per chi arriva dall'entroterra e sia per chi arriva dal mare. Sono escluse le destinazioni residenziale, industriale e artigianale ad eccezione dell'artigianato di servizio.

#### Indirizzi per il Piano Operativo:

Il Piano Operativo dovrà:

- dettagliare gli usi ammissibili, specificando obiettivi e condizioni di sostenibilità ambientale per dare attuazione agli interventi di riqualificazione, eventualmente promuovendo concorsi di progettazione,
- definire il dimensionamento massimo dell'intervento che non deve superare il totale delle superfici edificate esistenti che allo stato attuale, fatte salve più approfondite verifiche, risulta essere di circa 35000 mq,
- definire i criteri per una qualità progettuale dell'intervento di riconversione, che prenda le mosse da un'attenta analisi urbanistica dello stato di fatto dell'area oggetto di intervento, che dedichi particolare attenzione al sistema delle relazioni terra-mare e alle interrelazioni con gli

spazi e le attrezzature collettive e agli altri elementi di valore storico-paesaggistico ed ambientale presenti, con particolare riferimento ai nuovi assetti legati all'attuazione del comparto della nautica e della cantieristica, alle percorribilità del litorale compreso tra la Chiusa e la foce del Cornia, al parco territoriale della Sterpaia e all'Oasi Orti Bottagone,

- fornire indicazioni per il recupero e la valorizzazione della memoria industriale,

- definire gli aspetti programmatici relativi alle priorità di intervento, i soggetti, le possibili modalità di finanziamento, e il programma temporale di massima per l'attuazione del progetto,

- definire linee guida condivise ed efficaci per il coinvolgimento dei soggetti privati, attraverso opportunità ed incentivi che promuovano la riconversione e stimolino l'inserimento di nuove funzioni e modalità di fruizione degli spazi,

- individuare le soluzioni urbanistiche e gli interventi infrastrutturali necessari per realizzare la riconversione dell'attuale ormeggio, originariamente a uso della ex-centrale termoelettrica, verso un ormeggio o approdo turistico correlato alla riqualificazione dell'intera area di Torre del Sale,

- specificare gli interventi di mitigazione ambientale necessari al fine di salvaguardare e qualificare il contesto ambientale e paesaggistico.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

### **Obiettivi specifici:**

- potenziare e adeguare/riqualificare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni contenute nell'art.27 della Disciplina del Piano ed in coerenza con i contenuti del PUMS;
- potenziare l'infrastrutturazione di accesso a Piombino, implementando gli interventi di connessione e di riqualificazione delle aree di contatto fra il porto, gli ambiti della grande industria, ed il sistema insediativo urbano,
- elevare l'intermodalità del sistema della mobilità con coerenti interventi sulla rete ferroviaria e sul sistema portuale, per favorire l'integrazione fra trasporto su ferro, su gomma e su acqua e fra trasporto pubblico e privato,
- costruire sulla rete delle stazioni ferroviarie e degli scali marittimi un sistema di poli attrezzati per l'accesso, per la sosta e per la fornitura di servizi,
- promuovere la mobilità lenta sia in ambito urbano che in relazione alla fruizione del territorio rurale.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- completare il sistema di accesso principale alla città ed al porto, secondo le specifiche

indicazioni contenute nel precedente paragrafo sul territorio urbanizzato;

- prevedere un adeguato sistema di accessi alle diverse destinazioni (logistica, commerciale, cantieristica, zona passeggeri, ittica ecc) delle aree portuali e retroportuali,
- migliorare, ove possibile, il sistema della viabilità interquartiere costituita da Via della Pace, viale dei Lecci e via Bachelet, via Salivoli, viale Michelangelo, Lungomare Marconi, viale regina Margherita,
- attuare misure per la sicurezza e la moderazione del traffico anche attraverso un adeguato ridisegno delle sezioni stradali, l'istituzione di zone 30 e il raggiungimento di standard qualitativi più elevati per lo spazio pubblico,
- riordinare il nodo di Fiorentina con la riqualificazione dell'innesto della Strada della Base Geodetica sulla SP n. 23 della Principessa, tenendo conto della localizzazione delle nuove aree produttive e della loro migliore accessibilità,
- migliorare la rete della viabilità minore in area urbana nel rispetto delle sue caratteristiche e della valenza paesaggista ambientale,
- migliorare i collegamenti ferroviari Piombino - Campiglia Marittima e la connessione città-porto, adeguare le stazioni ferroviarie ed il sistema del trasporto merci su ferro secondo le linee indicate all'art.27 della Disciplina del Piano,
- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte al miglioramento del trasporto pubblico e dell'accessibilità al porto, alla stazione ferroviaria nonché all'attivazione di modalità di trasporto collettivo,
- costruire una rete compiuta ed efficiente per la mobilità alternativa, collegando i tracciati esistenti e previsti con nuovi raccordi all'interno ed all'esterno della città ed associando ai progetti di recupero paesaggistico ambientale il sistema della fruizione lenta del territorio,
- potenziare l'intermodalità del sistema della mobilità e definire una rete di parcheggi scambiatori.

#### **D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano le previsioni - presenti nel RU vigente - di un insediamento produttivo in località Gagno e dell'insediamento di una GSV su via Flemalle. Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della Conferenza di Copianificazione del 01.03.2019.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della

Conferenza di Copianificazione.

### ***Cop.P2 - Insediamento produttivo in località Gagno***

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

Destinazioni d'uso prevista: Industriale Artigianale - Nuovi insediamenti produttivi.

Dimensionamento massimo: mq 13.000 di SE

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

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

L'area di trasformazione, di proprietà privata, fatta eccezione per le porzioni di viabilità pubblica interessate dall'AT del Regolamento Urbanistico, comprende l'isolato urbano delimitato da Via della Ferriera, Via Pisa e Via BuoZZi, tagliato longitudinalmente da Via Flemalle (collocato in area di frangia tra la linea ferroviaria Campiglia M.ma- Piombino e lo stabilimento industriale Magona ed interessato attualmente dalla viabilità di collegamento al porto commerciale (Via Pisa), risulta in prevalenza occupato da attività artigianali e commerciali. Sono presenti inoltre alcuni edifici a destinazione residenziale che non presentano particolari valori storico-architettonici) e l'immobile sede della grande struttura di vendita Coop di Via Gori, individuato nel PSI come Area critica da delocalizzare (AC n. 54), di sup. vendita pari a mq 3.655, di recente edificazione, collocato in area urbana centrale. La previsione è stata oggetto di conferenza di copianificazione, svolta ai sensi dell'art. 69 della LR 52/2012, relativa all'area AT15 del

Regolamento Urbanistico. Il PSI recepisce quanto definito in quella sede, compreso il relativo dimensionamento. Si specifica che ai fini della conferenza di copianificazione del Piano Strutturale Intercomunale interessa solo la quota di dimensionamento e gli indirizzi relativi alla Grande Struttura di Vendita situata nel territorio urbanizzato.

Destinazioni d'uso prevista: commerciale per GSV all'interno del territorio urbanizzato.

Dimensionamento massimo: mq 6.380 di SE (riuso)

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

## E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI

Comune di PIOMBINO					
Codice ISTAT 049012			Superficie territoriale: Kmq. 21,80		
Abitanti (31/12/2020): n. 29.621			Abitanti previsti al 2040: n. 32.022		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 561			Abitanti insediabili con PSI: n. 1.840		
Codici UTOE: COD_ENT 049012UTOE001			SIGLA_ENT UTOE_001		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt.25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	32400	32000			
Industriale artigianale	230000	5000	13000		
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	42000	22000 6380*			
Turistico - ricettiva	8000	16000			
Direzionale di servizio	140000	35000			
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>452400</b>	<b>110000</b>	<b>13000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>562400</b>		<b>13000</b>		<b>0</b>

N.B.:

- Non è conteggiata l'area definita in attuazione degli Accordi istituzionali conseguenti al riconoscimento dell'area di crisi industriale complessa di Piombino di cui al DL n. 43/2013

- L'intervento di copianificazione P3 ricade nel territorio urbanizzato ed è individuato in tabella con asterisco (\*)

### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2020 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	133294,5	144099
attrezzature collettive	2,00	59242	64044
verde attrezzato	9,00	266589	288198
aree per parcheggi	2,50	74052,5	80055
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>533178</b>	<b>576396</b>

## 2.3 UTOE P2: Riotorto e Sterpaia

### A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE

L'unità territoriale organica elementare P2 Riotorto e Sterpaia include il settore sud-est del comune di Piombino e si estende fino a ricomprendere la riserva naturale Orti Bottagone, il parco costiero della Sterpaia e le colline del parco Regionale di Montioni.

L'Utoe è attraversata dal corridoio infrastrutturale "Tirrenico", formato dalla Variante Aurelia e dalla linea ferroviaria Roma-Pisa e dalla Strada della Base Geodetica.

A Sud della Strada della Base Geodetica, la pianura agricola conserva tratti del paesaggio maremmano storico con suoli a idromorfia superficiale situati nelle depressioni retrodunali. In questa parte di territorio, caratterizzato dal reticolo idrografico di bonifica che confluisce verso il canale allacciante Cervia, l'uso del suolo è prevalentemente naturalistico, con prati idromorfi, e agricolo, mentre a nord della Geodetica il paesaggio è quello della pianura alluvionale, caratterizzato da depositi fluviali recenti, in cui l'uso agricolo prevalente è il seminativo.

Le funzioni insediative che caratterizzano l'Utoe sono legate soprattutto al turismo (lungo la fascia costiera sono presenti numerosi insediamenti turistici isolati) e alla filiera della produzione agricola. Costituisce eccezione il centro logistico di Vignale.

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

### B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

##### ***Centro insediativo di Riotorto***

Si tratta di un centro insediativo di modeste dimensioni, localizzato alle pendici del Monte Acuto ad una distanza di 1,5 km dalla stazione ferroviaria Vignale Riotorto vicino al confine fra Piombino e Follonica.

Attorno a un nucleo storico si è sviluppato un tessuto edilizio a prevalente destinazione residenziale che comprende anche alcune strutture turistiche. Il centro insediativo di Riotorto assolve alla funzione di centro a servizio al settore costiero orientale e al parco di Montioni.

**Nucleo produttivo di Vignale**

~~Il nucleo produttivo di Vignale è costituito da un centro logistico della grande distribuzione, realizzato a partire dai primi anni Ottanta. È localizzato sulla via Aurelia vecchia, in prossimità del centro insediativo di Riotorto.~~

## **TERRITORIO RURALE**

### ***Pianura del Cornia e Colline di Montioni***

L'UTOE include l'ambito della Pianura del Cornia e l'ambito delle Colline di Montioni ad est.

Assieme all'Utoe di Venturina Terme e Pianura del Cornia (C2) costituisce il cuore dell'agricoltura intensiva della Val di Cornia. L'uso agricolo prevalente è quello seminativo.

L'ambito di paesaggio "colline di Montioni" include le aree del Parco Regionale di Montioni; per l'area della ex Anpil è stata approvata dalla giunta regionale l'Intesa per trasformare il parco Regionale di Montioni in Riserva naturale regionale e il SIR in sito appartenente alla rete natura 2000 (ZSC).

### ***Fascia costiera orientale***

Si tratta della fascia costiera a sud della Strada della Base Geodetica.

L'ambito include le aree naturali protette Padule Orti-Bottagone e il parco Costiero della Sterpaia.

#### **Padule Orti-Bottagone**

Il Padule è classificato come Zona Speciale di Conservazione ZSC e come Zona di Protezione Speciale, oltre che zona RAMSAR, Oasi WWF e Riserva naturale regionale.

#### **Parco Costiero della Sterpaia**

In forza del previgente Piano Particolareggiato (approvato con deliberazione del CC n. 138/1999 ed oggetto nel 2006/2007 di una Variante complessiva di adeguamento), oggi decaduto, sono state effettuate le espropriazioni necessarie e realizzate nel tempo le attrezzature di servizio e le infrastrutture che garantiscono oggi un'ordinata fruizione della fascia costiera. In particolare le attrezzature realizzate sono concentrate essenzialmente nel tratto costiero compreso tra Perelli e Torre Mozza.

Con la Variante 2018/2019 di adeguamento/manutenzione del vigente RU, il Comune ha

rimodulato la disciplina urbanistica relativa al Parco della Sterpaia nei seguenti termini:

- rimodulazione della disciplina di gestione degli insediamenti e delle dotazioni di servizio esistenti al fine di semplificarne ed agevolarne la gestione, nonché la riorganizzazione/riqualificazione;
- stralcio di tutte le previsioni comportanti impegno di nuovo suolo, che non siano riconducibili ad adeguamenti delle dotazioni di servizio esistenti.

### ***Nucleo della Fattoria di Vignale***

Il nucleo della Fattoria di Vignale insiste su una leggera altura a ridosso del nucleo produttivo. Da questo lo separa una fascia di terreno agricolo di appena 150m di profondità. Il nucleo stesso si estende per poco più di 3 ettari ed è formato da un complesso edilizio rurale di grande pregio con presenza di testimonianze archeologiche di epoca romana (IV-V sec dC).

### ***Aree agricole periurbane degradate - Perelli***

Le aree agricole periurbane evidenziate nella tav. P.05p del PSI, in prossimità della Centrale di Torre del Sale, sono caratterizzate da un utilizzo agricolo prevalentemente amatoriale, con scarsa dotazione di servizi e di elementi qualificanti dal punto di vista paesaggistico, ambientale e urbanistico.

### ***Piattaforme turistico-ricettive***

Il territorio rurale è interessato da piattaforme turistico-ricettive localizzate soprattutto nella fascia territoriale compresa fra la strada della Base Geodetica e la costa. Le caratteristiche della maggior parte di queste piattaforme sono riconducibili alle tipologie di morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee extraurbane e specialistiche definite dalla Regione nel PIT-PPR, per cui su queste aree si applicano le considerazioni e gli obiettivi specifici del PIT-PPR relativi ai morfotipi TPS4, oltre ai relativi indirizzi delle “Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea” (Allegato 2 al PIT-PPR).

### ***Funzioni non agricole in territorio rurale***

Sono localizzate nel territorio rurale alcune attività produttive, di norma in stretta relazione con quelle agricole, oltre alle attrezzature e servizi di supporto alle funzioni proprie dei parchi.

A titolo non esaustivo, a Vignale Riotorto sono presenti centri di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

[Fra le funzioni non agricole nel territorio rurale è compreso il nucleo produttivo di Vignale che è costituito da un centro logistico della grande distribuzione, realizzato a partire dai primi anni Ottanta. Esso è localizzato sulla via Aurelia vecchia, in prossimità del centro insediativo di Riotorto.](#)

### **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

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

## **C. OBIETTIVI SPECIFICI E INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI**

### ***TERRITORIO URBANIZZATO***

#### ***Centro insediativo di Riotorto***

##### **Obiettivi specifici:**

- riqualificazione dei margini urbani in relazione ai caratteri dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC, associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi.

##### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- tutela e valorizzazione del nucleo originario di Riotorto e dei tessuti urbani ad esso connessi,  
 - definizione di limitate quote di nuova edificazione in relazione ad interventi di riqualificazione

urbana e ad interventi di ricucitura dei tessuti sfrangiati e misti,

- sistemazione paesaggistica dei margini urbani con particolare attenzione alle aree a nord e ad est del centro abitato.

#### ~~Nucleo produttivo di Vignale~~

#### ~~Obiettivi specifici:~~

~~In relazione al contesto paesaggistico da preservare e alle criticità relative al rischio idraulico, il Piano Strutturale non prefigura un potenziamento del nucleo, ammettendo il solo completamento delle aree ancora non saturate nel perimetro insediativo esistente.~~

#### ~~Indirizzi per il Piano Operativo:~~

~~Il Piano Operativo verifica il superamento delle condizioni di rischio idraulico e definisce opportune misure di inserimento paesaggistico, soprattutto in relazione al limitrofo nucleo di Vignale.~~

## **TERRITORIO RURALE**

### ***Pianura del Cornia e Colline di Montioni***

#### **Obiettivi specifici:**

- tutelare le risorse culturali e ambientali presenti nonché gli elementi di connessione ecologica costituiti dai corsi d'acqua e dalle aree fluviali ad esse connesse,

- conservazione e qualificazione del territorio rurale, che costituisce una risorsa fondamentale di tutto il territorio e delle comunità locali,

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa,

- difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole, ed in particolare dell'impresa agricola attenta alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento nonché alle attività connesse di lavorazione e vendita dei prodotti agricoli e dell'agriturismo,

- sostenere le attività presenti anche mediante intervento di qualificazione delle attività turistiche da sostenere con la valorizzazione delle risorse del territorio e la creazione di una adeguata rete di strutture ricettive anche in relazione alla fruizione del vicino Parco di Montioni,

- tutela paesaggistica ed ambientale e valorizzazione delle aree comprese nel Parco Regionale di

Montioni nel rispetto della disciplina stabilita dal relativo Piano del Parco.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

il Piano Operativo deve:

- conservare le aree ancora integre del tipico paesaggio rurale della pianura a Sud della Strada della Base Geodetica che rappresentano il tessuto connettivo e il filtro paesaggistico rispetto alle emergenze naturalistiche del parco della Sterpaia e della riserva naturale Orti-Bottagone,
- tutelare gli elementi specifici del paesaggio quali i percorsi storici e i filari,
- disincentivare o limitare le attività idroesigenti nella piana agricola caratterizzata dai noti fenomeni di ingressione del cuneo salino e di subsidenza,
- salvaguardare il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori,
- favorire il consolidamento, il mantenimento e l'incentivazione delle aziende agricole presenti,
- incentivare la riqualificazione delle piattaforme turistico-ricettive esistenti, con la previsione di adeguate strutture di servizio e, nei limiti del dimensionamento stabilito dal PSI, l'eventuale potenziamento delle strutture in termini di posti letto e/o possibile integrazione/diversificazione delle diverse tipologie ricettive, anche al fine di favorire la diversificazione e destagionalizzazione dei flussi turistici e l'innalzamento del livello qualitativo delle strutture, e di interventi per migliorare il loro inserimento nel contesto paesaggistico ambientale,
- non ammettere l'ampliamento delle attività produttive esistenti e incentivare la loro delocalizzazione all'interno del territorio urbanizzato nelle aree deputate,
- promuovere la riqualificazione delle aree periurbane sulla base delle indicazioni contenute nell'art.41 della Disciplina del Piano e sulla base degli specifici indirizzi riportati nel paragrafo seguente,
- definire la disciplina delle aree interessate dal Quadro di Riferimento evolutivo del Parco Naturale Regionale di Montioni, tenendo conto degli indirizzi espressi nel Piano del Parco,
- dettare la disciplina delle Aree Contigue al Parco Regionale di Montioni, tenendo conto degli indirizzi espressi dal Piano del Parco. Individuare, inoltre, una rete di corridoi ecologici e ambientali di connessione con gli altri ambiti della presente Utoe, in particolare con l'ambito della Costa Est,
- recepire la disciplina di gestione dei costituenti istituti di riserva regionale e di Sito Natura

2000.

### ***Fascia costiera orientale***

#### **Obiettivi specifici:**

Per le aree ricomprese nel Parco Costiero della Sterpaia il PSI ripropone gli obiettivi, già prefigurati dal P.S. d'Area, volti alla ulteriore valorizzazione e riqualificazione del parco pubblico e del suo patrimonio boschivo, promuovendone in tutto l'arco dell'anno, e non solo nel periodo estivo, la fruizione strettamente correlata alla fruizione turistica e balneare della fascia costiera, da perseguire in equilibrio con la tutela dei valori ambientali e paesaggistici.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

##### *Parco della Sterpaia*

Il Piano Operativo:

- ridefinisce ed attualizza le previsioni dei previgenti strumenti urbanistici e specifica in dettaglio gli interventi di completamento dell'Ambito di Servizio alla balneazione di Torre Mozza, ~~nonché le modalità di allestimento, nel bosco della Sterpaia, di una struttura ricettiva stagionale con tipologie ricettive eco-compatibili ed appropriate al contesto boschivo, da realizzare con strutture facilmente removibili ed in materiali naturali, come specificato al punto "Previsioni assoggettate a Co-pianificazione intervento P1.1 Nuova struttura turistico ricettiva e strutture per l'accessibilità e la fruizione del Parco della Sterpaia".~~

- prevede altresì apposite aree contigue e una connessione ecologica con il parco di Montoni e con la Riserva Orti-Bottagone e disciplina gli interventi da attuare, le destinazioni d'uso ammissibili coerentemente con la tutela delle risorse, la razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie del parco, per la fruizione balneare della fascia costiera, la riqualificazione delle attrezzature esistenti per la nautica minore, l'accessibilità, secondo le linee indicate nella specifica previsione assoggettata a conferenza di copianificazione sopra richiamata (P1.1). Una particolare attenzione sarà rivolta alle tematiche dell'accoglienza legate alla promozione di manifestazioni per la cultura e il tempo libero all'aria aperta.

##### *Padule Orti-Bottagone*

Il Piano Operativo:

- recepisce le specifiche discipline relative alla Zona Speciale di Conservazione ZSC e Zona di

Protezione Speciale, oltre che quelle relative alla Riserva naturale regionale.

- declina gli indirizzi relativi alla tutela delle aree RAMSAR e delle Oasi WWF.
- individua e disciplina aree contigue e corridoi ecologici che, per la loro configurazione fisica e naturale e per la loro localizzazione, sono di rilevanza nel perseguimento degli obiettivi di tutela della riserva naturale, anche in conformità delle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

### ***Nucleo della Fattoria di Vignale***

#### **Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale favorisce l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente per attività di promozione e di ricerca connesse alle produzioni agricole di qualità e ammette il riutilizzo del patrimonio edilizio per funzioni turistico ricettive demandando al Piano Operativo gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente ed eventuali limitati incrementi di superficie per impianti tecnologici e servizi.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione della disciplina di tutela dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero nucleo, con particolare riguardo agli spazi aperti.
- individuazione di una congrua fascia di territorio aperto circostante, dove sia inibita la realizzazione di nuovi volumi edilizi.

### ***Aree agricole periurbane degradate - Perelli***

#### **Obiettivi specifici:**

In questi ambiti il PSI, in coerenza con il PIT/PPR, persegue: la riqualificazione paesaggistica, ambientale e urbanistica; la conferma della vocazione agricola, da orientare anche verso forme di agricoltura sociale e condivisa; l'adeguamento delle dotazioni di servizio.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo, in coerenza con tali obiettivi, disciplina le trasformazioni fisiche e immateriali secondo i seguenti criteri:

- divieto di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale;

- mantenimento della destinazione d'uso agricola produttiva o amatoriale;
- associa gli interventi edilizi ammessi al contestuale reperimento e/o incremento delle dotazioni di servizio e degli spazi comuni;
- riordino delle aree pertinenziali previa rimozione di ogni eventuale preesistenza,
- adeguamento della viabilità interna finalizzata anche alla realizzazione di un'efficiente rete di percorsi ciclo-pedonali.

Il Piano Operativo può demandare a Progetti di recupero paesaggistico ambientale di cui all'art.42 la definizione degli assetti di tali aree e degli interventi ammessi, in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT/PPR.

### ***Piattaforme turistico ricettive***

#### **Obiettivi specifici:**

Consolidare le polarità turistico ricettive, consentendo il potenziamento [delle strutture e dei servizi](#) ~~per le a supporto delle~~ attività ricettive, subordinato alla garanzia di alti livelli di inserimento paesaggistico e ambientale. [Per il camping village in località Pappasole il Piano Strutturale ammette un significativo ampliamento se finalizzato a qualificare, a diversificare e a destagionalizzare le funzioni turistico ricettive.](#)

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- dimensiona, localizza e precisa le funzioni ammissibili, con particolare riferimento ai servizi a supporto dell'attività ricettiva,
- definisce i criteri e le misure compensative e preventive a garanzia di una qualificazione paesaggistica e ambientale della piattaforma turistico-ricettiva,
- declina gli obiettivi specifici del PIT relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TPS4,
- adotta gli indirizzi per i morfotipi TPS4 contenuti nelle "Linee Guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea" (Allegato 2 al PIT-PPR).

[- subordina l'ampliamento del camping village in loc Pappasole al perseguimento dell'obiettivo specifico sopraindicato nonché alle seguenti condizioni:](#)

[- gli interventi edilizi devono essere localizzati all'esterno della fascia di 300 mt dalla linea di battigia di cui al D.Lgs 42/2004 art.142 c.1,lett.a\) e devono essere](#)

coerenti per dimensioni, per altezza, per qualità architettonica e insediativa con il contesto paesaggistico e ambientale,

- l'ampliamento della struttura ricettiva deve avere una capacità di accoglienza non superiore a 500 posti letto,

- la realizzazione dell'ampliamento deve essere associato ad una complessiva riqualificazione paesaggistica e ambientale dell'intera struttura ed al miglioramento delle sue dotazioni di servizi.

### **Funzioni non agricole in territorio rurale**

#### **Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale prevede la riorganizzazione delle attività in esercizio, la delocalizzazione delle attività incompatibili, il potenziamento della dotazione di servizi per le attività compatibili, subordinata alla riqualificazione del rapporto con il contesto paesaggistico e ambientale, e rinvia al PO la relativa disciplina. Per il nucleo produttivo di Vignale, legato al sistema della grande distribuzione, il Piano Strutturale non prefigura un ampliamento del nucleo, prevedendo il solo completamento delle aree ancora non saturate all'interno dell'ambito.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano operativo:

- disciplina le funzioni non agricole in territorio rurale,
- per le attività dismesse o dismettibili può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie edificabile esistente,
- detta la disciplina delle aree destinate a servizi ricettivi e ricreativi, definendo i criteri per la riqualificazione paesaggistica e ambientale e il dimensionamento dei servizi aggiuntivi,
- individua i volumi incongrui da delocalizzare e definisce le modalità di delocalizzazione e compensazione urbanistica,
- individua la collocazione e conformazione delle aree per attrezzature e servizi di supporto alle funzioni proprie dei parchi territoriali, formando un unico sistema organico nel rispetto degli assetti territoriali.

- per il nucleo produttivo di Vignale il PO deve verificare le condizioni per il superamento del

rischio idraulico e definire opportune misure di miglioramento dell'inserimento paesaggistico, soprattutto in relazione al limitrofo nucleo di Vignale.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

### **Obiettivi specifici:**

- potenziare e adeguare/riqualificare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni contenute nell' art.27 della Disciplina del Piano ed in coerenza con i contenuti del PUMS;
- promuovere la mobilità lenta sia in ambito urbano che in relazione alla fruizione del territorio rurale e del sistema dei parchi;
- prevedere interventi di riqualificazione della strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica" come specificato nell'UTOE 1P.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- migliorare la rete della viabilità minore nel rispetto delle sue caratteristiche e della valenza paesaggistica ambientale;
- promuovere interventi di riqualificazione e di adeguamento della stazione ferroviaria Riotorto-Vignale, anche nell'ottica della fruizione cicloturistica del territorio;
- migliorare i collegamenti ferroviari con Piombino e Campiglia Marittima;
- sostenere e potenziare le opzioni alternative alla mobilità privata su gomma con azioni rivolte al miglioramento del trasporto pubblico e dell'accessibilità al mare, alla stazione ferroviaria nonché all'attivazione di modalità di trasporto collettivo;
- potenziare l'intermodalità del sistema della mobilità, e definire una rete di parcheggi scambiatori;
- costruire una rete compiuta ed efficiente per la mobilità alternativa, collegando i tracciati esistenti e previsti ed associando ai progetti di recupero paesaggistico ambientale il sistema della fruizione lenta del territorio.

## D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

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

Il Piano strutturale Intercomunale persegue per il Parco della Sterpaia:

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

~~— l'allestimento nel bosco della Sterpaia, nelle aree individuate dal previgente Piano Particolareggiato (PP) poste all'esterno della fascia di 300 mt dalla linea di costa, di una struttura ricettiva stagionale con tipologie ricettive eco-compatibili ed appropriate al contesto boschivo da realizzare con strutture facilmente removibili ed in materiali naturali (quali tree-tent, glamping, case sugli alberi, ecc.);~~

~~— la realizzazione del centro di documentazione/accoglienza del bosco della Sterpaia e gli altri interventi necessari alla fruizione pubblica del bosco, già disciplinati dal previgente PP).~~

**Destinazioni d'uso prevista:** Turistico-Ricettivo - Nuovi insediamenti turistico-ricettivi/servizi.

**Dimensionamento massimo:** SE = ~~3.700~~ 1.500 mq (turistico-ricettivo - nuova edificazione - per ~~circa 100 posti letto villaggio più~~ servizi balneari),

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Tutti gli interventi e le opere previste nell'ambito del Parco della Sterpaia devono dimostrare la coerenza con gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT/PPR, in particolare:

- la Disciplina dei sistemi costieri n. 6 Golfo di Follonica (Prescrizioni 3.3 - lett. a, h, m)
- la Disciplina di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 8 (Fiumi, torrenti e corsi d'acqua), e all'art. 12 (boschi e foreste),
- la Disciplina del D.M. 250 del 1962 (Prescrizioni 2.c.1, 2.c.6 e 3.c.4)".

Si fa presente che a seguito di accoglimento di osservazioni, rispetto a quanto assentito dalla Conferenza di Copianificazione, dalla previsione Cop.P1.1 sono state stralciate le previsioni di nuove edificazioni relative alla struttura turistico ricettiva (mq 1.200 SE) e ai servizi per la fruizione e l'accoglienza del Parco (mq 1.000 SE). Dell'originaria previsione è stata confermata solo la nuova edificazione per servizi alla balneazione (mq 1.500 SE).

**Cop.INT1 (Int1.b) - Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura**

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

**Destinazioni d'uso prevista:** Turistico-Ricettivo (escluso campeggio e villaggio turistico)

**Dimensionamento massimo:** SE = max 2.200 mq nuova edificazione; max 5.000 mq riuso (fino a complessivi 180 posti letto)

Si prevede un dimensionamento di 80 posti letto per l'UTOE di pianura del Comune di Campiglia Marittima, 50 posti letto per ciascuna delle 2 UTOE di pianura del Comune di Piombino, oltre agli adeguati servizi complementari. [Nel caso in cui il Comune di Piombino attivi una unica procedura per la assegnazione delle potenzialità edificatorie nelle due UTOE, il Piano Operativo può ammettere dimensionamenti diversi delle due UTOE rispetto a quelli sopraindicati, senza che questo costituisca variante al PSI a condizione che non si superi il dimensionamento complessivo di 100 posti letto assegnati al Comune di Piombino.](#)

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** “Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7”.

## E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI

Comune di PIOMBINO					
Codice ISTAT 049012			Superficie territoriale: Km <sup>q</sup> . 71,81		
Abitanti (31/12/2020): n. 2.660			Abitanti previsti al 2040: n. 2.777		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 21			Abitanti insediabili con PSI: n. 96		
Codici UTOE: COD_ ENT 049012UTOE002			SIGLA_ENT UTOE_002		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2080	1280			
Industriale artigianale	6000				3000
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	3500	1500			2000
Turistico - ricettiva	6000	2000	<a href="#">2113</a>	1387	<a href="#">29000</a>
Direzionale di servizio	2000	1500			2000
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>19580</b>	<b>6280</b>	<b><a href="#">2113</a></b>	<b>1387</b>	<b><a href="#">36000</a></b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>25860</b>		<b><a href="#">3500</a></b>		<b><a href="#">36000</a></b>

### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2020 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	11970	12496,5
attrezzature collettive	2,00	5320	5554
verde attrezzato	9,00	23940	24993
aree per parcheggi	2,50	6650	6942,5
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>47880</b>	<b>49986</b>

## 2.4 UTOE P3: Baratti e Populonia

### A. SINTETICA DESCRIZIONE DELL'UTOE:

L'Unità territoriale organica elementare P3 comprende il promontorio di Piombino (ZSC del promontorio di Piombino e Monte Massoncello, parco di Baratti e Populonia, il nucleo storico di Populonia, il nucleo residenziale di Baratti), e una porzione della piana del Cornia. Comprende inoltre le spiagge e le pinete di Baratti e del suo golfo.

Oltre a comprendere le pendici agricole di elevato valore paesaggistico che si estendono dai rilievi collinari del promontorio di Piombino e Monte Massoncello verso la piana del Cornia, include alcuni ambiti intensamente frazionati e antropizzati localizzati in prevalenza lungo la strada provinciale della Principessa.

Dal punto di vista dell'infrastrutturazione l'UTOE è attraversata dalla Strada Provinciale della Principessa, dalla Strada Provinciale delle Caldanelle, verso Venturina Terme, e dalla linea ferroviaria Piombino-Campiglia M.ma. All'interno dell'UTOE sono inoltre presenti le infrastrutture e i servizi di supporto al parco archeologico di Baratti-Populonia che gravitano intorno al centro insediativo di Populonia Stazione.

### B. ARTICOLAZIONE DELL'UTOE

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

##### ***Nucleo storico di Populonia***

Il nucleo storico di Populonia è sito sulla sommità di un promontorio a circa 170m. s.l.m nel cuore del parco archeologico. Il borgo medioevale conserva il carattere fortificato ed è di interesse sia per le testimonianze medievali e etrusche che vi sorgono sia per la presenza del Museo Etrusco che raccoglie e rende fruibile un considerevole patrimonio sulla civiltà che ha fondato l'originaria città di Populonia. La posizione dell'insediamento è accentuata nella sua singolarità dalla vicinanza del mare su cui si affaccia il promontorio. Meta turistica, il borgo ospita esercizi di vicinato e di piccolo artigianato oltre che attività turistico ricettive e di ristorazione.

##### ***Nucleo residenziale e turistico balneare di Baratti***

Nucleo insediativo e ambito di altissimo valore paesaggistico e culturale per la compresenza di pineta litoranea e parco archeologico. Ospita attività turistico ricettive e di ristorazione a servizio del turismo balneare, culturale e escursionistico, e attività collegate alla nautica e agli

sport di mare, data la presenza di un punto di ormeggio.

### ***Centro insediativo Populonia Stazione***

Lungo la linea ferroviaria Venturina-Piombino e ad appena 3,5 km a Nord di Fiorentina si trova il centro insediativo di Populonia Stazione. Si tratta di un piccolo abitato, sorto nel secondo dopoguerra attorno alla stazione ferroviaria di Populonia, caratterizzato da un abitato compatto e dalla presenza, sugli assi principali, di esercizi di vicinato e spazi collettivi.

## ***TERRITORIO RURALE***

### ***Ambito del promontorio di Piombino***

Comprende:

- ZSC del promontorio di Piombino e Monte Massoncello. Secondo la schedatura di Natura 2000, si tratta di un complesso a elevata eterogeneità ambientale in discreto stato di conservazione;
- parco di Baratti e Populonia, comprende il parco archeologico localizzato sulle pendici collinari sopra il Golfo di Baratti che rappresenta uno dei contesti più importanti della civiltà etrusca. Il parco comprende diversi complessi di rilevante interesse archeologico collegati all'antica città etrusca di Populonia (acropoli, necropoli, porto e aree di fusione del ferro), nonché significativi reperti archeologici di epoca romana (ville marittime di Poggio al Mulino e Poggio San Leonardo) e medioevale (monastero di San Quirico). L'insieme dei reperti, per vastità territoriale e per ricchezza documentale stratigrafica, costituisce un patrimonio di elevato pregio scientifico collocato nel contesto paesaggistico del golfo di Baratti e del promontorio di Piombino meritevole della massima tutela. Nel parco, oltre alle aree dei reperti archeologici, sono compresi anche tratti di litorale, la pineta di Baratti nonché il podere Casone e il nucleo edificato della Torre di Baratti.

### ***Pianura e fascia costiera***

Comprendono una porzione della piana del Cornia, la fascia costiera e i territori al confine con Venturina Terme.

### ***Aree di riordino urbanistico e riqualificazione ambientale***

L'Utoe è diffusamente interessata, in località Torre Nuova ed in località Fabbriane, dal frazionamento minuto di aree agricole che per le loro caratteristiche e per la loro localizzazione hanno una evidente vocazione turistico ricettiva.

### ***Piattaforma turistico ricettiva - Poggio all'Agnello***

Si tratta di un complesso turistico/residenziale, derivante dalla riconversione funzionale dello storico complesso rurale, localizzato nei pressi del centro insediativo della Stazione di Populonia. Insieme formano un centro insediativo in una posizione privilegiata rispetto alla costa Ovest e al Golfo di Baratti. L'area comprende un residence con ristorante piscine campi sportivi e parco.

### ***Funzioni non agricole in territorio rurale***

Il territorio rurale dell'Utoe è interessato anche da attività produttive e da alcune aree destinate a servizi sportivi o turistici.

### ***Aree agricole periurbane degradate***

Le aree agricole limitrofe al centro abitato di Piombino evidenziate nella tav. P.05p del PSI sono caratterizzate da un utilizzo agricolo prevalentemente amatoriale, con scarsa dotazione di servizi e di elementi qualificanti dal punto di vista paesaggistico, ambientale e urbanistico.

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITÀ**

Il sistema infrastrutturale nell'Utoe è composto dalla Strada Provinciale n. 23 ter "Caldanelle" e dalla linea ferroviaria a binario unico. Parallelamente alla costa, invece, corre in direzione di San Vincenzo la Strada Provinciale n. 23 "Principessa".

## **C. OBIETTIVI SPECIFICI E INDIRIZZI PER I PIANI OPERATIVI - CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI**

### ***TERRITORIO URBANIZZATO***

#### ***Nucleo storico di Populonia***

#### **Obiettivi specifici:**

Nei limiti della tutela e della conservazione del nucleo storico e dei versanti collinari circostanti, il Piano Strutturale Intercomunale prevede una qualificazione delle funzioni turistico-ricettive mediante recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il PO o altri atti del governo del territorio provvedono alla disciplina puntuale di ogni unità edilizia e di ogni unità di spazio scoperta.

### ***Nucleo residenziale e turistico balneare di Baratti***

#### **Obiettivi specifici:**

- qualificazione delle funzioni turistico-ricettive dell'ambito attraverso interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente,
- miglioramento dell'assetto funzionale e delle condizioni ambientali.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo, anche sulla scorta degli studi conoscitivi effettuati dal vigente Piano Particolareggiato del Parco archeologico di Baratti e Populonia:

- disciplina il patrimonio edilizio esistente e la localizzazione e distribuzione delle funzioni,
- [esclude la realizzazione di nuove edificazioni residenziali e definisce le condizioni per effettuare interventi di adeguamento delle strutture turistico ricettive, commerciali e di servizio esistenti e per la realizzazione di strutture museali pubbliche o di interesse pubblico,](#)
- definisce criteri e modalità per attenuare i flussi di traffico, per ridefinire le dotazioni di parcheggi e per riqualificare gli spazi aperti.

### ***Centro insediativo Populonia Stazione***

#### **Obiettivi specifici:**

- consolidamento del ruolo di servizio al settore costiero occidentale e al parco archeologico di Baratti-Populonia,
- riqualificazione dei margini urbani in relazione ai caratteri dei tessuti urbani ed extraurbani perimetrati nella tavola 14 del QC, associandoli, ove necessario, ad interventi di completamento e riordino dei tessuti edilizi anche mediante limitati interventi di nuova edificazione e relative dotazioni urbane, da definire in sede di pianificazione operativa.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definizione di limitate quote di nuova edificazione in relazione ad interventi di riqualificazione

urbana e ad interventi di ricucitura e sistemazione paesaggistica dei margini urbani.

- individuazione di soluzioni per migliorare l'accessibilità al mare, al fine di alleggerire la pressione veicolare a ridosso delle spiagge e delle aree archeologiche.
- pianificazione di un sistema unitario di percorsi e piste ciclabili, di parcheggi di scambio e di servizi di trasporto pubblico nonché un più proficuo utilizzo della stazione ferroviaria di Populonia.
- disciplina differenziata di tutela e di riqualificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero centro, con particolare riguardo per gli spazi aperti interposti tra l'abitato e il complesso storico.

## **TERRITORIO RURALE**

### ***Ambito del promontorio di Piombino***

Il Piano recepisce la disciplina relativa alla ZSC del promontorio di Piombino e Monte Massoncello e promuove lo sviluppo del parco di Baratti e Populonia, con particolare attenzione alla accessibilità e alla fruibilità in forme di turismo sostenibile, nonché la tutela del sito archeologico e il suo rapporto con il contesto paesaggistico e naturale.

#### **Obiettivi specifici:**

- incentivazione della ricerca scientifica sia in campo naturale, sia in quello storico-archeologico il rafforzamento dei servizi e dell'educazione ambientale,
- gestione integrata del turismo e diversificazione dell'offerta nell'arco dell'anno, promuovendo in particolare il turismo sportivo/attivo incentrato sulla valorizzazione delle componenti naturalistiche e paesaggistiche del territorio;
- rivitalizzazione dell'agricoltura e coinvolgimento delle aziende nella manutenzione del territorio (azienda agricola multifunzionale),
- promozione del sistema del verde come fattore identitario e marchio di qualità del territorio,
- incremento delle interrelazioni con il sistema ambientale di interesse regionale e comunitario,
- collegamento tra le aree protette, anche tramite ippovie/percorsi ciclabili, privilegiando i percorsi dal mare all'entroterra.

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- definisce i criteri per la redazione di un progetto-guida - declinato in piani particolareggiati e/o piani attuativi e/o PUC e/o accordi e progetti convenzionati pubblico/privato che avranno il compito di dettarne disciplina urbanistica - finalizzato alla tutela integrata ed alla promozione del suo ruolo territoriale per le funzioni ecologiche, paesaggistiche, culturali e di servizio del sistema urbano e territoriale esistenti.
- valuta un eventuale ampliamento del parco e stabilisce eventuali ulteriori prescrizioni e indicazioni per l'aggiornamento della disciplina di gestione di tale ambito attualmente contenuta nel vigente piano particolareggiato del parco, disciplinando gli interventi da attuare, le destinazioni d'uso ammissibili coerentemente con la tutela delle risorse, la razionale organizzazione dei servizi per le funzioni proprie del parco. Il Piano Operativo potrà disciplinare direttamente tale ambito o demandare a un nuovo strumento attuativo la sua disciplina.

### ***Pianura e fascia costiera***

#### **Obiettivi specifici:**

- conservazione e qualificazione del territorio rurale,
- difesa e promozione dello sviluppo delle attività agricole.
- tutela le risorse culturali e ambientali, cui è legata la memoria e l'identità delle popolazioni
- governare il cambiamento del paesaggio agrario in coerenza con la storia e la struttura del territorio, intesa come maglia territoriale cui agganciare il disegno del nuovo paesaggio
- recuperare le parti compromesse e contrastare i fenomeni di degradazione del territorio e dell'ambiente, considerando ogni intervento sul territorio come occasione di riqualificazione ambientale
- garantire il soddisfacimento delle necessità delle aziende agricole e delle attività connesse, compatibilmente con le risorse, in particolar modo quelle paesaggistiche e quelle idriche
- tenere conto delle tendenze in atto, ma orientare le attività agricole alla vocazione del territorio nei suoi aspetti fisiografici, pedologici, botanici, agronomici, culturali e visuali, in modo che il loro sviluppo sia sostenibile e durevole
- sostenere tutte le attività agricole e agrituristiche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale

### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano operativo:

- conserva il paesaggio rurale di grande pregio paesaggistico che costituisce il connettivo tra le emergenze naturalistiche e archeologiche dei parchi
- tutela gli elementi specifici del paesaggio quali i percorsi storici e i filari, particolarmente e tassativamente ove di cipressi
- disincentiva o limita le attività idroesigenti nella piana agricola caratterizzata dai noti fenomeni di ingressione del cuneo salino e di subsidenza
- salvaguarda il reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori
- studia l'inserimento paesaggistico delle aree agricole frazionate e intensamente antropizzate
- non ammette l'ampliamento delle attività artigianali esistenti e incentiva la loro delocalizzazione all'interno del sistema insediativo in aree deputate.

### ***Aree di riordino urbanistico e riqualificazione ambientale***

#### **Obiettivi specifici:**

- riordino insediativo delle aree interessate dal fenomeno del microfrazionamento delle aree agricole con la formazione di insediamenti spontanei e non pianificati, e la loro progressiva/parziale riconversione a fini turistico-ricettivi demandando la relativa disciplina di dettaglio al Piano Operativo, come specificato nel capitolo relativo agli interventi di Copianificazione (P1.4 - Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbriciane - Torre Nuova).

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

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

### ***Piattaforme turistico ricettive - Poggio all'Agnello***

#### **Obiettivi specifici:**

Consolidare la polarità turistico ricettiva, consentendo il potenziamento dei servizi a supporto dell'attività ricettiva, subordinati alla garanzia di alti livelli di inserimento paesaggistico e ambientale.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

- dimensiona, localizza e precisa le funzioni ammissibili, con particolare riferimento ai servizi a supporto dell'attività ricettiva,
- definisce i criteri e le misure compensative e preventive a garanzia di una qualificazione paesaggistica e ambientale della piattaforma turistico-ricettiva.

### ***Funzioni non agricole in territorio rurale***

#### **Obiettivi specifici:**

Il Piano Strutturale prevede la riorganizzazione delle attività in esercizio, la delocalizzazione delle attività incompatibili, il potenziamento della dotazione di servizi per le attività compatibili, subordinata alla riqualificazione del rapporto con il contesto paesaggistico e ambientale.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo**

Il Piano operativo:

- disciplina le funzioni non agricole in territorio rurale,
- per le attività dismesse o dismettibili può prevedere il cambio delle destinazioni d'uso, al massimo a parità di superficie edificabile esistente,
- detta la disciplina delle aree destinate a servizi ricettivi e ricreativi, definendo i criteri per la riqualificazione paesaggistica e ambientale e il dimensionamento dei servizi aggiuntivi,
- individua i volumi incongrui da delocalizzare, e definisce le modalità di delocalizzazione e compensazione urbanistica,
- individua la collocazione e conformazione delle aree per attrezzature e servizi di supporto alle funzioni proprie dei parchi territoriali, formando un unico sistema organico nel rispetto degli assetti territoriali.

### ***Aree agricole periurbane degradate***

#### **Obiettivi specifici:**

Negli ambiti, localizzati in prossimità del centro abitato di Piombino ed evidenziati nella tav. P.05p, il PSI, in coerenza con il PIT/PPR, persegue:

- la riqualificazione paesaggistica, ambientale e urbanistica;
- la conferma della vocazione agricola, da orientare anche verso forme di agricoltura sociale e condivisa;
- l'adeguamento delle dotazioni di servizio.

#### **Indirizzi per il Piano Operativo:**

Il Piano Operativo:

- vieta il mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale;
- promuove il mantenimento della destinazione d'uso agricola produttiva o amatoriale;
- associa gli interventi edilizi al contestuale reperimento e/o incremento delle dotazioni di servizio e degli spazi comuni;
- incentiva il riordino delle aree pertinenziali previa rimozione di ogni eventuale preesistenza
- disciplina l'adeguamento della viabilità interna finalizzata anche alla realizzazione di un'efficiente rete di percorsi ciclo-pedonali.
- può demandare a Progetti di recupero paesaggistico ambientale di cui all'art.42 la definizione degli assetti di tali aree e degli interventi ammessi, in coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica del PIT/PPR.
- detta specifica disciplina di recupero per le aree della ex discarica di Poggio ai Venti.

### ***SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA MOBILITA'***

#### **Obiettivi specifici:**

- potenziare e adeguare/riqualificare il sistema della mobilità esistente secondo le indicazioni contenute nell'art.27 della Disciplina del Piano ed in coerenza con i contenuti del PUMS
- promuovere la mobilità lenta privilegiando i percorsi verso il mare e verso i centri principali di

Baratti e Populonia.

**Indirizzi per il Piano Operativo:**

- migliorare la rete della viabilità minore nel rispetto delle sue caratteristiche e della valenza paesaggista ambientale,
- definire interventi per la riqualificazione della stazione ferroviaria di Populonia Stazione e delle sue aree pertinenziali e per accrescere le dotazioni di servizi per i flussi turistici,
- costruire una rete compiuta ed efficiente per la mobilità alternativa, collegando i tracciati esistenti e previsti ed associando ai progetti di recupero paesaggistico ambientale il sistema della fruizione lenta del territorio,
- realizzare un percorso ciclopedonale che permetta il collegamento della ciclopista tirrenica al golfo, alla stazione di Populonia e al relativo centro urbano,
- riqualificare le strade bianche e i sentieri al fine del potenziamento e valorizzazione dei numerosi punti attrattivi diffusi sul territorio,
- riqualificare i parcheggi esistenti anche attraverso l'introduzione di opportune tecnologie che consentono il monitoraggio dei posti liberi disponibili e atte a orientare i flussi veicolari;
- realizzare il parcheggio attrezzato per la sosta delle auto e l'interscambio modale per raggiungere il golfo di Baratti e Populonia,
- riqualificare il nucleo dei "Villini" al fine di creare un'ampia zona pedonale "integrata" piazza-spiaggi-pineta che possa offrire una maggiore fruibilità ambientale e supportare attività di promozione del territorio,
- riorganizzare il trasporto pubblico (treno e bus) al fine di migliorare la qualità e l'efficienza del servizio,
- ristrutturare l'area a parcheggio "Area Reciso" al fine di realizzare un'area di servizio per attestare i bus turistici che accedono a Populonia Alta e alleggerire la circolazione dei bus sulla tratta terminale della strada comunale di Populonia che richiede, per motivi di stabilità della piattaforma, limitazione di peso.

## D. PREVISIONI ASSOGGETTATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Le previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione riguardano la previsione di ampliamento e parziale riconversione della struttura turistico ricettiva in località Sant'Albinia, la progressiva riconversione a fini turistico ricettivi delle aree di riordino e riqualificazione ambientale in località Fabbricciane e Torre Nova; e la previsione di un plafond di dimensionamento per attrezzature turistico-ricettive e relativi servizi, che il Piano Operativo, localizzerà nelle UTOE di pianura dei due Comuni.

Per tali previsioni valgono le condizioni indicate nel verbale della conferenza di copianificazione del 01.03.2019.

Di seguito si riporta per ciascuna previsione una sintetica descrizione, la destinazione d'uso prevista, il dimensionamento massimo ed il parere espresso nelle conclusioni del verbale della conferenza di copianificazione.

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

Si tratta di una struttura turistico ricettiva, più precisamente di un campeggio esistente di proprietà pubblica, posto in loc. Sant'Albinia ai margini del confine con il Comune di San Vincenzo.

Il PSI intende confermare un incremento di 600 posti letto, consentendo anche la tipologia di villaggio turistico, da aggiungere agli esistenti 400 posti letto nella tipologia campeggio, rispondendo così ad uno degli indirizzi e degli obiettivi strategici individuati dalla Amministrazione Comunale per il PSI, e cioè l'incentivazione dello sviluppo economico - produttivo del settore turistico - ricettivo.

**Destinazioni d'uso prevista:** Insediamenti turistico-ricettivi/servizi.

**Dimensionamento massimo:** SE = 7.200 mq di nuova edificazione equivalenti a 600 posti letto villaggio

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "In considerazione dell'elevato carico urbanistico previsto dall'intervento e del consumo di suolo in un area di notevole pregio, benchè benché non interessata dalla presenza di vincoli paesaggistici, si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di una Scheda Norma che specifichi anche le tipologie ammesse e la modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento

alla Scheda d'Ambito n. 16 Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 18, 20, 25, 26, e l'obiettivo 1 - direttive 1.2, 1.3, 1.6, 1.7".

***Cop.P1.4 - Riconversione a fini turistico ricettivi delle aree agricole frazionate in località Fabbriciane - Torre Nova***

Il PSI si propone di promuovere il riordino e la riqualificazione ambientale delle aree del territorio rurale interessate da processi di formazione di insediamenti spontanei e non pianificati delineando, per le aree a più marcata "vocazione" turistica, un percorso che ne possa gradualmente e progressivamente consentire il riordino insediativo e paesaggistico ambientale e la riconversione a fini turistico ricettivi, escludendo invece ogni eventuale utilizzo a fini residenziali.

**Destinazioni d'uso prevista:** Insediamenti turistico-ricettivi (inclusi campeggio/villaggio) con possibilità di mantenimento di spazi da destinare a pratiche agricole in forma sociale e condivisa.

**Dimensionamento massimo:** SE = max 5.000 mq (turistico-ricettivo - nuova edificazione ~~riuso~~); max 15.000 mq (turistico-ricettivo - riuso) - 1650 posti letto villaggio + servizi).

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

Si fa presente che nel verbale della Conferenza di Copianificazione per mero errore materiale, è indicato come ~~riuso~~ invece che come nuova edificazione, il dimensionamento di mq 5000 di SE per turistico ricettivo. Nel dimensionamento sopraindicato è stato corretto il ~~refuso~~.

Oltre alle indicazioni ed alle condizioni poste dalla Conferenza di Copianificazione il Piano Strutturale Intercomunale definisce i seguenti obiettivi specifici ed indirizzi da declinare nel Piano Operativo.

Le perimetrazione delle aree di riordino e riqualificazione ambientale del territorio rurale è demandata al Piano Operativo.

In relazione a tali aree il Piano strutturale persegue, in coerenza con il PIT/PPR, i seguenti obiettivi:

- riqualificazione paesaggistica, ambientale e urbanistica;
- progressiva riconversione per fini turistico ricettivi con contestuale adeguamento infrastrutturale dei servizi, incremento degli standard e dei servizi a rete.

In coerenza con gli obiettivi sopraindicati, il PO disciplina le trasformazioni fisiche e immateriali secondo i seguenti criteri:

- divieto di mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale;
- possibile mutamento di destinazione d'uso verso la funzione turistico ricettiva
- eventuali interventi di nuova edificazione - nei limiti del dimensionamento assegnato sono condizionati al contestuale reperimento e/o incremento delle dotazioni di servizi e spazi pubblici anche attraverso cessioni di aree o monetizzazione degli extraoneri;

| - riordino **delle aree pertinenziali previa rimozione di ogni eventuale preesistenza,**

| - **adeguamento della viabilità interna, anche con realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;**

| - **adeguamento e potenziamento dei servizi di rete;**

| - **individuazione di poli di servizi e attrezzature e di connessi spazi di relazione.**

| **Il Piano Operativo, con successivo o contestuale Masterplan od altro strumento progettuale od attuativo, esteso all'intera Area di riordino o riqualificazione, individua:**

| - **la rete infrastrutturale e dei servizi;**

| - **i poli dei servizi e delle attrezzature di interesse comune;**

| - **eventuali comparti d'intervento;**

- gli extraoneri dovuti;

- le funzioni ammesse, con esclusione del mutamento d'uso verso la destinazione residenziale.

- eventuali meccanismi premiali;

| - le categorie di intervento ammesse;

| - le aree libere all'interno e ai margini dell'insediamento da riservarsi ad attività agricola anche in forma sociale;

- lo schema di convenzione o atto d'obbligo eventualmente accessorio al titolo abilitativo agli

interventi.

Il Piano operativo può prevedere che, sino alla approvazione ~~del Masterplan di cui sopra~~ della strumentazione attuativa inerente tali aree e, comunque, ~~gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente all'interno delle aree di riordino o riqualificazione, in assenza dei richiamati~~ interventi di rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, ~~gli interventi ammessi sul medesimo~~ siano limitati alla manutenzione straordinaria.

### ***Cop.INT1 - Nuove strutture turistico-ricettive nelle UTOE di pianura***

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

**Destinazioni d'uso prevista:** Turistico-Ricettivo (escluso campeggio e villaggio turistico)

**Dimensionamento massimo:**

SE = max 2.200 mq nuova edificazione; max 5.000 mq riuso (fino a complessivi 180 posti letto)

Si prevede un dimensionamento di 80 posti letto per l'UTOE di pianura del Comune di Campiglia Marittima, 50 posti letto per ciascuna delle 2 UTOE di pianura del Comune di Piombino, oltre agli adeguati servizi complementari. Nel caso in cui il Comune di Piombino attivi una unica procedura per la assegnazione delle potenzialità edificatorie nelle due UTOE, il Piano Operativo può ammettere dimensionamenti diversi delle due UTOE rispetto a quelli sopraindicati, senza che questo costituisca variante al PSI a condizione che non si superi il dimensionamento complessivo di 100 posti letto assegnati al Comune di Piombino.

**Conclusione del verbale della Conferenza di Copianificazione:** "Si rimanda al Piano Operativo la predisposizione di singole Schede norme dettagliate/o analisi progettuali di dettaglio che specifichino anche le tipologie turistico-ricettive ammesse e le modalità di attuazione degli interventi, nel rispetto del P.I.T.-P.P.R., con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n. 16

Colline Metallifere e Elba, gli indirizzi per le politiche n. 10, 18 e 25 e l'obiettivo 1 - direttive 1,3, 1,7".

## E. DIMENSIONI AMMISSIBILI DEI NUOVI INSEDIAMENTI E DELLE NUOVE FUNZIONI

Comune di PIOMBINO					
Codice ISTAT 049012			Superficie territoriale: Kmq. 37,01		
Abitanti (31/12/2020): n. 696			Abitanti previsti al 2040: n. 764		
Abitanti insediabili in P.A. convenzionati: n. 0			Abitanti insediabili con PSI: n. 68		
Codici UTOE: COD_ ENT 049012UTOE003			SIGLA_ENT UTOE_003		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del Territorio urbanizzato		Previsioni esterne al perimetro del Territorio urbanizzato		
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq SE		Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq SE		Non subordinate a conferenza di copianificazione mq SE
	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione artt. 25 c.1;26;27;64 c.6)	Riuso art. 64 c.8	Nuova edificazione art. 25 c.2
Residenziale	2080	320			
Industriale artigianale	1500				1000
Commercio al dettaglio di cui MSV di cui GSV	2000	1200			1000
Turistico - ricettiva	1000	1000	12813	16387	1500
Direzionale di servizio	1500				
Commerciale all'ingrosso e depositi					
<b>TOTALI</b>	<b>8080</b>	<b>2520</b>	<b>12813</b>	<b>16387</b>	<b>3500</b>
<b>TOTALE NE + R</b>	<b>10600</b>		<b>29200</b>		<b>3500</b>

### Fabbisogno servizi e dotazioni territoriali pubbliche

Standard DM 1444/1968	superficie minima mq/ab.	fabbisogno su popolazione 2018 (mq)	fabbisogno su popolazione prevista 2040 (mq)
aree per l'istruzione	4,50	3132	3438
attrezzature collettive	2,00	1392	1528
verde attrezzato	9,00	6264	6876
aree per parcheggi	2,50	1740	1910
<b>TOTALI</b>	<b>18,00</b>	<b>12528</b>	<b>13752</b>